

# Datové zdroje pro srovnání kupních a odhadních cen nemovitostí

Petr Sunega, Petr Kubala,  
Martin Lux, Martin Macek



Sociologický ústav  
Akademie věd ČR

T A  
Č R



Akademie věd  
České republiky

**Strategie AV21**  
Spíčkový výzkum ve veřejném zájmu

# Datové zdroje pro srovnání kupních a odhadních cen nemovitostí

Ing. Petr SUNEKA

Mgr. Petr KUBALA, Ph.D.

Doc. Ing. Mgr. Martin LUX, Ph.D.

Ing. Mgr. et. Mgr. Martin MACEK

Kontakt:

[petr.sunega@soc.cas.cz](mailto:petr.sunega@soc.cas.cz)



Sociologický ústav  
Akademie věd ČR



Akademie věd  
České republiky

**Strategie AV21**  
Špičkový výzkum ve veřejném zájmu

Tato studie byla vytvořena v rámci projektu „Zvýšení transparentnosti hypotečního trhu v ČR rozšířením datové základny pro sledování a odhad cen nemovitostí“ podpořeného Technologickou agenturou ČR (TA ČR) pod číslem TL03000212. Studie byla vydána za finanční podpory Strategie AV21 v rámci programu „Společnost v pohybu a veřejné politiky“.

© Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Praha 2021

# Obsah

1. Předmluva.....	5
2. Přehled literatury.....	7
3. Cenové údaje ČÚZK.....	12
3.1 Připojení externích dat a jejich využitelnost.....	15
3.2 Odvození plochy bytu z výše spoluvlastnického podílu v datech s cenovými údaji ČÚZK....	17
3.3 Čištění dat a zjištěné problémy .....	20
3.4 Popisné statistiky hlavních proměnných v souboru s cenovými údaji ČÚZK.....	25
4. Data s odhadními cenami ČS.....	39
4.1 Popisné statistiky hlavních proměnných v souboru s odhadními cenami ČS.....	40
5. Závěr .....	53
Zdroje .....	55
Přílohy .....	57
Příloha 1 – seznam kat. území, pro něž byla pořízena data o kupních cenách od ČÚZK.....	57
Příloha 2 – struktura XML souboru s cenovými údaji ČÚZK, hlavní položky v souboru s cenovými daty .....	80
Příloha 3 – data RÚIAN.....	84
Příloha 4 – data ČS, a.s. ....	87

## 1. Předmluva

V ČR se po roce 1989 výrazně proměnila struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání. Podíl bytů v osobním vlastnictví se zvýšil z necelého 1 % v roce 1991 na 20,1 % v roce 2011, zatímco podíl nájemního bydlení se snížil z 39,5 % v roce 1991 na 22,4 % v roce 2011. Podíl vlastnického bydlení (včetně družstevního bydlení, které má v ČR charakter blízký vlastnickému bydlení) dosáhl v roce 2011 již 78 % bytového fondu (údaje za rok 2021 ještě nejsou k dispozici). Ačkoliv uvedená změna souvisí prioritně s privatizací bývalých státních bytů, byla umožněna i postupným rozvojem nástrojů financování vlastnického bydlení – úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. K rozvoji těchto nástrojů došlo zejména po roce 2000 v souvislosti se změnou ekonomických podmínek, zejména s poklesem úrokových sazeb. Od té doby se zvyšuje počet transakcí na postupně se utvářejícím trhu bydlení a výrazněji roste objem poskytnutých úvěrů na bydlení i jejich podíl na HDP.

Jako zástava poskytnutých hypotečních úvěrů (a úvěrů ze stavebního spoření nad určitou výši jistiny) slouží nemovitosti (byty, rodinné domy a pozemky), které jsou nejčastěji také předmětem transakce. Odhadní ceny těchto nemovitostí jsou stanoveny odhadci banky (nebo externími odhadci) a slouží jako podklad pro rozhodnutí o poskytnutí úvěru a jeho výše (výše úvěru musí být v přiměřené relaci k odhadní ceně nemovitosti měřené ukazatelem *loan-to-value ratio*, *LTV*), o výši úrokové sazby a současně pro stanovení výše rezerv pro případ, že by došlo k nesplácení úvěru a nucenému prodeji zástavy. Z uvedeného je zřejmé, že správné stanovení odhadní ceny ovlivňuje dostupnost úvěru určeného na pořízení bydlení (zda se banka rozhodne úvěr vůbec poskytnout) a následně i jeho cenu (vyšší *LTV* znamená zpravidla i vyšší úrokovou sazbu). Správné stanovení odhadní ceny přímo ovlivňuje finanční dostupnost vlastnického bydlení pro ty žadatele (domácnosti), které pro jeho pořízení musí využít cizí zdroje (úvěry) a nemohou si dovolit jej financovat pouze z vlastních zdrojů. Současně tak má vliv i na samotné rozhodování domácností o (ne)pořízení vlastnického bydlení a načasování takového rozhodnutí. Stanovení odhadní ceny ovlivňuje i výši prostředků, které banky musí držet jako rezervu pro případ realizace zástav z důvodu nesplácení úvěrů dlužníky, tj. má vliv i na výši nákladů bank a stabilitu finančního sektoru.

Výše odhadní ceny a ceny úvěru na bydlení (úroku) ovlivňuje prostřednictvím důchodového efektu výši spotřebních výdajů domácností na ostatní položky spotřebního koše, přičemž tento vliv je s ohledem na vysoký podíl výdajů na bydlení ve spotřebním koši českých domácností relativně významný. Stejně tak se výše výdajů na bydlení odráží i ve výši úspor domácností. Odhadní ceny představují informaci pro subjekty trhu o tom, jaké ceny jsou „akceptovány“ finančním sektorem, tj. mohou nepřímo ovlivnit i výši transakčních cen. Ze všech výše uvedených důvodů je proto správné stanovení odhadních cen nemovitostí a sledování jejich vývoje v čase důležité.

V říjnu 2018 došlo ke zpřísnění požadavků bank na hodnoty *LTV*, *DTI* (*debt-to-income*, tj. poměru výše dluhu k čistým ročním příjmům domácnosti žadatele) a *DSTI* (*debt-service-to-income*, tj. poměru výše splátky úvěru k čistému měsíčnímu příjmu domácnosti žadatele). Tato zpřísnující kritéria byla doporučena ze strany regulátora (České národní banky, ČNB) v rámci makroobezřetnostní politiky snažící se snížit potenciální systémová rizika ve finančním sektoru. Důsledkem této politiky mohl být neformální tlak na „umělý“ růst odhadních cen zastavovaných nemovitostí za účelem zabezpečení úvěru, tedy potenciálně větší odchylka mezi odhadními a kupními cenami zastavených nemovitostí.

Banky se z důvodu úspory nákladů spojených s poskytováním úvěrů snaží využívat pro ocenění zástav i různé cenové mapy či databáze, které většinou vychází z odhadních cen nemovitostí. Oprávněným požadavkem ČNB je však větší kontrola ocenění založených na odhadních cenách ve smyslu jejich potenciálního odchylení od kupních cen. Finální kupní ceny jsou evidovány v katastru nemovitostí spravovaném Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (ČÚZK). Nabízí se tak možnost srovnat odhadní ceny bank a kupní ceny evidované ČÚZK pro analýzu odchylky a správnosti ocenění.

Obsahem první části dvoudílné studie, která je výstupem z projektu „Zvýšení transparentnosti hypotečního trhu v ČR rozšířením datové základny pro sledování a odhad cen nemovitostí“ podpořeného Technologickou agenturou ČR (TAČR) pod číslem TL03000212, je popis a definice dat o nemovitostech (včetně odhadních cen) sbíraných jedním z hlavních poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR, Českou spořitelnou, a.s., a popis a definice dat o nemovitostech (včetně kupních cen) shromažďovaných a evidovaných ČÚZK. Cílem této části studie je upozornit na problémy spojené se sběrem dat i jejich analýzou; například poukázat na možnosti jejich propojení s dalšími (externími) daty nebo na problémy s jejich filtrací, čištěním.

Následující kapitola shrnuje přehled vybraných studií, které se věnovaly problematice porovnání kupních a odhadních cen, a analýze faktorů, které mohou být příčinou nesouladu mezi nimi. Náplní třetí kapitoly je pak popis struktury souboru s cenovými údaji ČÚZK, specifikace hlavních proměnných, popis čištění dat a problémů s daty, porovnání struktury dat se strukturou bytového fondu podle výsledků SLDB 2011. Čtvrtá kapitola popisuje strukturu datového souboru s odhadními cenami ČS a poslední kapitola shrnuje hlavní zjištění a porovnání obou datových souborů.

## 2. Přehled literatury

V této kapitole uvádíme přehled studií a odborných textů, které se zabývaly porovnáním kupních a odhadních cen, a to jak v segmentu rezidenčních nemovitostí (nemovitostí určených k bydlení), tak v segmentu komerčních nemovitostí (například kancelářské budovy, obchodní centra apod.), případně mixu nemovitostí z obou segmentů. Nejedná se ovšem o vyčerpávající přehled. Cílem bylo vybrat zejména ty texty, které mají jasný aplikační přesah a umožňují alespoň orientační mezinárodní srovnání.

Baum et al. (2011) rozlišují ocenění z hlediska aplikace: (a) tržní ocenění, tj. stanovení tržní ceny nějakého aktiva, resp. nejpravděpodobnější prodejní ceny aktiva; (b) ocenění investice, tj. stanovení vnitřní (správné) hodnoty aktiva pro potenciálního investora (určující, zda je potenciální investice výhodná). Tyto dvě formy ocenění se mohou lišit. Autoři rovněž uvádí mezinárodně akceptovanou definici tržní hodnoty jako "odhadnutá cena, za niž by mělo být aktivum směřeno k datu ocenění mezi kupujícím a prodávajícím po odpovídající propagaci, kdy jsou obě strany informované, jednají rozumně a bez donucení (dobrovolně)" (str. 1).<sup>1</sup> Baum et al. (2011) zmiňují důležitost procesu oceňování pro fungování trhu s aktivy, ve finančních zprávách, pro účely měření výkonnosti (výnosnosti), úvěrování bank a jako podklad při rozhodování o pořízení, prodeji nebo správě aktiv.

Baum et al. se rovněž věnují přehledu studií, které se věnovaly zkoumání odchylky odhadních a kupních cen, případně odchylky odhadních cen od jiných ocenění. Jednou z nich je Cannon a Cole (2011) zkoumající odchylku odhadních a kupních cen na vzorku komerčních i rezidenčních nemovitostí prodaných v USA v letech 1984-2010. Cannon a Cole (2011) zjistili průměrnou odchylku ve výši 3,9 % (průměrná odchylka absolutní hodnoty rozdílu kupních a odhadních cen činila 12,5 %)<sup>2</sup>, o kterou byly kupní ceny vyšší než odhadní. Výše odchylky se lišila podle fáze vývoje trhu bydlení – v době růstu cen nemovitostí byly odchylky vyšší (a kupní ceny vyšší než odhadní), zatímco v době krize a poklesu cen byly nižší (a odhadní ceny vyšší než kupní). Uvedené zjištění podporuje hypotézu, že odhadní ceny jsou zpožděným odrazem vývoje kupních cen.

Podle studií společnosti MSCI pro Velkou Británii (např. Moloney 2019) se průměrná odchylka odhadních a kupních cen pohybovala v období mezi roky 1983 a 2017 okolo 5 %, s tím, že kupní ceny převyšovaly v průměru ceny odhadní. Průměrná odchylka odhadních a kupních cen se v absolutní hodnotě pohybovala dokonce kolem 13 %. I zde se projevila skutečnost, že v době boomu odhadní ceny zaostávaly za cenami kupními, zatímco v době korekce klesaly odhadní ceny pomalejším tempem než ceny kupní. MSCI zpracovalo i komparativní analýzu pro 12 zemí, za něž byly k dispozici časové řady za období 2000 až 2018: Austrálii, Kanadu, Francii, Německo, Itálii, Japonsko, Nizozemí, Jižní Afriku, Švédsko, Švýcarsko, Velkou Británii a USA. Z ní mimo jiné

---

<sup>1</sup> Kromě výše uvedené definice existují další regionální standardy oceňování, jako například definice uvedená v evropské "Modré knize" vydané organizací TEGOVA (Evropské sdružení asociací odhadců, TEGOVA 2019). Mezi mezinárodní a evropskou definicí tržní hodnoty jsou však jen malé rozdíly, které se týkají především její interpretace.

<sup>2</sup> Rozdíl mezi oběma uvedenými hodnotami bude nejlepší vysvětlit na příkladu. Představme si, že máme portfolio tvořené dvěma nemovitostmi (třeba byty) s tím, že u jednoho činí výše odchylky mezi kupní a odhadní cenou +1,5 % (pro tuto ilustraci je jedno, zda je vyšší kupní nebo odhadní cena) a u druhého -1,5 %. Pokud spočítáme průměrnou výši odchylky z těchto dvou bytů, dostaneme:  $(1,5 + (-1,5))/2 = 0$ . Výsledná průměrná odchylka je nulová, protože se obě odchylky navzájem vykompenzovaly. Pokud bychom ale uvažovali odchylky v absolutní hodnotě, situace bude jiná a výsledek následující:  $(|1,5| + |-1,5|) / 2 = 1,5$ . Průměrná odchylka absolutních hodnot bude tedy zpravidla vyšší, protože pokud nejsou uvažovány absolutní hodnoty odchylek, navzájem se mohou kompenzovat.

vyplývalo, že v řadě zemí byla nejvyšší průměrná odchylka (s kupními cenami převyšujícími ceny odhadní) dosažena v letech 2006 a 2007, tj. v době vrcholu růstu cen bydlení před poslední globální finanční krizí. Časování se přitom mírně lišilo mezi skupinami zemí. Po obratu převýšily odhadní ceny ty kupní ve Velké Británii, USA a Švédsku už v roce 2008, zatímco v Německu, Japonsku, Nizozemí, Kanadě a Austrálii tomu bylo až na konci roku 2009.

Autoři studie nizozemské centrální banky z roku 2019 (van der Molen, Nijskens 2019) zdůrazňují, že systematické nadceňování nemovitostí může vést k předlužení žadatelů o úvěr (dlužníků) a podhodnocení úvěrových rizik na trhu s hypotečními úvěry. Hlavní výzkumná otázka, kterou si autoři kladli, zněla: Jak se odhadní ceny liší od kupních cen? Je mezi nimi patrná nějaká systematická odchylka? Kromě toho se pokusili zodpovědět, jak se případná odchylka liší v závislosti na roce provedení odhadu, druhu kupujícího (pronávatele bydlení nebo stávající vlastníky), LTV, instituci poskytující úvěr, výši úvěru a geografické lokalitě. Analýzy byly prováděny na vzorku rezidenčních nemovitostí, pro něž byly k dispozici obě ceny, tj. odhadní i kupní. Jednalo se o vzorek více než 200.000 rezidenčních nemovitostí, které byly oceněny mezi roky 2012 a 2017. Z výsledků studie vyplývalo, že odhadní cena nemovitosti byla vyšší nebo rovna kupní ceně v téměř 95 % případů a vyšší než kupní cena v téměř 60 % případů. Průměrná odchylka (ve prospěch ceny odhadní) činila 5 % (medián 2,3 %). „Nadhodnocení“ (tj. odhadní cena vyšší než cena kupní) bylo častější u pronávatele bydlení v porovnání se stávajícími vlastníky. Nepodařilo se prokázat, že by existovaly systematické rozdíly (v nadhodnocení nebo podhodnocení) mezi lokalitami s vysokými a nízkými cenami. Zavedení maximálního LTV centrální bankou v roce 2013 vedlo k tomu, že odhady rovnající se kupní ceně se staly častějšími, a naopak odhady nad úrovní kupních cen méně frekventovanými.

Autoři konstatovali, že odhadní ceny jsou systematicky nadhodnoceny, což může být jednou z příčin přehřívajícího se trhu s bydlením a může podkopávat účinnost zavedení omezení LTV. Výsledky studie byly diskutovány s představiteli bank - ti uznali nedostatky současného systému oceňování a také to, že tyto nedostatky přispívají k větší volatilitě trhu. Bylo konstатовáno, že bankovní sektor jako takový není schopen zjištěné nedostatky odstranit, mimo jiné z důvodu rozdílných zájmů jednotlivých aktérů. Nizozemská centrální banka a Nizozemský dohled nad finančním sektorem (AFM) konstatovaly, že bankovní sektor postrádá v této oblasti dostatečnou seberegulační schopnost a doporučily zavedení zákonných standardů pro zlepšení kvality prováděných odhadů.

Parker (1998) ve svém často citovaném konferenčním příspěvku definuje přesnost ocenění jako blízkost odhadní (predikce nejpravděpodobnější prodejní ceny) a tržní ceny. Rozptyl odhadů (valuation variance) je chápán jako rozdíly v odhadech různých odhadců pracujících s podobnými daty za podobným účelem. Parker (1998) mimo jiné zmiňuje i důvody nepřesnosti ocenění – nedokonalosti trhu s nemovitostmi (informační bariéry, heterogenita obchodovaných nemovitostí, omezená mobilita aktérů i aktiv, náklady spojené se získáním úvěru a jeho dostupnost, daňové faktory, a jiné), chybějící centrální databáze, důvěrnost informací o uzavřených obchodech, omezená nabídka srovnatelných nemovitostí, postavení odhadců (jejich práce může být hodnocena s ohledem na výsledek jejich odhadu, tedy podléhá zájmu zadavatele). Zatímco obecné důvody existence nepřesnosti ocenění jsou široce v literatuře akceptovány, na výši „přirozené míry“ této nepřesnosti se podle Parkera (1998) autoři neshodnou – pohybuje se nejčastěji v rozmezí 5 % až 15 %. Uvádí i přehled empirických prací, jejichž autoři (převážně z Velké Británie a USA) se na různých velkých vzorcích nejčastěji komerčních nemovitostí v různých obdobích a s využitím různých metodologických přístupů pokoušeli kvantifikovat přesnost



ocenění. Z jím vytvořeného přehledu vyplývá, že až na některé výjimky většina prací potvrdila relativně vysokou přesnost realizovaných ocenění, avšak s ohledem na výše uvedené rozdíly v metodologických přístupech, rozdílnosti vzorků, časových období atd. výsledky nejsou příliš spolehlivé a přesvědčivé. Na malém vzorku komerčních nemovitostí autor provedl vlastní analýzu přesnosti ocenění pro Austrálii s tím, že pro celé portfolio hodnocených nemovitostí byla přesnost ocenění velmi vysoká (odhadní ceny byly vyšší než tržní ceny v průměru jen o 2,5 %).

Bretten a Wyatt (2001) se ve své studii zabývali rozsahem a možnými příčinami rozptylu v odhadech komerčních nemovitostí ve Velké Británii. Kromě přehledu literatury provedli dotazníkové šetření mezi subjekty zahrnutými do procesu ocenění komerčních nemovitostí. Výsledkem bylo zjištění, že hlavním důvodem rozdílu v odhadech jsou „osobnostní vlivy“ jednotlivých odhadců.

Crosby et al. (1998) kriticky hodnotili princip mezní chyby (margin of error principle), který používaly soudy ve Velké Británii jako test přesnosti ocenění. Konkrétně zkoumali, zda interval 10-15 % (jako přípustná výše odchylky mezi kupními a odhadními cenami), který byl soudy ve Velké Británii typicky akceptován, má nějakou oporu v empirických studiích zaměřených na hodnocení přesnosti ocenění a rozptylu ocenění. Docházejí k závěru, že princip mezní chyby aplikovaný soudy nemá žádnou oporu v empirických datech, spíše naopak. Jeho používání proto zpochybňují.

Levy a Schuck (2005) se věnovali zkoumání potenciálního vlivu klientů na zkeslení odhadů. Zvolili kvalitativní přístup v podobě rozhovorů se seniorními manažery zodpovědnými za správu velkých portfolií nemovitostí na Novém Zélandu. Výsledky ukázaly, že manažeři s vysokou úrovní znalostí trhu s nemovitostmi jsou schopni ovlivnit odhadce a výsledky ocenění prostřednictvím své informační síly. Podle zjištění autorů k tomu přispívala i praxe poskytnout předběžnou verzi odhadu zadavateli k nahlédnutí a připomínkám.

McGreal a Taltavull de la Paz (2012) zkoumali přesnost odhadů prováděných za účelem poskytnutí hypotečního úvěru v relaci k výsledné kupní ceně pro rezidenční trh ve Španělsku v období vrcholícího cenového růstu. Autoři zjistili relativně vysokou přesnost odhadů, nicméně s mírnou tendencí spíše nadhodnocovat než podhodnocovat. Atributy spojené s fyzickými atributy bytů a domů (jako je např. plocha, převažující materiál použitý na výstavbu, počet pokojů apod.) neměly zásadní efekt na odchylku kupních a odhadních cen. Výraznější odchylky byly podle nich spojeny s prostředím a lokalitou bytu/domu. Autoři konstatují, že z jejich analýzy se nepotvrdilo, že by cenová bublina na rezidenčním trhu ve Španělsku byla zapříčiněna nepřesnostmi v realizovaných odhadech.

Stevenson a Young (2004) zkoumali odchylky odhadních (v tomto případě spíše nabídkových cen pro účely dražeb; *guide prices*) a kupních cen (konkrétně dvou typů kupních cen – u většiny nemovitostí šlo o prodejní cenu z dražby, u menší části pak kupní cenu z privátního prodeje) na vzorku 1.993 rezidenčních nemovitostí v oblasti Dublinu a jeho okolí (Greater Dublin) za období let 1997 až 2001, tj. za období cenového růstu. Výsledkem jejich analýz bylo potvrzení poměrně vysokého rozdílu mezi odhadními a kupními cenami, a to ve prospěch kupních cen (tj. kupní ceny byly vyšší než odhadní) v průměru o 22,6 % (průměrná absolutní odchylka). 91 % rezidenčních nemovitostí z testovaného vzorku bylo prodáno za cenu vyšší než odhadní; v případě dražeb to bylo dokonce 94 %, zatímco v případě privátního prodeje jen 74 %. Důvodem mohl být podle autorů spekulativní element přítomný na rostoucím trhu a dále skutečnost, že odhadní (nabídkové) ceny mohly být pro účel dražeb záměrně podhodnoceny, aby vyvolaly větší zájem o danou nemovitost před jejím prodejem.

Gallimore a Wolverton (2000) uvádějí, že cílem odhadů je většinou odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, ale vzhledem k tomu, že stejná nemovitost se v daném čase nutně neprodává, je obtížné poskytnout odhadcům bezprostřední zpětnou vazbu, nakolik byla jejich snaha úspěšná. Odhadci se proto mohou zaměřit více na jiné signály ohledně své úspěšnosti, a těmi je nejčastěji odezva ze strany klientů (žadatelů o úvěr na bydlení), případně ze strany zadavatele (banky). V případě odhadů cen nemovitostí sloužících jako zástava poskytnutých hypotečních úvěrů se pak mohou přiklonit k potvrzení návrhu kupní ceny (pokud jim je známa), což se potvrdilo v případě USA. Na základě e-mailového dotazníkového šetření realizovaného v roce 1997, na kterém aktivně participovalo 511 z celkového počtu 1.088 oslovených aktivních odhadců ve Velké Británii, došli k závěru, že odhadci ve Velké Británii (na rozdíl od USA) ve většině případů sledují objektivní hledisko maximálně se přiblížit tržní ceně a nenechávají se ovlivnit odezvou ze strany klientů nebo zadavatele. Přesné důvody odlišného chování odhadců v USA a Velké Británii se autorům nepodařilo odhalit.

Achu (2013) se ve svém shrnujícím článku věnuje podobnému tématu jako autoři předchozí studie, a to vlivu klientů na proces ocenění (tvorby odhadu). Odborné texty zkoumající tento vliv člení na tři skupiny: (a) studie zkoumající způsoby, jakými klienti mohou ovlivnit odhadce a tím výsledek ocenění; (b) studie zkoumající typy (charakteristiky) klientů, s nimiž se nejčastěji pojí snaha ovlivnit výsledek ocenění; a (c) studie uvádějící typy (účely) ocenění, u nichž se nejčastěji vyskytly případy vlivu klienta na výši odhadu. Uvádí, že z dosavadních prací vyplývá, že odhady jsou nepřesnými aproximacemi tržních cen, což je mimo jiné důsledkem efektu zpoždění (odhadní ceny zaostávají za tržními cenami, se zpožděním následují trendy na trhu), sériové korelace (korelace mezi aktuální a o jedno období zpožděnou hodnotou cen; tj. aktuální hodnoty jsou ovlivněny minulými hodnotami), statistických chyb odhadu a náchylnosti odhadců k ovlivnění ze strany dalších subjektů (např. klientů). Jejich příčinou je podle autora vysoká konkurence v oblasti oceňování, které vyžaduje poměrně těsnou interakci mezi odhadcem a klientem. Ta s sebou přináší riziko morálního hazardu, kdy odhadce nejedná nezávisle, ale zohledňuje potřeby klienta. Pokud jde o způsoby, jakými klienti působí na odhadce, tak jsou to obvykle různé způsoby verbálního i neverbálního nátlaku, v některých případech i vyhrožování, ale i jemnější metody, jako například pozitivní odezva kupevnění vzájemných vztahů, odezva podporující vnímání enviromentálních charakteristik okolí apod. Pokud jde o charakteristiky klientů, u nichž se projevovala snaha vytvářet tlak na odhadce, pak zásadním faktorem byla velikost klienta (v případě odhadů komerčních nemovitostí) a dále jeho „solistikovanost“ ve smyslu schopnosti záměrně zdůrazňovat a poskytovat určité typy informací a jiné naopak zamlčet nebo oslabit tak, aby to vychýlilo výsledný odhad žádoucím směrem. Náchylné na vliv klienta se ukázaly být odhady spojené s přezkoumáním výše nájemného, koupě/prodeje a odhady spojené se společným jměním manželů (tj. při uzavření nebo rozvodu manželství).

Pokusíme-li se shrnout výše uvedený přehled, studie věnující se zkoumání nepřesnosti ocenění lze rozdělit zhruba do následujících dvou skupin (ne nutně striktně oddělených). První tvoří empiricky zaměřené kvantitativní studie, jejichž autoři se snaží prostřednictvím různě komplikovaných statistických metod na různě početném vzorku nemovitostí kvantifikovat rozdíl mezi odhadními cenami a tržními cenami. Tržní ceny jsou aproximovány buď s využitím kupních cen, případně cen dopočtených s využitím regresních nebo jiných modelů, tedy získaných prostřednictvím nástrojů automatického ocenění apod. Druhou skupinu tvoří kvalitativní studie, jejichž autoři se nejčastěji s použitím sociologických metod (obvykle dotazníkových šetření) snaží odhalit různé faktory, které mohou mít vliv na nepřesnost ocenění a jsou spojeny se vztahy mezi aktéry vstupujícími do procesu ocenění, rizikem morálního hazardu a problematikou jednání v zastoupení. V této studii,

konkrétně v její druhé části, se budeme věnovat pouze první z výše uvedených oblastí, tj. pokusíme se kvantifikovat rozdíl mezi vzorkem odhadních cen a kupních cen v České republice; pokusíme se odhalit, jestli mezi nimi existují nějaké systematické rozdíly, a pokud ano, v jakých oblastech (segmentech). Metody srovnání kupních a odhadních cen používané v zahraničí a nastíněné ve výše uvedeném přehledu nám poslouží pro inspiraci. Na druhou stranu, srovnání cen bude provedeno pouze v jednom roce, nikoliv v časové řadě, a tudíž efekt vývoje trhu na výši odchylky mezi odhadní a kupní cenou nebudeme schopni zachytit. Pokusíme se ovšem alespoň nastínit možnou příčinu vzniku odchylky, nakolik nám to dostupná data umožní.

### 3. Cenové údaje ČÚZK

Dle ČÚZK jsou cenové údaje zapisovány do katastru nemovitostí od 1. ledna 2014. Cenovými údaji se rozumí konkrétně „údaje o kupní ceně nemovitosti nebo skupiny nemovitostí převáděných společně“. Prostřednictvím aplikace ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí lze získat (jak je uvedeno v nápovědě k aplikaci):

- informaci o čísle vkladového řízení, kterým byl zapsán cenový údaj;
- seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj;
- grafické zobrazení nemovitostí, ke kterým byl v daném roce zapsán cenový údaj;
- soubor se seznamem nemovitostí, ke kterým byl v zadaném katastrálním území a roce zapsán cenový údaj.

Z výše uvedeného je zřejmé, že webová aplikace ČÚZK nenabízí přímo možnost získat informace o cenách, ty lze získat pouze za úplaty v listinné podobě na přepážkách katastrálních pracovišť nebo prostřednictvím API ČÚZK, tj. prostřednictvím tzv. webových služeb dálkového přístupu. Pro využití webových služeb dálkového přístupu je vhodné (ale nikoliv nutné) zřídit si u ČÚZK uživatelský účet (dodávka to byla jediná možnost, jak získat údaje z katastru v elektronické podobě), na němž se mimo jiné evidují požadavky o zadaných požadavcích na výstupy a výše poplatku za tyto výstupy. Zpoplatnění požadovaných údajů se řídí přílohami k vyhlášce 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění. Pro účely získání dat pro analýzy realizované v prvním a druhém dílu této studie jsou důležité zejména položky s výstupy ve formátu XML, tj. strukturovaném datovém formátu, který lze dále upravovat a s údaji v něm dále pracovat. Výňatek z aktuálního ceníku ČÚZK uvádí tabulka 1. V našem případě byla získaná data zpoplatněna podle posledního řádku tabulky 1, tj. cenové údaje za každé katastrální území (bez ohledu na jejich počet a bez ohledu na typ nemovitosti) a měsíc byly zpoplatněny částkou 5 Kč. Pro účely řešení projektu byla využita data za rok 2019, tj. roční údaje za jedno katastrální území stály 60 Kč.

Tabulka 1: Výňatek z aktuálního ceníku ČÚZK

Položka	Specifikace	Měrná jednotka (MJ)	Úplata za MJ
5010	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí	výstup	50 Kč
5011	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení	výstup	50 Kč
5012	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle katastrálního území za jeden kalendářní měsíc	výstup	5 Kč

Zdroj: ČÚZK / [www.cuzk.cz/Aplikace-DP-do-KN/Aplikace-DP-do-KN/Uctovani-vystupu-z-KN-poskytovanych-DP-A-WSDP.aspx](http://www.cuzk.cz/Aplikace-DP-do-KN/Aplikace-DP-do-KN/Uctovani-vystupu-z-KN-poskytovanych-DP-A-WSDP.aspx)

Nákupu cenových údajů ČÚZK předcházela analýza dat České spořitelny, a.s., (ČS), jejímž prostřednictvím byla identifikována katastrální území a obce, pro něž existuje dostatečný počet záznamů o bytech a jejich odhadních cenách, aby bylo možné provést relevantní srovnání s kupními cenami z dat ČÚZK. V první fázi bylo identifikováno 460 katastrálních území ze 169 obcí ČR. Klíčem k jejich výběru byl minimální počet záznamů s odhadními cenami o bytech v datech ČS, který byl odstupňován podle velikostní kategorie obce, kde se dané katastrální území nachází. Naším cílem bylo postihnout záznamy o bytech z obcí všech velikostních kategorií, nejen z největších měst (kde je soustředěna největší část bytového fondu). Pro katastrální území z obcí

do 4999 obyvatel tak byl stanoven minimální počet záznamů na pět, pro katastrální území z obcí s 5 000 až 19 999 obyvateli na 10, až pro obce se 100 000 a více obyvateli byl minimální počet záznamů stanoven na 30.

S ohledem na dostatečný objem finančních prostředků na nákup dat byla ve druhé fázi tato specifikace rozšířena o dalších 524 katastrálních území s pěti a více cenovými údaji (kupními cenami) podle ČÚZK. Seznam všech katastrálních území je uveden v příloze 1 této studie. Z uvedeného je zřejmé, že jsme nepracovali s úplným vzorkem cenových údajů za rok 2019, které má ČÚZK k dispozici, ale pouze s vybranou částí těchto dat. Výběr se řídil primárně počtem dostupných odhadních cen v jednotlivých katastrálních územích, ale i počtem cenových údajů ČÚZK v jednotlivých katastrálních územích (preferována byla katastrální území s více cenovými údaji, protože pro účely analýz byla využívána pouze data o bytech, tj. bylo žádoucí, aby po vyloučení cen u ostatních typů nemovitostí zůstal v datech dostatečný počet cenových údajů pro byty). Jak již bylo zmíněno výše, za cenové údaje z jednoho katastrálního území si ČÚZK účtuje paušální částku, bez ohledu na typ obchodované nemovitosti a bez ohledu na počet záznamů s cenovým údajem v daném katastrálním území. Pro účely projektu proto byla stažena všechna data s cenovými údaji z vybraných katastrálních území, pro účely analýz ale využita jen část z nich (viz postup čištění dat uvedený dále).

Počet záznamů s cenovými údaji za jednotlivá katastrální území a rok bylo možné zjistit prostřednictvím následujícího odkazu: [https://nahlizenidokn.cuzk.cz/nas/cenoveudaje/XXXXXX/RCU\\_XXXXXX\\_RRRR.ZIP](https://nahlizenidokn.cuzk.cz/nas/cenoveudaje/XXXXXX/RCU_XXXXXX_RRRR.ZIP), kde místo XXXXXX bylo nutno doplnit kód příslušného katastrálního území a místo RRRR požadovaný rok. Například odkaz na zjištění počtu záznamů s cenovými údaji za katastrální území Břevnov v roce 2019 tak vypadal následovně:

[https://nahlizenidokn.cuzk.cz/nas/cenoveudaje/729582/RCU\\_729582\\_2019.ZIP](https://nahlizenidokn.cuzk.cz/nas/cenoveudaje/729582/RCU_729582_2019.ZIP)

Uvedený odkaz fungoval ještě v roce 2020, bohužel aktuálně ČÚZK pravděpodobně se změnou způsobu přihlašování do své aplikace změnil cestu a odkaz již není funkční. V nápovědě v aplikaci „Nahlížení do KN“ je pouze uvedeno (viz <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/napoveda/index.htm?context=230>), že na stránce „Informace z katastrálního území“ se po vyhledání katastrálního území kliknutím na tlačítko „Cenové údaje“ zobrazí seznam souborů obsahující všechna řízení členěná po jednotlivých letech, kterými byly v daném roce zapsány do katastru nemovitostí cenové údaje. Soubory jsou ve formátu csv. Výstupem je \*.csv soubor (který lze otevřít např. v programu MS Excel), z něhož lze zjistit, že v roce 2019 je v katastrálním území Břevnov evidováno 528 položek s cenovými údaji (v rámci jednoho čísla může být evidováno více nemovitostí). Struktura \*.csv souboru pro daný příklad včetně prvních dvou položek je uvedena v tabulce 2 níže. Z tabulky 2 je zřejmé, že v souboru jsou kromě identifikátoru čísla řízení, ID řízení, ID listiny a nemovitosti informace o datu podání daného řízení na katastrální úřad, datu jeho zplatnění (zápisu), typu smlouvy (na základě které ČÚZK cenové údaje eviduje), typu nemovitosti (PAR – parcela, JED – jednotka, BUD – budova, PS – právo stavby), údaje o nemovitosti (v případě jednotek se jedná o číslo jednotky, číslo popisné budovy, kde se jednotka nachází, číslo parcely a podíl na společných částech domu a pozemku). Z příkladu uvedeného v tabulce 2 je zřejmé, že zejména podrobnější údaje o nemovitosti jsou uvedeny v poměrně dlouhém textovém řetězci, který je sice pro daný typ nemovitosti strukturován stejně, ale pro další zpracování údajů o nemovitosti (např. o spoluvlastnickém podílu) je nutné jej (strojově) rozčlenit do menších celků, s nimiž pak lze dále pracovat.

Tabulka 2: Formát \*.csv souboru se seznamem nemovitostí s cenovými údaji (katastrální území Břevnov za rok 2019)

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplatnění	Listina	Typ nemov.	Nemovitost	k.ú.	RIZENI_ID	LISTINA_ID	ID_NEMOVI TOSTI
V-77039/2018-101	08.11.2018 14:17	16.01.2019 14:25	Smlouva kupní	PAR	č. 2389/2 Břevnov	Břevnov 729582	61790428010	51691210010	2380519101
V-79155/2018-101	16.11.2018 11:01	09.01.2019 18:21	Smlouva kupní	JED	jednotka č. 16460029, byt v budově č.p. 1646, část obce Břevnov, na parcele 869/3 Břevnov (součástí je stavba č.p. 1646, čst obce Břevnov), 870 Břevnov, podl na společných čstech domu a pozemku 6578/230179	Břevnov 729582	61909107010	51786821010	1946163101
V-82701/2018-101	30.11.2018 9:33	03.01.2019 15:45	Smlouva kupní	PAR	č. 3584/5 Břevnov (součástí je stavba budova bez čp/če, garáž)	Břevnov 729582	62130820010	52038374010	2382945101
V-83054/2018-101	03.12.2018 10:45	07.01.2019 15:27	Smlouva kupní	JED	jednotka č. 17090003, byt v budově č.p. 1709, 1710, 1711, část obce Břevnov, na parcele 3860 Břevnov (součástí je stavba č.p. 1709, 1710, 1711, čst obce Břevnov), 3861/1 Břevnov (*), 3861/2 Břevnov (*), 3862 Břevnov, podl na společných čstech domu a pozemku 36/2401	Břevnov 729582	62157980010	52031617010	1065291101

Zdroj: ČÚZK – aplikace Nahlížení do KN.

Jediný způsob stažení požadovaných dat s cenovými údaji (kupními cenami) byl prostřednictvím API ČÚZK, tj. neexistovalo uživatelsky „přívětivé“ prostředí, kde by bylo možno jednoduše „naklikat“ seznam požadovaných katastrálních území a období, a data k nim by se automaticky stáhla. Z toho důvodu byl pro účely řešení projektu vytvořen zvláštní softwarový nástroj, jehož prostřednictvím bylo možné stáhnout automatizovaně požadovaná data s cenovými údaji za vybraná katastrální území a daný rok (získány byly v souladu s návrhem projektu pouze cenové údaje za rok 2019), provést jejich transformaci z formátu XML (v němž je ČÚZK exportuje) do formátu MS Excel, spojit požadovaná data do jednoho souboru za všechna katastrální území (ze strany ČÚZK byla k dispozici pouze po jednotlivých katastrálních územích) a přiřadit k nim data z databáze RÚIAN (viz dále).<sup>3</sup> Příklad struktury XML souboru, v němž jsou cenová data ze strany ČÚZK exportována, je uveden v příloze 2; doplněna je specifikace hlavních položek, které soubor s cenovými údaji zahrnuje.

### *3.1 Připojení externích dat a jejich využitelnost*

Propojení cenových dat (kupních cen) ČÚZK s daty RÚIAN probíhalo podle několika různých identifikátorů. Důvodem byla skutečnost, že vazba mezi jednotkou (bytem) a budovou nebyla ve všech případech unikátní přes číslo popisné (existují budovy s více čísly popisnými), proto dalšími zpřesňujícími identifikátory byl identifikátor budovy (číslo, které je k dispozici v souboru s cenovými údaji ČÚZK) a geografické (GPS) souřadnice budovy (rovněž k dispozici v souboru s cenovými údaji). Výsledkem byl datový soubor s více než 254.000 cenovými záznamy, z toho bylo 68 % záznamů o parcelách, 1 % o budovách a 31 % o jednotkách. Záznamy o jiných typech nemovitostí kromě bytových jednotek byly stahovány z toho důvodu, že cena za stažení dat za katastrální území je stanovena paušálně bez ohledu na počet stažených dat a nelze jednoduše stáhnout cenové údaje jen pro segment bytů (bytových jednotek).

Prověřovali jsme rovněž využitelnost dat RÚIAN pro účely přesnějšího srovnání kupních a odhadních cen u konkrétních typů bytů. Využitelnost těchto dat se ukázala jako mírně problematická, protože byla k dispozici jen pro relativně omezený počet cenových dat ČÚZK. Konkrétně například druh konstrukce domu chyběl u více než 5 % bytových jednotek, rok dokončení stavby u 62 % bytových jednotek, podlahová plocha domu u 79 % záznamů; informace o napojení na inženýrské sítě (plyn, kanalizace, vodovod) a o způsobu vytápění byla naopak poměrně dobrá a chyběla jen u 2 až 5 % jednotek. Podrobně je podíl chybějících údajů nebo hodnot typu „neuveďeno“ na celkovém počtu bytových jednotek s cenovými údaji uveden v tabulce 3 (jedná se o podíly pouze pro segment jednotek, a to před vyloučením vícečetných prodejů a před dalším čištěním dat).

---

<sup>3</sup> Jedná se o Registr územní identifikace, adres a nemovitostí, jehož správcem je Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), spuštěn byl 1.7.2012 (viz [www.cuzk.cz/ruian/](http://www.cuzk.cz/ruian/)). Obsahem RÚIAN jsou popisné a lokalizační údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, účelových prvcích, adresách a jejich vzájemných vazbách. Na rozdíl od základních registrů ROB (Registr obyvatel, jehož správcem je Ministerstvo vnitra) a ROS (Registr osob, jehož správcem je Český statistický úřad) nejsou v RÚIAN vedeny informace o právnických osobách, ani žádné osobní údaje o fyzických osobách (údaje o vlastnictví jsou nadále obsahem katastru nemovitostí, nejsou vedeny v RÚIAN).

Tabulka 3: Podíl chybějících hodnot ve vybraných proměnných databáze RÚIAN

Název proměnné	Podíl chybějících hodnot nebo hodnot typu „nezjištěno“, „nedefinováno“ apod. z celkového počtu jednotek s cenovými údaji
Výměra pozemku	100,0 %
Druh pozemku	N.A.
Způsob využití pozemku	N.A.
Podlahová plocha domu	79,2 %
Obestavěný prostor	78,0 %
Zastavěná plocha	75,1 %
Rok dokončení stavby (budovy)	62,0 %
Vybavení výtahem	9,9 %
Počet podlaží domu	9,5 %
Druh konstrukce budovy	5,1 %
Připojení kanalizace	5,1 %
Připojení plynu	1,8 %
Způsob vytápění	1,7 %
Připojení vodovodu	1,3 %
Počet bytů v budově	0,6 %
Typ stavebního objektu	0,0 %
Způsob využití stavby	0,0 %

*Zdroj: vlastní databáze vytvořená z cenových údajů ČÚZK a databáze RÚIAN.*

Podle vyjádření ČÚZK je důvodem chybějících údajů skutečnost, že data o technicko-ekonomických atributech byla do databáze RÚIAN importována z ČSÚ na základě výsledků SLDB 2011 a zdaleka ne ve všech případech došlo k úspěšnému propojení a předání dat mezi oběma institucemi. Specifikace vybraných položek z dat RÚIAN (šlo nám zejména o údaje za budovy) je k dispozici v příloze 3.

Dalším veřejným datovým zdrojem hypoteticky použitelným pro doplnění vzorku s cenovými údaji ČÚZK o dodatečné údaje o budovách (objektech) je Registr sčítacích obvodů a budov (RSO), což je veřejný seznam, který je veden podle zákona 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů, v gesci Českého statistického úřadu (ČSÚ). V registru se evidují (ČSÚ 2021) mimo jiné budovy s přidělenými čísly popisnými nebo evidenčními a jejich technicko-ekonomické atributy, adresy a byty a jejich technicko-ekonomické atributy (neveřejné údaje). Od roku 2013 je hlavním aktualizacním zdrojem RÚIAN; údaje obou datových zdrojů se tak bohužel do značné míry překrývají. Pro účely řešení projektu proto data RSO využita nebyla.

Dalšími externími datovými zdroji použitými pro obohacení dat s cenovými údaji ČÚZK se stal seznam katastrálních území s vazbou na vyšší územně správní celky (obec, okres, kraj), který ČÚZK poskytuje volně ke stažení (ČÚZK 2021). Prostřednictvím jednoznačného kódu katastrálního území v souboru s cenovými údaji ČÚZK i v souboru s odhadními cenami ČS bylo pro jednotlivé nemovitosti možno připojit informace o názvu katastrálního území, názvu a kódu obce, názvu a kódu okresu a kraje.

Jiným externím datovým zdrojem byl soubor s počtem obyvatel v obcích a průměrným věkem obyvatel v obcích publikovaný každoročně ČSÚ (ČSÚ 2019). Údaje o počtu a průměrném věku obyvatel v obcích, za něž byly k dispozici údaje o kupních i odhadních cenách, byly připojeny prostřednictvím jednoznačného kódu obce. S využitím informace



o počtu obyvatel v roce 2019 bylo možno nemovitosti (či přesněji obce, v nichž se nacházely) klasifikovat do kategorií podle velikosti (počtu obyvatel). Důvodem využití údajů o počtu obyvatel je skutečnost, že velikost obce je obvykle jedním z kritérií, od něhož se odvíjí i cena nemovitosti.

Prostřednictvím Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) se podařilo řešitelům projektu získat údaje o obecné míře nezaměstnanosti a míře nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů pro jednotlivé obce ČR a stejně tak údaje o počtu příjemců přídavků na děti jako jedné z příjmově testovaných dávek státní sociální podpory (SSP) za poslední čtvrtletí roku 2019. Údaje o mírách nezaměstnanosti, průměrném počtu příjemců přídavků na děti (v poměru k počtu obyvatel obce) a zařazení obcí do kvartilů (čtyř stejně početně zastoupených skupin) podle hodnot těchto ukazatelů byly do souboru s cenovými údaji ČÚZK i souboru s odhadními cenami ČS přiřazeny podle kódu obce. Údaje o míře nezaměstnanosti mohou sloužit jako aproximace ekonomického výkonu příslušné lokality, resp. situace na trhu práce v této lokalitě, což je opět jeden z faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí. Obdobně údaje o počtu příjemců příjmově testované dávky (přídavků na děti) v relaci k počtu obyvatel, resp. o zařazení lokality do určité kategorie podle hodnoty tohoto ukazatele, mohou být využity jako indikátor ekonomické výkonnosti a kupní síly obyvatel, což jsou opět faktory působící na výši cen nemovitostí.

S využitím webových služeb poskytujících mapové podklady se řešitelům projektu podařilo vytvořit pro všechny obce ČR databázi s nejrychlejší dojezdovou vzdáleností (v minutách i kilometrech) do nejbližší obce s více než 15 tisíci obyvateli („centra zaměstnanosti“) a nejrychlejší dojezdovou vzdáleností (opět v minutách i kilometrech) do nejbližšího krajského města. Údaje o dojezdových vzdálenostech byly do obou souborů (s cenovými údaji ČÚZK i odhadními cenami ČS) připojeny prostřednictvím jednoznačného kódu obce. Dojezdový čas (resp. vzdálenost) jsou rovněž významnými faktory z hlediska výše cen nemovitostí, protože souvisí s dostupností objektů občanské vybavenosti (vzdělávací zařízení, obchody, služby, zdravotní péče atd.) i nabídky pracovních příležitostí.

### *3.2 Odvození plochy bytu z výše spoluvlastnického podílu v datech s cenovými údaji ČÚZK*

Problematická se ukázala být využitelnost podlahových ploch domu z dat RÚIAN pro kontrolu spolehlivosti plochy bytu odvozené od spoluvlastnického podílu z dat ČÚZK. Podle některých zdrojů (například Šitera 2020) by určení plochy bytu mohlo být nemožné až u 81 % záznamů ČÚZK. Situaci komplikuje i skutečnost, že se v průběhu času měnila legislativa, podle které se velikost podlahové plochy a podílu na společných částech domu určovala. Může proto záležet na době, kdy došlo k rozdělení domu na bytové jednotky a vymezení těchto jednotek a následnému zápisu do katastru nemovitostí. Konkrétně platí, že do konce roku 2013 probíhalo vymezení bytových jednotek v bytových domech podle zákona o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. v platném znění. Od 1. 1. 2014 byl tento zákon nahrazen novým občanským zákoníkem, v němž se mírně mění mimo jiné způsob vymezení jednotek.

Do konce roku 2013 platilo, že podlahová plocha bytu se vypočte součtem podlahové plochy všech místností bytu, tedy obytných místností i vedlejších místností tvořících příslušenství bytu ve smyslu občanského zákoníku, podle kterého byly příslušenstvím bytu vedlejší

místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z toho mimo jiné vyplývá, že do podlahové plochy bytu se nezapočítávala podlahová plocha balkonů, teras a lodžii, popř. sklepních kójí, i když byly určeny prohlášením vlastníka k výhradnímu užívání vlastníkem příslušného bytu. Do podlahové plochy místností se nezapočítávaly nosné sloupy uprostřed místností, ani příčky, které nerozdělují místnosti a nebyly postaveny až ke stropu (např. v koupelnách společných s WC), započítávaly se však plochy využitě k zastavení např. zařizovacími předměty (např. vana včetně schodišťového stupně, kuchyňská linka, plynový nebo elektrický sporák). Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídila vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek (viz výše) k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupovalo i u společných částí domu, které byly ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

Od ledna 2014 je podle nového Občanského zákoníku (89/2012 Sb., v platném znění, dále jen NOZ) podlahová plocha součtem celé plochy bytu. Jedná se tedy o výměru ohraničenou obvodovými zdmi bytu a nově se do ní započítávají i vnitřní příčky. Stejně jako podle původního zákona se do podlahové plochy bytu započítává i plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou skříně ve zdech, vana, sprchovací kout, sloup, a jiné pevně vestavěné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. Započítává se do ní i plocha sklepa, pokud nejde o sklepní kóji. Obdobně jako podle původního zákona jsou balkony, lodžie, terasy a atria považovány za společné části domu a do podlahové plochy bytu se nezapočítávají. A to ani v případě, že jsou přístupné pouze z konkrétních bytů, jejichž vlastníci k nim mají výlučné užívací právo. NOZ dále říká, že neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Jinými slovy, podle NOZ mohou být podíly na společných částech domu určeny i jinak než podle poměru podlahových ploch, což dříve zákon neumožňoval.

Při odvození podlahové plochy bytu z výše spoluvlastnického podílu uvedeného v evidenci ČÚZK bylo nutno v prvním kroku získat samotnou hodnotu tohoto podílu z textového pole popis nemovitosti, kde je kromě spoluvlastnického podílu i řada dalších informací. Následně se ukázal u řady podílů problém určení správného počtu desetinných míst (resp. umístění desetinné čárky) tak, aby výsledné číslo odpovídalo podlahové ploše jednotky. Uvedme konkrétní příklady. Jednotky se spoluvlastnickým podílem v podobě 1/48, 1/40, 1/16, 1/12, 5/120, 7/12 apod. byly z datového souboru vyloučeny, protože bylo zřejmé, že podlahová plocha odvozená z čitatele nedává smysl.<sup>4</sup> Kromě těchto „jasných“ případů se v datech ale vyskytovaly i jednotky s podíly ve formátu 100/1381, 10006/79964, 1921/81006, 19593/53984, 2111/379745, 2340/118979, 2725/519671, 3706/183784 atd. V případě prvního uvedeného podílu (100/1381) je situace celkem jednoduchá, pravděpodobně se jedná o jednotku s plochou 100 m<sup>2</sup>. Podobně i ve druhém případě (10006/79964) se s velkou pravděpodobností jednalo o jednotku s plochou 100,06 m<sup>2</sup>, protože hodnota 10,006 m<sup>2</sup> by byla nestandardně malá (s ohledem na „běžné“ velikosti bytů v ČR) a hodnota 1000,6 m<sup>2</sup> naopak nestandardně velká. U šestého uvedeného příkladu (2340/118979) už je situace

---

<sup>4</sup> Věcně se jedná o spoluvlastnické podíly „po krácení“ čitatele i jmenovatele stejným číslem, které zákon připouští, nejedná se o nesmyslný údaj. Problém je, že nelze jednoduše zjistit hodnotu, kterou by bylo nutno čítele vynásobit, abychom se dobrali skutečné podlahové plochy bytu. K jejímu dohledání by bylo nutno získat prohlášení vlastníka nemovitosti (viz dále popsany postup), které je zpoplatněno a jedná se obvykle o poměrně obsáhlý pdf soubor, který je nutno projít, a údaje pro příslušnou jednotku z něj manuálně vypsát.

komplikovanější, protože se může jednat o jednotku s plochou 23,4 m<sup>2</sup>, ale mohlo by jít i o jednotku s plochou 234 m<sup>2</sup>. Obě hodnoty se mohou reálně vyskytovat (buď druhá asi méně často než první) a nelze jednoznačně určit, která je správná. Současně s ohledem na vysoký počet pozorování (jednotek) nebylo možné procházet jednotlivé hodnoty a „ručně“ upravovat jejich výši. Obecně jsme proto při odvození podlahové plochy bytu ze spoluvlastnického podílu postupovali tak, že jsme nejprve určili počet číslic v čitateli podílu u každé jednotky a následně v závislosti na počtu číslic hodnotu čitatele vydělili číslem 10, 100, 1000 nebo 10000 tak, aby byla určena „nejpravděpodobnější“ plocha jednotky.

Následně jsme se snažili ověřit spolehlivost výše uvedeného postupu určení „nejpravděpodobnější“ plochy jednotky s využitím hodnoty jmenovatele a znalosti plochy domu (u některých jednotek) z údajů databáze RÚIAN. Předpokládali jsme, že údaj ve jmenovateli spoluvlastnického podílu by měl odpovídat ploše domu včetně společných prostor podle RÚIAN. Čím více by se hodnota jmenovatele blížila ploše domu uvedené v RÚIAN (u jednotek, kde byla k dispozici), tím spolehlivější mělo být určení plochy bytu podle čitatele spoluvlastnického podílu. Bohužel zjištěné diskrepance byly ve většině případů značné a náš postup se ukázal jako nefunkční; zdálo se dokonce, že platí spíše opak. Podle ČÚZK byla v tomto případě důvodem nejednotná metodika a právní předpisy vztahující se k vymezení podlahové plochy, a do jisté míry rovněž nespolehlivost dat SLDB (tj. údajů o ploše domu z RÚIAN).

Z důvodu klíčového významu spolehlivého určení plochy bytu pro účely dalšího řešení projektu jsme se proto rozhodli přistoupit k časově i finančně náročné analýze spočívající v ověření plochy bytu odvozené ze spoluvlastnického podílu přes tzv. prohlášení vlastníka nemovitosti (dále „prohlášení“), a to alespoň na omezeném vzorku případů. V prvním kroku byla výše popsaným způsobem stanovena „nejpravděpodobnější“ plocha bytu ze spoluvlastnického podílu a z množiny bytů, kde byla takto stanovená plocha příliš malá (pod 20 m<sup>2</sup>) nebo příliš velká (nad 150 m<sup>2</sup>), byly vybrány byty, u nichž byla následně tato plocha ověřována přes prohlášení.

Za účelem ověření plochy bytu přes prohlášení bylo nutno u ČÚZK zřídit další účet, přes který byly následně manuálně stahovány výpisy z katastru a prohlášení. Celý proces byl časově náročný, protože se skládal ze dvou fází. V první fázi bylo nutno nejprve pro danou nemovitost stáhnout výpis z katastru, z něhož byl zjištěn identifikátor listiny s prohlášením. Ve druhé fázi bylo staženo samotné prohlášení, kde bylo manuálně dohledáno vymezení jednotek v domě a jejich plochy. Celkem bylo takto staženo téměř 240 souborů s výpisem z katastru a prohlášeními, a byla vytvořena databáze zahrnující přes 4.600 bytů s plochou vymezenou podle prohlášení. Tento proces byl rovněž finančně náročný, jelikož oba dokumenty (výpis z katastru i prohlášení) byly zpoplatněny dle příslušného sazebníku ČÚZK. Data o plochách jednotek podle prohlášení byla přiřazena do souboru s cenovými údaji a provedena vlastní analýza (na vzorku 212 jednotek). Z té vyplynulo, že pro většinu jednotek (66 %) z námi analyzovaného vzorku je spoluvlastnický údaj relativně spolehlivou aproximací plochy jednotky. Jako méně spolehlivý se jevil zejména u domů s rozsáhlými nebytovými prostorami, jednotek s jiným účelem využití než bydlení a částečně i u domů vymezených po roce 2014 podle NOZ. Současně je však třeba dodat, že námi testovaný vzorek je příliš malý na jednoznačný závěr ohledně spolehlivosti odvození podlahových ploch jednotek ze spoluvlastnických podílů.

I přes výše zmíněné ověření použitelnosti podlahových ploch jednotek odvozených ze spoluvlastnických podílů se nám nicméně nepodařilo zcela vyřešit problém s nejednoznačným určením „nejpravděpodobnější“ plochy jednotek u některých bytů (např. u výše uvedené jednotky se spoluvlastnickým podílem 2340/118979). U těchto jednotek jsme byli nuceni spolehnout se na další fáze čištění dat (viz níže), kdy byla mimo jiné vypočtena průměrná kupní cena na m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu (jednotková cena) a ta byla porovnávána s cenami podobných bytů ve stejné lokalitě. Pokud jednotková cena některého z bytů výrazně vybočovala, mohlo být důvodem (kromě „podivné“ výše samotné kupní ceny) nesprávné určení plochy bytu. V takových případech byla buď manuálně korigována hodnota podlahové plochy bytu (posunuta desetinná čárka o jedno desetinné místo) nebo byl byt z dalších analýz vyloučen.

### *3.3 Čištění dat a zjištěné problémy*

Z datového souboru s cenovými údaji ČÚZK byly pro účely dalších analýz vyřazeny záznamy o vícenásobných prodejkách (prodejkách, kdy byla prodávána jednotka a další nemovitost), protože u tohoto typu záznamů nelze spolehlivě stanovit cenu pro jednotlivé prodávané nemovitosti. Jednalo se o situace, kdy bylo pod jedním číslem řízení evidováno více nemovitostí s cenovým údajem (který byl však pro všechny nemovitosti stejný, tj. jednalo se o celkovou cenu za všechny prodané položky). Zhruba ve 42 % případů se s jednotkou prodávala jedna nebo více dalších nemovitostí, nejčastěji se jednalo o jednu nebo více parcel.

Dále byly ze souboru vyřazeny záznamy s jiným typem využití, než je bydlení,<sup>5</sup> a v neposlední řadě jednotky, kde byl v poli popis nemovitosti uveden jiný typ nemovitosti než byt.<sup>6</sup> Důvodem je, že smyslem projektu bylo porovnat odhadní a kupní ceny pouze pro segment bytů, tj. nemovitostí určených k bydlení. Výsledkem byl datový soubor s více než 44.000 byty.

Dalším krokem čištění dat bylo určení segmentace obou datových souborů na malá (ale současně dostatečně početně zastoupené z hlediska počtu bytů) území, kde by byly jednotkové ceny bytů dostatečně homogenní pro účely srovnání odhadních a kupních cen. Za tímto účelem byly v obou datových souborech (ČÚZK i ČS) pro jednotlivé kraje vypočteny směrodatné odchylky jednotkové ceny v třídění: (a) okres x čas dojezdu do obce s více než 15 tis. obyvateli, (b) okres x čas dojezdu do krajského města, (c) velikostní kategorie obce x čas dojezdu do krajského města a (d) velikostní kategorie obce x čas dojezdu do obce s více než 15 tis. obyvateli.<sup>7</sup> Pro každou kombinaci výše existujících třídění, která byla zastoupena v datech, byla vypočtena vážená hodnota směrodatné odchylky

---

<sup>5</sup> Konkrétně jednotky, kde způsob využití byl "garáž", stavba pro výrobu a skladování, stavba občanského vybavení, stavba pro obchod, rodinný dům, stavba pro administrativu, jiná stavba, víceúčelová stavba, stavba ubytovacího zařízení, objekt občanské vybavenosti a stavba bez uvedeného způsobu využití.

<sup>6</sup> Jednalo se o případy, kdy byly v poli popis nemovitosti uvedeny následující hodnoty: ateliér v budově, dílna nebo provozovna v budově, garáž v budově, jiný nebytový prostor v budově, rozestavěná jednotka v budově, skupina nebytových prostorů.

<sup>7</sup> Obce byly pro účely třídění rozděleny podle počtu obyvatel do následujících pěti kategorií: (1) do 4 999 obyvatel, (2) 5 000 až 19 999 obyvatel, (3) 20 000 až 49 999 obyvatel, (4) 50 000 až 99 999 obyvatel a (5) města se 100 000 a více obyvateli. Podle času dojezdu do krajského města byly vytvořeny následující čtyři kategorie: (1) do 20 minut, (2) 21 – 40 minut, (3) 41 – 60 minut, (4) 61 a více minut.

jednotkových cen, kde vahami bylo zastoupení bytů v daném segmentu v relaci k celkovému počtu bytů. Výsledky za celou ČR jsou uvedeny v tabulce 4. Detailní výsledky pro jednotlivé segmenty ani kraje na tomto místě neuvádíme s ohledem na omezený prostor. Jsou k dispozici na vyžádání u autorů studie.

**Tabulka 4: Homogenita jednotkových cen podle různých způsobů třídění**

Třídění	Data ČÚZK		Data ČS	
	Umístění na 1. pozici	Vážená agregátní směrodatná odchylka ceny na m <sup>2</sup>	Umístění na 1. pozici	Vážená agregátní směrodatná odchylka ceny na m <sup>2</sup>
Okres x čas dojezdu do obce s více než 15 tis. obyvateli	6	12 991	4	7 580
Velikostní kategorie obce x čas dojezdu do obce s více než 15 tis. obyvateli	2	13 757	3	8 644
Velikostní kategorie obce x čas dojezdu do krajského města	4	13 383	3	7 948
Okres x čas dojezdu do krajského města	1	13 048	3	7 984

*Zdroj: vlastní výpočty v souboru s kupními cenami ČÚZK a v souboru s odhadními cenami ČS.*

Z tabulky 4 je zřejmé, že jsme pro vyhodnocení vhodnosti daného třídění používali dvě kritéria – kolikrát se dané třídění „umístilo“ na prvním místě v jednotlivých krajích ČR (na prvním místě se umístilo, pokud podle tohoto třídění byla homogenita jednotkových cen nejvyšší, tj. vážená směrodatná odchylka nejnižší) a pak samotná hodnota vážené směrodatné odchylky jednotkových cen (agregovaná za všechny kraje). Z hodnot v tabulce je patrné, že jak v datech ČÚZK, tak v datech ČS se jako nejhomogennější z pohledu obou kritérií ukázalo třídění v kombinaci okresů a kategorií času dojezdu do obce s více než 15 tis. obyvateli. Výsledkem bylo 304 kategorií, pro něž byly vypočteny průměrné a mediánové jednotkové ceny a nejprve bylo sledováno, zda se v rámci jednotlivých kategorií nevyskytují obce, kde byty podle průměrné výše jednotkových cen „neladí“ s průměrem u ostatních obcí. Pokud byly takové obce nalezeny (typicky se například jednalo o rekreační lokality – horská střediska apod.), byly vyčleněny do separátní kategorie nebo přeřazeny do jiné kategorie s odpovídající cenovou hladinou. Výsledný počet segmentů se tak rozrostl na 478.

V rámci těchto segmentů pak probíhalo detailní čištění dat – konkrétně byla hledána extrémní a odlehlá pozorování, která vybočovala ze srovnání s podobnými byty ve stejné lokalitě z hlediska celkové ceny, plochy bytu nebo jednotkové ceny (ceny na m<sup>2</sup>). Jednalo se o časově náročný proces, jehož cílem bylo odfiltrovat z dat maximum pozorování, která by mohla nežádoucím způsobem vychylovat průměrné a mediánové hodnoty, a v konečném důsledku zkreslit výsledky porovnání kupních a odhadních cen. K tomuto účelu byla využita procedura EXAMINE ve statistickém paketu SPSS (verze 27). Jejím výstupem je mimo jiné tzv. listový graf (viz obrázek 1) a krabicový graf (viz obrázek 2), které byly využity právě pro identifikaci extrémních a odlehlých pozorování a stanovení intervalů „přípustných“ hodnot pro výše uvedené tři proměnné v každém segmentu.

Obrázek 1: Ukázka listového grafu použitého při čištění dat

```

Cena na m2 plochy bytu Stem-and-Leaf Plot for
group= okres Strakonice, dojezd 31 a více minut

Frequency      Stem & Leaf

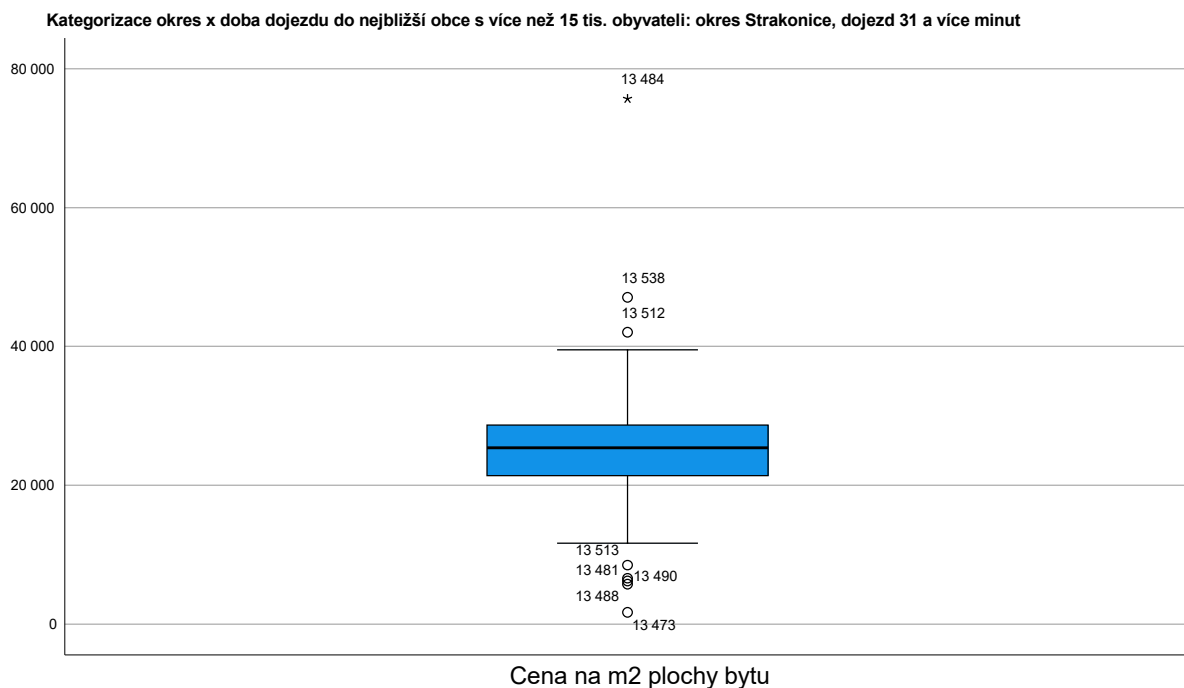
    5,00 Extremes      (<=8495)
    1,00          1 . 1
    3,00          1 . 223
    2,00          1 . 45
    1,00          1 . 6
    7,00          1 . 8889999
   14,00          2 . 001111111111111
   11,00          2 . 22223333333
   18,00          2 . 44445555555555555
   12,00          2 . 666666667777
   12,00          2 . 8888889999999
    5,00          3 . 00011
    2,00          3 . 23
    5,00          3 . 44455
    2,00          3 . 66
    2,00          3 . 89
    3,00 Extremes      (>=42041)

Stem width: 10000,00
Each leaf:   1 case(s)

```

Zdroj: vlastní výpočty, statistický paket SPSS.

Obrázek 2: Ukázka krabicového grafu použitého při čištění dat



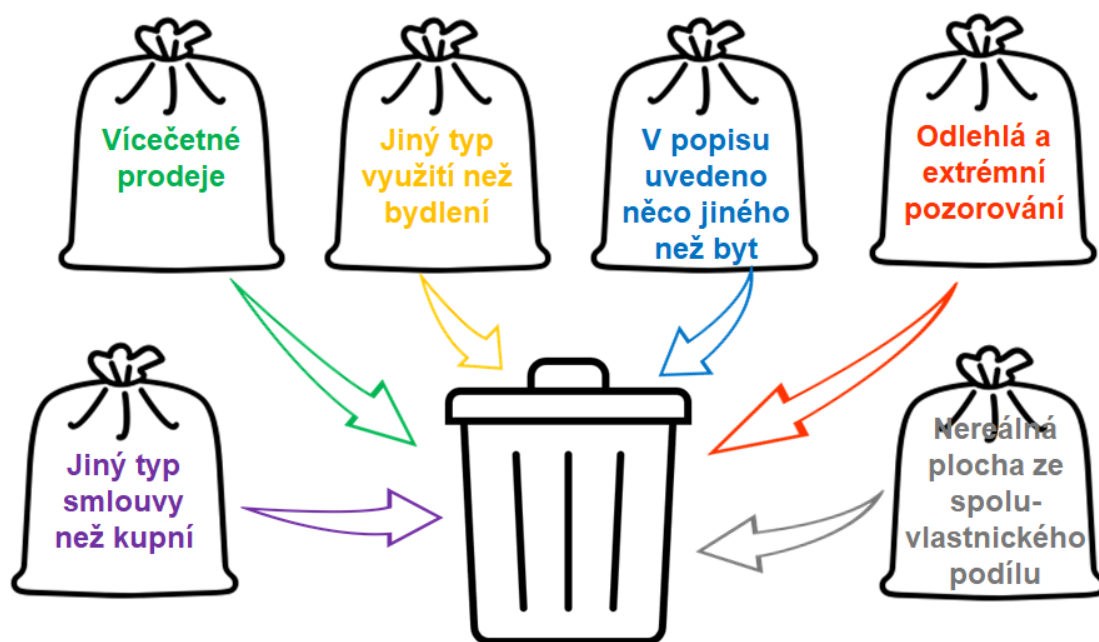
Zdroj: vlastní výpočty, statistický paket SPSS.

Zvláště pak probíhalo čištění ve městech s více než 50.000 obyvateli, kde byl obvykle vysoký počet bytů s cenovými údaji, a jejich zahrnutí do některého ze segmentů by tak bylo příliš hrubé. V rámci čištění byly identifikovány i byty s nesmyslnými hodnotami spoluvlastnického podílu (a tudíž i z něj odvozené podlahové plochy), které byly z výsledného datového souboru vymazány. Kromě toho byly identifikovány i byty se špatně dopočtenou „nejpravděpodobnější“ hodnotou podlahové plochy – takové byty vybočovaly z porovnání s ostatními obvykle podezřelou nízkou nebo vysokou jednotkovou cenou. Obvykle u takových bytů stačilo upravit hodnotu podlahové plochy (posunout o desetinné místo) a následně přepočítat jednotkovou cenu. Pokud opravená jednotková cena nevybočovala ze srovnání s ostatními byty, byl byt v datech ponechán. Výsledkem byla sada filtrů pro každý segment, tj. „přípustných“ intervalů pro hodnoty celkové kupní/odhadní ceny, plochy bytu a jednotkové ceny (ceny na m<sup>2</sup>).

Z výsledků výše popsaného postupu čištění dat se mimo jiné ukázalo, že výskyt extrémních hodnot v datech ČÚZK (obvykle v podobě nepravděpodobně nízkých hodnot celkové kupní ceny nebo jednotkové kupní ceny) je častější u bytů, kde byl cenový údaj zapsán na základě jiného typu smlouvy (nebo kombinace smluv), než je smlouva kupní. Jednalo se například o smlouvu darovací (nebo kombinaci darovací a kupní smlouvy), usnesení soudního exekutora o udělení příklepu, kombinaci smlouvy kupní a smlouvy o zřízení věcného předkupního práva, kombinaci smlouvy kupní a smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatné apod. Vzhledem ke skutečnosti, že drtivá většina bytů (přes 98 %) v datech ČÚZK měla v poli typ listiny uvedenu kupní smlouvu, byly všechny byty s jiným typem smlouvy, než je smlouva kupní, z dat ČÚZK pro účely dalších analýz vyloučeny.

Výše popsané skupiny záznamů, které byly v rámci čištění z datového souboru s cenovými údaji ČÚZK vypuštěny, shrnuje obrázek 3.

Obrázek 3: Typy záznamů s cenovými údaji vyřazené z datového souboru ČÚZK v rámci čištění dat



Zdroj: autoři.

V rámci čištění dat byly objeveny některé zajímavé případy bytů na stejné adrese (ve stejném domě se stejným číslem popisným), stejné velikosti (se stejným spoluvlastnickým podílem) a přesto výrazně odlišnými cenami. Příklady čtyř dvojic takových bytů jsou uvedeny v tabulce 5. Rozdíly v cenách u těchto bytů lze jen těžko vysvětlit polohou bytu v jiném patře, orientací na jinou světovou stranu, chybějícím sklepem nebo faktem, že v jednom případě se jednalo o rekonstruovaný a ve druhém o nerekonstruovaný byt. Důvodem výrazně odlišných cen však mohla být skutečnost, že v některých případech se neprodával celý byt, ale pouze vlastnický podíl k němu (tj. pouze jeho „část“). V souboru s cenovými údaji ČÚZK však není uvedeno, zda se cena vztahuje k prodeji celého bytu nebo pouze spoluvlastnického podílu na něm. ČÚZK pravděpodobně eviduje, zda se v případech konkrétních jednotek jedná o prodej spoluvlastnického podílu a v jaké výši, ale opět (podobně jako v případě podlahových ploch) by bylo nutno procházet takové případy individuálně a manuálně dohledávat odpovídající informace (které by byly velmi pravděpodobně zpoplatněny), což na vzorku čítajícím desetitisíce bytů nelze. V datech s cenovými údaji, která jsme měli k dispozici, tento údaj chyběl (viz příloha 2).

**Tabulka 5: Příklady bytů na stejné adrese s odlišnými kupními cenami v datech ČÚZK**

Kraj	Okres	Obec	Kat. území	Popis	Druh konstrukce	Cena (Kč)
Ústecký	Louny	Louny	Louny	jednotka č. 21900011, byt v budově č.p. 2190, část obce Louny, na parcele 1488/74 Louny (součástí je stavba č.p. 2190, část obce Louny), podl na společných čstech domu a pozemku 642/13250	Stěnové panely	950000
Ústecký	Louny	Louny	Louny	jednotka č. 21900011, byt v budově č.p. 2190, část obce Louny, na parcele 1488/74 Louny (součástí je stavba č.p. 2190, část obce Louny), podl na společných čstech domu a pozemku 642/13250	Stěnové panely	1850000
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Praha	Žižkov	jednotka č. 10460015, byt v budově č.p. 1046, část obce Žižkov, na parcele 1852/2 Žižkov (součástí je stavba č.p. 1046, část obce Žižkov), podl na společných čstech domu a pozemku 652/17952	Stěnové panely	1507693
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Praha	Žižkov	jednotka č. 10460018, byt v budově č.p. 1046, část obce Žižkov, na parcele 1852/2 Žižkov (součástí je stavba č.p. 1046, část obce Žižkov), podl na společných čstech domu a pozemku 652/17952	Stěnové panely	4360000
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Praha	Prosek	jednotka č. 6260007, byt v budově č.p. 632, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, část obce Prosek, na parcele 1243 Prosek, 1244 Prosek, 1245 Prosek, 1246 Prosek, 1247 Prosek, 1248 Prosek, 1249 Prosek, 1250 Prosek, 1251 Prosek, 1252 Prosek, 1253 Prosek (součástí je stavba č.p. 632, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, část obce Prosek), podl na společných čstech domu a pozemku 6690/1151290	Stěnové panely	3950000



Kraj	Okres	Obec	Kat. území	Popis	Druh konstrukce	Cena (Kč)
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Praha	Prosek	jednotka č. 6250012, byt v budově č.p. 632, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, část obce Prosek, na parcele 1243 Prosek, 1244 Prosek, 1245 Prosek, 1246 Prosek, 1247 Prosek, 1248 Prosek, 1249 Prosek, 1250 Prosek, 1251 Prosek, 1252 Prosek, 1253 Prosek (součástí je stavba č.p. 632, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, část obce Prosek), podl na společných čstech domu a pozemku 6740/1151290	Stěnové panely	1600000
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Praha	Prosek	jednotka č. 15110034, byt v budově č.p. 1511, 1508, 1509, 1510, část obce Chodov, na parcele 2509 Chodov, 2510 Chodov (součástí je stavba č.p. 1511, 1508, 1509, 1510, část obce Chodov), 2511 Chodov, 2512 Chodov, podl na společných čstech domu a pozemku 415/81064	Stěnové panely	3650000
Hl. m. Praha	Hl. m. Praha	Praha	Prosek	jednotka č. 15110016, byt v budově č.p. 1511, 1508, 1509, 1510, část obce Chodov, na parcele 2509 Chodov, 2510 Chodov (součástí je stavba č.p. 1511, 1508, 1509, 1510, část obce Chodov), 2511 Chodov, 2512 Chodov, podl na společných čstech domu a pozemku 418/81064	Stěnové panely	1100000

*Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK.*

Výsledkem čištění dat byl soubor s cenovými údaji ČÚZK (kupními cenami) zahrnujícími necelých 32.000 bytů. Na tomto souboru byly následně prováděny analýzy popsané ve druhé části této studie.

### ***3.4 Popisné statistiky hlavních proměnných v souboru s cenovými údaji ČÚZK***

Následující tabulky uvádějí základní popisné statistiky pro hlavní proměnné přítomné v souboru s cenovými údaji (kupními cenami) ČÚZK po čištění. Z tabulky 6 lze získat informaci o geografickém rozložení vzorku našich dat s kupními cenami ČÚZK a jejich „nadreprezentování“ nebo naopak „podreprezentování“ v porovnání s počty trvale obydlených bytů (pouze bytů v bytových domech) v jednotlivých krajích ČR podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (dále jen SLDB 2011, jedná se o definitivní výsledky podle obvyklého pobytu). Aktuálnější výsledky ze SLDB 2021 bohužel v době vytváření této studie ještě nebyly zveřejněny.

Tabulka 6: Zastoupení bytů ve vzorku dat s kupními cenami ČÚZK podle krajů

Kraj	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
Hlavní město Praha	7 229	22,7	464 768	20,6	2,1
Středočeský kraj	3 108	9,7	184 092	8,2	1,6
Jihočeský kraj	1 243	3,9	120 473	5,3	-1,4
Plzeňský kraj	1 970	6,2	117 423	5,2	1,0
Karlovarský kraj	1 459	4,6	83 906	3,7	0,9
Ústecký kraj	3 675	11,5	220 642	9,8	1,8
Liberecký kraj	986	3,1	95 032	4,2	-1,1
Královéhradecký kraj	1 515	4,8	99 915	4,4	0,3
Pardubický kraj	1 116	3,5	84 414	3,7	-0,2
Kraj Vysočina	843	2,6	72 856	3,2	-0,6
Jihomoravský kraj	3 014	9,5	213 875	9,5	0,0
Olomoucký kraj	1 671	5,2	118 373	5,2	0,0
Zlínský kraj	1 399	4,4	88 649	3,9	0,5
Moravskoslezský kraj	2 661	8,3	293 560	13,0	-4,7
<b>Celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>100,0</b>	<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK, výsledky SLDB 2011 z veřejné databáze ČSÚ.

V tabulce 6 je kromě absolutních a relativních četností bytů v souboru s daty ČÚZK uvedeny i počet bytů v bytových domech v jednotlivých krajích podle výsledků SLDB 2011 a odpovídající relativní četnosti, v posledním sloupci tabulky je uveden rozdíl mezi relativním zastoupením bytů v souboru s daty ČÚZK a strukturou bytového fondu podle SLDB 2011. Z posledního sloupce tabulky je patrné, že v našem souboru s daty ČÚZK jsou poněkud více (než by odpovídalo struktuře bytového fondu podle SLDB) zastoupeny byty z Prahy, Ústeckého, Středočeského, Plzeňského, Karlovarského, Zlínského a Královéhradeckého kraje. Naopak, méně (než by odpovídalo struktuře bytového fondu podle SLDB) jsou zastoupeny především byty v Moravskoslezském kraji, ale i v krajích Jihočeském, Libereckém, kraji Vysočina a Pardubickém kraji. Z tabulky je rovněž patrné, že námi analyzovaný vzorek transakcí za rok 2019 představuje jen zhruba 1,4 % z celkového počtu trvale obydlených bytů v bytových domech.

V tabulce 7 jsou uvedeny stejné informace jako v tabulce 6, ale pro jednotlivé okresy ČR. Z tabulky 7 je patrné, že ve Středočeském kraji jsou v našem vzorku dat s kupními cenami ČÚZK v porovnání se strukturou bytového fondu podle SLDB 2011 více zastoupeny hlavně okresy Beroun a Kladno, v Plzeňském kraji okres Plzeň-město, v Karlovarském kraji okres Karlovy Vary, v Ústeckém kraji okres Most a Ústí nad Labem, v Královéhradeckém kraji okres Hradec Králové a ve Zlínském kraji okres Zlín. Jedná se převážně o okresy, kde se nachází krajská (a okresní) města, tj. kde lze předpokládat nejvyšší objem transakcí. V Jihočeském kraji jsou méně zastoupeny v porovnání se strukturou bytového fondu podle SLDB 2011 hlavně okresy Prachatice a České Budějovice, v Libereckém kraji okres Jablonec nad Nisou, v Pardubickém kraji okres Ústí nad Orlicí, v kraji Vysočina okres Pelhřimov a v Moravskoslezském kraji především okres Karviná.

Tabulka 7: Zastoupení bytů ve vzorku dat s kupními cenami ČÚZK podle okresů

Kraj / okres	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Hlavní město Praha</i>					
Praha	7 229	22,7	464 768	20,6	2,1
<i>Středočeský kraj</i>					
Benešov	167	0,5	13 042	0,6	-0,1
Beroun	286	0,9	10 976	0,5	0,4
Kladno	564	1,8	30 699	1,4	0,4
Kolín	193	0,6	13 805	0,6	0,0
Kutná Hora	162	0,5	10 184	0,5	0,1
Mělník	301	0,9	17 466	0,8	0,2
Mladá Boleslav	351	1,1	21 903	1,0	0,1
Nymburk	249	0,8	13 729	0,6	0,2
Praha-východ	259	0,8	14 522	0,6	0,2
Praha-západ	123	0,4	11 102	0,5	-0,1
Příbram	336	1,1	19 284	0,9	0,2
Rakovník	117	0,4	7 380	0,3	0,0
<i>Jihočeský kraj</i>					
České Budějovice	452	1,4	38 734	1,7	-0,3
Český Krumlov	154	0,5	12 294	0,5	-0,1
Jindřichův Hradec	124	0,4	14 413	0,6	-0,2
Písek	177	0,6	14 207	0,6	-0,1
Prachatice	26	0,1	9 898	0,4	-0,4
Strakonice	120	0,4	12 321	0,5	-0,2
Tábor	190	0,6	18 606	0,8	-0,2
<i>Plzeňský kraj</i>					
Domažlice	115	0,4	9 591	0,4	-0,1
Klatovy	177	0,6	14 450	0,6	-0,1
Plzeň-město	1142	3,6	60 123	2,7	0,9
Plzeň-jih	168	0,5	7 018	0,3	0,2
Plzeň-sever	114	0,4	9 564	0,4	-0,1
Rokycany	47	0,1	6 462	0,3	-0,1
Tachov	207	0,6	10 215	0,5	0,2
<i>Karlovarský kraj</i>					
Cheb	380	1,2	23 896	1,1	0,1
Karlovy Vary	670	2,1	33 092	1,5	0,6
Sokolov	409	1,3	26 918	1,2	0,1
<i>Ústecký kraj</i>					
Děčín	304	1,0	29 334	1,3	-0,3
Chomutov	565	1,8	37 930	1,7	0,1
Litoměřice	313	1,0	21 632	1,0	0,0
Louny	317	1,0	17 290	0,8	0,2
Most	1134	3,6	40 884	1,8	1,7
Teplice	280	0,9	36 606	1,6	-0,7
Ústí nad Labem	762	2,4	36 966	1,6	0,8
<i>Liberecký kraj</i>					
Česká Lípa	285	0,9	23 121	1,0	-0,1
Jablonec nad Nisou	66	0,2	20 638	0,9	-0,7
Liberec	559	1,8	40 901	1,8	-0,1
Semily	76	0,2	10 372	0,5	-0,2

Kraj / okres	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Královéhradecký kraj</i>					
Hradec Králové	627	2,0	34 077	1,5	0,5
Jičín	113	0,4	9 995	0,4	-0,1
Náchod	238	0,7	19 534	0,9	-0,1
Rychnov nad Kněžnou	187	0,6	11 575	0,5	0,1
Trutnov	350	1,1	24 734	1,1	0,0
<i>Pardubický kraj</i>					
Chrudim	221	0,7	14 055	0,6	0,1
Pardubice	590	1,9	35 748	1,6	0,3
Svitavy	119	0,4	13 365	0,6	-0,2
Ústí nad Orlicí	186	0,6	21 246	0,9	-0,4
<i>Kraj Vysočina</i>					
Havlíčkův Brod	108	0,3	11 752	0,5	-0,2
Jihlava	341	1,1	20 123	0,9	0,2
Pelhřimov	59	0,2	10 648	0,5	-0,3
Třebíč	257	0,8	15 440	0,7	0,1
Žďár nad Sázavou	78	0,2	14 893	0,7	-0,4
<i>Jihomoravský kraj</i>					
Blansko	194	0,6	13 690	0,6	0,0
Brno-město	1624	5,1	128 761	5,7	-0,6
Brno-venkov	316	1,0	18 243	0,8	0,2
Břeclav	213	0,7	11 299	0,5	0,2
Hodonín	410	1,3	17 829	0,8	0,5
Vyškov	84	0,3	9 537	0,4	-0,2
Znojmo	173	0,5	14 516	0,6	-0,1
<i>Olomoucký kraj</i>					
Jeseník	42	0,1	6 961	0,3	-0,2
Olomouc	840	2,6	48 510	2,1	0,5
Prostějov	191	0,6	16 133	0,7	-0,1
Přerov	323	1,0	25 612	1,1	-0,1
Šumperk	275	0,9	21 157	0,9	-0,1
<i>Zlínský kraj</i>					
Kroměříž	239	0,7	15 461	0,7	0,1
Uherské Hradiště	211	0,7	15 174	0,7	0,0
Vsetín	352	1,1	23 935	1,1	0,0
Zlín	597	1,9	34 079	1,5	0,4
<i>Moravskoslezský kraj</i>					
Bruntál	239	0,7	21 639	1,0	-0,2
Frýdek-Místek	326	1,0	35 087	1,6	-0,5
Karviná	265	0,8	77 459	3,4	-2,6
Nový Jičín	269	0,8	27 668	1,2	-0,4
Opava	224	0,7	23 749	1,1	-0,3
Ostrava-město	1338	4,2	107 958	4,8	-0,6
<b>Celkem ČR</b>	<b>31 889</b>		<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK, výsledky SLDB 2011 z veřejné databáze ČSÚ.

V tabulce 8 jsou opět uvedeny obdobné informace jako v předchozích tabulkách, ale tentokrát v třídění za kraje a velikostní kategorie obce (dle počtu obyvatel). Z tabulky je zřejmé, že za úhrn ČR je v souboru s kupními cenami ČÚZK v porovnání s daty SLDB 2011 méně zastoupena především kategorie velikosti obcí do 4 999 obyvatel, mírně pak kategorie 20 000 až 49 999 obyvatel. Naopak, mírně „nadreprezentovány“ jsou obě kategorie největší měst (50 000 až 99 999 obyvatel a 100 000 obyvatel a více) a částečně i kategorie 5 000 až 19 999 obyvatel. Při detailnějším pohledu na strukturu vzorku bytů podle počtu obyvatel v jednotlivých krajích je patrné, že v porovnání s daty SLDB 2011 jsou více zastoupeny zejména byty v Ústeckém kraji v obcích s 50 000 až 99 999 obyvateli a v Praze, v ostatních krajích a velikostních kategoriích obcí nejsou odchylky nijak zásadní. Za zmínku stojí snad ještě o něco menší zastoupení bytů v Moravskoslezském kraji v kategoriích 50 000 – 99 999 obyvatel a 20 000 – 49 999 obyvatel.

**Tabulka 8: Zastoupení bytů ve vzorku dat s kupními cenami ČÚZK podle krajů a velikostních kategorií obcí**

Kraj / velikost obce	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Hlavní město Praha</i>					
nad 100 tis. obyvatel	7 229	22,7	464 768	20,6	2,1
<i>Středočeský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	428	1,3	43 331	1,9	-0,6
5 000 až 19 999 obyv.	1476	4,6	78 324	3,5	1,2
20 000 až 49 999 obyv.	777	2,4	40 691	1,8	0,6
50 000 až 99 999 obyv.	427	1,3	21 746	1,0	0,4
<i>Jihočeský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	176	0,6	28 771	1,3	-0,7
5 000 až 19 999 obyv.	283	0,9	27 769	1,2	-0,3
20 000 až 49 999 obyv.	398	1,2	32 819	1,5	-0,2
50 000 až 99 999 obyv.	386	1,2	31 114	1,4	-0,2
<i>Plzeňský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	267	0,8	28 789	1,3	-0,4
5 000 až 19 999 obyv.	465	1,5	23 562	1,0	0,4
20 000 až 49 999 obyv.	116	0,4	6 092	0,3	0,1
100 000 a více obyv.	1122	3,5	58 980	2,6	0,9
<i>Karlovarský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	201	0,6	17 875	0,8	-0,2
5 000 až 19 999 obyv.	470	1,5	27 619	1,2	0,3
20 000 až 49 999 obyv.	788	2,5	38 412	1,7	0,8
<i>Ústecký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	176	0,6	29 385	1,3	-0,7
5 000 až 19 999 obyv.	1111	3,5	61 012	2,7	0,8
20 000 až 49 999 obyv.	750	2,4	70 164	3,1	-0,8
50 000 až 99 999 obyv.	1638	5,1	60 081	2,7	2,5
<i>Liberecký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	123	0,4	17 581	0,8	-0,4
5 000 až 19 999 obyv.	221	0,7	20 375	0,9	-0,2
20 000 až 49 999 obyv.	184	0,6	25 345	1,1	-0,5
100 000 a více obyv.	458	1,4	31 731	1,4	0,0

Kraj / velikost obce	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Královéhradecký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	244	0,8	20 390	0,9	-0,1
5 000 až 19 999 obyv.	536	1,7	34 932	1,5	0,1
20 000 až 49 999 obyv.	139	0,4	15 068	0,7	-0,2
50 000 až 99 999 obyv.	596	1,9	29 525	1,3	0,6
<i>Pardubický kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	129	0,4	15 325	0,7	-0,3
5 000 až 19 999 obyv.	413	1,3	33 160	1,5	-0,2
20 000 až 49 999 obyv.	121	0,4	6 733	0,3	0,1
50 000 až 99 999 obyv.	453	1,4	29 196	1,3	0,1
<i>Kraj Vysočina</i>					
do 4 999 obyvatel	71	0,2	13 895	0,6	-0,4
5 000 až 19 999 obyv.	199	0,6	20 889	0,9	-0,3
20 000 až 49 999 obyv.	260	0,8	22 408	1,0	-0,2
50 000 až 99 999 obyv.	313	1,0	15 664	0,7	0,3
<i>Jihomoravský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	347	1,1	24 642	1,1	0,0
5 000 až 19 999 obyv.	480	1,5	25 180	1,1	0,4
20 000 až 49 999 obyv.	563	1,8	35 292	1,6	0,2
100 000 a více obyv.	1624	5,1	128 761	5,7	-0,6
<i>Olomoucký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	121	0,4	20 633	0,9	-0,5
5 000 až 19 999 obyv.	382	1,2	25 162	1,1	0,1
20 000 až 49 999 obyv.	527	1,7	38 540	1,7	-0,1
100 000 a více obyv.	641	2,0	34 038	1,5	0,5
<i>Zlínský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	98	0,3	11 379	0,5	-0,2
5 000 až 19 999 obyv.	398	1,2	26 324	1,2	0,1
20 000 až 49 999 obyv.	505	1,6	30 545	1,4	0,2
50 000 až 99 999 obyv.	398	1,2	20 401	0,9	0,3
<i>Moravskoslezský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	67	0,2	16 608	0,7	-0,5
5 000 až 19 999 obyv.	304	1,0	30 196	1,3	-0,4
20 000 až 49 999 obyv.	350	1,1	53 816	2,4	-1,3
50 000 až 99 999 obyv.	616	1,9	86 653	3,8	-1,9
100 000 a více obyv.	1324	4,2	106 287	4,7	-0,6
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>100,0</b>	<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	
do 4 999 obyvatel	2 448	7,7	288 604	12,8	-5,1
5 000 až 19 999 obyv.	6 738	21,1	434 504	19,2	1,9
20 000 až 49 999 obyv.	5 478	17,2	415 925	18,4	-1,2
50 000 až 99 999 obyv.	4 827	15,1	294 380	13,0	2,1
100 000 a více obyv.	12 398	38,9	824 565	36,5	2,4
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>100,0</b>	<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK, výsledky SLDB 2011 z veřejné databáze ČSÚ.

V tabulce 9 je uvedeno zastoupení bytů v souboru s cenovými údaji ČÚZK podle kategorií podlahové plochy bytu v jednotlivých krajích. Tentokrát již není uvedeno srovnání se strukturou bytového fondu podle výsledků SLDB 2011, protože ty nejsou v takto

podrobném třídění volně k dispozici. Z tabulky je vidět, že v úhrnu za ČR je nejvíce (39 %) v souboru s cenovými údaji ČÚZK zastoupena prostřední velikostní kategorie bytů (56–75 m<sup>2</sup>), dále (35 %) kategorie velikosti bytů 34–55 m<sup>2</sup> a kategorie 76–90 m<sup>2</sup> (12 %). Údaje ve sloupci relativní četnosti se v tabulce 9 (na rozdíl od předchozích tabulek) vztahují k počtu bytů v krajích (nikoliv k celkovému počtu bytů v ČR), tj. součet relativních četností pro každý kraj dává hodnotu 100 %. Odchyly v posledním sloupci tabulky jsou tentokrát odchylkami od hodnoty relativní četnosti pro celou ČR. Tj. například hodnota -0,4 pro byty s plochou do 33 m<sup>2</sup> v Praze vznikla jako rozdíl mezi relativní četností bytů do 33 m<sup>2</sup> v Praze (8,5 %) a relativní četností bytů do 33 m<sup>2</sup> v celé ČR (8,9 %). Obdobně bylo postupováno i pro další velikostní kategorie bytů a kraje.

Z tabulky 9 je patrné, že v Praze jsou v porovnání s hodnotami za ČR více zastoupeny menší byty (o ploše 34–55 m<sup>2</sup>) a méně naopak středně velké byty (o ploše 56–75 m<sup>2</sup>). Ve Středočeském kraji jsou, podobně jako v Praze, více zastoupeny menší byty (34–55 m<sup>2</sup>). V Jihočeském kraji jsou naopak méně zastoupeny menší byty (34–55 m<sup>2</sup>) a více středně velké byty (56–75 m<sup>2</sup>). V Plzeňském kraji jsou mírně více zastoupeny nejmenší byty (do 33 m<sup>2</sup>). V Karlovarském kraji jsou více zastoupeny středně velké byty (56–75 m<sup>2</sup>) a méně menší byty (34–55 m<sup>2</sup>). V Ústeckém kraji jsou více zastoupeny středně velké byty (56–75 m<sup>2</sup>). V Libereckém kraji jsou méně zastoupeny menší byty (34–55 m<sup>2</sup>), podobně jako v Královéhradeckém kraji. V Pardubickém kraji jsou méně zastoupeny středně velké byty (56–75 m<sup>2</sup>) a více naopak nejmenší byty (do 33 m<sup>2</sup>). V kraji Vysočina jsou více zastoupeny středně velké byty (56–75 m<sup>2</sup>). V Olomouckém kraji se relativně méně často vyskytují menší byty (34–55 m<sup>2</sup>). Obdobně je tomu i ve Zlínském kraji, kde jsou ale současně více zastoupeny středně velké byty (56–75 m<sup>2</sup>).

**Tabulka 9: Zastoupení bytů v souboru s kupními cenami ČÚZK podle krajů a kategorií podlahové plochy bytu**

Kraj / plocha bytu	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Hlavní město Praha</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	614	8,5	-0,4
34 - 55 m <sup>2</sup>	2843	39,3	4,3
56 - 75 m <sup>2</sup>	2406	33,3	-5,6
76 - 90 m <sup>2</sup>	941	13,0	1,0
nad 90 m <sup>2</sup>	425	5,9	0,7
<i>Středočeský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	219	7,0	-1,8
34 - 55 m <sup>2</sup>	1259	40,5	5,5
56 - 75 m <sup>2</sup>	1186	38,2	-0,7
76 - 90 m <sup>2</sup>	327	10,5	-1,5
nad 90 m <sup>2</sup>	117	3,8	-1,5
<i>Jihočeský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	129	10,4	1,5
34 - 55 m <sup>2</sup>	350	28,2	-6,9
56 - 75 m <sup>2</sup>	568	45,7	6,8
76 - 90 m <sup>2</sup>	143	11,5	-0,5
nad 90 m <sup>2</sup>	53	4,3	-1,0
<i>Plzeňský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	219	11,1	2,3
34 - 55 m <sup>2</sup>	660	33,5	-1,6

Kraj / plocha bytu	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
56 - 75 m <sup>2</sup>	740	37,6	-1,3
76 - 90 m <sup>2</sup>	222	11,3	-0,7
nad 90 m <sup>2</sup>	129	6,5	1,3
<i>Karlovarský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	124	8,5	-0,4
34 - 55 m <sup>2</sup>	463	31,7	-3,3
56 - 75 m <sup>2</sup>	635	43,5	4,6
76 - 90 m <sup>2</sup>	183	12,5	0,6
nad 90 m <sup>2</sup>	54	3,7	-1,5
<i>Ústecký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	210	5,7	-3,1
34 - 55 m <sup>2</sup>	1387	37,7	2,7
56 - 75 m <sup>2</sup>	1564	42,6	3,7
76 - 90 m <sup>2</sup>	402	10,9	-1,0
nad 90 m <sup>2</sup>	112	3,0	-2,2
<i>Liberecký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	103	10,4	1,6
34 - 55 m <sup>2</sup>	302	30,6	-4,4
56 - 75 m <sup>2</sup>	388	39,4	0,5
76 - 90 m <sup>2</sup>	135	13,7	1,7
nad 90 m <sup>2</sup>	58	5,9	0,7
<i>Královéhradecký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	163	10,8	1,9
34 - 55 m <sup>2</sup>	431	28,4	-6,6
56 - 75 m <sup>2</sup>	589	38,9	0,0
76 - 90 m <sup>2</sup>	198	13,1	1,1
nad 90 m <sup>2</sup>	134	8,8	3,6
<i>Pardubický kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	144	12,9	4,0
34 - 55 m <sup>2</sup>	369	33,1	-2,0
56 - 75 m <sup>2</sup>	370	33,2	-5,7
76 - 90 m <sup>2</sup>	145	13,0	1,0
nad 90 m <sup>2</sup>	88	7,9	2,7
<i>Kraj Vysočina</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	75	8,9	0,0
34 - 55 m <sup>2</sup>	293	34,8	-0,3
56 - 75 m <sup>2</sup>	377	44,7	5,8
76 - 90 m <sup>2</sup>	76	9,0	-3,0
nad 90 m <sup>2</sup>	22	2,6	-2,6
<i>Jihomoravský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	332	11,0	2,2
34 - 55 m <sup>2</sup>	999	33,1	-1,9
56 - 75 m <sup>2</sup>	1171	38,9	0,0
76 - 90 m <sup>2</sup>	377	12,5	0,5
nad 90 m <sup>2</sup>	135	4,5	-0,7
<i>Olomoucký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	191	11,4	2,6
34 - 55 m <sup>2</sup>	503	30,1	-5,0
56 - 75 m <sup>2</sup>	697	41,7	2,8
76 - 90 m <sup>2</sup>	172	10,3	-1,7
nad 90 m <sup>2</sup>	108	6,5	1,2



Kraj / plocha bytu	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Zlínský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	115	8,2	-0,6
34 - 55 m <sup>2</sup>	375	26,8	-8,2
56 - 75 m <sup>2</sup>	633	45,2	6,4
76 - 90 m <sup>2</sup>	186	13,3	1,3
nad 90 m <sup>2</sup>	90	6,4	1,2
<i>Moravskoslezský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	188	7,1	-1,8
34 - 55 m <sup>2</sup>	944	35,5	0,4
56 - 75 m <sup>2</sup>	1075	40,4	1,5
76 - 90 m <sup>2</sup>	316	11,9	-0,1
nad 90 m <sup>2</sup>	138	5,2	0,0
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>do 33 m<sup>2</sup></b>	<b>2 826</b>	<b>8,9</b>	<b>0,0</b>
<b>34 - 55 m<sup>2</sup></b>	<b>11 178</b>	<b>35,1</b>	<b>0,0</b>
<b>56 - 75 m<sup>2</sup></b>	<b>12 399</b>	<b>38,9</b>	<b>0,0</b>
<b>76 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>3 823</b>	<b>12,0</b>	<b>0,0</b>
<b>nad 90 m<sup>2</sup></b>	<b>1 663</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK.

Tabulka 10 ukazuje zastoupení bytů v souboru s cenovými údaji ČÚZK podle druhu konstrukce domu. Stejně jako v tabulce 9 není uvedeno srovnání s daty ze SLDB 2011, protože volně dostupné výsledky SLDB 2011 uvádí počty domů podle materiálu nosných zdí, ale nikoliv počty bytů. Číselník RÚIAN (viz tabulka v Příloze 3) rozlišuje celkem devět typů konstrukce (plus kategorie „nedefinováno“ a „nezjištěno“), které byly z důvodu větší přehlednosti a z důvodu možnosti srovnání se strukturou bytů v souboru s odhadními cenami ČS sloučeny do dvou kategorií:

1. kategorie „cihly, kámen, tvárnice, monolit“ zahrnuje následující podkategorie: cihly, tvárnice, cihlové bloky; kámen; kámen a cihly; kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací; monolit.
2. kategorie „stěnové panely, jiné materiály“ zahrnuje následující kategorie: stěnové panely; dřevo (pouze 50 záznamů) a jiné materiály a kombinace.

Z tabulky 10 je patrné, že mezi kraje s vyšším zastoupením bytů v cihlových domech (v porovnání s hodnotou za ČR) patří Praha, Středočeský kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Jihomoravský kraj a částečně i kraj Vysočina. Naopak mezi kraje s vyšším zastoupením bytů v panelových domech patří ve vzorku dat ČÚZK Ústecký kraj, Liberecký kraj, Moravskoslezský kraj a částečně i kraje Olomoucký, Zlínský, Karlovarský a Jihočeský. V Plzeňském kraji je nápadně vyšší zastoupení bytů s neuvedeným druhem konstrukce.

Tabulka 10: Zastoupení bytů ve vzorku dat s kupními cenami ČÚZK podle krajů a druhu konstrukce

Kraj / druh konstrukce	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Hlavní město Praha</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	3264	45,2	6,4
stěnové panely, jiné materiály	3694	51,1	-5,2

Kraj / druh konstrukce	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylna od hodnoty pro ČR
neuveveno	271	3,7	-1,1
<i>Středočeský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	1427	45,9	7,1
stěnové panely, jiné materiály	1576	50,7	-5,6
neuveveno	105	3,4	-1,5
<i>Jihočeský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	402	32,3	-6,5
stěnové panely, jiné materiály	728	58,6	2,2
neuveveno	113	9,1	4,2
<i>Plzeňský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	669	34,0	-4,8
stěnové panely, jiné materiály	956	48,5	-7,8
neuveveno	345	17,5	12,6
<i>Karlovarský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	578	39,6	0,8
stěnové panely, jiné materiály	865	59,3	2,9
neuveveno	16	1,1	-3,8
<i>Ústecký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	905	24,6	-14,2
stěnové panely, jiné materiály	2684	73,0	16,7
neuveveno	86	2,3	-2,5
<i>Liberecký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	245	24,8	-13,9
stěnové panely, jiné materiály	679	68,9	12,5
neuveveno	62	6,3	1,4
<i>Královéhradecký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	746	49,2	10,4
stěnové panely, jiné materiály	708	46,7	-9,6
neuveveno	61	4,0	-0,8
<i>Pardubický kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	613	54,9	16,1
stěnové panely, jiné materiály	493	44,2	-12,2
neuveveno	10	0,9	-4,0
<i>Kraj Vysočina</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	358	42,5	3,7
stěnové panely, jiné materiály	444	52,7	-3,7
neuveveno	41	4,9	0,0
<i>Jihomoravský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	1392	46,2	7,4
stěnové panely, jiné materiály	1459	48,4	-7,9
neuveveno	163	5,4	0,5
<i>Olomoucký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	522	31,2	-7,6
stěnové panely, jiné materiály	1027	61,5	5,1
neuveveno	122	7,3	2,4
<i>Zlínský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	478	34,2	-4,6
stěnové panely, jiné materiály	828	59,2	2,8
neuveveno	93	6,6	1,8
<i>Moravskoslezský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	772	29,0	-9,8

Kraj / druh konstrukce	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
stěnové panely, jiné materiály	1825	68,6	12,2
neuvedeno	64	2,4	-2,5
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
cihly, kámen, tvárnice, monolit	12 371	38,8	0,0
stěnové panely, jiné materiály	17 966	56,3	0,0
neuvedeno	1 552	4,9	0,0
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK.

Tabulka 11 ukazuje zastoupení bytů v souboru s cenovými údaji ČÚZK podle způsobu vytápění. Ani v tomto případě není uvedeno srovnání s daty ze SLDB 2011, protože volně dostupné výsledky ČSÚ uvádí počty bytů podle způsobu vytápění v jinak definovaných kategoriích, než jsou uvedené v číselníku RÚIAN (viz tabulka v Příloze 3). Konkrétně ČSÚ rozlišuje ústřední vytápění, etážové (s kotlem v bytě) a kamna (lokální). Oproti tomu RÚIAN používá následující kategorie: centrální dálkové (kotel mimo stavbu), centrální domovní (kotel ve stavbě), lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě). ČSÚ tedy pravděpodobně do první kategorie zahrnuje i byty v domech, kde je jeden kotel pro všechny byty v domě. Oproti tomu RÚIAN byty s centrálním kotlem v domě (stejně jako s kotlem v bytě) řadí až do druhé kategorie. Provedli jsme porovnání hodnot z dat ČÚZK i dat SLDB 2011 a skutečně se ukázalo, že ve většině krajů je v datech ČÚZK (oproti datům ze SLDB 2011) výrazně podhodnocena první kategorie a naopak nadhodnocena druhá kategorie, což svědčí ve prospěch našeho předpokladu ohledně různé definice jednotlivých kategorií.

Z tabulky 11 se ukazuje, že mezi kraje s menším zastoupením bytů s centrálním dálkovým vytápěním patří Praha, Vysočina a kraje Středočeský, Plzeňský a Jihomoravský. Naopak v Jihočeském, Karlovarském, Ústeckém, Moravskoslezském a Zlínském kraji podíl bytů s centrálním vytápěním převyšuje průměrný podíl v ČR. Mezi kraje s vyšším zastoupením bytů s lokálním vytápěním patří naopak kraj Vysočina a Jihomoravský kraj.

Tabulka 11: Zastoupení bytů ve vzorku dat s kupními cenami ČÚZK podle krajů a způsobu vytápění

Kraj / způsob vytápění	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Hlavní město Praha</i>	<i>7 229</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	4 090	56,6	-8,2
centrální domovní (kotel ve stavbě)	1 475	20,4	4,0
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	392	5,4	1,7
jiné nebo neuvedeno	1 272	17,6	2,5
<i>Středočeský kraj</i>	<i>3 108</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	1 762	56,7	-8,1
centrální domovní (kotel ve stavbě)	822	26,4	10,1
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	102	3,3	-0,4
jiné nebo neuvedeno	422	13,6	-1,5
<i>Jihočeský kraj</i>	<i>1 243</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	899	72,3	7,5
centrální domovní (kotel ve stavbě)	157	12,6	-3,7
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	20	1,6	-2,1
jiné nebo neuvedeno	167	13,4	-1,7
<i>Plzeňský kraj</i>	<i>1 970</i>		

Kraj / způsob vytápění	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	1 196	60,7	-4,1
centrální domovní (kotel ve stavbě)	372	18,9	2,5
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	43	2,2	-1,5
jiné nebo neuvedeno	359	18,2	3,1
<i>Karlovarský kraj</i>	<i>1 459</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	1 083	74,2	9,4
centrální domovní (kotel ve stavbě)	121	8,3	-8,1
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	17	1,2	-2,5
jiné nebo neuvedeno	238	16,3	1,2
<i>Ústecký kraj</i>	<i>3 675</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	3 195	86,9	22,1
centrální domovní (kotel ve stavbě)	145	3,9	-12,4
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	15	0,4	-3,3
jiné nebo neuvedeno	320	8,7	-6,4
<i>Liberecký kraj</i>	<i>986</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	622	63,1	-1,7
centrální domovní (kotel ve stavbě)	164	16,6	0,3
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	16	1,6	-2,1
jiné nebo neuvedeno	184	18,7	3,5
<i>Královéhradecký kraj</i>	<i>1 515</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	999	65,9	1,1
centrální domovní (kotel ve stavbě)	193	12,7	-3,6
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	40	2,6	-1,0
jiné nebo neuvedeno	283	18,7	3,6
<i>Pardubický kraj</i>	<i>1 116</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	725	65,0	0,1
centrální domovní (kotel ve stavbě)	170	15,2	-1,1
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	29	2,6	-1,1
jiné nebo neuvedeno	192	17,2	2,1
<i>Kraj Vysočina</i>	<i>843</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	432	51,2	-13,6
centrální domovní (kotel ve stavbě)	183	21,7	5,3
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	65	7,7	4,0
jiné nebo neuvedeno	163	19,3	4,2
<i>Jihomoravský kraj</i>	<i>3 014</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	1 499	49,7	-15,1
centrální domovní (kotel ve stavbě)	687	22,8	6,4
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	322	10,7	7,0
jiné nebo neuvedeno	506	16,8	1,7
<i>Olomoucký kraj</i>	<i>1 671</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	1 070	64,0	-0,8
centrální domovní (kotel ve stavbě)	308	18,4	2,1
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	43	2,6	-1,1
jiné nebo neuvedeno	250	15,0	-0,2
<i>Zlínský kraj</i>	<i>1 399</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	973	69,5	4,7
centrální domovní (kotel ve stavbě)	224	16,0	-0,4
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	47	3,4	-0,3
jiné nebo neuvedeno	155	11,1	-4,0
<i>Moravskoslezský kraj</i>	<i>2 661</i>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	2 125	79,9	15,0

Kraj / způsob vytápění	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
centrální domovní (kotel ve stavbě)	199	7,5	-8,9
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	25	0,9	-2,7
jiné nebo neuvedeno	312	11,7	-3,4
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	20 670	64,8	0,0
centrální domovní (kotel ve stavbě)	5 220	16,4	0,0
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	1 176	3,7	0,0
jiné nebo neuvedeno	4 823	15,1	0,0
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK.

Tabulka 12 ukazuje zastoupení bytů v souboru s cenovými údaji ČÚZK podle jejich technické vybavenosti – konkrétně podle toho, zda je do bytu zaveden plyn, zda je v bytě vodovod a zda má byt (resp. dům) napojení na kanalizační síť. V tomto případě jsme se pokusili o srovnání s údaji podle SLDB 2011. Ve sloupci „Relativní četnosti (2)“ v tabulce 12 jsou uvedeny podíly bytů s daným typem technické vybavenosti k celkovému počtu bytů v kraji v souboru s cenovými údaji ČÚZK. Obdobně je ve sloupci „Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)“ uveden podíl trvale obydlených bytů s daným typem technické vybavenosti k celkovému počtu trvale obydlených bytů v kraji. V posledním sloupci tabulky je pak uvedena hodnota rozdílu mezi těmito dvěma podíly. Ukazuje se, že v souboru s cenovými údaji ČÚZK jsou výrazně častěji zastoupeny byty se zavedeným plynem a s kanalizační přípojkou (méně výrazně i s vodovodem), než odpovídá struktuře bytového fondu podle SLDB 2011.

Tabulka 12: Zastoupení bytů ve vzorku dat s kupními cenami ČÚZK podle krajů a technické vybavenosti bytu

Kraj / technická vybavenost bytu	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Hlavní město Praha</i>	7 229		542 168		
plyn zaveden do bytu	5 060	70,0	334 587	61,7	8,3
s vodovodem	7 146	98,9	479 851	88,5	10,3
přípoj na kanalizační síť	7 142	98,8	504 115	93,0	5,8
<i>Středočeský kraj</i>	3 108		482 860		
plyn zaveden do bytu	2 696	86,7	241 438	50,0	36,7
s vodovodem	3 077	99,0	435 172	90,1	8,9
přípoj na kanalizační síť	3 027	97,4	337 833	70,0	27,4
<i>Jihočeský kraj</i>	1 243		247 608		
plyn zaveden do bytu	849	68,3	98 110	39,6	28,7
s vodovodem	1 233	99,2	228 982	92,5	6,7
přípoj na kanalizační síť	1 223	98,4	197 279	79,7	18,7
<i>Plzeňský kraj</i>	1 970		226 298		
plyn zaveden do bytu	1 619	82,2	142 507	63,0	19,2
s vodovodem	1 909	96,9	207 578	91,7	5,2
přípoj na kanalizační síť	1 902	96,5	171 734	75,9	20,7
<i>Karlovarský kraj</i>	1 459		119 403		
plyn zaveden do bytu	1 393	95,5	77 524	64,9	30,6
s vodovodem	1 449	99,3	106 406	89,1	10,2

Kraj / technická vybavenost bytu	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
přípoj na kanalizační síť	1 434	98,3	103 836	87,0	11,3
<i>Ústecký kraj</i>	<i>3 675</i>		<i>330 981</i>		
plyn zaveden do bytu	3 490	95,0	207 816	62,8	32,2
s vodovodem	3 660	99,6	299 229	90,4	9,2
přípoj na kanalizační síť	3 643	99,1	274 445	82,9	16,2
<i>Liberecký kraj</i>	<i>986</i>		<i>171 328</i>		
plyn zaveden do bytu	738	74,8	82 051	47,9	27,0
s vodovodem	974	98,8	155 852	91,0	7,8
přípoj na kanalizační síť	949	96,2	118 323	69,1	27,2
<i>Královéhradecký kraj</i>	<i>1 515</i>		<i>215 277</i>		
plyn zaveden do bytu	1 080	71,3	109 447	50,8	20,4
s vodovodem	1 480	97,7	198 911	92,4	5,3
přípoj na kanalizační síť	1 469	97,0	151 941	70,6	26,4
<i>Pardubický kraj</i>	<i>1 116</i>		<i>196 288</i>		
plyn zaveden do bytu	1 027	92,0	122 620	62,5	29,6
s vodovodem	1 114	99,8	182 939	93,2	6,6
přípoj na kanalizační síť	1 101	98,7	135 512	69,0	29,6
<i>Kraj Vysočina</i>	<i>843</i>		<i>188 191</i>		
plyn zaveden do bytu	731	86,7	106 943	56,8	29,9
s vodovodem	843	100,0	176 245	93,7	6,3
přípoj na kanalizační síť	822	97,5	136 840	72,7	24,8
<i>Jihomoravský kraj</i>	<i>3 014</i>		<i>443 358</i>		
plyn zaveden do bytu	2 693	89,3	339 311	76,5	12,8
s vodovodem	2 972	98,6	408 370	92,1	6,5
přípoj na kanalizační síť	2 967	98,4	367 618	82,9	15,5
<i>Olomoucký kraj</i>	<i>1 671</i>		<i>243 624</i>		
plyn zaveden do bytu	1 452	86,9	170 906	70,2	16,7
s vodovodem	1 657	99,2	226 716	93,1	6,1
přípoj na kanalizační síť	1 650	98,7	186 895	76,7	22,0
<i>Zlínský kraj</i>	<i>1 399</i>		<i>217 093</i>		
plyn zaveden do bytu	1 200	85,8	148 622	68,5	17,3
s vodovodem	1 387	99,1	201 650	92,9	6,3
přípoj na kanalizační síť	1 378	98,5	167 509	77,2	21,3
<i>Moravskoslezský kraj</i>	<i>2 661</i>		<i>480 158</i>		
plyn zaveden do bytu	2 591	97,4	370 624	77,2	20,2
s vodovodem	2 634	99,0	448 891	93,5	5,5
přípoj na kanalizační síť	2 592	97,4	352 074	73,3	24,1
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>		<b>4 104 635</b>	-	-
plyn zaveden do bytu	26 619	83,5	2 552 506	64,6	18,9
s vodovodem	31 535	98,9	3 756 792	95,1	3,8
přípoj na kanalizační síť	31 299	98,1	3 205 954	81,1	17,0
<b>ČR celkem</b>	<b>31 889</b>	-	-	-	-

Zdroj: vlastní výpočty na vzorku dat ČÚZK, výsledky SLDB 2011 z veřejné databáze ČSÚ ([vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30612](http://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30612) tabulka 25 a [vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30738](http://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30738) tabulka 25).

## 4. Data s odhadními cenami ČS

Z porovnání popisu proměnných, které jsou k dispozici v souboru s cenovými údaji ČÚZK (viz příloha 2), s popisem proměnných, které jsou k dispozici v souboru s odhadními cenami ČS (viz příloha 4), je zřejmé, že datový soubor ČS obsahoval daleko více informací nejen o samotném bytu a bytovém domě, ale i o okolí nemovitosti. V případě bytů šlo například o informaci o technickém stavu bytu (zda se jedná o novostavbu, výborně udržovaný byt, dobře udržovaný byt, neudržovaný byt k částečné rekonstrukci nebo neudržovaný byt k celkové rekonstrukci) i technickém stavu celého bytového domu (jelikož ten se může od technického stavu bytu lišit), opotřebení bytu, podlaží, kde se byt nachází, i celkovém počtu podlaží v bytovém domě, o roce, kdy proběhla celková a/nebo dílčí rekonstrukce bytu apod. V porovnání s daty ČÚZK byla mnohem detailněji sledována plocha bytu, a to jak podlahová plocha jednotlivých příslušenství k bytu (sklep, balkón, terasa, WC, koupelna atd.), tak celková započitatelná plocha bytu dle definice České bankovní asociace.<sup>8</sup> Pokud jde o širší okolí nemovitosti, je zde sledována například poloha domu v rámci obce a typ zástavby, dostupnost veřejné dopravy (vlak, autobusu, dálnice, MHD) a veřejných komunikací (dálnice/silnice I. třídy). Evidována jsou i rizika spojená s lokalitou, kde se byt nachází, a rizika spojená s bytem jako takovým (např. věcné břemeno, riziko špatného přístupu bytu, sociální riziko v lokalitě apod.). Data o jednotlivých attributech nemovitostí jsou sbíraná odhadci banky, kteří odhad provádějí přímo na místě ocenění, tedy v bytě samotném. K zápisu odhadu využívají i specializovaný software obsahující vestavěné kontroly chyb nebo nevyplněných polí, který jim neumožní odeslat záznam bez zadání klíčových údajů

---

<sup>8</sup> Stanoví se přepočtem podlahové plochy konkrétní místnosti/prostoru a povoleného koeficientu následujícím způsobem (ČBA 2015: 16):

- podlahová plocha obytné/hlavní místnosti a místnosti související např. sociální zařízení (mimo dále uvedené) se započte ze 100 %;
- podlahová plocha místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou se započte ze 100 %;
- podlahová plocha místnosti se zkoseným stropem v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou se započte z 0 %;
- podlahová plocha galerie, ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m se započte z 50 %;
- podlahová plocha schodiště (platí i pro podesty, výtahy) – samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x se započte ze 100 % (jen 1 x);
- podlahová plocha schodiště – otevřené schodiště v místnosti – je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná – se započte z 0 %;
- podlahová plocha komory, sklepa, techn. místnosti, místnosti se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD) se započte ze 100 %;
- podlahová plocha komory, sklepa, techn. místnosti, místnosti se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. – mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy) se započte z 50 %;
- podlahová plocha zimní zahrady (jsou-li splněny parametry obytné místnosti) se započte ze 100 %;
- podlahová plocha balkonu, lodžie, terasy (pochozí střechy) – maximálně však 20 % z podl. pl. bytu – se započte z 50 %;
- podlahová plocha garáže a garážových stání – v budovách /patřící k jednotkám – počítají se samostatně dle počtu stání – se započte z 0 %;
- podlahová plocha průjezdu budovou, ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako gar. stání) se započte z 0 %;
- podlahová plocha stavebně neupravených místností se započte z 0 %.

Prostory neuvedené výše se do započitatelné plochy nepromítají.

o nemovitosti a bez případných oprav chybných nebo inkonzistentních údajů, což přispívá k minimalizaci zadání chybných údajů a k úplnosti databáze.

Do souboru s odhadními cenami ČS byla s výjimkou dat z databáze RÚIAN přiřazena stejná externí data jako v případě souboru s cenovými údaji ČÚZK popsaná v kapitole 3.1. Data z databáze RÚIAN nebylo nutné do souboru s odhadními cenami ČS přidávat, protože většina těchto informací už byla v souboru zahrnuta (jsou sbírány odhadci banky v rámci realizace ocenění nemovitosti).

Čištění dat souboru s odhadními cenami ČS bylo realizováno s využitím stejných metod a mechanismů jako v případě souboru s cenovými údaji ČÚZK, které byly detailně popsány v kapitole 3.3. Na rozdíl od souboru s cenovými údaji ČÚZK nebylo v případě dat ČS nutno řešit problém s nespolehlivou plochou bytu, stejně tak se v datech nevyskytovaly případy bytů na stejné adrese s výrazně odlišnými odhadními cenami. Na druhou stranu, zatímco součástí datového souboru s cenovými údaji ČÚZK jsou i geografické souřadnice polohy domu (ve formátu JTSK), v souboru s odhadními cenami ČS původně tyto souřadnice k dispozici nebyly; a ačkoliv byly pak následně doplněny ČS pro účel tohoto projektu, nestalo se tak u všech bytů. Proto byly u 1.460 bytů (22 % z celkového počtu bytů v souboru dat ČS) geografické souřadnice doplněny řešitelským týmem na základě uvedené adresy s využitím doplňku Geocoding by SmartMonkey pro aplikaci Tabulky od společnosti Google. Zmíněný doplněk přidá k adrese (i neúplné) GPS souřadnice (ve formátu WGS84). Jelikož ve většině případů u výše zmíněných 1.460 bytů v adrese chybělo číslo popisné, GPS souřadnice byly přiřazeny pouze na základě názvu ulice v dané obci a poloha bytu tak stanovena ve středu dané ulice (což nemusí být vždy vhodné).<sup>9</sup>

Po očištění dat, přiřazení externích dat a doplnění GPS souřadnic zahrnoval výsledný datový soubor s odhadními cenami ČS celkem 6.706 záznamů o bytech. V porovnání se souborem s cenovými údaji ČÚZK se tak jednalo o soubor se skoro pětkrát menším počtem bytů. V následující podkapitole jsou, podobně jako v případě souboru s cenovými údaji ČÚZK, uvedeny popisné statistiky hlavních proměnných v souboru s odhadními cenami ČS a srovnání se strukturou bytového fondu podle údajů ze SLDB 2011.

#### *4.1 Popisné statistiky hlavních proměnných v souboru s odhadními cenami ČS*

Z tabulky 13 lze získat informaci o geografickém rozložení dat s odhadními cenami ČS a jejich „nadreprezentování“ nebo naopak „podreprezentování“ v porovnání s počty trvale obydlených bytů (pouze bytů v bytových domech) v krajích a okresech ČR podle výsledků SLDB 2011.

Z posledního sloupce tabulky je patrné, že v souboru s odhadními cenami ČS jsou více (než by odpovídalo struktuře bytového fondu podle SLDB) zastoupeny byty

---

<sup>9</sup> Banka má bezpochyby pro každou nemovitost, která slouží jako zástava poskytnutých hypotečních úvěrů, k dispozici přesně specifikovaný předmět ocenění, tj. kompletní adresu včetně čísla popisného budovy a čísla bytu. V datovém souboru, který jsme měli k dispozici pro účely řešení projektu, však skutečně tyto informace u některých bytů chyběly. Důvodem byl způsob uchování dat na straně ČS, která jsou uložena paralelně v několika systémech (databázích), kdy bohužel nebylo možné jednotlivé databáze jednoduše propojit 1:1 a chybějící data doplnit. Nejen, že v datech ČS v pětině případů nebyla uvedena úplná adresa, ale u žádného bytu nebyl k dispozici ani jedinečný identifikátor, prostřednictvím něhož by bylo možné propojit byt z dat ČS s konkrétním bytem z dat ČÚZK ve formátu 1:1.



ze Středočeského, Plzeňského a Jihomoravského kraje. Naopak, méně (než by odpovídalo strukturu bytového fondu podle SLDB) jsou zastoupeny především byty v Moravskoslezském kraji, ale i v krajích Ústeckém, částečně též Karlovarském a v Praze. Z tabulky lze rovněž odvodit, že vzorek odhadních cen ČS za rok 2019 představuje jen zhruba 0,3 % z celkového počtu trvale obydlených bytů v bytových domech.

Z tabulky 13 je patrné, že ve Středočeském kraji jsou v souboru s odhadními cenami ČS v porovnání se strukturou bytového fondu podle SLDB 2011 více zastoupeny hlavně okresy Praha-východ, Praha-západ, částečně i Mladá Boleslav a Nymburk. V Plzeňském kraji především okres Plzeň-město, v Jihomoravském kraji hlavně okres Brno-město. Jedná se převážně o „nejdražší“ okresy v zázemí krajských měst. V Moravskoslezském kraji jsou méně zastoupeny v porovnání se strukturou bytového fondu podle SLDB 2011 hlavně okresy Karviná a Ostrava-město. V Ústeckém kraji především okresy Teplice a Děčín, v Karlovarském kraji okres Sokolov. Srovnání se strukturou dat v souboru s kupními cenami je uvedeno v závěru.

**Tabulka 13: Zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle okresů**

Kraj / okres	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Hlavní město Praha</i>	1368	20,4	464 768	20,6	-0,2
Praha	1368	20,4	464 768	20,6	-0,2
<i>Středočeský kraj</i>	927	13,8	184 092	8,2	5,7
Benešov	44	0,7	13 042	0,6	0,1
Beroun	62	0,9	10 976	0,5	0,4
Kladno	109	1,6	30 699	1,4	0,3
Kolín	46	0,7	13 805	0,6	0,1
Kutná Hora	23	0,3	10 184	0,5	-0,1
Mělník	51	0,8	17 466	0,8	0,0
Mladá Boleslav	110	1,6	21 903	1,0	0,7
Nymburk	77	1,1	13 729	0,6	0,5
Praha-východ	146	2,2	14 522	0,6	1,5
Praha-západ	169	2,5	11 102	0,5	2,0
Příbram	57	0,8	19 284	0,9	0,0
Rakovník	33	0,5	7 380	0,3	0,2
<i>Jihočeský kraj</i>	364	5,4	120 473	5,3	0,1
České Budějovice	158	2,4	38 734	1,7	0,6
Český Krumlov	60	0,9	12 294	0,5	0,4
Jindřichův Hradec	38	0,6	14 413	0,6	-0,1
Písek	29	0,4	14 207	0,6	-0,2
Prachatice	23	0,3	9 898	0,4	-0,1
Strakonice	15	0,2	12 321	0,5	-0,3
Tábor	41	0,6	18 606	0,8	-0,2
<i>Plzeňský kraj</i>	499	7,4	117 423	5,2	2,2
Domažlice	34	0,5	9 591	0,4	0,1
Klatovy	49	0,7	14 450	0,6	0,1
Plzeň-město	214	3,2	60 123	2,7	0,5
Plzeň-jih	34	0,5	7 018	0,3	0,2
Plzeň-sever	92	1,4	9 564	0,4	0,9
Rokycany	18	0,3	6 462	0,3	0,0

Kraj / okres	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
Tachov	58	0,9	10 215	0,5	0,4
<i>Karlovarský kraj</i>	<i>227</i>	<i>3,4</i>	<i>83 906</i>	<i>3,7</i>	<i>-0,3</i>
Cheb	74	1,1	23 896	1,1	0,0
Karlovy Vary	90	1,3	33 092	1,5	-0,1
Sokolov	63	0,9	26 918	1,2	-0,3
<i>Ústecký kraj</i>	<i>420</i>	<i>6,3</i>	<i>220 642</i>	<i>9,8</i>	<i>-3,5</i>
Děčín	19	0,3	29 334	1,3	-1,0
Chomutov	106	1,6	37 930	1,7	-0,1
Litoměřice	72	1,1	21 632	1,0	0,1
Louny	45	0,7	17 290	0,8	-0,1
Most	76	1,1	40 884	1,8	-0,7
Teplice	31	0,5	36 606	1,6	-1,2
Ústí nad Labem	71	1,1	36 966	1,6	-0,6
<i>Liberecký kraj</i>	<i>280</i>	<i>4,2</i>	<i>95 032</i>	<i>4,2</i>	<i>0,0</i>
Česká Lípa	46	0,7	23 121	1,0	-0,3
Jablonec nad Nisou	80	1,2	20 638	0,9	0,3
Liberec	139	2,1	40 901	1,8	0,3
Semily	15	0,2	10 372	0,5	-0,2
<i>Královéhradecký kraj</i>	<i>296</i>	<i>4,4</i>	<i>99 915</i>	<i>4,4</i>	<i>0,0</i>
Hradec Králové	87	1,3	34 077	1,5	-0,2
Jičín	32	0,5	9 995	0,4	0,0
Náchod	36	0,5	19 534	0,9	-0,3
Rychnov nad Kněžnou	52	0,8	11 575	0,5	0,3
Trutnov	89	1,3	24 734	1,1	0,2
<i>Pardubický kraj</i>	<i>279</i>	<i>4,2</i>	<i>84 414</i>	<i>3,7</i>	<i>0,4</i>
Chrudim	54	0,8	14 055	0,6	0,2
Pardubice	140	2,1	35 748	1,6	0,5
Svitavy	35	0,5	13 365	0,6	-0,1
Ústí nad Orlicí	50	0,7	21 246	0,9	-0,2
<i>Kraj Vysočina</i>	<i>238</i>	<i>3,5</i>	<i>72 856</i>	<i>3,2</i>	<i>0,3</i>
Havlíčkův Brod	36	0,5	11 752	0,5	0,0
Jihlava	92	1,4	20 123	0,9	0,5
Pelhřimov	20	0,3	10 648	0,5	-0,2
Třebíč	50	0,7	15 440	0,7	0,1
Žďár nad Sázavou	40	0,6	14 893	0,7	-0,1
<i>Jihomoravský kraj</i>	<i>728</i>	<i>10,9</i>	<i>213 875</i>	<i>9,5</i>	<i>1,4</i>
Blansko	67	1,0	13 690	0,6	0,4
Brno-město	303	4,5	128 761	5,7	-1,2
Brno-venkov	146	2,2	18 243	0,8	1,4
Břeclav	55	0,8	11 299	0,5	0,3
Hodonín	51	0,8	17 829	0,8	0,0
Vyškov	50	0,7	9 537	0,4	0,3
Znojmo	56	0,8	14 516	0,6	0,2
<i>Olomoucký kraj</i>	<i>354</i>	<i>5,3</i>	<i>118 373</i>	<i>5,2</i>	<i>0,0</i>
Jeseník	13	0,2	6 961	0,3	-0,1
Olomouc	192	2,9	48 510	2,1	0,7
Prostějov	26	0,4	16 133	0,7	-0,3
Přerov	47	0,7	25 612	1,1	-0,4
Šumperk	76	1,1	21 157	0,9	0,2

Kraj / okres	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Zlínský kraj</i>	260	3,9	88 649	3,9	0,0
Kroměříž	34	0,5	15 461	0,7	-0,2
Uherské Hradiště	42	0,6	15 174	0,7	0,0
Vsetín	72	1,1	23 935	1,1	0,0
Zlín	112	1,7	34 079	1,5	0,2
<i>Moravskoslezský kraj</i>	466	6,9	293 560	13,0	-6,1
Bruntál	34	0,5	21 639	1,0	-0,5
Frýdek-Místek	65	1,0	35 087	1,6	-0,6
Karviná	44	0,7	77 459	3,4	-2,8
Nový Jičín	78	1,2	27 668	1,2	-0,1
Opava	84	1,3	23 749	1,1	0,2
Ostrava-město	161	2,4	107 958	4,8	-2,4
<b>Celkem ČR</b>	<b>6 706</b>		<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	

Zdroj: vlastní výpočty na souboru s odhadními cenami ČS, výsledky SLDB 2011 z veř. databáze ČSÚ.

Z tabulky 14 je zřejmé, že za úhrn ČR je v souboru s odhadními cenami ČS v porovnání s daty SLDB 2011 více zastoupena především kategorie velikosti obcí do 4 999 obyvatel. Naopak „podreprezentována“ je nejvíce kategorie měst s 20 000 až 49 999 obyvateli a částečně i obě kategorie největších měst (50 000 až 99 999 obyvatel a 100 000 a více obyvatel). Při detailnějším pohledu na strukturu bytů podle počtu obyvatel v jednotlivých krajích je patrné, že v porovnání s daty SLDB 2011 jsou více zastoupeny zejména byty ve Středočeském kraji v obcích do 4 999 obyvatel, v ostatních krajích a velikostních kategoriích obcí nejsou odchylky nijak zásadní. Srovnání se strukturou dat v souboru s kupními cenami za úhrn ČR je uvedeno v závěru. Podíváme-li se však blíže na situaci v jednotlivých krajích, rozdíl v hodnotě odchylky mezi daty ČÚZK a ČS je patrný hlavně pro Středočeský kraj a obce do 4 999 obyvatel. Bytů v této kategorii je v datech ČS (v porovnání se SLDB 2011) výrazně více, naopak v datech ČÚZK o něco méně. Rozdíl je patrný dále u Plzeňského kraje a Jihomoravského kraje a u nejmenší velikostní kategorie, ve stejném „směru“ jako v případě Středočeského kraje. V neposlední řadě je v datech ČS výrazně méně bytů v Ostravě ve srovnání se SLDB 2011, zatímco v datech ČÚZK je jich sice také o něco méně, než by jich mělo být, ale ne o tolik jako v případě dat ČS.

Tabulka 14: Zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle krajů a velikostních kategorií obcí

Kraj / velikost obce	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Hlavní město Praha</i>					
nad 100 tis. obyvatel	1 368	20,4	464 768	20,6	-0,2
<i>Středočeský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	401	6,0	43 331	1,9	4,1
5 000 až 19 999 obyv.	362	5,4	78 324	3,5	1,9
20 000 až 49 999 obyv.	101	1,5	40 691	1,8	-0,3
50 000 až 99 999 obyv.	63	0,9	21 746	1,0	0,0
<i>Jihočeský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	153	2,3	28 771	1,3	1,0

Kraj / velikost obce	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
5 000 až 19 999 obyv.	43	0,6	27 769	1,2	-0,6
20 000 až 49 999 obyv.	69	1,0	32 819	1,5	-0,4
50 000 až 99 999 obyv.	99	1,5	31 114	1,4	0,1
<i>Plzeňský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	185	2,8	28 789	1,3	1,5
5 000 až 19 999 obyv.	91	1,4	23 562	1,0	0,3
20 000 až 49 999 obyv.	20	0,3	6 092	0,3	0,0
100 000 a více obyv.	203	3,0	58 980	2,6	0,4
<i>Karlovarský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	60	0,9	17 875	0,8	0,1
5 000 až 19 999 obyv.	59	0,9	27 619	1,2	-0,3
20 000 až 49 999 obyv.	108	1,6	38 412	1,7	-0,1
<i>Ústecký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	40	0,6	29 385	1,3	-0,7
5 000 až 19 999 obyv.	139	2,1	61 012	2,7	-0,6
20 000 až 49 999 obyv.	105	1,6	70 164	3,1	-1,5
50 000 až 99 999 obyv.	136	2,0	60 081	2,7	-0,6
<i>Liberecký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	64	1,0	17 581	0,8	0,2
5 000 až 19 999 obyv.	46	0,7	20 375	0,9	-0,2
20 000 až 49 999 obyv.	76	1,1	25 345	1,1	0,0
100 000 a více obyv.	94	1,4	31 731	1,4	0,0
<i>Královéhradecký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	116	1,7	20 390	0,9	0,8
5 000 až 19 999 obyv.	78	1,2	34 932	1,5	-0,4
20 000 až 49 999 obyv.	35	0,5	15 068	0,7	-0,1
50 000 až 99 999 obyv.	67	1,0	29 525	1,3	-0,3
<i>Pardubický kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	77	1,1	15 325	0,7	0,5
5 000 až 19 999 obyv.	79	1,2	33 160	1,5	-0,3
20 000 až 49 999 obyv.	19	0,3	6 733	0,3	0,0
50 000 až 99 999 obyv.	104	1,6	29 196	1,3	0,3
<i>Kraj Vysočina</i>					
do 4 999 obyvatel	71	1,1	13 895	0,6	0,4
5 000 až 19 999 obyv.	42	0,6	20 889	0,9	-0,3
20 000 až 49 999 obyv.	50	0,7	22 408	1,0	-0,2
50 000 až 99 999 obyv.	75	1,1	15 664	0,7	0,4
<i>Jihomoravský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	182	2,7	24 642	1,1	1,6
5 000 až 19 999 obyv.	132	2,0	25 180	1,1	0,9
20 000 až 49 999 obyv.	111	1,7	35 292	1,6	0,1
100 000 a více obyv.	303	4,5	128 761	5,7	-1,2
<i>Olomoucký kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	70	1,0	20 633	0,9	0,1
5 000 až 19 999 obyv.	61	0,9	25 162	1,1	-0,2
20 000 až 49 999 obyv.	72	1,1	38 540	1,7	-0,6
100 000 a více obyv.	151	2,3	34 038	1,5	0,7
<i>Zlínský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	67	1,0	11 379	0,5	0,5
5 000 až 19 999 obyv.	61	0,9	26 324	1,2	-0,3

Kraj / velikost obce	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
20 000 až 49 999 obyv.	72	1,1	30 545	1,4	-0,3
50 000 až 99 999 obyv.	60	0,9	20 401	0,9	0,0
<i>Moravskoslezský kraj</i>					
do 4 999 obyvatel	60	0,9	16 608	0,7	0,2
5 000 až 19 999 obyv.	59	0,9	30 196	1,3	-0,5
20 000 až 49 999 obyv.	60	0,9	53 816	2,4	-1,5
50 000 až 99 999 obyv.	128	1,9	86 653	3,8	-1,9
100 000 a více obyv.	159	2,4	106 287	4,7	-2,3
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>	<b>100,0</b>	<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	
do 4 999 obyvatel	1 546	23,1	288 604	12,8	10,3
5 000 až 19 999 obyv.	1 252	18,7	434 504	19,2	-0,6
20 000 až 49 999 obyv.	898	13,4	415 925	18,4	-5,0
50 000 až 99 999 obyv.	732	10,9	294 380	13,0	-2,1
100 000 a více obyv.	2 278	34,0	824 565	36,5	-2,5
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>	<b>100,0</b>	<b>2 257 978</b>	<b>100,0</b>	

*Zdroj: vlastní výpočty v souboru s odhadními cenami ČS, výsledky SLDB 2011 z veřejné databáze ČSÚ.*

V tabulce 15 je uvedeno zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle kategorií započitatelné plochy bytu v jednotlivých krajích. Z tabulky je vidět, že v úhrnu za ČR je nejvíce (42 %) v souboru s odhadními cenami ČS zastoupena střední velikostní kategorie bytů (56–75 m<sup>2</sup>), dále kategorie velikosti bytů 34–55 m<sup>2</sup> (22 %) a kategorie velikosti bytů 76–90 m<sup>2</sup> (19 %). Údaje ve sloupci relativní četnosti se v tabulce 15 (na rozdíl od předchozích tabulek) vztahují k počtu bytů v krajích (nikoliv k celkovému počtu bytů v ČR podle SLDB 2011), tj. součet relativních četností pro každý kraj dává hodnotu 100 %. Odchylky v posledním sloupci tabulky jsou tentokrát odchylkami od hodnoty relativní četnosti pro celou ČR. Srovnání se strukturou dat v souboru s kupními cenami za úhrn ČR je uvedeno v závěru.

Podíváme-li se blíže na srovnání se strukturou dat ČÚZK po jednotlivých krajích, pak v Praze je v datech ČS výrazně menší zastoupení menších bytů (34–55 m<sup>2</sup>) než v datech ČÚZK, a naopak výrazně větší zastoupení velkých bytů (nad 90 m<sup>2</sup>) než v datech ČÚZK. V podstatě totéž platí i pro Středočeský kraj (v datech ČS jsou více zastoupeny byty už od 76 m<sup>2</sup>), pro Jihočeský, Karlovarský, Liberecký kraj, kraj Vysočina, Jihomoravský kraj, Olomoucký a Zlínský kraj. Obdobně to platí i pro Plzeňský kraj, kde je v datech ČS výrazně méně bytů s plochou 34–55 m<sup>2</sup>, ale více bytů s plochou 76–90 m<sup>2</sup>. Pro Ústecký kraj platí, že v datech ČS je méně menších bytů (34–55 m<sup>2</sup>), ale u větších bytů už není rozdíl oproti datům ČÚZK tak zásadní. Pro Královéhradecký i Pardubický kraj platí, že jsou v datech ČS méně zastoupeny menší byty (do 55 m<sup>2</sup>), ale více střední velikostní kategorie v porovnání s daty ČÚZK.

Tabulka 15: Zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle krajů a kategorií započitatelné plochy bytu

Kraj / plocha bytu	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Hlavní město Praha</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	87	6,4	2,3
34 - 55 m <sup>2</sup>	335	24,5	2,2
56 - 75 m <sup>2</sup>	412	30,1	-11,5
76 - 90 m <sup>2</sup>	220	16,1	-3,2
nad 90 m <sup>2</sup>	314	23,0	10,2
<i>Středočeský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	18	1,9	-2,1
34 - 55 m <sup>2</sup>	202	21,8	-0,5
56 - 75 m <sup>2</sup>	376	40,6	-1,1
76 - 90 m <sup>2</sup>	197	21,3	2,0
nad 90 m <sup>2</sup>	134	14,5	1,7
<i>Jihočeský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	13	3,6	-0,5
34 - 55 m <sup>2</sup>	51	14,0	-8,2
56 - 75 m <sup>2</sup>	173	47,5	5,9
76 - 90 m <sup>2</sup>	78	21,4	2,2
nad 90 m <sup>2</sup>	49	13,5	0,7
<i>Plzeňský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	21	4,2	0,1
34 - 55 m <sup>2</sup>	112	22,4	0,2
56 - 75 m <sup>2</sup>	207	41,5	-0,2
76 - 90 m <sup>2</sup>	121	24,2	5,0
nad 90 m <sup>2</sup>	38	7,6	-5,2
<i>Karlovarský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	5	2,2	-1,9
34 - 55 m <sup>2</sup>	45	19,8	-2,4
56 - 75 m <sup>2</sup>	115	50,7	9,0
76 - 90 m <sup>2</sup>	36	15,9	-3,4
nad 90 m <sup>2</sup>	26	11,5	-1,3
<i>Ústecký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	11	2,6	-1,5
34 - 55 m <sup>2</sup>	122	29,0	6,8
56 - 75 m <sup>2</sup>	205	48,8	7,1
76 - 90 m <sup>2</sup>	63	15,0	-4,2
nad 90 m <sup>2</sup>	19	4,5	-8,3
<i>Liberecký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	10	3,6	-0,5
34 - 55 m <sup>2</sup>	52	18,6	-3,7
56 - 75 m <sup>2</sup>	120	42,9	1,2
76 - 90 m <sup>2</sup>	67	23,9	4,7
nad 90 m <sup>2</sup>	31	11,1	-1,7
<i>Královéhradecký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	8	2,7	-1,4
34 - 55 m <sup>2</sup>	52	17,6	-4,7
56 - 75 m <sup>2</sup>	147	49,7	8,0
76 - 90 m <sup>2</sup>	55	18,6	-0,7
nad 90 m <sup>2</sup>	34	11,5	-1,3

Kraj / plocha bytu	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Pardubický kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	12	4,3	0,2
34 - 55 m <sup>2</sup>	64	22,9	0,7
56 - 75 m <sup>2</sup>	130	46,6	4,9
76 - 90 m <sup>2</sup>	51	18,3	-1,0
nad 90 m <sup>2</sup>	22	7,9	-4,9
<i>Kraj Vysočina</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	3	1,3	-2,8
34 - 55 m <sup>2</sup>	52	21,8	-0,4
56 - 75 m <sup>2</sup>	113	47,5	5,8
76 - 90 m <sup>2</sup>	56	23,5	4,3
nad 90 m <sup>2</sup>	14	5,9	-6,9
<i>Jihomoravský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	32	4,4	0,3
34 - 55 m <sup>2</sup>	170	23,4	1,1
56 - 75 m <sup>2</sup>	297	40,8	-0,9
76 - 90 m <sup>2</sup>	147	20,2	1,0
nad 90 m <sup>2</sup>	82	11,3	-1,5
<i>Olomoucký kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	11	3,1	-1,0
34 - 55 m <sup>2</sup>	80	22,6	0,4
56 - 75 m <sup>2</sup>	156	44,1	2,4
76 - 90 m <sup>2</sup>	59	16,7	-2,6
nad 90 m <sup>2</sup>	48	13,6	0,8
<i>Zlínský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	31	11,9	7,9
34 - 55 m <sup>2</sup>	41	15,8	-6,5
56 - 75 m <sup>2</sup>	117	45,0	3,3
76 - 90 m <sup>2</sup>	54	20,8	1,5
nad 90 m <sup>2</sup>	17	6,5	-6,2
<i>Moravskoslezský kraj</i>			
do 33 m <sup>2</sup>	11	2,4	-1,7
34 - 55 m <sup>2</sup>	114	24,5	2,2
56 - 75 m <sup>2</sup>	226	48,5	6,8
76 - 90 m <sup>2</sup>	86	18,5	-0,8
nad 90 m <sup>2</sup>	29	6,2	-6,6
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>		
do 33 m <sup>2</sup>	273	4,1	0,0
34 - 55 m <sup>2</sup>	1 492	22,2	0,0
56 - 75 m <sup>2</sup>	2 794	41,7	0,0
76 - 90 m <sup>2</sup>	1 290	19,2	0,0
nad 90 m <sup>2</sup>	857	12,8	0,0
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>

Zdroj: vlastní výpočty v souboru s odhadními cenami ČS.

Tabulka 16 ukazuje zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle druhu konstrukce domu. V úhrnu za ČR podle souboru s odhadními cenami ČS převažují byty v cihlových domech (64 %) nad byty v panelových domech (36 %). Srovnání se strukturou dat v souboru s kupními cenami ČÚZK za úhrn ČR je uvedeno v závěru. Z tabulky je patrné, že mezi kraje s vyšším zastoupením bytů v cihlových domech (v porovnání s hodnotou za ČR) patří Praha, Středočeský, Jihomoravský, Pardubický a Jihočeský kraj. Naopak mezi kraje

s vyšším zastoupením bytů v panelových domech patří v souboru s odhadními cenami ČS Ústecký kraj, Liberecký kraj, Karlovarský kraj, Moravskoslezský a Zlínský kraj. Tyto výsledky jsou velmi podobné jako v datech ČÚZK.

Tabulka 16: Zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle krajů a druhu konstrukce

Kraj / druh konstrukce	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Hlavní město Praha</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	1 058	77,3	13,4
stěnové panely, jiné materiály	310	22,7	-13,4
<i>Středočeský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	684	73,8	9,8
stěnové panely, jiné materiály	243	26,2	-9,8
<i>Jihočeský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	247	67,9	3,9
stěnové panely, jiné materiály	117	32,1	-3,9
<i>Plzeňský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	309	61,9	-2,0
stěnové panely, jiné materiály	190	38,1	2,0
<i>Karlovarský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	118	52,0	-12,0
stěnové panely, jiné materiály	109	48,0	12,0
<i>Ústecký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	105	25,0	-38,9
stěnové panely, jiné materiály	315	75,0	38,9
<i>Liberecký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	136	48,6	-15,4
stěnové panely, jiné materiály	144	51,4	15,4
<i>Královéhradecký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	192	64,9	0,9
stěnové panely, jiné materiály	104	35,1	-0,9
<i>Pardubický kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	200	71,7	7,7
stěnové panely, jiné materiály	79	28,3	-7,7
<i>Kraj Vysočina</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	159	66,8	2,9
stěnové panely, jiné materiály	79	33,2	-2,9
<i>Jihomoravský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	533	73,2	9,3
stěnové panely, jiné materiály	195	26,8	-9,3
<i>Olomoucký kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	226	63,8	-0,1
stěnové panely, jiné materiály	128	36,2	0,1
<i>Zlínský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	139	53,5	-10,5
stěnové panely, jiné materiály	121	46,5	10,5
<i>Moravskoslezský kraj</i>			
cihly, kámen, tvárnice, monolit	182	39,1	-24,9
stěnové panely, jiné materiály	284	60,9	24,9
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Kraj / druh konstrukce	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
cihly, kámen, tvárnice, monolit	4 288	63,9	0,0
stěnové panely, jiné materiály	2 418	36,1	0,0
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>	<b>100,0</b>	-

Zdroj: vlastní výpočty v souboru s odhadními cenami ČS.

Tabulka 17 ukazuje zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle způsobu vytápění. V úhrnu za ČR podle souboru s odhadními cenami ČS převažují těsně byty s centrálním dálkovým vytápěním (49 %) nad byty s centrálním domovním (ústředním) vytápěním (44 %). Srovnání se strukturou dat v souboru s kupními cenami ČÚZK za úhrn ČR je uvedeno v závěru. Z tabulky je vidět, že mezi kraje s menším zastoupením bytů s centrálním dálkovým vytápěním patří Praha, Vysočina a kraje Středočeský, Liberecký, Jihomoravský. Naopak v Karlovarském, Ústeckém, Královéhradeckém, Olomouckém, Moravskoslezském a Zlínském kraji je podíl bytů s centrálním vytápěním vyšší, než odpovídá průměru ČR. Mezi kraje s mírně vyšším zastoupením bytů s lokálním vytápěním patří podle souboru s odhadními cenami ČS Královéhradecký kraj. I zde se výsledky příliš neliší od dat ČÚZK.

Tabulka 17: Zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle krajů a způsobu vytápění

Kraj / způsob vytápění	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
<i>Hlavní město Praha</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	613	44,8	-4,2
centrální domovní (kotel ve stavbě)	653	47,7	3,4
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	102	7,5	0,9
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Středočeský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	277	29,9	-19,2
centrální domovní (kotel ve stavbě)	590	63,6	19,3
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	59	6,4	-0,2
jiné nebo neuvedeno	1	0,1	0,0
<i>Jihočeský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	193	53,0	4,0
centrální domovní (kotel ve stavbě)	149	40,9	-3,4
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	21	5,8	-0,8
jiné nebo neuvedeno	1	0,3	0,2
<i>Plzeňský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	252	50,5	1,5
centrální domovní (kotel ve stavbě)	210	42,1	-2,2
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	37	7,4	0,9
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Karlovarský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	142	62,6	13,5
centrální domovní (kotel ve stavbě)	68	30,0	-14,3
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	15	6,6	0,1
jiné nebo neuvedeno	2	0,9	0,8
<i>Ústecký kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	334	79,5	30,5

Kraj / způsob vytápění	Absolutní četnosti	Relativní četnosti	Odchylka od hodnoty pro ČR
centrální domovní (kotel ve stavbě)	71	16,9	-27,4
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	15	3,6	-3,0
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Liberecký kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	115	41,1	-8,0
centrální domovní (kotel ve stavbě)	151	53,9	9,6
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	14	5,0	-1,5
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Královéhradecký kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	169	57,1	8,0
centrální domovní (kotel ve stavbě)	98	33,1	-11,2
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	29	9,8	3,3
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Pardubický kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	144	51,6	2,6
centrální domovní (kotel ve stavbě)	118	42,3	-2,0
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	17	6,1	-0,5
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Kraj Vysočina</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	108	45,4	-3,7
centrální domovní (kotel ve stavbě)	111	46,6	2,3
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	18	7,6	1,0
jiné nebo neuvedeno	1	0,4	0,3
<i>Jihomoravský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	284	39,0	-10,0
centrální domovní (kotel ve stavbě)	387	53,2	8,9
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	56	7,7	1,1
jiné nebo neuvedeno	1	0,1	0,0
<i>Olomoucký kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	196	55,4	6,3
centrální domovní (kotel ve stavbě)	137	38,7	-5,6
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	21	5,9	-0,6
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Zlínský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	139	53,5	4,4
centrální domovní (kotel ve stavbě)	105	40,4	-3,9
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	16	6,2	-0,4
jiné nebo neuvedeno	0	0,0	-0,1
<i>Moravskoslezský kraj</i>			
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	323	69,3	20,3
centrální domovní (kotel ve stavbě)	123	26,4	-17,9
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	19	4,1	-2,5
jiné nebo neuvedeno	1	0,2	0,1
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>		
centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	3289	49,0	0,0
centrální domovní (kotel ve stavbě)	2971	44,3	0,0
lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)	439	6,5	0,0
jiné nebo neuvedeno	7	0,1	0,0
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>	<b>100,0</b>	

Zdroj: vlastní výpočty v souboru s odhadními cenami ČS.

Tabulka 18 ukazuje zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle technické vybavenosti – konkrétně podle toho, zda je do bytu zaveden plyn, zda je v bytě vodovod a zda má byt (resp. dům) přípojku na kanalizační síť. V souboru s odhadními cenami ČS jsou stejně jako v souboru s cenami ČÚZK výrazně častěji zastoupeny byty se zavedeným plynem a přípojkou na kanalizační síť (a částečně též se zavedeným vodovodem), než odpovídá struktuře bytového fondu podle SLDB 2011.

**Tabulka 18: Zastoupení bytů v souboru s odhadními cenami ČS podle krajů a technické vybavenosti bytu**

Kraj / technická vybavenost bytu	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
<i>Hlavní město Praha</i>	<i>1 368</i>		<i>542 168</i>		
plyn zaveden do bytu	981	71,7	334 587	61,7	10,0
s vodovodem	1 364	99,7	479 851	88,5	11,2
přípoj na kanalizační síť	1 362	99,6	504 115	93,0	6,6
<i>Středočeský kraj</i>	<i>927</i>		<i>482 860</i>		
plyn zaveden do bytu	670	72,3	241 438	50,0	22,3
s vodovodem	923	99,6	435 172	90,1	9,4
přípoj na kanalizační síť	909	98,1	337 833	70,0	28,1
<i>Jihočeský kraj</i>	<i>364</i>		<i>247 608</i>		
plyn zaveden do bytu	212	58,2	98 110	39,6	18,6
s vodovodem	363	99,7	228 982	92,5	7,2
přípoj na kanalizační síť	362	99,5	197 279	79,7	19,8
<i>Plzeňský kraj</i>	<i>499</i>		<i>226 298</i>		
plyn zaveden do bytu	394	79,0	142 507	63,0	16,0
s vodovodem	495	99,2	207 578	91,7	7,5
přípoj na kanalizační síť	494	99,0	171 734	75,9	23,1
<i>Karlovarský kraj</i>	<i>227</i>		<i>119 403</i>		
plyn zaveden do bytu	211	93,0	77 524	64,9	28,0
s vodovodem	227	100,0	106 406	89,1	10,9
přípoj na kanalizační síť	227	100,0	103 836	87,0	13,0
<i>Ústecký kraj</i>	<i>420</i>		<i>330 981</i>		
plyn zaveden do bytu	355	84,5	207 816	62,8	21,7
s vodovodem	418	99,5	299 229	90,4	9,1
přípoj na kanalizační síť	417	99,3	274 445	82,9	16,4
<i>Liberecký kraj</i>	<i>280</i>		<i>171 328</i>		
plyn zaveden do bytu	199	71,1	82 051	47,9	23,2
s vodovodem	271	96,8	155 852	91,0	5,8
přípoj na kanalizační síť	265	94,6	118 323	69,1	25,6
<i>Královéhradecký kraj</i>	<i>296</i>		<i>215 277</i>		
plyn zaveden do bytu	181	61,1	109 447	50,8	10,3
s vodovodem	295	99,7	198 911	92,4	7,3
přípoj na kanalizační síť	290	98,0	151 941	70,6	27,4
<i>Pardubický kraj</i>	<i>279</i>		<i>196 288</i>		
plyn zaveden do bytu	207	74,2	122 620	62,5	11,7
s vodovodem	278	99,6	182 939	93,2	6,4
přípoj na kanalizační síť	273	97,8	135 512	69,0	28,8
<i>Kraj Vysočina</i>	<i>238</i>		<i>188 191</i>		
plyn zaveden do bytu	166	69,7	106 943	56,8	12,9
s vodovodem	238	100,0	176 245	93,7	6,3

Kraj / technická vybavenost bytu	Absolutní četnosti (1)	Relativní četnosti (2)	Počet trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (3)	Podíl trvale obydlených bytů podle SLDB 2011 (4)	Odchylka (2) – (4)
přípoj na kanalizační síť	238	100,0	136 840	72,7	27,3
<i>Jihomoravský kraj</i>	<i>728</i>		<i>443 358</i>		
plyn zaveden do bytu s vodovodem	538	73,9	339 311	76,5	-2,6
přípoj na kanalizační síť	724	99,5	408 370	92,1	7,3
<i>Olomoucký kraj</i>	<i>354</i>		<i>243 624</i>		
plyn zaveden do bytu s vodovodem	260	73,4	170 906	70,2	3,3
přípoj na kanalizační síť	349	98,6	226 716	93,1	5,5
<i>Zlínský kraj</i>	<i>260</i>		<i>217 093</i>		
plyn zaveden do bytu s vodovodem	191	73,5	148 622	68,5	5,0
přípoj na kanalizační síť	260	100,0	201 650	92,9	7,1
<i>Moravskoslezský kraj</i>	<i>259</i>	<i>99,6</i>	<i>167 509</i>	<i>77,2</i>	<i>22,5</i>
plyn zaveden do bytu s vodovodem	447	95,9	370 624	77,2	18,7
přípoj na kanalizační síť	465	99,8	448 891	93,5	6,3
<i>ČR celkem</i>	<i>462</i>	<i>99,1</i>	<i>352 074</i>	<i>73,3</i>	<i>25,8</i>
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>		<b>4 104 635</b>	-	
plyn zaveden do bytu s vodovodem	5 012	74,7	2 552 506	64,6	12,6
přípoj na kanalizační síť	6 670	99,5	3 756 792	95,1	7,9
<b>ČR celkem</b>	<b>6 630</b>	<b>98,9</b>	<b>3 205 954</b>	<b>81,1</b>	<b>20,8</b>
<b>ČR celkem</b>	<b>6 706</b>		-	-	

Zdroj: vlastní výpočty v souboru s odhadními cenami ČS, výsledky SLDB 2011 z veřejné databáze ČSÚ ([vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30612](http://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30612) tabulka 25 a [vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30738](http://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30612#katalog=30738) tabulka 25).

## 5. Závěr

Z práce s cenovými údaji ČÚZK se mimo jiné ukázalo, že už samotné získání dat je komplikované a vyžaduje vytvoření specializovaného software schopného napojení na API ČÚZK; následně je potřeba data transformovat z formátu XML a uložit do použitelného formátu. Velmi problematickým se jeví odvození podlahové plochy bytu z výše spoluvlastnického podílu uvedeného u jednotky. Přestože bylo na vzorku bytů přes tzv. „Prohlášení vlastníka“ ověřeno, že u většiny záznamů lze podlahovou plochu ze spoluvlastnického podílu určit, neexistuje žádné pravidlo, které by vedlo ke spolehlivému výsledku. Nezbytné je i další detailní čištění dat - z extrémních nebo odlehlých hodnot jednotkové ceny (ceny na m<sup>2</sup>) je možné odhalit případy, kdy je podlahová plocha bytu s velkou pravděpodobností chybná. Rovněž se ukázalo, že v datech se vyskytují případy stejných nebo velmi podobných bytů na téže adrese, u nichž se poměrně zásadně liší výše uvedené kupní ceny ve stejném roce (důvodem může být prodej podílu na bytu, tato informace však v souboru s cenovými údaji není k dispozici). Celý proces získání, transformace a čištění cenových dat ČÚZK je tak pracný a časově náročný.

Data s odhadními cenami ČS obsahují v porovnání s údaji ČÚZK navíc mnohem více informací jak o samotném bytě a bytovém domě, tak i jeho okolí: například informace o technickém stavu bytu a domu, opotřebení, podlaží, kde se byt nachází, celkové i dílčí rekonstrukci bytu, poloze bytu v obci, typu zástavby, dostupnosti veřejné dopravy i komunikací a jiné. V porovnání s daty ČÚZK je zde detailně a spolehlivě evidována plocha bytu, a to jak pro každé příslušenství k bytu zvlášť, tak v podobě vzájemně srovnatelné celkové započitatelné plochy bytu. Evidována jsou i rizika spojená s lokalitou, kde se byt nachází, nebo rizika spojená s vlastní stavbou. Na rozdíl od cenových údajů ČÚZK se v datech s odhadními cenami nevyskytují případy stejných bytů na stejné adrese s výrazně odlišnými cenami. I když se i v těchto datech vyskytují nepravděpodobné, extrémní nebo odlehlé hodnoty, děje se tak i s ohledem na způsob sběru dat velmi zřídka.

K oběma datovým souborům (souboru s cenovými údaji ČÚZK i souboru s odhadními cenami ČS) byla připojena řada externích dat (například údaje Ministerstva práce a sociálních věcí); v případě dat ČÚZK pak navíc data z databáze RÚIAN. U těchto dat (jejichž hlavním zdrojem jsou primárně výsledky SLDB 2011) bylo zjištěno, že u některých položek (např. rok výstavby, podlahová plocha domu, plocha pozemku) je poměrně vysoký podíl záznamů, pro něž údaje chybí, což limituje jejich využitelnost. Některé zásadní údaje typu technického stavu domu (opotřebení), informace o provedení rekonstrukce (celkové nebo částečné) pak nejsou k dispozici vůbec.

Z porovnání struktury obou datových souborů podle vybraných (hlavních) charakteristik a struktury bytového fondu podle výsledků SLDB 2011 mimo jiné vyplynulo, že námi získaný vzorek cenových údajů ČÚZK je poněkud vychýlený ve prospěch Prahy a Ústeckého kraje, zatímco vzorek odhadních dat ČS ve prospěch Středočeského a Plzeňského kraje. V obou datových souborech jsou pak shodně méně zastoupeny byty v Moravskoslezském kraji. Rovněž se ukázalo, že soubor s odhadními cenami ČS je vychýlen ve prospěch menších obcí (do 4 999 obyvatel) a naopak méně jsou v porovnání se strukturou bytového fondu zastoupena města střední velikosti (20 000 až 49 999 obyvatel) a velká města (50 000 až 99 999 obyvatel a 100 000 a více obyvatel). Soubor s kupními cenami ČÚZK je naopak

vychýlen více směrem k velkým městům (nad 50 000 obyvatel) a méně jsou zastoupeny menší obce do 4 999 obyvatel.

Pokud jde o strukturu bytů podle podlahové (v datech ČÚZK), resp. započitatelné (v datech ČS), plochy, z porovnání obou souborů vyplynulo, že v datech ČS je nižší zastoupení malých bytů (do 33 m<sup>2</sup> a 34-55 m<sup>2</sup>) než v datech ČÚZK. V případě první zmíněné kategorie o pět procentních bodů, v případě druhé kategorie dokonce o 13 procentních bodů. Velmi podstatný rozdíl mezi oběma vzorky je v zastoupení bytů podle druhu konstrukce. Zatímco v datech ČS tvoří většinu (64 %) byty v cihlových domech (resp. v domech postavených z cihel, kamene, tvárnic, monolitu), v datech ČÚZK jsou to naopak panelové byty (resp. byty v domech ze stěnových panelů). Podíl bytů v cihlových domech je tak v datech ČS o 25 procentních bodů vyšší než v datech ČÚZK, podíl bytů v panelových domech naopak o 20 procentních bodů nižší.

Rozdíly mezi oběma soubory se týkají i struktury bytů podle převažujícího způsobu vytápění (do jisté míry zřejmě souvisí s rozdíly v druhu konstrukce popsanými výše). V datech ČS je v porovnání s daty ČÚZK méně bytů (o 16 procentních bodů) s centrálním dálkovým vytápěním, naopak více (o 28 procentních bodů) bytů s centrálním domovním vytápěním. Rozdíly v technické vybavenosti bytů mezi oběma soubory již nejsou zásadní. Výše uvedené rozdíly ve struktuře bytů v obou datových souborech mohou mít významný vliv na porovnání cen (zejména průměrných a mediánových hodnot), pokud by nebyly zohledněny v metodologii použité pro srovnání. Je proto podstatné mít tyto rozdíly na paměti pro analýzu odchylek, která je podrobně popsána ve druhém díle této studie.

## Zdroje

- Baum, A. E., N. Crosby, S. Devaney 2021. *Property Investment Appraisal*. Oxford: Wiley Blackwell (fourth edition).
- Bretten, J., P. Wyatt 2001. Variance in commercial property valuations for lending purposes: an empirical study. *Journal of Property Investment & Finance* 19 (3): 267-282. DOI: <https://doi.org/10.1108/14635780110387619>.
- Cannon, S., Cole 2011. How Accurate are Commercial Real Estate Appraisals? Evidence from 25 Years of NCREIF Sales Data. *Journal of Portfolio Management* 35 (5): 1-44. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1824807> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1824807>
- Crosby, Neil, Anthony Lavers & John Murdoch 1998. Property valuation variation and the 'margin of error' in the UK. *Journal of Property Research* 15 (4): 305-330. DOI: - <https://doi.org/10.1080/095999198368310>
- ČBA 2015. Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. <https://cbaonline.cz/upload/548-cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci-konecna-verze.pdf> Navštíveno dne 18.2.2021.
- ČSÚ 2019. *Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2019*. Praha: Český statistický úřad. [www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-za0wri436p](http://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-za0wri436p). Navštíveno dne 10.11.2020.
- ČSÚ 2021. Registr sčítacích obvodů a budov. [www.czso.cz/csu/rso/registr\\_scitacich\\_obvodu](http://www.czso.cz/csu/rso/registr_scitacich_obvodu). Navštíveno dne 21.12.2021.
- ČÚZK 2021. Číselníky katastrálních území a pracovišť resortu. <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-katastralnich-uzemi-a-pracovist-resortu.aspx>. Navštíveno dne 21.10.2020.
- Gallimore, Paul, Marvin Wolverton 2000. The objective in valuation: a study of the influence of client feedback. *Journal of Property Research* 17 (1): 47-57.
- Kamalahasan, Achu 2013. Client Influence on Property Valuation: A Literature Review. *International Journal of Real Estate Studies* 8 (2): 24-47.
- Levy, Deborah, Edward Schuck 2005. The influence of clients on valuations: the clients' perspective. *Journal of Property Investment & Finance* 23 (2): 182-201. <https://doi.org/10.1108/14635780510584364>.
- Mc Greal, Stanley, P. Taltavull de La Paz 2012. An analysis of factors influencing accuracy in the valuation of residential properties in Spain. *Journal of Property Research* 29 (1): 1-24. DOI:
- McAllister, Patrick 1995. Valuation accuracy: A contribution to the debate. *Journal of Property Research* 12 (3): 203-216. DOI: <https://doi.org/10.1080/09599919508724145>.
- Parker, D. 1998. Valuation accuracy-an Australian perspective. Pp. 19-21 in 4th Pacific Real Estate Society Conference, Perth.

Reinert, Jan 2021. Valuation accuracy across Europe: a mass appraisal approach. *Journal of Property Research* 38 (1): 25-47.

van der Molen, R., Nijskens, R. 2019. *The quality and independence of residential property appraisals*. Occasional Studies Volume 17-1. Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V. [www.dnb.nl/media/el3ppobp/201903\\_nr\\_1\\_-2019-\\_the\\_quality\\_and\\_independence\\_of\\_residential\\_property\\_appraisals.pdf](http://www.dnb.nl/media/el3ppobp/201903_nr_1_-2019-_the_quality_and_independence_of_residential_property_appraisals.pdf) Navštíveno dne 28.11.2021.

Moloney, S. (ed.) 2019. *Valuation and sale price*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Stevenson, S., Young, J. 2004. Valuation accuracy: A comparison of residential guide prices and auction results. *Property Management* 22 (1): 45-54. DOI: <https://doi.org/10.1108/02637470410525482>

Šitera, Radek 2020. Pozor na určování cen dle dat z katastru. V 81 % případů u bytů nezjistíte přesnou podlahovou plochu. Valuo blog. [www.valuo.cz/blog/pozor-na-urcovani-cen-dle-dat-z-katastru-v-81-pripadu-u-bytu-nezjistite-presnou-podlahovou-plochu/](http://www.valuo.cz/blog/pozor-na-urcovani-cen-dle-dat-z-katastru-v-81-pripadu-u-bytu-nezjistite-presnou-podlahovou-plochu/). Navštíveno dne 15.1.2021.

TEGOVA 2020. *European Valuation Standards 9th Edition - 2020*. [https://tegovalogic.com/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOV\\_A\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegovalogic.com/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOV_A_EVS_2020_digital.pdf). Navštíveno dne 20.12.2021.



## Přílohy

### *Příloha 1 – seznam katastrálních území, pro něž byla pořízena data o kupních cenách od ČÚZK*

Název kraje: Hlavní město Praha

Název okresu: Hlavní město Praha

---

#### Název a kód katastrálního území:

Běchovice 601527	Modřany 728616	Řáblice 730629
Dolní Počernice 629952	Radlice 728641	Střížkov 730866
Dubeč 633330	Jinonice 728730	Libeň 730891
Horní Počernice 643777	Košíře 728764	Karlín 730955
Klánovice 665444	Hlubočepy 728837	Kyje 731226
Lochkov 686425	Motol 728951	Hloubětín 731234
Staré Město 727024	Smíchov 729051	Vysočany 731285
Malá Strana 727091	Velká Chuchle 729213	Prosek 731382
Hradčany 727121	Dejvice 729272	Letňany 731439
Vinohrady 727164	Střešovice 729302	Čakovice 731561
Nové Město 727181	Veleslavín 729353	Kbely 731641
Vyšehrad 727300	Vokovice 729418	Černý Most 731676
Žižkov 727415	Břevnov 729582	Hostavice 731722
Krč 727598	Řepy 729701	Hrdlořezy 731765
Michle 727750	Ruzyně 729710	Strašnice 731943
Hodkovičky 727857	Liboc 729795	Hostivař 732052
Braník 727873	Nebušice 729876	Záběhlice 732117
Lhotka 728071	Suchdol 729981	Vršovice 732257
Podolí 728152	Bubeneč 730106	Malešice 732451
Nusle 728161	Holešovice 730122	Štěrboholy 732516
Chodov 728225	Troja 730190	Dolní Měcholupy 732541
Háje 728233	Čimice 730394	Horní Měcholupy 732583
Kunratice 728314	Kobylisy 730475	Petrovice 732613
Libuš 728390	Bohnice 730556	Radotín 738620
Kamýk 728438	Dolní Chabry 730599	Satalice 746134

Slivenec 750590	Újezd nad Lesy 773778	Cholupice 652393
Stodůlky 755541	Újezd u Průhonic 773999	Josefov 727008
Šeberov 762130	Vinoř 782378	Lysolaje 729931
Hájek u Uhříněvsi 773395	Zbraslav 791733	Miškovice 731552
Pitkovice 773417	Sobín 793256	Písnice 720984
Uhříněves 773425	Zličín 793264	Řeporyje 745251

**Název kraje: Středočeský kraj**

**Název okresu: Benešov**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Benešov u Prahy 602191	Bystřice u Benešova 616770	Týnec nad Sázavou 772399
Černé Budy 746169	Čerčany 619663	Vlašim 783544
Sázava 746193	Kozmice u Benešova 671851	Votice 785041

**Název kraje: Středočeský kraj**

**Název okresu: Beroun**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Beroun 602868	Hostomice pod Brdy 645885	Počaply 672971
Hořovice 645371	Hýskov 650471	Vysoký Újezd u Berouna 788449
Velká Víska 645389	Komárov u Hořovic 668648	Zdice 792446
Králův Dvůr 672947	Loděnice u Berouna 686328	Žebrák 795712
Levín u Berouna 680796		

**Název kraje: Středočeský kraj**

**Název okresu: Kladno**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Buštěhrad 616397	Kročehlavy 665126	Slaný 749362
Hostouň u Prahy 645923	Hnidousy 764558	Stochov 755567
Rozdělův 664961	Unhošť 774499	Uhy 773506
Kladno 665061	Otvovice 716987	

---

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Kolín

---

Název a kód katastrálního území:

Pečky 718823	Český Brod 622737	Tismice 767174
Starý Kolín 755052	Doubravčice 631205	Velim 778036
Břežany II 614955	Kolín 668150	

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Kutná Hora

---

Název a kód katastrálního území:

Zruč nad Sázavou 793655	Kutná Hora 677710	Uhlířské Janovice 773212
Bláto 773191	Sedlec u Kutné Hory 677973	Vrdy 786233
Čáslav 618349		

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Mělník

---

Název a kód katastrálního území:

Kralupy nad Vltavou 672718	Lobeček 672866	Neratovice 703567
Mikovice u Kralup nad Vltavou 672742	Lobeč 672912	Obříství 708828
Minice u Kralup nad Vltavou 672751	Mělník 692816	Zeměchy u Kralup nad Vltavou 792799
	Kostelec nad Labem 670171	

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Mladá Boleslav

---

Název a kód katastrálního území:

Bělá pod Bezdězem 601705	Kosmonosy 669857	Jabkenice 655864
Nové Benátky 602108	Luštěnice 689106	Mnichovo Hradiště 697575
Staré Benátky 602124	Mladá Boleslav 696293	Otradovice 748366
Hřivno 649171	Podlázky 900125	
Chotětov 653233	Dolní Rokytá 740845	

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Nymburk

---

Název a kód katastrálního území:

Benátecká Vrutice 602060	Nymburk 708232	Městec Králové 693286
Milovice nad Labem 695190	Lysá nad Labem 689505	Poděbrady 723495

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Praha-východ

---

Název a kód katastrálního území:

Brandýs nad Labem 609048	Přezletice 735302	Říčany u Prahy 745456
Čelákovice 619159	Srbín 752967	Říčany-Radošovice 745511
Ládví 662445	Bašť 601128	Sluštice 750808
Štiřín 662496	Herink 627666	Stará Boleslav 609170
Těptín 662500	Husinec u Řeže 649678	Svojetice 761176
Klecany 666033	Kostelní Střimelice 757683	Šestajovice u Prahy 762385
Kostelec nad Černými lesy 670162	Modletice u Dobřejovic 627682	Škvorec 762733
Svatbín 675237	Mratín 700118	Úvaly u Prahy 775738
Měšice u Prahy 693448	Nupaky 623458	Veleň 777757
Nehvizdy 702404	Odolena Voda 708992	Veliká Ves u Prahy 777960
	Přemyšlení 792403	Velké Popovice 779342

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Praha-západ

---

Název a kód katastrálního území:

Dolní Břežany 628794	Žalov 742511	Kněžívka 771350
Lhota u Dolních Břežan 628808	Řitka 745804	Kozinec 641464
Horoměřice 644773	Vestec u Prahy 781029	Letky 681822
Hostivice 645834	Černošice 620386	Mníšek pod Brdy 697621
Litovice 645842	Dobřichovice 627810	Průhonice 733971
Chýně 655465	Dolní Jirčany 736414	Přestavlký u Slap 749605
Jesenice u Prahy 658618	Hořelice 743321	Řevnice 745375
Jinočany 660744	Chrástany u Prahy 654019	Statenice 755346
Zdiměřice u Prahy 713287	Jílové u Prahy 660094	Únětice u Prahy 774413
Roztoky u Prahy 742503	Kamýk u Velkých Přílep 779351	Vrané nad Vltavou 785318
		Zlatníky u Prahy 793221

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Příbram

---

Název a kód katastrálního území:

Dobříš 627968	Zdaboř 735566	Sedlčany 746533
Jince 660281	Březnice 614271	Solenice 752398
Příbram 735426	Milín 694975	Stará Huť 753751
Březové Hory 735515	Rožmitál pod Třemšínem 742848	Zvírotice 793990

Název kraje: Středočeský kraj

Název okresu: Rakovník

---

Název a kód katastrálního území:

Rakovník 739081	Kounov u Rakovníka 671151	Roztoky u Křivoklátu 742554
Jesenice u Rakovníka 658693	Nové Strašecí 706744	

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: České Budějovice

---

Název a kód katastrálního území:

České Budějovice 2 621943	Ševětín 762458	Dobrá Voda u Českých Budějovic 622320
České Budějovice 3 622052	Včelná 777382	Hluboká nad Vltavou 639605
České Budějovice 5 622281	Zliv u Českých Budějovic 793272	Mazelov 762440
České Budějovice 6 622346	Boršov nad Vltavou 608025	Nové Hrady 706256
České Budějovice 7 622486	České Budějovice 621919	Trhové Sviny 768154
České Vrbné 622729	České Budějovice 622222	Týn nad Vltavou 772127
Haklovy Dvory 636797		
Staré Hodějovice 754331		

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: Český Krumlov

---

Název a kód katastrálního území:

Kaplice 663069	Frymburk 635260	Spolí-Nové Spolí 623091
Lipno nad Vltavou 684309	Přídolí 735868	Velešín 777854
Český Krumlov 622931	Přísečná-Domoradice 623083	Větřní 781231
Dolní Dvořiště 628972		Vyšší Brod 788996

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: Jindřichův Hradec

---

Název a kód katastrálního území:

Jindřichův Hradec 660523	Dačice 624403	Suchdol nad Lužnicí 759147
Otín u Jindřichova Hradce 716502	Chlum u Třeboně 651630	Třeboň 770230
České Velenice 622711	Nová Včelnice 705322	
	Studená 758191	

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: Písek

---

Název a kód katastrálního území:

Písek 720755

Smrkovice 751235

Mirovice 695726

Hradiště u Písku 720909

Milevsko 694673

Protivín 733857

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: Prachatice

---

Název a kód katastrálního území:

Kvilda 678350

Prachatice 732630

Volary 784737

Nová Pec 705225

Vimperk 782084

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: Strakonice

---

Název a kód katastrálního území:

Blatná 605247

Nové Strakonice 755923

Vodňany 784281

Katovice 664529

Přední Ptákovice 755931

Volyně 784958

Nišovice 704636

Strakonice 755915

Název kraje: Jihočeský kraj

Název okresu: Tábor

---

Název a kód katastrálního území:

Čekanice u Tábora 619086

Klokoty 666513

Soběslav 751707

Tábor 764701

Opařany 711438

Veselí nad Lužnicí 780685

Bechyně 601543

Planá nad Lužnicí 721336

Budislav 615421

Sezimovo Ústí 747688

Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Domažlice

---

Název a kód katastrálního území:

Holýšov 641553	Domažlice 630853	Poběžovice u Domažlic 722863
Horšovský Týn 644871	Kdyně 664677	Staňkov-město 753572

Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Klatovy

---

Název a kód katastrálního území:

Hojsova Stráž 640727	Číhaň 623571	Kašperské Hory 664391
Klatovy 665797	Hamry na Šumavě 792730	Nýrsko 708453
Tajanov u Tupadel 771511	Horažďovice 641855	Sušice nad Otavou 759601
Špičák 796051	Chanovice 650633	Žichovice 796930
Železná Ruda 796069	Janovice nad Úhlavou 657131	
Alžbětín 796077		

Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Plzeň-město

---

Název a kód katastrálního území:

Černice 620106	Hradiště u Plzně 722341	Doubravka 722677
Radobyčice 620122	Bručná 722367	Újezd 722685
Křimice 676195	Valcha 722472	Litice u Plzně 722740
Plzeň 721981	Skvrňany 722596	Starý Plzenec 755150
Bolevec 722120	Lobzy 722618	Štáhlavy 763152

Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Plzeň-jih

---

Název a kód katastrálního území:

Dvorec 703460	Blovice 605735	Klášteř u Nepomuka 665495
Nepomuk 703478	Dobřany 627615	Přeštice 735256
Stod 755516	Chlumčany u Přeštic 651737	



Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Plzeň-sever

---

Název a kód katastrálního území:

Horní Bříza 642631	Vejprnice 777552	Luhov u Líštan 685194
Kaznějov 664553	Vochoz 784427	Nýřany 708496
Líně 683850	Zbůch 791954	Třemošná 770698
Tlučná 767557	Kralovice u Rakovníka 672645	Vlkýš 638714

Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Rokycany

---

Název a kód katastrálního území:

Holoubkov 641316	Nová Huť 647314	Rokycany 740691
------------------	-----------------	-----------------

Název kraje: Plzeňský kraj

Název okresu: Tachov

---

Název a kód katastrálního území:

Bor u Tachova 607304	Stříbro 757837	Chodová Planá 652211
Planá u Mariánských Lázní 721280	Tachov 764914	Stráž u Tachova 756369

Název kraje: Karlovarský kraj

Název okresu: Cheb

---

Název a kód katastrálního území:

Aš 600521	Hranice u Aše 647641	Skalná 748102
Cheb 650919	Lázně Kynžvart 679372	Studánka u Aše 758167
Dolní Žandov 630390	Luby I 688151	Teplá 765961
Františkovy Lázně 634646	Mariánské Lázně 691585	Úšovice 691607

Název kraje: Karlovarský kraj

Název okresu: Karlovy Vary

---

Název a kód katastrálního území:

Tašovice 631060	Toužim 767948	Krásné Údolí 673749
Karlovy Vary 663433	Abertamy 600016	Merklín u Karlových Var 693138
Tuhnice 663492	Bochov 606758	Nejdek 702625
Dvory 663549	Dalovice 624586	Nová Role 705250
Rybáře 663557	Doubí u Karlových Var 631051	Ostrov nad Ohří 715883
Bohatice 663581	Hroznětín 648515	Pernink 719315
Drahovice 663701	Jáchymov 656437	Žlutice 797766
Stará Role 753858		

Název kraje: Karlovarský kraj

Název okresu: Sokolov

---

Název a kód katastrálního území:

Březová u Sokolova 614611	Kraslice 673293	Rotava 741531
Loket 686514	Kynšperk nad Ohří 678627	Rovná u Sokolova 742147
Sokolov 752223	Libavské Údolí 681695	Svatava 760021
Dolní Chodov 652172	Nové Sedlo u Lokte 706680	Vintířov u Sokolova 782408
Habartov 636339	Oloví 710962	
Horní Slavkov 644056		

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Děčín

---

Název a kód katastrálního území:

Benešov nad Ploučnicí 602451	Česká Kamenice 621285	Martiněves u Děčína 660051
Boletice nad Labem 607169	Děčín 624926	Mikulášovice 694126
Březiny u Děčína 614190	Děčín-Staré Město 625035	Podmokly 625141
Bynov 625230	Jílové u Děčína 660043	Varnsdorf 776971
	Křešice u Děčína 607185	

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Chomutov

---

Název a kód katastrálního území:

Chomutov I 652458	Loučná pod Klínovcem 687057	Klášterec nad Ohří 665622
Chomutov II 652636	Kadaň 661686	Miřetice u Klášterce nad Ohří 665657
Jirkov 660761		

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Litoměřice

---

Název a kód katastrálního území:

Litoměřice 685429	Bohušovice nad Ohří 606669	Předonín 601497
Pokratice 685569	Jenčice 658251	Roudnice nad Labem 741647
Štětí I 763691	Lovosice 687707	Terezín 766470

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Louny

---

Název a kód katastrálního území:

Žatec 794732	Louny 687391	Postoloprty 726117
Kryry 675466	Podbořany 723231	Vroutek 786543

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Most

---

Název a kód katastrálního území:

Most II 699594	Janov u Litvínova 637068	Obrnice 708755
Hamr u Litvínova 637050	Meziboří u Litvínova 693600	Šumná u Litvínova 686174
Horní Litvínov 686042		

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Teplice

---

Název a kód katastrálního území:

Bílina 604208	Dubí u Teplíc 633381	Maršov u Krupky 675300
Bílina-Újezd 604283	Duchcov 633712	Teplice 766003
Bohosudov 675288	Krupka 675261	Teplice-Trnovany 766259

Název kraje: Ústecký kraj

Název okresu: Ústí nad Labem

---

Název a kód katastrálního území:

Dobětice 757772	Střekov 775258	Mojžíř 698164
Ústí nad Labem 774871	Krásné Březno 775266	Neštěmice 703869
Klíše 775053	Chlumeck u Chabařovic 651796	Předlice 775002
Bukov 775096	Libouchec 683418	Trmice 774979
Všebořice 775118		

Název kraje: Liberecký kraj

Název okresu: Česká Lípa

---

Název a kód katastrálního území:

Cvikov 618080	Arnultovice u Nového Boru 707147	Nový Bor 707155
Česká Lípa 621382	Doksy u Máchova jezera 628212	Žandov u České Lípy 794481
Stráž pod Ralskem 756466		

Název kraje: Liberecký kraj

Název okresu: Jablonec nad Nisou

---

Název a kód katastrálního území:

Jablonec nad Nisou 655970	Proseč nad Nisou 733211	Desná II 625582
Jablonecké Paseky 656038	Smržovka 751324	Jiřetín pod Bukovou 751308
Vrkoslavice 656071	Albrechtice v Jizerských horách 600288	Rychnov u Jablonce nad Nisou 744344
Rýnovice 656101	Bedřichov u Jablonce nad Nisou 601365	Tanvald 765023
Lukášov 656127	Bohdalovice 778745	Železný Brod 796221
Mšeno nad Nisou 656135		

Název kraje: Liberecký kraj

Název okresu: Liberec

---

Název a kód katastrálního území:

Donín u Hrádku nad Nisou 647373	Rochlice u Liberce 682314	Fojtka 697591
Hrádek nad Nisou 647390	Starý Harcov 682390	Frýdlant 635090
Liberec 682039	Horní Hanychov 682462	Hejnice 638196
Ruprechtice 682144	Ostašov u Liberce 682471	Hodkovice nad Mohelkou 640344
Nové Pavlovice 682161	Karlínky 682497	Chrastava I 653845
Staré Pavlovice 682179	Vesec u Liberce 780472	Markvartice v Podještědí 656232
Františkov u Liberce 682233	Vratislavice nad Nisou 785644	Příšovice 736309
Janův Důl u Liberce 682241	Dolní Hanychov 682268	Růžodol I 682209
Horní Růžodol 682250	Doubí u Liberce 631086	

Název kraje: Liberecký kraj

Název okresu: Semily

---

Název a kód katastrálního území:

Harrachov 637238	Lomnice nad Popelkou 686751	Vítkovice v Krkonoších 783129
Horní Rokytice nad Jizerou 740934	Semily 747246	
Jilemnice 659959	Turnov 771601	

Název kraje: Královéhradecký kraj

Název okresu: Hradec Králové

---

Název a kód katastrálního území:

Hradec Králové 646873	Plotiště nad Labem 721930	Nový Bydžov 707163
Slezské Předměstí 646971	Pouchov 726559	Smiřice 751081
Malšovice u Hradce Králové 646997	Věkoše 726583	Stěžery 755451
Třebeš 647047	Černožice nad Labem 620629	Třebechovice pod Orebem 769452
Pražské Předměstí 647101	Chlumeck nad Cidlinou 651800	
Nový Hradec Králové 647187	Kukleny 647209	

Název kraje: Královéhradecký kraj

Název okresu: Jičín

---

Název a kód katastrálního území:

Jičín 659541	Nová Paka 705128	Železnice 796123
Hořice v Podkrkonoší 645168	Rohoznice u Hořic 740501	

Název kraje: Královéhradecký kraj

Název okresu: Náchod

---

Název a kód katastrálního území:

Běloves 701301	Josefov u Jaroměře 657425	Staré Město nad Metují 701335
Broumov 612766	Meziměstí 693693	
Červený Kostelec 621102	Náchod 701262	Velká Ledhuje 725340
Česká Skalice 621684	Nové Město nad Metují 706442	Velké Poříčí 648426
Hronov 648370		Žabokrky 648418
Jaroměř 657336	Nový Hrádek 707341	

Název kraje: Královéhradecký kraj

Název okresu: Rychnov nad Kněžnou

---

Název a kód katastrálního území:

Borohrádek 607614	Vamberk 776785	Říčky v Orlických horách 745553
Opočno pod Orlickými horami 711951	Dobruška 627496	Týniště nad Orlicí 772429
Rokytnice v Orlických horách 741051	Kostelec nad Orlicí 670197	
	Rychnov nad Kněžnou 744107	

Název kraje: Královéhradecký kraj

Název okresu: Trutnov

---

Název a kód katastrálního území:

Dvůr Králové nad Labem 633968	Studenec u Trutnova 758281	Vrchlabí 786306
Hostinné 645770	Trutnov 769029	Podhůří-Harta 786331
Libeč 681873	Horní Staré Město 769151	Hořejší Vrchlabí 786349
Starý Rokytník 755192	Poříčí u Trutnova 769223	Bedřichov v Krkonoších 762962

Horní Malá Úpa 690376	Pec pod Sněžkou 718637	Špindlerův Mlýn 763098
Janské Lázně 657239	Radvanice v Čechách 738832	Úpice 774651
Malé Svatoňovice 690562	Svoboda nad Úpou 761095	Velká Úpa II 718653
Maršov I 761109		Žacléř 794244

**Název kraje: Pardubický kraj**

**Název okresu: Chrudim**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Heřmanův Městec 638731	Hlinsko v Čechách 639303	Ronov nad Doubravou 741141
Chrudim 654299	Hrochův Týnec 648299	Skuteč 749168
Třemošnice nad Doubravou 770736	Nasavrky 701637	Slatiňany 749796
	Prachovice 732800	

**Název kraje: Pardubický kraj**

**Název okresu: Pardubice**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Lázně Bohdaneč 606171	Svítkov 718033	Přelouč 734560
Dražkovice 632252	Telčice 765694	Rosice nad Labem 741205
Ohrazenice 709328	Břehy 613771	Rybitví 743852
Pardubice 717657	Dašice 624799	Sezemice nad Loučnou 747670
Studánka 717843	Holice v Čechách 641146	Tetov 766968
Trnová 717959	Opatovice nad Labem 711551	

**Název kraje: Pardubický kraj**

**Název okresu: Svitavy**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Svitavy-předměstí 760960	Jedlová u Poličky 658081	Polička 725358
Moravský Lačnov 760994	Litomyšl 685674	
Čtyřicet Lánů 761001	Moravská Třebová 698806	

Název kraje: Pardubický kraj

Název okresu: Ústí nad Orlicí

---

Název a kód katastrálního území:

Česká Třebová 621757	Lanškroun 678929	Parník 621820
Hylváty 775339	Letohrad 680664	Ústí nad Orlicí 775274
Choceň 651974	Lhotka u České Třebové 681377	Vysoké Mýto 788228
Králíky 672556		Žamberk 794368

Název kraje: Kraj Vysočina

Název okresu: Havlíčkův Brod

---

Název a kód katastrálního území:

Ždírec nad Doubravou 795640	Chotěboř 652831	Přibyslav 735698
Havlíčkův Brod 637823	Ledeč nad Sázavou 679712	Světlá nad Sázavou 760510

Název kraje: Kraj Vysočina

Název okresu: Jihlava

---

Název a kód katastrálního území:

Horní Kosov 643084	Bedřichov u Jihlavy 659878	Polná 725498
Henčov 648680	Brtnice 612952	Telč 765546
Hruškové Dvory 648698	Helenín 659827	Třešť 770761
Jihlava 659673	Luka nad Jihlavou 688703	Záborná 789241

Název kraje: Kraj Vysočina

Název okresu: Pelhřimov

---

Název a kód katastrálního území:

Kamenice nad Lipou 662577	Pacov 717215
Humpolec 649325	Pelhřimov 718912



Název kraje: Kraj Vysočina

Název okresu: Třebíč

---

Název a kód katastrálního území:

Jemnice 658227	Říčov 769886	Moravské Budějovice 698903
Náměšť nad Oslavou 701564	Týn u Třebíče 769941	Myslibořice 700592
Třebíč 769738	Litohoř 685372	Okříšky 709778

Název kraje: Kraj Vysočina

Název okresu: Žďár nad Sázavou

---

Název a kód katastrálního území:

Velké Meziříčí 779091	Nové Město na Moravě 706418	Velká Bíteš 778214
Město Žďár 795232		Zámek Žďár 795453

Název kraje: Jihomoravský kraj

Název okresu: Blansko

---

Název a kód katastrálního území:

Adamov 600041	Olešná u Blanska 710318	Velké Opatovice 779237
Blansko 605018	Kunštát na Moravě 677434	
Boskovice 608327	Letovice 680711	

Název kraje: Jihomoravský kraj

Název okresu: Brno-město

---

Název a kód katastrálního území:

Město Brno 610003	Jundrov 610542	Černovice 611263
Staré Brno 610089	Komín 610585	Ponava 611379
Štýřice 610186	Zábrdovice 610704	Královo Pole 611484
Pisárky 610208	Černá Pole 610771	Sadová 611565
Nový Lískovec 610283	Husovice 610844	Řečkovice 611646
Kohoutovice 610313	Lesná 610887	Medlánky 611743
Stránice 610330	Trnitá 610950	Bystrc 611778
Veveří 610372	Komárov 611026	Bohunice 612006
Žabovřesky 610470	Židenice 611115	Starý Lískovec 612014

Dolní Heršpice 612111	Maloměřice 612499	Žebětín 795674
Přízřenice 612146	Chrlice 654132	Horní Heršpice 612065
Slatina 612286	Ivanovice 655856	Obřany 612553
Líšeň 612405	Jehnice 658201	Soběšice 751910

**Název kraje: Jihomoravský kraj**

**Název okresu: Brno-venkov**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Hrušovany u Brna 648833	Šlapanice u Brna 762792	Mokrá u Brna 698199
Ivančice 655724	Zastávka 791113	Moravany u Brna 698504
Kuřim 677655	Zbýšov u Oslavan 792110	Ostopovice 713392
Moravské Knínice 699055	Bílovice nad Svitavou 604551	Popůvky u Brna 725871
Nová Ves u Pohořelic 705667	Dolní Kounice 629286	Rajhrad 738921
Oslavany 713180	Hajany 636541	Rosice u Brna 741221
Pohořelice nad Jihlavou 724866	Kobylnice u Brna 667471	Tišnov 767379
Sokolnice 752193	Lomnice u Tišnova 686654	Troubsko 768715
Střelice u Brna 757438	Modřice 697931	Veverská Bítýška 781304
		Židlochovice 796701

**Název kraje: Jihomoravský kraj**

**Název okresu: Břeclav**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Břeclav 613584	Poštorná 726346	Podivín 723835
Charvátská Nová Ves 650684	Velké Pavlovice 779245	Šakvice 761915
Mikulov na Moravě 694193	Hustopeče u Brna 649864	Valtice 776696
	Klobouky u Brna 666408	Velké Bílovice 778672

**Název kraje: Jihomoravský kraj**

**Název okresu: Hodonín**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Hodonín 640417	Bzenec 617270	Kyjov 678431
Ždánice 794961	Dubňany 633585	Lužice u Hodonína 689343

Nětčice u Kyjova 678511

Strážnice na Moravě  
756652

Velká nad Veličkou 778583

Veselí-Předměstí 780731

**Název kraje: Jihomoravský kraj**

**Název okresu: Vyškov**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Slavkov u Brna 750301

Holubice 777871

Vyškov 788571

Bučovice 615161

Ivanovice na Hané 655848

Dědice u Vyškova 788759

Rousínov u Vyškova 741922

**Název kraje: Jihomoravský kraj**

**Název okresu: Znojmo**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Přímětice 736121

Hodonice 640395

Moravský Krumlov 699128

Znojmo-město 793418

Hrušovany nad Jevišovkou  
648809

Šanov nad Jevišovkou  
762016

Znojmo-Louka 793574

Lechovice 679861

Šatov 762075

Břežany u Znojma 614921

Mirotslav 695378

Tavíkovice 765252

Dobšice u Znojma 628123

**Název kraje: Olomoucký kraj**

**Název okresu: Jeseník**

---

**Název a kód katastrálního území:**

Bukovice u Jeseníka  
658880

Javorník-ves 657956

Zlaté Hory v Jeseníkách  
793191

Česká Ves 621901

Jeseník 658723

Dolní Lipová 684660

Mikulovice u Jeseníka  
694410

Horní Lipová 684651

Ostružná 716219

Název kraje: Olomoucký kraj

Název okresu: Olomouc

---

Název a kód katastrálního území:

Hlubočky 639524	Nové Sady u Olomouce 710814	Černovír 710571
Holice u Olomouce 641227	Hodolany 710873	Litovel 685909
Olomouc-město 710504	Bělidla 710881	Lutín 689122
Klášteří Hradisko 710555	Chválkovice 710911	Moravský Beroun 699080
Lazce 710598	Řepčín 710946	Štěpánov u Olomouce 763438
Hejčín 710644	Slavonín 750387	Uničov 774502
Neředín 710687	Šternberk 763527	Velká Bystřice 778281
Nová Ulice 710717	Topolany u Olomouce 767760	
Povel 710784		

Název kraje: Olomoucký kraj

Název okresu: Prostějov

---

Název a kód katastrálního území:

Prostějov 733491	Krasice 733695	Vrahovice 785237
------------------	----------------	------------------

Název kraje: Olomoucký kraj

Název okresu: Přerov

---

Název a kód katastrálního území:

Dluhonice 626708	Brodek u Přerova 612758	Předmostí 734977
Hranice 647683	Kojetín 667897	Tovačov 768014
Přerov 734713	Lipník nad Bečvou 684261	

Název kraje: Olomoucký kraj

Název okresu: Šumperk

---

Název a kód katastrálního území:

Mohelnice 698032	Velké Losiny 779083	Kociánov 687081
Šumperk 764264	Zábřeh na Moravě 789429	Kouty nad Desnou 687073
Dolní Temenice 764442	Hanušovice 637203	Postřelmov 726176
Horní Temenice 764469	Horní Libina 682845	Sobotín 752061

Název kraje: Zlínský kraj

Název okresu: Kroměříž

---

Název a kód katastrálního území:

Chropyně 654230	Holešov 640972	Všetuly 641057
Kroměříž 674834	Hulín 649309	
Bystřice pod Hostýnem 617113	Koryčany 669661	
	Morkovice 699268	

Název kraje: Zlínský kraj

Název okresu: Uherské Hradiště

---

Název a kód katastrálního území:

Uherské Hradiště 772844	Jarošov u Uherského Hradiště 657565	Polešovice 725251
Sady 772917		Staré Město u Uherského Hradiště 754617
Mařatice 772925	Kunovice u Uherského Hradiště 677345	Uherský Brod 772984
Bojkovice 606979		

Název kraje: Zlínský kraj

Název okresu: Vsetín

---

Název a kód katastrálního území:

Rožnov pod Radhoštěm 742937	Vsetín 786764	Krásno nad Bečvou 776432
Tylovice 744743	Rokytnice u Vsetína 786951	Valašské Meziříčí-město 776360
	Karolinka 663778	

Název kraje: Zlínský kraj

Název okresu: Zlín

---

Název a kód katastrálního území:

Zlín 635561	Brumov 613061	Napajedla 701572
Přiluky u Zlína 635812	Kvítkovice u Otrokovic 716766	Otrokovice 716731
Malenovice u Zlína 635987		Prštné 636142
Slavičín 750085	Luhačovice 688576	Slušovice 750794
Valašské Klobouky 776319	Mladcová 636177	Vizovice 783196

Název kraje: Moravskoslezský kraj

Název okresu: Bruntál

---

Název a kód katastrálního území:

Opavské Předměstí 674630	Břidličná 614998	Vrbno pod Pradědem 786080
Krnov-Horní Předměstí 674737	Město Albrechtice 693391	
Bruntál-město 613169	Rýmařov 744468	
	Světlá ve Slezsku 760463	

Název kraje: Moravskoslezský kraj

Název okresu: Frýdek-Místek

---

Název a kód katastrálního území:

Místek 634824	Čeladná 619116	Lyžbice 771104
Frýdek 634956	Dolní Líštná 771091	Ostravice 715671
Panské Nové Dvory 635081	Frýdlant nad Ostravicí 635171	Ostravice 754277
Bystřice nad Olší 616923	Jablunkov 656305	Třinec 770892

Název kraje: Moravskoslezský kraj

Název okresu: Karviná

---

Název a kód katastrálního území:

Haviřov-město 637556	Horní Lutyně 712531	Poruba u Orlové 712493
Bludovice 637696	Karviná-město 663824	Ráj 663981
Šumbark 637734	Nový Bohumín 707031	
Český Těšín 623164	Petřvald u Karviné 720488	

Název kraje: Moravskoslezský kraj

Název okresu: Nový Jičín

---

Název a kód katastrálního území:

Frenštát pod Radhoštěm 634719	Nový Jičín-Dolní Předměstí 707465	Fulnek 635448
Loučka u Nového Jičína 687006	Štramberk 764116	Kopřivnice 669393
Nový Jičín-Horní Předměstí 707431	Bílovec-město 604429	Odry 709085
	Butovice 758442	Příbor 735329

Název kraje: Moravskoslezský kraj

Název okresu: Opava

---

Název a kód katastrálního území:

Opava-Město 711560	Suché Lazce 759180	Hradec nad Moravicí 646814
Opava-Předměstí 711578	Bolatice 606987	Litultovice 686018
Jaktař 711730	Budišov nad Budišovkou 615501	Vítkov 782998
Kateřinky u Opavy 711756	Hlučín 639711	
Kylešovice 711811	Hrabyně 646601	
Malé Hoštice 711870		

Název kraje: Moravskoslezský kraj

Název okresu: Ostrava-město

---

Název a kód katastrálního území:

Nová Bělá 704946	Hrabůvka 714585	Dubina u Ostravy 798894
Moravská Ostrava 713520	Slezská Ostrava 714828	Heřmanice 714691
Přívoz 713767	Poruba 715174	Muglinov 714941
Mariánské Hory 713830	Poruba-sever 715221	Petřkovice u Ostravy 720470
Vítkovice 714071	Svinov 715506	Vratimov 785601
Zábřeh nad Odrou 714305	Výškovice u Ostravy 715620	
Hrabová 714534		

## *Příloha 2 – struktura XML souboru s cenovými údaji ČÚZK, hlavní položky v souboru s cenovými daty*

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<CenoveUdaje bez_mj="n" mesic="2" rok="2019" katuze_kod_cu="600041"
xmlns="http://services.cuzk.cz/xsd/cenoveUdaje/1.0"
xsi:schemaLocation="http://services.cuzk.cz/xsd/cenoveUdaje/1.0
http://services.cuzk.cz/xsd/cenoveUdaje/1.0/cenoveUdaje.xsd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-
instance">
  <Rizeni id="62842344010">
    <cisloRizeni>V-235/2019-701</cisloRizeni>
    <datumPodani>2019-01-23T08:23:27</datumPodani>
    <datumZplatneni>2019-02-13T06:18:26</datumZplatneni>
    <praresKod>701</praresKod>
    <listiny>
      <Listina id="52719618010">
        <cena>100</cena>
        <mena>CZK</mena>
        <listinaTyp>Smlouva kupní</listinaTyp>
      </Listina>
    </listiny>
    <nemovitosti>
      <Nemovitost id="1703700701" typ="PAR">
        <katuzeKod>600041</katuzeKod>
        <text>st. 828/2</text>
        <popis>stavební č. 828/2 Adamov</popis>
        <bod>
          <gml:Point gml:id="P.62842344010.PAR.1703700701" srsName="EPSG:5514">
            <gml:pos>1150732.41 592737.2</gml:pos>
          </gml:Point>
        </bod>
        <teleso id="668474701">
          <cislo>2606</cislo>
        </teleso>
      </Nemovitost>
      <Nemovitost id="1703702701" typ="PAR">
        <katuzeKod>600041</katuzeKod>
        <text>st. 829/2</text>
        <popis>stavební č. 829/2 Adamov</popis>
        <bod>
          <gml:Point gml:id="P.62842344010.PAR.1703702701" srsName="EPSG:5514">
            <gml:pos>1150741.92 592755.44</gml:pos>
          </gml:Point>
        </bod>
        <teleso id="668474701">
          <cislo>2606</cislo>
        </teleso>
      </Nemovitost>
      <Nemovitost id="1703705701" typ="PAR">
        <katuzeKod>600041</katuzeKod>
```



```

<text>st. 829/3</text>
<popis>stavební č. 829/3 Adamov</popis>
<bod>
  <gml:Point gml:id="P.62842344010.PAR.1703705701" srsName="EPSG:5514">
    <gml:pos>1150747.71 592766.01</gml:pos>
  </gml:Point>
</bod>
<teleso id="668474701">
  <cislo>2606</cislo>
</teleso>
</Nemovitost>
</nemovitosti>
</Rizeni>
<Rizeni id="62705158010">
  <cisloRizeni>V-130/2019-701</cisloRizeni>
  <datumPodani>2019-01-14T11:07:13</datumPodani>
  <datumZplatneni>2019-02-05T07:14:23</datumZplatneni>
  <praresKod>701</praresKod>
  <listiny>
    <Listina id="52581566010">
      <cena>115000</cena>
      <mena>CZK</mena>
      <listinaTyp>Smlouva kupní</listinaTyp>
    </Listina>
  </listiny>
  <nemovitosti>
    <Nemovitost id="1297099701" typ="PAR">
      <katuzeKod>600041</katuzeKod>
      <text>st. 621</text>
      <popis>stavební č. 621 Adamov (součástí je stavba budova bez čp/če, garáž)</popis>
      <bod>
        <gml:Point gml:id="P.62705158010.PAR.1297099701" srsName="EPSG:5514">
          <gml:pos>1149232.34 593394.51</gml:pos>
        </gml:Point>
      </bod>
      <teleso id="538094701">
        <cislo>214</cislo>
      </teleso>
    </Nemovitost>
  </nemovitosti>
</Rizeni>
<Rizeni id="63001791010">
  <cisloRizeni>V-345/2019-701</cisloRizeni>
  <datumPodani>2019-02-01T10:59:13</datumPodani>
  <datumZplatneni>2019-02-22T07:38:39</datumZplatneni>
  <praresKod>701</praresKod>
  <listiny>
    <Listina id="52871686010">
      <cena>1391175</cena>
      <mena>CZK</mena>
      <listinaTyp>Smlouva kupní</listinaTyp>
  </listiny>

```

```
</Listina>
</listiny>
<nemovitosti>
  <Nemovitost id="35834701" typ="JED">
    <katuzeKod>600041</katuzeKod>
    <text>č.p. 337</text>
    <popis>jednotka č. 3380013, byt v budově č.p. 337, 338, 339, část obce Adamov, na parcele st.
687 Adamov (součástí je stavba č.p. 337, 338, 339, část obce Adamov), podl na společných čstech
domu a pozemku 325/56726</popis>
    <bod>
      <gml:Point gml:id="P.63001791010.JED.35834701" srsName="EPSG:5514">
        <gml:pos>1149533.01 593120.8</gml:pos>
      </gml:Point>
    </bod>
    <teleso id="676710701">
      <cislo>2815</cislo>
    </teleso>
  </Nemovitost>
</nemovitosti>
</Rizeni>
</CenoveUdaje>
```

## Hlavní položky v souboru s cenovými daty ČÚZK

Zkratka (název proměnné)	Příklad hodnoty	Vysvětlivka
bez_mj	„n“ nebo „a“	Pokud má atribut hodnotu „a“ znamená to, že soubor neobsahuje žádné cenové údaje a jeho výdej je zdarma.
mesic	2	Měsíc.
rok	2019	Rok.
katuze_kod_cu	711578	Kód katastrálního území, ze kterého jsou evidované cenové údaje.
Rizeni_id	62967060010	Identifikátor pro dané řízení.
Rizeni_cisloRizeni	V-997/2019-806	Řetězec, pod který lze nalézt podrobnosti k řízení o dané nemovitosti.
Rizeni_datumPodani	2019-01-30 14:30	Datum podání řízení.
Rizeni_datumZplatneni	2019-02-21 10:27	Datum zpoplatnění řízení.
Listina_id	52835488010	Identifikátor listiny.
Listina_cena	1900000,00	Vlastní cenový údaj.
Listina_mena	CZK	Měna, v níž je uveden cenový údaj na předchozím řádku.
Listina_listinaTyp	Smlouva kupní	Typ listiny, odkud pochází cenový údaj.
Nemovitost_id	11515806	Identifikátor nemovitosti.
Nemovitost_typ	JED	JED – jednotka, BUD – budova, PAR – parcela, PS – právo stavby.
Nemovitost_katuzeKod	711578	Kód katastrálního území, ze kterého je daná nemovitost.
Nemovitost_text	č.p. 1233	Číslo popisné nebo evidenční pozemku.
Nemovitost_popis	jednotka č. 12330005, byt v budově č.p. 1233, část obce Kateřinky, na parcele st. 2313 Kateřinky u Opavy (součástí je stavba č.p. 1233, část obce Kateřinky), podl na společných čstech domu a pozemku 1001/10000	Specifikace dané nemovitosti – v tomto případě číslo jednotky (bytu), název části obce, číslo parcely, název katastrálního území, spoluvlastnický podíl k bytu.
nem_pos_x	1087844.12	Geografické souřadnice nemovitosti (x) ve formátu JTSK.
nem_pos_y	497292.43	Geografické souřadnice nemovitosti (y) ve formátu JTSK.

### Příloha 3 – data RÚIAN

#### Hlavní položky v databázi RÚIAN (údaje o budovách)

Název položky (proměnné)	Hodnoty	Vysvětlivky
TypStavebnihoObjektu	1	Budova s číslem popisným
	2	Budova s číslem evidenčním
	3	Budova bez čísla popisného či evidenčního
DruhKonstrukce	1	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
	2	Kámen
	3	Kámen a cihly
	4	Stěnové panely
	5	Nepálené cihly
	6	Dřevo
	7	Jiné materiály a kombinace
	8	Nedefinováno
	9	Nezjištěno
	10	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
	11	Monolit
PripojeniKanalizace	1	Přípoj na kanalizační síť
	2	Vlastní čistička odpadních vod
	3	Žumpa, jímka, septik
	4	Bez kanalizace a jímky
	8	Nedefinováno
	9	Nezjištěno
PripojeniPlyn	1	Plyn z veřejné sítě
	2	Plyn z domovního zásobníku
	3	Bez plynu
	8	Nedefinováno
	9	Nezjištěno
	51	Plyn v domě
PripojeniVodovod	1	S vodovodem
	2	Bez vodovodu
	9	Nezjištěno
VybaveniVytahem	1	S výtahem
	2	Bez výtahu
	9	Nezjištěno
ZpusobVytapeni	1	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
	2	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
	3	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
	4	Jiné (i bez topení)
	9	Nezjištěno
ZpusobVyuziti	1	průmyslový objekt
	2	zemědělská usedlost
	3	objekt k bydlení
	4	objekt lesního hospodářství
	5	objekt občanské vybavenosti
	6	bytový dům
	7	rodinný dům
	8	stavba pro rodinnou rekreaci
	9	stavba pro shromažďování osob
	10	stavba pro obchod
	11	stavba ubytovacího zařízení
	12	stavba pro výrobu a skladování

Název položky (proměnné)	Hodnoty	Vysvětlivky
	13	zemědělská stavba
	14	stavba pro administrativu
	15	stavba občanského vybavení
	16	stavba technického vybavení
	17	stavba pro dopravu
	18	garáž
	19	jiná stavba
	20	víceúčelová stavba
	21	skleník
	22	přehrada
	23	hráz přehrazující vodní tok nebo údolí
	24	hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni
	25	hráz ohrazující umělou vodní nádrž
	26	jez
	27	stavba k plaveb. účelům v korytech nebo na březích vod. toků
	28	stavba k využití vodní energie (vodní elektrárna)
	29	stavba odkaliště
	30	rozestavěné jednotky
Dokonceni	08.09.1975	<p>Datum dokončení stavby. Datum dokončení stavebního objektu představuje<sup>10</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• datum vydání kolaudačního souhlasu nebo</li> <li>• datum následujícího dne po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad zaznamenal do protokolu ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2 stavebního zákona, nebo</li> <li>• datum 30. dne od podání oznámení záměru započít s užíváním stavby, pokud stavební úřad rozhodnutím užívání stavby nezakázal, nebo</li> <li>• datum písemného souhlasu s užíváním stavby, které stavební úřad vydal po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno.</li> </ul> <p>V případě starších objektů u staveb dokončených:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• do 31. srpna 1956 se datum dokončení zapíše v souladu s povolením užívání stavby vydané stavebním úřadem podle dříve platných předpisů;</li> <li>• v období od 1. září 1956 do 30. září 1976 podle rozhodnutí o povolení k uvedení dokončené stavby do trvalého provozu (užívání);</li> <li>• po 1. říjnu 1976 a pravomocně povolené do 31. 12. 2016 - datum nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.</li> </ul>
ObestavenyProstor	11832	<p>Obestavěný prostor budovy v m<sup>3</sup>. Obestavěný prostor budovy je součet obestavěných prostor základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení.</p> <p>Obestavěný prostor základů je dán kubaturou základových konstrukcí. Obestavěný prostor objektu a zastřešení je ohraničen vnějšími plochami obvodových</p>

<sup>10</sup> [www.czso.cz/csu/rso/mesic-a-rok-dokonceni-stavebniho-objektu-ruian](http://www.czso.cz/csu/rso/mesic-a-rok-dokonceni-stavebniho-objektu-ruian)

Název položky (proměnné)	Hodnoty	Vysvětlivky
		konstrukcí, dole rovinou spodní úrovně podlahové konstrukce a nahoře vnějšími plochami střechy. <sup>11</sup>
PodlahovaPlocha	3152	Podlahová plocha budovy představuje celkovou využitelnou podlahovou plochu budovy (vč. půdy) v m <sup>2</sup> . Do této plochy se nezahrnují stavební plochy (např. plochy nosných, dělicích nebo jiných konstrukcí – sloupy, pilíře, příčky, komíny). Podlahová plocha zpravidla odpovídá ploše užité, která je jedním z údajů o stavbě v dokumentaci stavby. <sup>12</sup>
ZastavenaPlocha	493	Zastavěná plocha budovy v m <sup>2</sup> . Zastavěnou plochou stavebního objektu se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průřezů vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. <sup>13</sup>
PocetBytu	42	Počet bytů v budově. Počtem bytů v budově, resp. obydlených bytů, se rozumí součet bytů, do kterého se zahrnou všechny byty trvale obydlené jako stavebně technické jednotky (tzn. administrativně rozdělený byt se počítá jako jeden byt) a dále všechny neobydlené byty i byty uvolněné dočasně k jiným účelům než bydlení. Počet bytů v domě se rovná součtu bytů trvale obydlených, neobydlených a dočasně uvolněných k jiným účelům než k bydlení. <sup>14</sup>
PocetPodlazi	8	Počet podlaží v domě. Počtem všech podlaží budovy se rozumí součet nadzemních a podzemních podlaží v budově. Je-li budova celá podsklepená, pak se započítává i toto podzemní podlaží. Pro statistické účely se obyvatelné podkroví (zpravidla u rodinných domů) považuje jako samostatné nadzemní podlaží. <sup>15</sup>

<sup>11</sup> [www.czso.cz/csu/rso/obestaveny-prostor-budovy](http://www.czso.cz/csu/rso/obestaveny-prostor-budovy)

<sup>12</sup> [www.czso.cz/csu/rso/podlahova\\_plocha\\_budovy](http://www.czso.cz/csu/rso/podlahova_plocha_budovy)

<sup>13</sup> [www.czso.cz/csu/rso/zastavena-plocha-stavebniho-objektu-ruian](http://www.czso.cz/csu/rso/zastavena-plocha-stavebniho-objektu-ruian)

<sup>14</sup> [www.czso.cz/csu/rso/pocet-bytu-ci-obydlenych-bytu-v-budove](http://www.czso.cz/csu/rso/pocet-bytu-ci-obydlenych-bytu-v-budove)

<sup>15</sup> [www.czso.cz/csu/rso/pocet\\_vsech\\_podlazi\\_budovy](http://www.czso.cz/csu/rso/pocet_vsech_podlazi_budovy)

*Příloha 4 – data ČS, a.s.*

Název položky (proměnné)	Hodnoty	Vysvětlivky
EVALUATION_ID	8796706	Interní identifikátor ČS.
CISLO_POSUDKU	858@2019_1	Číslo posudku vyhotovené znalcem.
DATUM_VYHOTOVENI	06.01.2019	Datum vyhotovení posudku znalcem.
CHAR_STAVBY_S	Byt	Typ stavby: Byt Pozemek pro rezidenční výstavbu Rodinný dům bez nebytových prostor Rodinný dům s nebytovými prostory Skupina rodinných domů
VYUZITI_BYDLENI	TRUE/FALSE	Využití stavby primárně pro bydlení.
VYUZITI_PRONAJEM	TRUE/FALSE	Využití stavby primárně k pronájmu.
VYUZITI_PODNIKANI	TRUE/FALSE	Využití stavby primárně pro podnikání.
VYUZITI_BYDLENI A PODNIKANI	TRUE/FALSE	Využití stavby primárně pro bydlení a podnikání.
VYUZITI_CASTECNE OBSAZEN	TRUE/FALSE	Stavba částečně obsazena.
VYUZITI_VOLNY_OBJEKT	TRUE/FALSE	Stavba neobsazena (nevyužívána).
CSU_ID_LV	725218	Kód katastrálního území.
ID_KRAJINA	CZ	Kód země, kde se stavba nachází.
KRAJ_KOD	27	Kód kraje, kde se nemovitost nachází.
KRAJ_NAZEV	Středočeský	Název kraje, kde se nemovitost nachází.
OKRES_KOD	3209	Kód okresu, kde se nemovitost nachází.
OKRES_NAZEV	Praha-východ	Název okresu, kde se nemovitost nachází.
OBEC_KOD	538639	Kód obce, kde se nemovitost nachází.
OBEC_NAZEV	Polerady	Název obce, kde se nemovitost nachází.
KU_CAST_OBCE	Kolín V	Název části obce, kde se nemovitost nachází.
PSC	28002	Poštovní směrovací číslo.
ULICE	Brankovická	Název ulice, kde se nemovitost nachází.
KOD_UCEL_OCENEN	1	Kód pro účel ocenění.
KOUPE	TRUE/FALSE	Účelem poskytnutého úvěru je koupě nemovitosti.
VYSTAVBA	TRUE/FALSE	Účelem poskytnutého úvěru je výstavba nemovitosti.
ZMĚNA STAVBY	TRUE/FALSE	Účelem poskytnutého úvěru je přestavba nemovitosti.
REKONSTRUKCE	TRUE/FALSE	Účelem poskytnutého úvěru je rekonstrukce nemovitosti.
REFINANCOVANI	TRUE/FALSE	Účelem poskytnutého úvěru je refinancování nemovitosti.
LEASING	TRUE/FALSE	Účelem poskytnutého úvěru je leasing nemovitosti.
JINÉ	TRUE/FALSE	Jiný účel poskytnutého úvěru kromě výše uvedených.
ROK_DOKONCENIA	1920	Rok dokončení (kolaudace) stavby.
ROK_PRESTAVBY	2006	Rok dokončení (kolaudace) přestavby nemovitosti.
ROK_REKONSTRUKC	1990	Rok dokončení rekonstrukce nemovitosti.
ID_TECHN_STAV_DUM	1 2 3 4	Kód technického stavu stavby: 1 novostavba (do 5 let od kolaudace) 2 výborně udržovaná 3 dobře udržovaná 4 neudržovaná k částečné rekonstrukci

	5	neudržovaná k celkové rekonstrukci
ID_TECHN_STAV_BYT	1 2 3 4 5	Kód technického stavu bytu: novostavba (do 5 let od kolaudace) výborně udržovaný dobře udržovaný neudržovaný k částečné rekonstrukci neudržovaný k celkové rekonstrukci
POCET_PODLAZI	15	Počet podlaží v domě.
POCET_PODL_PODZ	1	Počet podzemních podlaží domu.
POCET_PODL_NADZ	14	Počet nadzemních podlaží domu.
POCET_BYTOV	67	Počet bytů v domě.
ID_KONSTRUKCIA	1 2 3 4 5 6	Kód pro převažující typ konstrukce domu: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
ID_POLOHA_OKOLI_XML	1 2 3 4	Kód pro širší polohu nemovitosti v obci: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
POLOHA_V_OBCI	11 12 21 22 23 24 25 31 32 33 34 35 36	Kód pro podrobnější polohu nemovitosti v obci: úzké centrum-historická část úzké centrum-jiný typ zástavby širší centrum-bytové domy zděné širší centrum-sídlíštní zástavba širší centrum-zástavba RD širší centrum-smíšená zástavba širší centrum-ostatní okrajová část-bytové domy zděné okrajová část-sídlíštní zástavba okrajová část-zástavba RD okrajová část-smíšená zástavba okrajová část-ostatní okrajová část-samota
P_PRIP_VODA	TRUE/FALSE	Připojení na vodovod.
P_PRIP_KANALIZA	TRUE/FALSE	Připojení na kanalizaci.
P_PRIP_PLYN	TRUE/FALSE	Připojení na plyn.
P_PRIP_ELEKTR	TRUE/FALSE	Připojení na elektřinu.
P_PRIP_TELEF	TRUE/FALSE	Připojení na telefon.
P_SPEVN_PRIJAZD	TRUE/FALSE	Existence zpevněné příjezdové komunikace ke stavbě.
DD_MHD	TRUE/FALSE	Dostupnost zastávky MHD do 5 minut pěšky.
DD_VLAK	TRUE/FALSE	Dostupnost zastávky vlaku do 5 minut pěšky.
DD_AUTOBUS	TRUE/FALSE	Dostupnost autobusové zastávky (ne MHD) do 5 minut pěšky.
DD_DIALNICA	TRUE/FALSE	Dostupnost dálnice nebo silnice I. třídy do 10 minut autem.
DD_CESTA_II_TRI	TRUE/FALSE	Dostupnost silnice II. třídy do 10 minut autem.
KUPNA_CENA	2500000	Kupní cena
SUC_POROVNAVACI	2366416	Současná porovnávací hodnota.
SUC_VYNOSOVA_HO	0	Současná výnosová hodnota.
SUC_VECNA_HODNO	1392815,2	Současná věcná hodnota.



SUC_NOMIN_HODNO	2360000	Současná nominální hodnota (hlavní cenový údaj).
SUC_NOM_HODN_PO	0	Současná nominální hodnota pozemku – pouze pro pozemky a rodinné domy.
BUD_POROVNAVACI		Budoucí porovnávací hodnota.
BUD_VYNOSOVA_HO		Budoucí výnosová hodnota.
BUD_VECNA_HODNO		Budoucí věcná hodnota.
BUD_NOMIN_HODNO		Budoucí nominální hodnota (nejčastěji u nedokončených staveb, udává, jakou by stavba měla dnes hodnotu, kdyby byla dokončená).
BUD_NOM_HODN_PO		Budoucí nominální hodnota pozemku – pouze pro pozemky a rodinné domy (jaká by byla hodnota pozemku dnes, pokud by byl zhodnocen zasíťováním apod.).
MIN_CENA_PRI_RE		Minimální cena při rekonstrukci.
CHAR_MIESTNOSTI		Dispozice bytové jednotky:
	1	1+1
	2	2+1
	3	3+1
	4	4+1
	5	5+1
	6	6+1
	7	7+1
	8	jiný
PP_JEDNOTKY	66,53	Podlahová plocha jednotky v m <sup>2</sup> .
PP_BALKON	2	Podlahová plocha balkónu v m <sup>2</sup> .
PP_TERASA	0	Podlahová plocha lodžie/terasy v m <sup>2</sup> .
PP_SKLAD	2,1	Podlahová plocha sklepa/skladu mimo byt v m <sup>2</sup> .
PP_GARAZ	0	Počet garáží/garážových stání, která patří k bytové jednotce.
PP_ZAHRADA	0	Plocha zahrady/předzahrádky, která patří k bytové jednotce.
PP_CELKOVA	66,53	Celková podlahová plocha jednotky.
PP_ZASTAVANA	99,4	Zastavěná plocha jednotky.
Opotrebeni	20	Hodnota opotřebení stavby v procentech.
Vytapeni		Způsob vytápění v domě:
	1	dálkové (zdroj mimo budovu)
	2	ústřední - plyn
	3	ústřední - elektřina (včetně tep. čerpadel)
	4	ústřední - tuhá paliva
	5	lokální - plyn
	6	lokální - elektřina
	7	lokální - tuhá paliva
ZapocitatelnáPlocha	64,48	Započítatelná plocha jednotky v m <sup>2</sup> .
ZaplavovaOblast	TRUE/FALSE	Riziko záplavy (stavba se nachází v záplavové oblasti).
ZanikStavby	TRUE/FALSE	Riziko zániku stavby.
RizikoPristupu	TRUE/FALSE	Riziko přístupu (např. jediná cesta přes cizí pozemky apod.)
VecnaBremena	TRUE/FALSE	Riziko věcných břemen.
EvidenceKN	TRUE/FALSE	Riziko evidence v katastru.
HlukVibrace	TRUE/FALSE	Riziko hluku/vibrací.
Znecistení	TRUE/FALSE	Riziko znečištění prostředí.
Prirodni	TRUE/FALSE	Jiná přírodní rizika.
Socialni	TRUE/FALSE	Sociální riziko (nepříznivě působí v domě nebo lokalitě).

CiziPozemek	TRUE/FALSE	Riziko stavby na cizím pozemku.
OstatniRizika	TRUE/FALSE	Ostatní rizika výše neuvedená.
PodlaziBytu	14	Číslo podlaží, kde se nachází byt.
RekonDomuCelkova	TRUE/FALSE	Provedena celková rekonstrukce domu.
RekonStrecha	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce střechy domu.
RekonFasadaZatepleni	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce fasády/zateplení domu.
RekonOknaDvere	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce oken/dveří domu.
RekonInterier	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce interiéru domu.
RekonBytuCelkova	TRUE/FALSE	Provedena celková rekonstrukce bytu.
RekonSocZar	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce sociálních zařízení v bytě.
RekonKuchyn	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce kuchyně v bytě.
RekonPodlahy	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce podlahových krytin v bytě.
RekonOkna	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce oken v bytě.
RekonOstatni	TRUE/FALSE	Provedena rekonstrukce ostatních zařízení v bytě.
IdOdhadce	1003	Anonymizovaný kód odhadce, který provedl ocenění.

# Datové zdroje pro srovnání kupních a odhadních cen nemovitostí

Petr Sunega, Petr Kubala, Martin Lux, Martin Macek

Vydal:

Sociologický ústav AV ČR, v. v. i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1

[www.soc.cas.cz](http://www.soc.cas.cz)

Ilustrace na obálce: [pixabay.com](http://pixabay.com)

Praha 2021

ISBN 978-80-7330-392-1 (PDF)



Toto dílo je licencováno pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0

Licenční podmínky navštivte na adrese [creativecommons.org](http://creativecommons.org).