



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

PŘÍLOHA Č. 7

Naegeliho metoda ocenění pozemku – výpočet

Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy polohy		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II – Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
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	individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V – Řemesla, průmysl, admin., obchod	Rodinné domy – neuplatní se	–
Průměr		3
VI – Povyšující faktory	–	–
VII – Redukující faktory	–	–
Výsledná třída polohy		3
Nejbližší nižší celá třída polohy		3
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku	[%]	9
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku	[%]	13
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavba + pozemek		9
Výchozí reprodukční cena staveb na pozemcích (RC, CNs)	[Kč]	3 040 554
Cena pozemků – základní plocha (JCzp)	[Kč]	300 714
Výměra pozemků celkem (Pc)	[m ²]	1 126
Z toho plocha zastavěná stavbami celkem (Pzs)	[m ²]	196
Max. přípustný násobek plochy zastav. stavbami pro výpočet jednot. ceny poz. (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	[m ²]	588
Výměra přebývající plochy (Pp), $Pp = Pc - Pz$	[m ²]	538
Jednotková cena základní plochy (JCz), $JCz = JCzp / Pz$	[Kč / m ²]	511,42
Cena základní plochy (Cz), $Cz = JCz \times Pz$	[Kč]	300 714
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp), $JCp = k \times JCz$	[Kč / m ²]	127,85
Cena přebývající plochy (Cp), $Cp = JCp \times Pp$	[Kč]	68 786
Cena celého pozemku (Ccp), $Ccp = Cz + Cp$		369 500