

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU STAVEBNÍ POZEMEK V LOKALITĚ OBCE ŠLAPANICE A BLÍZKÉHO OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF THE VALUATION OF BUILDING LAND-TYPE REAL
ESTATE IN THE LOCALITY OF ŠLAPANICE AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARKÉTA BRÁZDOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Markéta Brázdová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě obce Šlapanice a blízkého okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of the Valuation of Building Land-type Real Estate in the Locality of Šlapanice and Its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je v lokalitě obce Šlapanice a blízkého okolí této obce vyhledat více nemovitostí typu stavební pozemek a vytvořit databázi srovnatelných pozemků pro analýzu tržní hodnoty. Pro posuzované pozemky provést ocenění vybranými způsoby a to podle cenového předpisu (metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací) a současně metodami používanými pro stanovení obvyklé ceny (alespoň metodou porovnávací a nákladovou). Na základě provedených ocenění případně i porovnání s dosaženými prodejními cenami provést porovnání zjištěných cen a analýzu příčin zjištěných rozdílů. Na závěr vyhodnotit vhodnost použitých metod pro různé účely ocenění.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je srovnat vybrané způsoby ocenění vhodné pro vybraný typ nemovitosti a vyhodnotit míru odlišnosti mezi výsledky jednotlivých ocenění. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod pro různé účely ocenění.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010.

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Eeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitostí, a to konkrétně stavebních pozemků. Práce definuje základní pojmy a metody ocenění, rozebírá situaci na trhu s nemovitostmi v České republice, zejména pak v lokalitě Šlapanice a okolí. Stěžejní částí je samotné ocenění deseti pozemků, porovnání vybraných způsobů ocenění a jejich následné vyhodnocení.

Abstract

This thesis describes main problems in the valuation of building land. The thesis defines the basic concepts and methods of valuation, it describes the situation in the real estate market in the Czech Republic, especially in the area Šlapanice and surroundings. The central part is the valuation of the ten plots, comparison of selected methods of valuation and their subsequent evaluation.

Klíčová slova

Oceňování, nemovitost, stavební pozemek, cenový předpis, administrativní cena, porovnávací metoda, tržní cena.

Keywords

Valuation, real estate, building land, price regulativ, administrative price, comparative method, market price.

Bibliografická citace práce

BRÁZDOVÁ, M. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě obce Šlapanice a blízkého okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 130 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 27. května 2011

Podpis

Poděkování

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za cenné rady, podnětné připomínky a pomoc při zpracování práce.

OBSAH

Úvod.....	9
1 Teoretická východiska práce	11
1.1 Základní pojmy	11
1.1.1 Nemovitost.....	11
1.1.2 Katastr nemovitostí	11
1.1.3 Pozemek.....	11
1.1.4 Cena a hodnota.....	15
1.2 Vypracování znaleckého posudku.....	17
1.2.1 Znalec a odhadce	17
1.2.2 Účely vypracování znaleckého posudku.....	18
1.2.3 Podklady pro oceňování.....	19
1.3 Právní úprava – od historie po současnost	20
1.4 Mezinárodní oceňovací standardy.....	23
2 Metody oceňování pozemků.....	25
2.1 Oceňování pozemků podle cenových předpisů.....	26
2.2 Cenové mapy.....	26
2.3 Metoda třídy polohy	30
2.4 Indexová porovnávací metoda	33
2.5 Další metody	34
2.5.1 Sammetova metoda.....	34
2.5.2 Reziduální metoda	35
2.5.3 Výnosová metoda	35
3 Charakteristika lokality	36
3.1 Oblast BRNO – VENKOV	36
3.2 Správní obvod Šlapanice.....	36
3.2.1 Město Šlapanice.....	38
3.2.2 Obec Kobylnice	39
3.2.3 Obec Telnice	40
3.2.4 Obec Kovalovice.....	40
4 Charakteristika trhu nemovitostí	42
4.1 Vlivy působící na ceny pozemků	42

4.2	Popis situace na trhu s nemovitostmi	43
4.3	Cenové relace pozemků	45
5	Ocenění jednotlivých pozemků	47
5.1	Parcela č. 3569/135 v KÚ Šlapanice u Brna	47
5.2	Parcela č. 515/2 v KÚ Kobylnice u Brna	53
5.3	Parcela č. 974/2 v KÚ Telnice u Brna.....	56
5.4	Parcela č. 1093 v KÚ Telnice u Brna.....	59
5.5	Parcela č. 547 v KÚ Kovalovice	62
5.6	Parcela č. 543 v KÚ Kovalovice	65
5.7	Parcela č. 325 v KÚ Kovalovice	68
5.8	Parcela č. 3569/247 v KÚ Šlapanice u Brna	71
5.9	Parcela č. 293/1 v KÚ Bedřichovice	74
5.10	Parcela č. 1080/21 v KÚ Telnice u Brna.....	78
6	Vyhodnocení.....	82
	Závěr	88
	Seznam použitých zdrojů.....	90
	Seznam použitých zkratek	93
	Seznam grafů, obrázků a tabulek	94
	Přílohy.....	96

ÚVOD

Oceňování nemovitostí je ekonomický obor, kterým zjišťujeme cenu daného objektu, který figuruje v různých právních vztazích jako je prodej, darování, vypořádání dědictví aj. Oceňování nemovitostí se provádí prostřednictvím oceňovacích metod a daných pravidel, vztahujících se k této odborné činnosti.

Téma jsem si vybrala, protože bych chtěla vytvořit jakéhosi průvodce procesem oceňování stavebních pozemků. Diplomová práce bude mít především informativní význam a klade si za cíl poskytnout informace o problematice využití metod pro zjišťování cen a hodnot stavebních pozemků v České republice s využitím právních předpisů, ale i dalších metodik. Svou povahou poslouží všem osobám, které potřebují získat pro různé účely stanovení hodnoty či ceny pozemku, ať už se jedná o fyzické nebo právnické osoby. Čtenáři po přečtení diplomové práce budou schopni pochopit náležitosti a postup jednotlivých metod. Získané poznatky mohou využít např. potencionální zájemci o prodej ke stanovení orientační nabídkové ceny.

Cílem práce je srovnat vybrané způsoby ocenění vhodné pro vybraný typ nemovitosti a vyhodnotit míru odlišnosti mezi výsledky jednotlivých ocenění. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod pro různé účely ocenění.

V **první části** práce definuji základní pojmy související s tématem této práce. Jsou to pojmy nemovitost, pozemek, cena a hodnota, které jsou následně klasifikovány. Oceňování pozemků úzce souvisí s katastrem nemovitostí, neboť ten poskytuje nezbytná data, proto se o něm okrajově také zmíním. Dále jsou zde uvedeny současné, ale i minulé právní předpisy a také vypsány důvody, pro které k oceňování dochází. Je zde také pojednáno o osobách vykonávajících znaleckou činnost oceňování nemovitostí, tj. znalec a odhadce, pro jejichž činnost je důležitým předpokladem výborná znalost trhu nemovitostí.

V **další části** práce je proveden rozbor metod pro oceňování pozemků, tj. zejména oceňování pozemků podle cenových předpisů, metoda třídy polohy a indexová porovnávací metoda. Dále je zde uvedena charakteristika lokality Šlapanic a blízkého okolí, na niž navazuje popis a analýza situace na trhu s nemovitostmi v České republice včetně uvedení základních obecných vlivů působících na cenu pozemků.

Stěžejní praktickou částí práce jsou kapitoly **Ocenění jednotlivých pozemků** a **Vyhodnocení**, kde je provedeno ocenění deseti pozemků, o kterých jsou uvedeny

veškeré důležité informace. Výpočet jejich ceny bude proveden zvolenými metodami, kterými jsou ocenění podle cenových předpisů, ocenění metodou porovnávací a metodou třídy polohy. Cílem je provést celkovou rekapitulaci, na které by byly vidět všechny odlišnosti podle použitých metod. Výsledky jsou prezentovány formou tabulek, grafů a příslušných komentářů.

V příloze je mj. uvedeno několik vyjádření realitních kanceláří, které v dané lokalitě působí, o problematice, jak se s daným typem nemovitosti obchoduje. Jelikož je v práci použita i metoda porovnávací, pro kterou je důležitým podkladem databáze vytvořená na základě informací z realitních serverů, je uvedena taktéž v příloze.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V úvodních kapitolách je věnována pozornost vymezení základních pojmů používaných při oceňování pozemků a také metodám sloužícím k ocenění tohoto druhu nemovitosti. Důležitou součástí je také vývoj právní úpravy.

1.1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1.1 Nemovitost

Nemovitost definuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dle § 119 jsou věci movité nebo nemovité. Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

1.1.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (dále jen KN) úzce souvisí s oceňováním nejen pozemků, ale všech nemovitostí. Je zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR. Dle § 1 představuje KN soubor údajů o nemovitostech, tj. jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. KN současně eviduje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem.

Katastrální mapa je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem a zobrazující všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru.

1.1.3 Pozemek

Pozemkem se rozumí individualizovaná část zemského povrchu bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda). [1]

Každý pozemek je unikátní svou polohou a skladbou a z hlediska práva je půda, resp. pozemek, předmětem zákonů a zákonných úprav. [2]

Pozemek podle katastrálního zákona (§ 27)

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách,

zaokrouhlená na celé čtvereční metry. Stavební parcela je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou.

Pozemek tedy může sestávat z jedné, ale také z více přilehlých parcel, což potvrzuje i stanovisko Nejvyššího soudu, ve kterém se říká, že „*pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel...*“ [3]

Druhy pozemků podle KN (dle přílohy k vyhlášce č. 26/2007 Sb., technické podrobnosti pro správu katastru):

- orná půda
- chmelnice – pozemek, na němž se pěstuje chmel
- vinice – pozemek, na němž se pěstuje vinná réva
- zahrada – pozemek,
 - na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu
 - souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami
- ovocný sad – pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha
- trvalý travní porost – pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván
- lesní pozemek – pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů
- vodní plocha – pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina
- zastavěná plocha a nádvoří – pozemek, na němž je

- budova nebo rozestavěná budova, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha
- společný dvůr
- zbořeniště
- vodní dílo
- ostatní plocha – pozemek nikde výše neuvedený

Pozemek podle zákona o oceňování majetku (§ 9 zákona č. 151/1997 Sb.)

Pozemky se člení na:

- **stavební pozemky**, kterými jsou
 - nezastavěné pozemky evidované v KN v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění¹; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění
 - pozemky evidované v KN v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
 - plochy pozemků skutečně zastavěné bez ohledu na evidovaný stav v KN
- **zemědělské pozemky** evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v KN a zalesněné nelesní pozemky

¹ Dle § 77 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je územním rozhodnutím rozhodnutí o: umístění stavby nebo zařízení, změn využití území, změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, dělení nebo scelování pozemků, ochranném pásmu.

- pozemky evidované v KN jako **vodní nádrže a vodní toky**
- **jiné pozemky**, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina

Stavebním pozemkem není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v KN. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v KN a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Pozemek podle stavebního zákona (§ 2 zákona č. 183/2006 Sb.)

Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem².

Zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v KN jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Nezastavitelným pozemkem se rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán³, a to:

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání
- v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků
- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha

² Dle § 61 stavebního zákona regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

³ Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání; vymezí zastavěné plochy a koridory.

Pozemek podle zákona o dani z přidané hodnoty

Stavebním pozemkem se rozumí nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení provedena stavba spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc. [3]

Specifika pozemků

Jak je výše uvedeno, pozemkem se rozumí část zemského povrchu. V tomto smyslu je existence pozemku výsledkem přírodních procesů, z toho vyplývá, že půdy (pozemku) je omezené množství, které nelze zvětšit, ale na druhou stranu vznikají stále nové potřeby, které tak lze uspokojit jen přerozdělením půdy. Tím se půda dostává na trh (kde vystupuje prodávající a kupující), ale objeví se zde jen tehdy, když se některý z vlastníků rozhodne ji prodat. Dalším specifikem je její životnost, která je v podstatě nekonečná a oproti jiným druhům zboží je jejich hodnota nesrovnatelně vyšší⁴.

„Pozemek, jakožto část zemského povrchu sám o sobě sice reprezentuje určitou hodnotu, danou jeho existencí a přírodou, tedy vlastní půdou včetně nerostných, vodních či jiných zdrojů a původních porostů, avšak tato hodnota má na svém prvopočátku pouze latentní formu. Reálně vzniká až teprve v důsledku následné lidské činnosti nebo poznání užitečnosti, ať již jde pouze o prosté využívání přírodních zdrojů, přes kultivaci půdy či smysluplnou výsadbu kultur, až po jeho rozvoj formou nejrůznější zástavby. Tato činnost, směrově orientovaná na, pod i nad povrch pozemku, bývá označována jako zhodnocení pozemku a je základní hnací silou, která působí na tvorbu hodnoty nemovitosti.“ [4]

1.1.4 Cena a hodnota

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.⁵ Ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba.⁶

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Jedná se o odhad. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty

⁴ Stavby na pozemku postavené je možno přestavět, příp. nahradit, ale pozemky nikoliv.

⁵ [5]

⁶ [6]

provádí. Hodnota je „určitým přiblížením, odhadem ceny, jehož výše závisí na metodě, jež byla pro její stanovení použita“. [7]

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Dle § 1 zákona o cenách (zákon č. 526/1990 Sb.) je cena peněžní částka

- sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- zjištěná podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji

Zvláštním právním předpisem v tomto případě je zákon o oceňování majetku, ve kterém se specifikují případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou. Ocenění administrativní cenou se používá pro účely státní správy, zejména pro účely daňové.

Cena pořizovací

Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Dle § 25 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví je pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. [5]

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad. V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“. [5]

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“. [5]

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Dle § 2 zákona o oceňování majetku je obvyklou cenou cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Výchozí cena

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení. Označuje se jako CN. [5]

Jednotková cena

Cena za určitou jednotku např. m, ha, ks, t. Tato cena není v právní úpravě definována, ale je v ní používána.

1.2 VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.2.1 Znalec a odhadce

Ocenění nemovitosti provádí znalec nebo odhadce. Právním předpisem upravující znaleckou činnost je zejména zákon č. 37/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících. **Znalec** je fyzická osoba, jmenována ministrem spravedlnosti nebo předsedou soudu, zapsaná v seznamu znalců a tlumočníků a jeho úkolem je řádně vykonávat znaleckou činnost v řízení před státními orgány (ocenění pro účely veřejnoprávní), jakož i znaleckou činnost prováděnou v souvislosti s právními úkony občanů a organizací (ocenění pro účely fiskální – daňové). Výsledkem jeho činnosti je znalecký posudek, jehož náležitosti jsou stanoveny zákonem. Znaleckou činnost smí provádět také znalecké ústavy (§ 21). Odhadní činnost je upravena v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání a v novele tohoto zákona č. 27/2000 Sb.

Odhadce provádí expertní, odhadní či odbornou činnost, avšak není způsobilý provádět znalecké posudky pro řízení správních orgánů tzn. že, provádí ocenění pouze

pro účely soukromoprávní. Výsledkem jeho činnosti jsou expertní a odhadní posudky. Odhadcem může být fyzická i právnická osoba. Profese odhadce spadá od roku 2000 do živností koncesovaných, proto musí odhadce splňovat zvláštní podmínky pro provozování jako např. úplné střední odborné vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno a určitý počet roků praxe v oboru. Kategorie oceňování majetku jsou následující: věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podniky.

1.2.2 Účely vypracování znaleckého posudku

Znalecké odhady ceny nemovitostí jsou vyžadovány v mnoha případech, nejčastěji v řízení před státními orgány tzn. pro veřejnoprávní účely a dále na vyžádání FO a PO tzn. pro soukromoprávní účely.

O veřejnoprávní účel ocenění se jedná v těchto případech:

- daňové účely
 - daň darovací
 - daň z převodu nemovitostí
 - dědické řízení
 - koupě pozemku
 - prodej pozemku
 - nájem pozemku nebo jeho části
 - pro účely doložení výše škody při pojistné události
- exekuční účely
 - výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí
 - zřízení zástavního práva na nemovitostech
 - veřejná dražba
- ostatní účely
 - vyvlastňovací řízení pozemků a budov a práv k nim (dle stavebního zákona)
 - vyvlastnění nemovitostí

O soukromoprávní účel ocenění se jedná v těchto případech:

- koupě a prodej pozemku – převod vlastnických práv k nemovitosti z jednoho subjektu na druhý
- nájem pozemku nebo jeho části
- dělení společného jmění manželů a podílového spoluvlastnictví
- stanovení hodnoty nemovitosti při uzavírání smlouvy s pojišťovnou
- úvěrové řízení
- zástavní právo
- ručení

1.2.3 Podklady pro oceňování

Z podkladů potřebných pro ocenění lze vyčíst důležité údaje, které mají na ocenění značný vliv. Přehled všech podkladů je znalec (odhadce) povinen uvádět ve znaleckém posudku (odhadu). Jedná se zejména o tyto podklady:

- výpis z KN, který by neměl být starší jak 3 měsíce (zjistí se základní údaje např. označení nemovitosti, místo, kde se daná nemovitost nachází, výměra v m², vlastník/ci nemovitosti, příp. jejich podíly, věcná břemena, zástavní práva)
- kopie katastrální mapy (zde se vyznačí oceňované pozemky)
- cenová mapa pozemků (pokud je v daném místě zpracována)
- výpisy z pozemkové knihy
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb
- stavebně právní dokumentace – územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací
- nájemní smlouvy a výměry nájemného
- pasporty nemovitostí
- přiznání k dani z nemovitostí
- pojistné smlouvy na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu
- smlouvy o správě nemovitostí

- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitostí
- předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura
- databáze informací (např. o dosahovaných cenách, o požadovaných cenách, o dosahovaném nájemném aj.)
- v soudních sporech další obsah spisu (např. výpovědi účastníků a svědků)
- výsledky místního šetření (v rámci místního šetření se změří základní rozměry nemovitosti, porovnájí se pozemky podle kopie katastrální mapy a určí se, jaké stavby se na pozemcích nacházejí, provede se fotodokumentace aj.)

1.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA – OD HISTORIE PO SOUČASNOST

První náznaky právní úpravy oceňování se objevily ve druhé polovině 19. století, které je spojováno se vznikem moderního právního systému. Na přelomu 19. a 20. století se ceny nemovitostí spíše odhadovaly na základě nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Žádné přesné oceňování neprobíhalo. V roce 1939 vstoupilo v platnost nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Tak vznikly tzv. stopceny⁷, které měly zabránit nekontrolovatelnému růstu cen. Toto nařízení platilo až do roku 1984 (u pozemků do roku 1979). Po válce se nedochovaly žádné cenové mapy pozemků, ani směrné ceny pozemků, ceny se tak zjišťovaly náhradní metodikou⁸. V roce 1964 byl budován celý právní řád, jehož součástí je i nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví, která regulovala tržní ceny, což vedlo k nelegálnímu prodeji nemovitostí za vyšší ceny, než byly uvedeny v kupních smlouvách. Princip oceňování spočíval v zatřídění do příslušných tříd dle charakteristických znaků kvality. Dle této vyhlášky se dodnes stanovují ceny pro majetek vydávaný nebo nahrazovaný oprávněným osobám. Následovala vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitosti, která platila 15 let a převzala stejnou metodiku z předchozí vyhlášky. K těmto vyhláškám se vydávaly směrnice, vysvětlivky a cenové výměry. Od roku 1984 se změnila metodika oceňování – oceňovalo se podle počtu bodů. Vyhláškou č. 128/1984, o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání k pozemkům a náhradách za dočasné užívání pozemků, se definitivně zamezilo používání stopcen,

⁷ Nebyla vydána žádná metodika, jak stopceny stanovit. U pozemků se vycházelo z cenových map, a pokud nebyly, vypracovala se náhradní metodika. [5]

⁸ [8]

neboť vyhláška rozšířila okruh oceňovaných nemovitostí. Po roce 1989 došlo ke zvýšení cen stavebních pozemků a ke změnám v oceňování zemědělských pozemků. Důležitými předpisy byly zákon č. 526/1990 Sb. o cenách a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů byl stanoven přesnější způsob oceňování stavebních pozemků podle cenové mapy⁹.

V roce 1997 vyšel zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními právními předpisy. Zákon odkazuje na vyhlášku, čímž se rozumí aktuální znění oceňovacího předpisu, který pravidelně vydává Ministerstvo financí ČR. Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám aj. S ohledem na vývoj růstu cen došlo ke zvýšení minimálních upravených cen, dále byly aktualizovány základní ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků a souboru lesních typů lesních pozemků a také došlo k úpravám základních cen aj.

Přehled vyhlášek vydaných Ministerstvem financí ČR od roku 1997, kdy vyšel zákon o oceňování majetku:

- č. 279/1997 Sb. s platností od 1. 1. 1998
- č. 127/1999 Sb. s platností od 1. 7. 1999
- č. 173/2000 Sb. s platností od 1. 7. 2000
- č. 338/2001 Sb. s platností od 1. 10. 2001
- č. 325/2002 Sb. s platností od 19. 7. 2002
- č. 540/2002 Sb. s platností od 1. 1. 2003
- č. 452/2003 Sb. s platností od 1. 1. 2004
- č. 640/2004 Sb. s platností od 1. 1. 2005
- č. 617/2006 Sb. s platností od 1. 1. 2007
- č. 76/2007 Sb. s platností od 13. 4. 2007
- č. 3/2008 Sb. s platností od 1. 2. 2008
- č. 456/2008 Sb. s platností od 1. 1. 2009

⁹ [6]

- č. 460/2009 Sb. s platností od 1. 1. 2010
- č. 364/2010 Sb. s platností od 1. 1. 2011

Ostatní právní předpisy (vyžadující ocenění pozemku):

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník – pro zjištění obvyklé ceny majetku (§ 409 a následující)
- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách – pro zjištění obvyklé ceny předmětu dražby (§ 13)
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád – pro zjištění obvyklé ceny majetku pro účely dědění (§ 175l, § 175o odst. 1)
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí – pro zjištění základu daně
- zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu – pro ověření kupních cen majetku pro daňové účely (§ 23 odst. 15)
- zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví – pro ocenění majetku z hlediska reálného stavu majetku (§ 25)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník – pro stanovení ceny pro kupní nebo darovací smlouvu (§ 589, § 628 a následující)
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jejich řešení – pro ocenění majetkové podstaty (§ 153 odst. 1)
- zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu – pro zjištění ceny předmětu dražby při nedobrovolné veřejné dražbě (§ 33 odst. 5)
- zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem – pro ocenění nemovitostí před jejich nákupem ve lhůtách stanovených ve statutu penzijního fondu, nejméně však jednou ročně (§ 33 odst. 6)
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti – pro ocenění nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených (§ 66 odst. 5)

1.4 MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

Po vstupu České republiky do Evropské unie ovlivňují oceňování nemovitostí mezinárodní oceňovací standardy. Hlavním orgánem je Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (dále jen ISVC), což je volné sdružení profesionálních oceňovacích asociací celého světa, které je vázané jednotnými stanovami. Tento Výbor má dva základní cíle:

- ve veřejném zájmu formulovat a publikovat Standardy pro ocenění majetku (dále jen IVS) a podporovat jejich celosvětové přijetí a
- harmonizovat oceňovací standardy mezi jednotlivými státy, a rozpoznávat a zveřejňovat rozdíly ve formulacích či účelech použití Standardů tak, jak se vyskytnou. [5]

Obsahem standardu nejsou podrobné popisy různých metod, ale jen okolnosti, k nimž je třeba přihlížet, které se mají uvádět v odhadu atd. [7]

Aktuální verze z roku 2007 je členěna následovně:

- Důvod vzniku organizace ISVC a standardů IVS
- Základní pojmy k všeobecným oceňovacím zásadám
- Profesní kodex
- Druhy majetku
- Mezinárodní oceňovací standardy
 - IVS 1 – Oceňování na bázi tržní hodnoty
 - IVS 2 – Oceňování na bázi hodnoty jiné než tržní
 - IVS 3 – Oceňovací zprávy
- Mezinárodní oceňovací aplikace (dále jen IVA)
 - IVA 1 – Oceňování pro účely finančního výkaznictví
 - IVA 2 – Oceňování pro účely zajištění finančního úvěru
 - IVA 3 – Oceňování majetku z veřejného sektoru pro účely finančního výkaznictví
- Směrnice
 - Směrnice 1 – Oceňování nemovitého majetku

- Směrnice 2 – Oceňování užitku z pronájmu nemovitostí
- Směrnice 3 – Oceňování výrobních strojů a zařízení
- Směrnice 4 – Oceňování nehmotných aktiv
- Směrnice 5 – Oceňování osobního majetku
- Směrnice 6 – Oceňování podniků
- Směrnice 7 – Zohlednění nebezpečných nebo toxických látek při oceňování
- Směrnice 8 – Náhradní zůstatková cena
- Směrnice 9 – Analýza odúročeného (diskontovaného) peněžního toku pro tržní nebo netržní ocenění
- Směrnice 10 – Oceňování zemědělských nemovitostí
- Směrnice 11 – Revizní oceňování (posudky)
- Směrnice 12 – Oceňování specializovaného obchodního majetku
- Směrnice 13 – Hromadné ocenění pro potřebu zdanění majetku
- Směrnice 14 – Oceňování majetku v těžebním průmyslu
- Směrnice 15 – Oceňování historického majetku
- **Glosář**
- **Rejstřík [5]**

2 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Dle § 2 zákona o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování je zejména:

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

V současných ekonomických teoriích je rozlišováno několik metod, pomocí nichž lze oceňovat stavební pozemky. Rozlišujeme metody administrativní a metody, které využívají informace z reálného trhu.

Ocenění pozemků založené na tržních principech je od stanovení ceny podle cenových předpisů odlišné. Základní filozofie oceňování na trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. [2]

Při stanovení tržní ceny je nutné, aby znalec dle všech dostupných informací o trhu, svých zkušenostech a schopnostech použil správnou metodiku výpočtu. Z toho vyplývá, že znalec musí mít dostatečné zkušenosti a znalosti z daného oboru, musí být schopen posoudit všechny vlivy působící na cenu pozemku a sledovat situaci na reálním trhu.

Před oceněním pozemku je nutno brát ohled na to, že pozemek nemá žádnou cenu, dokud ho nelze využívat, dosáhnout zisku a jiných výhod z něj plynoucích. Problémem také je stanovení podílu ceny pozemku z kupní ceny celku pozemek + stavba.

Vzhledem k tomu, že na cenu pozemků působí celá řada vlivů, bylo vyvinuto několik **základních metod**, které se pro oceňování pozemků používají, a jsou to: ocenění podle cenových předpisů, metoda třídy polohy a indexová porovnávací metoda. Jednotlivé metody i jejich modifikace a vlivy působící na cenu pozemků jsou podrobněji rozebrány v následujících kapitolách.

2.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Dle § 10 zákona o oceňování majetku se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu. Základní ceny¹⁰ stavebních pozemků evidovaných v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří neuvedených v cenové mapě stavebních pozemků jsou stanoveny v § 28 vyhlášky č. 3/2008 v aktuálním znění (dále jen oceňovací vyhláška). Tato základní cena se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 (viz příloha č. 2) a vynásobí se koeficientem změn cen staveb (inlace) K_i z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti K_p ¹¹ z přílohy č. 39. Takto zjištěná cena činí minimálně 20 Kč/ m^2 .

Pro způsob ocenění je důležité také to, zda se jedná o pozemky:

- nezastavěné určené k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou (ocení se podle § 28 odst. 3)
- nezastavěné určené rozhodnutím o změně využití území pro skládky, skladové plochy ..., přírodní sportoviště a rekreační plochu (ocení se podle § 28 odst. 4)
- zahrady nebo ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem (ocení se podle § 28 odst. 5)
- evidované v KN v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice ... (ocení se podle § 28 odst. 7)
- na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území, týkající se těžebních a jim obdobných činností (ocení se podle § 28 odst. 8)

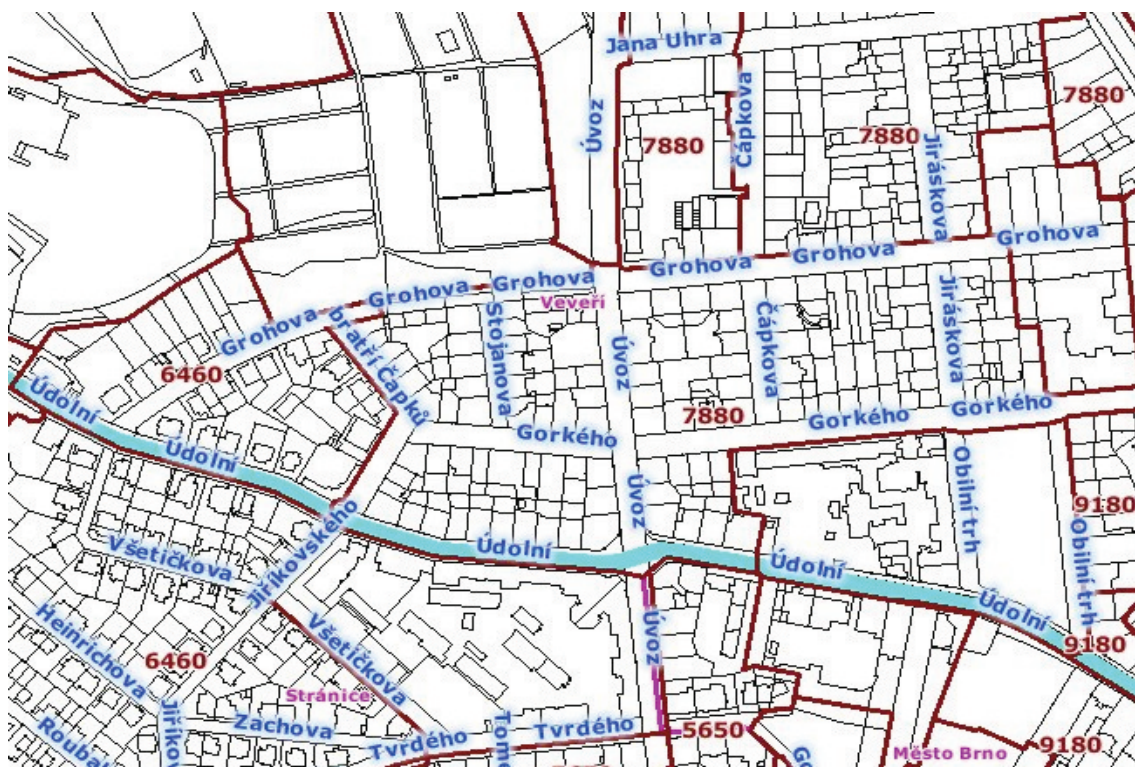
2.2 CENOVÉ MAPY

„Cenová mapa je metodická pomůcka pro určování cen nemovitostí prostřednictvím grafického znázornění plošného, geografického rozložení cen nemovitostí jakéhokoli druhu včetně nájemného a nemovitostí v určitém územním celku.“ [9]

¹⁰ Základní ceny jsou diferencovány podle významu a velikosti obce (dle počtu obyvatel); např. Praha 2 250 Kč, Brno a Ostrava 1 100 Kč; viz příloha č. 1

¹¹ Koeficient se volí podle hlavní stavby situované na pozemku.

Cenová mapa slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase. Může sloužit i jako jeden z podkladů pro historické posuzování území, obce či města a jeho rozvoji v daném období. Cenová mapa zjednodušeně řečeno zaznamenává minulost v obchodu s pozemky.



Obr. č. 1 – Ukázka cenové mapy města Brna – výřez¹²

Dle § 10 zákona o oceňování majetku je cenová mapa stavebních pozemků grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popř. v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce se uvedou v textové části cenové mapy, která popř. obsahuje další vysvětlivky. Jestliže nelze cenu stavebního pozemku takto zjistit, do cenové mapy se

¹² T-MapServer [online]. [cit. 2010-11-06]. Cenová mapa stavebních pozemků statutární města Brna č. 8.

cena takového pozemku neuvede a pozemek se ocení způsobem popsaným v předchozí kapitole.

Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku. Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku. Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.¹³

Dle § 27 oceňovací vyhlášky cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje část:

- textovou, která obsahuje
 - věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu
 - popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v KN se skutečným stavem v terénu
 - komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru
 - popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti
- grafickou, která obsahuje
 - mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším
 - popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popř. parcelní čísla pozemků
 - ceny jednotlivých stavebních pozemků, popř. ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností

Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku podle cenové mapy s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z KN,

¹³ V současnosti jsou již volně dostupné na internetu.

snímkem z katastrální mapy, popř. geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části, vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebyl vydán regulační plán, územní rozhodnutí ani územní souhlas, nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu, nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva, nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby, a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapou stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

Tab. č. 1 – Seznam aktuálně platných cenových map¹⁴

Č.	Obec	Okres	Účinnost
1	Bílina	Teplice	08. 07. 2008
2	Brno	Brno - město	01. 01. 2010
3	Hodonín	Hodonín	25. 05. 2010
4	Horoměřice	Praha - západ	01. 07. 2010
5	Karviná	Karviná	01. 01. 2010
6	Kyšice	Plzeň - město	01. 01. 2010
7	Mladá Boleslav	Mladá Boleslav	01. 01. 2009
8	Most	Most	09. 01. 2009
9	Olomouc	Olomouc	01. 07. 2010
10	Osek	Teplice	01. 04. 2000
11	Ostrava	Ostrava	01. 01. 2010
12	Praha	hlavní město	01. 01. 2010
13	Terezín	Hodonín	01. 11. 2009
14	Zlín	Zlín	01. 06. 2008

Cenové mapy jsou vytvářeny dle tří základních metodik:

- Metodika vytváření cenových pásem
- Metodika vytváření směrných cen
- Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku

Vypovídací schopnost cenové mapy je závislá na realizovaných prodejkách, tzn. čím vyšší počet zjištěných realizovaných cen, tím vyšší vypovídací hodnotu cenová mapa má. To je také největší problém při zpracování cenových map – musí se získat dostatečné a věrohodné podklady o realizovaných prodejkách a jejich cenách, nemluvě o tom, že v kupních smlouvách je často uváděná cena pozemků včetně stavby na něm situované. Dalším důležitým faktorem je rozloha území obce – čím je větší, tím je nižší vypovídací hodnota cenové mapy. Podstatný pro sběr podkladů pro vytvoření cenové mapy, je také časový interval, ve kterém se zjišťují realizované ceny pozemků.

¹⁴ *Cenové mapy* [online]. 2002 - 2010 [cit. 2010-11-06]. Úplný seznam cenových map. Dostupné z WWW: <<http://www.cenovemapy.cz/>>.

2.3 METODA TŘÍDY POLOHY

Autorem této metody je švýcarský architekt W. Naegeli, jehož metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Tuto metodu Naegeli vyvinul na základě srovnání velkého množství realizovaných cen nemovitostí s druhem stavby na nich postaveným, polohou pozemku a intenzitou jeho využití. Tato metoda bývá používána především tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. [5]

„Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd.“ [5]

Podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí 7 klíčů charakterizujících polohu nemovitosti (podrobněji viz příloha č. 3):

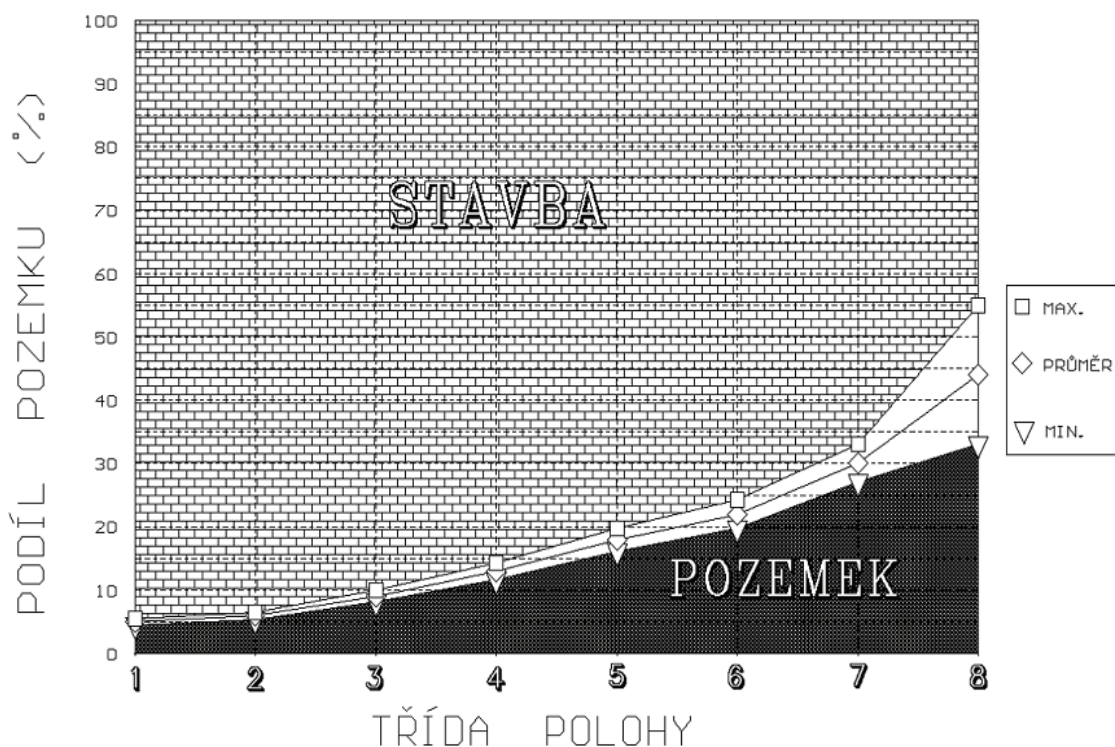
1. Všeobecná situace
2. Intenzita využití pozemku
3. Dopravní relace k velkému centru
4. Obytný sektor
5. Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
6. Povyšující faktory
7. Redukující faktory

Naegeli zjišťoval podíl ceny pozemku na celkových nákladech pro poměry Německa a Švýcarska, z čehož vznikla následující tabulka a graf.

Tab. č. 2 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek¹⁵

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35–55

¹⁵ [5]



Graf č. 1 – Průběh závislosti ceny pozemku na třídě polohy v SRN

„Z tabulky plyne, že v nejnepříznivějších polohách u nejméně atraktivních nemovitostí činí cena pozemku 5 %, cena stavby je zbytkem do sta, tedy 95 %... Klíče, které nelze uplatnit se neuvažují. Ze zbylých se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy a podle ní se v tabulce zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku stavba + pozemek ... Jedná-li se o nezastavěný stavební pozemek, pak je nutno zvažovat, jaký nejlukrativnější objekt by na něm bylo možno vystavět, vypočíst si jeho reprodukční cenu¹⁶ a z této vycházet. Pokud by se jednalo o pozemek stavebně nepřipravený (bez přípoje, bez příjezdu ap.) je nutno náklad na jejich vybudování odečíst od ceny pozemku, pokud je bude muset na své náklady vybudovat budoucí vlastník ...“ [5]

Matematicky lze výpočet vyjádřit tímto vzorcem:

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} = RC \cdot \frac{PP}{PS}$$

Vysvětlivky:

CP – cena celého pozemku do trojnásobku¹⁷ zastavěné plochy stavby v Kč

¹⁶ Reprodukční cena stavby je v tomto případě finanční částka, za kterou by v současnosti bylo možno stavbu vybudovat jako novostavbu. Je to součet pořizovacích nákladů stavby, tzn. cena pořizovací.

¹⁷ Velikost pozemku, který je možno ocenit v závislosti na ceně stavby na něm situované, je možné za přijatelný považovat až trojnásobek zastavěné plochy stavby; zbytek se musí ocenit samostatně.

RC – výchozí cena (tj. cena bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku v Kč

PP – poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb v %¹⁸

PS – poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb

$$PS = 100 - PP$$

Zjednodušený příklad:

Výsledná třída polohy	3
Podíl pozemku z celku dle tab. č. 2	9 %
Podíl stavby z celku	$100 - 9 = 91 \%$
Výchozí cena stavby	5 000 000 Kč
Cena pozemku	$(9 \div 91) \cdot 5\,000\,000 \approx 495\,000$ Kč

Metoda třídy polohy je velice přesná, ale jen pokud jsou k dispozici reprezentativní vstupní hodnoty, výsledky totiž mohou být zkreslené, pokud je např. výchozí cena stavby na pozemku nadhodnocená či podhodnocená aj.

Úprava metody třídy polohy pro ČR

Pokud se Naegeliho metoda aplikuje na české poměry, je třeba vycházet ze studie, ze které vyplynulo, že výše popsaná metoda a její hodnoty jsou použitelné pouze pro provozní budovy ve velkých městech. U ostatních objektů a menších měst je třeba hodnoty snížit. Proto byly vytvořeny 4 skupiny objektů a měst a pro každou skupinu stanoveny podíly cen pozemků ve vztahu k třídě polohy. Jedná se o následující skupiny:

- A. provozní objekty, města nad 100 tis. obyvatel
- B. provozní objekty, města do 100 tis. obyvatel
- C. provozní objekty, ostatní obce¹⁹
- D. obytné objekty s regulovaným nájemným, bez provozních prostor

Zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy

Jak už jsem v předchozích kapitolách zmínila, pro tvorbu cenových map se používají realizované ceny z kupních smluv, kde je uvedena celková cena souboru

¹⁸ Výsledná třída polohy se vypočte jako podíl součtu tříd polohy a počtu uvažovaných znaků, následně se přidělí příslušné procento PP.

¹⁹ Přibližně poloviční hodnoty oproti původním.

pozemek + stavba a metoda třídy polohy tak může vyřešit problém při stanovení jednotlivých cen. Postup je takový, že do vzorce pro výpočet ceny pozemku se nepoužije cena stavby, stačí jen stanovit technické opotřebení stavby v % dle stáří stavby a jejího technického stavu.

Matematicky lze výpočet vyjádřit tímto vzorcem:

$$CP = CS \cdot \frac{PP}{TH \cdot (100 - PP) + PP}$$

Vysvětlivky:

CP – cena pozemku v Kč

CS – smluvní cena stavby a pozemku v Kč

TH – technická hodnota

TH = (100 – technické opotřebení staveb) ÷ 100

PP – podíl ceny pozemku v %

2.4 INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA

Indexová porovnávací metoda byla původně zavedena v SRN a používá se při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku odhadovaného. [5]

Ocenění pozemku porovnáním se provádí tak, že se shromáždí větší počet podobných pozemků a jejich realizovaných cen. Údaje o skutečných realizovaných cenách jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zkreslené, proto mezi další podklady pro cenové porovnání patří realitní inzerce, kdy se musí dát pozor na to, že ceny inzerované jako požadované jsou zpravidla vyšší než pak skutečně dosažená cena. Dalším podkladem mohou být cenové mapy pozemků, neboť jsou zpracovány podle skutečně dosahovaných cen a je možné je aplikovat na obdobné pozemky v obdobných lokalitách. V neposlední řadě je vhodné vytvořit si databázi²⁰ údajů o nemovitostech v dané lokalitě. Aby nedocházelo ke zkreslení ocenění, je třeba použít velký počet nemovitostí.

Podobnost pozemků se určuje různými faktory a jejich odlišnost se pak zohlední pomocí koeficientu²¹. Těmito faktory mohou být např. typ stavebního pozemku, velikost obce, poloha pozemku, stavební připravenost pozemku a mnoho dalších. Tyto faktory

²⁰ Utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech

²¹ Vyjadřuje vliv jedné vlastnosti, na rozdíl od indexu, který vyjadřuje vliv více vlastností.

neboli kritéria jsou zcela na úvaze znalce (odhadce). Podstatné je použít stejná kritéria pro oceňovaný²² i srovnávací²³ pozemek. Důležité také je zohlednit časové hledisko realizovaných cen (nedoporučuje se porovnávat pozemky, jejichž ceny byly realizovány s velkým časovým odstupem). Aby se ceny mohly porovnat, musí být v jednotném formátu, srovnávací hodnotou je cena v Kč za m².

Postup výpočtu je následující:

1. u srovnávacího pozemku se známou cenou a výměrou se vypočítá jednotková tržní cena srovnávacího pozemku JTC_S
2. násobením příslušných koeficientů se vypočítá index²⁴ srovnávacího pozemku I_S
3. jednotková cenu srovnávacího pozemku JCS se vydělí indexem I_S a zjistí se tak standardní jednotková tržní cena $SJTC_S$
4. násobením příslušných koeficientů se vypočítá index oceňovaného pozemku I_O
5. standardní jednotková tržní cena $SJTC_S$ se vynásobí indexem I_O a zjistí se tak odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku JTC_O
6. jednotková tržní cena oceňovaného pozemku JTC_O se vynásobí výměrou a zjistí se tak cena oceňovaného pozemku [5]

Ocenění lze také provádět pomocí průměrné standardní jednotkové tržní ceny, avšak vypočtené ze zpracovaného souboru dat, tzn., že se nepoužije standardní jednotková tržní cena vypočítaná z jednoho pozemku, ale průměrná z více pozemků.

2.5 DALŠÍ METODY

Nyní se okrajově zmíním o dalších metodách, které se používají pro oceňování pozemků, a je to zejména Sammetova metoda, reziduální metoda a výnosová metoda.

2.5.1 Sammetova metoda

Sammetova metoda je obdobou metody Naegeliho. Při výpočtu se pracuje s tzv. koeficientem plochy podlaží a s podílem pozemku na stavebních nákladech určeným dle tabulky vytvořeném Sammetem (obdoba Naegeliho klíčů třídy polohy). Dále se používá tabulka udávající cenu za m² pozemku při dané jednotkové ceně stavby za m³.

²² Pozemek, jehož cenu je třeba zjistit.

²³ Pozemek, u něhož známe cenu i její parametry (obec, infrastruktura, poloha, výměry, stav ap.)

²⁴ Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1.

2.5.2 Reziduální metoda

Reziduální metoda se používá tehdy, vykazuje-li pozemek potenciál (nového) stavebního využití, např. jedná-li se o pozemek nezastavěný, resp. zastavěný zástavbou, kterou je z ekonomických důvodů výhodné zbourat a na původním místě postavit novou stavbu. Postup je takový, že se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení²⁵. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou potřebné náklady na výstavbu²⁶ a obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidia představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.²⁷

2.5.3 Výnosová metoda

Základem výnosové metody jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se odúročí, tzn., že se převedou na současnou hodnotu a sečtou se. Pro výpočet se používají různé vztahy např. pro věčnou rentu nebo tzv. odloženou věčnou rentu. Výnosy z nájemného pronajatých pozemků je třeba uvažovat v daném čase a místě obvyklé. Nákladem na dosažení těchto příjmů bude zejména daň z nemovitostí a náklady na správu nemovitostí. U stavebních pozemků by bylo optimální provést jejich ocenění výnosovým způsobem tak, jako by byly pronajaty vlastníkově stavby na pozemku situované, ale hlavním problémem při použití této metody jsou chybějící podklady v převážné většině případů a výnos bude mj. závislý na tom, jaká stavba je na pozemku situována. Pokud by se jednalo o nezastavěný stavební pozemek, závisel by výnos na tom, jaká nejlukrativnější stavba by byla povolena k postavení na daném pozemku a zda by se našel vhodný investor pro tuto výstavbu.

²⁵ Nejčastěji výnosovou nebo porovnávací metodou

²⁶ Např. náklady stavební, náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby aj.

²⁷ *Land Management* [online]. 2007 [cit. 2010-11-07]. Metody pro oceňování pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/?p=113>>.

3 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

3.1 OBLAST BRNO – VENKOV

Dnes již bývalý okres Brno – venkov vznikl po reformě státní správy v roce 1960 a tvoří široký pás obcí, které ze všech stran obklopují město Brno. Nejstarší osídlení oblasti je doloženo nálezy z mladší doby kamenné u Šlapanic a Bílovic nad Svitavou. Obce spadající do této oblasti leží na rozhraní jihomoravských úvalů a prvních kopců Českomoravské a Dražanské vrchoviny. V severní části oblasti protékají dvě velké řeky Svatka a Svitava. V oblasti leží devět přírodních parků a padesát maloplošných chráněných území, z nichž nejvýznamnější je jižní část CHKO Moravský kras. Svým přírodním bohatstvím, množstvím lesů, členitostí i rozmanitostí krajinných prvků je oblast Brno – venkov vyhledávanou oázou klidu, odpočinku a rekreace. S tím souvisí i neustále se zvyšující počet obyvatel, kteří využívají dobré podmínky pro výstavbu domů a bytů v klidném prostředí obcí, které jsou relativně dobře dopravně napojeny na Brno (silniční i železniční doprava). Doprava zde je značně intenzivní a ovlivňuje tak hospodářství i rozvoj podnikatelských aktivit. Díky příznivým půdním a klimatickým podmínkám je oblast Brno – venkov průmyslově zemědělská – zemědělská půda zabírá více než 57 % z celkové plochy okresu. Po zohlednění změn správního uspořádání k 1. 1. 2007 (v rámci sladění hranic okresů s hranicemi správních území obcí s rozšířenou působností) celková plocha oblasti dosáhla 149 893 ha a počet obcí oblasti se zvýšil na 187 obcí, z nichž 13 má statut města, včetně Šlapanic.²⁸

3.2 SPRÁVNÍ OBVOD ŠLAPANICE

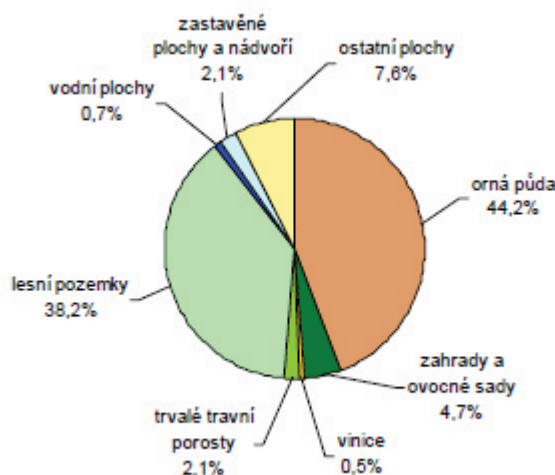
Správní obvod Šlapanice leží v sousedství území města Brna. Patří k největším správním obvodům v Jihomoravském kraji. Správní obvod má rozlohu 343 km² a spadá pod něj 40 obcí (viz obrázek č. 3), ve kterých žije přes 53 tis. obyvatel, jejichž průměrný věk dosahuje 39,8 let. Díky bezprostřední blízkosti města Brna zde byl zaznamenán největší přírůstek obyvatel. Necelých 60 % obyvatel starších 15 let je ekonomicky aktivních. V tomto regionu je jedna z nejnižších nezaměstnaností (v rámci Jihomoravského kraje), neboť obyvatelé tohoto správního obvodu mají velmi dobré možnosti dojíždění do zaměstnání do krajského města.

²⁸ Český statistický úřad [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Charakteristika okresu Brno - venkov. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_brno_venkov>.



Obr. č. 2 – Administrativní mapa správního obvodu Šlapanice

Správní obvod Šlapanice je velmi žádanou lokalitou, kde se soustřeďuje výstavba v oblasti bydlení, neboť krajské město Brno je snadno přístupné a často obce správního obvodu tvoří téměř součást města, která je např. přístupná městskou hromadnou dopravou. Struktura pozemků správního obvodu Šlapanice je následující – orná půda (44,2 %), lesní pozemky (38,2 %), zahrady a ovocné sady (4,7 %) a zastavěné plochy a nádvoří (2,1 %).



Graf č. 2 – Struktura pozemků ve správním obvodu Šlapanice

Šlapanice jsou přirozeným výchozím místem do oblasti Slavkovského bojiště „Bitvy tří císařů“. Toto území je dnes chráněnou památkovou zónou. Dominantami jsou vrch Santon v blízkosti obce Tvarožná, kde se každoročně koná rekonstrukce slavkovské bitvy, návrší Žuráň a především Pratecký kopec nedaleko obce Prace, kde byl počátkem 20. století vybudován památník obětem bitvy, známý jako Mohyla míru. Svůj význam mají také Bílovice nad Svitavou jako bývalé oblíbené výletní místo řady českých umělců, např. S. K. Neumann zde sbíral inspiraci k napsání *Knihy lesů, vod a strání*. V oblasti Šlapanic se také narodili významní lidé, mezi nejznámější patří např. herečka Libuše Šafránková.²⁹

Mezi nejatraktivnější obce v jihozápadní části oblasti patří zejména Popůvky, Troubsko, Modřice, Moravany, Želešice a Ořechov. V severovýchodní části jsou to Babice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou, Kanice, Mokrý – Horákov a Hostěnice. V těchto lokalitách jsou nabízeny nejdražší stavební pozemky určené pro bydlení. Naopak nejnižší cenová úroveň pozemků je v jihovýchodní části oblasti, kde se nachází i správní sídlo této oblasti – město Šlapanice.

3.2.1 Město Šlapanice

Město Šlapanice leží necelých 10 km jihovýchodním směrem od Brna v nadmořské výšce 220–260 m. Patří mezi nejzajímavější oblasti na Moravě s tisíciletou kulturní a historickou tradicí. Nejstarší písemná zpráva pochází z roku 1235. Mezi významné památky patří kostel Nanebevzetí Panny Marie, Scholasterie se starou farou (v současnosti

²⁹ Český statistický úřad [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Šlapanice. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/t/C4002D9E8A/\\$File/6216.pdf](http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/t/C4002D9E8A/$File/6216.pdf)>.

slouží jako muzeum a cukrárna), budova gymnázia, orlovna, nejstarší šlapanická restaurace Radnice, která dříve sloužila mj. jako místní žalář, zámek v rokokovém stylu včetně přilehlého parku z druhé poloviny 18. století, který svého času fungoval i jako klášter, sokolovna, kde byla založena tělovýchovná jednota Sokol a v neposlední řadě budova městského úřadu.

Součástí Šlapanic je část Bedřichovice. Katastrální území obou obcí leží na přechodu dvou velkých celků, mladší soustavy Karpatské, východně a jihovýchodně je Pratecká vrchovina jako součást Dyjsko-svrateckého úvalu. Jedná se převážně o nížinatou oblast. Nejvyšším kopcem je Žurán (286 m), dále se zde nachází slepencový přírodní krajinný útvar Líchy a výběžky Dražanské vysočiny jako součást Moravského krasu. Osu území tvoří potok Říčka. Klima je v této oblasti poměrně příznivé a teplé s mírnou zimou. Z hydrologického a geologického hlediska je tato oblast chudá na podzemní vody, převládají zde sprašové hlíny, spraše a jíly se základovou půdou podmíněčně vhodnou.

V současnosti žije ve Šlapanicích 6 993 obyvatel, z toho 337 žije právě v Bedřichovicích. V produktivním věku žije ve Šlapanicích 3 869 obyvatel, jejichž průměrný věk je 38,8 let. Od roku 2003 jsou Šlapanice městem s rozšířenou působností. Ve Šlapanicích se nachází pošta, dvě mateřské školy, jedna základní škola a gymnázium, zdravotnické zařízení včetně lékárny a policie. Od roku 1999 mají Šlapanice vlastní informační televizní kabelový kanál Šlapík. V roce 2007 začala výstavba prvních hal v často diskutované průmyslové zóně, která se rozkládá na 102 hektarech, ale v současnosti zde sídlí pouze tři firmy a další osud je nejistý, následována výstavbou obytného souboru Brněnská pole. V roce 2008 byla dokončena výstavba oddílné kanalizace, následována výměnou plynovodu a přechodem z nízkotlaku na středotlak, včetně plynofikace místní části Bedřichovice. Vodovod je ve městě již od roku 1972.

3.2.2 Obec Kobylnice

Obec Kobylnice je začleněna územně pod bývalý okres Brno – venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Šlapanice, vzdálené 4 km. Obec se rozkládá na území o rozloze 509 ha 13 km jihovýchodně od centra Brna v průměrné výšce 214 m nad mořem. Z celkové katastrální plochy obce zabírá 81 % orná půda. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1306. Mezi místní pamětihodnosti patří Zvonice Panny Marie Sněžné a Boží muka.

V současnosti žije v této středně velké obci 951 obyvatel, z toho v produktivním věku 491, jejichž průměrný věk je 38 let. Obcí protéká Zlatý potok. V obci je pro menší děti k dispozici mateřská škola a pro děti školou povinné základní škola (pouze první stupeň). Dále se v obci nachází sportovní hřiště a knihovna. Je zde vybudován veřejný vodovod, plynovod a dešťová i splašková kanalizace.

3.2.3 Obec Telnice

Obec Telnice leží asi 15 km jihovýchodně od Brna na katastru o výměře 610 ha v mírně zvlněné rovině, v nadmořské výšce 198 m, s půdou vhodnou pro zemědělskou výrobu. Je součástí Jihomoravského kraje. První zmínky o obci pocházejí ze 13. století. Část obce je začleněna do památkové zóny bitvy u Slavkova. Asi 5 km od Telnice se nachází Mohyla míru. Samotná obec je bohatá na památkově chráněné objekty. Jedná se zejména o farní barokní kostel sv. Jana Křtitele, který je dominantou obce, součástí areálu kostela je kaple bolestné Panny Marie.

Obec je rozdělena na dvě části, které jsou od sebe vzdálené cca 1 km. V obci žije 1 429 obyvatel, z toho v produktivním věku 705 obyvatel. Průměrný věk obyvatel v obci je 36,6 let. Obec je plynofikována, je zde vybudována kanalizace, čistička odpadních vod a veřejný vodovod. V obci je veškerá občanská vybavenost, včetně několika restaurací a vinárny, pošty, mateřské a základní školy (součástí je školní družina a školní jídelna), zdravotnického zařízení a police. Pro děti je zde k dispozici dětské hřiště a pro sportovní a společenské využití slouží rozsáhlý sportovní areál. Katastrálním územím obce prochází i několik cyklostezek, některé navazují na naučnou stezku pod Prateckým kopcem a Mohylou míru. Všechny cyklostezky jsou součástí Moravské vinařské stezky.

3.2.4 Obec Kovalovice

Obec Kovalovice se nachází cca 18 km východně od Brna. Leží na rozhraní Dražanské vrchoviny a Dyjsko-svrateckého úvalu v nadmořské výšce 230–321 m. Obec se rozkládá na 471 ha. První zpráva o obci pochází z roku 1131. Mezi významnou historickou památku patří Kaple zasvěcená Petru a Pavlu a Napoleonská kaple.

Součástí Kovalovic je lokalita Stará Pošta, která leží 2 km jižně od hlavní části obce. V obci žije 592 obyvatel, z toho v produktivním věku 310 obyvatel. Průměrný věk obyvatel v obci je 36,86 let. V centru obce se nachází budova obecního úřadu a kulturní zařízení se sálem a knihovnou. Součástí objektu je restaurace, ke které přiléhá hasičská

zbrojnice. V části Stará Pošta se nachází budova hotelu s restaurací, která dříve sloužila jako poštovní úřad pro kurýrní poštu. V současnosti je zde muzeum vztahující se k poštovníctví a bitvě u Slavkova. Nad obcí se nachází vodní nádrž „Potočiny“, v jejíž blízkosti byl vybudován přírodní koupací biotop, doplněný hřištěm na plážový volejbal.

V obci je pouze mateřská škola. Ostatní občanská vybavenost je dostupná v okolních obcích. Ve Viničných Šumicích je k dispozici pošta a první stupeň základní školy, v Pozořicích je k dispozici zdravotnické středisko a druhý stupeň základní školy. V obci je zaveden pouze vodovod a plynovod. Dešťová kanalizace, splašková kanalizace a čistírna odpadních vod je teprve ve fázi výstavby.

4 CHARAKTERISTIKA TRHU NEMOVITOSTÍ

Základní vlastností nemovitostí je jejich nepřemístitelnost. Proto je trh nemovitostí vždy vztahován k určitému místu, hovoří se tedy o trhu místním. Tyto trhy se navzájem liší cenovou úrovní, která je určována vztahem nabídky a poptávky a jejich vzájemnou pružností. Na trh nemovitostí mají vliv obecné tržní zákonitosti, ale i různé specifické faktory jako např. jedinečnost každé nemovitosti, způsob využití dané nemovitosti, omezené množství nemovitostí (resp. pozemků) a jejich obchodovatelnost (frekvence a náročnost prodeje). Trh nemovitostí je také ovlivněn hospodářskou situací v dané oblasti, dostupností hypotečních úvěrů a vyšší úrokových, ale i daňových sazeb. [10]

4.1 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENY POZEMKŮ

Ceny pozemků ovlivňuje mnoho faktorů, mezi které můžeme zařadit např.:

- velikost a význam obce, ve které se pozemek nachází a územní plán obce
- poloha pozemku – musí se rozlišovat území již zastavěné (např. centrum města) či území zastavitelné (periferie města); s polohou pozemku souvisí i dostupnost dopravy, možnosti parkování, občanská vybavenost, kvalita životního prostředí, složení obyvatelstva, pracovní příležitosti, infrastruktura, vlastnosti pozemku jako např. orientace ke světovým stranám, svažitost terénu, velikost a tvar pozemku
- stavební připravenost (u nezastavěných pozemků) a geologické podmínky, které mají vliv na zakládání staveb
- ekologické zátěže na pozemku a ochranná pásma
- druh pozemku – je nutné rozlišovat zemědělské a stavební pozemky
- druh stavby na pozemku postavené, příp. jaká nejlukrativnější stavba bude povolena k výstavbě na pozemku – je nutné zohlednit i vliv způsobu užívání sousedních pozemků
- předpokládané využití pozemku – čím více se bude přibližovat skutečná realizace stavby, tím více poroste cena pozemku
- IS, jejichž vybudování je nákladné, musí se odlišit, kdo je bude budovat a využívat
- vlastnická práva – zejména různé formy omezení např. věcná břemena snižují ceny pozemků [5]

4.2 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Ve srovnání s léty devadesátými nastaly změny na trhu nemovitostí zejména v náhledech na nemovitosti jako takové, na jejich vlastnosti, parametry, funkčnost, efektivitu, architekturu a na řadu dalších kritérií. Výrazně se změnily technologie výstavby a použité stavební materiály. Ve snaze o řízení jakosti sice stoupla kvalita, ale na druhou stranu klesla celková životnost staveb, neboť byl zaznamenán výrazný posun z důrazu na technickou stránku k funkčnosti a efektivnosti. Jednotlivá území se rozvíjela, zejména v okolí velkoměst a podél hlavních dopravních cest se rozvoj projevil mohutnou intenzitou výstavby, která měla za následek i změny životního stylu a rozvrstvení obyvatelstva. Vzrostl podíl cizího kapitálu, potřebného k financování nemovitostí. Svou roli sehrály bankovní instituce poskytující možnosti financování pomocí hypotéčních úvěrů. Také se nesmím zapomenout zmínit o vývoji informačních technologií. Navíc všechny tyto aspekty byly řízeny a usměrňovány dle směrnic a vyhlášek Evropské unie. Restrukturalizace ekonomiky, její zotavení, přijetí České republiky do Evropské unie a s tím související příliv zahraničních investic – to vše způsobilo relativně vysoký hospodářský růst, srovnatelný se sousedními západními zeměmi. [11]

Silný stavební rozmach byl podporován nízkými úrokovými sazbami a tažen vysokou poptávkou ze strany kupujících. K tomu přispívala dobrá ekonomická situace a kvalitní systém poskytování půjček, neboť nákup nemovitostí financovaných prostřednictvím bankovních úvěrů velmi vzrostl. Tyto faktory způsobovaly každoroční zvyšování cen nemovitostí. Velký otřes však přišel v roce 2008, kdy byl celý svět postižen celohospodářskou finanční krizí, která způsobila zastavení cenového růstu, včetně způsobení problémů v oblasti bankovníctví. Bankovní instituce podstatně zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů. Období 2008 až 2009 je tak charakterizováno velkým poklesem poptávky po nemovitostech.

V posledních měsících už můžeme zpozorovat nepatrné oživení. Hypoteční trh je opět na vzestupu, neboť bankovní instituce nabízejí nejnižší úroky od května 2007 a developeři snižují ceny. Bankovní instituce přesto zůstávají obezřetné, i přestože hypoteční úvěr bývá krytý danou nemovitostí – banky si žadatele o hypoteční úvěr více prověřují a požadavky kladené na bonitu žadatele jsou vysoké.³⁰

³⁰ *Novinky.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-01-14]. Výhodné hypotéky často pohrbí staré dluhy. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/finance/222316-vyhodne-hypoteky-casto-pohrbi-stare-dluhy.html>>.

Rozhodující vliv na trh s nemovitostmi bude mít zřejmě i nezaměstnanost, avšak výrazný pokles cen už nelze očekávat. Ceny se postupně stabilizují, banky poskytují nízké úrokové sazby a v Evropské unii se očekává ekonomické oživení, to vše by mohlo trh s nemovitostmi rozehýbat. Obecně lze tedy říci, že růst cen nemovitostí je známkou progresivního vývoje ekonomiky a naopak.

Co se týče situace na trhu s pozemky v lokalitě Šlapanice a okolí, mohu říci, že poptávka převyšuje nabídku. Avšak poptávka je tzv. průzkumná a potencionální kupující odkládají zamýšlené nákupy a vyčkávají, zda nedojde k dalšímu poklesu cen. Kupující také mají obavy ze zadlužení a z možnosti hrozby ztráty zaměstnání. To způsobuje poptávku pouze po menších a levnějších pozemcích, u kterých je větší předpoklad poskytnutí nízkého bankovního úvěru. Obecně lze tedy říci, že se hůře obchoduje s velkými pozemky. Naopak prodávající často nabízejí pozemky za neadekvátně vysoké ceny. Ovšem situace na trhu s nemovitostmi v okolí Brna je v porovnání s ostatními regiony nejméně zasažená realitní krizí. Propad cen zde nebyl tak markantní ve srovnání s celorepublikovým průměrem, za čímž stojí zejména velmi dobrá dopravní dostupnost a nižší míra nezaměstnanosti, což jsou dva hlavní charakteristické ukazatele lokality.

Subjektivní faktory prodávajících a kupujících na trhu nemovitostí, které mohou způsobovat nesoulad mezi nabídkou a poptávkou:

- rozdílné subjektivní hodnocení trhu – jedná se o nesoulad představ o ceně nemovitosti mezi nabízející a prodávající stranou
- setrvačnost a spekulace – projevují se ve všech životních cyklech ekonomiky, v období poklesu ekonomiky prodávající nechtějí prodávat, neboť nechtějí trazit, ani nejsou ochotni do nemovitosti investovat, naopak v období růstu ekonomiky prodávající vyčkávají s prodejem v očekávání růstu cen, což může mít za následek růst spekulativní výstavby do takové míry, že vznikne výrazná převaha nabídky nad poptávkou
- spekulace v rozvojových oblastech – vlastníci pozemků oddalují výstavbu na svých pozemcích z důvodu očekávaného nárůstu ceny pozemku, ke kterému dochází z důvodu pokračujícího územního rozvoje

- subjektivní hodnota – prodávající přikládá nemovitosti svoji vlastní subjektivní hodnotu, která je ovlivněna např. jeho sociálními vazbami na okolí a požaduje vyšší cenu než takovou, která by byla přijatelná pro kupujícího [10]

Mezi nejčastější problémy na trhu s pozemky je výše zmíněný jev spekulace, čemuž se ale stát snaží zabraňovat. Od roku 2011 totiž stát plánuje výrazně navýšit poplatky za vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu, čímž se několikanásobně prodraží přeměnění zemědělské půdy na stavební parcelu. „U nejbonitnějších půd se poplatky za vynětí zvýší v průměru 14x, u těch nejméně hodnotných 2x. O změnu se usilovalo roky, cílem je hlavně výrazně omezit zastavění nejkvalitnější zemědělské půdy.“ Zvýšení poplatků bude mít tedy vliv i na ceny všech plánovaných staveb včetně těch, které již jsou zahrnuty v územních plánech. Výjimkou je bytová výstavba. Poplatky doposud vůbec neplnily svou ochrannou funkci, neboť nebyly změněny od roku 1992 a řadí se mezi nejnižší v celé Evropské unii.³¹

4.3 CENOVÉ RELACE POZEMKŮ

Jak bylo zmíněno v předchozích kapitolách, správní obvod Šlapanice je velmi žádanou lokalitou, kde je soustředěna výstavba v oblasti bydlení, a to z důvodu snadné přístupnosti krajského města Brna. Správní obvod Šlapanice patří mezi oblasti s nejvyššími cenami a také s nejvyšší stavební intenzitou (v rámci bývalého okresu Brno – venkov). Nejžádanější lokalitou této oblasti je část jihozápadní, která hraničí s Brnem, Židlochovicemi, Ivančicemi a Rosicemi. Jedná se o obce Popůvky, Troubsko, Moravany a Modřice. V těchto obcích je velmi vysoká stavební intenzita. V severovýchodní části správního obvodu Šlapanice, která je převážně zalesněná, patří mezi nejvyhledávanější lokality obce Babice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou, Kanice, Mokrý – Horákov a Hostěnice. Lokalitou s nejnižšími cenami stavebních pozemků ve správním obvodu Šlapanice je jeho jihovýchodní část, tedy oblast okolí města Šlapanice, kde se nachází i pozemky oceňované v následujících kapitolách.

Aby bylo možné stanovit cenové relace stavebních pozemků určených převážně pro výstavbu objektů pro bydlení, je nutné zohlednit případné zkreslující faktory, mezi které patří např. skutečnost, že je nabízen pozemek, na kterém je již umístěna stavba,

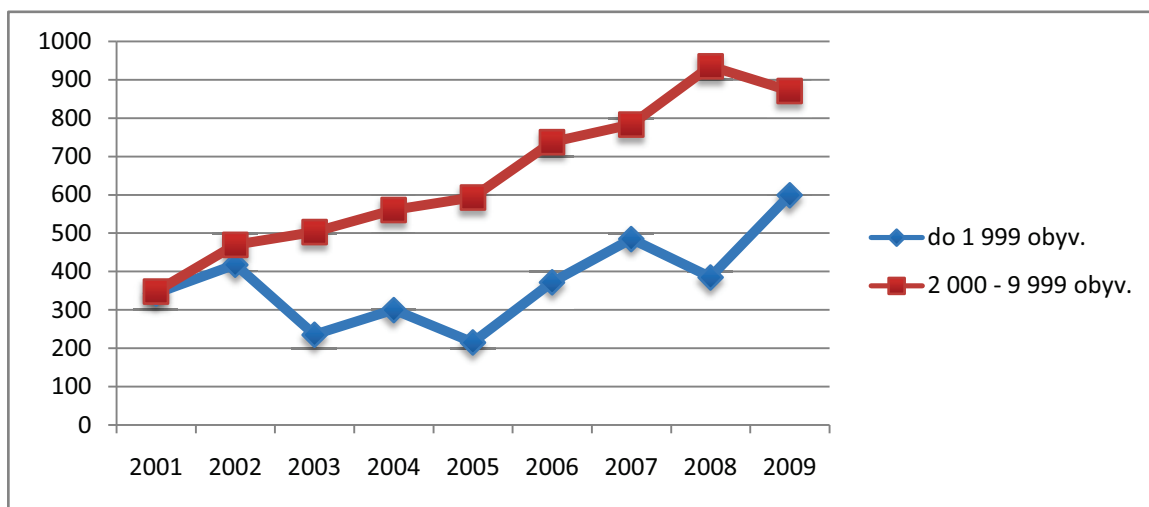
³¹ Hn.ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2011-01-14]. Mít z pole parcelu se násobně prodraží. Dostupné z WWW: <<http://reality.ihned.cz/c1-48304090-mit-z-pole-parcelu-se-nasobne-prodrazi>>.

nebo se jedná o budovu určenou k demolici či byl-li v ceně pozemku zahrnut projekt budoucí stavby.

Tab. č. 3 – Cenové relace pozemků ve správním obvodu Šlapanice³²

Lokalita	Cenové rozmezí v Kč/m ²
Popůvky	1 700–2 000
Troubsko	1 700–1 800
Modřice	1 500–1 800
Moravany	1 300–1 700
Želešice, Ořechov	1 000
Babice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou	1 000–2 000
Ochoz u Brna	300–800
Šlapanice	600–1 200
ostatní	500–800

Informace jsem čerpala z údajů Českého statistického úřadu. Novější statistické údaje zatím nebyly publikovány. Jak moc se tyto údaje liší od názorů odborníků z realitní praxe, je možno posoudit z vyjádření realitních kanceláří, které uvádím v příloze č. 4.



Graf č. 3 – Vývoj průměrných kupních cen stavebních pozemků v lokalitě Brno – venkov v letech 2001–2009³³

³² Jedná se pouze o přibližné odhady, neboť např. pozemky větších výměr, je možno nalézt i v nižší cenové úrovni a naopak.

³³ Obce Kobylnice, Telnice a Kovalovice spadají do skupiny obcí s počtem obyvatel do 1 999, obec Šlapanice spadá do skupiny obcí s počtem obyvatel od 2 000 do 9 999.

5 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

Pro následující výpočtovou a srovnávací část jsem zvolila deset vhodných pozemků (sedm pozemků pro bydlení a tři pozemky pro komerční výstavbu). Všechny se nachází ve správním obvodu Šlapanice, konkrétně se jedná o pozemky ve městě Šlapanice (katastrální území Bedřichovice a Šlapanice u Brna) a obcích Kobylnice (katastrální území Kobylnice u Brna), Telnice (katastrální území Telnice u Brna) a Kovalovice. Jedná se o nezastavěné pozemky, jejichž prodej se uskutečnil v období posledního čtvrtletí roku 2010 a prvního čtvrtletí roku 2011. Přestože se nejedná o stavební pozemky dle definice v zákoně o oceňování majetku, realitní kanceláře je jako stavební pozemky nabízely a dle tohoto hlediska stanovily také nabídkovou cenu. Ovšem všechny pozemky jsou dle platných územních plánů určeny k zastavění. Podklady potřebné k ocenění mi byly poskytnuty v součinnosti s realitními kanceláři působícími v této oblasti, zmíním zejména Realitní kancelář Matras & Matras. Informace pro zpracování vlastní databáze, která je potřebná pro metodu porovnávací, jsem čerpala z realitních serverů. Pro některé výpočty jsem použila program NEM3000 od firmy Pluto – Olt, spol. s r. o. V příloze č. 5 jsou uvedeny informace o jednotlivých parcelách z katastru nemovitostí a snímky jednotlivých parcel z katastrální mapy.

5.1 PARCELA Č. 3569/135 V KÚ ŠLAPANICE U BRNA

Pozemek se nachází v obci Šlapanice na parcele číslo 3569/135 v katastrálním území Šlapanice u Brna (č. 762792). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale podle schváleného územního plánu je určen pro okamžitou výstavbu samostatně stojícího rodinného domu, případně i dvojdomu nebo po rozdělení pozemku dvou rodinných domů, neboť celková výměra pozemku činí 1 875 m². Pozemek je rovinný a má přibližně obdélníkový tvar. Nachází se na konci slepé ulice v nově budované lokalitě samostatně stojících rodinných domů na okraji obce, ale s dobrým spojením do centra obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede nezpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se

nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází autobusová zastávka (cesta do nedalekého Brna trvá cca 15 minut a spoje jsou velmi časté), bankomat, pošta, lékárna a restaurace.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od června 2010 za 3 400 Kč/m², tj. celkem 6 375 000 Kč. Pozemek doposud nebyl prodán.

Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění, ocení se proto podle § 32 odst. 1.

„Pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 7 a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².“

Všechny následující pozemky budou oceněny stejným způsobem, proto již nebude postup opakovat, pouze uvedu výpočty.

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 30 % z důvodu výhodné polohy pozemku; srážka ve výši 10 % z důvodu přístupu k pozemku po nezpevněné komunikaci; přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočty v následujících tabulkách.

Tab. č. 4 – Ocenění pozemku p. č. 3569/135 podle cenových předpisů

Obec	Šlapanice	
Počet obyvatel obce	6 993	
Koeficient úpravy C_p	$35 + (6993 - 1000) \times 0,007414$	79,43
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. d)	Kč/m ²	278,01
Výměra	m ²	1 875
Cena celkem	Kč	521 268,75
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+30
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	677 637,19
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.1 přístup po nezpevněné komunikaci	%	-10
2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	677 637,19
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K_i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K_p	příloha č. 39	1,528
Cena celkem s K_i a K_p	Kč	673 754,06
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	359,34

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 673 754,06 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **359,34 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 2 245 846,85 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **1 197,79 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Pro stanovení obvyklé ceny pro daný typ nemovitosti jsem zvolila porovnávací metodu (komparativní). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, resp. cenou nabízenou.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých nemovitostí odvozena tržní cena oceňované nemovitosti. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňované nemovitosti.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Pro tuto metodu tedy bylo potřeba vytvořit databázi srovnávacích pozemků, která je uvedena v příloze č. 6 a 7. Při tvoření databáze je nutné zohlednit polohu nemovitostí, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo velmi podobných lokalitách, také je nutné zohlednit časové hledisko aj. K porovnání byly použity pouze nabídky realitních kanceláří z období posledního čtvrtletí roku 2010 a prvního čtvrtletí roku 2011, jedná se tedy o pozemky, u nichž není známa cena nakonec dosažená, proto požadované inzerované ceny upravím koeficientem KR – redukce na prameny ceny, neboť nabídková cena uvedená v inzerátech bývá zpravidla vyšší než cena skutečně realizovaná.

Postupným sledováním jsem zjistila, že některé pozemky jsou nabízeny po dlouhou dobu a naopak některé nabízené pozemky jsou rychle prodány, resp. zmizí z nabídky realitních kanceláří. Z toho vyvozují, že po některých pozemcích je vyšší poptávka a jedná se zejména o pozemky s nižší cenou a v žádanější lokalitě.

Při tvorbě databázi cen často dochází k situaci, že nejmenší resp. největší hodnoty jsou odlehlé nebo extrémní. Pro vyloučení extrémních hodnot datového souboru jsem použila Grubbsův test (parametrický test) viz příloha č. 8 a 9.

Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty K1 až K6, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO ($IO = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$).

Kritéria jsem zvolila tyto:

- K1 – velikost pozemku – zohledňuje skutečnost, že cena pozemku s větší výměrou je nižší než cena pozemku s výměrou menší
- K2 – poloha pozemku – zohledňuje např. atraktivitu lokality, velikost a význam obce, umístění pozemku v obci, okolní zástavba, občanská vybavenost obce, svažitost pozemku aj.
- K3 – dopravní dostupnost – zohledňuje např. přístup k pozemku (zda je přístupová cesta zpevněná/nezpevněná, vlastní/cizí/obecní), zastávky veřejné dopravy (vlak, autobus, MHD apod.) a jejich vzdálenost od pozemku, vzdálenost k Brnu aj.
- K4 – využití pozemku – zohledňuje např. funkční užití pozemku v územním plánu, vhodnost pozemku pro daný účel, stavební připravenost pozemku

- K5 – vybavenost pozemku – zohledňuje např. inženýrské sítě přivedené na pozemek resp. k pozemku s možností napojení aj.
- K6 – úvaha znalce – zohledňuje ostatní zlepšující nebo zhoršující podmínky, které cenu pozemku zvyšují nebo snižují např. věcná práva k pozemku aj.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem. Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se srovnávací pozemek horší, je koeficient menší než 1 a jeví-li se srovnávací pozemek stejný, je koeficient roven 1. [3]

U následujících pozemků uvedu již jen výpočty.

Tab. č. 5 – Ocenění pozemku p. č. 3569/135 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,05	1 785,71
2	1 630	0,75	1 222,50	0,85	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,89	1 373,60
3	2 500	0,75	1 875,00	0,85	0,87	1,07	1,00	1,00	1,00	0,79	2 373,42
4	2 370	0,75	1 777,50	0,85	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	2 221,88
5	1 800	0,75	1 350,00	0,95	0,86	1,02	1,00	0,93	1,00	0,78	1 730,77
6	1 900	0,75	1 425,00	0,85	0,84	1,07	1,00	0,93	1,00	0,71	2 007,04
7	1 995	0,75	1 496,25	0,90	0,86	1,08	0,95	1,00	1,00	0,79	1 893,99
8	1 900	0,75	1 425,00	0,90	0,84	1,07	1,00	0,93	1,00	0,75	1 900,00
9	1 900	0,75	1 425,00	1,10	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,03	1 383,50
10	1 800	0,75	1 350,00	0,85	0,84	0,97	1,00	0,93	1,00	0,64	2 109,38
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 877,93
Minimum											1 373,60
Maximum											2 373,42
Výměra pozemku v m ²											1 875,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											3 521 113,40

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 3 521 113,40 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 877,93 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Metoda výpočtu cen stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody je, že ji lze použít i tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. Procentuální podíl pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu.

Všechny pozemky použité v této práci jsou nezastavěné, neznáme tedy celkovou cenu nemovitosti na nich postavené. Proto budu pozemky v dalších výpočtech uvažovat jako zastavěné. Je zřejmé, že pozemky určené pro bydlení, budou zastavěny rodinnými domy. Jejich pravděpodobná cena bude simulovaná na stavbě o dvou nadzemních podlažích, se zastavěnou plochou 138 m², která se v těchto lokalitách běžně staví. U pozemků určených pro komerční výstavbu bude použita cena stavby supermarketu, neboť všechny tři pozemky určené pro komerční výstavbu jsou dle územního plánu určeny pro výstavbu objektů obchodní povahy, a současně se jedná o poměrně velké pozemky, proto jsem zvolila stavbu supermarketu. Detailnější informace o stavbách jsou uvedeny v přílohách č. 10 a 11. Dále uvedu již jen výpočty.

Tab. č. 6 – Ocenění pozemku p. č. 3569/135 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města	3
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdou úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV – Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely	4
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		3,50
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC _Z)	Kč	697 820,22
Výměra pozemků celkem (P _C)	m ²	1875
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P _{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano

Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	1461
Jednotková cena základní plochy (J_{C_Z})	Kč/m ²	1 685,56
Cena základní plochy (C_Z)	Kč	697 820,22
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (J_{C_p})	Kč/m ²	421,39
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	615 649,36
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	1 313 500,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývajících plochy“	Kč/m²	700,53

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 1 436 600,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **700,53 Kč**.

5.2 PARCELA Č. 515/2 V KÚ KOBYLNICE U BRNA

Pozemek se nachází v obci Kobylnice na parcele číslo 515/2 v katastrálním území Kobylnice u Brna (č. 667471). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu rodinného domu. Celková výměra pozemku činí 743 m². Pozemek je rovinný a má obdélníkový tvar. Nachází se v blízkosti centra poměrně malé obce, v okolní zástavbě převládají většinou rodinné domy. Inženýrské sítě – splašková a dešťová kanalizace, elektřina, voda i zpevněná příjezdová cesta chybí, ale v nejbližší době budou vybudovány. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. Do obce zajíždí autobus integrovaného dopravního systému, zastávka je vzdálena pouhých pár metrů od pozemku, cesta do nedalekého Brna trvá cca 25 minut a spoje jezdí minimálně jednou za hodinu.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od prosince 2010 za 2 500 Kč/m², tj. celkem 1 857 500 Kč. Prodán byl v únoru 2011 za 2 075 Kč/m², tj. celkem 1 541 725 Kč.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 4 % z důvodu výhodné polohy pozemku; srážka ve výši 10 % z důvodu přístupu k pozemku po nezpevněné komunikaci; srážka ve výši 5 % za nemožnost napojení na veřejný vodovod; srážka ve výši 7 %

za nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci; srážka ve výši 8 % za nemožnost napojení na rozvod elektřiny; přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 7 – Ocenění pozemku p. č. 515/2 podle cenových předpisů

Obec	Kobylnice	
Počet obyvatel obce	951	
Koeficient úpravy C_p	$35 + (1000 - 1000) \times 0,007414$	35
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. d)	Kč/m ²	122,50
Výměra	m ²	743
Cena celkem	Kč	91 017,50
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+4
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	94 658,20
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.1 přístup po nezpevněné komunikaci	%	-10
2.2 není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	%	-5
2.3 není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	-7
2.4 není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	%	-8
2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	75 726,56
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K_i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K_p	příloha č. 39	1,629
Cena celkem s K_i a K_p	Kč	80 269,42
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	108,03

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 80 269,42 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **108,03 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 267 564,73 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **360,11 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 8 – Ocenění pozemku p. č. 515/2 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	1,20	1,13	1,13	0,95	1,20	1,00	1,75	1 071,43
2	1 630	0,75	1 222,50	0,95	1,13	1,13	0,95	1,20	1,00	1,38	885,87
3	2 500	0,75	1 875,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,20	1,00	1,25	1 500,00
4	2 370	0,75	1 777,50	1,00	1,08	1,08	1,00	1,20	1,00	1,40	1 269,64
5	1 800	0,75	1 350,00	1,20	0,94	1,05	1,00	1,13	1,00	1,34	1 007,46
6	1 900	0,75	1 425,00	1,00	0,92	1,10	1,00	1,13	1,00	1,14	1 250,00
7	1 995	0,75	1 496,25	1,00	0,94	1,11	0,95	1,20	1,00	1,19	1 257,35
8	1 900	0,75	1 425,00	1,05	0,92	1,10	1,00	1,13	1,00	1,20	1 187,50
9	1 900	0,75	1 425,00	1,20	1,08	1,07	1,00	1,20	1,00	1,66	858,43
10	1 800	0,75	1 350,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,13	1,00	1,04	1 298,08
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 158,58
Minimum											858,43
Maximum											1 500,00
Výměra pozemku v m ²											743,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											860 822,51

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 860 822,51 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 158,58 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 9 – Ocenění pozemku p. č. 515/2 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV – Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		2,75
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		

Výsledná třída polohy		2,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		8,25
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	507 678,47
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	743
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	329
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	1 226,28
<i>Cena základní plochy (C_Z)</i>	Kč	507 678,47
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč/m ²	306,57
<i>Cena přebývajících plochy (C_p)</i>	Kč	100 861,24
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	608 500,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „prebývajících plochy“	Kč/m²	818,98

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 628 700 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **818,98 Kč**.

5.3 PARCELA Č. 974/2 V KÚ TELNICE U BRNA

Pozemek se nachází v obci Telnice na parcele číslo 974/2 v katastrálním území Telnice u Brna (č. 765767). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu nebo dvojdomu. Celková výměra pozemku činí 1 648 m². Pozemek je rovinný a má přibližně obdélníkový tvar. Nachází se v klidné části obce s převládající obytnou zástavbou. K pozemku vede nově zbudovaná zpevněná příjezdová komunikace a veškeré inženýrské sítě. Na pozemku je vázáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení a zástavní právo smluvní. Dále nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí se nachází autobusová zastávka, cesta do nedalekého Brna trvá cca 25 minut a četnost spojů je 1–2x za hodinu.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od října 2010 za 1 350 Kč/m², tj. celkem 2 224 800 Kč. V lednu 2011 byla na pozemek poskytnuta sleva ve výši 150 Kč/m², tj. 1 200 Kč/m² a celková cena tak činí 1 977 600 Kč. Prodán byl v dubnu 2011 za 1 015 Kč/m², tj. celkem 1 672 720 Kč.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 6 % z důvodu výhodné polohy pozemku a přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 10 – Ocenění pozemku p. č. 974/2 podle cenových předpisů

Obec	Telnice	
Počet obyvatel obce		1 429
Koeficient úpravy C_p	$35 + (1429 - 1000) \times 0,007414$	38,18
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k)	Kč/m ²	38,18
Výměra	m ²	1 648
Cena celkem	Kč	62 920,64
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+6
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	66 695,88
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	73 365,47
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K_i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K_p	příloha č. 39	1,741
Cena celkem s K_i a K_p	Kč	83 113,44
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	50,43

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 83 113,44 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **50,43 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 277 044,80 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **168,11 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 11 – Ocenění pozemku p. č. 974/2 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	1,20	1,10	1,05	0,95	1,00	1,10	1,45	1 293,10
2	1 630	0,75	1 222,50	0,95	1,10	1,05	0,95	1,00	1,10	1,15	1 063,04
3	2 500	0,75	1 875,00	0,95	0,92	1,02	1,00	1,00	1,10	0,98	1 913,27
4	2 370	0,75	1 777,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1 615,91
5	1 800	0,75	1 350,00	1,20	0,91	0,97	1,00	0,93	1,10	1,08	1 250,00
6	1 900	0,75	1 425,00	1,00	0,89	1,02	1,00	0,93	1,10	0,93	1 532,26
7	1 995	0,75	1 496,25	1,00	0,91	1,03	0,95	1,00	1,10	0,98	1 526,79
8	1 900	0,75	1 425,00	1,10	0,89	1,02	1,00	0,93	1,10	1,02	1 397,06
9	1 900	0,75	1 425,00	1,20	1,05	0,99	1,00	1,00	1,10	1,37	1 040,15
10	1 800	0,75	1 350,00	1,00	0,89	0,92	1,00	0,93	1,10	0,84	1 607,14
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 423,87
Minimum											1 040,15
Maximum											1 913,27
Výměra pozemku v m ²											1 648,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											2 346 539,86

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 2 346 539,86 Kč.
Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 423,87 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 12 – Ocenění pozemku p. č. 974/2 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středně středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města	3
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdou úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV – Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		

Průměr		3,25
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	627 333,33
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	1648
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	1234
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	1 515,30
<i>Cena základní plochy (C_Z)</i>	<i>Kč</i>	<i>627 333,33</i>
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč/m ²	378,82
<i>Cena přebývajících plochy (C_p)</i>	<i>Kč</i>	<i>467 469,40</i>
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	1 094 800,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývajících plochy“	Kč/m²	664,32

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 1 188 300 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **664,32 Kč**.

5.4 PARCELA Č. 1093 V KÚ TELNICE U BRNA

Pozemek se nachází v obci Telnice na parcele číslo 1093 v katastrálním území Telnice u Brna (č. 765767). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu. Celková výměra pozemku činí 1 247 m². Pozemek je rovinný a má přibližně obdélníkový tvar. Je orientován na jihovýchod, přičemž severozápadní strana je chráněna stromy s výhledem na nedaleký rybník a dětské hřiště. Nachází se v klidné části obce v nově zbudované ulici s převládající obytnou zástavbou. Veškeré inženýrské sítě jsou vyvedeny přímo na pozemek včetně přípojních míst. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy.

V blízkém okolí se nachází autobusová zastávka (cesta do nedalekého Brna trvá cca 25 minut a četnost spojů je 1–2x za hodinu), pošta a restaurace.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od listopadu 2010 za 2 040 Kč/m², tj. celkem 2 543 880 Kč. Prodán byl v lednu 2011 za 1 600 Kč/m², tj. celkem 1 995 200 Kč.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 6 % z důvodu výhodné polohy pozemku a přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 13 – Ocenění pozemku p. č. 1093 podle cenových předpisů

Obec		Telnice
Počet obyvatel obce		1 429
Koeficient úpravy C_p	$35 + (1429 - 1000) \times 0,007414$	38,18
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k)	Kč/m ²	38,18
Výměra	m ²	1 247
Cena celkem	Kč	47 610,46
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+6
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	50 467,09
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	55 513,80
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K_i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K_p	příloha č. 39	1,741
Cena celkem s K_i a K_p	Kč	62 889,84
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	50,43

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 62 889,84 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **50,43 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 209 632,81 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **168,11 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 14 – Ocenění pozemku p. č. 1093 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	1,05	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	1,15	1 630,43
2	1 630	0,75	1 222,50	0,85	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	0,93	1 314,52
3	2 500	0,75	1 875,00	0,85	0,92	1,02	1,00	1,00	1,00	0,80	2 343,75
4	2 370	0,75	1 777,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 975,00
5	1 800	0,75	1 350,00	1,00	0,91	0,97	1,00	0,93	1,00	0,82	1 646,34
6	1 900	0,75	1 425,00	0,95	0,89	1,02	1,00	0,93	1,00	0,80	1 781,25
7	1 995	0,75	1 496,25	0,95	0,91	1,03	0,95	1,00	1,00	0,85	1 760,29
8	1 900	0,75	1 425,00	1,00	0,89	1,02	1,00	0,93	1,00	0,84	1 696,43
9	1 900	0,75	1 425,00	1,20	1,05	0,99	1,00	1,00	1,00	1,25	1 140,00
10	1 800	0,75	1 350,00	0,90	0,89	0,92	1,00	0,93	1,00	0,69	1 956,52
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 724,45
Minimum											1 140,00
Maximum											2 343,75
Výměra pozemku v m ²											1 247,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											2 150 393,74

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 2 150 393,74 Kč.
Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 724,45 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 15 – Ocenění pozemku p. č. 1093 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města	3
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdou úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV – Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3

V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		3,25
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	627 333,33
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	1247
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývací plochy (P_p)	m ²	833
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	1 515,30
Cena základní plochy (C_Z)	Kč	627 333,33
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JC_p)	Kč/m ²	378,82
Cena přebývací plochy (C_p)	Kč	315 560,79
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	942 900,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývací plochy“	Kč/m²	756,13

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 1 006 000,00 Kč.
Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **756,13 Kč**.

5.5 PARCELA Č. 547 V KÚ KOVALOVICE

Pozemek se nachází v obci Kovalovice na parcele číslo 547 v katastrálním území Kovalovice (č. 671282). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu rodinného domu. Celková výměra pozemku činí 825 m². Pozemek je v mírném svahu a má obdélníkový tvar. Nachází se v klidné a žádané části obce s krásným výhledem do okolí. V okolní zástavbě převládají rodinné domy. U pozemku je obecní vodovod a přípojka elektřiny. Kanalizace není vybudována a je tak řešena septikem. Plyn také chybí. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy.

V blízkosti pozemku se nachází autobusová zastávka, cesta trvá cca 30 minut a četnost spojů je 1–3x za hodinu.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od listopadu 2010 za 1 050 Kč/m², tj. celkem 866 250 Kč. Prodán byl v březnu 2011 za 950 Kč/m², tj. celkem 783 750 Kč.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 2,5 % z důvodu výhodné polohy pozemku; srážka ve výši 7 % za nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci; srážka ve výši 3 % z důvodu mírné svažitosti pozemku. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 16 – Ocenění pozemku p. č. 547 podle cenových předpisů

Obec		Kovalovice
Počet obyvatel obce		592
Koeficient úpravy C _p	35 + (1000 – 1000) x 0,007414	35
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k)	Kč/m ²	35,00
Výměra	m ²	825
Cena celkem	Kč	28 875,00
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+2,5
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	29 596,88
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.3 není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	-7
2.7 svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	%	-3
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	26 637,19
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K _i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K _p	příloha č. 39	1,629
Cena celkem s K _i a K _p	Kč	28 235,16
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	34,22

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 28 235,16 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **34,22 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 94 117,20 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **114,08 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 17 – Ocenění pozemku p. č. 547 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	1,20	1,17	1,08	0,95	1,17	1,00	1,69	1 109,47
2	1 630	0,75	1 222,50	0,90	1,17	1,08	0,95	1,17	1,00	1,26	970,24
3	2 500	0,75	1 875,00	0,90	1,09	1,05	1,00	1,17	1,00	1,21	1 549,59
4	2 370	0,75	1 777,50	0,95	1,12	1,03	1,00	1,17	1,00	1,28	1 388,67
5	1 800	0,75	1 350,00	1,20	1,03	1,00	1,00	1,07	1,00	1,32	1 022,73
6	1 900	0,75	1 425,00	1,00	0,96	1,05	1,00	1,07	1,00	1,08	1 319,44
7	1 995	0,75	1 496,25	1,00	0,98	1,06	0,95	1,17	1,00	1,15	1 301,09
8	1 900	0,75	1 425,00	1,05	0,96	1,05	1,00	1,07	1,00	1,13	1 261,06
9	1 900	0,75	1 425,00	1,20	1,12	1,02	1,00	1,17	1,00	1,60	890,63
10	1 800	0,75	1 350,00	0,95	0,96	0,95	1,00	1,07	1,00	0,93	1 451,61
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 226,45
Minimum											890,63
Maximum											1 549,59
Výměra pozemku v m ²											825,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											1 011 823,12

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 1 011 823,12 Kč.
Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 226,45 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 18 – Ocenění pozemku p. č. 547 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV – Obytný sektor	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů	2
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		2,50
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		

Výsledná třída polohy		2,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		7,50
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	457 783,78
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	825
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	411
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	1 105,76
Cena základní plochy (C_Z)	Kč	457 783,78
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč/m ²	276,44
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	113 616,63
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	571 400,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývajících plochy“	Kč/m²	692,61

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 594 100,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **692,61 Kč**.

5.6 PARCELA Č. 543 V KÚ KOVALOVICE

Pozemek se nachází v obci Kovalovice na parcele číslo 543 v katastrálním území Kovalovice (č. 671282). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu rodinného domu, případně i dvojdomu. Celková výměra pozemku činí 2 619 m². Pozemek je v mírném svahu a má obdélníkový tvar. Nachází se v příjemně klidné a žádané části obce s krásným výhledem do okolí. V okolní zástavbě převládají rodinné domy. U pozemku je obecní vodovod a přípojka elektřiny. Kanalizace není vybudována a je tak řešena septikem. Plyn také chybí. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkosti pozemku se nachází autobusová zastávka, cesta do nedalekého Brna trvá cca půl hodiny a četnost spojů je 1–3x za hodinu.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od října 2010 za 1 420 Kč/m², tj. celkem 3 718 980 Kč. Pozemek doposud nebyl prodán.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 2,5 % z důvodu výhodné polohy pozemku; srážka ve výši 7 % za nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci; srážka ve výši 3 % z důvodu mírné svažitosti pozemku. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 19 – Ocenění pozemku p. č. 543 podle cenových předpisů

Obec	Kovalovice	
Počet obyvatel obce	592	
Koeficient úpravy C _p	35 + (1000 – 1000) x 0,007414	35
Základní cena § 28 odst. 1 písm. k)	Kč/m ²	35,00
Výměra	m ²	2 619
Cena celkem	Kč	91 665,00
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+2,5
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	93 956,63
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.3 není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	-7
2.7 svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	%	-3
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	84 560,96
Úprav ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K _i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K _p	příloha č. 39	1,629
Cena celkem s K _i a K _p	Kč	89 633,80
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	34,22

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 89 633,80 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **34,22 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 298 779,33 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **114,08 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 20 – Ocenění pozemku p. č. 543 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	0,90	1,17	1,08	0,95	1,17	1,00	1,26	1 488,10
2	1 630	0,75	1 222,50	0,80	1,17	1,08	0,95	1,17	1,00	1,12	1 091,52
3	2 500	0,75	1 875,00	0,80	1,09	1,05	1,00	1,17	1,00	1,07	1 752,34
4	2 370	0,75	1 777,50	0,85	1,12	1,03	1,00	1,17	1,00	1,15	1 545,65
5	1 800	0,75	1 350,00	0,90	1,03	1,00	1,00	1,07	1,00	0,99	1 363,64
6	1 900	0,75	1 425,00	0,85	0,96	1,05	1,00	1,07	1,00	0,92	1 548,91
7	1 995	0,75	1 496,25	0,85	0,98	1,06	0,95	1,17	1,00	0,98	1 526,79
8	1 900	0,75	1 425,00	0,85	0,96	1,05	1,00	1,07	1,00	0,92	1 548,91
9	1 900	0,75	1 425,00	1,00	1,12	1,02	1,00	1,17	1,00	1,34	1 063,43
10	1 800	0,75	1 350,00	0,85	0,96	0,95	1,00	1,07	1,00	0,83	1 626,51
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 455,58
Minimum											1 063,43
Maximum											1 752,34
Výměra pozemku v m ²											2 619,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											3 812 161,07

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 3 812 161,07 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 455,58 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 21 – Ocenění pozemku p. č. 543 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV – Obytný sektor	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů	2
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		2,50
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		

Výsledná třída polohy		2,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		7,50
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	457 783,78
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	2619
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývající plochy (P_p)	m ²	2205
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	1 105,76
<i>Cena základní plochy (C_Z)</i>	Kč	457 783,78
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JC_p)	Kč/m ²	276,44
<i>Cena přebývající plochy (C_p)</i>	Kč	609 549,06
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	1 067 300,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „prebývající plochy“	Kč/m²	407,52

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 1 189 200,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **407,52 Kč**.

5.7 PARCELA Č. 325 V KÚ KOVALOVICE

Pozemek se nachází v obci Kovalovice na parcele číslo 325 v katastrálním území Kovalovice (č. 671282). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu rodinných domů. Celková výměra pozemku činí 2 197 m². Pozemek je rovinatý. Nachází se v klidném středu obce. V okolní zástavbě převládají rodinné domy. U pozemku jsou vybudovány inženýrské sítě, kromě plynu a kanalizace, která se tak musí řešit septikem. Pozemek se nachází u opravné hlavní komunikace, není tak nutné budovat příjezdovou cestu. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkosti pozemku se nachází autobusová zastávka, cesta do nedalekého Brna trvá cca půl hodiny a četnost spojů je 1–3x za hodinu.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od října 2010 za 2 000 Kč/m², tj. celkem 4 394 000 Kč. Pozemek doposud nebyl prodán.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 2,5 % z důvodu výhodné polohy pozemku a srážka ve výši 7 % za nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 22 – Ocenění pozemku p. č. 325 podle cenových předpisů

Obec	Kovalovice	
Počet obyvatel obce	592	
Koeficient úpravy C _p	35 + (1000 – 1000) x 0,007414	35
Základní cena § 28 odst. 1 písm. k)	Kč/m ²	35,00
Výměra	m ²	2 197
Cena celkem	Kč	76 895,00
Přírážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.2 výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného	%	+2,5
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	78 817,38
Přírážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.3 není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	-7
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	73 300,16
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K _i	příloha č. 38	2,169
Koeficient K _p	příloha č. 39	1,629
Cena celkem s K _i a K _p	Kč	77 697,46
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	35,37

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 77 697,46 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **35,37 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 258 991,52 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **117,88 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 23 – Ocenění pozemku p. č. 325 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	2 500	0,75	1 875,00	0,95	1,14	1,08	0,95	1,17	1,00	1,30	1 442,31
2	1 630	0,75	1 222,50	0,80	1,14	1,08	0,95	1,17	1,00	1,09	1 121,56
3	2 500	0,75	1 875,00	0,85	1,06	1,05	1,00	1,17	1,00	1,11	1 689,19
4	2 370	0,75	1 777,50	0,85	1,09	1,03	1,00	1,17	1,00	1,12	1 587,05
5	1 800	0,75	1 350,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,02	1 323,53
6	1 900	0,75	1 425,00	0,85	0,99	1,05	1,00	1,07	1,00	0,95	1 500,00
7	1 995	0,75	1 496,25	0,85	0,95	1,06	0,95	1,17	1,00	0,95	1 575,00
8	1 900	0,75	1 425,00	0,90	0,99	1,05	1,00	1,07	1,00	1,00	1 425,00
9	1 900	0,75	1 425,00	1,05	1,09	1,02	1,00	1,17	1,00	1,37	1 040,15
10	1 800	0,75	1 350,00	0,85	0,99	0,95	1,00	1,07	1,00	0,86	1 569,77
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 427,36
Minimum											1 040,15
Maximum											1 689,19
Výměra pozemku v m ²											2 197,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											3 135 899,58

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 3 135 899,58 Kč.
Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 427,36 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 24 – Ocenění pozemku p. č. 325 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II – Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III – Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV – Obytný sektor	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů	2
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		2,50
VI – Povyšující faktory		

VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		2,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		7,50
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	5 646 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	457 783,78
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	2197
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	138
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	414
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	1783
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	1 105,76
Cena základní plochy (C_Z)	Kč	457 783,78
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč/m ²	276,44
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	492 891,60
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	950 700,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývajících plochy“	Kč/m²	432,73

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 1 049 300,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí 432,73 Kč.

5.8 PARCELA Č. 3569/247 V KÚ ŠLAPANICE U BRNA

Pozemek se nachází v obci Šlapanice na parcele číslo 3569/247 v katastrálním území Šlapanice u Brna (č. 762792). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu objektů občanské vybavenosti, např. obchod nebo služby. Celková výměra pozemku činí 2 157 m². Pozemek je rovinný a má trojúhelníkový tvar. Nachází se na okraji obce v blízkosti sídliště, ale s dobrým spojením do centra obce. V dosahu pozemku jsou veškeré inženýrské sítě – kanalizace, plyn, voda, elektřina. Přístup k pozemku je po zpevněné příjezdové komunikaci. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází čerpací

stanice, autobusová zastávka (cesta do nedalekého Brna trvá cca 15 minut a spoje jsou velmi časté), bankomat, pošta, lékárna a restaurace.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od dubna 2010 za 2 950 Kč/m², tj. celkem 6 363 150 Kč. Pozemek doposud nebyl prodán.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 37,5 % z toho důvodu, že je pozemek určen pro stavbu s komerční využitelností a přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 25 – Ocenění pozemku p. č. 3569/247 podle cenových předpisů

Obec	Šlapanice	
Počet obyvatel obce	6 993	
Koeficient úpravy C _p	$35 + (6993 - 1000) \times 0,007414$	79,43
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. d)	Kč/m ²	278,01
Výměra	m ²	2 157
Cena celkem	Kč	599 667,57
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.3 pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	%	+37,5
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	824 542,91
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	906 997,20
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K _i	příloha č. 38	2,162
Koeficient K _p	příloha č. 39	0,74
Cena celkem s K _i a K _p	Kč	435 326,00
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	201,82

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 435 326,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **201,82 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 1 451 086,68 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **672,73 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 26 – Ocenění pozemku p. č. 3569/247 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	1 100	0,75	825,0	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	916,67
2	1 280	0,75	960,0	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	1 116,28
3	1 890	0,75	1417,5	1,20	0,84	1,05	1,00	0,93	1,00	0,98	1 446,43
4	1 850	0,75	1387,5	1,20	0,83	0,93	1,00	0,93	1,00	0,86	1 613,37
5	2 300	0,75	1725,0	1,00	0,87	1,05	0,95	0,93	1,00	0,81	2 129,63
6	2 500	0,75	1875,0	1,00	0,87	1,05	1,00	0,95	1,00	0,87	2 155,17
7	2 120	0,75	1590,0	1,10	0,94	1,04	1,00	1,00	1,00	1,08	1 472,22
8	2 450	0,75	1837,5	1,05	0,87	1,05	1,00	0,93	1,00	0,89	2 064,61
9	2 190	0,75	1642,5	1,20	0,84	1,05	1,00	1,00	1,00	1,06	1 549,53
10	1 950	0,75	1462,5	1,20	0,83	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	1 419,90
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 588,38
Minimum											916,67
Maximum											2 155,17
Výměra pozemku v m ²											2 157,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											3 426 137,52

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 3 426 137,52 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 588,38 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 27 – Ocenění pozemku p. č. 3569/247 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II – Intenzita využití pozemku	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5–7 podlaží nadzemních a 1–2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku	6
III – Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV – Obytný sektor		

V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků	4
Průměr		4,00
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		13,00
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	29 035 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	4 338 563,22
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	2157
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	2025
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	2157
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	2 011,39
Cena základní plochy (C_Z)	Kč	4 338 563,22
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč/m ²	neuvazuje se
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	není
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	4 338 600,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývajících plochy“	Kč/m²	2 011,39

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 4 338 600,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **2 011,39 Kč**.

5.9 PARCELA Č. 293/1 V KÚ BEDŘICHOVICE

Pozemek se nachází v obci Šlapanice – část Bedřichovice na parcele číslo 293/1 v katastrálním území Bedřichovice (č. 601381). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu objektů občanské vybavenosti, např. obchod, služby – stravovací provozovny anebo nerušící řemeslné provozovny. Celková výměra pozemku činí 4 544 m². Pozemek je převážně rovinatý, v západní části pozemku je mírně svažité. Nachází se na okraji obce, v okolní zástavbě převládají většinou rodinné domy. Přímou na pozemku je zavedena elektřina, ostatní inženýrské sítě jsou na hranici pozemku a je možno je prodloužit. Přístup k pozemku je po zpevněné příjezdové komunikaci.

Na pozemku nevážnou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálená cca 2 km (cesta do nedalekého Brna trvá cca 15 minut a spoje jsou velmi časté).

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od července 2010 za 1 500 Kč/m², tj. celkem 6 816 000 Kč. Prodán byl v lednu 2011 za 1 350 Kč/m², tj. celkem 6 134 400 Kč.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 2 % z toho důvodu, že je pozemek určen pro stavbu s komerční využitelností; srážka ve výši 4 % z toho důvodu, že je nejbližší autobusová zastávka vzdálena více než 1,5 km; srážka ve výši 3 % z důvodu mírné svažitosti pozemku a přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 28 – Ocenění pozemku p. č. 293/1 podle cenových předpisů

Obec	Šlapanice	
Počet obyvatel obce	6 993	
Koeficient úpravy C_p	$35 + (6993 - 1000) \times 0,007414$	79,43
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. d)	Kč/m ²	278,01
Výměra	m ²	4 544
Cena celkem	Kč	1 263 277,44
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.3 pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	%	+2
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	1 288 542,99
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.5 nepříznivé dodávkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) – více než 1,5 km	%	-4
2.7 svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	%	-3

2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	1 327 199,28
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K_i	příloha č. 38	2,162
Koeficient K_p	příloha č. 39	0,74
Cena celkem s K_i a K_p	Kč	637 007,87
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	140,186592

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 637 007,87 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **140,19 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 2 123 359,58 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **467,29 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 29 – Ocenění pozemku p. č. 293/1 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	1 100	0,75	825,0	0,90	1,03	0,94	1,00	1,00	1,00	0,87	948,28
2	1 280	0,75	960,0	0,90	0,93	0,99	1,00	1,00	1,00	0,83	1 156,63
3	1 890	0,75	1417,5	1,05	0,87	1,09	1,00	0,93	1,00	0,93	1 524,19
4	1 850	0,75	1387,5	1,15	0,86	0,97	1,00	0,93	1,00	0,89	1 558,99
5	2 300	0,75	1725,0	0,90	0,90	1,09	0,95	0,93	1,00	0,78	2 211,54
6	2 500	0,75	1875,0	0,90	0,90	1,09	1,00	0,95	1,00	0,84	2 232,14
7	2 120	0,75	1590,0	0,95	0,97	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1 590,00
8	2 450	0,75	1837,5	0,95	0,90	1,09	1,00	0,93	1,00	0,87	2 112,07
9	2 190	0,75	1642,5	1,05	0,87	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1 642,50
10	1 950	0,75	1462,5	1,00	0,86	1,07	1,00	1,00	1,00	0,92	1 589,67
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 656,60
Minimum											948,28
Maximum											2 232,14
Výměra pozemku v m ²											4 544,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											7 527 594,43

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 7 527 594,43 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 656,60 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 30 – Ocenění pozemku p. č. 293/1 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II – Intenzita využití pozemku	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5–7 podlaží nadzemních a 1–2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku	6
III – Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV – Obytný sektor		
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků	4
Průměr		4,00
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		13,00
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	29 035 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC_Z)	Kč	4 338 563,22
Výměra pozemků celkem (P_C)	m ²	4544
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P_{ZS})	m ²	2025
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_Z)	m ²	4544
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JC_Z)	Kč/m ²	954,79
Cena základní plochy (C_Z)	Kč	4 338 563,22
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč/m ²	neuvažuje se
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	není
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	4 338 600,00
Jednotková cena se zohledněním ceny „přebývajících plochy“	Kč/m²	954,79

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 4 338 600,00 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **954,79 Kč**.

5.10 PARCELA Č. 1080/21 V KÚ TELNICE U BRNA

Pozemek se nachází v obci Telnice na parcele číslo 1080/21 v katastrálním území Telnice u Brna (č. 765767). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – venkov. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, ale podle schváleného územního plánu je určen pro výstavbu objektu obchodní povahy. Celková výměra pozemku činí 2 669 m². Pozemek je ve velmi mírném svahu a má obdélníkový tvar. Nachází se v klidné části obce s převládající obytnou zástavbou. K pozemku vede nově zbudovaná zpevněná asfaltová příjezdová komunikace a veškeré inženýrské sítě – obecní kanalizace, vodovodní řád, elektřina a plyn. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí se nachází autobusová zastávka (cesta do nedalekého Brna trvá cca 25 minut a četnost spojů je 1–2x za hodinu), pošta a restaurace.

Pozemek byl nabízen realitní kanceláří od listopadu 2010 za 800 Kč/m², tj. celkem 2 135 200 Kč. Prodán byl v únoru 2011 za 775 Kč/m², tj. celkem 2 068 475 Kč.

Ocenění podle cenových předpisů

Základní cena pozemku stanovená podle § 28 odst. 1 písm. d) byla vynásobena výměrou pozemku. Dále byla provedena přírážka ve výši 8 % z toho důvodu, že je pozemek určen pro stavbu s komerční využitelností; srážka ve výši 3 % z důvodu mírné svažitosti pozemku a přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficientem 0,30 dle § 32 odst. 1 a koeficienty K_i a K_p viz výpočet v následující tabulce.

Tab. č. 31 – Ocenění pozemku p. č. 1080/21 podle cenových předpisů

Obec	Telnice	
Počet obyvatel obce	1 429	
Koeficient úpravy C_p	$35 + (1429 - 1000) \times 0,007414$	38,18
Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k)	Kč/m ²	38,18
Výměra	m ²	2 669
Cena celkem	Kč	101 902,42
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 1:		
1.3 pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	%	+8
Cena celkem po úpravě položkami tab. 1	Kč	110 054,61
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. 2:		
2.7 svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	%	-3
2.11 pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	+10
Cena celkem po úpravě položkami tab. 2	Kč	117 758,44
Úprava ceny	§ 32 odst. 1	0,30
Koeficient K_i	příloha č. 38	2,162
Koeficient K_p	příloha č. 39	0,788
Cena celkem s K_i a K_p	Kč	60 185,96
Průměrná jednotková cena za 1 m ²	Kč	22,55

Zjištěná cena pozemku oceněného dle § 32 odst. 1 činí celkem 60 185,96 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **22,55 Kč**.

Kdyby se pozemek uvažoval jako stavební a ocenil se podle § 28 odst. 1, neuvažoval by se koeficient 0,30 a zjištěná cena stavebního pozemku by činila celkem 200 619,87 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m² by činila **75,17 Kč**.

Ocenění porovnávací metodou

Tab. č. 32 – Ocenění pozemku p. č. 1080/21 porovnávací metodou

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
1	1 100	0,75	825,0	0,95	1,13	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	808,82
2	1 280	0,75	960,0	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	932,04
3	1 890	0,75	1417,5	1,20	0,92	1,10	1,00	0,93	1,00	1,13	1 254,42
4	1 850	0,75	1387,5	1,20	0,91	0,98	1,00	0,93	1,00	1,00	1 387,50
5	2 300	0,75	1725,0	0,95	0,95	1,10	0,95	0,93	1,00	0,88	1 960,23
6	2 500	0,75	1875,0	0,95	0,95	1,10	1,00	0,95	1,00	0,94	1 994,68
7	2 120	0,75	1590,0	1,00	1,12	1,09	1,00	1,00	1,00	1,22	1 303,28

Č.	Cena Kč/m ²	KR	Cena po KR Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena po IO Kč/m ²
8	2 450	0,75	1837,5	1,00	0,95	1,10	1,00	0,93	1,00	0,97	1 894,33
9	2 190	0,75	1642,5	1,20	0,92	1,10	1,00	1,00	1,00	1,21	1 357,44
10	1 950	0,75	1462,5	1,10	0,91	1,08	1,00	1,00	1,00	1,08	1 354,17
Průměrná jednotková cena v Kč/m ²											1 424,69
Minimum											808,82
Maximum											1 994,68
Výměra pozemku v m ²											2 669,00
Průměrná celková cena pozemku v Kč											3 802 499,89

Cena pozemku oceněného porovnávací metodou činí celkem 3 802 499,89 Kč.
Průměrná jednotková cena za 1 m² činí **1 424,69 Kč**.

Ocenění metodou třídy polohy

Tab. č. 33 – Ocenění pozemku p. č. 1080/21 metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst	2
II – Intenzita využití pozemku	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5–7 podlaží nadzemních a 1–2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku	6
III – Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV – Obytný sektor		
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků	4
Průměr		3,75
VI – Povyšující faktory		
VII – Redukující faktory		
Výsledná třída polohy		3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Požizovací cena všech staveb		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC)	Kč	29 035 000,00
Cena pozemku – základní plocha (JC _Z)	Kč	4 338 563,22
Výměra pozemků celkem (P _C)	m ²	2669
Z toho zastavěná plocha hlavními stavbami celkem (P _{ZS})	m ²	2025
Max. přípustný násobek zast. plochy stavbami pro výpočet JC pozemku (n)		3x

Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny (P_z)	m^2	2669
Výměra přebývající plochy (P_p)	m^2	0
Jednotková cena základní plochy (JC_z)	Kč/ m^2	1 483,45
Cena základní plochy (C_z)	Kč	3 959 318,18
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JC_p)	Kč/ m^2	neuvažuje se
Cena přebývající plochy (C_p)	Kč	není
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	3 959 318,18
Jednotková cena se zohledněním ceny „prebývající plochy“	Kč/m^2	1 483,45

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 3 959 318,18 Kč.

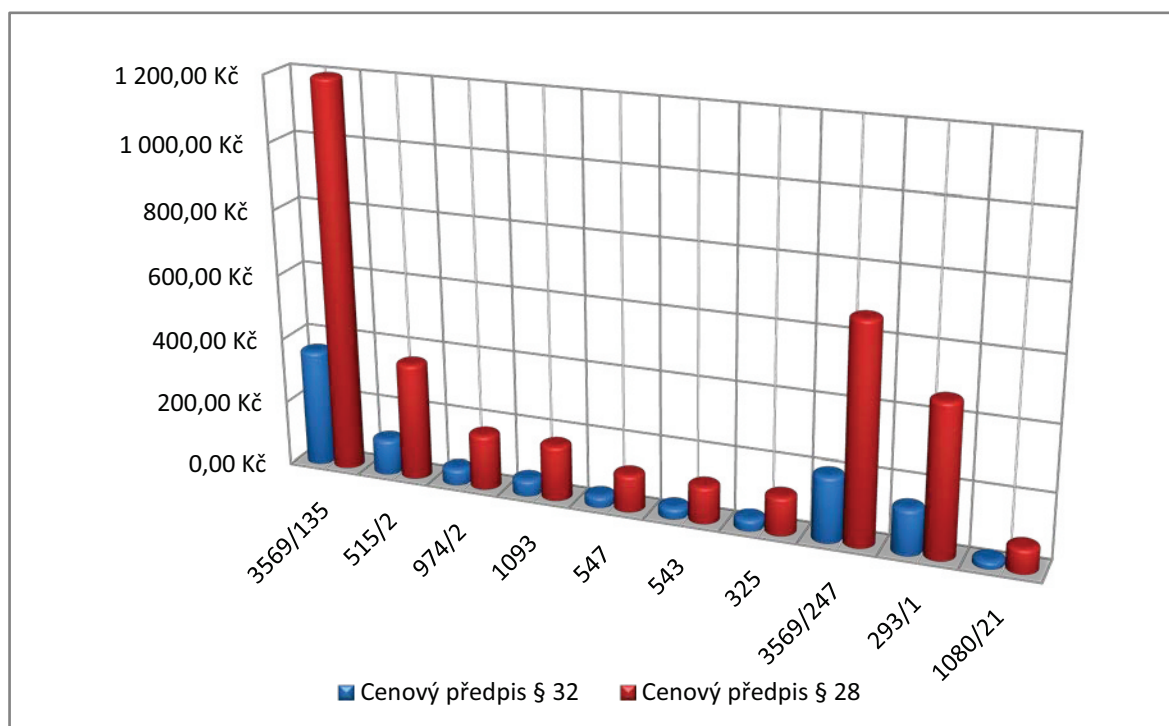
Průměrná jednotková cena za 1 m^2 činí **1 483,45 Kč**.

6 VYHODNOCENÍ

Všechny jednotkové ceny pozemků zjištěné třemi metodami – ocenění podle cenových předpisů (dvě varianty – pozemek nezastavěný určený k zastavění, stavební pozemek), porovnávací metodou a metodou třídy polohy jsou pro rekapitulaci přehledně shrnuty v následující tabulce, která je doplněna grafy, které jasně znázorňují rozdíly mezi jednotlivými oceněními.

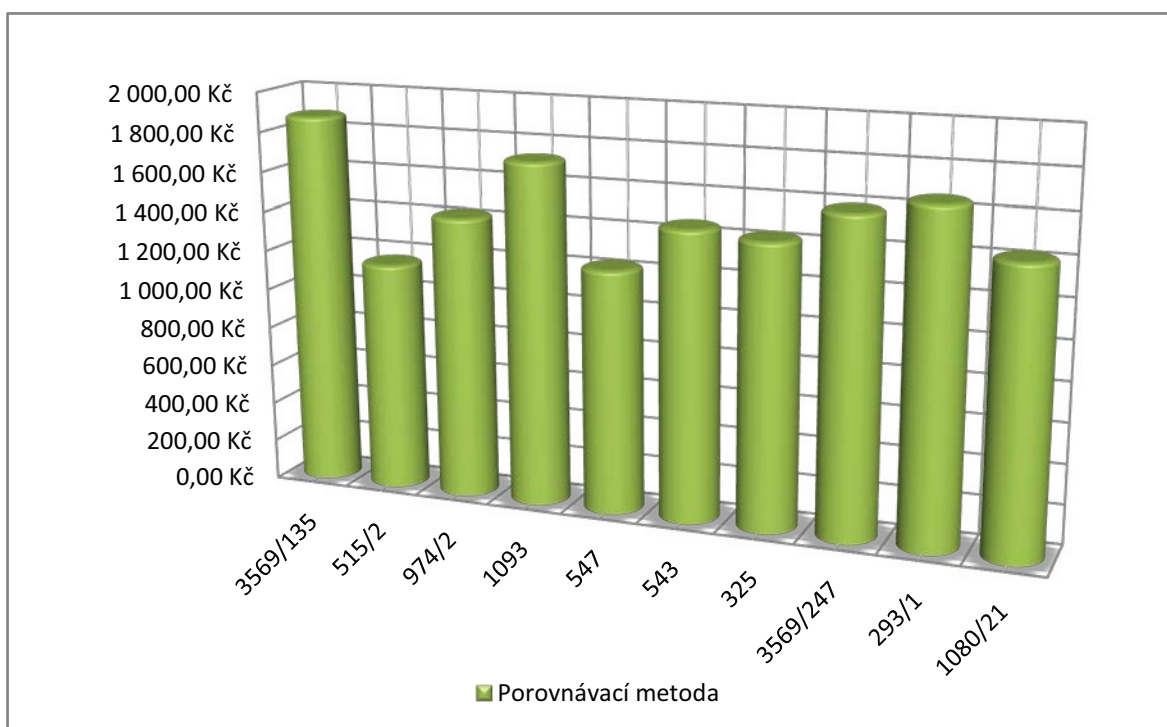
Tab. č. 34 – Rekapitulace jednotkových cen

Pozemek p. č.	Lokalita	Cenový předpis		Porovn. metoda	Metoda třídy polohy	Nabídková cena	Realizovaná cena
		§ 32	§ 28				
3569/135	Šlapanice	359,34	1 197,79	1 877,93	700,53	3 400,00	-
515/2	Kobylnice	108,03	360,11	1 158,58	818,98	2 500,00	2 075,00
974/2	Telnice	50,43	168,11	1 423,87	664,32	1 350,00	1 015,00
1093	Telnice	50,43	168,11	1 724,45	756,13	2 040,00	1 600,00
547	Kovalovice	34,22	114,08	1 226,45	692,61	1 050,00	950,00
543	Kovalovice	34,22	114,08	1 455,58	407,52	1 420,00	-
325	Kovalovice	35,37	117,88	1 427,36	432,73	2 000,00	-
3569/247	Šlapanice	201,82	672,73	1 588,38	2 011,39	2 950,00	-
293/1	Bedřichovice	140,19	467,29	1 656,60	954,79	1 500,00	1 350,00
1080/21	Telnice	22,55	75,17	1 424,69	1 483,45	800,00	775,00



Graf č. 4 – Srovnání jednotkových cen pozemků oceněných podle cenových předpisů

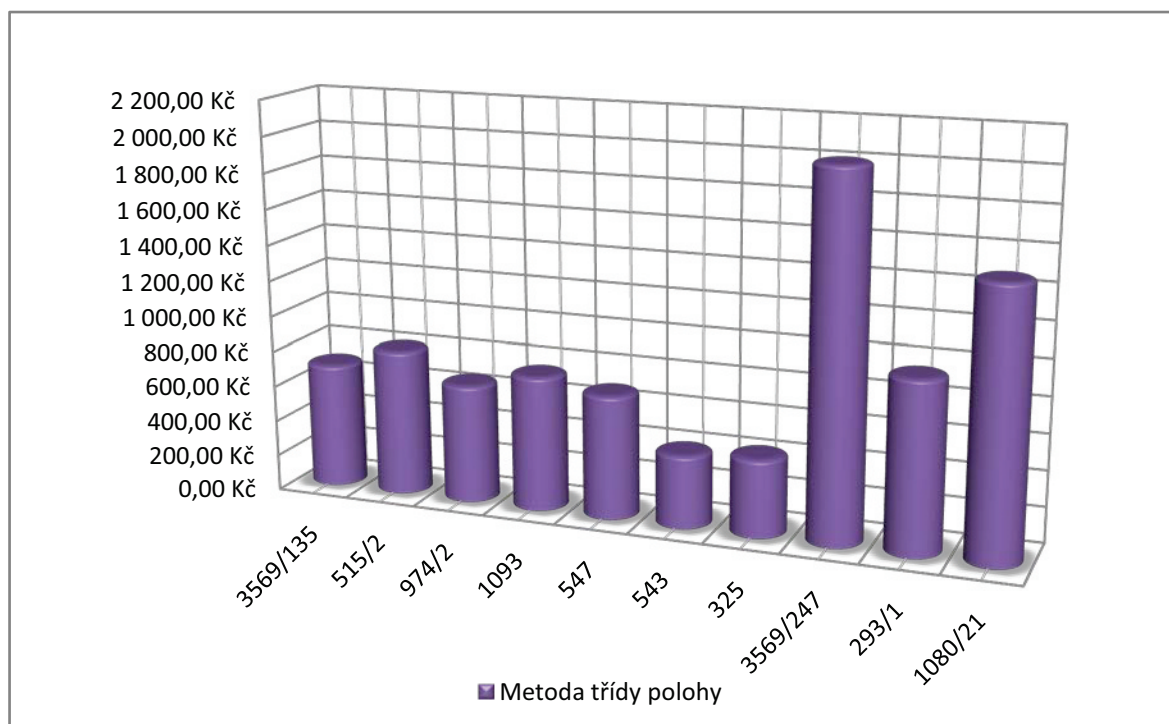
Výše uvedený graf poskytuje přehled zjištěných cen oceňovaných pozemků. Z grafu je viditelné, že u pozemků ve Šlapanicích, resp. i Bedřichovicích, jsou ceny zjištěné podle cenových předpisů vyšší než u ostatních pozemků. Tento jev je způsoben tím, že jen katastrální území Šlapanice u Brna sousedí s katastrálním územím města Brna a proto byl v těchto případech koeficient úpravy ceny C_p vynásoben hodnotou 3,5. U všech ostatních obcí, resp. katastrálních území, musela být pro vynásobení použita hodnota 1. Jak jsem již zmínila nejedná se o stavební pozemky dle definice v zákoně o oceňování majetku, ale realitní kanceláře je jako stavební pozemky nabízely včetně odpovídající nabídkové ceny, proto jsem je ocenila ve dvou variantách – jako pozemky nezastavěné určené k zastavění dle § 32 a jako stavební pozemky dle § 28.



Graf č. 5 – Srovnání jednotkových cen pozemků oceněných porovnávací metodou

Ocenění porovnávacím způsobem vychází z inzerovaných prodejů obdobných pozemků a má tedy nejbližší k obvyklé ceně, ovšem za předpokladu, že je k dispozici dostatek objektivních informací. Metoda je odkázána na sestavenou databázi pozemků. Tento přístup odráží aktuální situaci na trhu, ovšem záleží to především na umístění nemovitosti. Na základě předem známých vlastností pozemků jsou stanoveny velikosti odchylek oceňovaného pozemku od pozemků nabízených realitními kancelářemi a poté je stanovena cena oceňovaného pozemku, která vychází z trhu a je tedy považována za cenu,

kteřá by mohla být realizovatelná. Jedná se o nejpoužívanější postup v tržním prostředí, tato metoda je uplatňovaná při koupi nebo prodeji nemovitosti.

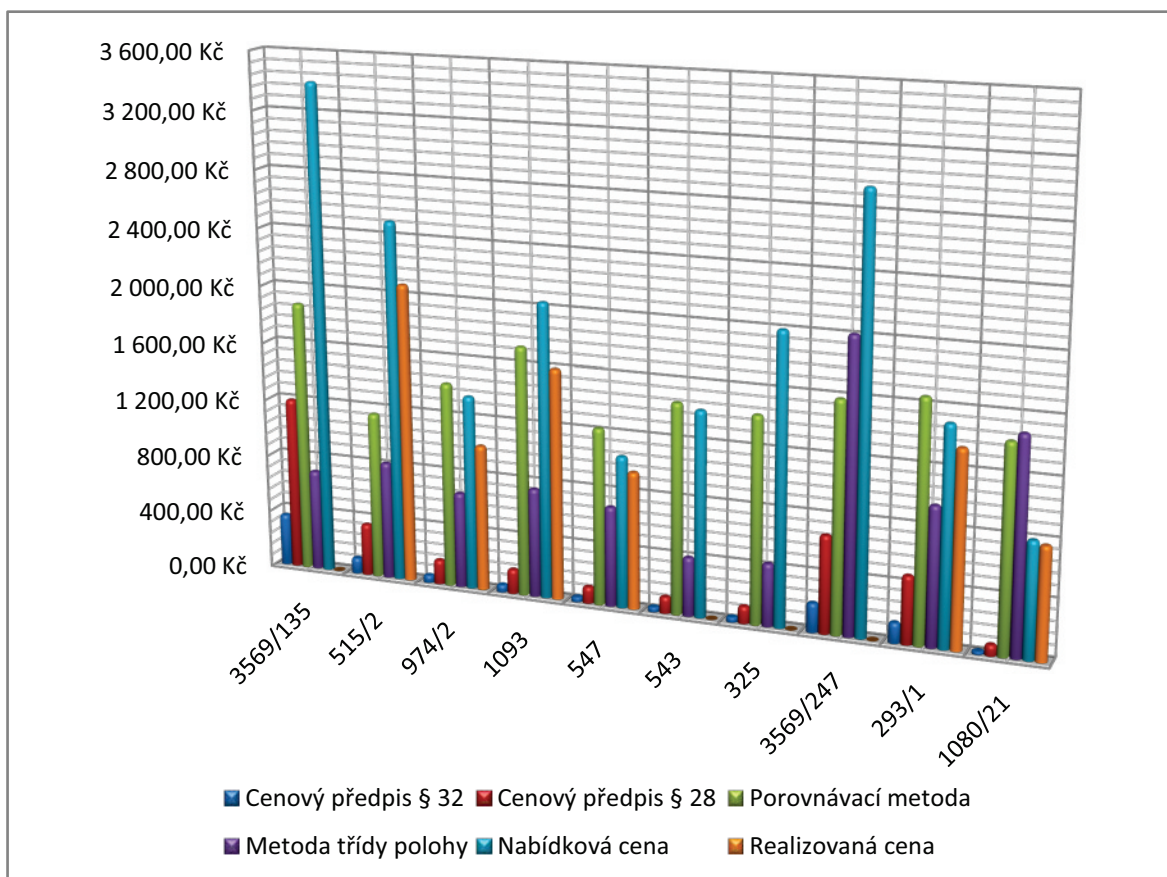


Graf č. 6 – Srovnání jednotkových cen pozemků oceněných metodou třídy polohy

Použití této metody u těchto deseti pozemků není příliš objektivní, neboť se jedná o pozemky nezastavěné, ale ve výpočtech jsem s nimi uvažovala jako o zastavěných, ale pro každý pozemek byla použita stejná stavba se stejnou zastavěnou plochou a stejnou výchozí cenou.

Velký vliv na výslednou jednotkovou cenu má cena, resp. výměra přebývající plochy. Platí pravidlo, že čím větší je výměra přebývající plochy, tím menší je výsledná jednotková cena. U této metody je přijatelnější, pokud se oceňuje pozemek, jehož výměra je menší nebo rovna trojnásobku zastavěné plochy objektu na něm postaveném.

Jednotkové ceny pozemků oceněných metodou třídy polohy určených pro bydlení se pohybují v rozmezí 400–850 Kč/m² a jsou poměrně vyrovnané. Výrazný skok lze pozorovat u posledních tří pozemků, kde se jednotkové ceny pohybují v rozmezí 950–2 050 Kč/m². Skok je způsoben tím, že se jedná o pozemky určené pro komerční výstavbu.



Graf č. 7 – Srovnání jednotkových cen pozemků

Všechny předchozí údaje jsou shrnuty v grafu č. 7. Na ose X jsou zobrazeny jednotlivé pozemky dle parcelních čísel. Z celkových údajů je jasné, že u pozemků vychází nejnižší cena zjištěná podle cenových předpisů, což je způsobeno tím, že tento způsob ocenění nejméně kopíruje trh a jeho situaci na trhu s daným typem nemovitostí. Tato cena bývá obecně při oceňování nemovitostí nižší např. ve srovnání s cenami vypočtenými porovnávací metodou, které jsou v tomto případě naopak nejvyšší a zároveň se nejvíce blíží nabídkovým, resp. realizovaným cenám. Proto mohu konstatovat, že v dané lokalitě, se jako nejvhodnější metoda odhadu ceny obvyklé, jeví metoda ocenění porovnávacím způsobem. Jak je vidět z grafu, některé pozemky byly nabízeny i pod cenou, některé byly naopak velmi nadhodnocené a některé nebyly dokonce ani prodány. Důvodů, proč o některé pozemky není zájem, je mnoho. Za nedostatečným zájmem může stát již zmíněná nadhodnocená cena, ale mohou to být i ekonomické důvody. Trendem totiž je koupě starší budovy za cenu včetně pozemku a následně její rekonstrukce. Takováto investice je mnohdy levnější než koupě pozemku s následnou výstavbou novostavby. Z údajů poskytnutých realitní kanceláří jsou patrné rozdíly mezi nabízenou cenou a skutečně realizovanou cenou, která je nižší průměrně o 14,34 %.

Procentuelní rozdíly mezi jednotlivými metodami jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 35 – Procentuelní rozdíly jednotkových cen

Pozemek p. č.	Cenový předpis § 28	Porovn. metoda	Metoda třídy polohy	Nabídková cena	Realizovaná cena
3569/135	63,78 %	100,00 %	37,30 %	181,05 %	-
515/2	31,08 %	100,00 %	70,69 %	215,78 %	179,10 %
974/2	11,81 %	100,00 %	46,66 %	94,81 %	71,28 %
1093	9,75 %	100,00 %	43,85 %	118,30 %	92,78 %
547	9,30 %	100,00 %	56,47 %	85,61 %	77,46 %
543	7,84 %	100,00 %	28,00 %	97,56 %	-
325	8,26 %	100,00 %	30,32 %	140,12 %	-
3569/247	42,35 %	100,00 %	126,63 %	185,72 %	-
293/1	28,21 %	100,00 %	57,64 %	90,55 %	81,49 %
1080/21	5,28 %	100,00 %	104,12 %	56,15 %	54,40 %

Z dosažených výsledků jasně vyplývá, že průměrné procentuelní rozdíly mezi jednotlivými metodami ocenění, jsou následující: ceny pozemků zjištěné podle cenových předpisů jsou průměrně nižší o 78,23 % oproti cenám pozemkům oceněným porovnávací metodou, a ceny pozemků oceněných metodou třídy polohy jsou průměrně nižší o 39,83 % opět ve vztahu k cenám pozemků oceněných porovnávací metodou. Naopak nabídkové ceny realitních kanceláří jsou průměrně vyšší o 26,57 % než ceny pozemků oceněných porovnávací metodou, a skutečně realizované ceny pozemků, které byly doposud prodány, jsou průměrně nižší o 7,25 % než ceny pozemků oceněných porovnávací metodou. Zdůrazňuji, že se jedná pouze o průměrné rozdíly vyplývající z výše uvedených výpočtů v tabulce č. 35.

Jak jsem zmínila již v úvodu, pozemky jsou nepřemístitelné. Hlavní měrou se tedy na ceně pozemků a na jejich následném úspěšném prodeji podílí především lokalita, tzn. jaká je poloha pozemku v obci a jaké jsou podmínky v okolí pozemku. Tyto faktory velmi výrazně ovlivňují cenu pozemků. Pozemek v centru obce s kvalitní občanskou vybaveností a službami bude mít jistě vyšší cenu, než pozemek situovaný na okraji malé obce. Kupující je ochoten akceptovat vyšší nabízenou cenu za předpokladu, že daný pozemek se nachází v lokalitě, která je velmi oblíbená. Velmi důležitým faktorem je i napojení pozemku na inženýrské sítě. V případě, že chybějí, musí kupující počítat s navýšením své investice o vynaložené náklady na jejich pořízení. Podstatná je také i rozloha pozemku, možnost parkování, dopravní dostupnost lokality a v neposlední řadě funkční využití pozemku, a to okamžité i výhledové. Naopak na cenu pozemku mají vliv i

snižující faktory jako např. blízká průmyslová zástavba nebo dopravní tepny a s tím související hlučnost, nepřizpůsobivé obyvatelstvo, záplavová oblast a další negativní vlivy.

Při oceňování nemovitostí je také důležité znát účel, pro který se cena zjišťuje. Např. zákon o účetnictví jasně stanovuje postup ocenění podle oceňovacích předpisů, naopak např. pro potřeby dědického řízení se používá cena obvyklá. Obecně lze říci, že zjištěná cena se využívá pro ocenění při prodeji a darování nemovitostí a slouží tak jako podklad pro potřeby finančních úřadů pro stanovení daní aj., naopak cena obvyklá je cena dosažitelná v daném místě a čase a bývá vyžadována např. soudy a notáři.

ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá komplexní problematikou v oblasti oceňování pozemků, kde důležitou a nezastupitelnou funkcí je stanovení ceny administrativní i ceny tržní. Při oceňování pozemků je důležité brát v potaz, za jakým účelem se dané ocenění provádí. Pro administrativní potřeby správních orgánů, zejména pro stanovení daní a poplatků, se využívají metody ocenění podle platných cenových předpisů a cenových map. Současné cenové předpisy se nesnaží ceny nemovitostí na trhu regulovat, ale snaží se je za účelem stanovení reálných cen kopírovat. I přes veškeré snahy tento způsob dostatečně pružně nereflektuje situaci na trhu s daným typem nemovitosti a jedinou cenou, která odráží skutečnou hodnotu nemovitostí tak zůstává cena tržní. Při srovnání vypočtených cen pozemků jednotlivými metodami, jsem došla k poznatku, že k ceně tržní se nejvíce blíží cena stanovená metodou porovnávací, a to z toho důvodu, že lépe odráží situaci na realitním trhu. Tato metoda je nejreálnější a v praxi nejvíce preferovaná.

Na ceně pozemku se hlavní měrou podílí především lokalita, kde je pozemek umístěn a s ní spojená občanská vybavenost obce, stupeň územního plánování a s ním spojené funkční využití pozemku, inženýrské sítě na pozemku a dopravní dostupnost. V současnosti lidé preferují spíše klidné části obcí s dobrou občanskou vybaveností a dostupností služeb. Trendem se stává stěhování z měst na vesnice a výstavba nízkoenergetických staveb.

Dle údajů Českého statistického úřadu z roku 2009 vychází průměrná cena stavebního pozemku v okolí lokality Šlapanice 900 Kč/m². Dle vyjádření realitních kanceláří působících v dané lokalitě činila průměrná cena stavebního pozemku za rok 2010 v okolí lokality Šlapanice 2 100 Kč/m². Nárůst je velmi vysoký, ale jedná se pouze o odborné odhady realitních makléřů. Každý pozemek je originál a na jeho cenu působí mnoho vlivů, proto mohou být tyto průměrné ceny zkreslené a cenové rozpětí pozemků je velmi rozsáhlé. Pro srovnání ještě uvádím mnou vypočtenou průměrnou cenu stavebního pozemku porovnávací metodou, a to 1 500 Kč/m².

Jihomoravský kraj je jedním z krajů, který byl nejméně zasažen realitní krizí, a to díky nižší nezaměstnanosti (ve srovnání s ostatními kraji) a zejména výbornou dopravní dostupností do všech koutů nejen naší republiky, ale i do sousedního Slovenska, přičemž po plánované dostavbě dálnic, které by spojily Brno s Rakouskem, se očekává další zvýšení poptávky po realitách, a to nejen komerčních. Realitní trh také alespoň mírně

rozhybe rychlá výstavba novostaveb, neboť ty se od příštího roku značně prodraží z důvodu zvýšení dolní hranice sazby DPH. S tím souvisí i zvyšující se počet zájemců o energeticky úsporné bydlení.

V teoretické části jsem chtěla poskytnout obecné informace o oceňování nemovitostí s důrazem na oceňování stavebních pozemků, rozebrala jsem jednotlivé metody oceňování pozemků a doplnila údaje o současném stavu na trhu nemovitostí v České republice. V praktické části jsem ocenila deset různých pozemků třemi metodami, a to podle cenových předpisů, porovnávací metodou a metodou třídy polohy. Srovnání takto dosažených výsledků jsem uvedla v části Vyhodnocení. Hlavním úkolem bylo nejen ocenění, ale také nastínění postupu, kterým se konkrétní metody řídí. Zjištěné poznatky jsou v souladu s teorií, kterou jsem popsala v první části práce.

Situace na trhu s nemovitostmi a porovnání metod a dle nich vypočtených výsledků, může být dobrým podkladem pro běžnou znaleckou praxi. V dané oblasti lze i nadále pokračovat dalším výzkumem, např. rozšířením oblasti na více lokalit nebo rozšířením časového období.

Cílem práce bylo srovnat vybrané způsoby ocenění a vyhodnotit míru odlišnosti mezi výsledky jednotlivých ocenění. Snažila jsem se nastínit vhodnost použitých metod pro různé účely ocenění. Stanovený cíl práce byl podle mého názoru splněn.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIHY

- [1] BRADÁČ, Albert, et al. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-679-2.
- [2] SEJÁK, Josef, et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vydání. Praha: Grada, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [3] SKÁLA, Milan. *Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky v zákoně o dani z přidané hodnoty*. 2. přepracované vydání. Praha: ASPI, 2005. 197 s.
- [4] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: Ceduk, 1996. 176 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [5] BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [7] BRADÁČ, Albert, et al. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- [8] WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897 – 1994)*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2002. 162 s. ISBN 80-7204-259-9.
- [9] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- [10] MAIER, Karel; ČTYŘOKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vydání. Praha: Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169644-7.
- [11] ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

LEGISLATIVA

- [12] Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů.
- [13] Zákon č. 344/1992 Sb., *o katastru nemovitostí České republiky*, ve znění pozdějších předpisů.
- [14] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů.
- [15] Vyhláška č. 3/2008 Sb., *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů.
- [16] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů.
- [17] Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách*, ve znění pozdějších předpisů.
- [18] Zákon č. 36/1967 Sb., *o znalcích a tlumočnících*, ve znění pozdějších předpisů.

WEBOVÉ STRÁNKY

- [19] *Land Management* [online]. 2007 [cit. 2010-11-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/>>.
- [20] *Stránky o oceňování nemovitostí* [online]. 2010 [cit. 2010-11-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=uvod.php>>.
- [21] *Cenové mapy* [online]. 2011 [cit. 2010-11-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.cenovemapy.cz/>>.
- [22] *Brno – oficiální web statutárního města Brna* [online]. 2011 [cit. 2010-11-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.brno.cz/>>.
- [23] *Český statistický úřad* [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/home>>.
- [24] *Město Šlapanice* [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.slapanice.cz/>>.
- [25] *Obec Kobylnice* [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.kobylnice.cz/>>.
- [26] *Telnice* [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.telnice.cz/>>.

- [27] *Kovalovice* [online]. 2011 [cit. 2011-01-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.kovalovice.cz/>>.
- [28] *Novinky.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-01-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/>>.
- [29] *Reality.ihned.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-01-14]. Dostupné z WWW: <<http://reality.ihned.cz/>>.
- [30] *Reality a nemovitosti – byty, rodinné domy, kanceláře, pozemky z celé ČR - Reals.cz – Realitní server* [online]. 2011 [cit. 2011-04-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.reals.cz/>>.
- [31] *Reality CZ - Reality Čechy - Reality Morava - nemovitosti z ČR* [online]. 2011 [cit. 2011-05-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.realitymorava.cz/>>.
- [32] *Sreality.cz – reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. 2011 [cit. 2011-01-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/>>.
- [33] *Nahlížení do KN* [online]. 2011 [cit. 2011-03-01]. Dostupné z WWW: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>.
- [34] *Unistav a. s.* [online]. 2006 [cit. 2011-04-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.unistav.cz/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ISVC – Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy

IVA – Mezinárodní oceňovací aplikace

IVS – Standardy pro ocenění majetku

KN – katastr nemovitostí

KÚ – katastrální území

ZP – zastavěná plocha

SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK

GRAFY

Graf č. 1 – Průběh závislosti ceny pozemku na třídě polohy v SRN

Graf č. 2 – Struktura pozemků ve správním obvodu Šlapanice

Graf č. 3 – Vývoj průměrných kupních cen stavebních pozemků v lokalitě Brno – venkov v letech 2001 – 2009

Graf č. 4 – Srovnání jednotkových cen pozemků oceněných podle cenových předpisů

Graf č. 5 – Srovnání jednotkových cen pozemků oceněných porovnávací metodou

Graf č. 6 – Srovnání jednotkových cen pozemků oceněných metodou třídy polohy

Graf č. 7 – Srovnání jednotkových cen pozemků

OBRÁZKY

Obr. č. 1 – Ukázka cenové mapy města Brna – výřez

Obr. č. 2 – Administrativní mapa správního obvodu Šlapanice

TABULKY

Tab. č. 1 – Seznam aktuálně platných cenových map

Tab. č. 2 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek

Tab. č. 3 – Cenové rozpětí pozemků ve správním obvodu Šlapanice

Tab. č. 4 – Ocenění pozemku p. č. 3569/135 podle cenových předpisů

Tab. č. 5 – Ocenění pozemku p. č. 3569/135 porovnávací metodou

Tab. č. 6 – Ocenění pozemku p. č. 3569/135 metodou třídy polohy

Tab. č. 7 – Ocenění pozemku p. č. 515/2 podle cenových předpisů

Tab. č. 8 – Ocenění pozemku p. č. 515/2 porovnávací metodou

Tab. č. 9 – Ocenění pozemku p. č. 515/2 metodou třídy polohy

Tab. č. 10 – Ocenění pozemku p. č. 974/2 podle cenových předpisů

Tab. č. 11 – Ocenění pozemku p. č. 974/2 porovnávací metodou

- Tab. č. 12 – Ocenění pozemku p. č. 974/2 metodou třídy polohy
- Tab. č. 13 – Ocenění pozemku p. č. 1093 podle cenových předpisů
- Tab. č. 14 – Ocenění pozemku p. č. 1093 porovnávací metodou
- Tab. č. 15 – Ocenění pozemku p. č. 1093 metodou třídy polohy
- Tab. č. 16 – Ocenění pozemku p. č. 547 podle cenových předpisů
- Tab. č. 17 – Ocenění pozemku p. č. 547 porovnávací metodou
- Tab. č. 18 – Ocenění pozemku p. č. 547 metodou třídy polohy
- Tab. č. 19 – Ocenění pozemku p. č. 543 podle cenových předpisů
- Tab. č. 20 – Ocenění pozemku p. č. 543 porovnávací metodou
- Tab. č. 21 – Ocenění pozemku p. č. 543 metodou třídy polohy
- Tab. č. 22 – Ocenění pozemku p. č. 325 podle cenových předpisů
- Tab. č. 23 – Ocenění pozemku p. č. 325 porovnávací metodou
- Tab. č. 24 – Ocenění pozemku p. č. 325 metodou třídy polohy
- Tab. č. 25 – Ocenění pozemku p. č. 3569/247 podle cenových předpisů
- Tab. č. 26 – Ocenění pozemku p. č. 3569/247 porovnávací metodou
- Tab. č. 27 – Ocenění pozemku p. č. 3569/247 metodou třídy polohy
- Tab. č. 28 – Ocenění pozemku p. č. 293/1 podle cenových předpisů
- Tab. č. 29 – Ocenění pozemku p. č. 293/1 porovnávací metodou
- Tab. č. 30 – Ocenění pozemku p. č. 293/1 metodou třídy polohy
- Tab. č. 31 – Ocenění pozemku p. č. 1080/21 podle cenových předpisů
- Tab. č. 32 – Ocenění pozemku p. č. 1080/21 porovnávací metodou
- Tab. č. 33 – Ocenění pozemku p. č. 1080/21 metodou třídy polohy
- Tab. č. 34 – Rekapitulace jednotkových cen
- Tab. č. 35 – Procentuelní rozdíly jednotkových cen

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Přehled základních cen stavebních pozemků (dle § 28 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)

Příloha č. 2: Úprava základních cen stavebních pozemků (dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)

Příloha č. 3: Klíče třídy polohy podle Neageliho

Příloha č. 4: Vyjádření realitních kanceláří

Příloha č. 5: Informace z KN a snímky z katastrální mapy

Příloha č. 6: Databáze pozemků pro bydlení

Příloha č. 7: Databáze pozemků pro komerční výstavbu

Příloha č. 8: Grubbsův test pro databázi pozemků pro bydlení

Příloha č. 9: Grubbsův test pro databázi pozemků pro komerční výstavbu

Příloha č. 10: Technický list rodinného domu pro metodu třídy polohy

Příloha č. 11: Technický list supermarketu pro metodu třídy polohy

Příloha č. 1: Přehled základních cen stavebních pozemků (dle § 28 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)

Písm.	Obec	ZC	Výjimky	
			Obec	ZC
a)	Praha	2 250		
b)	sousedící	$C_p \times 5,00$		
c)	Brno, Ostrava	1 100		
d)	sousedící	$C_p \times 3,50$	Bohumín	400
			Hlučín	300
e)	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	800		
f)	sousedící	$C_p \times 3,00$	Otrokovice	400
			Přelouč	200
g)	Český Krumlov, Děčín, Frýdek-Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	500		
h)	sousedící	$C_p \times 2,50$	Bílina, Krupka	200
			Jirkov	250
			Litvínov	300
			Orlová	400
i)	okresní (bývalé) kromě e) a g)	400		
j)	sousedící	$C_p \times 2,00$	Česká Třebová	250
			Nový Bor	200
k)	ostatní	$C_p \times 1,00$		
l)	odloučená katastrální území	$ZC \times 0,65$		
$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$ a – počet obyvatel v obci, pokud je $a < 1000$, použije se $a = 1000$ Počet obyvatel se zjistí z Malého lexikonu obcí (vydáván každý rok) Za odloučené se katastrální území považuje tehdy, když je jen jedno, pokud je jich několik a vzájemně spolu sousedí, pak již nikoliv.				

Příloha č. 2: Úprava základních cen stavebních pozemků (dle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.)

Tabulka č. 1

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
1.1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popř. k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	do 60	do 250
1.2.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	do 50	do 200
1.2.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	do 40	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 30	do 125
1.5	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	-	do 150

Tabulka č. 2

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonových povrch)	do 10	-
2.2	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
2.3	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
2.4	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
2.5	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) – více než 1,5 km	do 5	-
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	do 10	-
2.7	svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	do 4	-
2.8	ztížené základové podmínky		
2.8.1	- svažitost terénu nad 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
2.8.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
2.8.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovaném namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	do 5	-
2.9	omezení užívání pozemku		
2.9.1	- ochranné pásmo	do 5	-
2.9.2	- chráněná krajinná oblast	do 3	-
2.9.3	- národní park	do 3	-
2.9.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-
2.9.5	- zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	do 25	-
2.9.6	- stavební uzávěra	do 5	-
2.10	nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu		do 10

Tabulka č. 3

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního (popř. jiného) pozemku	Srážka (%) v území	
		zastavěném	nezastavěném
3.1	pozemek podle odstavce 7 v katastrálním území (dále jen k. ú.) sídelní části obce (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k. ú. Moravská Ostrava); sídelní částí obce se rozumí k. ú., v němž je magistrát nebo úřad města		
3.1.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	-	20
3.1.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	-	20
3.1.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	-	20
3.1.4	- v ostatních obcích	-	20
3.2	pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, ale stavebně a dopravně na ni navazující (tj. s centrální částí obce k.ú. stavebně srostlá – sousední, popř. i další)		
3.2.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	15	35
3.2.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	10	30
3.2.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	5	25
3.2.4	- v ostatních obcích	-	20
3.3	pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, avšak stavebně a dopravně na ni nenavazující (s prolukou vzdušnou čarou 200 m a více)		
3.3.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	30	50
3.3.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	20	40
3.3.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	10	30
3.3.4	- v ostatních obcích	-	20
3.4	u pozemku podle odstavce 7 se zpevněným a prašným povrchem možnost další srážky podle této položky, avšak jejich součet může být v tomto případě nejvýše 65 %	do 10	do 30
3.5	u pozemku podle odstavce 7 s nezpevněným a prašným povrchem možnost další srážky podle této položky, avšak jejich součet může být v tomto případě nejvýše 75 %	do 25	do 45

1. V zastavěném území k.ú. sídelní části města podle odstavce 1 písm. a), c), e), g) a i) (v případě měst vyjmenovaných v příloze č. 39 jejich oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k. ú. Moravská Ostrava), se vždy použije polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č. 1.

V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel se použije plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel nejméně její polovina a v ostatních vyjmenovaných městech nejméně jedna čtvrtina.

2. Upravuje-li se základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3, počítají se další položky z již takto upravené ceny (nikoliv ze základní ceny podle odstavce 1).
3. Použití i nepoužití srážek a přírážek k základní ceně stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3 musí být zdůvodněno prokazatelným způsobem.
4. Ochrannými pásmy, stanovenými pro účely položky č. 2.9 právním předpisem nebo správním rozhodnutím, se rozumí např.:
 - a) ochranná pásma chráněných území, chráněných přírodních výtvarů nebo památek,
 - b) ochranná pásma vodních zdrojů,
 - c) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení,
 - d) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovou,
 - e) ochranná pásma drážní a silniční,
 - f) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, ploch letišť a nerostných zdrojů
5. Vyhlášené chráněné krajinné oblasti:

Beskydy, Bílé Karpaty, Blaník, Blanský les, Broumovsko, České středohoří, Český kras, Český les, Český ráj, Jeseníky, Jizerské hory, Kokořínsko, Křivoklátsko, Labské pískovce, Litovelské Pomoraví, Lužické hory, Moravský kras, Orlické hory, Pálava, Poodří, Slavkovský les, Šumava, Třeboňsko, Žďárské vrchy, Železné hory.
6. Vyhlášené národní parky:

České Švýcarsko, Krkonošský, Podyjí, Šumava.

Příloha č. 3: Klíče třídy polohy podle Naegeliho

I – Všeobecná situace	
Třída	Popis
1	zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné
2	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst
3	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města
4	středy měst menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, předměstské oblasti vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblasti rekreačních objektů v důležitých centrech turistického ruchu
5	velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech, nejlepší obchodní místa v malých městech, obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta
6	nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázní, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst
7	přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst, nejlepší místa pro obchod ve středně velkých městech
8	nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech

II – Intenzita využití pozemku	
Třída	Popis
1	nepatrné využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, 1–2-podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby
2	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2–3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
3	rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3–4 podlaží, domy se 2–3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku
4	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3–5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením
5	exkluzivní obytné a rodinné domy, smíšené obytné – obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, restaurace, v horních podlažích byty s prací, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví), 4–6 podlaží; vysoké využití pozemku
6	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5–7 podlaží nadzemních a 1–2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku
7	obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží; velmi vysoké využití pozemku
8	jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa jako např. Praha, Brno; velmi vysoké využití pozemku

III – Dopravní relace k velkoměstu	
Třída	Popis – platí pro hl. město prahu U menších měst se použije obdobné zařazení, podle velikost a významu města o 1 – 2 třídy nižší
1	pozemky v odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné apod.), cestovní čas k městu více než jedna hodina
2	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné
3	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení
4	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území velkého města a předměstí
5	nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj, podzemní dráha)
6	vysloveně obchodní místa středu velkého města se širokými ulicemi a parkovacími možnostmi, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu
7	prvotřídní prodejní místa velkoměsta, intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků ve středu města
8	Ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců

IV – Obytný sektor (použije se jen u obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů, příp. smíšených staveb)	
Třída	Popis
1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
2	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů
3	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady
4	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely
5	luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové třídy, rodinné domky s nejlepším vybavením
6	hotely střední cenové třídy
7	hotely pro vysoké nároky
8	luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením

V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod (použije se jen u provozních objektů (kromě obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů), případně smíšených staveb)	
Třída	Popis
1	štěrkovny a pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků
2	sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)
3	sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restaurace
4	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků
5	obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie
6	kanceláře a praxe s komfortním vybavením, speciální obchody, kina, restaurace, bary, zábavní místnosti, bankovní filiálky, kiosky
7	vynikající speciální obchody, premiérová kina, stylové hospody, restaurace se specialitami, nákupní centra, obchodní domy, banky, cestovní kanceláře, praxe lékařů specialistů, právníků, etážové obchody
8	luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla význačných koncernů a firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kanceláři nebo prací známých osobností hospodářství a akademických povolání

VI – Povyšující faktory	
Zvýšení až o jednu třídu lze provést v těchto případech:	
-	obytné objekty, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k vyššímu stupni využití, než ke kterému nyní slouží
-	rohové parcely pro obchodní účely
-	pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích
-	obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, pokud to již nebylo zohledněno dříve
-	oblasti s výrazným zvýhodněním daňových poplatků

VII – Redukující faktory	
Snížení až o jednu třídu lze provést v následujících případech:	
-	předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než je doposud praktikován
-	rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u obytných objektů
-	blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení u obytných, administrativních nebo hotelových objektů
-	mimořádné zastínění obytných objektů (les, skály, severní úbočí ap.)

Příloha č. 4: Vyjádření realitních kancelářích o obchodování s pozemky v lokalitě Šlapanice a okolí

Pro účely této práce jsem provedla menší průzkum, kdy jsem oslovila několik subjektů působících na trhu s nemovitostmi a položila jim následující otázky:

1. Jak se v této době obchoduje s pozemky v lokalitě Šlapanice a okolí?
2. Jak byste hodnotil/a srovnání nabídky a poptávky po pozemcích v lokalitě Šlapanice a okolí?
3. Jaké je cenové rozpětí, ve kterém se pohybují ceny pozemků v lokalitě Šlapanice a okolí?

Axios Reality:

„Nejen v oblasti Brno – venkov je obchodování s pozemky a i jinými realitními komoditami poznamenáno již nejméně dva roky útlumem. Je třeba také zvážit dostupnost hypoték (souvislost s klesající bonitou žadatelů ...). Nabídka je silně deformována neodborným zpracováním nabídky (realitním obchodem se zabývají mnohdy osoby (přínejmenším) bez dostatečné kvalifikace, nabídky jsou často nepodloženy smluvním vztahem mezi zprostředkovatelem a zájemcem ..., nabídky prodeje nejsou často ukotveny vztahem k ÚP atd. Zveřejněné poptávky většinou jsou pouze tzv. průzkumné, poptávající jimi zkouší, jaká je nabídka, malé procento vede ke skutečné realizaci obchodu. Obecně však lze konstatovat, že poptávka je větší než nabídka, protože v současné cenové úrovni prodávající očekávají brzké oživení a vyčkávají se svoji nabídkou. Cenové rozpětí je silně odvislé od parametrů pozemku (IS, komunikační přístupnost, spádovost obce a mnoho dalších okolností).

AB reality:

„V současnosti se prakticky neobchoduje nic, realitní trh, vč. pozemků je značně paralyzován. Stručně řečeno nabídka je malá (a když, tak předražená), poptávka velká. Cenové rozpětí je značné v celé lokalitě Brno – venkov, a sice 600,- až 3 000,- Kč za metr čtvereční, ve Šlapanicích pak okolo 3 500,- Kč, vše však záleží od konkrétní lokality.“

Ormea:

„Domnívám se, že pozemky v současné době stagnují, důvodem je ekonomická recese. Z vlastní zkušenosti mohu říci, že poslední rok jsme prodali 7 parcel, 6 klientů mělo tyto

parcely financovány z úvěrových zdrojů. Cenové rozpětí je 1 200–1 500 Kč/m². Pokud není pozemek zasíťován, je cena několikanásobně nižší.“

Professional Facility Management:

„Obecně je situace na trhu s nemovitostmi velmi špatná, a to proto, že trh zamrzl. Neprodává se, ani nekupuje, což vede paradoxně k situaci, kdy pokud náhodou něco potřebujete, tak jsou představy prodávajícího o ceně naprosto neadekvátní.“

Realitní kancelář Sting:

„S pozemky se obchoduje podobně jako s jinými nemovitostmi, záleží na typu pozemku – orná půda, zahrada, stavební – a také na výměře, zda jsou přivedené IS k pozemku, jaká je šíře pozemku, od toho se odvíjí zájem o pozemky a cena. Největší zájem je o stavební pozemky od 500–1 000 m², které mají veškeré IS u pozemku a mají šířku kolem 18 m a více. Cenové rozpětí je od 700–3 000,- Kč/m² (je to individuální).“

RK Reality:

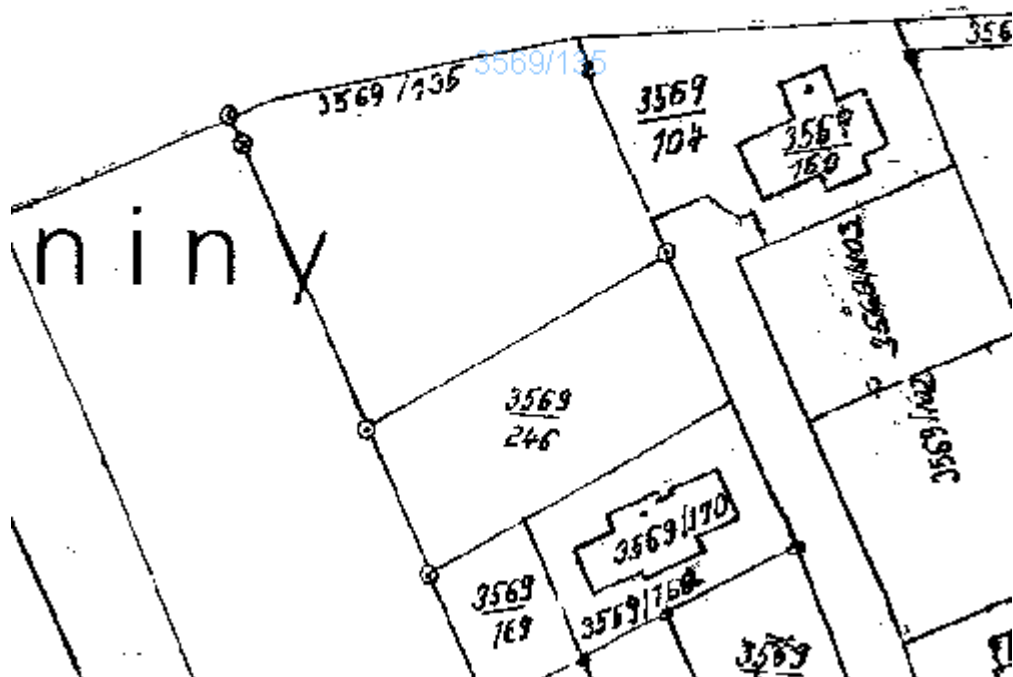
„Cena pozemku za m² (pokud se jedná o stavební parcelu) bude mít obrovský rozptyl (tvar, terén, dostupnost–komunikace, IS, k jaké zástavbě je určen – komerce/rezidence, místní regulativy atd.). Hrubým odhadem bych tipl, že nabídková cena může oscilovat okolo 2 tis. Kč/m² s rozptylem i 1 tis. Kč.“

RKM Brokers:

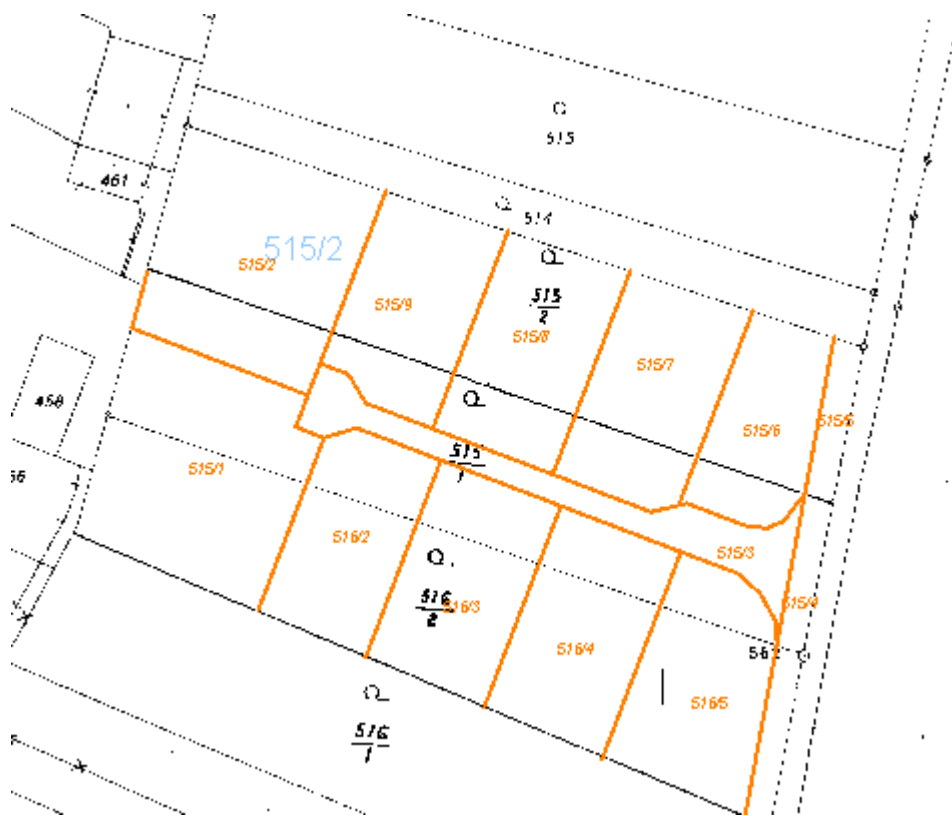
„Prodej pozemků je nyní pomalejší, je velká poptávka a klienti „tlačí“ na cenu. Poptávka je po menších pozemcích do 500 m². Ceny se pohybují od 1 000 do 3 500 Kč/m².“

Příloha č. 5: Informace z KN a snímky z katastrální mapy

Parcelní číslo:	3569/135
Výměra [m ²]:	1875
Katastrální území:	Šlapanice u Brna 762792
Číslo LV:	4865
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	BRNO, 6-2/2
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda
Vlastníci, jiní oprávnění:	Ing. Petr Štěpánek, Bezručova 1100/26, Šlapanice
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	20100 168 m ² 20110 1707 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



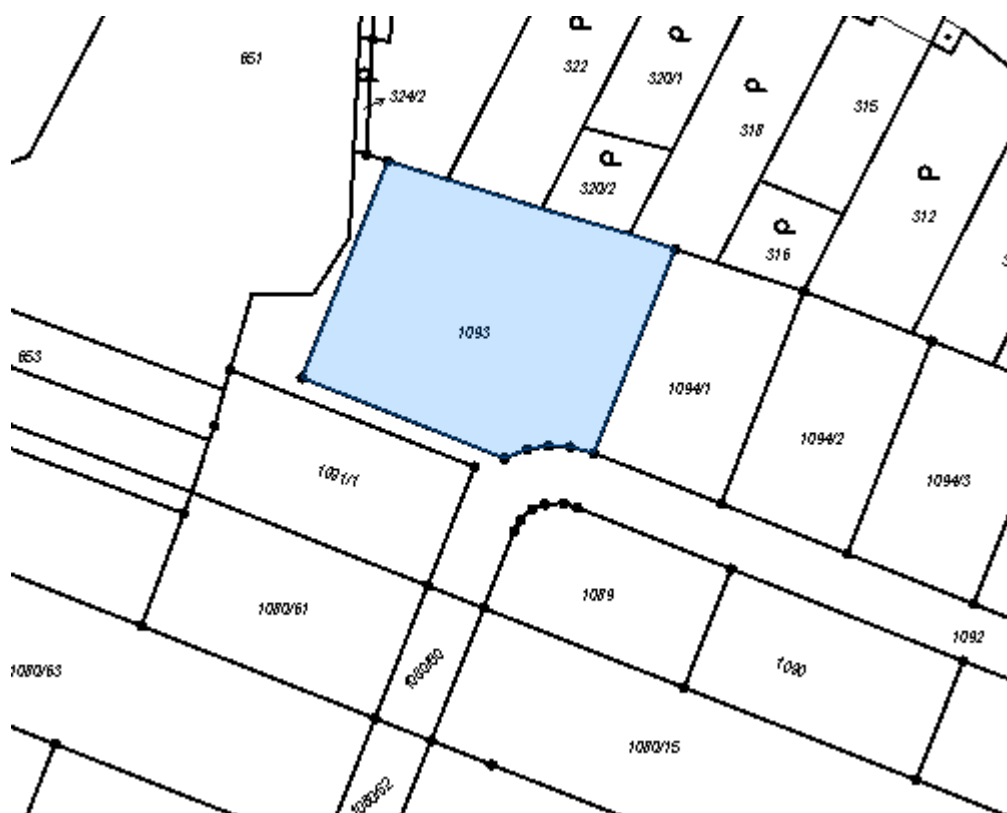
Parcelní číslo:	515/2
Výměra [m ²]:	743
Katastrální území:	Kobylnice u Brna 667471
Číslo LV:	769
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	BRNO, 5-3/32
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada
Vlastníci, jiní oprávnění:	František Weiss, Svatopluka Čecha 1954/99d, Brno Ing. Helena Weissová, Svatopluka Čecha 1954/99d
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	20100 743 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



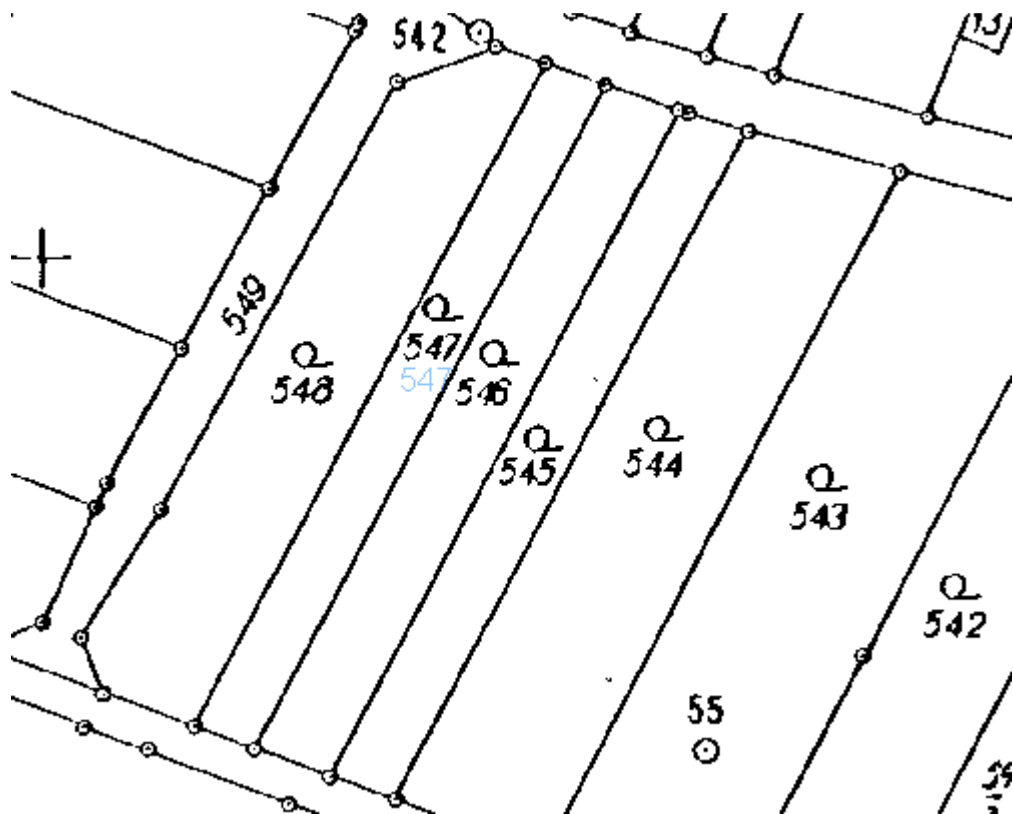
Parcelní číslo:	974/2
Výměra [m ²]:	1648
Katastrální území:	Telnice u Brna 765767
Číslo LV:	1223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda
Vlastníci, jiní oprávnění:	Jiří Lejska, Živanského 252/7, Brno, Jehnice
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	26100 1648 m ²
Omezení vlastnického práva:	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



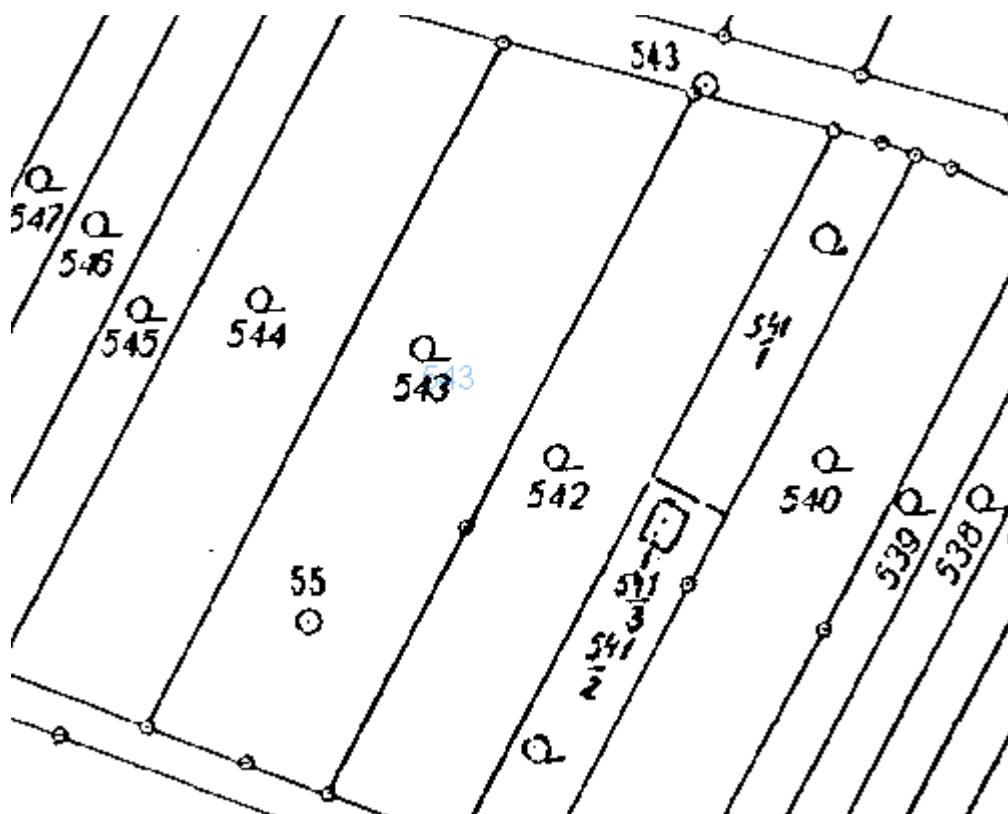
Parcelní číslo:	1093
Výměra [m ²]:	1247
Katastrální území:	Telnice u Brna 765767
Číslo LV:	1295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda
Vlastníci, jiní oprávnění:	Ing. Martin Sedláček, Ševelova 2277/7, Brno Mgr. Agáta Sedláčková, Ševelova 2277/7, Brno
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	20501 1247 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



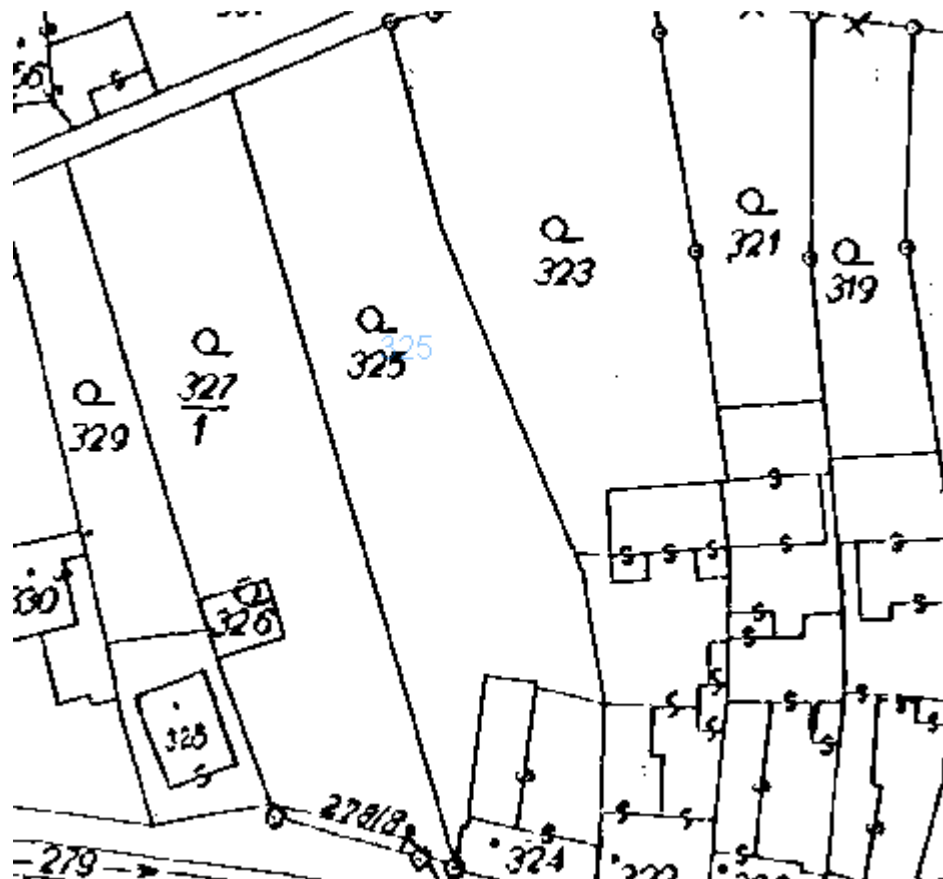
Parcelní číslo:	547
Výměra [m ²]:	825
Katastrální území:	Kovalovice 671282
Číslo LV:	657
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	Brno, 3-0/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada
Vlastníci, jiní oprávnění:	Vlasta Brychtová, Kovalovice 21, Kovalovice
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	30710 825 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



Parcelní číslo:	543
Výměra [m ²]:	2619
Katastrální území:	Kovalovice 671282
Číslo LV:	703
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	Brno, 3-0/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada
Vlastníci, jiní oprávnění:	Roman Skočovský, Kovalovická 457, Pozořice
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	30710 2619 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



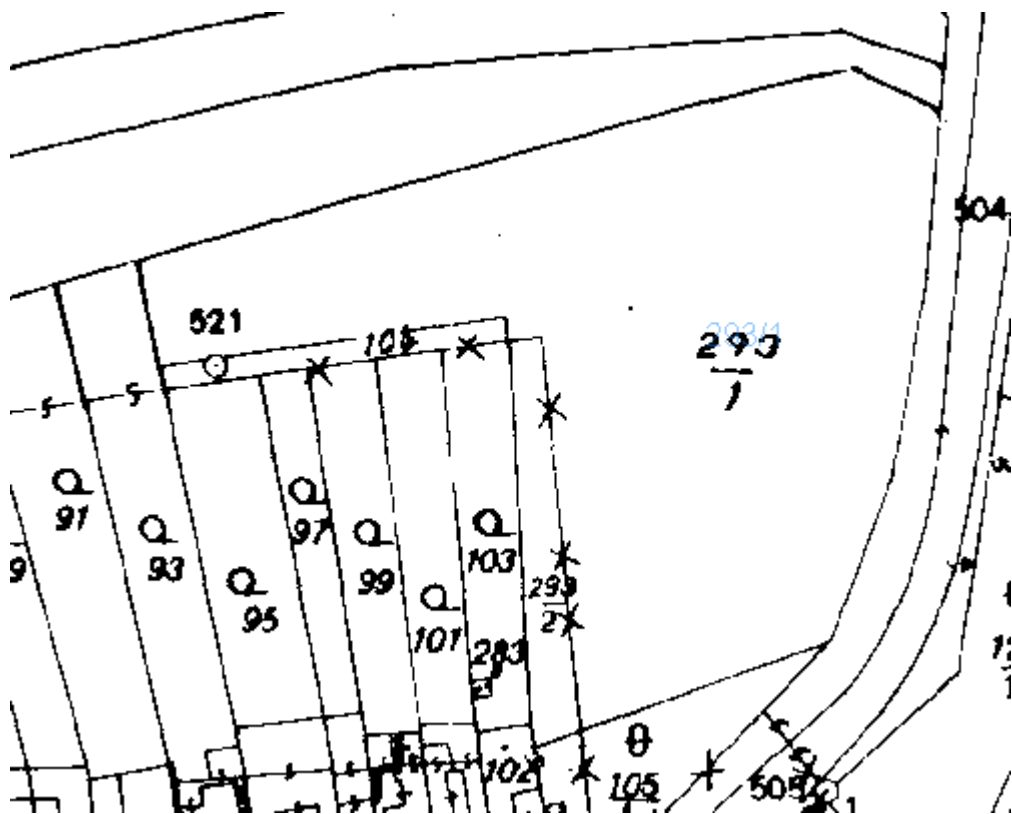
Parcelní číslo:	325
Výměra [m ²]:	2197
Katastrální území:	Kovalovice 671282
Číslo LV:	119
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	Brno, 3-0/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada
Vlastníci, jiní oprávnění:	Richard Vorel, Tyršova 1956/50, Brno, Královo Pole
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	36200 2197 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



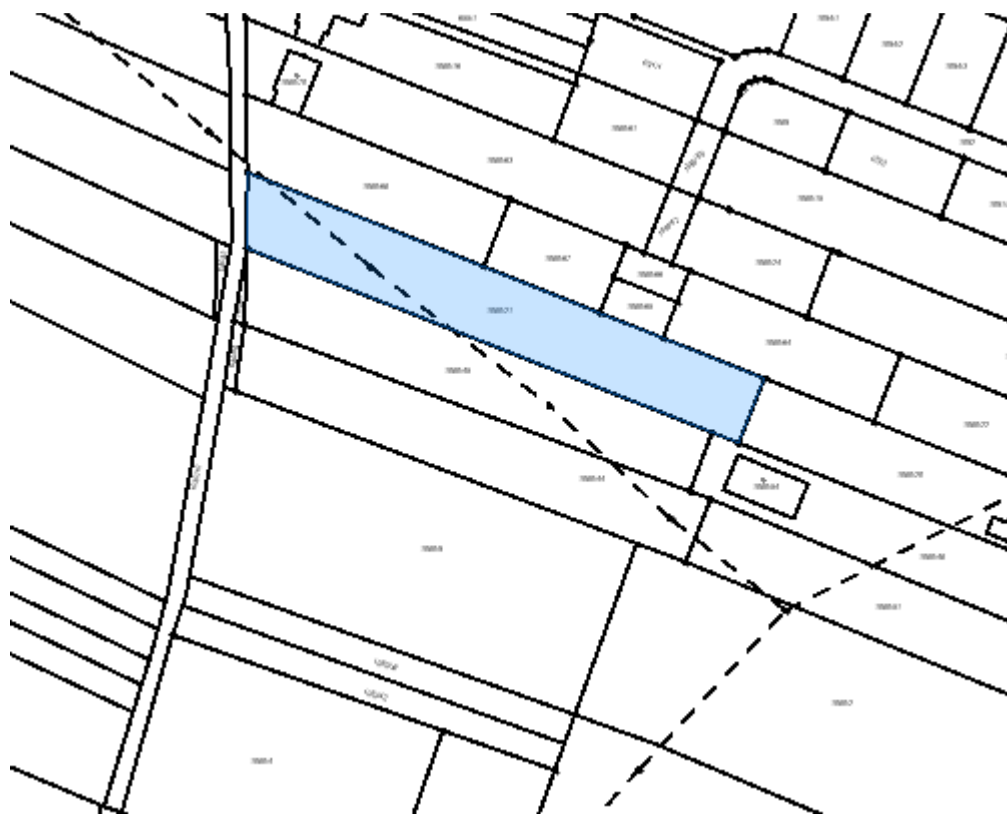
Parcelní číslo:	3569/247
Výměra [m ²]:	2157
Katastrální území:	Šlapanice u Brna 762792
Číslo LV:	4866
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	BRNO, 6-2/2
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda
Vlastníci, jiní oprávnění:	Ing. Petr Štěpánek, Bezručova 1100/26, Šlapanice Helena Štěpánková, Bezručova 1100/26, Šlapanice
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	20100 2157 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



Parcelní číslo:	293/1
Výměra [m ²]:	4544
Katastrální území:	Bedřichovice 601381
Číslo LV:	269
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	BRNO, 6-1/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda
Vlastníci, jiní oprávnění:	Daniel Klofáč, Mikulčická 1087/8, Brno, Slatina Jiří Pelz, Langrova 824/13, Brno, Slatina
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	20810 4544 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Nejsou evidovány žádné jiné zápisy



Parcelní číslo:	1080/21
Výměra [m ²]:	2669
Katastrální území:	Telnice u Brna 765767
Číslo LV:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda
Vlastníci, jiní oprávnění:	Miroslav Sklenář, V Dědině 59, Telnice
Způsob ochrany nemovitosti:	zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ:	20501 2669 m ²
Omezení vlastnického práva:	Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy:	Změna číslování parcel



Příloha č. 6: Databáze pozemků pro bydlení

Č.	Lokalita	Velikost v m ²	Popis	Cena v Kč	
				celkem	za m ²
1	Bedřichovice	1 500	Šíře pozemku je 15 m, IS na okraji pozemku. Velmi atraktivní místo v klidné části obce 15 km od Brna. Pozemek se nachází v proluce mezi dvěma rodinnými domy. Pozemek nelze dělit. Veškerá občanská vybavenost v obci. Datum vložení: 15. 2. 2011	3 750 000	2 500
2	Šlapanice	453	Zajímavý pozemek při ul. Bedřichovská v klidné části obce v obytné zástavbě. Uliční šířka 13,5 m. Pozemek je orientován jihozápadním směrem, nabízí tak perfektní oslunění hlavních dispozic RD. Z nich budoucí obyvatel domu ocení výhled do zeleně. Ze severovýchodu je pozemek chráněn zajímavým skalním útwarem, který dodává pozemku osobitost a nabízí příležitost pro schopného architekta, aby v zadní části domu vytvořil něco neobyčejného. Další devízou pozemku je možnost připojit se bezproblémově na IS, pozemek má již vlastní přípojku elektřiny, nápojný body vody + kanalizace jsou na hranici pozemku, plyn vede v ulici. Nutné terénní úpravy. Komunikace asfaltová. Datum vložení: 24. 1. 2011	738 840	1 630
3	Kobylnice	482	Stavební pozemek šíře 17 m ² . Veškeré inženýrské sítě – kanalizace splašková i dešťová, vodovod, rozvody elektřiny a plynu; příjezdová komunikace. Pozemek se nachází v klidné, okrajové části obce – lokalita Za humny, při příjezdu od Šlapanic. 15 km od Brna, do obce zajíždí i autobus (IDS). Obec má kompletní občanskou vybavenost (Obecní úřad, škola, dětský, praktický, zubní a odborní lékaři, pošta, TJ Sokol, obecní knihovna, veterinární lékař, atd.). Datum vložení: 11. 1. 2011	1 205 000	2 500
4	Telnice	633	Velmi pěkný stavební pozemek v nově vzniklé ulici, v zástavbě nových rodinných domů. Veškeré IS přivedeny, nová asfaltová komunikace. Velmi klidná lokalita (slepá ulice), pro stavbu by se jednalo o poslední dům v nové zástavbě. Výborné dopravní spojení do Brna – 5 km, obslužnost IDS. Datum vložení: 13. 12. 2010	1 500 210	2 370

Č.	Lokalita	Velikost v m ²	Popis	Cena v Kč	
				celkem	za m ²
5	Kovalovice	1 491	<p>Stavební pozemek s IS – elektřina, voda a plyn. Pozemek se nachází v klidné a snadno dostupné lokalitě 10 km od Brna. Parcela se nachází ve středu obce u opravené hlavní komunikace, a není tudíž nutné budovat příjezdové cesty. Na pozemku jsou již vybudovány samostatné přípojky. V obci se nachází rybník pro sportovní rybaření, přírodní koupací biotop, sportovní areál s tenisovými kurty, fotbalové hřiště, MŠ atd. Datum vložení: 1. 11. 2010</p>	2 683 800	1 800
6	Velatice	720	<p>Pozemek vznikl rozdělením většího celku. Obec se nachází 20 km na východ od Brna směrem na Vyškov. Vzdálenost od centra Brna je 20 km. Obec je součástí IDS JMK. Od nájezdu dálnice D2 je vzdálenost cca 2 km. Délka: 45 m. Šířka: 16 m. Orientace: západ. Terén: rovina, od poloviny pozemku mírný svah. Inženýrské sítě: cca 20 m (u vedlejšího domu) kromě kanalizace. Přístup na pozemek přímo z asfaltové komunikace. Parcela je lokalizována v okrajové části klidné obce – součást satelitního městečka. Datum vložení: 22. 2. 2011</p>	1 368 000	1 900
7	Ponětovice	767	<p>Stavební pozemek v klidné a koncové části obce a veškeré IS jsou na hranici pozemku. Jedná se o proluku mezi domy o uliční šíři cca 14 m. Obec se nachází na historickém území někdejší Bitvy tří císařů, přesněji 2 km jihovýchodně od Šlapanic, 12 km od středu města Brna a 12 km západně od Slavkova. Datum vložení: 16. 2. 2011</p>	1 530 165	1 995
8	Velatice	1 032	<p>Krásný stavební pozemek 10 km od Brna. Pozemek má mírný sklon a šířka je cca 18 m. Všechny IS jsou na hranici pozemku kromě kanalizace. Jedná se o příjemné a klidné místo v obci v blízkosti centra. V obci je obchod, restaurace, mateřská školka, tělocvična. Škola a zdravotní středisko jsou 2 km v Mokrém. Pěkné místo pro bydlení, výborné dopravní spojení IDS do Brna (20 min. do centra). Datum vložení: 4. 11. 2010</p>	1 960 800	1 900

Č.	Lokalita	Velikost v m ²	Popis	Cena v Kč	
				celkem	za m ²
9	Mokrá – Horákov	2 876	<p>Obec se nachází 15 km od města Brna. Pozemek je z větší části rovinný. Šířka 25 m x délka 115 m. V současné době jsou na pozemku přípojky elektřiny + voda + plyn. Kanalizace se nachází po pravé straně pozemku, kde vede polní cesta. Nájezd na pozemek je z vrchu pozemku od zpevněné cesty.</p> <p>Obec Mokrá – Horákov leží na okraji chráněné krajinné oblasti Moravský kras, ekologicky nejčistším územím okresu Brno – venkov. Obec má svou hlubokou a zajímavou historii, ale i bohatou kulturní a společenskou současnost, a také vysokou občanskou vybavenost. Nachází se zde škola, školka, lékáři, restaurace, obchody, knihovna, koupaliště a výborná autobusová doprava IDS. Datum vložení: 19. 8. 2010</p>	5 464 400	1 900
10	Velatice	648	<p>Síť pozemku po celé délce 15 m, mírně svažité, spodní část, kde jsou umístěny veškeré sítě kromě kanalizace, přiléhá k cestě, doposud bez pevného povrchu. Obec se nachází 15 km od Brna (směr Vyškov). Přímé spojení do Brna linkovým autobusem. Datum vložení: 14. 1. 2011</p>	1 166 400	1 800

Příloha č. 7: Databáze pozemků pro komerční výstavbu

Č.	Lokalita	Velikost v m ²	Popis	Cena v Kč	
				celkem	za m ²
2	Šlapanice	1 985	Atraktivní komerční pozemek u stavebnin Čegan. V této části na okraji obce už stojí několik firem. Šířka cca 22 m a délka cca 90 m. Pozemek lze využít na postavění sídla firmy s halou. Pozemek je přilehlý k nezpevněné komunikaci s možností napojení na vybudované inženýrské sítě cca 200 m od pozemku. Vybavenost: ZŠ s krytým bazénem, MŠ, 2 nákupní střediska, koupaliště, praktický, odborný lékař. Dostupnost: trolejbus, autobus, vlak. Datum vložení: 9. 2. 2011	2 183 500	1 100
4	Telnice	2 280	Pozemek v podnikatelské zóně 10 km jihovýchodně od Brna, ideální rozměry: šířka 21 m, rovina, inženýrské sítě u pozemku. Pozemek se nachází v zóně smíšeného užití, možno využít pro lehkou výrobu nebo lehký průmysl. Plyn vede okolo pozemku, el. v dosahu, voda v dosahu. Datum vložení: 26. 8. 2010.	2 918 400	1 280
9	Moravany	6 100	Stavební pozemek v lokalitě jižní části Brna. Pozemek je možno využít pro výstavbu skladů, komerčních aktivit, administrativy, sídla firmy apod. Pozemek je dobře dosažitelný z dálničních tahů. Pozemek je u veřejné komunikace a v dosahu inženýrských sítí. Dispozice pozemku: pozemek je mírně svažité ve tvaru cca obdélníku. Okraj pozemku přiléhá ke komunikaci. Tvar pozemku: cca 55 x 110 m. Pozemek je možno napojit na stávající rozvody inženýrských sítí. Vodovod: v dosahu pozemku (cca 100 m), kanalizace: ne, el. energie: u pozemku, plyn: u pozemku, stavby: ne, oplocení: ne. Datum vložení: 11. 10. 2010.	11 529 000	1 890

Č.	Lokalita	Velikost v m ²	Popis	Cena v Kč	
				celkem	za m ²
10	Nebovidy	7 733	<p>Pozemek – orná půda, v současnosti využívaný k zemědělským účelům. Podle schváleného územního plánu se pozemek nachází v průmyslovém parku, kde jsou povolené výrobní, skladovací a další aktivity, nenarušující životní prostředí. Pozemek je v ploše určený pro výrobu s objekty – výrobní haly a zařízení, sídlo firmy, sklady, montáž. Celá zóna se rozkládá mimo zastavěné území v jižním mírném svahu podél silnice z Moravan do Nebovic, před nedokončeným mostem plánované „Hitlerovy dálnice“ a přiléhá k plánované přeložce sběrné trasy komunikace R 52. Voda a plyn jsou na hranicích pozemku podél komunikace, el. energii je možné řešit přípojkou v zemi, odpadní voda je řešena jímkou na spiašky než bude vybudována kanalizace. Dispozice: pozemek ve tvaru obdélníku, v horní části skoseném, v mírně svažitém terénu. V území je již schválena a připravena výstavba průmyslového parku s řešením přístupové komunikace pro předmětný pozemek. Datum vložení: 16. 10. 2010</p>	14 306 050	1 850
	Moravany	2 000	<p>Zasíťovaný komerční pozemek na okraji Brna, lokalita Moravany. Jedná se o pozemek s velmi dobrým přístupem na dálnici i do centra Brna. Přijezdová komunikace je asfaltová s antoničkem u pozemku – elektřina, voda, plyn, odpady formou septiku a dešťové nádrže. Pozemek je vhodný na lehkou výrobu, vzorkovnu, sídlo firmy apod. Datum vložení: 1. 11. 2010</p>	4 600 000	2 300
	Moravany	1 892	<p>Stavební pozemek se nachází na východním okraji obce a má rozměry cca 24 x 77 m. Přístup k pozemku je po asfaltové obecní komunikaci. Elektřina a kanalizace u pozemku, vodovod není v blízkosti, lze řešit vrtanou studnou. Podle platného územního plánu je pozemek určen k výstavbě skladových hal a skladových ploch, výrobní a montážní haly lehkého průmyslu, administrativní a správní budovy, budovy k dočasnému ubytování a stavby pro sportovní účely. Datum vložení: 9. 2. 2011</p>	4 730 000	2 500

Č.	Lokalita	Velikost v m ²	Popis	Cena v Kč	
				celkem	za m ²
	Modřice	3 200	Komerční stavební pozemek v Modřicích, ulice Tyršova, určený podle územního plánu ke komerční výstavbě jako např. sídlo firmy, haly, sklady, všechny inženýrské sítě: plyn, vodovod, elektřina, kanalizace. Datum vložení: 7. 3. 2011	6 784 000	2 120
	Moravany	2 700	Pozemek obdélníkového tvaru, uliční šíře 43,25 m, který je umístěn v území, které je z hlediska přístupové komunikace a inženýrských sítí nově řešeno. Jedná se o plochu pro výrobu a sklady s dobrou dopravní dostupností z ulice Vídeňská. Území se nachází na okraji obce Moravany, lokalita Brněnské lány. Hlavní rozvody IS, a to voda, elektřina a plyn jsou přivedeny k předmětnému pozemku, kanalizaci je nutno řešit septikem. Příjezdová komunikace je dimenzována pro kamionovou dopravu. Datum vložení: 11. 11. 2010	6 615 000	2 450
	Moravany	5 960	Stavební pozemek v obci Moravany u Brna. Pozemek je v mírném svahu, je dobře dostupný a nachází se v průmyslové části. Je vydáno platné územní rozhodnutí. Inženýrské sítě jsou na hranicích pozemku. Datum vložení: 11. 10. 2010	13 052 400	2 190
	Nebovidy	4 193	Pozemek leží v krásném prostředí s výhledem k Brnu ve velmi mírném svahu mezi obcemi Nebovidy a Moravany, při hlavní komunikaci cca 3 km od Brna. Je součástí menšího územního celku určeného pro komerční a lehkou průmyslovou zástavbu v území převážně zemědělských ploch. Sousední tři přílehlé parcely budou využity k výstavbě administrativních sídel společnosti i skladových hal. Výborná dopravní dostupnost – 3 km od Vídeňské ulice, dálničního uzlu D1. IS – veškeré IS vedeny při veřejné komunikaci po spodní hranici pozemku. Datum vložení: 26. 3. 2011	8 176 350	1 950

Příloha č. 8: Grubbsův test pro databázi pozemků pro bydlení

Č.	Jednotková cena	Seřazení od MIN do MAX
1	2 500,-	1 630,-
2	1 630,-	1 800,-
3	2 050,-	1 800,-
4	2 370,-	1 900,-
5	1 800,-	1 900,-
6	1 900,-	1 900,-
7	1 995,-	1 995,-
8	1 900,-	2 370,-
9	1 900,-	2 500,-
10	1 800,-	2 500,-

Číselné charakteristiky	průměr	2 029,50
	s	311,83
	x_1	1 630,00
	x_n	2 500,00

Testová kritéria	T_1	1,281161
	T_n	1,508851

Kritická hodnota testu	n	10
	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,177
	výsledek	$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow$ nevylučujeme
		$T_n < T_{n\alpha} \Rightarrow$ nevylučujeme

Příloha č. 9: Grubbsův test pro databázi pozemků pro komerční výstavbu

Č.	Jednotková cena	Seřazení od MIN do MAX
1	1 100,-	1 100,-
2	1 280,-	1 280,-
3	1 890,-	1 850,-
4	1 850,-	1 890,-
5	2 300,-	1 950,-
6	2 500,-	2 120,-
7	2 120,-	2 190,-
8	2 450,-	2 300,-
9	2 190,-	2 450,-
10	1 950,-	2 500,-

Číselné charakteristiky	průměr	1 963,00
	s	464,86
	x_1	1 100,00
	x_n	2 500,00

Testová kritéria	T_1	1,856494
	T_n	1,155199

Kritická hodnota testu	n	10
	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,177
	výsledek	$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow$ nevylučujeme
		$T_n < T_{n\alpha} \Rightarrow$ nevylučujeme

Příloha č. 10: Technický list rodinného domu pro metodu třídy polohy

Typ nemovitosti:	Rodinný dům
Cena:	5 646 000 Kč
Stav objektu:	Novostavba
Počet místností:	4 + kk
Zastavěná plocha:	138 m ²
Garáž:	22 m ²
Terasa:	22 m ²
Šířka:	12 m
Počet pater:	2
Budova:	cihlová

Popis:

Dům zaujme příjemnou a funkční architekturou. Promyšlené řešení interiéru, množství světla ve všech partiích domu a prvotřídní kvalita řemeslného provedení stavby. Nemovitost je celkově podsklepená (85 m²) a nabízí tedy rozsáhlé skladovací a úložné prostory. Další výhodou domu je také plnohodnotná využitelnost celé plochy 2. NP – nejnižší místo stropu se nachází ve výšce 2,40 m nad podlahou. Nad čelní stranou domu (nad vchodem) je umístěn dřevěný přístřešek, který má ochrannou funkci před nepříznivým počasím. Zadní, tzn. západní strana domu je řešena tak, aby poskytovala svým majitelům dostatek soukromí a zároveň aby v maximální možné míře spojovala vnitřní prostor domu s venkovní terasou a zahradou. Terasa je také zakryta dřevěným přístřeškem.

Konstrukční systém:

Dům je postaven na prostorových železobetonových krabicových základech, které zároveň vymezují sklepní prostor. Obě nadzemní podlaží jsou vyžděna z keramických tvárnic KERATHERM tloušťky 40 cm, příčky jsou z tvárnic tl. 11,5 cm. Stropní konstrukce nad suterénem i nad 1. NP jsou z armovaného litého betonu, stejně jako i schodiště mezi 1. NP a 2. NP. Zastřešení je provedeno formou sedlové střechy o sklonu 25 stupňů, krytina – pálená taška červené barvy.

Výplně otvorů:

Jsou použita pětikomorová plastová okna z německého profilu GEALAN s vnějším dezénem „zlatý dub“, vnitřní strana oken i rámu je bílá, vchodové dveře plastové prosklené ve stejném barevném provedení, garážová vrata na elektrický pohon a dálkové ovládání, vnitřní dveře a vestavěné skříně obložkové, dýhované.

Úpravy povrchů:

Vnitřní omítky jsou hladké štukové, fasádní omítka vpředu minerální strukturovaná Dúfa, vzadu hladká štuková, v koupelnách jsou na stěnách keramické obklady RAKO, podlahy jsou opatřeny nášlapnou vrstvou dle účelu místnosti – keramické dlažby RAKO nebo laminátové plovoucí podlahy EGGER. Schodišťové nášlapy jsou provedeny z keramických schodovek. Veškeré podlahové plochy jsou olemovány soklovou lištou ve stejném materiálu, jako podlaha dané místnosti.

Topný systém:

Dům je vytápěn špičkovým tepelným čerpadlem ALTHERMA od firmy Daikin, systém vzduch – voda, které získává energii o nízké teplotě z okolního vzduchu, zvýší její teplotu pro účely vytápění a předává ji do vodního otopného systému – podlahového topení REHAU, které je použito v obou obytných podlažích, koupelna je navíc vytápěna topným žebříkem bílé barvy. Systém pro vytápění a chlazení Daikin Altherma, představuje flexibilní a cenově efektivní alternativu konvenčních kotlů (elektro, zemní plyn), navíc s možností chlazení. Díky své minimálně trojnásobné účinnosti oproti kotlům na fosilní paliva přispívá systém Altherma k výrazně nízké spotřebě primárních energií bez jakýchkoli přímých emisí CO₂. Nespornou výhodou je také čistý a spolehlivý provoz s nízkými nároky na údržbu.

Sanitární vybavení:

Místnosti koupelny a WC jsou vybaveny sanitární keramikou a vodovodními bateriemi řady CONCEPT, s vysokou technickou kvalitou a moderním designovým pojetím.

Ostatní vybavení:

- ocelové lakované zábradlí na schodišti s dřevěným madlem
- komín pro případnou montáž krbu
- plně vybavená kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči WHIRPOOL

- příprava na případnou dodatečnou montáž chladicích jednotek DAIKIN v obytných místnostech
- vjezd a chodník ze zámkové dlažby šedé barvy rozměru 20 x 20 cm
- terasa z velkoformátové probarvené betonové dlažby
- oplocení zahrady formou potahovaného pletiva na ocelových sloupcích
- vestavná skříň pod schodištěm v 1. NP a šatní dveře u dvou obytných pokojů ve 2. NP ve stejném odýhování jako vnitřní dveře



Příloha č. 11: Technický list supermarketu pro metodu třídy polohy

Typ nemovitosti:	supermarket
Cena:	29 035 000 Kč
Stav objektu:	Novostavba
Zastavěná plocha:	2 025 m ²
Šířka:	25 m
Počet pater:	1

Popis:

Jedná se o novostavbu jednopodlažní prodejní haly o půdorysných rozměrech 25,00 m x 25,00 m, má čtvercový půdorys, je nepodsklepená. Výška haly je 6,35 m.

Prodejní hala je založena na železobetonových monolitických pilotách a nosnou konstrukci haly tvoří atypický železobetonový montovaný skelet. Hala má plochou střechu. Střešní plášť je vynesena trapézovými plechy, na které je položena tepelná izolace z minerální vlny a hydroizolační PVC folie.

Obvodový plášť je kovový skládaný. Nosnou konstrukci fasádního opláštění tvoří plechové kazety tvaru „C“ kladené vodorovně s ukotvením na železobetonových prefabrikovaných sloupech skeletu haly. Tepelnou izolaci tvoří desky z minerální vlny. Vnější povrch tvoří trapézové plechy RAN 35 A (firma RANNILA), na ně je kladena vlna výšky 35 mm. Povrchová úprava trapézových plechů je žárovým pozinkováním a vypalovaným polyesterovým lakem v požadovaném odstínu.

Výplně otvorů ve fasádním plášti jsou z hliníkových a plastových profilů.

Nosná podlahová deska je zhotovena z drátkobetonů. Ve skladech a zázemí doplněná o vsyp, který tvoří konečnou povrchovou úpravu. Dělicí příčky v objektu jsou sádrokartonové. Pouze místnosti pokladny a trezoru jsou vyzděny z betonových tvárnic. Povrchovou úpravu stěn tvoří keramické obklady, otěruodolné a omyvatelné nátěry. Na podlahách je položena keramická dlažba, PVC a teracová dlažba v prodejní ploše.

Vnitřní prostor je rozdělen na prodejní plochu, kancelářské prostory, přípravný a sklady, sociální zázemí pro zaměstnance a obchodní pasáž.

Objekt je vybaven vzduchotechnikou a chlazením, anténním rozvodem, silnoproudými rozvody, stabilním hasicím zařízením, kamerovým systémem, elektronickou zabezpečovací signalizací a elektrickou požární signalizací, počítačovou sítí, ústředním vytápěním, rozvody zdravotnické a zařízení pro odvod kouře.