



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ V TŘEBÍČI

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES IN TŘEBÍČ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. PETRA FIALOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ALENA SUPERATOVÁ, Ph.D.

BRNO 2014



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petra Fialová

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

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

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

### **Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Třebíči**

v anglickém jazyce:

### **Assessment of the Impact of Planning on Land Prices in Třebíč**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vybrat vhodnou lokalitu (lokality) v Třebíči, u kterých bude simulovat, že se nachází jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. V jednotlivých krocích zjistit cenu vybraných pozemků dle oceňovacích předpisů a stanovit cenu obvyklou. Na základě získaných výsledků zhodnotit, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územního plánování, jak tyto ovlivní obvyklou i administrativní cenu pozemku a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě provedené případové studie vyhodnotit v dané lokalitě vliv územního plánování na administrativní a obvyklou cenu pozemků.

Seznam odborné literatury:

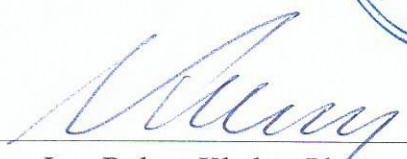
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění,  
Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,  
Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,  
Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území  
Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění,  
BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.  
BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; Scholzová, V. Úřední oceňování majetku.  
1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 9.10.2013



  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zaměřuje na posouzení vlivu územního plánování na administrativní a obvyklou cenu pozemků v rámci katastrálního území města Třebíče. Každá z těchto lokalit je oceňována dle stupňů územního plánování jako zemědělský pozemek, dále jako pozemek určený k zastavění a v poslední fázi jako stavební pozemek. V jednotlivých krocích jsou ke každému pozemku stanoveny administrativní ceny na základě platných oceňovacích předpisů a dále tržní ceny. Výsledná analýza slouží ke zhodnocení rozdílu cen jednotlivých pozemků a dále pro zhodnocení vlivu stupně územního plánování na cenu daných lokalit.

### ***Abstract***

The thesis deals with the evaluation related to territorial planning of administrative and common prices for plots with in the scope of land register in the city Třebíč. Each lokality is evaluated according to degrese of territorial planning. The particular degrees are consisted of the following evaluation levels – an agricultural land, a land designed to building, and finally a building plot. In particular steps, administrative prices are stated for an each plot based on valid evaluation regulations and market – prices. The resulting analysis used to evaluate a price diference of particular plots and to evaluace the effect of territorial planning on prices of stated localities.

### ***Klíčová slova***

Územní plánování, územní plán, administrativní cena, tržní cena, zemědělský pozemek, stavební pozemek.

### ***Keywords***

Town and country planning, local plan, book value, market value, agricultural land, residential land.

***Bibliografická citace***

FIALOVÁ, P. *Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Třebíči*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014, 107 s., 14 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně.  
Prohlašuji, že uvedené citace použitých pramenů je úplná a že jsem v práci neporušila autorská práva.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí svojí diplomové práce, paní Ing. Aleně Superatové, Ph.D. za odborné a cenné rady při zpracovávání této práce a za ochotný a vstřícný přístup během konzultací.

# OBSAH

ÚVOD .....	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY .....	12
1.1 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU .....	12
1.2 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	14
1.3 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ .....	15
2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ .....	18
2.1 CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	18
2.2 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	19
2.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	20
2.3.1 Zásady územního rozvoje.....	20
2.3.2 Územní plán .....	21
2.3.3 Regulační plán .....	22
2.4 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ .....	22
2.5 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ .....	23
3 CENA .....	24
3.1 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ DLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU ....	24
3.1.1 Cena obvyklá (obecná, tržní) .....	24
3.1.2 Cena administrativní (úřední, zjištěná) .....	25
3.1.3 Jiné způsoby oceňování majetku a služeb.....	25
3.2 CENY DLE ZÁKONA O CENÁCH.....	26
3.2.1 Cena obvyklá.....	26
4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ .....	27
4.1 ČINITELÉ MAJÍCÍ VLIV NA CENU POZEMKŮ .....	28
4.2 METODY URČENÉ K OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....	29
4.2.1 Oceňovací předpisy a s nimi spojené oceňování pozemků .....	29

4.2.2	<i>Oceňování pozemků dle Naegeliho metody třídy polohy</i> .....	33
4.2.3	<i>Zjištění hodnoty pozemků dle indexové porovnávací metody</i> .....	34
5	PŘÍPADOVÁ STUDIE .....	37
5.1	CHARAKTERISTIKA LOKALITY .....	37
5.2	ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA TŘEBÍČE.....	39
5.3	POZEMKY KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ TŘEBÍČ.....	39
5.3.1	<i>Charakteristika pozemku č. 1</i> .....	40
5.3.2	<i>Charakteristika pozemku č. 2</i> .....	42
5.4	OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ.....	44
5.4.1	<i>Určení administrativní ceny u zemědělských pozemků</i> .....	44
5.4.2	<i>Určení obvyklé (tržní) ceny u zemědělských pozemků porovnávací metodou</i> 45	
5.5	OCENĚNÍ POZEMKŮ URČENÝCH ÚP K ZASTAVĚNÍ .....	54
5.5.1	<i>Určení administrativní ceny u pozemků určených územním plánem k zastavění</i> .....	54
5.5.2	<i>Určení obvyklé (tržní) ceny u pozemků určených ÚP k zastavění porovnávací metodou</i> .....	55
5.6	OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ.....	64
5.6.1	<i>Určení administrativní ceny u stavebních pozemků</i> .....	64
5.6.2	<i>Určení obvyklé (tržní) ceny u stavebních pozemků porovnávací metodou</i> 67	
5.7	SHRNUTÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POZEMKŮ .....	75
6	ANALÝZA ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ .....	76
6.1	CENOVÉ POROVNÁNÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STUPŇŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	76
6.2	SOUHRNNÉ CENOVÉ POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ.....	81
6.3	ZMĚNY ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ CENY V JEDNOTLIVÝCH STUPNÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	82
	ZÁVĚR .....	84
	SEZNAM TIŠTĚNÝCH ZDROJŮ .....	86

SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ .....	87
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ.....	90
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	92
SEZNAM PŘÍLOH.....	93

# ÚVOD

Územní plánování představuje činnost, která se ve své podstatě týká každého z nás. Veškeré úkony spojené s jeho realizací musí vycházet z faktu, že je nutné najít jakýsi soulad jak s životním prostředím, které nás obklopuje, tak s hospodářskými zájmy a především se zájmy obyvatelstva. Na to, jakým způsobem ovlivňuje územní plánování společenství lidí žijících na určitém území, se klade velký důraz. Nejenom, že se snaží vyhovět požadavkům soudobých generací, ale dbá také na to, jakým způsobem ovlivní generace příští. Proto se také může ke vzniku či jakékoliv změně územního plánu vyjádřit i běžný občan, a tím jej ovlivnit. Je zapotřebí znalosti určitých právních předpisů, podle kterých může využít svých práv a podílet se na územních změnách či stavbách ve svém okolí.

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu územního plánování na ceny pozemků na území města Třebíče, přičemž ji lze rozčlenit na tři klíčové části. První část se zabývá teoretickými poznatky, zpracované na základě odborné literatury a platných právních předpisů. Kapitoly 1 až 5 pojednávají o základních pojmech týkajících se charakteristik pozemků dle souvisejících zákonů, dále podstaty a významu územního plánování a v neposlední řadě též definují ceny a s nimi spojené metody oceňování pozemků včetně souvisejících oceňovacích předpisů. Znalost těchto základů je zásadní pro zpracování případové studie, jež je obsahem druhé části práce.

Praktická část je založena na výběru dvou pozemků a jejich následném ocenění. K tomu dochází postupně ve třech stupních územního plánování, čemuž předchází přesný popis zvolených lokalit. Při oceňování těchto pozemků jsou považovány pozemky v první řadě jako pozemky zemědělské, dále jako pozemky určené k zastavění na základě územního plánu a nakonec jako pozemky stavební. Ocenění spočívá v určení tržní a administrativní ceny, kdy se v prvním případě vychází z pozemkové databáze a následného cenového porovnání a v druhém případě z oceňovacích předpisů.

Závěrečná část je věnována zřekapitulování a následnému vyhodnocení zjištěných dat. Veškeré získané výstupy jsou prezentovány prostřednictvím grafů a tabulek včetně příslušných komentářů a demonstrují splnění cíle práce.

# 1 ZÁKLADNÍ POJMY

Tato kapitola se zaměřuje na definování základních pojmů spojených s problematikou pozemků. Jedná se o charakteristiky plynoucí ze zákonů České republiky, podle nichž jsou pro větší přehlednost uspořádány do třech následujících podkapitol.

## 1.1 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Základními pojmy dle § 2 zákona Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) se rozumí:

*„Změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,*

*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*

*zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*

*zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),*

*nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to*

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;*
- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,*

*nezastavěným územím* pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

*plochou* část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,

*plochou nadmístního, popřípadě republikového významu* plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,

*koridorem* plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

*zastavitelnou plochou* plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

*veřejnou infrastrukturou* pozemky, stavby, zařízení, a to

- *dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
- *technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení komunikační vedení veřejně komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejně komunikační sítě, produktovody;*
- *občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;*
- *veřejné prostranství,*

*zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.*“ (zdroj [5])

## 1.2 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Jedním z klíčových pojmů tohoto zákona je *katastr nemovitostí*, který slouží široké veřejnosti k nahlédnutí do údajů týkajících se nemovitostí.

Dle § 1 zákona č. 264/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) se katastrem nemovitostí rozumí veřejný seznam obsahující údaje o nemovitých věcech, který zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. (zdroj [6])

§ 2 katastrálního zákona formuluje následující základní pojmy:

### ***Pozemek***

Pozemkem se rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*”

### ***Parcela***

Parcela je charakterizována jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*”

### ***Stavební parcela***

Dle katastrálního zákona se stavební parcelou myslí „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*”

### ***Pozemková parcela***

Pozemková parcela je definována jako „*pozemek, který není stavební parcelou.*”

### ***Výměra parcely***

Výměru parcely představuje katastrální zákon jako „*vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách,*“ kdy „*velikost*

výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.“ Evidence výměry parcely je prováděna za striktních podmínek, které určují metody, „kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.”

Katastrální zákon v § 3 dále poukazuje na druhové členění pozemků:

- **Zemědělské pozemky**
  - orná půda,
  - chmelnice,
  - vinice,
  - zahrady,
  - ovocné sady,
  - trvalé travní porosty.
- **Lesní pozemky**
- **Vodní plochy**
- **Zastavěné plochy a nádvoří**
- **Ostatní plochy.** (zdroj [6])

### 1.3 DEFINOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ DLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ

Další rozlišení pozemků nabízí zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., (v platném znění):

- „**stavební pozemky,**
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- **lesní pozemky,** kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- **pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako **vodní plochy,**

- *jiné pozemky.*“

Co se týče výše uvedených stavebních pozemků, ty se dále pro účely oceňování rozlišují na:

a) *„nezastavěné pozemky,*

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) *zastavěné pozemky,*

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

O stavební pozemek pro účely oceňování se nejedná v tom případě, pokud mluvíme o pozemku, „*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. Za stavební pozemek pro účely oceňování též nelze považovat "pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami." (zdroj [4])*

## **2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**

Z obecného hlediska je možné plánování popsat jako záměrnou aktivitu a její zorganizování. Jde o činnost probíhající v určitých cyklech, které na sebe navazují a v případě, že je k plánování zapotřebí určitých zásad (např. legislativy), je nezbytné všechny tyto fáze do tohoto procesu zahrnout. Je zcela pravděpodobné, že při vynechání některého z těchto cyklů by vedlo ke ztrátě smyslu celého procesu, a tím nedojde ke splnění požadovaného cíle, k němuž byl daný plánovací proces vytyčen. (zdroj [2], s. 8 - 9)

### **2.1 CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Jedná se o trvalou, soustavně vykonávanou, komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů. Hlavní náplní územního plánování je řešit jak využít a uspořádat daná území. Dále chránit a rozvíjet jak kulturní, tak přírodní a civilizační hodnoty těchto území, přičemž klade velký důraz na architektonické, urbanistické a archeologické dědictví. Nedílnou součástí územního plánování je ochrana krajiny, zatímco dochází k hospodárnému využívání zastavěného území. Územní plánování se snaží udržovat v souladu veřejné a soukromé zájmy. (zdroj [4], s. 8-9)

Z jiného pohledu lze územní plánování chápat jako proces zaměřený zejména na změny složek hmotné povahy, ve spojitosti se společenským i hmotným prostředím. Hlavními rysy tohoto procesu je zejména dlouhodobý charakter a působnost na větší množství lidí, kde hraje nejdůležitější roli jeho postavení v rámci různorodých zájmových skupin. Územní plánování působí nejen na určité území, ale ovlivňuje také to, co se děje mimo něj. Pro územní plán a s ním spojené procesy, je charakteristický dlouhodobý efekt (z hlediska dalšího územního rozvoje). (zdroj [4], str. 9)

## 2.2 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Stavební zákon definuje cíle územního plánování dle § 18 následujícím způsobem:

*„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“*

Mezi další cíle územního plánování se řadí:

- koordinace soukromých i veřejných záměrů změn v území, již zajišťují orgány územního plánování,
- určování podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území,
- zajišťování ochrany nezastavitelných pozemků a nezastavěného území s ohledem na krajinu, která je neodmyslitelnou součástí prostředí života obyvatel.

Základními úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona jsou:

- *„zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
- *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
- *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*
- *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“ (zdroj [5])

## 2.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

§ 2 stavebního zákona rozlišuje tři základní druhy územně plánovací dokumentace, a to *zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.*

### 2.3.1 Zásady územního rozvoje

Dle § 36 stavebního zákona:

Tato dokumentace je nezbytně nutná pro vydávání a pořizování regulačních a územních plánů a dále pro rozhodování v území. Jedná se o souhrn opatření, určených pro celé území kraje. Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) upřesňují úkoly a cíle územního plánování a definují strategický postup za účelem jejich naplnění. ZÚR určují především nezbytné požadavky vedoucí k hospodárnému a účelnému uspořádání území kraje. Dále vytyčují požadavky pro využití ploch nebo koridorů, jež vymezuje, přičemž se jedná především o koridory a plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření. Co se týče rozvoje území státu, veškeré záležitosti, jež nejsou zahrnuty do politiky územního rozvoje, mohou být (pokud to nevyloučí ministerstvo z důvodů negativních dopadů, které přesahují hranice kraje) zahrnuty mezi ZÚR. „Zásady

*územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit („dále jen územní rezerva“). V této rezervě není povoleno provádět změny v daném území, které by mohly zapříčinit znemožnění či ztížení určeného využití. Ke změně územní rezervy na koridor či plochu, které umožňují určené využití, může dojít pouze prostřednictvím aktualizace ZÚR. Nezbytnou součástí ZÚR tvoří zhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj daného území, kdy je nutné posoudit již odhalené a také předpokládané vlivy, které mohou mít negativní dopad na životní prostředí a navrhnout případné alternativy v souladu se ZÚR. (zdroj [5])*

### **2.3.2 Územní plán**

Jak uvádí § 44 stavebního zákona, územní plán (dále jen „ÚP“) představuje dokumentaci, již obstarává zastupitelstvo obce, a to na základě:

- návrhu podaného ze strany občana obce
- návrhu podaného orgánem veřejné správy
- návrhu právnické či fyzické osoby, která má na území dané obce pozemek či stavbu, ke které má vlastnická práva,
- vlastního podaného návrhu,
- návrhu oprávněného investora.

Dle § 43 stavebního zákona, předchází pořízení ÚP vydání regulačního plánu a jeho hlavním cílem je stanovení základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot a dále definuje též urbanistickou koncepci, která představuje prostorové a plošné uspořádání ÚP. Mimo jiné vymezuje také:

- *„uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury,*
- *zastavěné území,*
- *plochy a koridory*
  - *zastavitelné plochy*
  - *plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnocovaného území, tj. plocha přestavby*
  - *plochy pro veřejně prospěšné stavby*
  - *plochy pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy*

*a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“*

Jednou ze složek územního plánu mohou být i záležitosti nadmístního významu, které se v zásadách územního rozvoje neřeší. To vše za předpokladu, že nedojde k vyloučení ze strany krajského úřadu z důvodu podstatných negativních vlivů, sahajících za hranice obce. (zdroj [5])

### **2.3.3 Regulační plán**

Jak uvádí § 61 stavebního zákona, regulační plán slouží ke stanovení podrobných podmínek v řešené ploše *„pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí“*. Dále také stanovuje *„podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorového uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“* (zdroj [5])

## **2.4 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ**

Územním řízením (dále jen „ÚŘ“) se dle § 84 stavebního zákona rozumí postup, který vede k vydání tzv. územního rozhodnutí. Vydávání těchto rozhodnutí přísluší zejména stavebnímu úřadu. V ostatních případech mohou rozhodovat i jiné správní orgány, které však musí vycházet ze závazného stanoviska stavebního úřadu.

ÚŘ se, jak uvádí § 85 stavebního zákona, účastní:

- *„žadatel,*
- *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.“*

Dalšími účastníky jsou:

- a) majitel stavby či pozemku, na jehož území má být proveden požadovaný záměr, v případě, že se nejedná o samotného žadatele. Také se může jednat o osobu, která má ke zmíněné stavbě či pozemku jiné věcné právo;

- b) ti, kteří jsou vlastníky nebo mají jiné věcné právo k sousedním pozemkům a stavbám na nich nebo k sousedním stavbám, kdy může být toto právo územním rozhodnutím přímo dotčeno;
- c) osoby, které jsou určeny na základě zvláštního právního předpisu. (zdroj [5])

## 2.5 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Jak definuje stavební zákon, dle § 76 je možné „*umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.*“

Stavební zákon též formuluje v § 77 druhové členění územního rozhodnutí (dále jen „ÚR“), podle kterého se jedná o

- rozhodnutí týkající se lokalizace zařízení nebo stavby,
- rozhodnutí o změně využití daného území,
- rozhodnutí o jakékoliv změně vlivu užívání stavby na území,
- rozhodnutí o scelování nebo dělení pozemků,
- rozhodnutí týkající se ochranného pásma.

Jak zmiňuje § 78 stavebního zákona, takovým územím, pro která byl vydán regulační plán, se ÚR nevystavuje. ÚR může nahrazovat územní souhlas (dle daných podmínek v § 96) nebo veřejnoprávní smlouva (dle podmínek v § 78a). V případě, že jsou podmínky v daném území zcela jasné, má stavební úřad možnost vedení společného územního a stavebního řízení. K tomuto dochází především tehdy, kdy je pro území vydán regulační či územní plán. Stavební úřad je též oprávněn ke sloučení „*vydání územního souhlasu se souhlasem vydání s provedením ohlášeného stavebního záměru*“. V případě, kdy lze ÚR a zároveň stavební povolení nahradit veřejnoprávní smlouvou, existuje možnost sepsání veřejnoprávní smlouvy, jejíž obsah tyto dva dokumenty plně nahradí. (zdroj [5])

### 3 CENA

Cenu můžeme charakterizovat jako nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za určitou službu či zboží. Co se týče hodnoty, kterou věci přisuzují jiné osoby, k té může i nemusí mít cena vztah. Ať už je částka uveřejněna nebo není, zůstává historickým faktem.

#### ***Rozdíl mezi cenou a hodnotou***

Hodnota vystihuje peněžní vztah mezi dvěma stranami. První z nich je strana kupujících a prodávajících, zatímco druhá strana představuje zboží a služby, které je možné koupit. Chápeme ji jako opak ceny, kdy se jedná o pouhý odhad, ne o požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou cenu. Z ekonomického hlediska se jedná o užitek vlastníka určité služby nebo zboží a to k datu, kdy se realizuje odhad hodnoty. (zdroj [1], s. 47)

Jak uvádí § 492 zákona č. 89/2012 (dále jen „občanský zákoník“), „*hodnota věci,*

*lze – li ji vyjádřit v penězích je její cena.*“ (zdroj [7])

### 3.1 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ DLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Obsahem této kapitoly je definování způsobů oceňování dle zákona o oceňování majetku. Jak již vyplývá z jeho názvu, předmětem oceňování jsou nejen věci, ale také práva a další majetkové hodnoty (majetek). Jakých cen se v rámci tohoto oceňování využívá, uvádějí následující podkapitoly.

#### **3.1.1 Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Obvyklá cena se využívá při oceňování služeb a majetku dle § 2 tohoto zákona, pokud zákon neurčí jinak. Touto cenou „*se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“ Přitom se musí brát v potaz všechny faktory, které cenu ovlivňují. Na výši ceny nemají vliv mimořádné okolnosti trhu (např.: dopad přírodních či jiných pohrom nebo tísňový

stav kupujícího nebo prodávajícího), vliv zvláštní obliby (jde o zvláštní hodnotu majetku nebo služby, která je určena na základě osobního vztahu k nim) ani osobní poměry kupujících či prodávajících (rodinné, majetkové a jiné vztahy). „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“

Zatímco výši obvyklé ceny neovlivňují žádné mimořádné tržní okolnosti, u tzv. **mimořádné ceny** je tomu naopak. (zdroj [4])

Ke zjištění obvyklé ceny vedou následující metody:

- zjištění věcné hodnoty,
- zjištění výnosové hodnoty,
- srovnávací (neboli komparativní) metoda,
- metoda střední hodnoty (jedna z nejčastěji využívaných metod),
- metoda váženého průměru dle Naegeliho,
- úprava metody váženého průměru dle Bradáče,
- metoda zbytku. (zdroj [1], s. 462-470)

### **3.1.2 Cena administrativní (úřední, zjištěná)**

Administrativní (zjištěnou, úřední) cenou chápeme takovou cenu, kterou stanovuje zákon o oceňování majetku (§ 2) jiným způsobem než cenu obvyklou nebo cenu mimořádnou. (zdroj [4])

### **3.1.3 Jiné způsoby oceňování majetku a služeb**

Mezi ostatní způsoby, kterými můžeme majetek či služby oceňovat, na základě § 2 tohoto zákona, řadíme:

- ***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,*
- *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
- *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“(zdroj [4])*

## 3.2 CENY DLE ZÁKONA O CENÁCH

Zákon o cenách v § 2 zákona č. 526/1990 Sb., (v platném znění) charakterizuje cenu jako peněžitou částku, jenž je

- *„sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo*
- *určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (zdroj [8])*

### 3.2.1 Cena obvyklá

Cena obvyklá je, jak zní v zákoně o cenách (§ 2), *„pro účely tohoto zákona cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“* (zdroj [8])

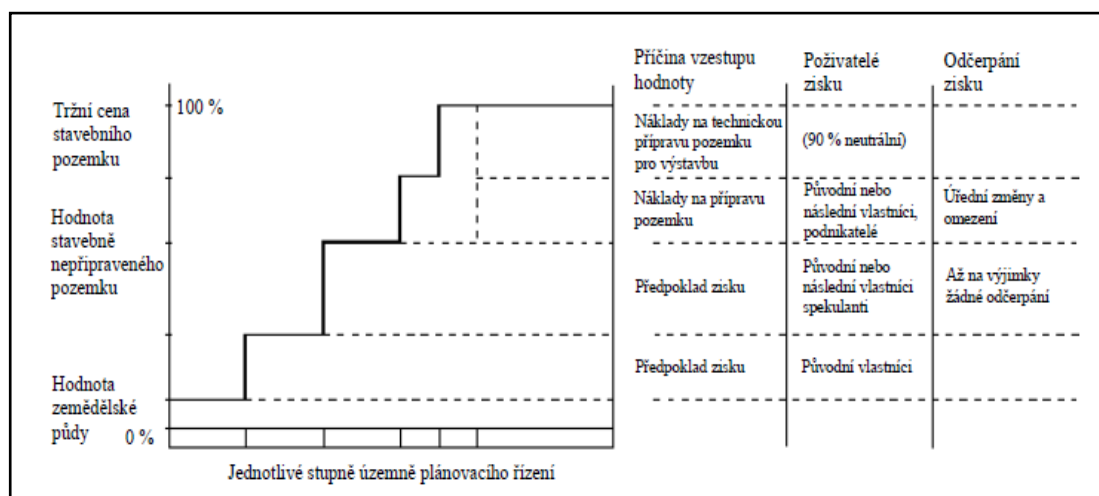
## 4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky mají oproti jiným věcem určitá specifika. Jedná se o zvláštní druh zboží, které se vyznačuje omezenou rozlohou v rámci daného územního celku (obec, město, region, stát). Dále také nemohou být libovolně rozšiřovány a nelze je vyrobit.

Cena pozemku se mění na základě jeho předpokládaného využití. Můžeme tedy říci, že cena pozemku, který je určený pro výstavbu se bude postupně zvyšovat na základě blížící se skutečné realizace dané stavby.

Následující obrázek znázorňuje, že nejnižší cena je cena zemědělského pozemku. Jakmile se lidé dozvědí o tom, že daná oblast může být v dohledné době zastavěna, pak cena pozemků stoupá, a to i v případě, že pozemek není prozatím zainvestovaný (především inženýrskými sítěmi). Dále cena roste v závislosti na po sobě jdoucích stupních územně plánovacího řízení až na cenu stavebního pozemku.

Obr. č. 1: Vývoj ceny pozemků určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení - SRN



Zdroj: [1], s. 388

Cenu pozemku rovněž významně ovlivňuje vybudování inženýrských sítí, jejichž zhotovení je velmi nákladné. Sítě silnoproudých a slaboproudých elektrorozvodů, teplovodu a plynovodu vybudují dané společnosti a jejich hodnota je poté obsažena v ceně energií. Kanalizace a vodovod bývají převážně obecním majetkem. Vlastníci

pozemků, které jsou určeny k výstavbě, mají povinnost zaplatit svůj díl hodnoty těchto sítí a to předem nebo formou splátek. (zdroj [1], str. 387)

## 4.1 ČINITELE MAJÍCÍ VLIV NA CENU POZEMKŮ

Cenu pozemků ovlivňuje celá řada činitelů:

- jedním ze zásadních vlivů, jež výrazně ovlivňuje cenu daného pozemku, je význam a také rozloha obce, kde se pozemek nachází. Tato dvě kritéria též působí na cizinecký a turistický ruch této obce.
- Dalším významným faktorem je vliv územního plánu obce, kdy se klade důraz zejména na její rozvoj, asanaci apod.
- Cena pozemku též závisí na jeho umístění v dané obci, přičemž jsou důležitá určitá kritéria, jako jsou například možnosti parkování v této lokalitě. Co se týče *obchodních nemovitostí*, u těch záleží na:
  - počtu procházejících lidí za den kolem této nemovitosti,
  - množství obchodů, umístěných v jednom působišti, usnadňující kupujícím jejich nákup,
  - poloze obchodu (cena pozemku se odvíjí i od vzdálenosti daného pozemku od jednotlivých obchodů),
  - zastávce MHD, v dostatečné blízkosti.

Mimo vlivů na obchodní nemovitosti, je nutné zmínit i činitele působící u *nemovitostí obytných*. Jedná se zejména o:

- kvalitu životního prostředí (výskyt prachu a dalších imisí z okolí, hluk),
  - strukturu obyvatelstva daného objektu a též v jeho okolí,
  - nabídku pracovních příležitostí v obci a v blízkém okolí,
  - výnos (regulované nebo neregulované nájemné, vyhlídka do budoucna),
  - infrastruktura v okolí pozemku a v obci,
  - stupeň využití pozemku a počet podlaží v objektu.
- Svůj význam má i velikost pozemku a jeho tvar.
  - Na pozemky, které nejsou zastavěny, má vliv stavební připravenost.
  - Výše ceny se odvíjí také dle geologických podmínek, které ovlivňují samotné zakládání staveb (svažitost terénu, orientace ke světovým stranám).

- V neposlední řadě se klade důraz i na ekologické zátěže na pozemku z minulých let a ochranná pásma. (zdroj [1], s. 461-462)

## 4.2 METODY URČENÉ K OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Jako nejvhodnější se jeví oceňování pozemků metodou výnosovou, ve smyslu pronajatých pozemků. A to vlastníkovu stavby, jenž je na *stavebním pozemku* postavená a u *pozemku zemědělského* zemědělcem, který jej obhospodařuje. K užití tohoto postupu se však postrádá dostatečné množství potřebných podkladů. Výnos ze stavebního pozemku se zásadně liší podle stavby, která je na něm postavena a dále také dle jeho velikosti a jeho polohy. U nezastavěného stavebního pozemku by záviselo na tom, jaká reálně nejlukrativnější stavba by mohla být při určených podmínkách na něm povolena a zda bude nalezen vyhovující investor. V praxi se však můžeme setkat s takovými pozemky, u kterých výnos ani nelze spočítat (např. parky, pozemky pod veřejnými budovami, silnicemi). Na základě těchto faktů byly vyvinuty metody, které se pokouší jistým způsobem stanovit cenu pozemku buď administrativně, nebo ji co nejlépe odhadnout. Patří sem:

- a) metoda oceňování pozemků na základě cenových předpisů,
- b) metoda třídy polohy – prvotní Naegeliho metoda třídy polohy, včetně jejích aplikací,
- c) metoda Sammetova,
- d) indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků,
- e) určení ceny pozemků dle cenových map. (zdroj [1], s. 387-413)

### 4.2.1 Oceňovací předpisy a s nimi spojené oceňování pozemků

Pro oceňování nemovitostí, v tomto případě pozemků, je klíčovým dokumentem zákon o oceňování majetku. Tento zákon nabyt účinnosti k 1. lednu 1998. Zákon uvádí „*způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot*“ (majetek) „*a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.*“ (zdroj [4])

K zákonu o oceňování majetku patří též vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Předmětem úpravy tohoto prováděcího předpisu je určení cen, srážek a přírážek k cenám, a dále koeficientů. Dále také ustanovuje „*postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.*“ (zdroj [9])

Pozemky dle zákona o oceňování (rozdělení viz kapitola 1.3) oceňujeme následujícími způsoby:

- ***zemědělský pozemek***

dle § 11 se „*zemědělský pozemek oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.*“ (zdroj [4])

*Bonitovaná půdně ekologická jednotka* (dále jen „BPEJ“) je vyjádřena v rámci ČR pětimístným kódem. Tento kód obsahuje důležité údaje týkající se daného pozemku (např. světovou stranu, nadmořskou výšku, sklon svahu, hloubku humusové vrstvy, apod.). BPEJ je odvozována od podstatných charakteristik půdy, klimatu a konfigurace terénu. Každé číslo tohoto kódu má přiřazenou svoji cenu v Kč/m<sup>2</sup>. První číslice BPEJ vyjadřuje náležitost ke klimatickému regionu. Druhá a třetí číslice značí náležitost k dané hlavní půdní jednotce. Čtvrtá číslice určuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice udává kombinaci hloubky a skeletovitosti profilu půdy. (zdroj [1], s. 445)

„*Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.*“

Jednotlivé kroky oceňování zemědělského pozemku jsou definovány v § 6 oceňovací vyhlášky:

- a) cenu zemědělského pozemku získáme, pokud vynásobíme upravenou základní cenu v Kč/m<sup>2</sup> a výměru pozemku,
- b) stanovení základní ceny (dále jen „ZC“) zemědělského pozemku (druhové dělení viz kapitola 1.2) dle BPEJ (uvedena v katastru nemovitostí), na základě přílohy č. 4 v případě, že je pozemek bonitován,

- c) v opačném případě, kdy zemědělský pozemek bonitován není (rozhoduje Státní pozemkový úřad ČR), stanovujeme ZC průměrnou ZC v Kč/m<sup>2</sup> zemědělských pozemků daného katastrálního území a která je uvedena v jiném právním předpise,
- d) *„lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho základní části, se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.“*
- e) poté následuje úprava ZC zemědělského pozemku na základě zdůvodněných přírážek a sražek, které jsou uvedeny v příloze č. 5,
- f) pokud se jedná o zemědělský pozemek, na kterém se více než 6 let nehospodaří *„a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let“* budeme tento pozemek oceňovat dle § 9 odst. 4 a následně vynásobíme koeficientem 0,65,
- g) získaná cena činí minimálně 1 Kč za m<sup>2</sup> (týká se ceny stanovené dle postupu uvedeného v bodech e - f). (zdroj [9])

#### ▪ **Pozemek určený k zastavění**

Pozemek určený k zastavění řadíme dle zákona o oceňování do kategorie *„jiné pozemky“*. Cenu tohoto pozemku vypočteme vynásobením upravené základní ceny a jeho výměry, jak stanovuje § 9 vyhlášky.

*„ Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem, je cena určená podle § 4“*, kterou následně vynásobíme koeficientem 0,30. Výsledná upravená základní cena je minimálně 20 Kč/m<sup>2</sup>. (zdroj [9])

#### ▪ **Stavební pozemek**

Podle § 10 dosáhneme ceny stavebního pozemku vynásobením ceny za m<sup>2</sup> (získané z cenové mapy) a výměry tohoto pozemku. Vydání cenové mapy přísluší dané obci. Pakliže v cenové mapě stavební pozemek oceněn není, *„ocení se násobkem výměry*

*pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.*

*Jestliže je cena pozemku určena tímto způsobem, přičítáme k ní též cenu „stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.“* Dále je též přičtena cena trvalých porostů. (zdroj [9])

### Cenová mapa

Zákon o oceňování majetku v § 10 popisuje cenovou mapu stavebních pozemků jako dokument, jenž graficky zobrazuje stavební pozemky v určitém teritoriu, resp. na území dané obce nebo jedné z jejích částí. Velikost této mapy musí odpovídat měřítku 1:50000, popřípadě většímu detailnějšímu rozlišení a nesmí v ní chybět znázornění cen. Ocenění stavebních pozemků se provádí prostřednictvím skutečně sjednaných cen, které jsou součástí kupních smluv.

Pokud nemá obec tyto ceny nutné k vyhotovení cenové mapy k dispozici či pokud jsou již nepoužitelné, určí se ceny porovnáním. A to „*se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel.*“ V případě, že cena nemůže být určena výše zmíněnými způsoby, do cenové mapy se žádná nezapiše a ocenění se provede metodou popsanou v úvodním odstavci (oddíl stavební pozemek).

Cenová mapa stavebních pozemků se vydává na základě návrhu, který musí obec předložit Ministerstvu financí k posouzení. Stejným způsobem se postupuje též v případě změn v cenové mapě. Obecní vyhláška včetně jejího vyhlášení je poté zveřejněna v Cenovém věstníku.

Obec má za úkol vždy na konci kalendářního roku dodat prostřednictvím obecní vyhlášky do cenové mapy doplnění nových cen stavebních pozemků a je její povinností na požádání komukoliv umožnit do mapy nahlédnout bez jakéhokoliv poplatku. (zdroj [4])

#### 4.2.2 Oceňování pozemků dle Naegeliho metody třídy polohy

Tvůrcem této metody, při které se výpočet ceny stavebního pozemku odvíjí dle *třídy polohy*, je švýcarský stavitel Wolfgang Naegeli. Metoda se zakládá na „*poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.*“ Největším přínosem této metody je fakt, že ji lze aplikovat u většiny případů v rámci oceňování stavebních pozemků. A to především tehdy, když nemáme možnost pozemek porovnat s jiným pozemkem, u kterého je již prodejní cena známa.

Aplikace metody tkví v určení procentuálního podílu ceny pozemku. Zde se využívá *klíče třídy polohy*, který je jakýmsi souhrnem kritérií, jakými jsou např. „*dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, vysoký počet podlaží, hluk z průmyslu, výhledové využití*“ apod. V praxi se využívá *5 + 2 klíčů třídy polohy*, které slouží ke klasifikaci dle slovní charakteristiky.

Obecně platí, že např. objekty na pozemcích, jež jsou umístěny na hlavní třídě či v bezprostřední blízkosti MHD, by měly být zařazeny do vyšší třídy polohy než nemovitosti v sousedních bočních ulicích. Tuto skutečnost odráží níže uvedená tabulka, v níž můžeme vidět, ve třídě polohy č. 1 činí cena pozemku pouhých 5%. Zbytek, tedy 95% zaujímá cena samotné stavby na něm. V opačném případě, kdy můžeme na pozemku na vysoce atraktivním místě (např. centrum města, náměstí) vystavit obchodní dům, bude cena pozemku téměř srovnatelná s cenou této budovy.

*Tab. č. 1: Podíl ceny pozemku na celkových nákladech dle původních Naegeliho zjištění pro poměry SRN a Švýcarska*

Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Nageliho								
Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Procentuální podíl pozemku z celku	5	6	9	13	18	22	30	35 - 55

*Zdroj: [1], str. 394*

Můžeme se také setkat se situacemi, ve kterých nelze tyto klíče uplatnit. Poté musíme zvolit postup, který spočívá ve výpočtu aritmetického průměru ze zbylých klíčů, kterým získáme třídu polohy, na jejímž základě „*se interpolací v tabulce zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku + pozemek.*“

U nezastavěných stavebních pozemků je zapotřebí zvážit typ objektu, který by byl nejvýnosnější variantou pro výstavbu na tomto pozemku a poté vycházet z jeho vypočtené reprodukční ceny. U stavebně nepřipravených pozemků (např. bez příjezdu) je nezbytné od ceny daného pozemku odpočíst náklady spojené s jejich zbudováním, a to v případě, že jejich úhradu bude mít na starost budoucí vlastník tohoto pozemku. Takto může dojít k výraznému poklesu cen těchto nemovitostí.

Dle studií, prováděných v 90. letech 20. století na brněnském ÚSI – VUT, se jedná o metodu, která je aplikovatelná v ČR pomocí původních hodnot, kdy se uplatní české reprodukční ceny v případech, kdy jde o provozní stavby ve větších městech. V menších městech mohou hodnoty spadnout až na jejich polovinu. U obytných domů dosáhneme reálných výsledků po odstranění regulovaného nájemného.

S Naegeliho metodou má jistou podobnost Sammetova metoda. (zdroj [1], s. 391 - 403)

#### **4.2.3 Zjištění hodnoty pozemků dle indexové porovnávací metody**

Původem je tato metoda ze SRN. Znalecké výbory při zhotovení cenových map pozemků zpracovávají také *indexovou řadu* pro srovnání s určitým obdobím. Pomocí této řady můžeme následně přepočíst ceny pozemku z jednoho období na druhé.

Indexová metoda se jeví jako efektivní způsob oceňování v souvislosti s porovnáním ceny prodaného pozemku s cenou podobného odhadovaného pozemku. Při výpočtu budeme postupovat následovně:

- 1) v první řadě je nutné u srovnávacího pozemku vypočítat *jednotkovou tržní cenu srovnávacího pozemku* ( $JTC_s$ ). U tohoto pozemku již známe jeho výměru a tržní cenu.
- 2) Dále postupujeme výpočtem *indexu srovnávacího pozemku* ( $I_s$ ) pro tento pozemek, k čemuž se dostaneme násobením náležitých koeficientů.
- 3) Poté následuje výpočet *standardní jednotkové tržní ceny* ( $SJTC_s$ ).

$$SJTC_s = \frac{JTC_s}{I_s}$$

- 4) Podobným výpočtem jako u  $I_s$ , budeme postupovat i u *indexu oceňovaného pozemku* ( $I_o$ ), tzn. násobením příslušnými koeficienty.
- 5) Závěrem získaný  $I_o$  vynásobíme s  $SJTC_s$ , čímž dospějeme k odhadu *jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku* ( $JTC_o$ ). Pokud tento výsledek vynásobíme výměrou, dostaneme cenu oceňovaného pozemku.

Abychom dosáhli dostatečně objektivních výsledků, je potřeba uskutečnit porovnání s vícero prodanými či inzerovanými pozemky. Proto je nutností *tvorba databáze*, do které by měl odhadce průběžně zaznamenávat údaje o nemovitostech. (zdroj [1], s. 404 - 407)

### ***Tvorba databáze***

Při statistickém zpracovávání dat do databáze platí, že „*pokud má být matematický model určitého děje (v našem případě postup ocenění nemovitostí) použit pro objektivní posouzení tohoto děje, musí být známo, s jakou přesností byly získány vstupní veličiny, dosazované do výpočtu, a jaká je z těchto chyb výsledná chyba, resp. rozptyl výsledku.*“

Nadále vycházíme z tzv. *základního souboru*, který je souhrnem hodnot potřebných k tomuto zpracování. V tomto případě se bude pracovat s cenami inzerovaných pozemků. Zkoumání a zjištění všech hodnot by bylo však nelehkým úkolem, a proto využíváme pouze část základního souboru – tzv. *výběrový soubor*. Postupujeme stanovením aritmetického průměru ze získaných hodnot, který je zároveň nejpravděpodobnější hodnotou ceny. Pro přesnost se určí též směrodatná odchylka (u základního souboru), výběrová směrodatná odchylka (u výběrového souboru). (zdroj [1], s. 340 - 341)

Během vytváření databáze mnohdy dochází k tomu, že největší resp. nejmenší hodnoty jsou extrémní nebo odlehlé. Tyto hodnoty je třeba vyloučit. Za tímto záměrem se využívá statistických testů a to především Grubbsova testu, Dean-Dixonova testu. (zdroj [1], s. 404 -407).

### ***Grubbsův test***

K vyloučení vychýlených hodnot je zapotřebí nejprve seřadit hodnoty datového souboru podle velikosti (získáme maximální a minimální hodnotu).

Hodnotu testového kritéria  $T_1$  a  $T_n$  vyjadřují následující vzorce.

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}, \quad T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}.$$

Kde  $\bar{x}$  je aritmetický průměr hodnot souboru,

$s$  je výběrová směrodatná odchylka,

$T_1$  je spodní hranice kritéria (kritická hodnota),

$T_n$  je horní hranice kritéria (kritická hodnota),

$x_n$  je nejvyšší hodnota testovaného souboru,

$x_1$  je nejnižší hodnota testovaného souboru.

Nulovou hypotézu zamítáme v případě, kdy  $T_1 \geq T_{1a}$ , resp.  $T_n \geq T_{na}$ , kde hodnoty  $T_{1a}$  a  $T_{na}$  jsou uvedeny v tabulce kritických hodnot. V případě vyloučení některé z hodnot získáme soubor nový a je nutné test opakovat až do té doby, dokud nejsou všechny odlehlé hodnoty vyloučeny. (zdroj [1], s. 349).

## 5 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Hlavním cílem této práce je na základě analýzy zjištěných údajů odhalit rozdíly mezi jednotlivými stupni územního plánování a zjistit do jaké míry ovlivňují administrativní a obvyklou cenu pozemků v lokalitě Třebíč a zároveň najít příčiny rozdílu mezi těmito cenami. Oceňování pozemků je rozděleno do jednotlivých částí, dle stupňů územního plánování. V první řadě jsou oceňovány vybrané pozemky jako zemědělské, nacházející se v nestavebních plochách. Po nich následuje druhý stupeň, zahrnující pozemky určené k zastavění na základě územního plánu a spadají do zastavitelných ploch. V konečné fázi oceňujeme pozemky jako pozemky, které jsou dle regulačního plánu či územního rozhodnutí určeny ke stavebním účelům, tedy jako stavební pozemky.

### 5.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

První zmínka o Třebíči pochází z 12. století. Vznik tohoto města se datuje až k roku 1101. Během dlouhých staletí postupně docházelo k jejímu růstu a rozvoji. To také přispělo ke změně jak urbanistické, tak i architektonické tváře města. (zdroj [3], s. 5)

*Obr. č. 2: Náhled na katastrální území Třebíč včetně přilehlých katastrálních území (okres Třebíč)*



Zdroj: [10]

V současné době můžeme Třebíč označit jako jedno z významných hospodářských, politických, ale též i kulturních center jihozápadní Moravy. Třebíč se rozprostírá podél obou břehů řeky Jihlavy, jež je jakousi osou procházející jak středem města tak i celým trebičským okresem. Okolní příroda je charakteristická pro Českomoravskou vrchovinu. (zdroj [12])

Obec Třebíč se (včetně všech katastrálních území) rozkládá na celkové ploše 5 758 ha, přičemž většinu této plochy zaujímá zemědělská půda (necelých 63%). Město leží v nadmořské výšce 405 m n. m. Jak uvádí Český statistický úřad, dle dokumentu *Počet obyvatel v obcích Vysočiny* činil k 1. 1. 2013 počet obyvatel celkem 37 324. (zdroj [19])

Poloha města je z hlediska důležitosti silničních i železničních tahů velmi dobrá. Svůj význam má též blízká dálnice D1, vedoucí z Brna do Prahy, vzdálená cca 20 km. Město plní funkci důležité spojnice v rámci svého regionu a vede jím též řada silnic první a druhé třídy. V Třebíči je zavedena místní autobusová doprava a je zde možnost využití také dálkových spojů. V rámci železniční přepravy se ve městě nachází dvě stanice. Je možné též využít služby menšího letiště, které však neslouží k veřejné vnitrostátní přepravě.

Kvalitu života místních obyvatel podporuje dostatečné množství institucí působících v řadě oblastí (vzdělávací, zdravotní, kulturní, sociální, finanční, účetní, sportovní, bezpečnostní). Z pohledu podnikání a městského rozvoje hraje důležitou roli průmyslová zóna. V průmyslovém odvětví také pracuje nejvyšší podíl obyvatel, zatímco v zemědělském sektoru je tomu naopak. Třebíč je napojena na kanalizaci a disponuje také čističkou odpadních vod. Ve své režii má také provoz vodárenské společnosti. Co se týče vývozu odpadu, k tomu slouží tři místní sběrné dvory a skládka v Petruvkách. Je tedy napojena na veškerou technickou infrastrukturu.

Město Třebíč se též pyšní svojí atraktivitou, zejména z pohledu cestovního ruchu. K tomu přispívá existence památek UNESCO (bazilika Sv. Prokopa, židovská čtvrť a židovský hřbitov), čímž se město stává turisty vyhledávanou lokalitou. (zdroj [14])

## **5.2 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA TŘEBÍČE**

Doposud platný Územní plán sídelního útvaru Třebíč byl schválen v roce 1998. Znění tohoto územního plánu bylo vypracováno dle stavebního zákona, platného pro toto období. V současné době město Třebíč pracuje na novém Územním plánu, o čemž rozhodlo zastupitelstvo města Třebíče, dne 16. 12. 2010 během svého zasedání. Na základě tohoto procesu bylo do obsahu současného územního plánu zahrnuto dohromady deset změn. Další projednávání změn se započalo v tomtéž roce a následně v roce 2012. Hlavní příčinou k pořízení nového územního plánu byla účinnost nového stavebního zákona, který omezil dobu platnosti dosavadních územně plánovacích dokumentací a stanovil jasné požadavky pro jejich nové zpracování. Nový územní plán by měl zahrnovat celé správní území, které obsahuje deset katastrálních území, mezi něž patří Třebíč, Budíkovice, Pocoucov, Podklášteří, Ptáčov, Račerovice, Říпов, Slavice, Sokolí, Týn u Třebíče a měl by také stanovit využití nejen sídel, ale i volné krajiny (zdroj [14]).

Předpokládané dokončení územního plánu je během roku 2014 a tento strategický dokument by měl mít vliv na podobu města v příštích 15 letech. (zdroj [15])

## **5.3 POZEMKY KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ TŘEBÍČ**

Třebíč má několik jádrových sídelních útvarů, co by městských částí. Z administrativního hlediska v rámci řešeného území k ní náleží též tzv. integrované obce, tvořící výše uvedená přilehlá katastrální území (viz tab. č. 2). (zdroj 14)

V diplomové práci jsou oceňovány a porovnávány celkem dva pozemky, které jsou situované v odlišných částech města. Konkrétně se jedná o Nové Město a Týn u Třebíče. Vybrané pozemky jsou oceňovány prostřednictvím platného oceňovacího předpisu, tedy zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pro snadnější orientaci ohledně rozdělení řešeného území – Třebíč, byl sestaven přehled (viz tab. č. 2), který představuje členění do výše zmíněných městských částí vč. integrovaných obcí.

Tab. č. 2: Rozdělení řešeného území - Třebíč

<b>Městské části jádrového sídelního útvaru</b>	<b>Nové Dvory, Týn, Podklášteří, Zámostí, Vnitřní město, Stařečka, Jejkov, Horka – Domky, Borovina, Řípov, Nové Město</b>
<b>Integrované obce</b>	Ptáčov, Pocoucov, Budíkovice, Račerovice, Sokolí, Slavice

Zdroj: [14]

### 5.3.1 Charakteristika pozemku č. 1

Katastrální území: Třebíč

Parcelní číslo: 1241/3

Obr. č. 3: Náhled na pozemek p. č. 1241/3, k. ú. Třebíč



Zdroj: [10]

Pozemková parcela rovinného charakteru se nachází v okrajové části Nové Město na ulici Jana Habrdy. Jedná se o velmi atraktivní a klidnou lokalitu, jenž je situována v blízkosti krásné přírody s malebným výhledem na město a na chráněnou krajinnou oblast. Místo také disponuje dostatečnou občanskou vybaveností, v podobě bezprostřední blízkosti základní školy, mateřské školy, lékárny, benzínové stanice a autobusové zastávky, která je umístěna přibližně 350 m od místa pozemku. Dopravní napojení je tedy vzhledem k poloze tohoto pozemku s centrem města bezproblémové. (zdroj [16])



### 5.3.2 Charakteristika pozemku č. 2

Katastrální území: Týn u Třebíče

Parcelní číslo: 425/22

Obr. č. 5: Náhled na pozemek p. č. 425/22, k. ú. Týn u Třebíče



Zdroj: [10]

Pozemek se nachází v lokalitě označované jako Hájek II, zatímco spadá do katastrálního území Týn u Třebíče. Název Hájek je odvozen podle místního parku. Starý lesík Hájek býval soukromým vlastnictvím mlynářské rodiny Mollů. Vstup do něj byl zakázán až do konce druhé světové války. Dříve se ovšem toto sídliště nazývalo sídliště generála Ludvíka Svobody. (Zdroj [18])

Rovinná pozemková parcela je situována v okrajové části města v ulici Růžičkově mezi novostavbami rodinných domů. V blízkosti se nacházejí též bytové domy a v neposlední řadě panelové domy, které byly vystavěny v 70. letech kvůli Jaderné elektrárně Dukovany. Okolí tvoří bohaté lesy, a je zde možnost využití mnoha turistických a cyklistických stezek. Jelikož se jedná o jednu z nejméně frekventovaných částí města, občanská vybavenost je plně dostačující. Na sídlišti je možné najít jak mateřskou, tak základní i střední školu, dále poštu, zdravotní středisko s lékárnou, benzínovou stanicí a také nákupní centrum a další možnosti nákupu (supermarkety apod.). K atraktivnosti lokality též přispívá existence sportovního areálu s fotbalovým hřištěm a tenisovými

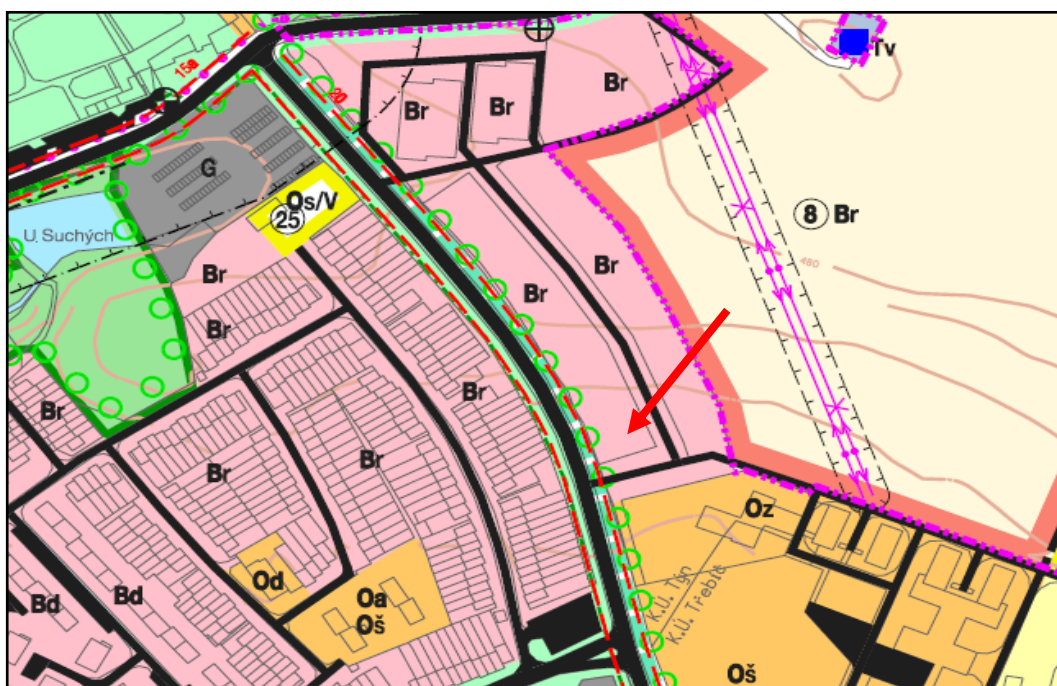
kurty. Lákavý je i krytý bazén a nově vybudovaný akvapark. Zastávka MHD je vzdálená asi 150 m od hranice pozemku a denně lze využít několika autobusových linek, které zajišťují rychlé spojení s centrem města.(zdroj: autorka)

Dle Katastru nemovitostí je pozemek klasifikován jako zemědělský, druhem orná půda. Součástí je napojení na inženýrské sítě. Vlastnická práva k tomuto pozemku, o celkové výměře 793 m<sup>2</sup>, náleží soukromé osobě. Přiřazená půdně ekologická jednotka parcely má číslo 52911. (Zdroj [10])

Vyhláška č. 150/2013 Sb. řadí zemědělskou půdu do II. třídy ochrany.(zdroj 20)

Dle územního plánu nespadá daná lokalita do záplavového území a řadí se k obytným územím pro výstavbu rodinných domů. (Zdroj [14])

Obr. č. 6: Výřez pozemku č. 425/22, k. ú. Týn u Třebíče z územního plánu



Zdroj: [14]

## 5.4 OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

V této kapitole jsou zvolené parcely oceňovány jako nestavební plochy, resp. jako pozemky zemědělské.

### 5.4.1 Určení administrativní ceny u zemědělských pozemků

Obě parcely vybrané pro účely oceňování v této práci jsou situovány na území obce s počtem 37 324 obyvatel (údaj platný k 1. 1. 2013). Cena zemědělského pozemku se určí dle § 6 vyhlášky. Na základě tohoto faktu bude základní cena (dále jen „ZC“) získaná z přílohy č. 4 vyhlášky v Kč/m<sup>2</sup> upravena přírážkou získanou z přílohy č. 5 vyhlášky.

- **Pozemek č. 1: p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč**

Tab. č. 3: Výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku č. 1

Údaje o parcele č. 1241/3	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	1241/3
Druh pozemku	orná půda
Výměra pozemku	1 707 m <sup>2</sup>
BPEJ	53211
ZC	5,75 Kč/m <sup>2</sup>
Ocenění zemědělského pozemku dle § 6, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Přirážka*	160%
ZCU (ZC po úpravě) = cena za 1m <sup>2</sup>	14,95 Kč/ m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku</b>	<b>25 519,65 Kč</b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>25 520,00 Kč</b>

Zdroj: autorka

\* jiné srážky a přírážky nebyly v oceňování uplatněny

- **Pozemek č. 2: p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče**

Tab. č. 4: Výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku č. 2

Údaje o parcele č. 425/22	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	425/22
Druh pozemku	orná půda
Výměra pozemku	793 m <sup>2</sup>
BPEJ	52911
ZC	7,79
Ocenění zemědělského pozemku dle § 6, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Přirážka*	160%
ZCU (ZC po úpravě) = cena za 1m <sup>2</sup>	20,25 Kč/ m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku</b>	<b>16 061,42 Kč</b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>16 060,00 Kč</b>

Zdroj: autorka





\* jiné srážky a přirážky nebyly v oceňování uplatněny



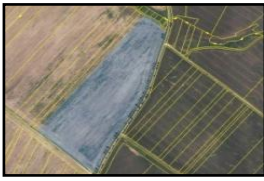
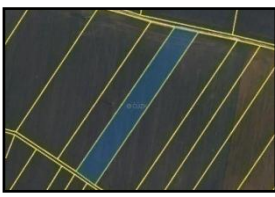
#### 5.4.2 Určení obvyklé (tržní) ceny u zemědělských pozemků porovnávací metodou



K docílení co nejobektivnějších výsledků byla sestavena za účelem ocenění pozemků metodou porovnání databáze. Jejím obsahem jsou inzerované zemědělské pozemky a zahrnuje nemovitosti nejen z třebíčského, ale i z ostatních okresů Kraje Vysočina. Hlavním důvodem rozšíření databáze i o jiné okresy byl nedostatek inzerovaných pozemků v katastrálním území Třebíč včetně těch přilehlých. Porovnávací metoda je prováděna za pomoci sedmi stanovených koeficientů, které berou v potaz velikost a druh pozemku, dále třídu ochrany zemědělského půdního fondu, zasaťování pozemku, umístění obce a další charakteristiky zaevidované v katastru nemovitostí např. ve formě věcného břemene. Sedmý koeficient je určen dle úvahy autorky a zohledňuje celkovou atraktivitu pozemků, stanovenou na základě posouzení šesti předchozích koeficientů.

## Databáze zemědělských pozemků získaných z inzerce za účelem porovnání

Tab. č. 5: Databáze zemědělských pozemků

Č.	Charakteristika pozemku		
<b>1.</b>	<b>Pacov</b>		
	Katastrální území	Pacov	 <p>Zemědělský pozemek p. č. 870/33, okres Pelhřimov, BPEJ 72911, I. třída ochrany, krajní část města Pacov, možnost převedení na stavební parcelu, dobrá vybavenost, bez IS.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	5 464	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	100	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	244 115	
	Datum vložení	-	
	Datum aktualizace	22. 3. 2014	
<b>2.</b>	<b>Hamry nad Sázavou</b>		
	Katastrální území	Hamry n. Sázavou	 <p>Zemědělský pozemek p. č. 822/16, vysoká půdní bonita 72901, 72911, I. třída ochrany, vhodný pro zemědělské účely, rovinný charakter, ucelený podélný tvar, situován v chráněné krajinné oblasti, věčné břemeno, bez IS.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	8 644	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	50	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	IDNES-58778	
	Datum vložení	-	
	Datum aktualizace	27. 3. 2014	
<b>3.</b>	<b>Buřenice</b>		
	Katastrální území	Buřenice	 <p>Zemědělský pozemek p. č. 1561, v okrese Pelhřimov v lokalitě zvané Nad Krčmářem, BPEJ 83421, 83424, 72911, I. a III. třída ochrany, jedná se o pole, bez IS.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	11 736	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	22	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	143-N02399	
	Datum vložení	-	
	Datum aktualizace	7. 2. 2014	
<b>4.</b>	<b>Velké Meziříč</b>		
	Katastrální území	Velké Meziříčí	 <p>Zemědělská půda p. č. 5103, BPEJ 73211, 73241, II. a V. třída ochrany, vhodný pro zemědělské účely, situován v okrajové části města, bez IS.</p>
	Druh pozemku	trvalý trav. porost	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	4 208	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	15 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	153264	
	Datum vložení	9. 8. 2013	
	Datum aktualizace	9. 8. 2013	

Č.	Charakteristika pozemku		
5.	<b>Ledeč nad Sázavou – Souboř</b>		
	Katastrální území	Souboř	 <p>Zemědělský pozemek p. č. 92, BPEJ 73204, III. třída ochrany, v okrese Havlíčkův Brod, věcné břemeno, bez IS.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	16 611	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	11 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	N00410	
	Datum vložení	11. 10. 2014	
Datum aktualizace	11. 10. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		
6.	<b>Křižánky</b>		
	Katastrální území	Mor. Křižánky	 <p>Zemědělský pozemek (louka) p. č. 96/3, BPEJ 93601, 95011, I. a III. třída ochrany, situován na okraji obce, v místě dobrá občanská vybavenost, výhled na panorama lesů, elektřina (120V) zavedena, způsob ochrany nemovitosti – chráněná krajinná oblast.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	6 890	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	35 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	377805	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	20. 3. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		
7.	<b>Osová Bítýška</b>		
	Katastrální území	Osová Bítýška	 <p>Zemědělský pozemek p. č. 3520, BPEJ 93601, 76811, I. a V. třída ochrany, rovinný pozemek, přístup po cestě, pozemek je pronajatý soukromému zemědělci s roční výpovědní lhůtou, věcné břemeno, bez IS</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	78 215	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	20 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	-	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	20. 3. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		
8.	<b>Mikulovice</b>		
	Katastrální území	Mikulovice	 <p>Zemědělský pozemek p. č. 234/7, v blízkosti obce Mikulovice (okres Třebíč), BPEJ 72901, 56401, 75001, I. a III. třída ochrany, bez zavedených IS.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	4 299	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	16 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	70065	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	-		

Č.	Charakteristika pozemku	
9.	<b>Rodkov</b>	
	Katastrální území	Rodkov
	Druh pozemku	trvalý trav. porost
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	845
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	36 vč. provize RK
	<b>Informace o inzerci</b>	
	Číslo zakázky	362001
	Datum vložení	-
Datum aktualizace	23. 2. 2014	
		zemědělský pozemek p. č. 229/1 v okrese Žďár nad Sázavou, BPEJ 76811, V. třída ochrany, pozemek je v současnosti využíván jako zahrada, IS nejsou v dosahu.
Č.	Charakteristika pozemku	
10.	<b>Ledeč nad Sázavou</b>	
	Katastrální území	Habrek
	Druh pozemku	trvalý trav. porost
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	2 600
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	10 + provize RK
	<b>Informace o inzerci</b>	
	Číslo zakázky	10-016815
	Datum vložení	-
Datum aktualizace	21. 1. 2014	
		zemědělský pozemek p. č. 138/1 v okrese Havlíčkův Brod, velmi klidná lokalita, bez IS, BPEJ 72914, 72941, 76841, III., IV. a V. třída ochrany, v současnosti pozemek využíván k zemědělským účelům.

*Zdroj: [21]-[32]*

Aby byly vyloučeny případné extrémní nebo odlehle hodnoty, vyplývající z vytvořené databáze, je nutné provést Grubbsův test (viz tab. č. 6).

## Grubbsův test – zemědělské pozemky

Tab. č. 6: Grubbsův test – zemědělské pozemky

Poř. číslo	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				
1	10	Sloupec	1	2	3	4
2	11	n	$T_{\alpha} [0,85]$	$T_{\alpha} [0,90]$	$T_{\alpha} [0,95]$	$T_{\alpha} [0,99]$
3	15	3	1,150	1,405	1,412	1,414
4	16	4	1,469	1,645	1,690	1,723
5	20	5	1,673	1,790	1,868	1,955
6	22	6	1,822	1,893	1,995	2,129
7	35	7	1,938	1,974	2,093	2,265
8	36	8	2,031	2,040	2,172	2,374
9	50	9	2,109	2,097	2,237	2,464
10	100	10	2,177	2,146	2,293	2,540

Číselné charakteristiky		Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
Průměr	31,500	Vybraná hladina významnosti:			1
Výběr.	27,253	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$X_{\min}$	10,000	$T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	0,789	2,177	platí
$X_{\max}$	100,000	$T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	2,513	2,177	neplatí
$T_{\min}$	0,789	Vylučujeme nejvyšší hodnotu			
$T_{\max}$	2,513				
Počet prvků n	10				

ZOPAKOVÁNÍ TESTU PO VYLOUČENÍ NEJVYŠŠÍ HODNOTY

Poř. číslo	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				
1	10	Sloupec	1	2	3	4
2	11	n	$T_{\alpha} [0,85]$	$T_{\alpha} [0,90]$	$T_{\alpha} [0,95]$	$T_{\alpha} [0,99]$
3	15	3	1,150	1,405	1,412	1,414
4	16	4	1,469	1,645	1,690	1,723
5	20	5	1,673	1,790	1,868	1,955
6	22	6	1,822	1,893	1,995	2,129
7	35	7	1,938	1,974	2,093	2,265
8	36	8	2,031	2,040	2,172	2,374
9	50	9	2,109	2,097	2,237	2,464

Číselné charakteristiky		Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
Průměr	23,889	Vybraná hladina významnosti:			1
Výběr.	13,560	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$X_{\min}$	10,000	$T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,024	2,109	platí
$X_{\max}$	50,000	$T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,926	2,109	platí
$T_{\min}$	1,024	Soubor hodnot neobsahuje žádné extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit.			
$T_{\max}$	1,926				
Počet prvků n	9				

Zdroj: autorka

Skrze uvedeného testu došlo k vyloučení nejvyšší hodnoty, tudíž jej bylo nutné zopakovat. Z původních deseti položek se soubor hodnot snížil na devět a test ukázal, že není zapotřebí již žádnou hodnotu vyloučit.

- **Pozemek č. 1 – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč**

Tab. č. 7: Shrnutí databáze zemědělských pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Ostatní
<b>Oceňovaný pozemek</b>	<b>Třebíč</b>	<b>1 707</b>	<b>orná půda</b>	<b>třída ochrany IV. (BPEJ 53211), okrajová část města, veškeré IS na hranici pozemku, věcné břemeno</b>
1	Pacov	5 464	orná půda	VYLOUČENO
2	Hamry nad Sázavou	8 644	orná půda	třída ochrany I. (BPEJ 72901, 72911), umístění pozemku na samotě v chráněné krajinné oblasti, bez IS, věcné břemeno.
3	Buřenice	11 736	orná půda	třída ochrany I. a III. (BPEJ 83421, 83424, 72911), umístění pozemku na samotě, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
4	Velké Meziříčí	4 208	trvalý travní porost	třída ochrany II. a V. (BPEJ 73211, 73241), umístění pozemku v okrajové části města, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
5	Souboř	16 611	orná půda	třída ochrany III. (BPEJ 73204), umístění pozemku v okrajové části obce, bez zavedených IS, věcné břemeno
6	Moravské Křižánky	6 890	orná půda	třída ochrany I. a III. (BPEJ 93601, 95011), umístění pozemku na okraji obce, chráněná krajinná oblast, zavedena pouze elektřina (120V), bez jiných charakteristik evidovaných v KN
7	Osová Bítýška	78 215	orná půda	třída ochrany I. a V. (BPEJ 93601, 76811), umístění pozemku v okrajové části obce, bez zavedených IS, věcné břemeno.
8	Mikulovice	4 299	orná půda	třída ochrany I. a III. (BPEJ 72901, 56401, 75001), umístění pozemku v okrajové části obce, bez zavedených inženýrských sítí, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
9	Rodkov	845	trvalý travní porost	třída ochrany V. (BPEJ 76811), umístění pozemku na samotě, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
10	Habrek	2 600	trvalý travní porost	třída ochrany III., IV. a V. (BPEJ 72914, 72941, 76841), umístění pozemku v okrajové části obce, IS na okraji obce, bez jiných charakteristik evidovaných v KN

Zdroj: autorka

Tab. č. 8: Výpočet tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč

Číslo poz.	Cena požad. [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef. redukce na pramen ceny (KC)	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena možného prodeje oceň. pozemku
1	100	VYLOUČENO NA ZÁKLADĚ GRUBBSOVA TESTU										
2	50	0,85	42,50	0,90	1,00	1,20	1,00	0,90	0,80	1,05	0,82	52,05
3	22	0,85	18,70	0,86	1,00	1,15	1,20	0,90	0,80	1,00	0,85	21,88
4	15	0,85	12,75	0,97	0,90	1,02	1,20	1,00	0,80	1,00	0,85	14,92
5	11	0,85	9,35	0,85	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	0,98	0,70	13,36
6	35	0,85	29,75	0,92	1,00	1,15	1,20	1,00	0,85	1,05	1,13	26,25
7	20	0,85	17,00	0,80	1,00	1,10	1,00	1,00	0,80	0,90	0,63	26,83
8	16	0,85	13,60	0,96	1,00	1,15	1,20	1,00	0,80	1,10	1,17	11,67
9	36	0,85	30,60	0,85	0,90	0,90	1,20	0,90	0,80	0,90	0,54	57,16
10	10	0,85	8,50	1,10	0,90	1,00	1,20	1,00	0,80	0,95	0,90	9,41
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	25,91
Výběrová směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	17,27
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	8,64
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	43,19
<b>Odhad ceny pozemku</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>26,00</b>
<b>Tržní cena zemědělského pozemku celkem</b>											<b>Kč</b>	<b>44 380,00</b>
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K2	Koeficient úpravy na druh pozemku											
K3	Koeficient úpravy na třídu ochrany zemědělského půdního fondu											
K4	Koeficient úpravy na další charakteristiky pozemku evidovaných v KN (např. věcné břemeno)											
K5	Koeficient úpravy na umístění pozemku (na území obce, na okraji obce, na samotě)											
K6	Koeficient úpravy na zasilování pozemku											
K7	Koeficient úpravy na základě úvahy autorky											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena (KC = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší)												
IO	Index odlišnosti	IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7										

Zdroj: autorka

Pozn.: Nebyla zohledněna lokalita, neboť byly vybrány pozemky, které jsou z hlediska oceňování ve stejných lokalitách.

- **Pozemek č. 2 – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče**

Tab. č. 9: Shrnutí databáze zemědělských pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Ostatní
<b>Oceňovaný pozemek</b>	<b>Týn u Třebíče</b>	<b>793</b>	<b>orná půda</b>	<b>třída ochrany II. (BPEJ 52911), umístění pozemku, okrajová část města, veškeré IS zavedeny, bez jiných charakteristik evidovaných v KN</b>
<b>1</b>	Pacov	5464	orná půda	VYLOUČENO
<b>2</b>	Hamry nad Sázavou	8 644	orná půda	třída ochrany I. (BPEJ 72901, 72911), umístění pozemku na samotě v chráněné krajinné oblasti, bez zavedených IS, věcné břemeno
<b>3</b>	Buřenice	11 736	orná půda	třída ochrany I. a III. (BPEJ 83421, 83424, 72911), umístění pozemku na samotě, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
<b>4</b>	Velké Meziříčí	4 208	trvalý travní porost	třída ochrany II. a V. (BPEJ 73211, 73241), umístění pozemku v okrajové části města, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
<b>5</b>	Souboř	16 611	orná půda	třída ochrany III. (BPEJ 73204), umístění pozemku v okrajové části obce, bez zavedených IS, věcné břemeno
<b>6</b>	Moravské Křižánky	6 890	orná půda	třída ochrany I. a III. (BPEJ 93601, 95011), umístění pozemku na okraji obce, chráněná krajinná oblast, zavedena pouze elektřina (120V), bez jiných charakteristik evidovaných v KN
<b>7</b>	Osová Bítýška	78 215	orná půda	třída ochrany I. a V. (BPEJ 93601, 76811), umístění pozemku v okrajové části obce, bez zavedených IS, věcné břemeno
<b>8</b>	Mikulovice	4 299	orná půda	třída ochrany I. a III. (BPEJ 72901, 56401, 75001), umístění pozemku v okrajové části obce, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
<b>9</b>	Rodkov	845	trvalý travní porost	třída ochrany V. (BPEJ 76811), umístění pozemku na samotě, bez zavedených IS, bez jiných charakteristik evidovaných v KN
<b>10</b>	Habrek	2 600	trvalý travní porost	třída ochrany III., IV. a V. (BPEJ 72914, 72941, 76841), umístění pozemku v okrajové části obce, IS na okraji obce, bez jiných charakteristik evidovaných v KN

Zdroj: autorka

Tab. č. 10 Výpočet tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče

Číslo poz.	Cena požad. [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef. redukce na pramen ceny (KC)	Cena po redukcii na pramen ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena možného prodeje oceň. pozemku
1	100	VYLOUČENO NA ZÁKLADĚ GRUBBSOVA TESTU										
2	50	0,85	42,50	0,90	1,00	1,10	0,80	0,90	0,80	0,96	0,55	77,64
3	22	0,85	18,70	0,89	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	0,95	0,61	30,72
4	15	0,85	12,75	0,98	0,90	0,87	1,00	1,00	0,80	0,90	0,55	23,08
5	11	0,85	9,35	0,87	1,00	0,90	0,80	1,00	0,80	0,90	0,45	20,73
6	35	0,85	29,75	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,97	0,74	40,36
7	20	0,85	17,00	0,80	1,00	0,90	0,80	1,00	0,80	0,85	0,39	43,40
8	16	0,85	13,60	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,78	17,35
9	36	0,85	30,60	1,00	0,90	0,80	1,00	0,90	0,80	0,90	0,47	65,59
10	10	0,85	8,50	1,10	0,90	0,85	1,00	1,00	0,80	0,92	0,62	13,72
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	36,95
Výběrová směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	22,21
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	14,74
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	59,17
<b>Odhad ceny pozemku</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>37,00</b>
<b>Tržní cena zemědělského pozemku celkem</b>											<b>Kč</b>	<b>29 340,00</b>
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K2	Koeficient úpravy na druh pozemku											
K3	Koeficient úpravy na třídu ochrany zemědělského půdního fondu											
K4	Koeficient úpravy na další charakteristiky pozemku evidovaných v KN (např. věcné břemeno)											
K5	Koeficient úpravy na umístění pozemku (na území obce, na okraji obce, na samotě)											
K6	Koeficient úpravy na zasilování pozemku											
K7	Koeficient úpravy na základě úvahy autorky											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7										

Zdroj: autorka

Pozn.: Nebyla zohledněna lokalita, neboť byly vybrány pozemky, které jsou z hlediska oceňování ve stejných lokalitách.

## 5.5 OCENĚNÍ POZEMKŮ URČENÝCH ÚP K ZASTAVĚNÍ

Kapitola se zaměřuje na oceňování vybraných parcel dle dalšího stupně územního plánování, přičemž budou považovány za pozemky určené na základě ÚP k zastavění.

### 5.5.1 Určení administrativní ceny u pozemků určených územním plánem k zastavění

Cena pozemku určeného k zastavění dle platného ÚP nebo platného regulačního plánu se stanoví podle § 9 odst. 3 vyhlášky. ZC v Kč/m<sup>2</sup> se stanoví dle tabulky č. 1 v příloze č. 2 vyhlášky. Dále je nutné vypočítat index trhu (tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky), index omezujících vlivů na pozemek (tabulka č. 2, příloha č. 3 vyhlášky) a index polohy (tabulka č. 3, příloha č. 3 vyhlášky). Součinem těchto tří hodnot získáme index cenového porovnání. Nadále určíme základní cenu upravenou v Kč/m<sup>2</sup> („dále jen ZCU“), již dostaneme vynásobením indexu cenového porovnání a ZC. ZCU je nutné poté vynásobit koeficientem 0,30 dle § 9 odst. vyhlášky. (zdroj 2)

- **Pozemek č. 1: p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč**

Tab. č. 11: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 1 určeného ÚP k zastavění

Údaje o parcele č. 1241/3	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	1241/3
Druh pozemku	určen k zastavění
Výměra pozemku	1 707 m <sup>2</sup>
ZC	980 Kč/m <sup>2</sup>
Ocenění pozemku určeného k zastavění dle § 9 odst. 3, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_o \times I_p$ )	0,843
Index trhu ( $I_T$ )	0,98
Index omezujících vlivů na pozemek ( $I_o$ )	1,00
Index polohy ( $I_p$ )	0,86
koeficient K	0,30
ZCU (ZC po úpravě) = ZC * $I_p$ * K	247,84 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku = ZCU * výměra</b>	<b>423 062,88 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>423 060,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: autorka

▪ **Pozemek č. 2: p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče**

Tab. č. 12: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 2 určeného ÚP k zastavění

Údaje o parcele č. 425/22	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	425/22
Druh pozemku	orná půda
Výměra pozemku	793 m <sup>2</sup>
ZC	980 Kč/ m <sup>2</sup>
Ocenění pozemku určeného k zastavění dle § 9 odst. 3, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_o \times I_p$ )	0,909
Index trhu ( $I_T$ )	1,01
Index omezujících vlivů na pozemek ( $I_o$ )	1,00
Index polohy ( $I_p$ )	0,90
koeficient K	0,30
ZCU (ZC po úpravě) = $ZC * I_p * K$	267,25 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku = ZCU * výměra</b>	<b>211 929,25 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>211 930,00 Kč/m<sup>2</sup></b>





Zdroj: autorka

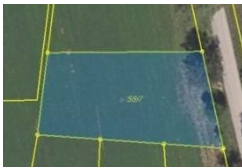



### 5.5.2 Určení obvyklé (tržní) ceny u pozemků určených ÚP k zastavění porovnávací metodou



Sestavení databáze potřebné pro výpočet ceny pozemků porovnávací metodou předcházelo prostudování internetových inzerčí. Všechny pozemky uvedené v databázi jsou určeny územním plánem k zastavění a nacházejí se na území Kraje Vysočina. K porovnání bylo určeno sedm koeficientů (viz tab. č. 16), které zohledňují charakteristiky jednotlivých pozemků.

## Databáze pozemků určených ÚP k zastavění získaných z inzerce za účelem porovnání

Tab. č. 13: Databáze pozemků určených ÚP k zastavění

Č.	Charakteristika pozemku		
<b>1.</b>	<b>Valeč</b>		
	Katastrální území	Valeč u Hrotovic	
	Druh pozemku	zahrada	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	1 491	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	99 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	1344	Pozemek p. č. 663/30 je ÚP určen pro bydlení, cca 7 km od Hrotovic, má rovinný charakter, z jedné strany přiléhá k důležité komunikaci Třebíč – Dukovany. Občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko. V blízkosti pozemku je elektrická síť. V KN nejsou evidována žádná omezení.
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	27. 2. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		
<b>2.</b>	<b>Libkova Voda</b>		
	Katastrální území	Libkova Voda	
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	2 715	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	498 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	145474	Pozemek p. č. 774/87 je ÚP určen k výstavbě RD, umístěn v obci, asi 4 km od Pelhřimova. Dopravní dostupnost na dálnici D1 je dobrá (asi 20 minut autem), dobrá dopravní dostupnost s okolními obcemi. Občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko, čerpací stanice, hostinec, smíšené zboží. IS na hranici pozemku. V KN nejsou evidována žádná omezení.
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	3. 3. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		
<b>3.</b>	<b>Kamenice</b>		
	Katastrální území	Kamenice u Jihlavy	
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	1 493	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	430 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	REALITY:284	Pozemek p. č. 384 určený dle ÚP k výstavbě RD, situovaný v klidné části obce. Elektrická přípojka a obecní vodovod jsou na hranici pozemku. Je nutné zbudovat čističku odpadních vod. V obci je úplná občanská vybavenost (školka, škola, potraviny atd.) Je zde též bohaté kulturní vyžití. Vzdálenost od Jihlavy 18 km. V KN nejsou evidována žádná omezení.
	Datum vložení	22. 10. 2013	
Datum aktualizace	20. 1. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		
<b>4.</b>	<b>Třebíč – Za holečkem</b>		
	Katastrální území	Týn u Třebíče	
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	12 675	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	995 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	1242	Pozemek p. č. 480, v žádané lokalitě zvané Hájek II., pozemek je v platném ÚP určený pro výstavbu RD. Mírně svažité terén, pozemek je umístěn na okraji nové zástavby, cca 3 km od centra města. Občanská vybavenost je plně dostačující. V současnosti bez IS. V KN nejsou evidována žádná omezení.
	Datum vložení	2. 1. 2014	
Datum aktualizace	2. 1. 2014		
Č.	Charakteristika pozemku		

Jihlava			
5.	Katastrální území	Popice u Jihlavy	 <p>Pozemek p. č. 58/7 se nachází v klidné lokalitě – okrajová část obce, cca 8 km od Jihlavy. Pozemek je dle ÚP určen k výstavbě RD. Na hranici pozemku je k dispozici obecní vodovod a elektřina. Nutností je zřízení vlastní ČOV. Občanská vybavenost je nedostačující. V KN nejsou evidována žádná omezení.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	1 361	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	750 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	JAS060	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	3. 9. 2013		
Č.	<b>Charakteristika pozemku</b>		
Velké Meziříčí			
6.	Katastrální území	Lhotky u V. Meziříčí	 <p>Pozemek p. č. 47 se nachází v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností na dálnici D1. Je situován cca 3km od Vel. Meziříčí, dle ÚP je určen pro výstavbu RD. IS: elektřina a voda. Plyn a kanalizace v obci nejsou. Občanská vybavenost: MŠ, obchod, hostinec. V KN nejsou evidována žádná omezení.</p>
	Druh pozemku	trvalý travní porost	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	3 762	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	500 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	167994	
	Datum vložení	1. 11. 2013	
Datum aktualizace	-		
Č.	<b>Charakteristika pozemku</b>		
Bohdalín			
7.	Katastrální území	Bohdalín	 <p>Pozemek p. č. 404/1 se nachází v obci Bohdalín, spádově k obci Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov. Dle ÚP obce je určený ke stavbě RD. K pozemku vede silnice. Co se IS, je zde přiveden elektrický proud, vodovod a kanalizace. Občanská vybavenost: pošta, obchod, kulturní dům s restaurací (jak v obci, tak v nedaleké Kamenici – cca 5km). V KN nejsou evidována žádná omezení.</p>
	Druh pozemku	trvalý travní porost	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	3 052	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	115 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	145266	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	20. 3. 2014		
Č.	<b>Charakteristika pozemku</b>		
Budíkov u Humpolce			
8.	Katastrální území	Budíkov	 <p>Pozemek p. č. 901/1 se nachází v lokalitě s krásným výhledem na hrad Lipnice. Dle ÚP je určen k výstavbě RD. Pozemek je vzdálený asi 5 km od Humpolce, kam též jezdí pravidelně autobus. Z IS je na hranici pozemku elektřina, vodovod a kanalizace. Občanská vybavenost: MŠ, kulturní zařízení, pivnice, prodejna potravin. V KN nejsou evidována žádná omezení.</p>
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	1 390	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	313 vč. provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	-	
	Datum vložení	12. 2. 2014	
Datum aktualizace	12. 2. 2014		

Č.	Charakteristika pozemku		
9.	<b>Krokočín</b>		
	Katastrální území	Krokočín	
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	3 167	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	106 vč. provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	014-N00723	<p>Pozemek p. č. 5525 navazuje na řadovou zástavbu domů, dle ÚP je možné jej využít jako stavební parcelu. Veškeré IS jsou v dosahu. Tato lokalita je označována jako jedna z nejčistějších oblastí republiky. Vzdálenost od Vel. Bíteše 6km, od Náměstě n. Oslavou 10 km. Občanská vybavenost: prodejna smíšeného zboží a hostinec. V KN nejsou evidována žádná omezení.</p>
	Datum vložení	13. 2. 2014	
Datum aktualizace	-		
Č.	Charakteristika pozemku		
10.	<b>Velké Meziříčí</b>		
	Katastrální území	Mostiště u Vel. Mez.	
	Druh pozemku	trvalý travní porost	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	13 209	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	520 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	34389	<p>Pozemek p. č. 29/3, dle ÚP je určen pro bydlení v RD. Jedná se o svahovitý terén, přístupný přímo ze silnice. Vzdálenost cca 3 km od centra Vel. Meziříčí a dálnice D1. Občanská vybavenost: ZŠ, prodejna potravin, restaurace. Okolí obce je vhodné k rekreaci, turistice, cyklostezky atd. V katastru nemovitostí nejsou evidována žádná omezení. Bez IS.</p>
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	24. 11. 2013		

*Zdroj: [21]-[32]*

Pro případné vyloučení extrémních hodnot je na následující straně proveden Grubbsův test.

## Grubbsův test – pozemky určené ÚP k zastavění

Tab. č. 14: Grubbsův test – pozemky určené ÚP k zastavění

Poř. číslo	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				
1	99	Sloupec	1	2	3	4
2	106	n	$T_{\alpha} [0,85]$	$T_{\alpha} [0,90]$	$T_{\alpha} [0,95]$	$T_{\alpha} [0,99]$
3	115	3	1,150	1,405	1,412	1,414
4	313	4	1,469	1,645	1,690	1,723
5	430	5	1,673	1,790	1,868	1,955
6	498	6	1,822	1,893	1,995	2,129
7	500	7	1,938	1,974	2,093	2,265
8	520	8	2,031	2,040	2,172	2,374
9	750	9	2,109	2,097	2,237	2,464
10	995	10	2,177	2,146	2,293	2,540

Číselné charakteristiky		Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
Průměr	432,60	Vybraná hladina významnosti:			1
Výběr.	291,86	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$X_{\min}$	99,00	$T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,1430	2,177	platí
$X_{\max}$	995,00	$T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,9270	2,177	platí
$T_{\min}$	1,1430	Soubor hodnot neobsahuje žádné extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit.			
$T_{\max}$	1,9270				
Počet prvků n	10				

Zdroj: autorka

Z testu je patrné, že se v databázi nenachází žádná extrémní či odlehlá hodnota, kterou by bylo zapotřebí vyloučit.

- **Pozemek č. 1 – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč**

Tab. č. 15: Shrnutí databáze pozemků určených ÚP k zastavění pro výpočet tržní ceny porovnáním

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Ostatní
<b>Oceň. pozemek</b>	<b>Třebíč</b>	<b>1 707</b>	<b>orná půda</b>	veškeré IS zavedeny, okrajová část města, atraktivní a klidná lokalita, veškerá občasná vybavenost, dobrá dopravní dostupnost s centrem města, zastávka MHD 350m, vzdálenost od centra města cca 3 km, věcné břemeno
1	Valeč u Hrotovic	1 491	zahrada	v blízkosti pozemku je elektrická síť, přilehlý k důležité komunikaci Třebíč – JE Dukovany, občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko, v KN nejsou evidována žádná omezení, cca 7 km od centra města
2	Libkova Voda	2 715	orná půda	IS na hranici pozemku, pozemek situován v obci, cca 4km od Pelhřimova, dopravní dostupnost je dobrá, občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko, čerpací stanice, hostinec, smíšené zboží, v KN nejsou evidována žádná omezení
3	Kamenice u Jihlavy	1 494	orná půda	elektrická přípojka a obecní vodovod na hranici pozemku, pozemek situován v klidné části obce, v obci je úplná občanská vybavenost: škola, školka, potraviny, kulturní vyžití atd., cca 18 km od centra města, v KN nejsou evidována žádná omezení
4	Týn u Třebíče	12 675	orná půda	v současnosti bez IS, žádaná lokalita na okraji nové zástavby, veškerá občanská vybavenost, v KN nejsou evidována žádná omezení, cca 3 km od centra města
5	Popice u Jihlavy	1 361	orná půda	na hranici pozemku k dispozici obecní vodovod a elektřina, nutností je zřízení vlastní čističky odpadních vod, klidná lokalita, vzdálenost cca 8 km od Jihlavy, občanská vybavenost nedostačující, v KN nejsou evidována žádná omezení
6	Lhotky u Velkého Meziříčí	3 762	trvalý travní porost	z IS je u pozemku elektřina a voda, plyn a kanalizace v obci nejsou, klidná lokalita, dobrá dopravní dostupnost na dálnici D1, vzdálenost cca 3 km od Velkého Meziříčí, občanská vybavenost: MŠ, smíšené zboží, hostinec, v KN nejsou evidována žádná omezení
7	Bohdalín	3 052	trvalý travní porost	IS – přiveden elektrický proud, vodovod, kanalizace, občanská vybavenost: pošta, obchod, kulturní dům s restaurací, k pozemku vede silnice, v KN nejsou evidována žádná omezení, cca 5 km od centra města
8	Budíkov	1 390	orná půda	z IS je na hranici pozemku elektřina, vodovod a kanalizace, vzdálenost cca 5 km od Humpolce, dobrá dopravní dostupnost, občanská vybavenost: MŠ, kulturní zařízení, pivnice, prodejna potravin, v KN nejsou evidována žádná omezení
9	Krokočín	3 167	orná půda	veškeré IS jsou v dosahu, lokalita je označována jako jedna z nejměstějších oblastí republiky, pozemek navazuje na řadovou zástavbu domů, vzdálenost cca 6 km od Vel. Bíteše, občanská vybavenost: smíšené zboží a hostinec, v KN nejsou evidována žádná omezení
10	Mostišť u Velkého Meziříčí	13 209	trvalý travní porost	bez IS, okolí obce je vhodné k rekreaci, turistice, terén – svažovitý, přístupný přímo ze silnice, vzdálenost cca 3 km od centra Velkého Meziříčí a dálnice D1, občanská vybavenost: ZŠ, prodejna potravin, restaurace, v KN nejsou evidována žádná omezení

Zdroj: autorka

Tab. č. 16 Výpočet tržní ceny pozemku určeného ÚP k zastavění porovnávací metodou – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč

Číslo poz.	Cena požad. [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef. redukce na pramen ceny (KC)	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena možného prodeje oceň. pozemku
1	99	0,85	84,15	1,00	0,96	0,96	1,10	0,98	0,85	0,88	0,74	113,24
2	498	0,85	423,30	0,95	0,99	0,98	1,10	1,00	1,00	0,95	0,96	439,49
3	430	0,85	365,50	1,00	0,85	1,00	1,10	1,00	0,99	0,93	0,86	424,58
4	995	0,85	845,75	0,85	1,00	1,05	1,10	1,00	0,80	1,10	0,86	978,95
5	750	0,85	637,50	1,00	0,95	0,82	1,10	1,00	0,95	0,80	0,65	978,90
6	500	0,85	425,00	0,97	1,00	0,90	1,10	1,00	0,97	0,89	0,83	512,65
7	115	0,85	97,75	0,99	0,98	0,88	1,10	1,00	0,99	0,90	0,84	116,82
8	313	0,85	266,05	1,00	0,98	0,90	1,10	1,00	0,99	0,93	0,89	297,84
9	106	0,85	90,10	0,98	0,97	0,85	1,10	1,10	1,00	0,90	0,88	102,40
10	520	0,85	442,00	0,80	1,00	0,91	1,10	1,05	0,80	0,85	0,57	773,04
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	473,79
Výběrová směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	338,51
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	135,28
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	812,30
<b>Odhad ceny pozemku</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>475,00</b>
<b>Tržní cena pozemku dle ÚP určeného k zastavění celkem</b>											<b>Kč</b>	<b>810 830,00</b>
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K2	Koeficient úpravy dle vzdálenosti od centra města											
K3	Koeficient úpravy na občanskou vybavenost											
K4	Koeficient úpravy na další charakteristiky pozemku evidovaných v KN (např. věcné břemeno)											
K5	Koeficient úpravy na vhodnost lokality pro rodinné bydlení (rušnost)											
K6	Koeficient úpravy na zasíťování pozemku											
K7	Koeficient úpravy na základě úvahy autorky											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7										

Zdroj: autorka

Pozn.: Nebyla zohledněna lokalita, neboť byly vybrány pozemky, které jsou z hlediska oceňování ve stejných lokalitách.

- **Pozemek č. 2 – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče**

Tab. č. 17: Shrnutí databáze pozemků určených ÚP k zastavení pro výpočet tržní ceny porovnáním

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Ostatní
<b>Oceň. pozemek</b>	<b>Týn u Třebíče</b>	<b>793</b>	<b>orná půda</b>	veškeré IS, okrajová část města, atraktivní a klidná lokalita, u pozemku silnice, výborná občasná vybavenost, dobrá dopravní dostupnost s centrem města, zastávka MHD 150m, vzdálenost od centra města cca 3 km
1	Valeč u Hrotovic	1 491	zahrada	v blízkosti pozemku je elektrická síť, přilehlý k důležité komunikaci Třebíč – JE Dukovany, občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko, v KN nejsou evidována žádná omezení, cca 7 km od centra města
2	Libkova Voda	2 715	orná půda	IS na hranici pozemku, pozemek situován v obci, cca 4km od Pelhřimova, dopravní dostupnost je dobrá, občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko, čerpací stanice, hostinec, smíšené zboží, v KN nejsou evidována žádná omezení
3	Kamenice u Jihlavy	1 494	orná půda	elektrická přípojka a obecní vodovod na hranici pozemku, pozemek situován v klidné části obce, v obci je úplná občanská vybavenost: škola, školka, potraviny, kulturní vyžití atd., cca 18 km od centra města, v KN nejsou evidována žádná omezení
4	Týn u Třebíče	12 675	orná půda	v současnosti bez IS, žádaná lokalita na okraji nové zástavby, veškerá občanská vybavenost, v KN nejsou evidována žádná omezení, cca 3 km od centra města
5	Popice u Jihlavy	1 361	orná půda	na hranici pozemku k dispozici obecní vodovod a elektřina, nutností je zřízení vlastní čističky odpadních vod, klidná lokalita, vzdálenost cca 8 km od Jihlavy, občanská vybavenost nedostačující, v KN nejsou evidována žádná omezení
6	Lhotky u Velkého Meziříčí	3 762	trvalý travní porost	z IS je u pozemku elektřina a voda, plyn a kanalizace v obci nejsou, klidná lokalita, dobrá dopravní dostupnost na dálnici D1, vzdálenost cca 3 km od Velkého Meziříčí, občanská vybavenost: MŠ, smíšené zboží, hostinec, v KN nejsou evidována žádná omezení
7	Bohdalín	3 052	trvalý travní porost	IS – přiveden elektrický proud, vodovod, kanalizace, občanská vybavenost: pošta, obchod, kulturní dům s restaurací, k pozemku vede silnice, v KN nejsou evidována žádná omezení, cca 5 km od centra města.
8	Budíkov	1 390	orná půda	z IS je na hranici pozemku elektřina, vodovod a kanalizace, vzdálenost cca 5 km od Humpolce, dobrá dopravní dostupnost, občanská vybavenost: MŠ, kulturní zařízení, pivnice, prodejna potravin, v KN nejsou evidována žádná omezení
9	Krokočín	3 167	orná půda	veškeré IS jsou v dosahu, lokalita je označována jako jedna z nejměstějších oblastí republiky, pozemek navazuje na řadovou zástavbu domů, vzdálenost cca 6 km od Vel. Bíteše, občanská vybavenost: smíšené zboží a hostinec, v KN nejsou evidována žádná omezení
10	Mostišťe u Velkého Meziříčí	13 209	trvalý travní porost	Bez IS, okolí obce je vhodné k rekreaci, turistice, terén – svažovitý, přístupný přímo ze silnice, vzdálenost cca 3 km od centra Velkého Meziříčí a dálnice D1, občanská vybavenost: ZŠ, prodejna potravin, restaurace, v KN nejsou evidována žádná omezení

Zdroj: autorka

Tab. č. 18: Výpočet tržní ceny pozemku určeného ÚP k zastavění porovnávací metodou – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče

Číslo poz.	Cena požad. [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef. redukce na pramen ceny (KC)	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena možného prodeje oceň. pozemku
1	99	0,85	84,15	1,10	0,96	0,96	1,00	0,99	0,85	0,89	0,76	110,83
2	498	0,85	423,30	0,95	0,99	0,98	1,00	1,10	1,00	0,97	0,98	430,43
3	430	0,85	365,50	1,10	0,85	1,00	1,00	1,10	0,99	0,95	0,97	377,85
4	995	0,85	845,75	0,88	1,00	1,05	1,00	1,10	0,80	1,05	0,85	990,60
5	750	0,85	637,5	1,05	0,95	0,80	1,00	1,10	0,95	0,81	0,68	943,79
6	500	0,85	425,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	0,97	0,90	0,78	546,38
7	115	0,85	97,75	0,93	0,98	0,88	1,00	1,10	0,99	0,92	0,80	121,65
8	313	0,85	266,05	1,05	0,98	0,90	1,00	1,10	0,99	0,93	0,94	283,66
9	106	0,85	90,10	0,92	0,97	0,85	1,00	1,20	1,00	0,90	0,82	109,98
10	520	0,85	442,00	0,85	1,00	0,91	1,00	1,10	0,80	0,86	0,59	755,06
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	488,48
Výběrová směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	370,48
Průměr minus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	118,00
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	858,95
<b>Odhad ceny pozemku</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>489,00</b>
<b>Tržní cena pozemku dle ÚP určeného k zastavění celkem</b>											<b>Kč</b>	<b>387 780,00</b>
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K2	Koeficient úpravy dle vzdálenosti od centra města											
K3	Koeficient úpravy na občanskou vybavenost											
K4	Koeficient úpravy na další charakteristiky pozemku evidovaných v KN (např. věcné břemeno)											
K5	Koeficient úpravy na vhodnost lokality pro rodinné bydlení (rušnost)											
K6	Koeficient úpravy na zasítování pozemku											
K7	Koeficient úpravy na základě úvahy autorky											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7										

Zdroj: Autorka

Pozn. Nebyla zohledněna lokalita, neboť byly vybrány pozemky, které jsou z hlediska oceňování ve stejných lokalitách.

## 5.6 OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Tato kapitola se zabývá oceňováním zvolených pozemků, které jsou stavební, tedy, které jsou určeny k výstavbě na základě územního rozhodnutí.

### 5.6.1 Určení administrativní ceny u stavebních pozemků

Jelikož město Třebíč nedisponuje cenovou mapou, jsou pozemky oceňovány podle § 3 vyhlášky. Postup výpočtu bude stejný, jak tomu bylo u pozemků určených ÚP k zastavění. ZC v Kč/m<sup>2</sup> se stanoví dle tabulky č. 1 v příloze č. 2 vyhlášky. Dále je nutné vypočítat index trhu (tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky), index omezujících vlivů na pozemek (tabulka č. 2, příloha č. 3 vyhlášky) a index polohy (tabulka č. 3, příloha č. 3 vyhlášky). Vynásobením těchto tří indexů se vypočte index cenového porovnání. ZCU v Kč/m<sup>2</sup> bude poté vypočtena jako součin indexu cenového porovnání a ZC.

- **Pozemek č. 1 - p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč**

Tab. č. 19: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – nezastavěného, určeného k zastavění

Údaje o parcele č. 1241/3	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	1241/3
Druh pozemku	stavební – nezastavěný, určený k zastavění
Výměra pozemku	1 707 m <sup>2</sup>
ZC	980 Kč/m <sup>2</sup>
Ocenění stavebního pozemku dle § 4 odst. 2, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_o \times I_p$ )	0,843
Index trhu ( $I_T$ )	0,98
Index omezujících vlivů na pozemek ( $I_o$ )	1,00
Index polohy ( $I_p$ )	0,86
Koeficient (K)	0,80
ZCU (ZC po úpravě) = $ZC * I_p * K$	660,91 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku = ZCU * výměra</b>	<b>1 128 173,37 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>1 128 170,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: autorka

Pro úplnost je stanovena cena bez použití koeficientu 0,8, protože při stanovení obvyklé ceny pozemku se tento koeficient neuplatňuje, tedy je stejná cena pozemku, který bude

zastavěn stavbou a stejná cena zahrady, která se stavbou tvoří jednotný funkční celek, ať se jedná o pozemek zastavěný či nezastavěný lze se jen domnívat, že koeficient 0,8 v oceňovací vyhlášce zohledňuje skutečnost, že ještě není vybudovaná infrastruktura.

*Tab. č. 20: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří*

Údaje o parcele č. 1241/3	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	1241/3
Druh pozemku	stavební – zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	1 707 m <sup>2</sup>
ZC	980 Kč/m <sup>2</sup>
Ocenění stavebního pozemku dle § 4 odst. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_o \times I_p$ )	0,843
Index trhu ( $I_T$ )	0,98
Index omezujících vlivů na pozemek ( $I_o$ )	1,00
Index polohy ( $I_p$ )	0,86
ZCU (ZC po úpravě) = $ZC \times I_p$	826,14 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku = ZCU * výměra</b>	<b>1 410 220,98 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>1 410 220,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

*Zdroj: autorka*

- **Pozemek č. 2 - p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče**

Tab. č. 21: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2 – nezastavěný, určený k zastavění

Údaje o parcele č. 425/22	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	425/22
Druh pozemku	stavební – nezastavěný, určený k zastavění
Výměra pozemku	793 m <sup>2</sup>
ZC	980 Kč/m <sup>2</sup>
Ocenění stavebního pozemku dle § 4 odst. 2, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_o \times I_p$ )	0,909
Index trhu ( $I_T$ )	1,01
Index omezujících vlivů na pozemek ( $I_o$ )	1,00
Index polohy ( $I_p$ )	0,90
Koeficient (K)	0,80
ZCU (ZC po úpravě) = $ZC \times I_p \times K$	712,66 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku = ZCU * výměra</b>	<b>565 139,38 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>565 140,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

Zdroj: autorka

Tab. č. 22: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2- zastavěná plocha a nádvoří

Údaje o parcele č. 425/22	
Počet obyvatel obce	37 324
Číslo parcely	425/22
Druh pozemku	stavební – zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	793 m <sup>2</sup>
ZC	980 Kč/m <sup>2</sup>
Ocenění stavebního pozemku dle § 4 odst. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_o \times I_p$ )	0,909
Index trhu ( $I_T$ )	1,01
Index omezujících vlivů na pozemek ( $I_o$ )	1,00
Index polohy ( $I_p$ )	0,90
ZCU (ZC po úpravě) = $ZC \times I_p$	891,82 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková cena pozemku = ZCU * výměra</b>	<b>706 420,26 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková cena pozemku po zaokrouhlení</b>	<b>706 420,00 Kč/m<sup>2</sup></b>




Zdroj: autorka





## 5.6.2 Určení obvyklé (tržní) ceny u stavebních pozemků porovnávací metodou

Obsahem databáze, která je nezbytná pro stanovení obvyklé ceny porovnáním, jsou inzerované stavební parcely, pro něž jsou vydaná platná územní rozhodnutí. Bylo využito nabídek různých realitních kanceláří, nabízejících pozemky v rámci Kraje Vysočina. Porovnávací metoda je provedena na základě sedmi zvolených koeficientů, které odrážejí charakteristiky vybraných parcel (viz tab. č. 26).

### *Databáze stavebních pozemků získaných z inzerce za účelem porovnání*

Tab. č. 23: Databáze stavebních pozemků

Č.	Charakteristika pozemku		
1.	<b>Jihlava</b>		
	Katastrální území	Malý Beranov	 <p>Stavební pozemek p. č. 618/3 s vydaným ÚR, umístěný v klidné části obce, dobrý dosah MHD. Vzdálenost od centra 5,2 km. Pozemek je mírně svažité, je přístupný z místní komunikace. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.</p>
	Druh pozemku	zahrada	
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	1 015	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	1 182	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	PZ 0116	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	21. 2. 2014		
2.	<b>Vyskytná nad Jihlavou</b>		
	Katastrální území	Rounek	 <p>Pozemek p. č. 98/30 s vydaným ÚR pro stavbu rekreačního RD v překrásné lokalitě. K pozemku vede částečně zpevněná komunikace, napojen na vodovod (veřejný), elektrickou energii, plyn nezaveden. Dopravní dostupnost vlakem, autem. Vzdálenost od centra cca 2 km Úpravy terénu již provedeny, v okolí výstavba srubů. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.</p>
	Druh pozemku	trvalý travní porost	
	Výměra pozemku	743	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	855	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	IDNES-PFM018	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	27. 3. 2014		
3.	<b>Havlíčkův Brod</b>		
	Katastrální území	Havlíčkův Brod	 <p>Pozemek p. č. 2036/11 s vydaným územním rozhodnutím pro výstavbu rodinného domu. Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě, příjezdová asfaltová cesta. Pozemek se nachází ve velmi zajímavé lokalitě. Výborná dostupnost do centra (1 km). V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.</p>
	Druh pozemku	zahrada	
	Výměra pozemku	365	
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	1 600	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	10159	
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	29. 4. 2014		

Č.	Charakteristika pozemku		
4.	<b>Jihlava</b>		
	Katastrální území	Hosov	
	Druh pozemku	zahrada	
	Výměra pozemku	1 304	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	1 150 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	5046	Pozemek p. č. 71/1 určený pro výstavbu řadového RD, na nějž je vydáno ÚR. Lokalita s velmi dobrou dostupností, asi 3 km od Jihlavy. Krásné, klidné prostředí, v blízkosti jsou vodárenské rybníky. Pozemek je zasiťovaný, příjezdová cesta asfaltová. Věcné břemeno.
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	28. 1 2014		
Č. Charakteristika pozemku			
5.	<b>Hybrálec</b>		
	Katastrální území	Hybrálec	
	Druh pozemku	ostatní plocha	
	Výměra pozemku	1 938	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	924	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	273891	Pozemek p. č. 557/2 s platným ÚR. Jedná se o rovinatý terén na okraji obce. Součástí prodeje je i projekt přízemního RD. Sítě jsou zabezpečené – voda z vlastního vrtu, elektřina a kanalizace na hranici pozemku. Nezpevněná příjezdová cesta. Pozemek se nachází cca 5,5 km od centra Jihlavy. Věcné břemeno.
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	30. 4. 2014		
Č. Charakteristika pozemku			
6.	<b>Jihlava</b>		
	Katastrální území	Kosov u Jihlavy	
	Druh pozemku	orná půda	
	Výměra pozemku	1 219	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	950	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	4	Pozemek p. č. 250/21 s platným ÚR. Pěkný výhled, pozemek je trojúhelníkového tvaru. IS (elektrická energie, pracuje se na přípojce vody, splašková kanalizace musí být řešena pomocí ČOV). Příjezdová asfaltová komunikace. Do obce Kosov jezdí MHD, vzdálenost od centra Jihlavy 4km. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	-		
Č. Charakteristika pozemku			
7.	<b>Žďár nad Sázavou</b>		
	Katastrální území	Vlkov u os. Bítýšky	
	Druh pozemku	trvalý travní porost	
	Výměra pozemku	676	
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	674 + provize RK	
	<b>Informace o inzerci</b>		
	Číslo zakázky	384288	Pozemek p. č. 969/6 s vydaným platným ÚR, který se nachází v nové, klidné ulici je určen k výstavbě RD. Příjezdová cesta je asfaltová. Elektřina a voda u pozemku. Plyn a veřejná kanalizace je cca 1,5 m od pozemku. Vzdálenost od centra je 5 km. V KN nejsou evidována žádná omezení.
	Datum vložení	-	
Datum aktualizace	22.04.2014		

Č.	Charakteristika pozemku	
9.	<b>Jihlava</b>	
	Katastrální území	Horní Kosov
	Druh pozemku	orná půda
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	921
	Cena v Kč za m <sup>2</sup>	1 528 + provize RK
	<b>Informace o inzerci</b>	
	Číslo zakázky	J00869
	Datum vložení	-
Datum aktualizace	25. 2. 2014	
		Pozemek p. č. 1228/119 je umístěn ve velmi atraktivní lokalitě, cca 3 km od centra města. Vydané platné ÚR. Veškeré IS včetně plynu jsou na hranici pozemku. Občanská vybavenost je plně dostačující. Příjezdová komunikace je asfaltová. V KN nejsou evidována žádná omezení.
Č.	Charakteristika pozemku	
10.	<b>Třebíč</b>	
	Katastrální území	Třebíč
	Druh pozemku	orná půda
	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	936
	Cena v Kč/ m <sup>2</sup>	1 788 + provize RK
	<b>Informace o inzerci</b>	
	Číslo zakázky	PM0555
	Datum vložení	-
Datum aktualizace	1. 4. 2014	
		Pozemek p. č. 570/82 s vydaným platným ÚR, který je umístěn ve velmi dobré lokalitě v části zvané Borovina na ulici Fibichova. Pozemek je zasíťovaný a vhodný k výstavbě nové nemovitosti. Občanská vybavenost je dostačující. Vzdálenost od centra 3,5 km. Příjezdová komunikace je asfaltová. Věcné břemeno.

*Zdroj: [21]-[32]*

K vyloučení extrémních hodnot slouží Grubbsův test (viz tab. č. 24).

## Grubbsův test – stavební pozemky

Tab. č. 24: Grubbsův test – stavební pozemky

Poř. číslo	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				
1	674	Sloupec	1	2	3	4
2	855	n	$T_{\alpha} [0,85]$	$T_{\alpha} [0,90]$	$T_{\alpha} [0,95]$	$T_{\alpha} [0,99]$
3	924	3	1,150	1,405	1,412	1,414
4	950	4	1,469	1,645	1,690	1,723
5	1 150	5	1,673	1,790	1,868	1,955
6	1 182	6	1,822	1,893	1,995	2,129
7	1 528	7	1,938	1,974	2,093	2,265
8	1 600	8	2,031	2,040	2,172	2,374
9	1 788	9	2,109	2,097	2,237	2,464
10	2 676	10	2,177	2,146	2,293	2,540

Číselné charakteristiky		Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
Průměr	1 332,70	Vybraná hladina významnosti:			1
Výběr.	591,8908	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$X_{\min}$	674,00	$T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,1129	2,177	platí
$X_{\max}$	2 676,00	$T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	2,2695	2,177	neplatí
$T_{\min}$	1,1129	Vylučujeme nejvyšší hodnotu.			
$T_{\max}$	2,2695				
Počet prvků n	10				

ZOPAKOVÁNÍ TESTU PO VYLOUČENÍ NEJVYŠŠÍ HODNOTY

Poř. číslo	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				
1	674	Sloupec	1	2	3	4
2	855	n	$T_{\alpha} [0,85]$	$T_{\alpha} [0,90]$	$T_{\alpha} [0,95]$	$T_{\alpha} [0,99]$
3	924	3	1,150	1,405	1,412	1,414
4	950	4	1,469	1,645	1,690	1,723
5	1 150	5	1,673	1,790	1,868	1,955
6	1 182	6	1,822	1,893	1,995	2,129
7	1 528	7	1,938	1,974	2,093	2,265
8	1 600	8	2,031	2,040	2,172	2,374
9	1 788	9	2,109	2,097	2,237	2,464

Číselné charakteristiky		Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
Průměr	1 183,444	Vybraná hladina významnosti:			1
Výběr.	378,8242	Podmínka	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$X_{\min}$	674,000	$T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,344	2,109	platí
$X_{\max}$	1 788,000	$T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,595	2,109	platí
$T_{\min}$	1,3448	Soubor hodnot neobsahuje žádné extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit.			
$T_{\max}$	1,5959				
Počet prvků n	9				

Zdroj: autorka

Prostřednictvím Grubbsova testu došlo k vyloučení nejvyšší hodnoty. Po jeho zopakování, kdy čítal soubor hodnot zbylých devět položek, již vyšlo najevo, že není zapotřebí žádnou jinou hodnotu vyloučit.

- **Pozemek č. 1 – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč**

Tab. č. 25: Shrnutí databáze stavebních pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Ostatní
<b>Oceňovaný pozemek</b>	<b>Třebíč</b>	<b>1 707</b>	<b>orná půda</b>	<b>Veškeré IS zavedeny, vzdálenost od centra města cca 3 km, asfaltová příjezdová cesta, věcné břemeno.</b>
1	Malý Beranov	1 015	zahrada	Veškeré IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra cca 5,2 km, pozemek je přístupný z místní komunikace, v KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
2	Rounek	743	trvalý travní porost	Pozemek je napojen na vodovod (veřejný), elektrickou energii, plyn není zaveden. Vzdálenost od centra cca 2 km, k pozemku vede částečně zpevněná komunikace, terénní úpravy již provedeny. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
3	Havlíčkův Brod	365	zahrada	Na pozemku jsou veškeré IS, vzdálenost od centra cca 1 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
4	Hosov	1 304	zahrada	Pozemek je zasítovaný a nachází se cca 3 km od centra Jihlavy. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. Věcné břemeno.
5	Hybrálec	1 938	ostatní plocha	IS jsou zabezpečené – voda z vlastního vrtu, elektřina a kanalizace na hranici pozemku. Vzdálenost od centra Jihlavy činí cca 5,5 km. K pozemku vede nezpevněná příjezdová cesta. Věcné břemeno.
6	Kosov u Jihlavy	1 219	orná půda	Co se týče IS, je zavedena elektrická energie, pracuje se na přípojce vody a splašková kanalizace musí být řešená pomocí ČOV. Vzdálenost od centra Jihlavy je 4 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
7	Vlkov u Osově Bítýšky	676	trvalý travní porost	Z IS je elektřina a voda u pozemku. Plyn a veřejná kanalizace je cca 1,5 km od pozemku. Vzdálenost od centra je 5 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
8	Havlíčkův Brod	370	ostatní plocha	VYLOUČENO
9	Horní Kosov	921	orná půda	Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Vzdálenost od centra města činí cca 3 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
10	Třebíč	936	orná půda	Pozemek je zasítovaný a nachází se cca 3,5 km od centra města. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. Věcné břemeno.

Zdroj: autorka

Tab. č. 26: Výpočet tržní ceny stavebního pozemku – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč

Číslo poz.	Cena požad. [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef. redukce na pramen ceny (KC)	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena možného prodeje oceň. pozemku
1	1 182	0,85	1004,70	1,00	1,05	0,95	1,10	1,00	1,00	1,05	1,15	872,05
2	855	0,85	726,75	1,16	1,10	1,10	1,10	0,95	0,95	0,93	1,30	560,81
3	1 600	0,85	1360,00	0,89	1,05	1,14	1,10	1,00	1,00	1,10	1,29	1 055,04
4	1 150	0,85	977,50	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,13	863,59
5	924	0,85	785,40	0,98	1,15	0,96	1,00	0,95	0,97	0,99	0,99	795,73
6	950	0,85	807,50	1,12	1,00	0,98	1,10	1,00	0,90	0,97	1,05	766,11
7	674	0,85	572,90	1,16	1,10	0,95	1,10	1,00	0,96	0,94	1,20	476,12
8	2 676	VYLOUČENO NA ZÁKLADĚ GRUBBSOVA TESTU										
9	1 528	0,85	1298,80	1,14	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,15	1,44	900,63
10	1 788	0,85	1519,80	1,14	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1 346,62
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	848,52
Výběrová směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	256,25
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	592,28
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	1 104,77
<b>Odhad ceny pozemku</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>850,00</b>
<b>Tržní cena stavebního pozemku celkem</b>											<b>Kč</b>	<b>1 450 950,00</b>
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K2	Koeficient úpravy dle druhu pozemku											
K3	Koeficient úpravy dle vzdálenosti od centra města											
K4	Koeficient úpravy na další charakteristiky pozemku evidovaných v KN (např. věcné břemeno)											
K5	Koeficient úpravy dle přístupnosti k pozemku											
K6	Koeficient úpravy na zasilování pozemku											
K7	Koeficient úpravy na základě úvahy autorky											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7										

Zdroj: Autorka

Pozn.: Nebyla zohledněna lokalita, neboť byly vybrány pozemky, které jsou z hlediska oceňování ve stejných lokalitách.

- **Pozemek č. 2 – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče**

Tab. č. 27: Shrnutí databáze stavebních pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

	Lokalita	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Ostatní
Oceňovaný pozemek	Týn u Třebíče	793	orná půda	<b>Veškeré IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra města cca 3 km, příjezdová asfaltová cesta, v KN nejsou evidována žádná jiná omezení.</b>
1	Malý Beranov	1 015	zahrada	Veškeré IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra cca 5,2 km, pozemek je přístupný z místní komunikace, v KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
2	Rounek	743	trvalý travní porost	Pozemek je napojen na vodovod (veřejný), elektrickou energii, plyn není zaveden. Vzdálenost od centra cca 2 km, k pozemku vede částečně zpevněná komunikace, terénní úpravy již provedeny. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
3	Havlíčkův Brod	365	zahrada	Na pozemku jsou veškeré IS, vzdálenost od centra cca 1 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
4	Hosov	1 304	zahrada	Pozemek je zasítovaný a nachází se cca 3 km od centra Jihlavy. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. Věcné břemeno.
5	Hybrálec	1 938	ostatní plocha	IS jsou zabezpečené – voda z vlastního vrtu, elektřina a kanalizace na hranici pozemku. Vzdálenost od centra Jihlavy činí cca 5,5 km. K pozemku vede nezpevněná příjezdová cesta. Věcné břemeno.
6	Kosov u Jihlavy	1 219	orná půda	Co se týče IS, je zavedena elektrická energie, pracuje se na přípojce vody a splašková kanalizace musí být řešena pomocí ČOV. Vzdálenost od centra Jihlavy je 4 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
7	Vlkov u Osově Bítýšky	676	trvalý travní porost	Z IS je elektřina a voda u pozemku. Plyn a veřejná kanalizace je cca 1,5 km od pozemku. Vzdálenost od centra je 5 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
8	Havlíčkův Brod	370	ostatní plocha	VYLOUČENO
9	Horní Kosov	921	orná půda	Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Vzdálenost od centra města činí cca 3 km. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. V KN nejsou evidována žádná jiná omezení.
10	Třebíč	936	orná půda	Pozemek je zasítovaný a nachází se cca 3,5 km od centra města. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta. Věcné břemeno.

Zdroj: autorka

Tab. č. 28: Výpočet tržní ceny stavebního pozemku – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče

Číslo poz.	Cena požad. [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef. redukce na pramen ceny (KC)	Cena po redukcii na pramen ceny [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena možného prodeje oceň. pozemku
1	1 182	0,85	1004,70	0,98	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,03	1,01	997,84
2	855	0,85	726,75	1,00	1,10	1,10	1,00	0,95	0,95	0,95	1,04	700,53
3	1 600	0,85	1360,00	0,85	1,05	1,14	1,00	1,00	1,00	1,05	1,07	1 273,02
4	1 150	0,85	977,50	0,97	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	0,99	0,91	1 077,15
5	924	0,85	785,40	0,96	1,00	1,15	0,90	0,95	1,00	0,96	0,91	866,73
6	950	0,85	807,50	0,96	1,00	0,98	1,00	1,00	0,90	0,97	0,82	983,18
7	674	0,85	572,90	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,96	0,90	0,90	634,53
8	2 676	VYLOUČENO NA ZÁKLADĚ GRUBBSOVA TESTU										
9	1 528	0,85	1298,80	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,09	1 192,65
10	1 788	0,85	1519,80	0,99	1,00	0,99	0,90	1,00	1,00	1,10	0,97	1 566,32
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	1 032,44
Výběrová směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	289,43
Průměr mínus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	743,01
Průměr plus směrodatná odchylka											Kč/m <sup>2</sup>	1 321,87
<b>Odhad ceny pozemku</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 030,00</b>
<b>Tržní cena stavebního pozemku celkem</b>											<b>Kč</b>	<b>816 790,00</b>
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K2	Koeficient úpravy dle druhu pozemku											
K3	Koeficient úpravy dle vzdálenosti od centra města											
K4	Koeficient úpravy na další charakteristiky pozemku evidovaných v KN (např. věcné břemeno)											
K5	Koeficient úpravy dle přístupnosti k pozemku											
K6	Koeficient úpravy na zasilování pozemku											
K7	Koeficient úpravy na základě úvahy autorky											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7										

Zdroj: Autorka

Pozn.: Nebyla zohledněna lokalita, neboť byly vybrány pozemky, které jsou z hlediska oceňování ve stejných lokalitách.

## 5.7 SHRNU TÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POZEMKŮ

Níže uvedená tabulka rekapituluje výsledné ceny vybraných pozemků v jednotlivých stupních územního plánování. Obsahem shrnutí jsou administrativní a tržní ceny, které jsou uvedeny jak v jednotkové, tak v celkové ceně za oceňovaný pozemek.

Tab. č. 29: Shrnutí cen pozemků

Stupeň územního plánování	Oceňované pozemky							
	Pozemek p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč				Pozemek p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče			
	Administrativní cena		Tržní cena		Administrativní cena		Tržní cena	
	Kč/m <sup>2</sup>	celkem	Kč/m <sup>2</sup>	celkem	Kč/m <sup>2</sup>	celkem	Kč/m <sup>2</sup>	celkem
zemědělské pozemky	14,95	<b>25 520</b>	26	<b>44 380</b>	20,25	<b>16 060</b>	37	<b>29 340</b>
pozemky určené ÚP k zastavění	247,84	<b>423 060</b>	475	<b>810 830</b>	267,25	<b>211 930</b>	489	<b>387 780</b>
stavební pozemky – nezastavěné, určené k zastavění	660,91	<b>1 128 170</b>	850	<b>1 450 950</b>	712,66	<b>565 140</b>	1 030	<b>816 790</b>
stavební pozemky – zastavěná plocha a nádvoří	826,14	<b>1 410 220</b>	850	<b>1 450 950</b>	891,82	<b>706 420</b>	1 030	<b>816 790</b>

Zdroj: autorka

Pozn.: Pro ověření správnosti určených administrativních cen byl použit program NemExpress AC (viz přílohy č. 3-8).

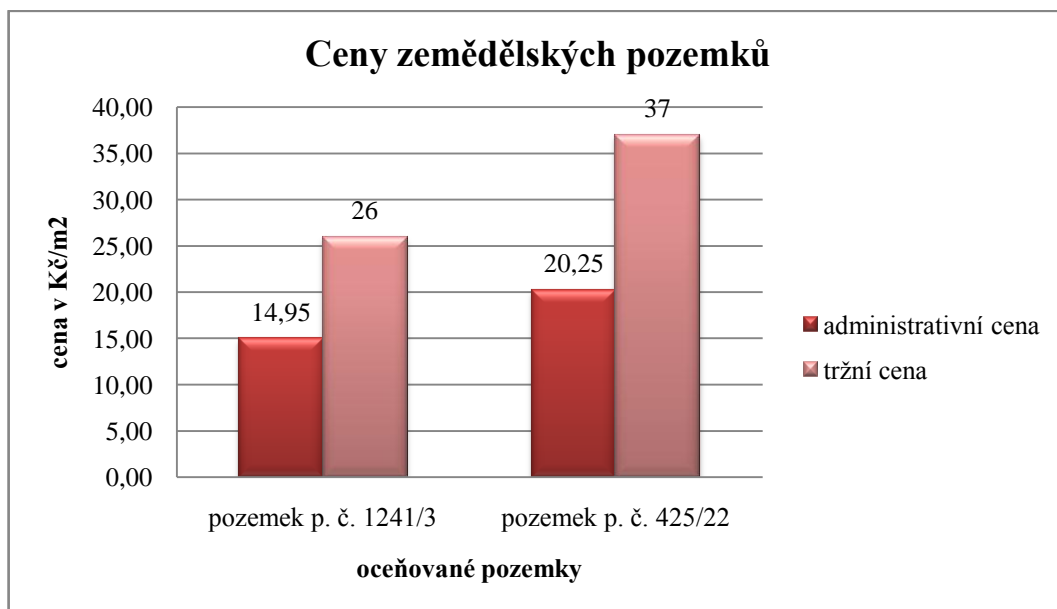
## 6 ANALÝZA ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

Tuto kapitolu lze pojmout jako vyhodnocení dosud získaných výsledků, které jsou prezentovány prostřednictvím grafického znázornění s příslušnými komentáři. Jednotlivé grafy demonstrují cenová porovnání vybraných pozemků, které se odvíjí dle stupňů územního plánování, podle nichž jsou pozemky postupně simulovány. Z hlediska přehlednosti a snazšího způsobu porovnání jsou veškeré grafy označeny popisky v jednotkových cenách v Kč/m<sup>2</sup>. Celkové prezentování výsledků navazuje na vypočtené hodnoty, získané na základě znalosti příslušných oceňovacích předpisů a prostudování internetových realitních inzercí.

### 6.1 CENOVÉ POROVNÁNÍ DLE JEDNOTLIVÝCH STUPŇŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

#### *Ceny zemědělských pozemků*

*Graf č. 1: Ceny zemědělských pozemků*



*Zdroj: autorka*

Hlavním kritériem při výpočtu administrativní ceny u zemědělských pozemků je bonitovaná půdně ekologická jednotka. Dle této charakteristiky se řadí zemědělské

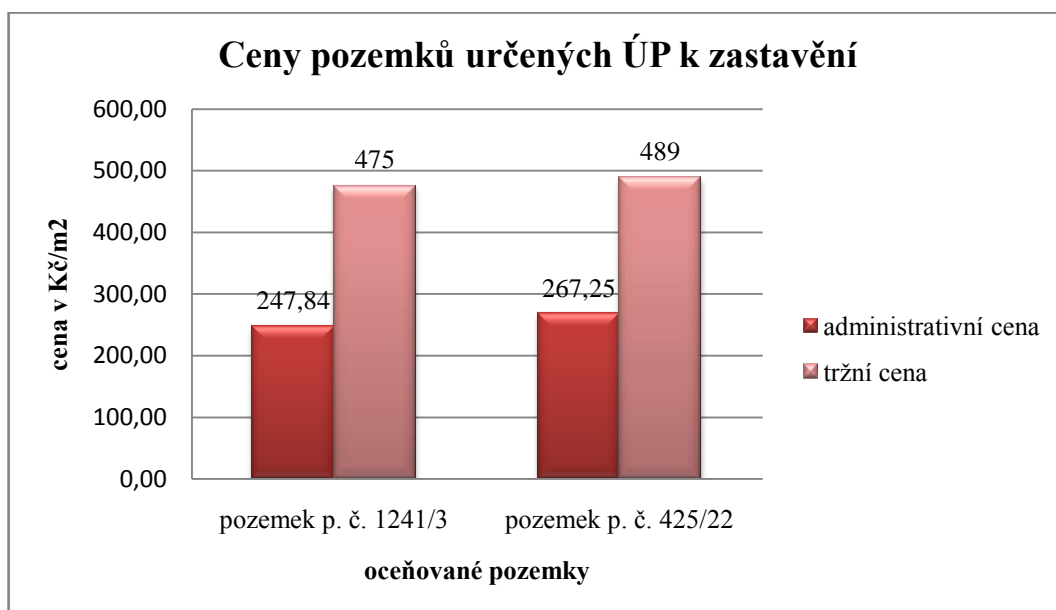
pozemky do příslušných tříd ochrany. Dle BPEJ uvedených v katastru nemovitostí spadá pozemek p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč do třídy ochrany IV a pozemek p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče do třídy ochrany II. Z grafu je patrné, že pozemek č. 2 má vyšší administrativní cenu než pozemek č. 1. Bonita tohoto pozemku náleží půdám, které se vyznačují nadprůměrnou produkční schopností a jsou vysoce chráněné zemědělským půdním fondem. Je tedy možné odvodit, že výše administrativní ceny zemědělského pozemku má vzrůstající tendenci v závislosti na zařazení do vyšší třídy ochrany. Hodnota BPEJ vyjadřuje charakteristiku pozemku z půdně-klimatického hlediska. Tyto charakteristiky jsou stěžejní mimo jiné i pro stanovení potenciálního výnosu, který s vyšší hodnotou bonity vzrůstá.

Jak lze vidět v grafu, co se týče tržních cen, ty jsou v porovnání s cenami administrativními vyšší. Rozdíl v těchto cenách je zapříčiněn faktory ovlivňujícími tržní cenu. K těmto faktorům patří zejména nabídka a poptávka, dále i ostatní faktory jako je např. bonita pozemku, přístup k pozemku, velikost pozemku apod.

Jak bylo již zmíněno výše, ceny se odvíjí od BPEJ. Je však nutné brát v potaz přesnost těchto cen v souvislosti s bonitační klasifikací. Jejím vzniku předcházela řada terénních průzkumů, které měly za úkol co nejpřesněji půdu definovat a zmapovat. Během několika let docházelo k postupným aktualizacím této klasifikace, které vedly k určitým nepřesnostem ve stanovování BPEJ. Jelikož se jedná o kritérium nezbytné ke stanovování úředních cen pozemků, je nutné tyto ceny považovat za hypotetické s tím, že se snaží, co nejlíže vystihnout současné tržní podmínky. Vzhledem k neustálým změnám těchto podmínek je to však značně složité. Stejně tak jsou proměnlivé i podmínky půdního a klimatického rázu. Díky tomu můžeme zkonstatovat, že výše tržních cen jsou převážně v režii zákona nabídky a poptávky.

## Ceny pozemků určených ÚP k zastavění

Graf č. 2: Ceny pozemků určených ÚP k zastavění



Zdroj: autorka

Grafické znázornění cen pozemků určených ÚP k zastavění představuje porovnání administrativních a tržních cen. Administrativní cena pozemku p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče je vyšší než u pozemku p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč. To zapříčinily zvolené vyšší hodnoty ve výpočtech indexu trhu a indexu polohy. Velká část prodaných pozemků nasvědčuje tomu, že okrajová část obce v blízkosti sídliště, které disponuje četnými zařízeními občanské vybavenosti, s dobrými parkovacími možnostmi a nedalekou zastávkou MHD, je pro budoucí majitele pozemku lákavá. Lze konstatovat, že zde nabídka odpovídá poptávce s předpokladem, že se v budoucnu bude poptávka nadále zvyšovat.

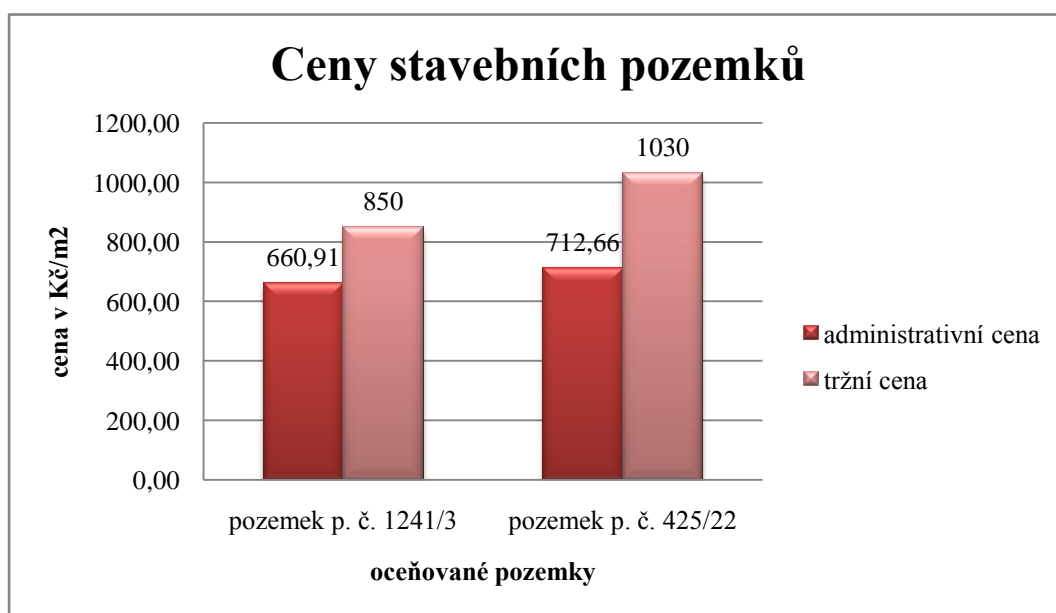
Výši administrativní ceny u pozemku č. 1241/3, k. ú. Třebíč ovlivnila jistým způsobem situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi. Ke zvolení záporné hodnoty ve znaku č. 2 při určení indexu trhu došlo v závislosti na posouzení charakteristiky, kde nabídka převyšuje poptávku. Atraktivita lokality zvoleného pozemku díky výstavbě nových řadových rodinných domů v blízkosti krásné přírody a plně dostačující občanské vybavenosti je poměrně vysoká a o bydlení v třebíčské městské části Nové město je čím dál vyšší zájem. Přesto se zde stále nachází velké množství nevyužitých pozemků.

V lokalitě dochází k postupnému zvelebování krajiny a neustále probíhá řada úprav. Vzhledem k těmto skutečnostem snížil index polohy cenu s ohledem na špatné parkovací možnosti a snížení se též v ceně promítlo kvůli delší vzdálenosti zastávky MHD.

Stanovené administrativní ceny u pozemků určených ÚP k zastavění jsou nižší než zjištěné ceny tržní, získané metodou porovnání. Těmto výsledkům nasvědčuje fakt, že vypočtení administrativní ceny je prováděno v mezích platného oceňovacího předpisu dle striktně stanovených pravidel (násobení koeficientem 0,30), zatímco u ceny tržní záleží na odhadu ceny znalcem, který může zhodnotit všechna negativa a pozitiva, která se promítnou v této ceně. Proto může dojít k situacím, kdy mohou být ceny příliš vysoké, na čemž se podílí také zprostředkovatel, tedy realitní kancelář.

### ***Ceny stavebních pozemků***

*Graf č. 3: Ceny stavebních pozemků*



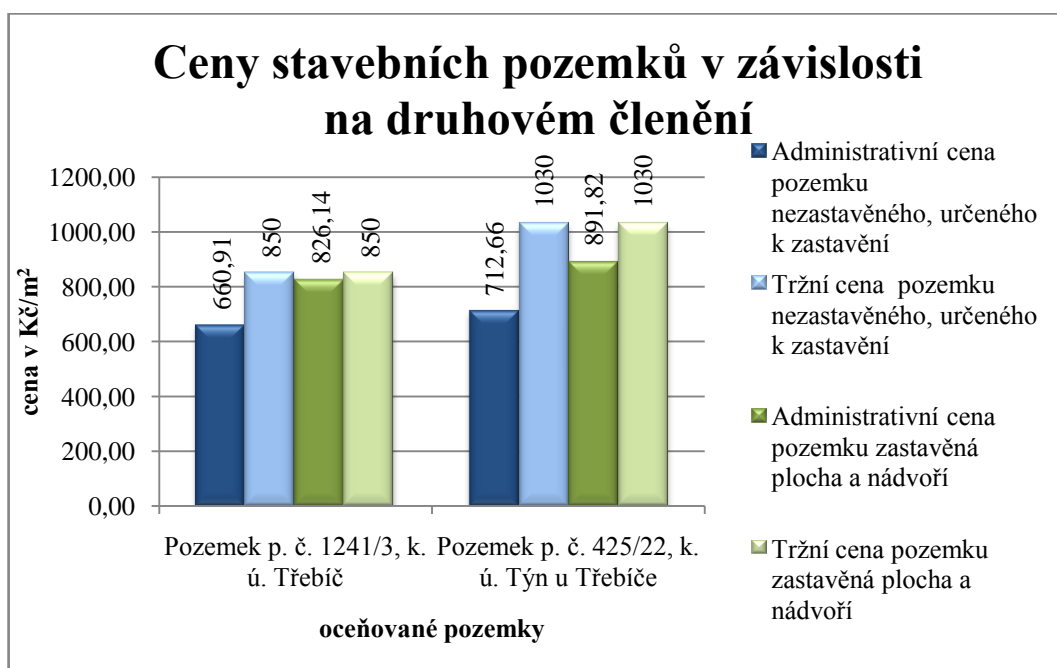
*Zdroj: autorka*

Výpočty administrativních cen obou stavebních pozemků byly provedeny na základě platného oceňovacího předpisu, tj. dle § 3 vyhlášky. Město Třebíč nedisponuje cenovou mapou, a proto musela být ZC v Kč/m<sup>2</sup> stanovena dle tabulky č. 1, přílohy č. 2 vyhlášky. Zjištěná základní jednotková cena byla stanovena na 980 Kč/m<sup>2</sup>. Výše

administrativních cen se odvíjí dle určených hodnot indexů trhu, indexů omezujících vlivů na pozemek a indexů polohy. Jelikož je postup výpočtu stavebních pozemků totožný s výpočtem pozemků určených ÚP k zastavění, byly zohledněny stejné hodnoty obou pásem a tři zmíněné indexy jsou identické. Výpočet administrativních cen pozemků byl v prvním případě simulován jako ocenění pozemku stavebního - nezastavěného, určeného k zastavění, kdy je nutná úprava pomocí koeficientu 0,80 (viz graf č. 3). Jak vyplývá z grafu, tržní ceny opět převyšují ceny administrativní, kdy se může určení hodnoty lišit dle úvah jednotlivých odhadů znalců.

Ve druhém případě, kdy jsou pozemky simulovány jako zastavěné plochy a nádvoří, nevyužijeme při určování administrativních cen žádného koeficientu. Rozdíly ve výši cen jsou znázorněny v grafu č. 4.

Graf č. 4: Ceny stavebních pozemků v závislosti na druhovém členění



Zdroj: autorka

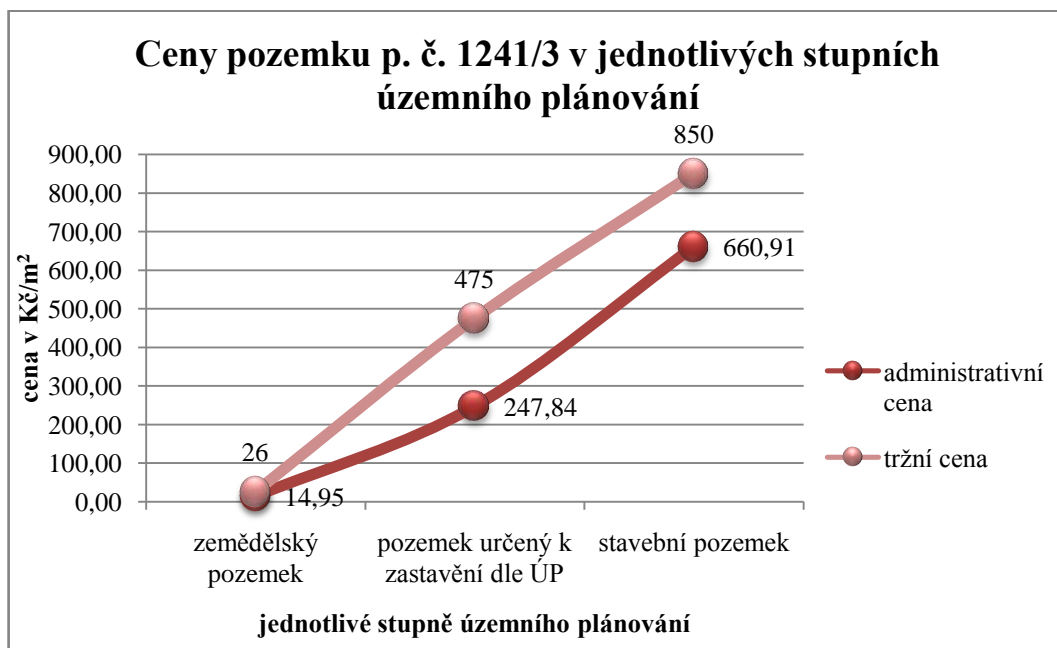
Graf č. 4 prezentuje porovnání administrativních a tržních cen u stavebních pozemků v závislosti na jejich druhovém členění. Na rozdíl od grafu č. 3, který zohledňoval tyto ceny pouze u stavebních pozemků nezastavěných, určených k zastavění, zde je možné vidět cenové porovnání s pozemky evidovanými v KN jako zastavěné plochy a nádvoří. Lze odvodit, že v případě zastavěných ploch a nádvoří, kdy se při výpočtu administrativní ceny nevyužívá žádného koeficientu, se určená cena více přibližuje ceně

tržní. Pokud se zaměříme na pozemek nezastavěný, určený k zastavění, určená administrativní cena je řádově nižší než cena tržní. Na základě tohoto posouzení lze zkonstatovat, že určení administrativní ceny prostřednictvím koeficientu 0,8 je v rozporu s filozofií oceňování stavebních pozemků. Nový oceňovací předpis udává, že cena pozemku pod stavbou je stejná jako pozemek celý, oplocený. Využití koeficientu 0,8 lze tedy považovat z hlediska významnosti za postradatelný nebo jej použít jen v případě, že ještě nejsou vybudované inženýrské sítě a lze předpokládat, že se vlastníci pozemků budou na vybudování finančně podílet.

## 6.2 SOUHRNNÉ CENOVÉ POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

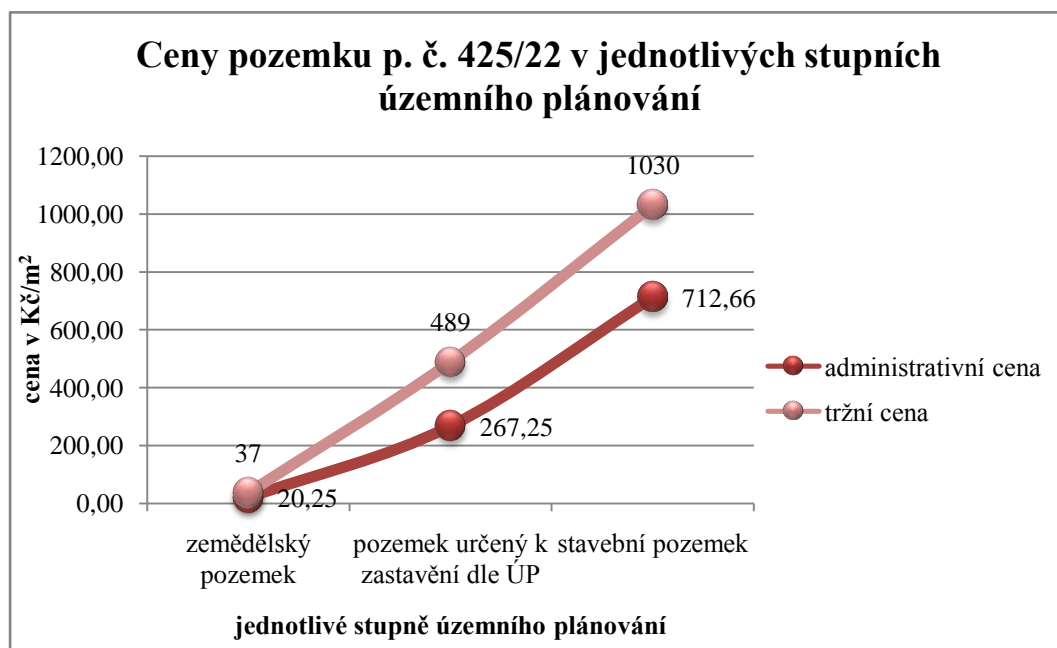
Graf č. 5 a č. 6 slouží k porovnání jednotkových administrativních i tržních cen. V grafech jsou zohledněny všechny tři stupně územního plánování, čímž je možné posoudit změny cen v souvislosti s faktory, které je ovlivňují.

Graf č. 5: Ceny pozemku p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč v jednotlivých stupních územního plánování



Zdroj: autorka

Graf č. 6: Ceny pozemku p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče v jednotlivých stupních územního plánování

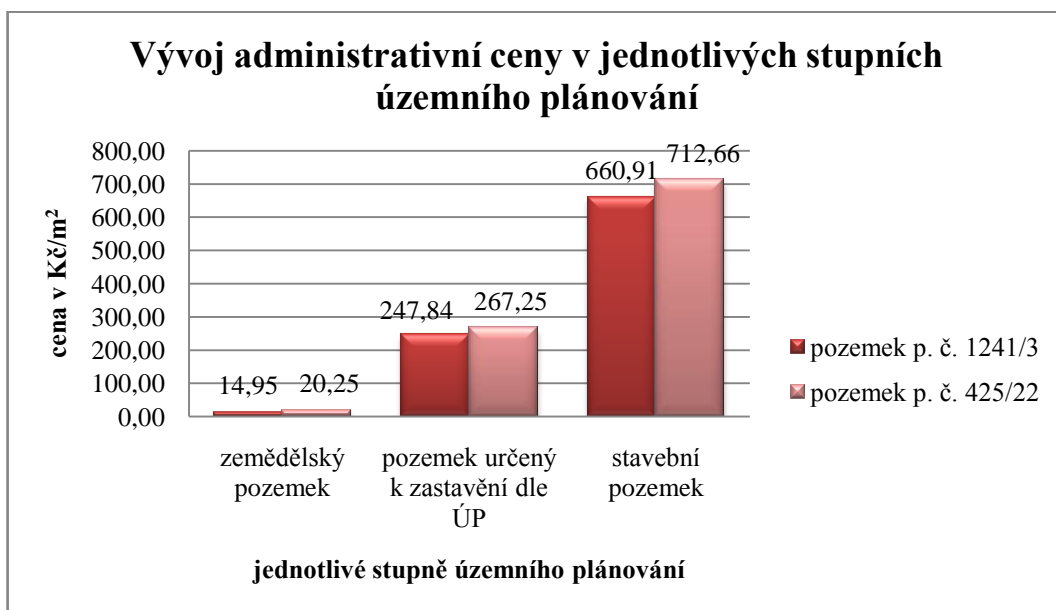


Zdroj: autorka

### 6.3 ZMĚNY ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ CENY V JEDNOTLIVÝCH STUPNÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

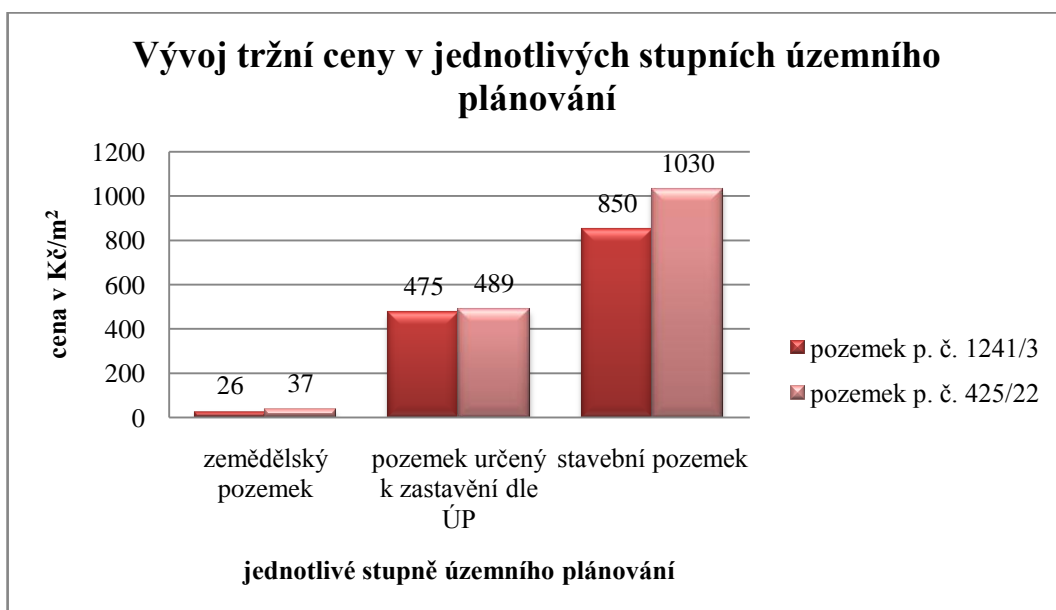
Grafy č. 7 a č. 8 zobrazují přehled změn v cenách vybraných pozemků. Zatímco v prvním z nich jsou reflektovány změny administrativních cen v každém ze tří stupňů územního plánování, v druhém je možné posoudit vývoj tržních cen.

Graf č. 7: Vývoj administrativní ceny v jednotlivých stupních územního plánování



Zdroj: autorka

Graf č. 8: Vývoj tržní ceny v jednotlivých stupních územního plánování



Zdroj: autorka

## ZÁVĚR

Hlavní cíl diplomové práce byl orientován na ceny pozemků v Třebíči, které se důsledkem vlivu územního plánování v jednotlivých stupních územního plánování mění. Podstatou bylo prostřednictvím případové studie posoudit, jakým způsobem se tento vliv promítne na výši administrativních a tržních cen. Vypočtené a stanovené ceny vedly ke zhodnocení problematiky v souvislosti s jejich rozdíly ve vybraných stupních územního plánování a ke zjištění příčiny těchto odchylek. Zpracování diplomové práce, zejména případové studie, pro mne bylo, co se týče teoretických i praktických znalostí, velkým přínosem. Měla jsem si možnost vyzkoušet hlavní pracovní náplň soudních znalců, kteří ve zhotovování podkladů pro oceňování nemovitostí a orientaci v oceňovacích předpisech, plní nelehkou funkci.

Nejnižší jednotkové ceny jsou připisovány zemědělským pozemkům. Co se týče cen u vybraných pozemků, nejvyšší cenový nárůst byl zaznamenán při určení administrativní ceny při přechodu z pozemku určeného územním plánem k zastavění na pozemek stavební. Tento trend se nemění u obou druhů stavebních pozemků, definovaných oceňovacím předpisem jako pozemky nezastavěné, určené k zastavění i zastavěné plochy a nádvoří. Ocenění pozemků v řešeném území potvrdilo skutečnost rostoucích cen spojených s informováním široké veřejnosti o jejich předpokládaném využití. Ceny mají vzrůstající tendenci v souvislosti s přibližujícím se zrealizováním stavby.

Svůj význam má také posouzení využitelnosti úředně stanovených koeficientů, využívaných při určování administrativních cen u stavebních pozemků. Díky novelizaci oceňovacího předpisu určuje nově stanovená legislativa u zastavěných ploch a nádvoří včetně zahrady nevyužívat žádného násobícího koeficientu. Tato změna však nekoresponduje s ponechaným pravidlem násobením koeficientem v případě ostatních ploch určených územním rozhodnutím k zastavění. Z hlediska logické významnosti postrádá tato obměna smysl ve chvíli, kdy se jedná o zasítované pozemky.

Vypracování případové studie vedlo ke splnění stanovených cílů. Vliv územního plánování v řešeném území u obou vybraných pozemků byl posouzen a zjištěné údaje zpracované ve studii mají ucelený charakter. Práce by mohla být jistým

vodítkem či výchozím materiálem pro zpracování obsáhlejších rozborů a průzkumů, podle nichž by mohlo dojít ke zmapování nejen zmíněných lokalit, nýbrž celého správního území města Třebíč.

Z práce je zřejmé, že ve všech stupních oceňování pozemku cena tržní je vyšší než cena administrativní. Snahou by mělo být, aby se k sobě alespoň blížily. Toto je velmi obtížně, neboť oceňovací vyhláška platí pro celé území republiky, tedy pro naprosto odlišné lokality.

Řešení vidím ve větších pravomocích znalců, kdy by byly dány možnosti ovlivnit administrativní cenu. Ať už větším rozpětím hodnot v jednotlivých znacích při stanovení  $I_t$ ,  $I_p$  a  $I_o$  nebo prostřednictvím přírážek a srážek.

# SEZNAM TIŠTĚNÝCH ZDROJŮ

## Odborná literatura

[1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: akademické nakladatelství CERM, s. r. o. Brno: 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[2] MAIER, K. *Územní plánování*. 2. přepracované vydání. Vydavatelství ČVUT, Praha: 2000, 85 s. ISBN 80-01-02240-4.

[3] FIŠER, R. *Třebíč*. Městský národní výbor v Třebíči, Třebíč: 1986. ISBN není uvedeno.

## Právní předpisy

[4] Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). *Sbírka zákonů*. 1997, částka 54/1997, s. 2868.

[5] Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). *Sbírka zákonů*. 2006, částka 63/2006, s. 2226.

[6] Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99/2013, s. 2674.

[7] Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. *Sbírka zákonů*. 2012, částka 33/2012, s. 1026.

[8] Česká republika. Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách. *Sbírka zákonů*. 1990, částka 86/1990

[9] Česká republika. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). *Sbírka zákonů*. 2013, částka 173/2013, s. 7422

## SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ

[10] *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. 2013 [cit. 2014-02-13].

Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz>>

[11] *Mapy.cz* [online]. 1996 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z WWW:

<<http://www.mapy.cz>>

[12] *Třebíč: město s historií* [online]. 2011 [cit. 2014-04-07]. Historie města Třebíč.

Dostupné z WWW: <<http://www.trebic.cz/historie-mesta/d-1383/p1=8957>>

[13] *Oceňování nemovitostí a podniků* [online]. 2009 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z

WWW: <<http://www.odhadci-znalci.cz/podklady-pro-zpracovani-oceneni/>>

[14] *Třebíč: město s historií* [online]. 2011 [cit. 2014-04-07]. Územně plánovací dokumentace města Třebíče. Dostupné z WWW: <<http://www.trebic.cz/uzemne-planovaci-dokumentace-mesta-trebice/d-9912>>

[15] NOHA, Milan. *Horácké noviny* [online]. 2011 [cit. 2014-04-10]. Vzniká nový územní plán Třebíče. Dostupné z WWW: <<http://www.horacke-noviny.com/zprava-vznika-novy-uzemni-plan-trebice-912.htm>>

[16] *Tts development* [online]. 2014 [cit. 2014-04-10]. Řadové domy Na Kopcích.

Dostupné z WWW: <[www.tts.cz/cz/development/na-kopcich.html](http://www.tts.cz/cz/development/na-kopcich.html)>

[17] *Třebíč: město s historií* [online]. 2011 [cit. 2014-04-10]. Strategický plan rozvoje města Třebíče pro období 2008 - 2013. Dostupné z WWW:

<[http://www.trebic.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=16973&id\\_dokumenty=6479](http://www.trebic.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=16973&id_dokumenty=6479)>

[18] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. 2009 [cit. 2014-04-16]. Hájek (Třebíč).

Dostupné z WWW:

<[http://cs.wikipedia.org/wiki/H%C3%A1jek\\_%28T%C5%99eb%C3%AD%C4%8D%29](http://cs.wikipedia.org/wiki/H%C3%A1jek_%28T%C5%99eb%C3%AD%C4%8D%29)>

[19] *Český statistický úřad* [online]. 2009 [cit. 2014-04-16]. Vybrané statistické údaje za obec Třebíč. Dostupné z WWW:  
<[http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola\\_id=5&pro\\_1\\_154=590266&cislotab=MOS+ZV01](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=5&pro_1_154=590266&cislotab=MOS+ZV01)>

[20] *Portál veřejné správy* [online]. 2014 [cit. 2014-04-05]. PRÁVNÍ PŘEDPIS - Vyhláška. Dostupné z WWW:  
<<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=80052&fulltext=&nr=150~2F2013&part=&name=&rpp=15#local-content>>

### **Zdroje inzerovaných pozemků v databázích**

[21] *Sreality.cz* [online]. 1996 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.sreality.cz>>.

[22] *Reality iDNES.cz* [online]. 1999 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.reality.idnes.cz>>

[23] *České reality* [online]. 2001 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.reality-zdar-nad-sazavou.cz>>

[24] *VideoBydlení.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.videobydleni.cz>>

[25] *Sting* [online]. 1997 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.rksting.cz>>

[26] *DomyBytyPozemky.cz* [online]. 2002 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.domybytypozemky.cz>>

[27] *RBreality* [online]. 2014 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.rbreality.cz>>

[28] *Realitygo.cz* [online]. 2008 [cit. 2014-04-02]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.vysocina.realitygo.cz>>

[29] *Denikreality* [online]. 2005 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.reality.denik.cz>>

[30] *GRAND REALITY.cz* [online]. 2002 [cit. 2014-04-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.grandreality.cz>>

[31] *LK-REAL* [online]. 2014 [cit. 2014-04-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.lk-real.cz>>

[32] *REALITYMIX.CZ* [online]. 1999 [cit. 2014-04-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.realitymix.cz>>

# SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

## Seznam tabulek

Tab. č. 1: Podíl ceny pozemku na celkových nákladech dle původních Naegeliho zjištění pro poměry SRN a Švýcarska

Tab. č. 2: Rozdělení řešeného území - Třebíč

Tab. č. 3: Výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku č. 1

Tab. č. 4: Výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku č. 2

Tab. č. 5: Databáze zemědělských pozemků

Tab. č. 6: Grubbsův test – zemědělské pozemky

Tab. č. 7: Shrnutí databáze zemědělských pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Tab. č. 8: Výpočet tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč

Tab. č. 9: Shrnutí databáze zemědělských pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Tab. č. 10: Výpočet tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče

Tab. č. 11: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 1 určeného ÚP k zastavění

Tab. č. 12: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 2 určeného ÚP k zastavění

Tab. č. 13: Databáze pozemků určených ÚP k zastavění

Tab. č. 14: Grubbsův test – pozemky určené ÚP k zastavění

Tab. č. 15: Shrnutí databáze pozemků určených ÚP k zastavění pro výpočet tržní ceny porovnáním

Tab. č. 16: Výpočet tržní ceny pozemku určeného ÚP k zastavění porovnávací metodou – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč

Tab. č. 17: Shrnutí databáze pozemků určených ÚP k zastavění pro výpočet tržní ceny porovnáním

Tab. č. 18: Výpočet tržní ceny pozemku určeného ÚP k zastavění porovnávací metodou – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče

Tab. č. 19: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – nezastavěného, určeného k zastavění

Tab. č. 20: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří

Tab. č. 21: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2 – nezastavěný, určený k zastavění

Tab. č. 22: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2- zastavěná plocha a nádvoří

Tab. č. 23: Databáze stavebních pozemků

Tab. č. 24: Grubbsův test – stavební pozemky

Tab. č. 25: Shrnutí databáze stavebních pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Tab. č. 26: Výpočet tržní ceny stavebního pozemku – p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč

Tab. č. 27: Shrnutí databáze stavebních pozemků pro výpočet tržní ceny porovnáním

Tab. č. 28: Výpočet tržní ceny stavebního pozemku – p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče

Tab. č. 29: Shrnutí cen pozemků

### **Seznam grafů**

Graf č. 1: Ceny zemědělských pozemků

Graf č. 2: Ceny pozemků určených ÚP k zastavění

Graf č. 3: Ceny stavebních pozemků

Graf č. 4: Ceny stavebních pozemků v závislosti na druhovém členění

Graf č. 5: Ceny pozemku p. č. 1241/3 k. ú. Třebíč v jednotlivých stupních územního plánování

Graf č. 6: Ceny pozemku p. č. 425/22 k. ú. Týn u Třebíče v jednotlivých stupních územního plánování

Graf č. 7: Vývoj administrativní ceny v jednotlivých stupních územního plánování

Graf č. 8: Vývoj tržní ceny v jednotlivých stupních územního plánování

### **Seznam obrázků**

Obr. č. 1: Vývoj ceny pozemků určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení - SRN

Obr. č. 2: Náhled na katastrální území Třebíč včetně přilehlých katastrálních území

Obr. č. 3: Náhled na pozemek p. č. 1241/3, k. ú. Třebíč

Obr. č. 4: Výřez pozemku č. 1241/3, k. ú. Třebíč z územního plánu

Obr. č. 5: Náhled na pozemek p. č. 425/22, k. ú. Týn u Třebíče

Obr. č. 6: Výřez pozemku č. 425/22, k. ú. Týn u Třebíče z územního plánu

## **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV - čistička odpadních vod

IS - inženýrské sítě

JE - jaderná elektrárna

KN - katastr nemovitostí

MHD - městská hromadná doprava

MŠ - mateřská škola

RD - rodinný dům

RK - realitní kancelář

ÚP - územní plán

ÚR - územní rozhodnutí

ÚŘ - územní řízení

ZC - základní cena

ZCU - základní cena upravená

ZŠ - základní škola

ZÚR - zásady územního rozvoje

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí - pozemek č. 1

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí - pozemek č. 2

Příloha č. 3: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 1 určeného ÚP k zastavění

Příloha č. 4: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 2 určeného ÚP k zastavění

Příloha č. 5: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – nezastavěného, určeného k zastavění

Příloha č. 6: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří

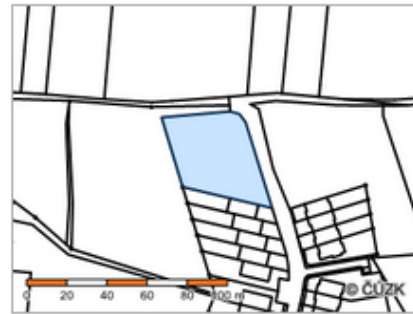
Příloha č. 7: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2 – nezastavěného, určeného k zastavění

Příloha č. 8: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2 – zastavěná plocha a nádvoří

## Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí - pozemek č. 1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1241/3.e</a>
Obec:	<a href="#">Třebíč (590266).e</a>
Katastrální území:	<a href="#">Třebíč (769738)</a>
Číslo LV:	<a href="#">9142</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1707
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TTS energo s.r.o., Průmyslová 163, Jejkov, 67401 Třebíč	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53211	1707

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.05.2014 06:25:32.

## Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí - pozemek č. 2

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">425/22.e</a>
Obec:	<a href="#">Třebíč [590266].e</a>
Katastrální území:	<a href="#">Týn u Třebíče [769941]</a>
Číslo LV:	<a href="#">8693</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	793
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pospíšilová Jitka, č.p. 52, 67505 Vlčatín	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52911	793

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč.e](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.05.2014 06:25:32.

### Příloha č. 3: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 1 určeného ÚP k zastavění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - žádné vlivy omezující zvýšení nebo snížení ceny	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

##### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - rozšiřování sídliště	IV	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - podle územního plánu u tohoto pozemku nehrozí výskyt záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,980$$

##### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,860 = \mathbf{0,843}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	980,-	0,843	0,300	247,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	orná půda	1241/3	1 707,00	247,84	423 062,88
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>423 062,88</b>
<b>Pozemek k zastavění znovu 1 - zjištěná cena</b>				=	<b>423 062,88 Kč</b>

## Příloha č. 4: Výpočet administrativní ceny pozemku č. 2 určeného ÚP k zastavění

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - nemá zde žádný vliv, který by zvyšoval nebo snižoval cenu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - rozšiřování sídliště	IV	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - podle územního plánu zde není záplavová oblast	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,010$$

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{0,909}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	980,-	0,909	0,300	267,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	orná půda	425/22	793,00	267,25	211 929,25
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>211 929,25</b>
<b>Pozemek k zastavění 2 - zjištěná cena</b>				=	<b>211 929,25 Kč</b>

## Příloha č. 5: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – nezastavěného, určeného k zastavění

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů, které by měly dopad na zvýšení nebo snížení ceny	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - rozšiřování sídliště	IV	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - bez rizika výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,980}$$

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě	I	0,00

věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,860 = \mathbf{0,843}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění</b>				
§ 4 odst. 2	980,-	0,843	0,800	660,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	orná půda	1241/3	1 707,00	660,91	1 128 173,37
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>1 128 173,37</b>
<b>Pozemek č. 1 s koeficientem 0,8 - zjištěná cena</b>				=	<b>1 128 173,37 Kč</b>

## Příloha č. 6: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - v tomto území nejsou žádné vlivy, které by zvyšovaly nebo snižovaly cenu pozemku	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - rozšiřování sídliště	IV	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - dle územního plánu je tato oblast bez výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,980$$

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo	I	0,00

obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,860 = \mathbf{0,843}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	980,-	0,843		826,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	1241/3	1 707,00	826,14	1 410 220,98
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>1 410 220,98</b>
<b>- zjištěná cena</b>				=	<b>1 410 220,98 Kč</b>

## Příloha č. 7: Výpočet administrativní ceny č. 2 – nezastavěného, určeného k zastavění

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - žádné další vlivy	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - rozšiřování sídliště	IV	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - bez rizika záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,010$$

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{0,909}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění</b>				
§ 4 odst. 2	980,-	0,909	0,800	712,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	orná půda	425/22	793,00	712,66	565 139,38
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>565 139,38</b>
<b>Pozem č.2 s koef 0,8 - zjištěná cena</b>				=	<b>565 139,38 Kč</b>

## Příloha č. 8: Výpočet administrativní ceny stavebního pozemku č. 2 – zastavěná plocha a nádvoří

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez vlivů, které by zvyšovaly nebo snižovaly cenu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Pozitivní změny - rozšiřování sídliště	IV	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - dle ÚP zde nehrozí riziko výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,010}$$

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité	I	0,00

věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{0,909}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	980,-	0,909		890,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	425/22	793,00	890,82	706 420,26
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>706 420,26</b>
<b>Stavební pozemek č.2 - zjištěná cena</b>				=	<b>706 420,26 Kč</b>