



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENY POZEMKŮ V BLANSKU

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES IN BLANSKO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JIŘÍ SVOBODA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jiří Svoboda

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 ceny pozemků v Blansku

v anglickém jazyce:

Assessment of the impact of planning on land prices in Blansko

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je přiblížit proces územního plánování v Blansku a analyzovat jeho vliv na ceny pozemků. Na základě zjištěných údajů vyhodnotit rozdíl zjištěných a obvyklých cen v návaznosti na jednotlivé stupně územního plánování.

Cíle diplomové práce:

Cílem je na základě provedené případové studie vyhodnotit v dané lokalitě vliv územního plánování na zjištěné a obvyklé ceny pozemků a provést rozbor lokality z hlediska současné situace na trhu.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 8. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce se zabývá především oceňováním nemovitých věcí - pozemků ve městě Blansko. Text je rozčleněn na teoretickou a praktickou část. Teoretická část pojednává o definicích jednotlivých základních pojmů, které jsou definované v českém právním řádu. Následně jsou popsány procesy územního plánování a přiblížení vzniku územního plánu ve městě Blansko. Poslední kapitolou teoretické části je cenové právo a jeho rozbor. Praktická část se nejprve věnuje rozboru zájmové lokality, ve kterém je město Blansko podrobně popsáno a dále je zde provedena segmentace místního trhu s nemovitými věcmi. Poslední část tvoří ocenění zvoleného pozemku cenou zjištěnou a cenou obvyklou v návaznosti na jednotlivé stupně územního plánování. Uvedená ocenění jsou mezi sebou vzájemně porovnána a vyhodnocena.

Abstract

The thesis deals mainly with the evaluation of the real estate – land in Blansko. The text is divided into theoretical and practical part. The theoretical part deals with the definitions of the basic terms that are defined in the Czech law. Subsequently the processes of the land-use planning and the approach of the ground plan creation in Blansko are described. The last chapter of the theoretical part is the price law and its analysis. The practical part is analysing the area of interest at first, where Blansko is described in detail and then the segmentation of the local market with the real estate is carried out. The last part is dedicated to the evaluation of the chosen land by the detected price and the usual price in relation to the various levels of the land-use planning. These evaluations are compared to each other and analysed.

Klíčová slova

Cena, ocenění, pozemek, trh, územní plán.

Keywords

Price, evaluation, land, market, ground plan.

Bibliografická citace VŠKP dle ČSN ISO 690

SVOBODA, J. *Posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků v Blansku*.
Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 148 s. Vedoucí
diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat všem, kteří mě podporovali během studií na Ústavu soudního inženýrství a rovněž těm, kteří se podělili o své rady a zkušenosti při tvorbě mé diplomové práce. Jsou to především:

rodina,

vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

OBSAH

ÚVOD	12
1 DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	13
1.1 Dle zákona o územním plánování a stavebním řádu	13
1.2 Dle zákona a vyhlášky o katastru nemovitostí	14
1.3 Dle zákona o oceňování majetku	16
2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	18
2.1 Dle zákona o územním plánování a stavebním řádu	18
2.2 Dle vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.....	22
2.3 Dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území	22
2.4 Procesy územního rozvoje.....	23
2.5 Územní plánování ve městě Blansko.....	27
2.5.1 <i>Obecné informace</i>	27
2.5.2 <i>Územní plán města Blansko z roku 1998</i>	28
2.5.3 <i>Územní plán města Blansko 2012</i>	28
3 CENOVÉ PRÁVO	31
3.1 Oceňování, hodnota x cena.....	31
3.2 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	32
3.3 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.....	34
4 ROZBOR ZÁJMOVÉ LOKALITY	37
4.1 Popis vybrané lokality	37
4.1.1 <i>Poloha města</i>	37
4.1.2 <i>Obyvatelstvo</i>	38
4.1.3 <i>Rozloha města</i>	39
4.1.4 <i>Inženýrské sítě</i>	40
4.1.5 <i>Občanská vybavenost</i>	40
4.2 Segmentace trhu města Blansko	46

4.2.1	<i>Druh pozemku</i>	46
4.2.2	<i>Způsob využití pozemku</i>	47
4.2.3	<i>Typ stavby</i>	50
4.2.4	<i>Způsob využití stavby</i>	50
4.2.5	<i>Typ jednotky</i>	53
4.2.6	<i>Způsob využití jednotky</i>	53
4.2.7	<i>Katastrální území Blansko 605 018</i>	54
4.2.8	<i>Katastrální území Dolní Lhota 629 529</i>	55
4.2.9	<i>Katastrální území Horní Lhota u Blanska 643 271</i>	57
4.2.10	<i>Katastrální území Hořice u Blanska 710 300</i>	58
4.2.11	<i>Katastrální území Klepačov 666 157</i>	60
4.2.12	<i>Katastrální území Lažánky u Blanska 679 453</i>	61
4.2.13	<i>Katastrální území Olešná u Blanska 710 318</i>	62
4.2.14	<i>Katastrální území Těchov 765 520</i>	63
4.2.15	<i>Průnik všech předchozích 8 katastrálních území</i>	64
4.2.16	<i>Tabulky s daty</i>	66
4.3	<i>Trh s nemovitými věcmi</i>	68
4.3.1	<i>Zemědělské pozemky</i>	68
4.3.2	<i>Pozemky určené územním plánem k zastavění a stavební pozemky</i>	69
4.3.3	<i>Pozemky s rodinnými domy</i>	72
4.3.4	<i>Pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci</i>	73
4.3.5	<i>Pozemky s bytovými domy</i>	74
4.3.6	<i>Pozemky s administrativními budovami</i>	74
4.3.7	<i>Pozemky s výrobními objekty</i>	74
4.3.8	<i>Byty</i>	75
4.3.9	<i>Ostatní pozemky a stavby</i>	77
4.3.10	<i>Zhodnocení trhu s nemovitými věcmi</i>	78
5	OCENĚNÍ ZVOLENÉHO POZEMKU	81
5.1	<i>Záměr ocenění zvoleného pozemku</i>	81
5.2	<i>Popis zvoleného pozemku</i>	81
5.2.1	<i>Výběr pozemku</i>	81
5.2.2	<i>Informace o pozemku</i>	82
5.3	<i>Ocenění zvoleného pozemku cenou zjištěnou</i>	94

5.3.1	<i>Ocenění zemědělského pozemku</i>	94
5.3.2	<i>Ocenění jako pozemek jiný</i>	96
5.3.3	<i>Ocenění stavebního pozemku</i>	101
5.3.4	<i>Porovnání cen zjištěných</i>	106
5.4	Ocenění zvoleného pozemku cenou obvyklou	106
5.4.1	<i>Ocenění zemědělského pozemku</i>	107
5.4.2	<i>Ocenění jako pozemek jiný</i>	116
5.4.3	<i>Ocenění stavebního pozemku</i>	125
5.4.4	<i>Porovnání obvyklých cen</i>	134
6	POROVNÁNÍ CEN ZJIŠTĚNÝCH A OBVYKLÝCH.....	135
6.1	Porovnání cen u zemědělského pozemku	136
6.2	Porovnání cen u pozemku jiného.....	137
6.3	Porovnání cen u stavebního pozemku	138
	ZÁVĚR.....	139
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	141
	SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ	144
	SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ	145
	SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK	146
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	148

Úvod

Aby byly dosaženy cíle diplomové práce, tedy vliv územního plánování na zjištěné a obvyklé ceny pozemků a provedení rozboru zájmové lokality - města Blanska z hlediska současné situace na trhu, je zapotřebí vhodně zvolit takové úkoly, kterými se zvolené cíle naplní. Zejména se jedná o analýzu města Blanska v nejrůznějších problematikách. Tím jsou myšleny rozbor, jako jsou např. obecné údaje o městě Blansko, situace na místním trhu s nemovitými věcmi, prostudování územního plánu aj. K provedení těchto úkolů je nezbytné znát dané problematiky v teoretické rovině. Jedná se zejména o územní plánování, znalosti základních pojmů a skutečností definovaných v právním řádu (např. zákony a vyhlášky). Jednou z neméně důležitých povinností je znalost tzv. cenového práva.

V teoretické části zmíním několik základních pojmů, vysvětlím procesy územního plánování a uvedu důležité skutečnosti týkající se oceňování. Tyto úvodní části diplomové práce považuji za nezbytné, neboť tento text není určen pouze osobám, které se v dané problematice pohybují, ale je určen široké veřejnosti, která tyto znalosti mít nemusí a pro pochopení praktické části jsou klíčové.

Praktická část je rozdělena do několika fází. Zmínil jsem, že pro provádění jednotlivých úkolů je zapotřebí se seznámit s danou lokalitou a prostudovat si nejrůznější prameny o městě Blansko. Nejprve popíši zájmovou lokalitu (např. polohu obce, občanskou vybavenost aj.), dále provedu segmentaci trhu s nemovitými věcmi. Po poznání zjištěných skutečností ocením vybraný pozemek, který se nachází ve městě Blansko. V 1. fázi provedu ocenění cenou zjištěnou. U daného pozemku budu simulovat, že se jedná o pozemek zemědělský, jiný a stavební (dle oceňovacích předpisů). Posléze vyhodnotím ceny zjištěné dle stupně územního plánování. Ve 2. fázi se bude jednat o cenu obvyklou (tržní). Následně vyhodnotím rozdíly cen zjištěných a obvyklých.

V závěru diplomové práce pojednám o tom, zda dosažené výsledky byly očekávané, nebo zda určitým způsobem vybočují z obecných předpokladů a rovněž pohovořím o tom, co mi diplomová práce přinesla a čím může být přínosná pro širokou veřejnost, tedy především pro ty, kteří se o danou lokalitu zajímají.

1 DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Cílem následujících odstavců je definovat základní pojmy dle zákonů a vyhlášek, které se v této diplomové práci objevují tak, aby se čtenáři dobře obeznámili s danou problematikou pojmů a pomohlo jim to se lépe orientovat v praktické části této práce.

1.1 DLE ZÁKONA O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dle § 2, odst. 1 a 3.

Dle odst. 1, v tomto zákoně se rozumí:

Změna v území: „...změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn, ...“¹⁾

Stavební pozemek: „...pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, ...“²⁾

Zastavěné území: „...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"), ...“³⁾

Nezastavitelný pozemek: „...pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;

2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha, ...“⁴⁾

Nezastavěné území: „...pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy, ...“⁵⁾

Zastavitelná plocha: „...plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje, ...“⁶⁾

Dle odst. 3, v tomto zákoně se rozumí:

Stavba: „...veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“⁷⁾

1.2 DLE ZÁKONA A VYHLÁŠKY O KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 1, odst. 1:

Katastr nemovitostí: „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“⁸⁾

Dle § 2, v tomto zákoně se rozumí:

Pozemek: „...pozemkem 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 podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, ...“⁹⁾

Parcela: „...pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, ...“¹⁰⁾

Stavební parcela: „...stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ...“¹¹⁾

Pozemková parcela: „...pozemek, který není stavební parcelou, ...“¹²⁾

Výměra parcely: „...vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku, ...“¹³⁾

Katastrální území: „...technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí, ...“¹⁴⁾

Katastrální mapa: „...polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků, ...“¹⁵⁾

Geometrický plán: „...technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací...“¹⁶⁾

Následují vybrané pojmy definované ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 3, odst. 1:

Katastrální mapa: „Katastrální mapa je státním mapovým dílem velkého měřítka.“¹⁷⁾

Dle § 3, odst. 2:

Obsah katastrální mapy: „Obsahem katastrální mapy je polohopis a popis, které se do ní vyznačují v souladu s bodem 10 přílohy k této vyhlášce.“¹⁸⁾

Dle § 4, odst. 1:

Forma katastrální mapy: „Katastrální mapa má digitální formu. Katastrální mapa vzniklá podle dřívějších právních předpisů může být do obnovy operátu vedena na plastové fólii.“¹⁹⁾

Dle § 5, odst. 1:

Polohopis katastrální mapy: „Polohopis katastrální mapy obsahuje zobrazení hranic katastrálních území, hranic územních správních jednotek, státních hranic, hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl evidovaných v katastru, další prvky polohopisu, hranice chráněných území a ochranných pásem a body polohového bodového pole. Polohopis katastrální mapy v digitální formě obsahuje zobrazení hranic rozsahu věcného břemene k části pozemku.“²⁰⁾

Dle § 10, odst. 1:

Údaje evidované v katastru o pozemku: „a) příslušnost do katastrálního území, b) číslo listu vlastnictví, c) rozlišení a druh číslování parcel podle bodu 8 přílohy k této vyhlášce, d) parcelní číslo, e) výměra parcely, f) kód způsobu určení výměry, g) druh pozemku a způsob využití pozemku podle bodů 1 a 2 přílohy k této vyhlášce, h) údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku, i) údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku, j) číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, pokud tato stavba není součástí práva stavby, k) typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce, l) údaje o právech, m) upozornění týkající se pozemku, n) označení listu katastrální mapy, o) souřadnice definičního bodu v S-JTSK.“²¹⁾

1.3 DLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 9, odst. 1:

Členění pozemků: „Pro účely oceňování se pozemky člení na

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)...“²²⁾

Dle § 9, odst. 2:

Stavební pozemky: „Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - 2. 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,
 - 3. 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,
 - 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
- b) zastavěné pozemky,
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

22) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. “²³⁾

Dle § 9, odst. 3:

Další členění pozemků: „...pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.“²⁴⁾ Poznámka: jedná se o vyhlášku 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 9, odst. 4:

Stavebním pozemkem není pozemek: „...pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“²⁵⁾

Dle § 9, odst. 5:

Posuzování pozemku: „...Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“²⁶⁾

Následují vybrané pozemky a základní postup jejich ocenění definované v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 10, odst. 1:

Oceňování stavebního pozemku: „Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² 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.“²⁷⁾ Poznámka: jedná se o vyhlášku 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 11, odst. 1:

Oceňování zemědělského pozemku: „Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.“²⁸⁾

Dle § 13:

Oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků: „Pozemky vodních ploch a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.“²⁹⁾ Poznámka: jedná se o vyhlášku 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Cílem následujících odstavců je definovat základní pojmy dle zákonů a vyhlášek týkající se územního plánování, dále přiblížit procesy územního plánování a v neposlední řadě přiblížit proces územního plánování ve studované lokalitě města Blanska.

2.1 DLE ZÁKONA O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 2, odst. 1, písmeno n, v tomto zákoně se rozumí:

Územně plánovací dokumentace:

„...1. zásady územního rozvoje,

2. územní plán,

3. regulační plán.“³⁰⁾

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 5, odst. 1:

Působnost ve věcech územního plánování: „Působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona vykonávají orgány obcí a krajů, ministerstvo a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.“³¹⁾ Poznámka: ministerstvem je myšleno Ministerstvo pro místní rozvoj.

28, 29) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

30, 31) Zdroj: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 19, odst. 1, Úkolem územního plánování je zejména:

Úkoly územního plánování:

- „a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- c) 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,*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“³²⁾*

Dle § 22, odst. 1:

Veřejné projednání: *„Veřejné projednání při pořizování územně plánovací dokumentace nařizuje pořizovatel. Je-li to účelné nebo vyžaduje-li to rozsah řešeného území, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání.“³³⁾*

32, 33) Zdroj: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 25:

Územně plánovací podklady: „Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“³⁴⁾

Dle § 26, odst. 1:

Územně analytické podklady: „Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území").“³⁵⁾

Dle § 30, odst. 1:

Územní studie: „Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“³⁶⁾

Dle § 30, odst. 2:

Územní studie: „Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.“³⁷⁾

Dle § 31, odst. 1:

Politika územního rozvoje: „Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.“³⁸⁾

Dle § 18, odst. 1:

Cíle územního plánování: „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.“³⁹⁾

Dle § 43, odst. 1:

Územní plán: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"),...“⁴⁰⁾

Dle § 44:

Pořízení územního plánu: „O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce

- a) z vlastního podnětu,
- b) na návrh orgánu veřejné správy,
- c) na návrh občana obce,
- d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- e) na návrh oprávněného investora.“⁴¹⁾

Dle § 61, odst. 1:

Regulační plán: „Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí...“⁴²⁾

Dle § 62, odst. 1:

Pořízení regulačního plánu: „Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.“⁴³⁾

2.2 DLE VYHLÁŠKY O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Následují vybrané pojmy definované ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 2, v tomto zákoně se rozumí:

Koordinační výkres: „...výkres zahrnující navržené řešení, neměněný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území (§ 26 odst. 1 stavebního zákona)...“⁴⁴⁾

Dle § 3, odst. 1:

Mapové podklady: „Mapovými podklady pro zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen "mapové podklady") jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky; mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území. Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele. Není-li státní mapové dílo v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.“⁴⁵⁾

Dle § 6, odst. 1:

Zásady územního rozvoje: „Zásady územního rozvoje obsahují textovou a grafickou část. Obsah zásad územního rozvoje, včetně jejich odůvodnění, je stanoven v příloze č. 4 k této vyhlášce. Pro zásady územního rozvoje hlavního města Prahy se použije obsah uvedený v příloze č. 4 k této vyhlášce obdobně, nevylučuje-li to povaha věci.“⁴⁶⁾

2.3 DLE VYHLÁŠKY O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Následují vybrané pojmy definované ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

44, 45, 46) Zdroj: vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 4, odst. 1:

Plochy bydlení: „Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“⁴⁷⁾

Dle § 5, odst. 1:

Plochy rekreace: „Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.“⁴⁸⁾

Dle § 14, odst. 1:

Plochy zemědělské: „Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.“⁴⁹⁾

Dle § 20, odst. 4:

Vymezení stavebního pozemku: „Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“⁵⁰⁾

2.4 PROCESY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V následujících odstavcích popíši procesy, které probíhají při územním rozvoji od úrovně mezinárodní až k úrovni obecní. A tím se dozvíme, co vše je zapotřebí, aby vzniknul např. územní plán.

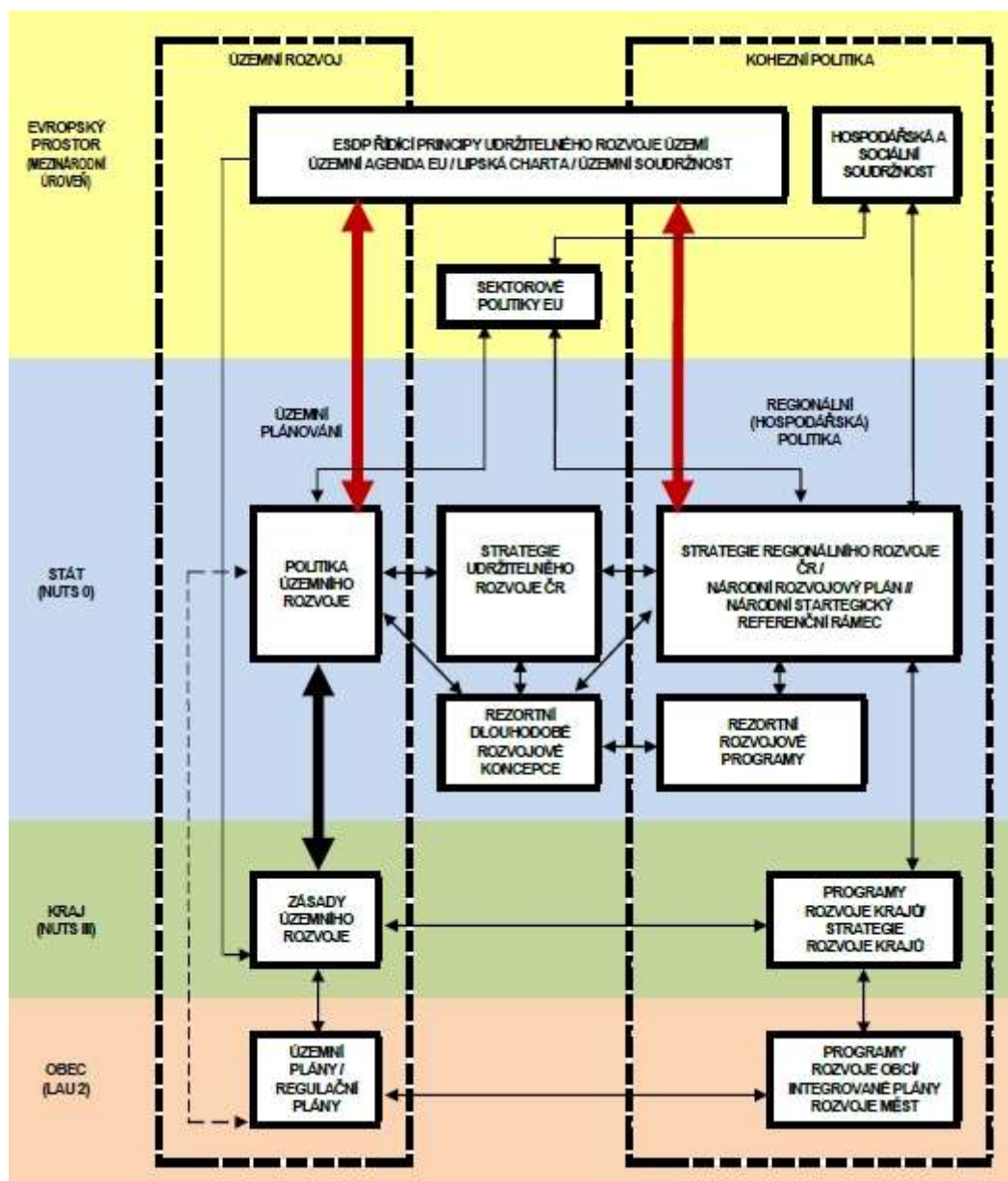
„Pro potřeby územního rozvoje ČR je možno uvažovat čtyři úrovně: mezinárodní, republiková, krajská, obecní. Na úrovni mezinárodní to jsou dokumenty OSN, OECD, CoE a EU, mezinárodní smlouvy apod.“⁵¹⁾ Poznámka: OSN - Organizace spojených národů (United Nations), OECD - Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (Organisation for Economic Co-operation and Development).

47, 48, 49, 50) Zdroj: vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

51) Zdroj: Principy a pravidla územního plánování, internetová publikace, str. B.3 - 13

„Na republikové úrovni to jsou strategie, politiky, koncepce, plány a programy ČR. Zvláštní místo zaujímá Politika územního rozvoje, která je v souladu se stavebním zákonem významným nástrojem územního plánování. Na dalších úrovních (krajské a obecní) to jsou jak nástroje z oblasti územního plánování – územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady, tak nástroje z ostatních oborů – strategie, politiky, koncepce, plány a programy krajů a obcí...“⁵²⁾

Na následujícím obrázku můžeme sledovat vazby a návaznosti jednotlivých nástrojů územního rozvoje.



obr. č. 1 - Vazby a návaznosti jednotlivých nástrojů územního rozvoje⁵³⁾

52) Zdroj: Principy a pravidla územního plánování, internetová publikace, str. B.3 - 13

53) Zdroj: Principy a pravidla územního plánování, internetová publikace, str. B.3 - 16

Nástroje územního plánování tvoří: ⁵⁴⁾

- a) územně plánovací podklady ÚPP (§ 25 - § 30 zákona č. 183/2006 Sb.)
- b) politika územního rozvoje PÚR (§ 31 - § 35 zákona č. 183/2006 Sb.)
- c) územně plánovací dokumentace ÚPD (§ 36 - § 71 zákona č. 183/2006 Sb.)
- d) územní rozhodnutí a územní souhlas (§ 76 - § 96a zákona č. 183/2006 Sb.)
- e) územní opatření (§ 97 - § 100 zákona č. 183/2006 Sb.)
- f) úprava vztahů v území (§ 101 - § 102 zákona č. 183/2006 Sb.)

ÚPD tvoří: zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.

ad a) územně plánovací podklady tvoří:

- územně analytické podklady ÚAP - zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území
- územní studie ÚS - ověřuje možnosti a podmínky změn v území

Poznámka: územně analytické podklady a územní studie slouží jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje (PÚR), územně plánovací dokumentace (ÚPD), jejich změn a pro rozhodování v území.

ad b) politika územního rozvoje koordinuje tvorbu a aktualizaci:

- zásad územního rozvoje
- záměrů na změny v území republikového významu

Poznámka: politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území České republiky a schvaluje ji vláda.

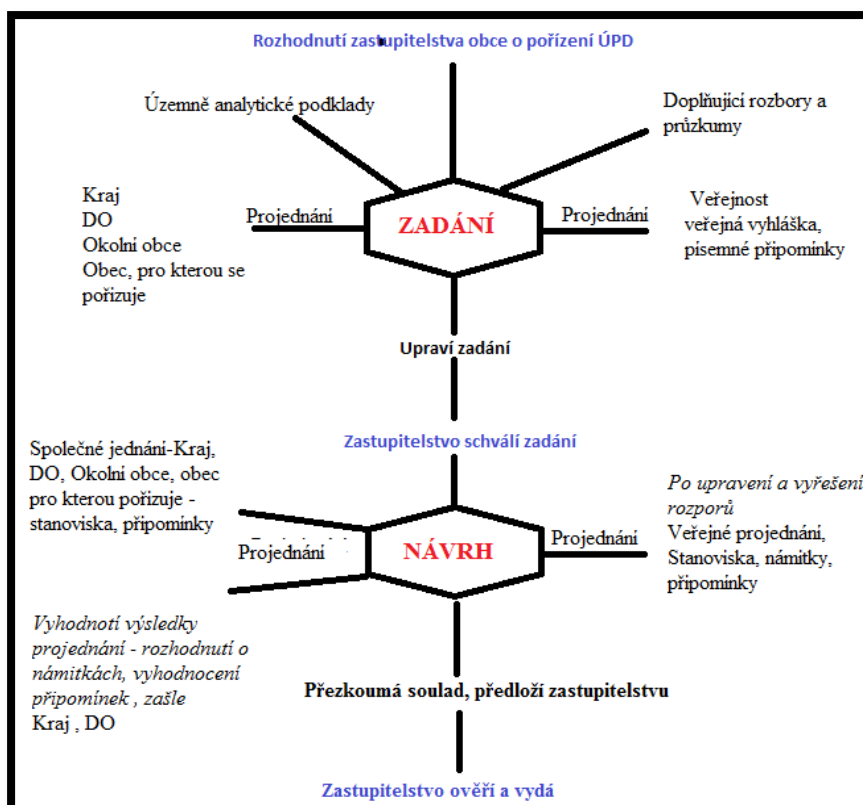
ad c) územně plánovací dokumentaci tvoří:

- zásady územního rozvoje ZÚR - zpracovává se pro celé území kraje
- územní plán ÚP - řeší celé území obce
- regulační plán RP - zpracovává vymezenou část území

Poznámka: územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu. Územní plán zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje a s politikou územního rozvoje.

Politicko-správní úroveň	Úrovně plánování	Právní základy	Plánovací nástroje	Základní obsah	Institucionální zabezpečení
Stát	Plánování na úrovni státu	Stavební zákon zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	Politika územního rozvoje (PUR)	Stanovení republikových priorit územního plánování; vymezení rozvojových oblastí, os a specifických oblastí; vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo republikového významu; stanovení kritérií a podmínek pro rozhodování v území pro vymezené oblasti, plochy a koridory	Ministerstvo pro místní rozvoj
Kraje	Územní plánování na krajské úrovni (regionální úroveň plánování)	Stavební zákon zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	Zásady územního rozvoje (ZUR)	Stanovení základních požadavků na účelné a hospodárné uspořádání území; vymezení ploch a koridorů nadmístního významu technické a dopravní infrastruktury; vymezení nadmístních rozvojových oblastí a os a nadmístních specifických oblastí	Krajský úřad
			Regulační plán (pro plochy a koridory nadmístního významu)	Podmínky pro vymezení a využití jednotlivých pozemků	Krajský úřad
			Územně analytické podklady (pro území kraje)	Zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území; potenciály / hodnoty území; limity a omezení; SWOT analýza; záměry rozvoje území včetně problémů k řešení	Krajský úřad
Správní obvody obcí s rozšířenou působností	Územní plánování na obecní úrovni	Stavební zákon zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	Územně analytické podklady (pro správní obvod obce s rozšířenou působností)	Obecní úřad obce s rozšířenou působností	
Obce	Územní plánování a regulační plánování obce	Stavební zákon zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	Územní plán	Koncepce územního rozvoje a funkční využití ploch; vymezení zastavitelného území obce	Obecní úřad
			Regulační plán	Podmínky pro vymezení a využití jednotlivých pozemků	Obecní úřad

obr. č. 2 - Plánovací systém ČR - územní plánování ⁵⁵⁾



obr. č. 3 - Postup schvalování a vydání územního plánu ⁵⁶⁾

2.5 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ VE MĚSTĚ BLANSKO

2.5.1 Obecné informace

Strategický plán

Město Blansko zpracovává strategické plány, které slouží jako podklad pro územní plánování (např. Strategický plán rozvoje města Blanska na roky 2004 - 2013 či 2013 - 2023). „Strategický plán je „návod“ na rozvoj města. Strategie může nabídnout všem uživatelům města rámcovou osnovu, jak do budoucna přistupovat k rozvoji města a jakým způsobem dosahovat synergie při realizaci konkrétních aktivit. Strategický plán je politickým dokumentem, je to závazek všech, kteří se na přípravě dokumentu podílejí a kteří ho schvalují. Závazek, který není vymahatelný, ale kdokoli se na něj může odvolávat a od představitelů města vyžadovat jeho naplňování.“ ⁵⁷⁾

56) Zdroj: Ing. Alena Superatová, Ph.D., aktualita z předmětu Stavební právo na ÚSI VUT Brno

57) Zdroj: www.praha7.cz, z brožury Smysl plánu, aktualizace strategického plánu Prahy 2014, IPR 14. 1. 2014

Časový výhled územního plánování

Od roku 2006 jsou územní plány navrhovány na kratší období, kde se v územním plánu objevují pouze důležité skutečnosti (např. výhled na 4, 12 a 16 let). Územní plán totiž rozdělí projektant na etapizace, které nejdou zaměňovat. Ale mnoho starostů tuto podstatu etapizace neviduje a začínají tak plánovat rozvoje těch lokalit, které mají dle etapizace přijít na řadu až později a sami tak „vyvolávají“ zmatek.⁵⁸⁾

Dohadování nesouhlasu

Vedoucí odboru zpracuje dokumentaci a zašle k vyjádření dotčeným orgánům. Pokud některý nesouhlasí, probíhá dohadování nesouhlasu, dokud některá ze stran neustoupí (např. změnou dokumentace aj.).⁵⁹⁾

Územní plán nemusí být překážkou

Navrhované skutečnosti v územním plánu však nemusí být překážkou např. k určitému stavebnímu záměru, který není v souladu s územním plánem, neboť rozhodující slovo má vedení města.⁶⁰⁾

2.5.2 Územní plán města Blansko z roku 1998

Jednalo se o územní plán sídelního útvaru z 2. 3. 1998. Tomuto vydání předcházelo projednávání této dokumentace a to v letech 1996 - 1998. Byl nahrazen dokumentací Územního plánu města Blansko z konce roku 2011.

2.5.3 Územní plán města Blansko 2012

Na základě ukončeného Řízení o Návrhu územního plánu Blansko s veřejným projednáním 10. 11. 2011 a s příslušným dokončením schvalovacích podkladů byl Územní plán Blansko vydán formou Opatření obecné povahy (č. 1/2011, 37 stran) dne 6. 12. 2011. Následující den byla tato skutečnost zveřejněna formou oznámení na úřední desce MěÚ Blansko. Dále jsou popsány úkony od prvotních fází až do vstoupení v platnost nového územního plánu (který je v současné době platný):

Pořízení:

„Pořízení ÚP Blansko schválilo, dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo města Blansko na 5.zasedání konaném dne 26.06.2007, přijetím usnesení č.7.“⁶¹⁾

58, 59, 60) Zdroj: osobní konzultace s: Město Blansko, Odbor stavební úřad, Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, Ing. Arch. Jiří Kouřil

61) Zdroj: Opatření obecné povahy č. 1/2011, město Blansko

Zadání:

„Pořizovatelem byl zpracován návrh Zadání ÚP Blansko, který byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení tj. od 06.01.2010. Zadání bylo projednáno a následně schváleno Zastupitelstvem města Blansko na 17. zasedání konaném dne 09.03.2010, usnesením číslo 221.“⁶²⁾

Koncept:

„Na základě schváleného Zadání Pořizovatel ÚPD, v součinnosti s odborem INV MěÚ Blansko, zajistil zpracování Konceptu ÚP Blansko a následně dne 03.01.2011 oznámil jeho veřejné projednání na 03.02.2011 dle §48 stavebního zákona, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je ÚPD pořizována. Veřejnou vyhláškou pak Pořizovatel ÚPD místo a dobu konání veřejného projednání oznámil veřejnosti a dalším dotčeným subjektům s tím, že do 15 dnů od veřejné projednání může každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 15 dnů ode dne jednání, tj. do 18.02.2011. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky sousední obce. Do dne veřejného projednání nebyla uplatněna žádost o prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska. Stanoviska dotčených orgánů obsahující připomínky, nesouhlasy a podmínky byla zohledněna v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP Blansko. Některé části řešení byly samostatně dohodovány. Obdobným způsobem byly řešeny uplatněné připomínky sousední obce (Spešov), Města Blansko a některých dotčených subjektů, občanů a vlastníků nemovitostí. Způsob vypořádání je zřejmý z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚP Blansko, jejichž obsah a režim projednání je předepsán v ust. §49 stavebního zákona. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚP Blansko byly poskytnuty projektantovi k vyhodnocení v předstihu před projednáním a schválením na 4. zasedání Zastupitelstva města Blansko 07.06.2011 (usnesení č.36).“⁶³⁾

Posouzení návrhu Krajským úřadem:

„Dopisem ze dne 30.8.2011 byl požádán KrÚ Jmk, Odbor územního plánování a stavebního řádu, o posouzení Návrhu ÚP Blansko. Po konzultaci obsahu podkladů - zejména probíhající dohodování s OD KrÚ Jmk a souběh s vydáním Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR Jmk“) byla aktualizována Zpráva

o projednání Návrhu ÚP Blansko a tato byla připojena k dodatku původní žádosti 22.09.2011, na základě něhož KrÚ Jmk dne 23.09.2011 vydal doporučující stanovisko k Návrhu ÚP Blansko JMK 122366/2011, doručené 26.09.2011. Toto stanovisko umožnilo Pořizovateli ÚPD přistoupit k veřejnému projednávání v řízení o územním plánu v souladu s ust. §52 odst.1 stavebního zákona. “⁶⁴⁾

Řízení o územním plánu:

„Vzhledem k průběhu dohodování stanovisek OD a OÚPSŘ KrÚ Jmk rozdělil Pořizovatel ÚPD oznámení veřejného projednání veřejnosti veřejnou vyhláškou (veřejná vyhláška o vystavení a veřejném projednání byla vyvěšena 23.09.2011) a samostatné oznámení (přizvání k veřejnému projednání) dotčeným orgánům, obci, pro kterou pořizuje, sousedním obcím a ostatním orgánům a subjektům (dopis ze dne 05.10.2011). Termín veřejného projednání byl stanoven na 10.11.2011 s tím, že podklady ÚP Blansko byly zveřejněny 10.10.2011. “⁶⁵⁾

Vydání územního plánu:

Na základě ukončeného Řízení o Návrhu územního plánu Blansko s veřejným projednáním 10. 11. 2011 a s příslušným dokončením schvalovacích podkladů byl Územní plán Blansko vydán formou Opatření obecné povahy (č. 1/2011, 37 stran) dne 6. 12. 2011. Následující den byla tato skutečnost zveřejněna formou oznámení na úřední desce MěÚ Blansko.

Finanční rámec projektu

„Celkové výdaje projektu: 2 220 000 Kč

Uznatelné náklady projektu: 1 740 000 Kč

Dotace: 1 740 000 Kč“⁶⁶⁾

64, 65) Zdroj: Opatření obecné povahy č. 1/2011, město Blansko

66) Zdroj: www.blansko.cz

3 CENOVÉ PRÁVO

Pod pojmem „cenové právo“ rozumějme dva základní zákony pojednávající o cenách. Prvním z nich je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a druhým zákonem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Dále si v následujících odstavcích o cenovém právu dovolím používat následující zkratky:

zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOC),

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOM).

V následujících bodech této kapitoly vysvětlím, čemu se tyto předpisy věnují a s jakými pojmy se v nich setkáváme.

3.1 OCEŇOVÁNÍ, HODNOTA × CENA

Oceňování:

Pod tímto pojmem rozumějme činnost s cílovým chováním, která nám k něčemu slouží. Touto činností chápeme činnost:

- spojenou s realizací obchodu,
- spojenou se stanovením hodnoty majetku pro jiný účel než je koupě či prodej.

Docent Kledus uvádí, že pod pojmem oceňování rozumíme: „...řešení odborných a ekonomických problémů, které souvisejí s potřebou přiřadit vymezenému objektu (majetku či službě) peněžitou částku, která vyjadřuje hodnotu objektu stanovenou s ohledem na typ a stav posuzovaného objektu, stav jeho okolí a vymezený zájem o objekt, daný zájmem subjektu, pro jehož potřeby se zpracování posudku provádí.“⁶⁷⁾

Hodnota:

Tento pojem se obtížně vyjadřuje a neumíme jej podřazovat pod jiné pojmy. Rozumějme jím tedy peněžitou částku. Dále úzce souvisí s pojmem hodnocení, kdy přiřazujeme určité entitě význam pro jinou entitu (tzn. význam entity - např. užitečná, důležitá, přínosná aj. pro jinou entitu - např. pro toho kdo hodnotí, pro společnost aj.). Při oceňování pod pojmem hodnota rozumíme veličinu, kterou umíme kvantifikovat, která v penězích vyjadřuje užitek nějakého objektu pro někoho jiného z pohledu toho, pro koho to má nějaký význam, ale především a hlavně pro toho, kdo má k danému předmětu oprávnění (myšleno např. vlastnické oprávnění).⁶⁸⁾

67) Zdroj: Kledus, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání, str. 7. - 8.

68) Zdroj: vlastní zápisky z přednášek z předmětu Úvod do oceňování movitého majetku a podniků, VUT Brno, Ústav soudního inženýrství, doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D. Stránka 31

Cena: „...se vztahuje k určité obchodní transakci na trhu s majetkem nebo službami. Cena vždy představuje určitou, zpravidla historickou realitu, která na daném trhu existovala nebo existuje, a to bez ohledu na skutečnost, zda byla či nebyla zveřejněna...“⁶⁹⁾

Při oceňování vztahujeme pojem cena k požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částce za zboží nebo službu.

3.2 ZÁKON č. 526/1990 Sb., O CENÁCH

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Předmět úpravy:

Dle § 1, odst. 1:

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“⁷⁰⁾

Dle § 1, odst. 2:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“⁷¹⁾

Poznámka: zvláštním předpisem je myšlen zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Sjednaná cena se stanovuje dohodou, může se jednat o cenu volnou či regulovanou, a upravuje ji ZOC. Zjištěná cena se stanovuje oceněním a upravuje ji ZOM.

Dle § 1, odst. 2:

„Správní orgány příslušné k regulaci cen podle zákona upravujícího působnost orgánů České republiky v oblasti cen (dále jen „cenové orgány“) mohou regulovat ceny podle tohoto zákona

a) je-li trh ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže,

b) vyžaduje-li to mimořádná tržní situace,

c) pro účely odvodu spotřební daně z cigaret podle zvláštního právního předpisu,

d) vyžadují-li to předpisy Evropských společenství, nebo

e) vyžaduje-li to veřejný zájem spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího u zboží zcela nebo zčásti dotovaného z prostředků státního rozpočtu nebo z jiných veřejných rozpočtů.“⁷²⁾

69) Zdroj: Kledus, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání, str. 17.

70, 71, 72) Zdroj: zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Stránka 32

Poznámka: regulaci cen mohou v České republice provádět pouze příslušné cenové či místní orgány. Cenové orgány jsou například: Ministerstvo financí nebo zdravotnictví, Český telekomunikační úřad, Energetický regulační úřad aj. Místní orgány jsou například: kraje a obce. Místní orgány však mohou stanovit pouze maximální cenu. Jiné regulace mohou provádět pouze cenové orgány.

Sjednávání ceny:

Dle § 2, odst. 1:

„Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.“⁷³⁾

Poznámka: při oceňování i při sjednávání ceny je zapotřebí stanovit cenu úplnou, tedy včetně daně, případně včetně cla. Daň je vždy součástí ceny.

Dle § 2, odst. 2:

„Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.“⁷⁴⁾

Dle § 2, odst. 3:

„Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.“⁷⁵⁾

Poznámka: nebezpečí vzniku monopolu, který plyne z prodeje, a nikoliv z výroby.

Dle § 2, odst. 6:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána 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.“⁷⁶⁾

Poznámka: definice obvyklé ceny je rozdílná v ZOC a v ZOM.

73, 74, 75, 76) Zdroj: zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Regulace cen:

Dle § 3, odst. 1:

„Regulací cen se rozumí stanovení cen, mezí, ve kterých mohou být sjednávány, usměrňování výše cen nebo i stanovení postupu při sjednávání, uplatňování a vyúčtování cen nemovitostí, jejich částí a služeb spojených s jejich užíváním cenovými orgány.“⁷⁷⁾

Poznámka: ceny mohou regulovat cenové orgány nebo místní orgány.

Způsoby regulace cen:

Dle § 4, odst. 1:

„Způsoby regulace cen podle tohoto zákona jsou

- a) stanovení cen (dále jen "úředně stanovené ceny"),*
- b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen "věcné usměrňování cen"),*
- c) cenové moratorium.“⁷⁸⁾*

Poznámka: úředně stanovené ceny spočívají ve stanovení maximální, minimální či pevné ceny. Věcné usměrňování cen spočívá ve stanovování podmínek cenovými orgány pro sjednávání cen. Cenové moratorium je časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží. Smí jej vyhlásit pouze vláda a to nařízením a lze stanovit na dobu nejdéle dvanácti měsíců.

3.3 ZÁKON č. 151/1997 Sb., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Následují vybrané pojmy definované v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Předmět úpravy:

Dle § 1, odst. 1:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“⁷⁹⁾

77, 78) Zdroj: zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

79) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 1, odst. 2:

„Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.“⁸⁰⁾

Dle § 1, odst. 3:

„Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.“⁸¹⁾

Způsoby oceňování majetku a služeb:

Dle § 2, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou 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 zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁸²⁾

Poznámka: definice obvyklé ceny je rozdílná v ZOC a v ZOM. Pod pojmem majetek rozumějme věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Pod pojmem služba rozumějme poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností. Pokud zákon nestanoví jinak, majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Dle § 2, odst. 2:

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“⁸³⁾

Dle § 2, odst. 3:

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“⁸⁴⁾

Poznámka: při použití oceňování cenou zjištěnou jde o to, že stát má určitou představu o výši hodnoty dané věci.

Dle § 2, odst. 5:

„Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) **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,*
- b) **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),*
- c) **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,*
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“⁸⁵⁾*

4 ROZBOR ZÁJMOVÉ LOKALITY

4.1 POPIS VYBRANÉ LOKALITY

4.1.1 Poloha města

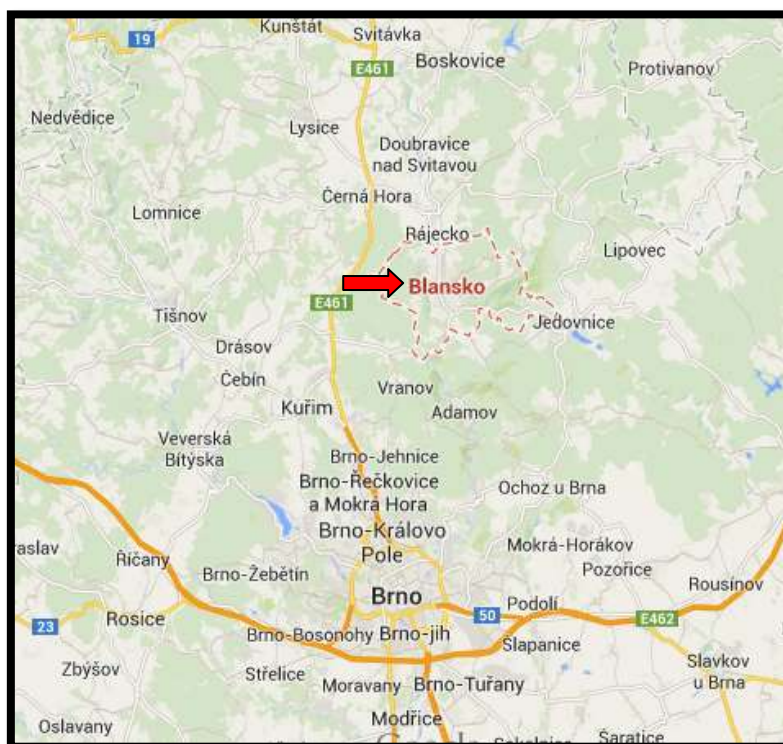
Město Blansko je jedním z okresních měst České republiky v Jihomoravském kraji. Město se rozprostírá kolem toku řeky Svitavy. Nadmořská výška je v centru města přibližně 280 m n. m. Blansko je nazýváno Branou Moravského krasu. Jedná se o obec s rozšířenou působností a žije zde téměř 21 000 obyvatel.⁸⁶⁾

Vzdálenosti města Blansko od vybraných lokalit důležitých pro jeho občany (měřeno po silničních komunikacích):

Tab. č. 1 - Vzdálenosti měst⁸⁷⁾

Odkud	Kam	Vzdálenost
Z Blanska	Do Adamova	14 km
Z Blanska	Do Kuřimi	18 km
Z Blanska	Do Boskovic	23 km
Z Blanska	Do Brna	30 km

Zeměpisné umístění města Blansko v mapě:



obr. č. 4 - Mapka zájmových lokalit⁸⁸⁾

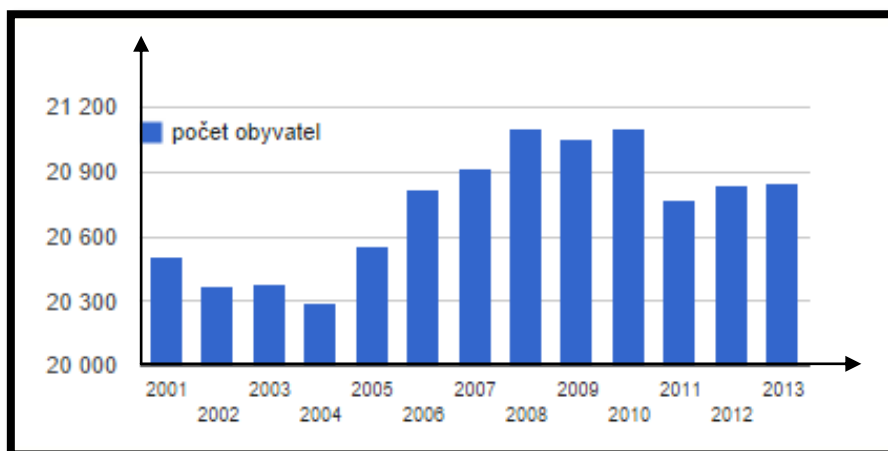
86) Zdroj: Malý lexikon obcí 2014

87) Zdroj: vlastní tabulka s využitím podkladů ze serveru www.mapy.cz

88) Zdroj: www.mapy.cz

4.1.2 Obyvatelstvo

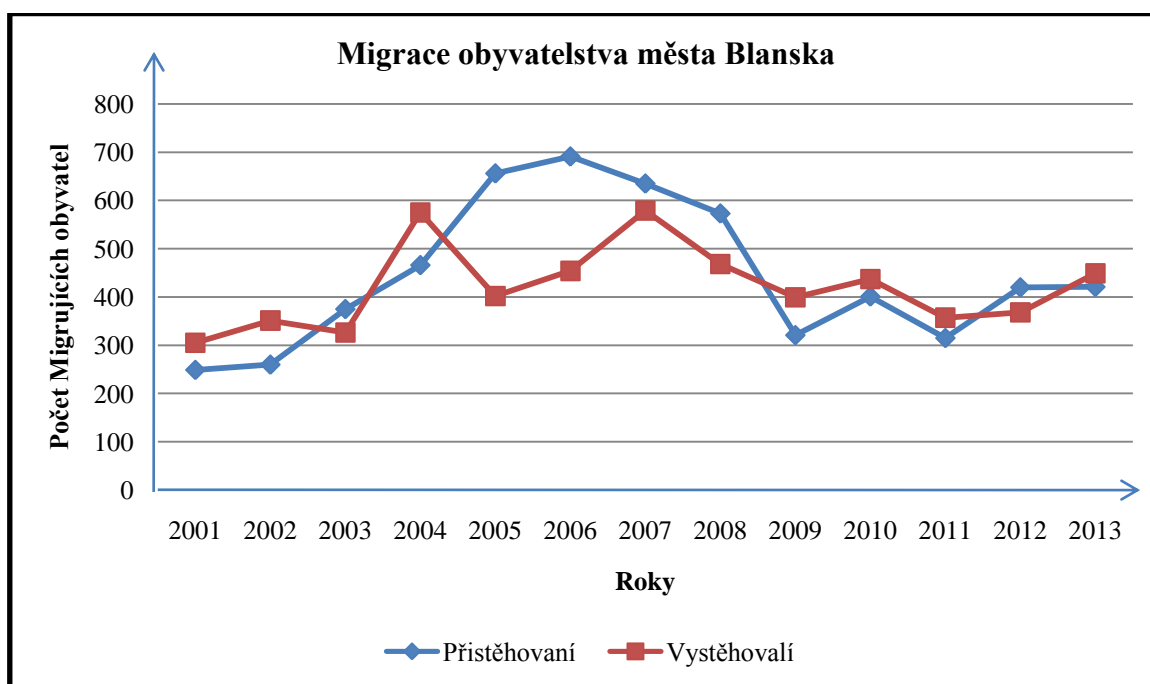
Počet obyvatel města Blansko je 20 845 ⁸⁹⁾. V následujícím grafu můžeme vidět trend růstu a poklesu počtu obyvatel. Hustota obyvatelstva je 428 obyvatel na 1 km².



obr. č. 5 - Vývoj počtu obyvatel ⁹⁰⁾

Následující graf pojednává o migraci občanů ve městě Blansko. Od roku 2009 se opět vrací trend vystěhovávání občanů z města. Důvod můžeme vidět v rostoucí nezaměstnanosti zejména od roku 2009, kdy nezaměstnanost oproti roku 2008 (prosinci) se zvýšila o 3,7 % na hladinu 10,2 % (červen 2009). V průběhu dalších let nezaměstnanost kolísá kolem hranice 9 % a k datu 31. 3. 2014 je výše nezaměstnanosti na hodnotě 7,6 % a na jedno pracovní místo je 15 uchazečů o práci ⁹¹⁾.

Graf č. 1 - Migrace obyvatelstva ⁹²⁾



89) Zdroj: Malý lexikon obcí 2014

90) Zdroj: www.blansko.cz

91) Zdroj: www.czso.cz

92) Zdroj: vlastní graf s využitím dat ze serveru www.blansko.cz

4.1.3 Rozloha města

Město Blansko je členěno na 8 katastrálních území a 12 městských částí. Celková katastrální výměra včetně městských částí je 4 497,2277 ha, což je přibližně 44,972 km².

Tab. č. 2 - Katastrální území a městské části⁹³⁾

Číslo kat. území	Název katastrální území	Městská část	Výměra kat. úz. (ha)
605 018	Blansko	Blansko	761,0893
629 529	Dolní Lhota	Dolní Lhota	470,0458
643 271	Horní Lhota u Blanska	Horní Lhota	470,6768
710 300	Hořice u Blanska	Hořice	674,8379
666 157	Klepačov	Klepačov	237,4179
679 453	Lažánky u Blanska	Lažánky	613,4896
710 318	Olešná u Blanska	Olešná	385,9788
765 520	Těchov	Češkovice Obůrka Skalní Mlýn Těchov Žižlavice	883, 6916



obr. č. 6 - Katastrální území města Blansko⁹⁴⁾

93) Zdroj: vlastní tabulka s využitím dat ze serveru www.cuzk.cz

94) Zdroj: vlastní úprava obrázku ze serveru www.blansko.cz

4.1.4 Inženýrské sítě

Ve městě Blansko jsou vybudovány následující inženýrské sítě:

- elektrická energie (zemní a nadzemní vedení)
- plynovod
- kanalizace (dešťová a splašková), dále ČOV
- spoje (telekomunikace O2)
- vodovod

(Všechny části města Blansko nejsou plně zasíťovány, např. v části Hořice není splašková kanalizace.)

Silné stránky inženýrských sítí ve městě Blansko dle Územně analytických podkladů:

95)

- funkční vodovod
- elektrifikace
- plynofikace

4.1.5 Občanská vybavenost

Podíl ploch občanského vybavení na celkovém využití zastavěného území města Blansko je 9,46 % ⁹⁶⁾.

A) Sociální služby

Komunitní plánování sociálních služeb města Blansko bylo zahájeno v roce 2007.

Najdeme zde následující organizace:

- SENIOR centrum Blansko, příspěvková organizace
- Okno dokořán
- Poradna pro rodinu, manželství a mezilidské vztahy
- Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých ČR
- Domov Olga
- Charitní pečovatelská služba Blansko
- Nízkoprahový klub pro děti a mládež
- Český červený kříž
- aj.

95) Zdroj: Územně analytické podklady, Blansko, II. Rozbor udržitelného rozvoje území, Textová část, str. 6

96) Zdroj: Územně analytické podklady ORP Blansko - Úplná aktualizace, Indikátor č. 4

B) Školství

„Zajištění vzdělanosti a výchovy dětí a mládeže představuje klíčový předpoklad pro formování konkurenceschopných lidských zdrojů, umožňujících rozvoj města v budoucnosti.“
97)

Předškolní zařízení:

- 5 mateřských škol
- 2 mateřské školy, kde tuto činnost vykonávají 2 základní školy

(zřizovatelem těchto zařízení je město Blansko)

Základní školy:

- 4 základní školy (zřizovatelem těchto zařízení je město Blansko)
- 2 speciální základní školy (zřizovatelem těchto zařízení je Jihomoravský kraj)

Střední školy:

- 1 Gymnázium (zřizovatelem tohoto zařízení je Jihomoravský kraj)
- 1 Obchodní akademie a Střední zdravotnická škola (zřizovatelem tohoto zařízení je Jihomoravský kraj)
- 1 Střední odborná škola a Střední odborné učiliště (zřizovatelem tohoto zařízení je Jihomoravský kraj)
- 1 Střední škola gastronomická (zřizovatelem tohoto zařízení je soukromý sektor)

Dále se ve městě Blansko nacházejí školská poradenská zařízení, školská zařízení pro zájmové vzdělávání a jiné vzdělávací zařízení.

C) Zdravotnictví

Přednemocniční neodkladná péče:

- Zdravotnická záchranná služba Jihomoravského kraje s výjezdovým stanovištěm v Blansku koordinovaná operačním střediskem v Brně.

Primární zdravotní péče:

- privátní ambulance
- odborné ambulance v objektu Nemocnice Blansko

Nemocniční péče:

- Nemocnice Blansko, zdravotnické zařízení kategorie B (zdravotnická zařízení, která mají v dané oblasti výjimečný - monopolní charakter).⁹⁸⁾

97) Zdroj: Strategický plán rozvoje města Blanska na léta 2013-2023, str. 39

98) Zdroj: 93N, Odpověď na interpelaci poslance Jozefa Wagnera na vládu ČR ze dne 23. dubna 1993

D) Bezpečnost

K zajištění bezpečnosti slouží:

- Policie ČR
- Městská policie Blansko
- Komise pro prevenci kriminality Rady města Blansko
- Bezpečnostní rada Město Blansko
- Hasičský záchranný svaz Blansko

E) Kultura

Pro kulturní využití slouží:

- Kulturní středisko města Blanska
- Dělnický dům Blansko
- Kino Blansko
- Galerie města Blanska
- Muzeum Blansko
- Městská knihovna Blansko
- aj.

F) Vyhledávané lokality a památky

- CHKO Moravský kras
- Kostel sv. Martina, Římskokatolická fara, Dřevěný kostelík
- Huť Klamovka
- Zámek se zámeckým parkem
- aj.

G) Sportovní a rekreační zařízení

- Krytý bazén, aquapark, krytý zimní stadion, sportovní haly, fotbalová hřiště, volejbalové a tenisové kurty, kuželna, bowling, rekreační oblast Palava, veřejná hřiště, baseballový stadion aj.

H) Obchody, banky aj.

- Kromě menších obchodů s různým sortimentem zboží jako např. potraviny, textil, auta, farmaceutické výrobky, technické výrobky a opravy aj., se zde nachází také 6 supermarketů.
- S ohledem na finanční sektor jsou zde banky, spořitelna, pojišťovny aj.

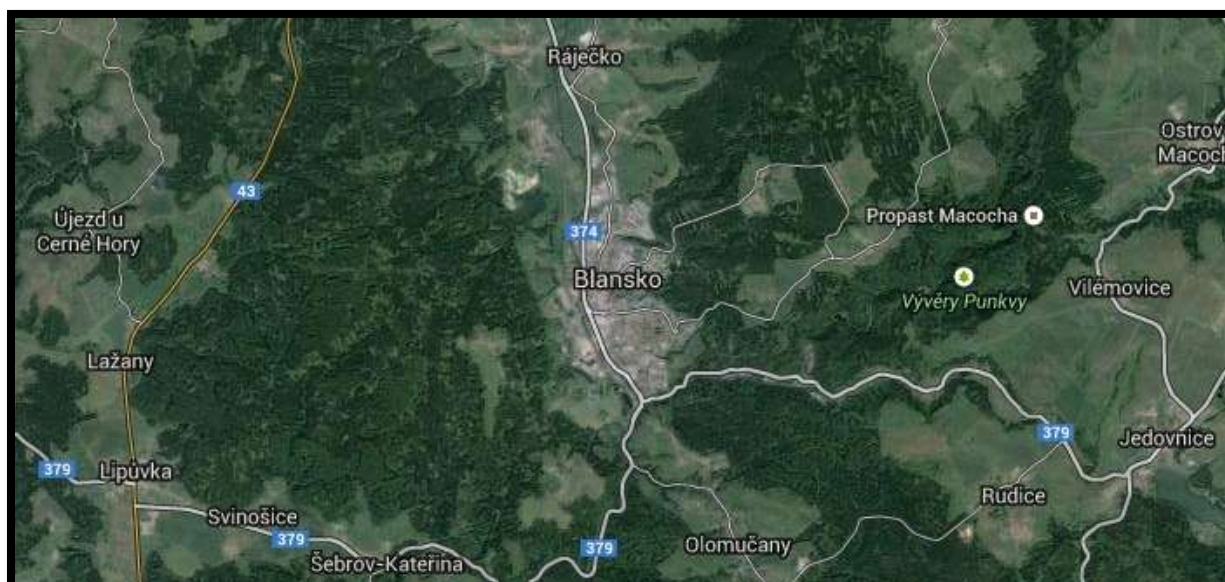
I) Úřady a instituce

- Městský úřad - radnice (vedení města, investiční odbor aj.)
- Obecní úřad (odbor stavební úřad, odbor živnostenský úřad, odbor životního prostředí aj.)
- Katastrální pracoviště Blansko
- Okresní soud v Blansku
- Okresní státní zastupitelství Blansko
- Finanční úřad Blansko
- aj.

J) Doprava

J. 1 Silniční doprava

- I/43 Brno - Svitavy (nachází se cca 17 km západně od Blanska, je jednou z důležitých komunikací v ČR)
- II/379 Velká Bíteš - Tišnov - Blansko - Vyškov
- II/374 Jevíčko - Boskovice - Blansko - Brno
- silnice nižších stupňů



obr. č. 7 - Významné silniční komunikace ⁹⁹⁾

J. 2 Železniční doprava

- trať č. 260 Česká Třebová - Blansko - Brno (stala se součástí tzv. 1. koridoru modernizované železniční sítě Děčín - Praha - Česká Třebová - Brno - Břeclav jako součást IV. Panevropského multimodálního koridoru). Železnice představuje významný dopravní prvek především ve vazbě na Brno. Ve městě Blansko jsou dvě železniční zastávky.
- podnikové železnice



obr. č. 8 - Poloha železničních zastávek ve městě Blansko¹⁰⁰⁾

J. 3 Jiná doprava

Z pohledu širších vztahů má pro území města Blansko význam doprava silniční a železniční. Doprava vodní ani letecká se zde nevyskytují. Sportovní rekreační letiště se nejbližší od města Blansko nacházejí v obcích Bořitov a Kotvrdovice.

Silné stránky města Blansko z hlediska dopravy:

- dobrá dopravní dostupnost
- veřejná doprava IDS JMK

Slabé stránky města Blansko z hlediska dopravy:

- dopravní zátěž zmíněných silnic I. a II. třídy

K) Historie města Blansko

Podle četných archeologických nálezů můžeme soudit, že oblast Blanenska byla již osídlována v pravěku. V místech dnešního Starého Blanska nejprve vznikla na západním břehu řeky Svitavy osada, ze které se postupným vývojem stalo město Blansko. Od konce 14. století se objevují zprávy o osídlování východního břehu řeky Svitavy. Zde vznikala tzv. osada Nové Blansko. Obě tyto osady se vyvíjely samostatně až do roku 1526. Před koncem 16. století povýšil Matyáš Žalkovský osadu na městys. Od konce 17. století vlastnil blanenské panství rod Gellhornů. Tento rod zde založil železářskou výrobu. Od této chvíle se Blansko začalo postupně proměňovat ve strojírenské „velkoměsto“ jak jsme jej znali ve 20. století. Roku 1766 koupil blanenské panství rod Salm-Reifferscheidt. Tento rod pokračoval v rozvoji blanenského strojírenství. Během let prodali své železářny pražské firmě Breitfeld - Daněk, která se roku 1927 spojila s Kolbenovou EAS (Elektrotechnická a.s.) a vzniknul podnik ČKD. V letech 1843 - 1849 se zde stavěla železnice. Dnes vlaky stále jezdí po této trase, která byla postupně v čase vždy rekonstruována. Významným rokem pro Blansko je rok 1905, kdy císař František Josef I. povýšil Blansko na město. V této oblasti působili vědci jako Wankel či Absolon a objevili krásu dnešního Moravského krasu. Během 2. světové války bylo město bombardováno. V roce 1949 se stalo okresním městem. V dobách od 60. až 80. let se stává Blansko doslova synonymem centra strojírenského průmyslu. V té době dochází i ke stavbám sídlišť a škol. Po revoluci v roce 1989 se velké podniky v Blansku, jako např. ČKD, rozpadají. Roku 2003 se stalo Blansko obcí s rozšířenou působností. Její správní obvod zahrnuje 42 obcí a měst, kde žije více než 50 tisíc obyvatel. V současné době je zde dobrá občanská vybavenost a město láká také turisty především do Moravského krasu. Blansko se nazývá Branou Moravského krasu.¹⁰¹⁾

4.2 SEGMENTACE TRHU MĚSTA BLANSKO

Jak jsem již uvedl dříve, město Blansko se člení na 8 katastrálních území. Pro zopakování to jsou: Blansko 605018, Dolní Lhota 629529, Horní Lhota u Blanska 643271, Hořice u Blanska 710300, Klepačov 666157, Lažánky u Blanska 679453, Olešná u Blanska 710318 a Těchov 765520.

Segmentaci trhu města Blansko provedu zvlášť u každého katastrálního území, a poté provedu průnik všech těchto území v jednom souhrnném celku. Segmentaci dělím zvlášť pro: pozemky, budovy (tzn. stavby) a jednotky (pokud se v daném katastrálním území vyskytují). Před samotnou segmentací považuji za vhodné uvést jednotlivé definice druhů a způsobů využití pozemků, typů a způsobů využití staveb a jednotek.

4.2.1 Druh pozemku

Tab. č. 3 - Druh pozemku¹⁰²⁾

Kód	Název	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda	Pozemek orné půdy podle zákona o zemědělství.
3	chmelnice	Pozemek chmelnice podle zákona o zemědělství.
4	vinice	Pozemek vinice podle zákona o zemědělství.
5	zahrada	Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocný sad	Pozemek ovocného sadu podle zákona o zemědělství.
7	trvalý travní porost	Pozemek trvalého travního porostu podle zákona o zemědělství.
10	lesní pozemek	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

102) Zdroj: vlastní tabulka s texty z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

13	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

4.2.2 Způsob využití pozemku

Tab. č. 4 - Způsob využití pozemku ¹⁰³⁾

Kód	Název	Význam
1	skleník, pařeniště	Na pozemku je zřízen skleník nebo pařeniště.
2	školka	Na pozemku je zřízena školka ovocných, lesních nebo okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď.
3	plantáž dřevin	Na pozemku je semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, porost určitého dřevinného druhu, zpravidla monokultura, s intenzivním agrotechnickým obděláváním půdy pro dosažení rychlé a vysoké produkce dřevní hmoty apod.
4	les jiný než hospodářský	Pozemek zařazený do kategorie lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.
5	lesní pozemek, na kterém je budova	Lesní pozemek, na kterém je budova, ale pozemek není odňat plnění funkcí lesa.
6	rybník	Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění.

103) Zdroj: vlastní tabulka s texty z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

7	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	Koryto vodního toku, které vzniklo působením tekoucí vody a dalších přírodních faktorů (bystřina, potok, řeka) nebo jehož přírodní charakter je změněn technickými zásahy (např. břehovým opevněním) nebo ohrázováním.
8	koryto vodního toku umělé	Koryto vodního toku, které bylo vytvořeno uměle (například opevněné koryto vodního toku, průplav, kanál apod.).
9	vodní nádrž přírodní	Pozemek, na kterém je vodní nádrž, která nebyla vytvořena záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).
10	vodní nádrž umělá	Pozemek, na kterém je vodní nádrž vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).
11	zamokřená plocha	Zemský povrch trvale nebo po převážnou část roku rozbředlý (močál, mokřad, bažina).
12	společný dvůr	Společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí.
13	zbořeniště	Pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.
14	dráha	Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová (§ 1 zákona č. 266/1994 Sb.) s vlastní dopravní cestou.
15	dálnice	Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).
16	silnice	Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).
17	ostatní komunikace	Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).
18	ostatní dopravní	Letiště, přístav, veřejné plocha parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).
19	zeleň	Okrasná zahrada, uliční sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně.

20	sportoviště a rekreační plocha	Hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha a jízdárna, střelnice, autokemp, tábořiště apod.
21	hřbitov, urnový háj	Hřbitov, urnový háj.
22	kulturní a osvětová plocha	Botanická a zoologická zahrada, skanzen, amfiteátr, památník apod.
23	manipulační plocha	Manipulační a skladová plocha.
24	dobývací prostor	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska.
25	skládka	Skládka odpadu.
26	jiná plocha	Pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neeviduje.
27	neplodná půda	Pozemek, na němž se nachází prudký svah, skála a jiné neplodné půdy, kterými se rozumí zejména zarostlé rokle, vysoké meze s křovinami nebo s kamením, kamenitý terén, ochranné hráze, bermy u regulovaných vodních toků a pozemek, který neposkytuje trvalý užitek z jiných důvodů, zejména plocha zarostlá křovinami nebo zanesená štěrkem nebo kamením, s výjimkou případů, kdy stav pozemku je důsledkem lidské činnosti nebo nečinnosti a pozemek lze opět uvést do stavu umožňujícího jeho trvalé hospodářské využití.
28	vodní plocha, na které je budova	Pozemek vodní plochy, na kterém je postavena budova.
29	fotovoltaická elektrárna	Fotovoltaická elektrárna.

Poznámka:

parcela s druhem pozemku vodní plocha, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří bez připojené budovy nebo vodního díla musí mít vyznačen způsob využití pozemku.

4.2.3 Typ stavby

Tab. č. 5 - Typ stavby ¹⁰⁴⁾

Kód	Název	Zkráceně
1	budova s číslem popisným	č. p. ...
2	budova s číslem evidenčním	č. e. ...
3	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	bez čp/če
6	vodní dílo	vod. dílo

4.2.4 Způsob využití stavby

Tab. č. 6 - Způsob využití stavby ¹⁰⁵⁾

Kód	Název	Význam
2	zemědělská usedlost	Zemědělská usedlost (statek), soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod.
6	bytový dům	Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena [§ 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].
7	rodinný dům	Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví [§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.].
8	stavba pro rodinnou rekreaci	Stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví [§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.]; například rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata.
9	stavba pro shromažďování většího počtu osob	Stavba, ve které se nachází prostor určený pro shromažďování osob, v němž počet a hustota osob převyšují mezní normové hodnoty a je určena ke kulturním, sportovním a obdobným účelům [§ 3 písm. b) vyhlášky č. 268/2009 Sb.].
10	stavba pro obchod	Stavba s prodejny a jinými obchodními prostory, velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy apod. [§ 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.].

104, 105) Zdroj: vlastní tabulky s texty z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

11	stavba ubytovacího zařízení	Stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené (hotel, motel, penzion, turistická ubytovna, kolej, internát, kemp a skupina chat-bungalovů, kulturní nebo památkový objekt využívaný pro přechodné ubytování apod.); stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavba pro rodinnou rekreaci [§ 2 písm. c) vyhlášky č.501/2006 Sb.].
12	stavba pro výrobu a skladování	Stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popřípadě pro služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě zemědělských staveb určených pro skladování [§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.].
13	zemědělská stavba	Stavba pro chov hospodářských zvířat, přípravu a skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby [§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.].
14	stavba pro administrativu	Stavba pro správní a řídicí složky podniků a organizací, víceúčelová stavba pro administrativní účely, budova orgánu státní správy a územní samosprávy apod.
15	stavba občanského vybavení	Stavba pro služby, tělesnou výchovu a rekreaci, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, předškolní zařízení, školství a učiliště, vědu a výzkum apod. [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb.].
16	stavba technického vybavení	Stavba, která je součástí sítě technického vybavení, tj. sítě energetické (elektrické silové vedení, plynovod a teplovod), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiného vedení (například produktovodu) [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zákona č. 350/2012 Sb.].
17	stavba pro dopravu	Stavba pro zabezpečení dopravy [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 1 zákona č. 183/2006 Sb.].

18	garáž	Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná).
19	jiná stavba	Stavba jiného než v této tabulce uvedeného způsobu využití.
20	víceúčelová stavba	Stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, rekreačnímu apod.).
21	skleník	Skleník, který je budovou.
22	přehrada	Vodní dílo podle § 2 písm. a) vyhlášky č. 23/2007 Sb.
23	hráz přehrazující vodní tok nebo údolí	Vodní dílo podle § 2 písm. b) bod 1 vyhlášky č. 23/2007 Sb.
24	hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni	Vodní dílo podle § 2 písm. b) bod 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb.
25	hráz ohrazující umělou vodní nádrž	Vodní dílo podle § 2 písm. b) bod 3 vyhlášky č. 23/2007 Sb.
26	jez	Vodní dílo podle § 2 písm. c) vyhlášky č. 23/2007 Sb.
27	stavba k plaveb. účelům v korytech nebo na březích vod. toků	Vodní dílo podle § 2 písm. d) vyhlášky č. 23/2007 Sb.
28	stavba k využití vodní energie (vodní elektrárna)	Vodní dílo podle § 2 písm. e) vyhlášky č. 23/2007 Sb.
29	stavba odkaliště	Vodní dílo podle § 2 písm. f) vyhlášky č. 23/2007 Sb.

4.2.5 Typ jednotky

Tab. č. 7 - Typ jednotky ¹⁰⁶⁾

Kód	Název	Zkráceně
3	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	byt. z.
4	jednotka vymezená podle občanského zákoníku	obč. z.

4.2.6 Způsob využití jednotky

Tab. č. 8 - Způsob využití jednotky ¹⁰⁷⁾

Kód	Název
1	byt
2	ateliér
3	garáž
4	dílna nebo provozovna
5	jiný nebytový prostor
6	rozestavěná jednotka
7	skupina bytů
8	skupina nebytových prostorů
9	skupina bytů a nebytových prostorů

K sestavení těchto tabulek jsem využil informace z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

V této práci se bude velmi často vyskytovat i další způsob využití stavby a to objekt k bydlení. Tento termín se vyskytoval ještě ve vyhlášce č. 190/1996 Sb. Tento předpis nabyl účinnosti 10. 7. 1996 a pozbyl účinnosti dne 1. 3. 2007 s novou vyhláškou č. 26/2007 Sb. Tzn., že tento pojem se v dnešní době již nepoužívá při zápisu do katastru nemovitostí, ale můžeme se s ním stále setkat u starších objektů. Definice objektu k bydlení je následující: „Budova pro bydlení (např. bytový dům, rodinný domek) nebo budova pro individuální rekreaci označená evidenčním číslem.“ ¹⁰⁸⁾ Již zmíněná vyhláška z roku 1996 tehdy neznala pojmy způsobu využití nemovitosti jako bytový dům, rodinný dům či stavbu pro rodinnou rekreaci. Tyto pojmy zavádí až vyhláška z roku 2007. ¹⁰⁹⁾ Pokud se tedy setkáme s pojmem objekt k bydlení, nemůžeme si být jisti, zda se jedná o rodinný dům, bytový dům či stavbu pro rodinnou rekreaci. V tuto chvíli již známe všechny možné druhy, typy a způsoby využití, které současná legislativa používá.

Nyní se budu věnovat segmentaci trhu jednotlivých katastrálních území.

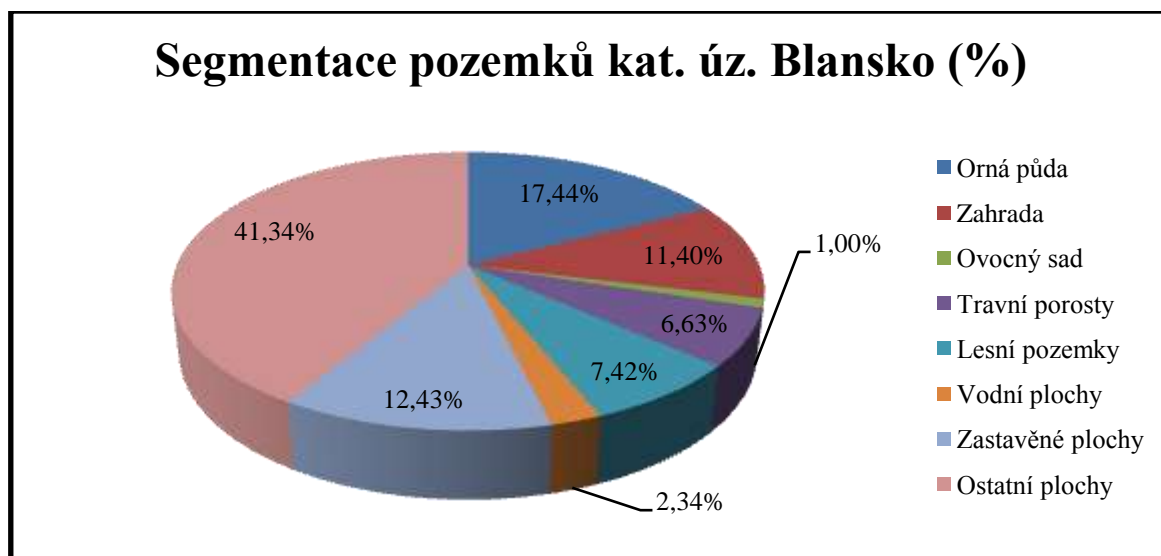
106, 107) Zdroj: vlastní tabulky s texty z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

108) Zdroj: vyhláška č. 190/1996 Sb., Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

109) Zdroj: vyhláška č. 26/2007 Sb., (katastrální vyhláška)

4.2.7 Katastrální území Blansko 605 018

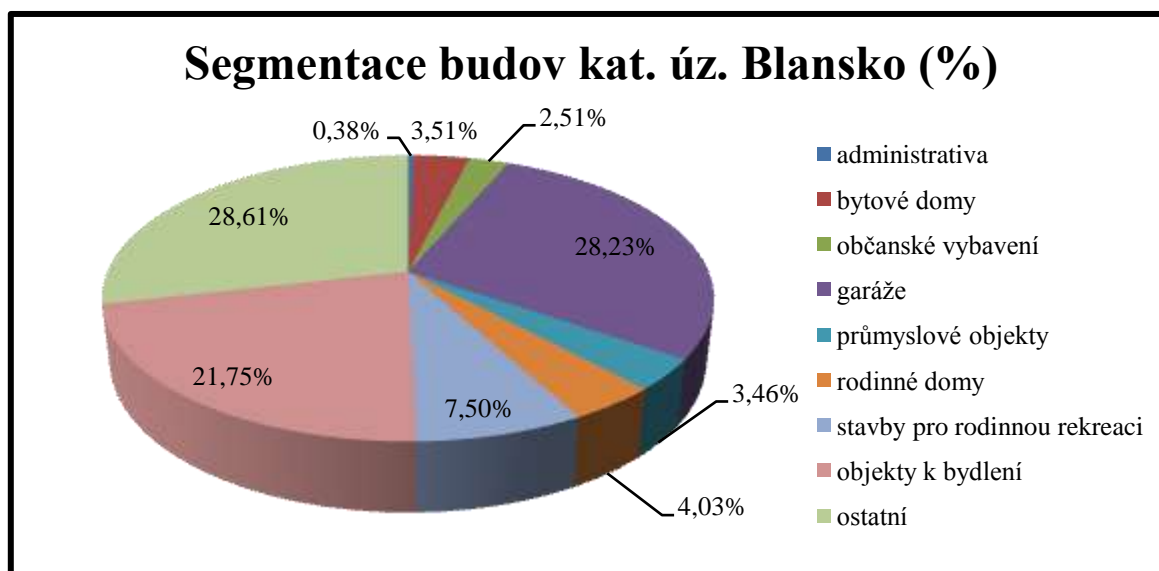
Graf č. 2 - Segmentace pozemků kat. úz. Blansko ¹¹⁰⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Blansko 605 018:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: ostatní plochy 41,34 % (co je v těchto plochách začleněno uvedu na závěr bodu 4.2), orná půda 17,44 % a zastavěné plochy 12,43 %.

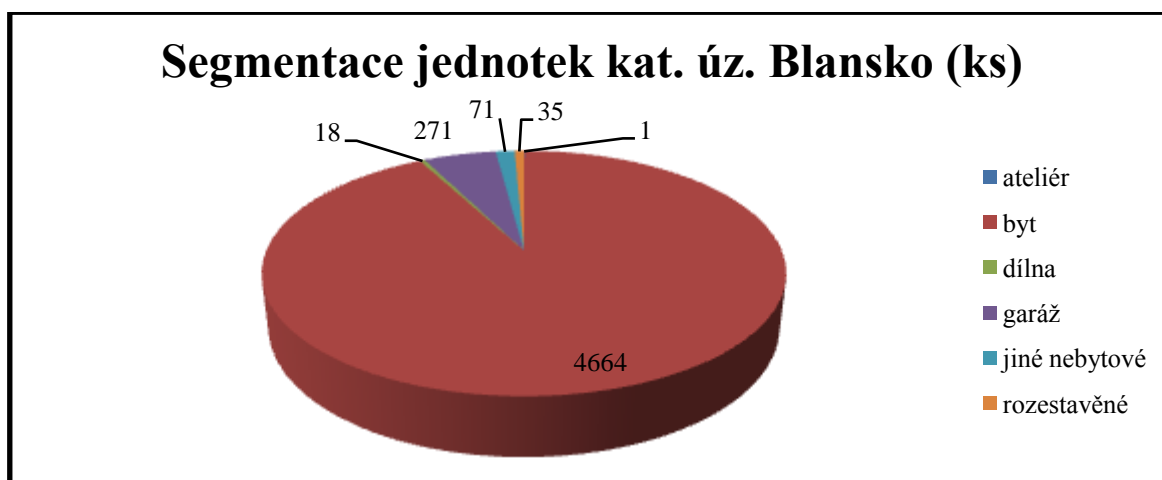
Graf č. 3 - Segmentace budov kat. úz. Blansko ¹¹¹⁾



Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Blansko 605 018:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 36,22 % (bytové domy 3,51 %, rodinné domy 3,46 %, stavby pro rodinnou rekreaci 7,50 % a objekty k bydlení 21,75 %), ostatní 28,61 % (co je v těchto plochách začleněno uvedu na závěr bodu 4.2) a garáže 28,23 %.

Graf č. 4 - Segmentace jednotek kat. úz. Blansko ¹¹²⁾

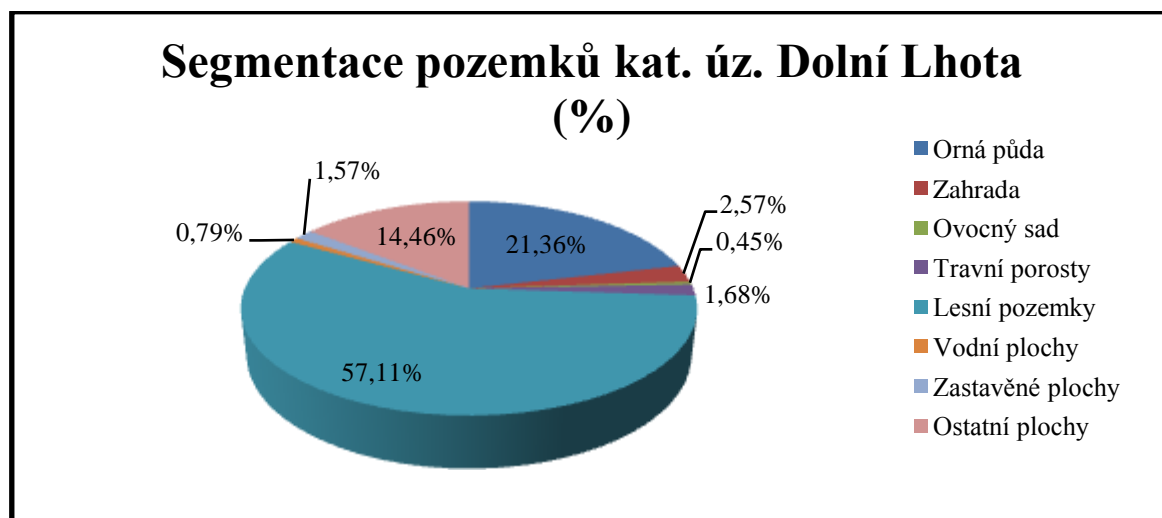


Analýza grafu segmentace jednotek v katastrálním území Blansko 605 018:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití jednotek: 4664 bytů, 271 garáží a 71 jiných nebytových prostorů.

4.2.8 Katastrální území Dolní Lhota 629 529

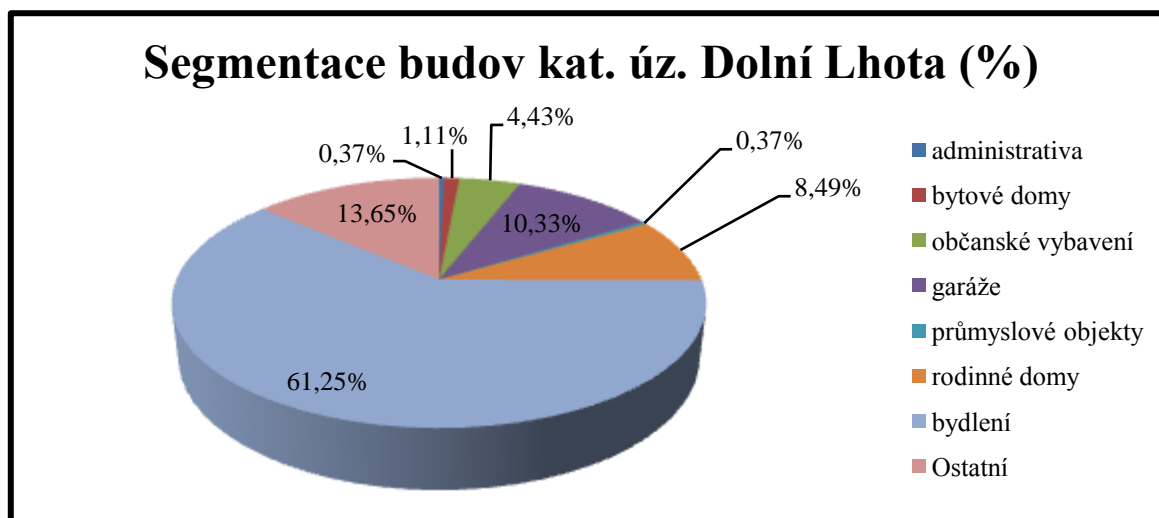
Graf č. 5 - Segmentace pozemků kat. úz. Dolní Lhota ¹¹³⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Dolní Lhota 629 529:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 57,11 %, orná půda 21,36 % a ostatní plochy 14,46 %.

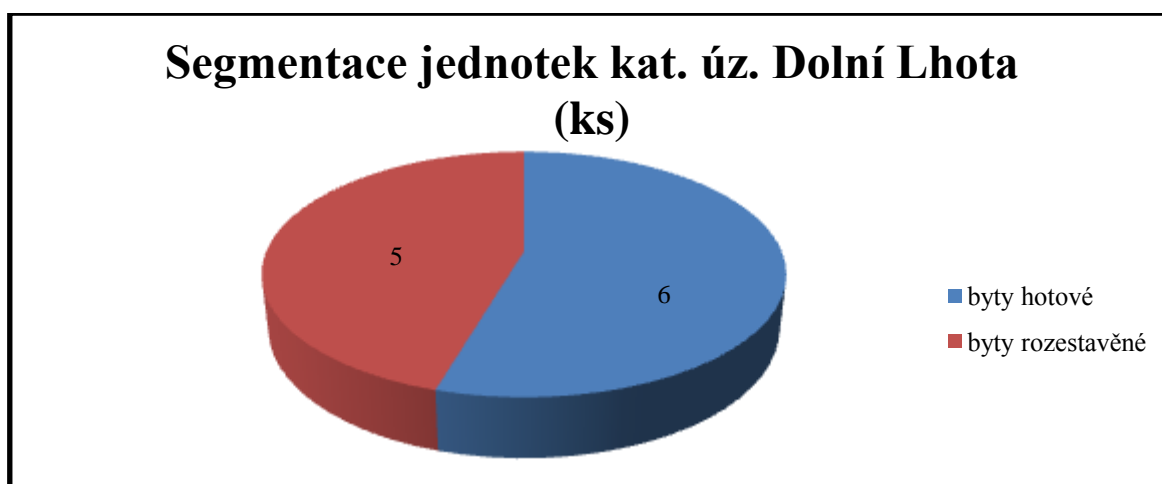
Graf č. 6 - Segmentace budov kat. úz. Dolní Lhota ¹¹⁴⁾



Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Dolní Lhota 629 529:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 70,85 % (bytové domy 1,11 %, rodinné domy 8,49 % a objekty k bydlení 61,25 %), ostatní 13,65 % a garáže 10,33 %.

Graf č. 7 - Segmentace jednotek kat. úz. Dolní Lhota ¹¹⁵⁾

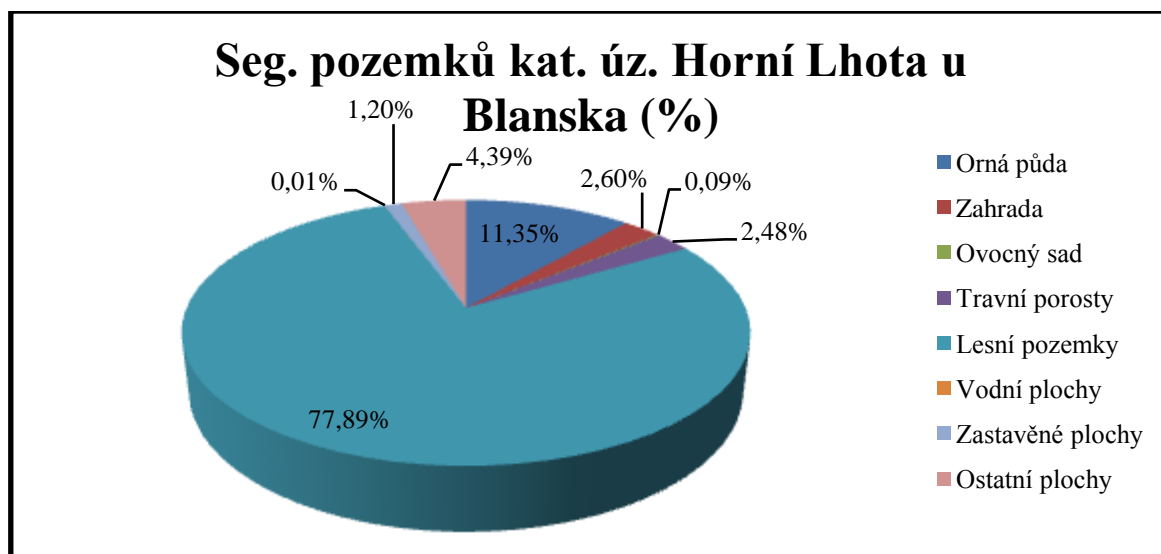


Analýza grafu segmentace jednotek v katastrálním území Dolní Lhota 629 529:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití jednotek: 11 bytů (z toho 6 hotových a 5 rozestavěných).

4.2.9 Katastrální území Horní Lhota u Blanska 643 271

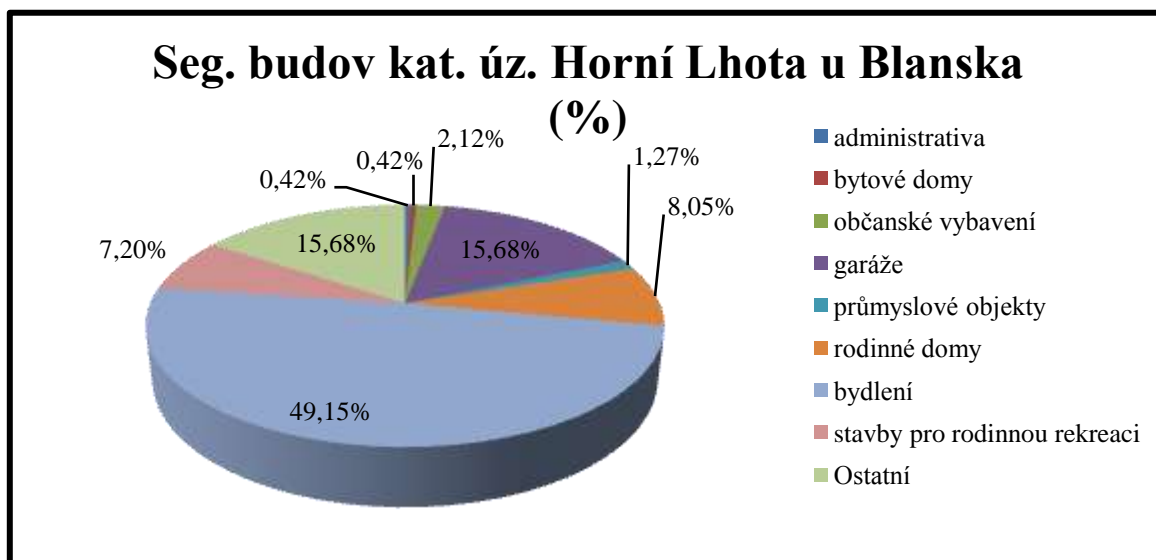
Graf č. 8 - Segmentace pozemků kat. úz. Horní Lhota u Blanska ¹¹⁶⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastr. území Horní Lhota u Blanska 643 271:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 77,89 %, orná půda 11,35 % a ostatní plochy 4,39 %.

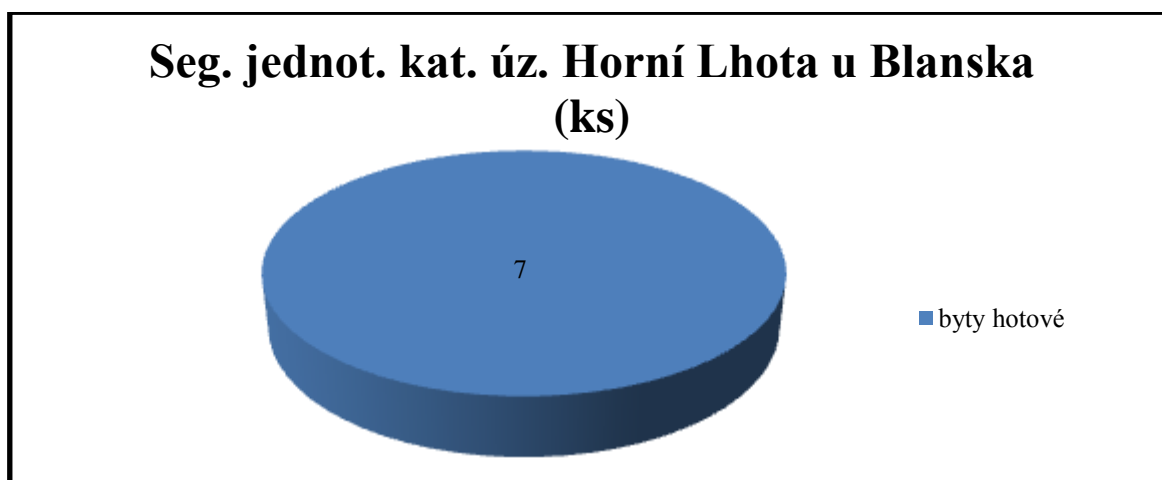
Graf č. 9 - Segmentace budov kat. úz. Horní Lhota u Blanska ¹¹⁷⁾



Analýza grafu segmentace budov v katastr. území Horní Lhota u Blanska 643 271:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 64,82 % (bytové domy 0,42 %, rodinné domy 8,05 %, objekty k bydlení 49,15 % a stavby pro rodinnou rekreaci 7,20 %), garáže a ostatní budovy shodně po 15,68 %.

Graf č. 10 - Segmentace jednotek kat. úz. Horní Lhota u Blanska ¹¹⁸⁾

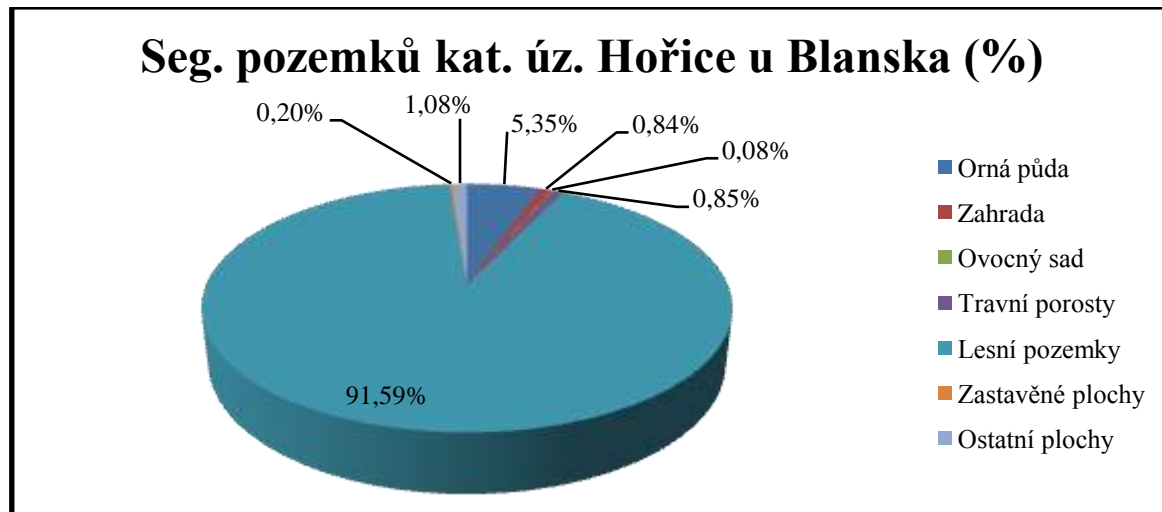


Analýza grafu segmentace jednotek v katastrálním území Horní Lhota u Blanska 643 271:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití jednotek: celkově 7 hotových bytů.

4.2.10 Katastrální území Hořice u Blanska 710 300

Graf č. 11 - Segmentace pozemků kat. úz. Hořice u Blanska ¹¹⁹⁾

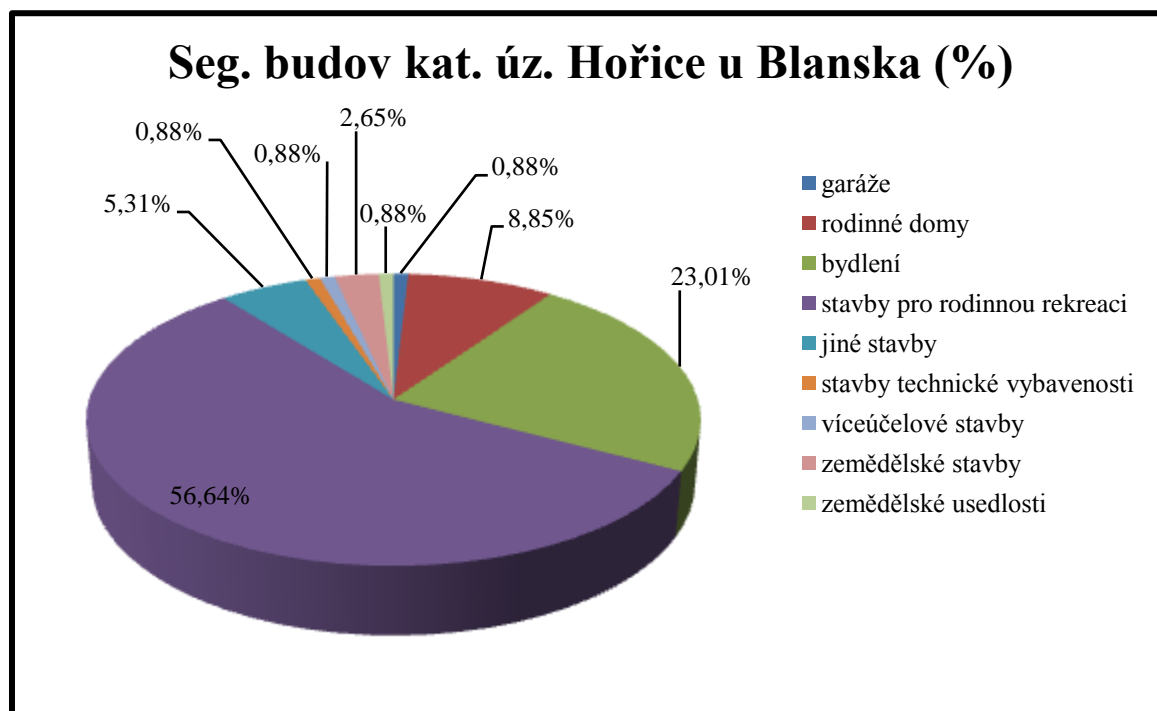


Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Hořice u Blanska 710 300:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 91,59 %, orná půda 5,35 % a ostatní plochy 1,08 %.

Povšimněme si, že v této lokalitě zabírají lesní pozemky a orná půda 96,94 % z celku.

Graf č. 12 - Segmentace budov kat. úz. Hořice u Blanska¹²⁰⁾



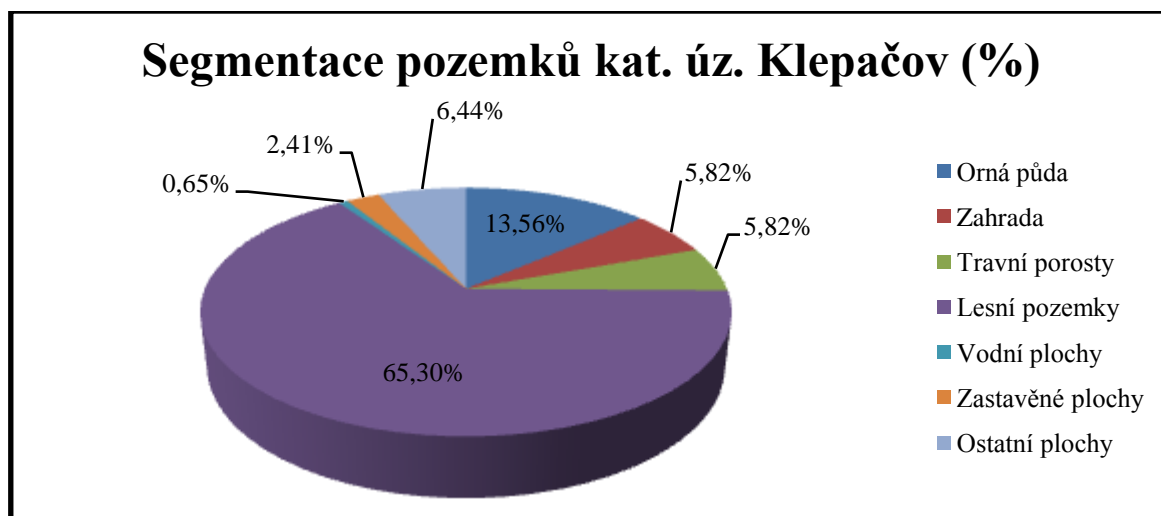
Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Hořice u Blanska 710 300:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 88,50 % (rodinné domy 8,85 %, objekty k bydlení 23,01 % a stavby pro rodinnou rekreaci 56,64 %), jiné stavby 5,31 % a zemědělské stavby 2,65 %.

Poznámka k bytovým jednotkám v katastrálním území Hořice u Blanska 710 300: nevyskytují se.

4.2.11 Katastrální území Klepačov 666 157

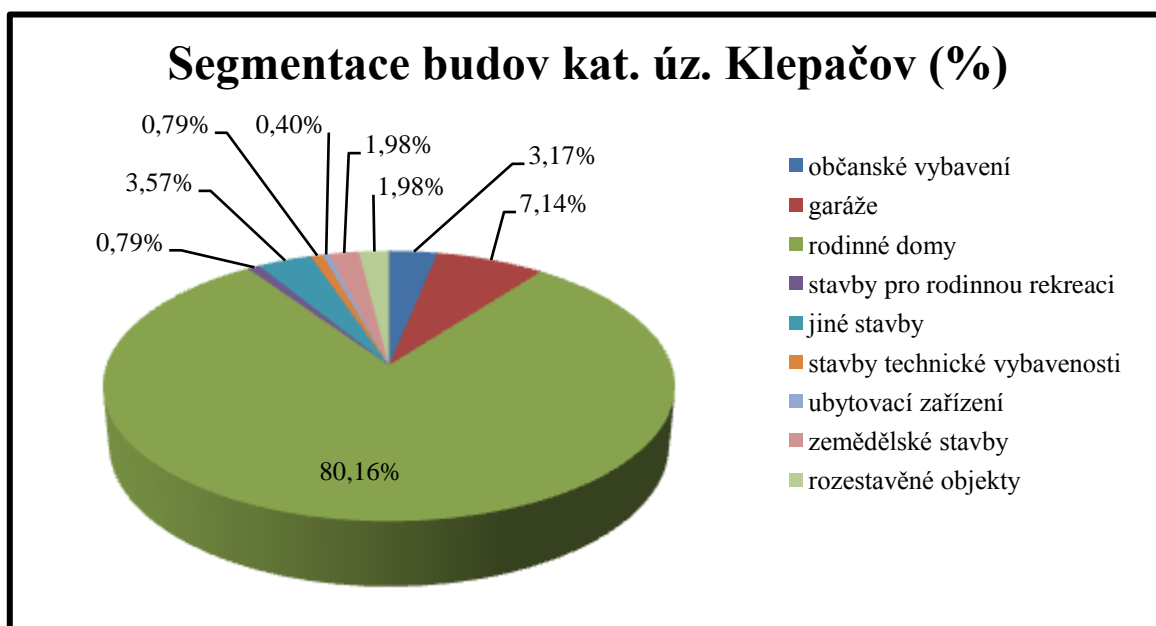
Graf č. 13 - Segmentace pozemků kat. úz. Klepačov¹²¹⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Klepačov 666 157:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 65,30 %, orná půda 13,56 %, zahrady a travní porosty shodně po 5,82 %.

Graf č. 14 - Segmentace budov kat. úz. Klepačov¹²²⁾



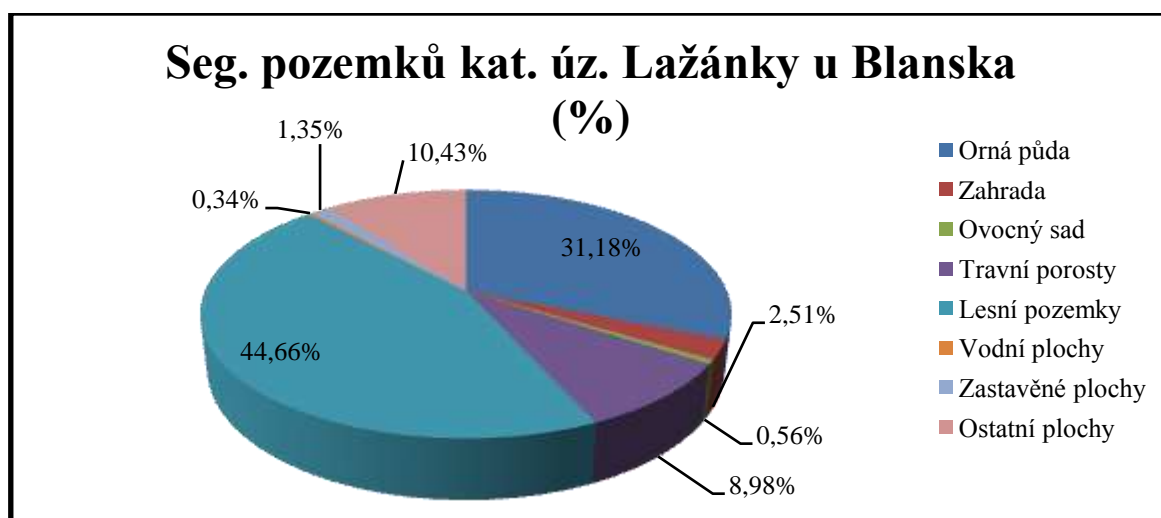
Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Klepačov 666 157:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 80,95 % (rodinné domy 80,16 % a stavby pro rodinnou rekreaci 0,79 %), garáže 7,14 % a jiné stavby 3,57 %.

Poznámka k bytovým jednotkám v katastrálním území Klepačov 666 157: nevyskytují se.

4.2.12 Katastrální území Lažánky u Blanska 679 453

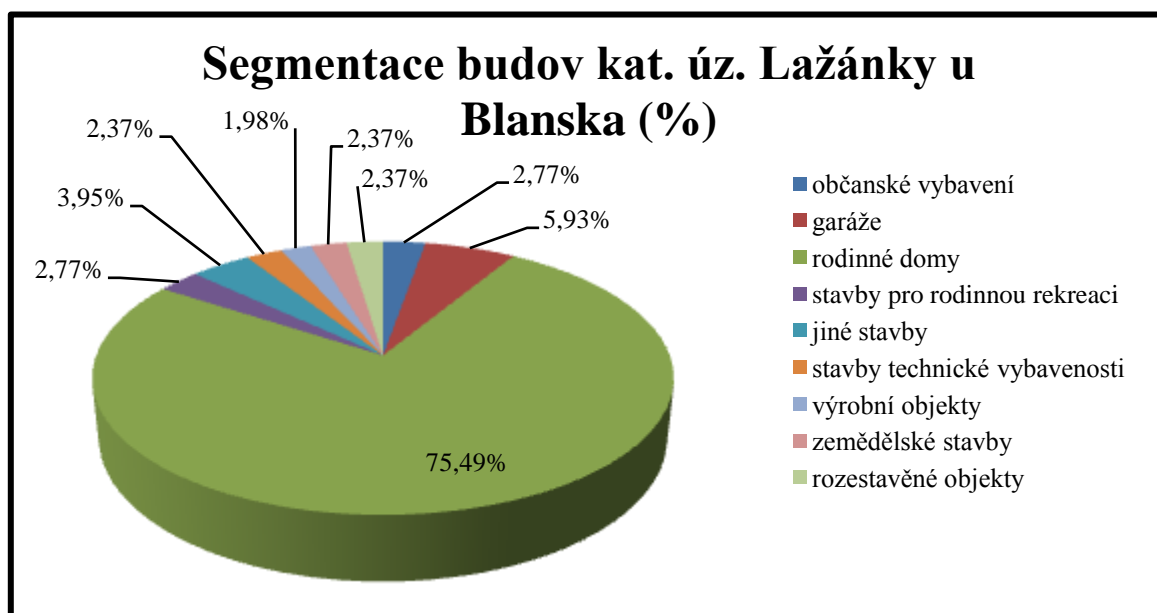
Graf č. 15 - Segmentace pozemků kat. úz. Lažánky u Blanska¹²³⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Lažánky u Blanska 679 453:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 44,66 %, orná půda 31,18 % a ostatní plochy 10,43 %.

Graf č. 16 - Segmentace budov kat. úz. Lažánky u Blanska¹²⁴⁾



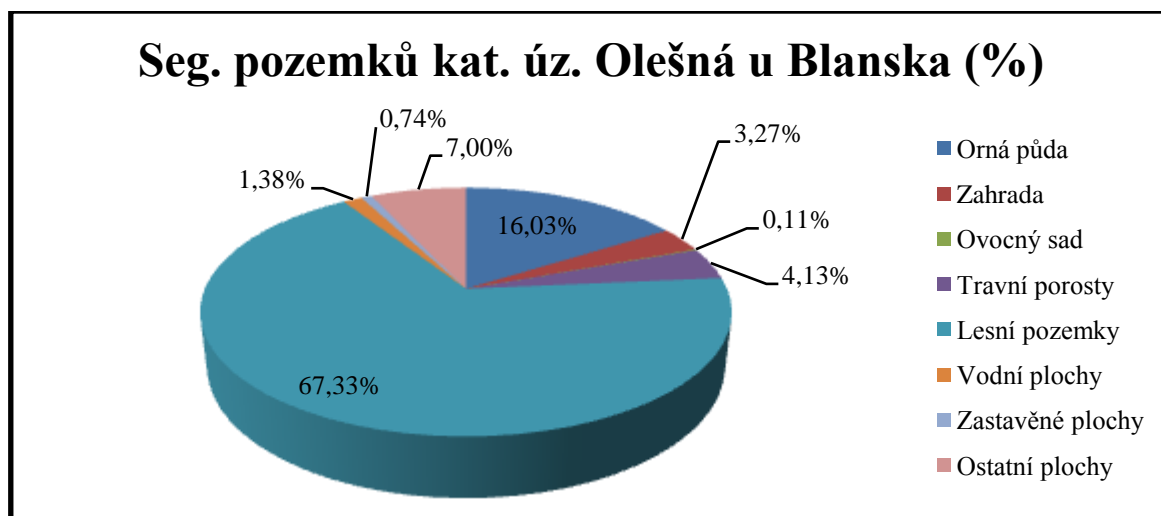
Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Lažánky u Blanska 679 453:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 78,26 % (rodinné domy 75,49 % a stavby pro rodinnou rekreaci 2,77 %), garáže 5,93 % a jiné stavby 3,95 %.

Poznámka k bytovým jednotkám v katastrálním území Lažánky u Blanska 679 453: nevyskytují se.

4.2.13 Katastrální území Olešná u Blanska 710 318

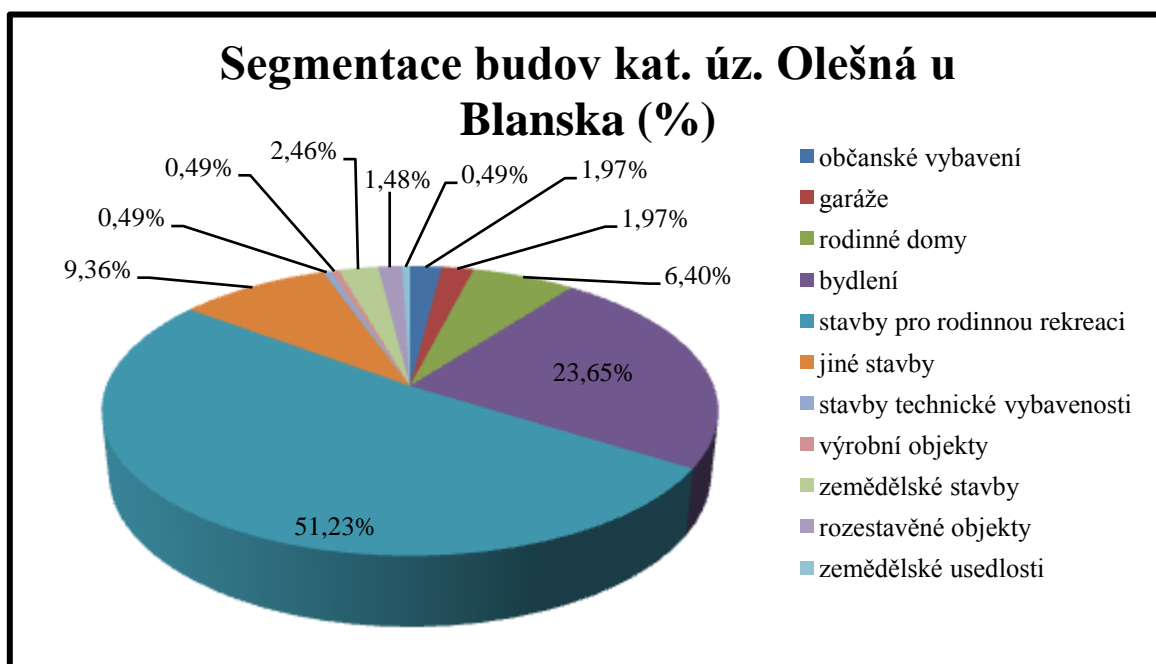
Graf č. 17 - Segmentace pozemků kat. úz. Olešná u Blanska ¹²⁵⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Olešná u Blanska 710 318:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 67,33 %, orná půda 16,03 % a ostatní plochy 7,00 %.

Graf č. 18 - Segmentace budov kat. úz. Olešná u Blanska ¹²⁶⁾



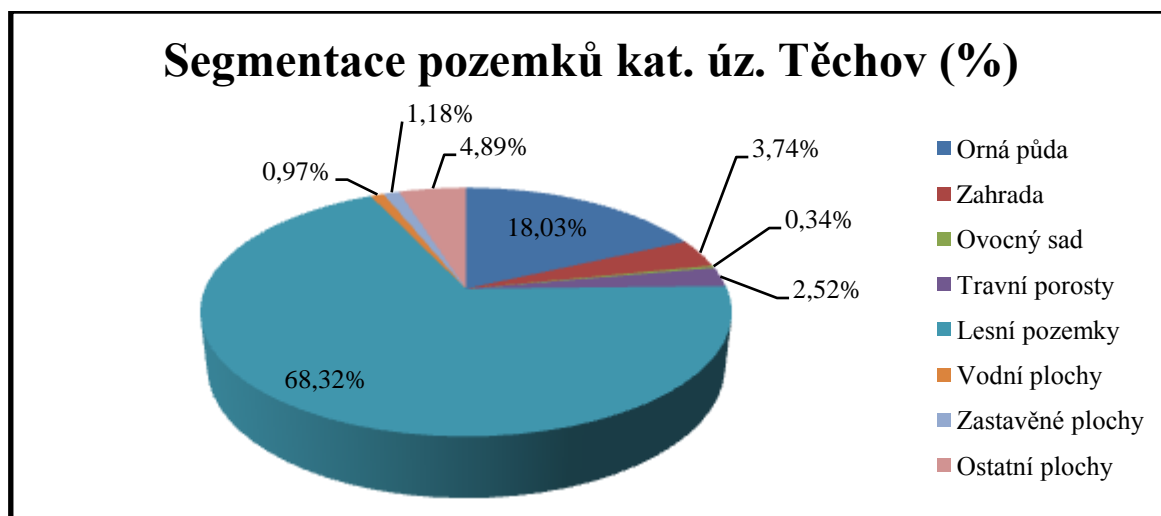
Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Olešná u Blanska 710 318:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 81,28 % (rodinné domy 6,40 %, objekty k bydlení 23,65 % a stavby pro rodinnou rekreaci 51,23 %), garáže 5,93 % a jiné stavby 3,95 %.

Poznámka k bytovým jednotkám v katastrálním území Olešná u Blanska 710 318: nevyskytují se.

4.2.14 Katastrální území Těchov 765 520

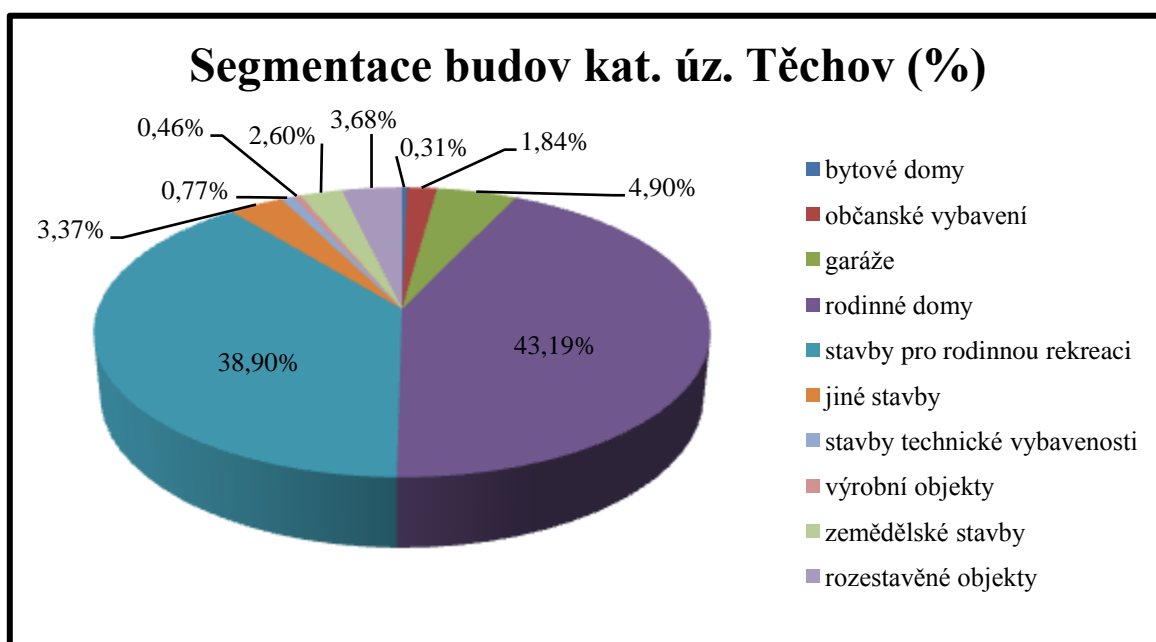
Graf č. 19 - Segmentace pozemků kat. úz. Těchov¹²⁷⁾



Analýza grafu segmentace pozemků v katastrálním území Těchov 765 520:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto druhy pozemků: lesní pozemky 68,32 %, orná půda 18,03 % a ostatní plochy 4,89 %.

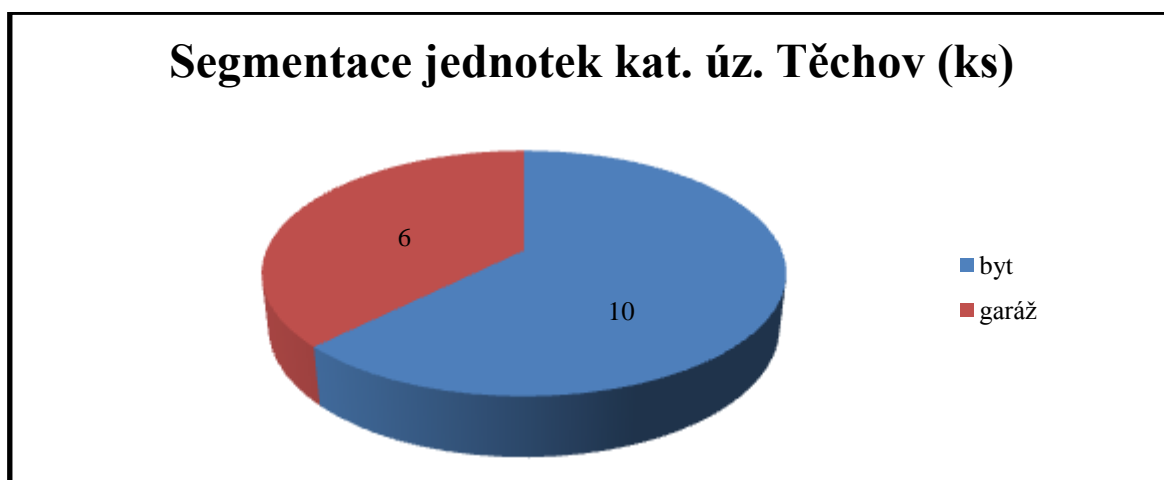
Graf č. 20 - Segmentace budov kat. úz. Těchov¹²⁸⁾



Analýza grafu segmentace budov v katastrálním území Těchov 765 520:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití staveb: stavby pro bydlení 64,82 % (rodinné domy 43,19 a stavby pro rodinnou rekreaci 38,90 %), garáže 4,90 % a rozestavěné objekty 3,68 %.

Graf č. 21 - Segmentace jednotek kat. úz. Těchov¹²⁹⁾

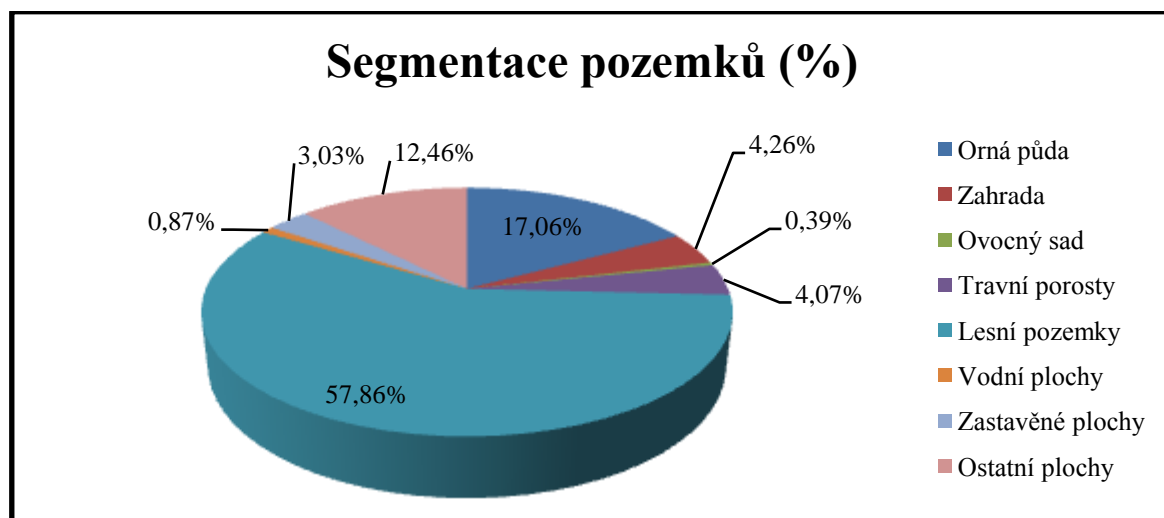


Analýza grafu segmentace jednotek v katastrálním území Těchov 765 520:

V daném katastrálním území jsou nejvíce zastoupeny tyto způsoby využití jednotek: 10 bytů a 6 garáží.

4.2.15 Průnik všech předchozích 8 katastrálních území

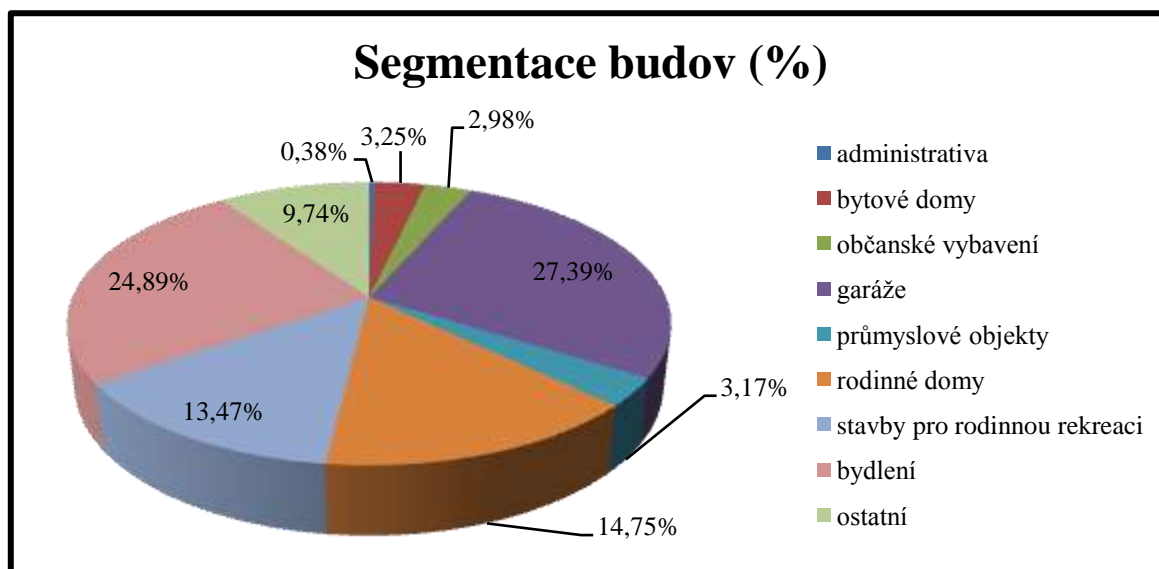
Graf č. 22 - Segmentace pozemků¹³⁰⁾



Analýza grafu segmentace pozemků průniku všech 8 katastrálních území:

Z grafu vyplývá, že více jak 1/2 všech pozemků tvoří lesní pozemky (přesně 57,86 %). Tato skutečnost však není překvapivou, neboť tato oblast je jednou z nejhustěji zalesněné oblasti v ČR. Na pomyslném druhém místě jsou pozemky druhu orná půda (17,06 %). Tato oblast je stále zemědělsky hojně využívána. Dále se za pozemky s ornou půdou řadí ostatní plochy (12,46 %).

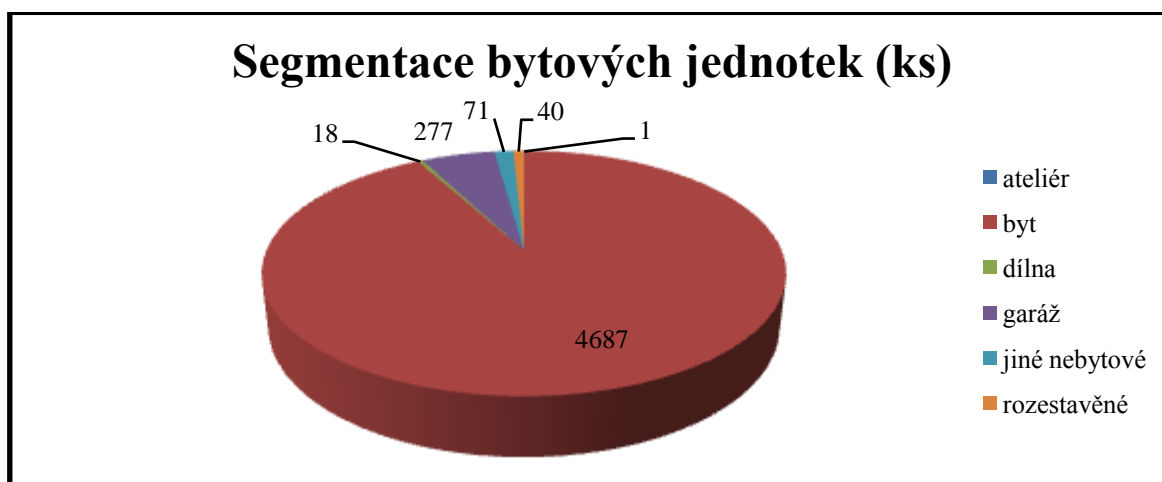
Graf č. 23 - Segmentace budov¹³¹⁾



Analýza grafu segmentace budov průniku všech 8 katastrálních území:

Z grafu vyplývá, že nejvíce využívaný způsob stavby jsou stavby pro bydlení 56,36 % (bytové domy 3,25 %, rodinné domy 14,75 %, stavby pro rodinnou rekreaci 13,47 % a objekty k bydlení 24,89 %), tvoří tedy více než 1/2 všech budov. Poté se nejčastěji vyskytují garáže (27,39 %) a dále ostatní způsoby využití budov.

Graf č. 24 - Segmentace jednotek¹³²⁾



Analýza grafu segmentace jednotek průniku všech 8 katastrálních území:

Z grafu vyplývá, že nejvíce je bytů, a to 4687, dále garáží (277) a jiných nebytových prostorů (71).

4.2.16 Tabulky s daty

Uvádím souhrnné tabulky pro průnik dat všech 8 katastrálních území, kde je též uvedeno, co vše je zahrnuto v druhu pozemku „ostatní plochy“ a rovněž co vše je zahrnuto ve způsobu využití stavby „ostatní“.

Tab. č. 9 - Pozemky¹³³⁾

Druh pozemku	Způsob využití	Počet parcel	Výměra (m ²)
orná půda	skleník-pařeniště	9	11 695
orná půda		3 446	7 661 359
orná půda celkem			7 673 054
zahrada		3 869	1 917 129
ovocný sad		74	175 987
travní porost		1 856	1 829 450
lesní pozemek	ostatní komunikace	1	126
lesní pozemek	les s budovou	1	27
lesní pozemek		1 162	26 021 519
lesní pozemky celkem			26 021 672
vodní plocha	nádrž přírodní	1	1 607
vodní plocha	nádrž umělá	32	66 939
vodní plocha	rybník	4	21 705
vodní plocha	tok přirozený	169	269 991
vodní plocha	tok umělý	9	29 616
vodní plocha	zamokřená plocha	5	1 004
vodní plochy celkem			390 862
zastavěná plocha	společný dvůr	35	8 372
zastavěná plocha	zbořeniště	37	9 804
zastavěná plocha		7 002	1 344 527
zastavěné plochy a nádvoří celkem			1 362 703
ostatní plocha	dobývací prostor	153	453 879
ostatní plocha	dráha	20	180 348
ostatní plocha	hřbitov-urnový háj	5	33 585
ostatní plocha	jiná plocha	1 618	990 098
ostatní plocha	manipulační plocha	493	589 624
ostatní plocha	neplodná půda	1 323	916 062
ostatní plocha	ostatní dopravní plocha	5	4 799
ostatní plocha	ostatní komunikace	2 487	1 249 761
ostatní plocha	silnice	318	464 359
ostatní plocha	skládka	5	31 409
ostatní plocha	sportovní a rekreační pl.	153	226 964
ostatní plocha	zeleň	781	460 532
ostatní plochy celkem			5 601 420
Celkem KN		25073	44 972 277

Tab. č. 10 - Budovy¹³⁴⁾

Typ budov	celkový počet
administrativa	25
bytové domy	216
občanské vybavení	198
garáže	1 822
průmyslové objekty	211
rodinné domy	981
bydlení	1 656
stavby pro rodinnou rekreaci	896
Ostatní:	648
dopravní stavby	21
jiné stavby	282
obchody	8
stavby technické vybavenosti	136
skleník	1
ubytovací zařízení	4
víceúčelové stavby	4
výrobní objekty	44
zemědělské stavby	64
rozestavěné objekty	76
vodní díla	3
zemědělské usedlosti	5
Celkem	6 653

Tab. č. 11 - Jednotky¹³⁵⁾

Typ jednotky	celkový počet
ateliér	1
byt	4 687
dílna	18
garáž	277
jiné nebytové prostory	71
rozestavěné jednotky	40
Celkem	5 094

Data z tabulek byla použita pro vyhotovení vlastních statistik - grafů (v bodě 4.2 Segmentace trhu města Blansko). Uvedená data v tabulkách jsou aktuální k datu 17. 10. 2014.

4.3 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI

V této části práce se zaměřím na rozbor nemovitých věcí ve městě Blansko. Uvedu procentuální číslo, které zabírá daná nemovitá věc z celku, dále pojednám o tom, zda se s nemovitou věcí na tomto městském trhu obchoduje a uvedu její přibližné cenové rozptyly.

4.3.1 Zemědělské pozemky

Jak jsem zjistil z grafu segmentace pozemků průniku všech 8 katastrálních území, zemědělské pozemky zabírají 26,32 % z celku, viz následující tabulka.

Tab. č. 12 - Zemědělské pozemky¹³⁶⁾

Druh zemědělského pozemku	Zastoupení (%)
Orná půda	17,60
Zahrada	4,26
Ovocný sad	0,39
Trvalý travní porost	4,07
	Σ 26,32 %

Územní plán města Blansko z roku 2012 počítá se zábořem části zemědělské půdy pro plochy: bydlení, občanské vybavení, plochy smíšené, výrobu, rekreaci, dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, plochy systému sídelní zeleně, plochy přírodní a těžbu. Pro nenarušení využívání zemědělských ploch jsou tyto plány navrhovány v těsné blízkosti zastavěného území.

Zemědělství na Blanensku je již od pradávna hojně rozšířené a není překvapením, že většina zemědělských pozemků je využívána zemědělskými činnostmi a neleží ladem. Tam, kde je orná půda, se pěstují obiloviny jako je ječmen, pšenice aj., dále kukuřice, slunečnice, řepka či brambory a mnoho dalších. Trvalé travní porosty jsou sečeny a využívány pro zisk sena. Zemědělské pozemky v zájmové lokalitě jsou obhospodařovány jednak zemědělskými podniky či subjekty, ale také samotnými občany pro své domácí potřeby. Zemědělství je převážně více rozšířeno v okrajových městských částech Blanska, jako je např. městská část Hořice.

Se zemědělskými pozemky se v Blansku obchoduje průměrně. Jednak z důvodu provozování zemědělské činnosti či ze zájmu možného budoucího využití jako stavební pozemek. Během návštěvy na odboru Územního plánování v Blansku mi bylo sděleno, že je zde větší míra zastoupení spekulantů s pozemky.

Dále uvádím seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků dle lokality uvedené ve vyhlášce č. 298/2014 Sb. a s přírážkami z přílohy č. 5 z vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 13 - Průměrné ceny a přírážky zemědělských pozemků ¹³⁷⁾

Číslo kat. území	Název katastrální území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Přírážka v %
605 018	Blansko	7,05	120
629 529	Dolní Lhota	10,00	120
643 271	Horní Lhota u Blanska	5,87	120
710 300	Hořice u Blanska	2,36	120
666 157	Klepačov	4,47	120
679 453	Lažánky u Blanska	6,72	120
710 318	Olešná u Blanska	3,67	120
765 520	Těchov	5,48	120
Průměr za město Blansko		5,70	120

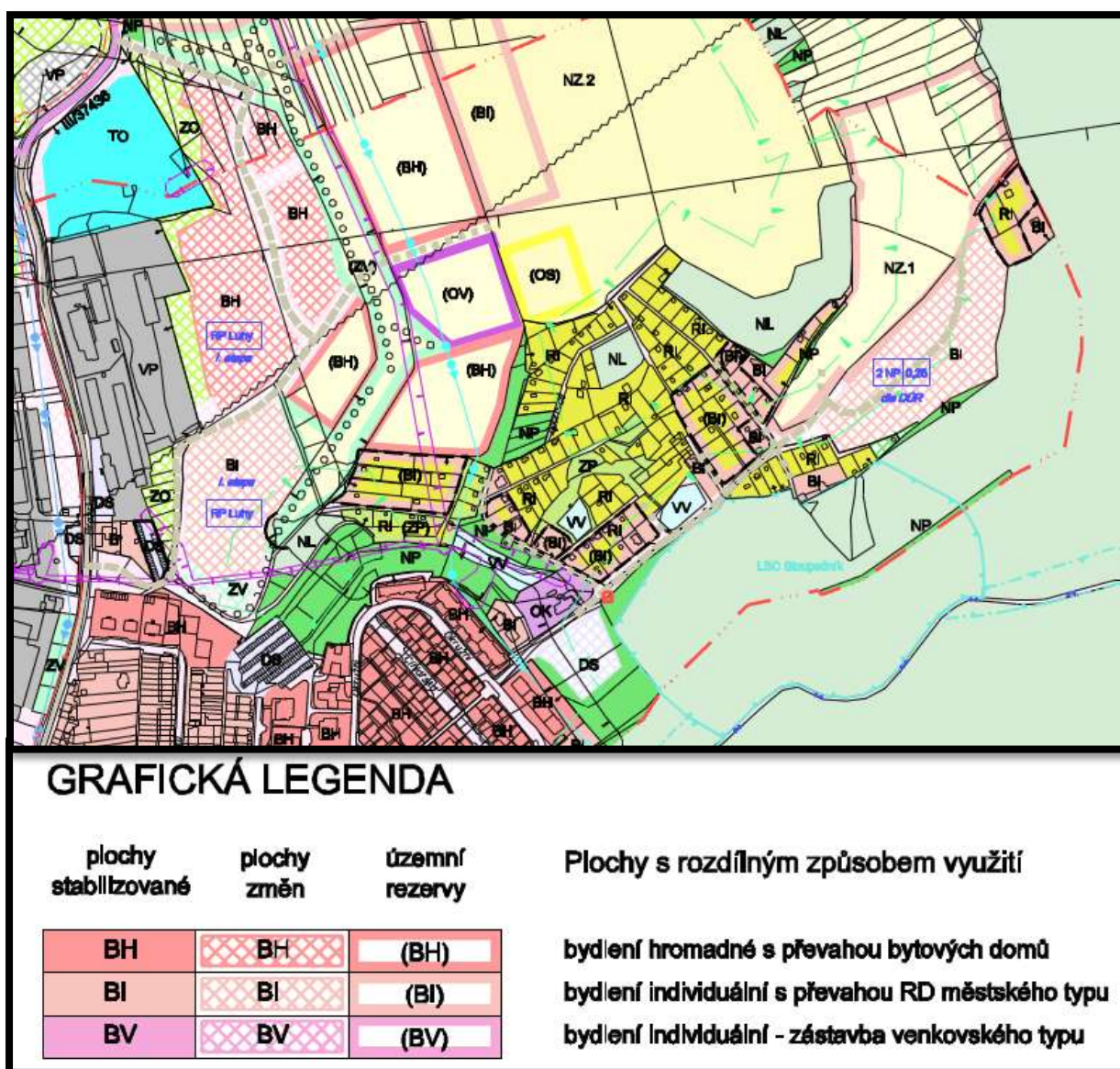
Tržní ceny zemědělských pozemků (druh pozemku orná půda) ve městě Blansko kolísají v cenovém rozpětí dle blízkosti inženýrských sítí nebo budoucí možnosti změny dle územního plánu na pozemky stavební či jiné. Podle cenových nabídek realitních kanceláří se ceny za 1 m² zemědělského pozemku pohybují v rozmezí cca 15 - 50 Kč.

4.3.2 Pozemky určené územním plánem k zastavění a stavební pozemky

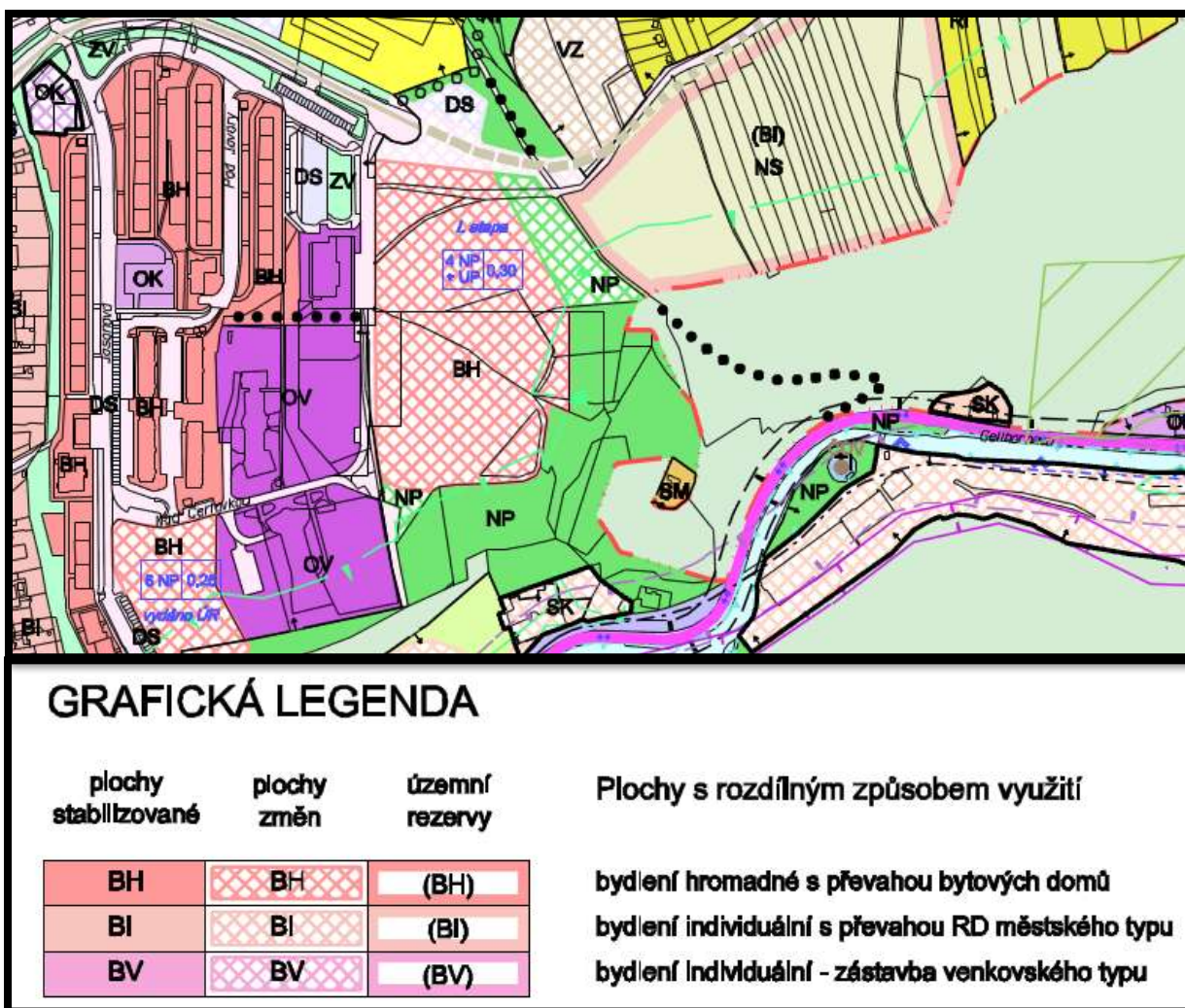
Pod tento druh pozemků začleňuji jednak plochy rezerv k výstavbě a plochy změn (pozemky určené územním plánem k zastavění a dle zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemky jiné) a dále stavební pozemky. „Pozemky jiné“ jsou velmi specifické typy pozemků. Jejich povaha sice připouští možné budoucí využití pozemku jako stavebního, ale to záleží na samotném územním plánu. Součástí ÚP by měla být vždy etapizace nové výstavby. Tato etapizace však může počítat s využitím rezervních ploch až ve vzdálené budoucnosti. Rovněž tyto plochy nahrávají spekulantům s pozemky, kteří pak neúměrně zvyšují jejich ceny. V samotném městě Blansko se můžeme setkat s několika plochami rezerv, ale jak mi bylo popsáno na Oddělení územního plánování, tak že i když se jedná o plochu rezerv, neznamená to, že se tam bude v budoucnu stavět, či už vůbec ne v blízké době. Záleží to však na lokalitě a požadavcích územního plánu a také na představách vedení města.

137) Zdroj: vlastní tabulka s daty z vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Stavební pozemky zvyšují svoji hodnotu až několikanásobně oproti dřívějšímu stavu (zemědělský pozemek, či „pozemek jiný“). Město Blansko ve svém územním plánu přichází s několika novými lokalitami, kde si umí představit novou výstavbu (ať už rodinných domů, bytových domů aj.). Mnoho pozemků se tak na základě např. hromadného územního rozhodnutí rázem stalo stavebními. Územní plán města Blansko je zpracován pro celé správní území města, které zahrnuje celkem 8 katastrálních území. Jsou to ta katastrální území, která jsem již zmiňoval dříve v textu. Nejvíce se nyní obchoduje se stavebními pozemky v katastrálním území Blansko (605 018). Jedná se o lokality Luhy, Zborovec a Na Pískách. V těchto lokalitách bude situováno jak bydlení hromadné, tak i bydlení individuální v rodinných domech.



obr. č. 9 - Lokalita Luhy a lokalita Zborovec¹³⁸⁾



obr. č. 10 - Lokalita Na Pískách¹³⁹⁾

Ceny stavebních pozemků:

Tab. č. 14 - Průměrné ceny stavebních pozemků¹⁴⁰⁾

Číslo kat. území	Název katastrální území	Cenové rozpětí za 1 m ² v Kč
605 018	Blansko	800 - 2 000
629 529	Dolní Lhota	výrazně se neobchoduje
643 271	Horní Lhota u Blanska	výrazně se neobchoduje
710 300	Hořice u Blanska	výrazně se neobchoduje
666 157	Klepačov	1 200 - 1 500
679 453	Lažánky u Blanska	výrazně se neobchoduje
710 318	Olešná u Blanska	výrazně se neobchoduje
765 520	Těchov	1 700 - 2 000

Cena je dána především lokalitou. Ve zmíněné lokalitě Zborovec v kat. úz. Blansko se ceny stavebních pozemků pohybují okolo 2 000 Kč/m².

139) Zdroj: obrázek zpracován pomocí Koordinačního výkresu ÚP města Blanska Stránka 71

140) Zdroj: vlastní tabulka s cenami zjištěnými vlastním průzkumem trhu

4.3.3 Pozemky s rodinnými domy

Jak jsem zjistil z grafu segmentace budov průniku všech 8 katastrálních území, rodinné domy zabírají 14,75 % z celku. K tomu však ještě musíme připočítat určité procento způsobu využití stavby jako objekty k bydlení, neboť u tohoto způsobu využití nelze říci přesně, zda se jedná o rodinné domy, byty či jiné.

Tab. č. 15 - Průměrné rozpětí tržních cen prodeje rodinných domů v Kč/m² užitné plochy¹⁴¹⁾

Katastrální území Blansko (605 018)			
Užit. pl. do 180 m ²	Užit. pl. 181 - 230 m ²	Užit. pl. 231 - 260 m ²	Užit. pl. nad 261 m ²
18 000 - 25 000 Kč/m ²	21 000 - 28 000 Kč/m ²	20 000 - 27 000 Kč/m ²	16 000 - 20 000 Kč/m ²
K určení cenového rozpětí byli použiti reprezentanti novostaveb a rekonstruovaných RD.			
Katastrální území Dolní Lhota (629 529)			
V katastrálním území Dolní Lhota se výrazně neobchoduje s rodinnými domy.			
Katastrální území Horní Lhota u Blanska (643 271)			
V katastrálním území Horní Lhota u Blanska se výrazně neobchoduje s rodinnými domy.			
Katastrální území Hořice u Blanska (710 300)			
V katastrálním území Hořice u Blanska se výrazně neobchoduje s rodinnými domy.			
Katastrální území Klepačov (666 157)			
Užitná plocha 220 m ² (novostavba)	Užitná plocha 225 m ² (rekonstruovaný objekt)	Užitná plocha 330 m ² (rekonstruovaný objekt)	
27 300 Kč/m ²	13 300 Kč/m ²	8 800 Kč/m ²	
Katastrální území Lažánky u Blanska (679 453)			
V katastrálním území Lažánky u Blanska se výrazně neobchoduje s rodinnými domy.			
Katastrální území Olešná u Blanska (710 318)			
V katastrálním území Olešná u Blanska se výrazně neobchoduje s rodinnými domy.			
Katastrální území Těchov (765 520)			
Užitná plocha 80 - 99 m ²	Užitná plocha 100 - 119 m ²	Užitná plocha 120 - 149 m ²	
34 000 - 48 800 Kč/m ²	28 400 - 35 000 Kč/m ²	34 600 - 38 500 Kč/m ²	
K určení cenového rozpětí byli použiti reprezentanti novostaveb.			

Uvedené ceny závisí především na lokalitě a mohou se individuálně lišit. Další aspekt, který má vliv na výši ceny rodinného domu, je jeho vybavenost (zejména garáž) a dále velikost pozemku, který k rodinnému domu přísluší. Např. v katastrálním území Těchov (765 520) jsou ceny nejvyšší u rodinných domů s užitnou plochou 80 - 90 m².

4.3.4 Pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci

Jak bylo zjištěno z grafu segmentace budov průniku všech 8 katastrálních území, stavby pro rodinnou rekreaci zabírají 13,47 % z celku. K tomu však ještě musíme připočítat určité procento ze způsobu využití stavby jako objekty k bydlení, neboť u tohoto způsobu využití nelze říci přesně, zda se jedná o stavby pro rodinnou rekreaci, rodinné domy či byty.

Tab. č. 16 - Tržní ceny prodeje staveb pro rodinnou rekreaci v Kč/stavbu s pozemkem¹⁴²⁾

Katastrální území	Výměra pozemku	Užitná plocha	Tržní cena
Blansko (605 018)	335 m ²	70 m ²	550 000 Kč
	387 m ²	29 m ²	180 000 Kč
	533 m ²	24 m ²	360 000 Kč
Dolní Lhota (629 529)	výrazně se neobchoduje		
Horní Lhota u Blanska (643 271)	výrazně se neobchoduje		
Hořice u Blanska (710 300)	V této lokalitě se nachází velké množství staveb pro rodinnou rekreaci. Tvoří 56,64 % ze všech budov, které jsou v daném katastrálním území. S těmito objekty se však téměř neobchoduje, neboť vlastníci nejsou ochotni tyto stavby prodávat vzhledem k výborné lokalitě a sami je využívají. Jedná se o velmi významnou rekreační oblast.		
Klepačov (666 157)	výrazně se neobchoduje		
Lažánky u Blanska (679 453)	výrazně se neobchoduje		
Olešná u Blanska (710 318)	výrazně se neobchoduje		
Těchov (765 520)	530 m ²	34 m ²	390 000 Kč
	898 m ²	40 m ²	650 000 Kč
	914 m ²	40 m ²	650 000 Kč

Tržní ceny staveb pro rodinnou rekreaci jsou závislé zejména na velikosti pozemku, který přísluší k objektu, dále na užitné ploše stavby a rovněž na technickém vybavení objektu jako je např. voda, elektřina atd. Významný faktor rovněž představuje to, zda je stavba zděná, dřevěná či montovaná. U zděných objektů musíme počítat s vyšší cenou.

4.3.5 Pozemky s bytovými domy

S tímto segmentem trhu se v dané obci Blansko příliš neobchoduje. S prodejem celého bytového domu (ať již zděného či panelového) se můžeme setkat výjimečně. Mnohem lukrativnější je zde prodej či pronájem samotných bytů.

4.3.6 Pozemky s administrativními budovami

Do tohoto segmentu trhu zařazují jednak stavby pro městskou a státní správu (tj. budovy úřadů, soudu, státního zastupitelství aj.) a objekty s komerčním využitím (kanceláře).

Stavby pro městskou a státní správu jsou ve vlastnictví města a neobchoduje se s nimi.

Na objekty s komerčním využitím - dílčí prostory administrativních budov - kanceláře (zejména tedy pro účely podnikání) se zaměřím na městskou část Blansko.

A) prodej kanceláří: v dané lokalitě se nevyskytuje.

B) pronájem kanceláří:

Tab. č. 17 - Tržní ceny při pronájmu kanceláří v Kč/m²/měsíc¹⁴³⁾

Rozpětí užitné plochy v m ²	Cena za pronájem v Kč/m ² /měsíc
15 - 19	83 - 125
20 - 29	125 - 285
30 - 39	216 - 229
40 - 49	83 - 125
50 - 59	108 - 125
nad 60	75 - 152

Průměrná cena za pronájem kanceláře v městské části Blansko: 134,50 Kč/m²/měsíc.

Z výsledných cen pronájmů kanceláří mohu konstatovat, že nejdražší pronájem vychází u těch kanceláří, které mají užitnou plochu v rozmezí 20 - 39 m². O tyto prostory je největší zájem.

4.3.7 Pozemky s výrobními objekty

S výrobními objekty se v mé zájmové lokalitě příliš neobchoduje. Na ukázkou mohu uvést cenu pronájmu skladového prostoru v městské části Horní Lhota. Objekt je jednopodlažní s užitnou plochou 380 m². Jedná se o zděnou stavbu, která je napojena na vodovod a elektřinu. K objektu vede asfaltová komunikace. V objektu se dále nachází sociální místnosti a vrátnice. Sklad - hala se nachází na oploceném pozemku o výměře 760 m². Celý objekt se nabízí k pronájmu za 25 Kč/m²/měsíc.

4.3.8 Byty

Ze segmentace bytů vyplývá, že v 8 řešených katastrálních územích se vyskytuje celkem: 4 687 bytů, 277 bytů s garáží, 71 jiných nebytových prostorů, 40 rozestavěných bytů, 18 bytů s dílnou a 1 byt s ateliérem.

Ceny bytů následně rozdělím na ceny pronájmů a prodejů, dále byty rozdělím na zděné a panelové a v neposlední řadě byty rozdělím na byty v soukromém vlastnictví a na byty městské.

A) Byty v soukromém vlastnictví, zděné, prodej:

Tab. č. 18 - Tržní ceny při prodeji zděných bytů v soukromém vlastnictví¹⁴⁴⁾

Dispozice	1+1 / 1+kk	m ²	Kč/m ²	2+1 / 2+kk	m ²	Kč/m ²	3+1 / 3+kk	m ²	Kč/m ²
Detaily inzerovaných nabídek	849 000	28	30 321	1 350 000	50	27 000	2 399 000	86	27 895
	740 000	30	24 667	1 200 000	65	18 462	1 859 700	72	25 829
	690 000	28	24 643	1 290 000	62	20 807	1 590 000	70	22 714
	820 000	30	27 333				1 590 000	65	24 462
	840 000	27	31 111						
	840 000	30	28 000						
	719 000	32	22 469						
	770 000	32	24 063						
Průměrné výsledky	783 500	30	26 576	1 280 000	59	22 090	1 859 675	73	25 225

B) Byty v soukromém vlastnictví, panelové, prodej:

Tab. č. 19 - Tržní ceny při prodeji panelových bytů v soukromém vlastnictví¹⁴⁵⁾

Dispozice	1+1 / 1+kk	m ²	Kč/m ²	2+1 / 2+kk	m ²	Kč/m ²	3+1 / 3+kk	m ²	Kč/m ²
Detaily inzerovaných nabídek	1 290 000	38	33 947	1 250 000	48	26 042	1 650 000	75	22 000
	1 150 000	33	34 849	1 250 000	50	25 000	1 900 000	73	26 027
	820 000	32	25 625	1 200 000	59	20 339	1 785 000	85	21 000
	1 250 000	28	44 643						
Průměrné výsledky	1 127 500	33	34 766	1 233 333	52	23 794	1 778 333	78	23 009

C) Byty v soukromém vlastnictví, zděné, pronájem:

Tab. č. 20 - Tržní ceny při pronájmu zděných bytů v soukromém vlastnictví v Kč/měsíc ¹⁴⁶⁾

Dispozice	1+1 / 1+kk Kč/měsíc	m ²	Kč/m ²	2+1 / 2+kk Kč/měsíc	m ²	Kč/m ²	3+1 / 3+kk Kč/měsíc	m ²	Kč/m ²
Detaily inzerovaných nabídek	6 500	35	185,71	9 000	85	105,88	---	---	---
	6 500	34	191,18	7 000	60	116,67			
	5 000	32	156,25	8 000	66	121,21			
	7 800	35	222,86						
Průměrné výsledky	6 450	34	189,00	8 000	70	114,59	---	---	---

D) Byty v soukromém vlastnictví, panelové, pronájem:

Tab. č. 21 - Tržní ceny při pronájmu panelových bytů v soukromém vlastnictví v Kč/měsíc ¹⁴⁷⁾

Dispozice	1+1 / 1+kk Kč/měsíc	m ²	Kč/m ²	2+1 / 2+kk Kč/měsíc	m ²	Kč/m ²	3+1 / 3+kk Kč/měsíc	m ²	Kč/m ²
Detaily inzerovaných nabídek	8 000	38	210,53	8 500	57	149,12	7 000	75	93,33
				8 500	60	141,67			
Průměrné výsledky	8 000	38	210,53	8 500	59	145,40	7 000	75	93,33

F) Byty v majetku města Blansko ¹⁴⁸⁾

Město Blansko privatizovalo v minulosti městské byty ve dvou fázích. Během první fáze v letech 1997 - 1999 město Blansko prodalo 1 528 bytů. Městu tehdy zůstalo 715 bytů v 27 bytových domech a 7 bytů v rodinných domech. 2. fáze privatizace proběhla v roce 2010, kdy město odprodalo 180 bytů a 2 nebytové prostory. Do konce roku 2011 se prodalo dalších 36 bytů. Blansku zůstalo po druhé fázi 8 bytových domů:

- na ulici Antonína Dvořáka 4a: 48 bytů (převážně byty 1+1, 7 bytů 2+1, 1 byt 3+1, 2 bezbariérové byty a 1 nebytový prostor)
- na ulici Údolní 23: 24 bytů dispozice 1+1
- na ulici 9. května 24: 24 bytů dispozice 1+1
- na ulici Okružní 3a, b, c: 33 bytů

146, 147) Zdroj: vlastní tabulky s cenami zjištěnými vlastním průzkumem trhu

148) Zdroj: www.blansko.cz

- na ulici Jasanová 30, 32, 34: 3x 12 bytů (dispozice 1+1 až 4+1)
- na ulici Jungmannova 10: 26 holobytů (1 místnost, kuchyň a sociální zařízení společné na patře, do těchto bytů se stěhují neplatiči nájemného)
- na ulici 9. května 1: 56 bytů s pečovatelskou službou
- na ulici Pod Javory 32: 71 bytů s pečovatelskou službou

Byty, které jsou v majetku města Blansko, se přidělují zájemcům na základě pořadníku. Přihlásit se však mohou jen ti obyvatelé města, kteří v Blansku trvale bydlí alespoň 3 roky nebo zde alespoň 3 roky trvale pracují a dále se mohou hlásit jen ti, kteří nemají žádné dluhy vůči městu Blansko.

Rozpočet města Blansko na rok 2014 počítal s příjmem z nájmu z městských bytů a nebytových prostor v bytových domech ve výši 9 820 000 Kč.

Rozpočtový výhled města Blansko počítá s odprodáváním bytů cca 20 bytů ročně.

V současné době (únor 2015) město nabízí k odprodeji 5 bytů:

- byt č. 5 v bytovém domě na ulici Údolní 19, Blansko (dispozice 1+1)
 - byt č. 18 v bytovém domě na ulici Údolní 19, Blansko (dispozice 1+1)
 - byt č. 23 v bytovém domě na ulici Údolní 19, Blansko (dispozice 1+1)
 - byt č. 21 v bytovém domě na ulici Údolní 21, Blansko (dispozice 1+1)
 - byt č. 22 v bytovém domě na ulici Údolní 21, Blansko (dispozice 1+1)
- (zájemci musí nabídnout kupní cenu ve výši minimálně 650 000 Kč)

4.3.9 Ostatní pozemky a stavby

V tomto odstavci se zaměřím na ceny prodeje a pronájmu garáží v městské části Blansko. Garáže v katastrálním území Blansko (605 018) zastupují segment budov s 28,23 %.

Tab. č. 22 - Tržní ceny při prodeji a pronájmu garáží ¹⁴⁹⁾

Prodej			Pronájem	
Řadová garáž	20 m ²	140 000 Kč	Dvougaráž	1 600 Kč/měsíc
Řadová garáž	20 m ²	140 000 Kč	Řadová garáž	700 Kč/měsíc
Řadová garáž	15 m ²	123 000 Kč	Řadová garáž	800 Kč/měsíc
Řadová garáž	21 m ²	144 000 Kč		
Průměrná cena prodeje		136 750 Kč	Průměrná cena pronájmu	775 Kč/měsíc

Pozn.: v odstavci bodu 4.3 Trh s nemovitými věcmi byly použity tržní ceny zjištěné z inzercí a jsou aktuální ke dni 3. 2. 2015.

4.3.10 Zhodnocení trhu s nemovitými věcmi

Město Blansko, členící se na 8 katastrálních území (Blansko 605018, Dolní Lhota 629529, Horní Lhota u Blanska 643271, Hořice u Blanska 710300, Klepačov 666157, Lažánky u Blanska 679453, Olešná u Blanska 710318 a Těchov 765520), nabízí široké veřejnosti velké množství nejrůznějších druhů pozemků a budov. Těchto 8 katastrálních území zahrnuje následující složení pozemků a budov:

Tab. č. 23 - Podíl jednotlivých druhů pozemků ¹⁵⁰⁾

Podíl v %	Druh pozemku	Výměra v ha
57,86	Lesní pozemek	2 602,1672
17,06	Orná půda	767,3054
12,46	Ostatní plochy (silnice, dráha, zeleň aj.)	560,1420
4,26	Zahrada	191,7129
4,07	Trvalý travní porost	182,9450
3,03	Zastavěná plocha a nádvoří	136,2703
0,87	Vodní plocha	39,0862
0,39	Ovocný sad	17,5987
Σ 100,00 %		Σ 4 497, 2277

Tab. č. 24 - Podíl jednotlivých způsobů využití staveb ¹⁵¹⁾

Podíl v %	Způsob využití stavby	Počet budov
56,36	Bytový dům (3,25 %), Rodinný dům (14,75 %), Stavba pro rodinnou rekreaci (13,47 %) a Objekt k bydlení (24,89 %)	3 749
27,39	Garáž	1 822
9,74	Ostatní (stavba technického vybavení, jiná stavba aj.)	648
3,17	Průmyslové objekty	211
2,98	Stavby občanského vybavení	198
0,38	Stavby administrativy	25
Σ 100,00 %		Σ 6 653

Tržní ceny zemědělských pozemků (druh pozemku orná půda) ve městě Blansko kolísají v cenovém rozpětí 15 - 50 Kč. Cenu zvedají spekulanti.

Město Blansko tuto rezervu, jakou skýtají zemědělské pozemky, postupně využívá v urbanistickém rozvoji města. Vytváří nové návrhové plochy - a to plochy změn a územních rezerv. Cena pozemků, které spadají do ploch změn a územních rezerv, a tím je tedy dán předpoklad, že na nich bude možnost budoucí výstavby, kolísá s ohledem na lokalitu. Pro účel výstavby nových objektů k bydlení se městská část Blansko zaměřila především na lokality Luhy, Zborovec a Na pískách. V lokalitě Zborovec se ceny stavebních pozemků pohybují okolo 2 000 Kč/m². V dalších městských částech jsou ceny následující:

městská část Klepačov 1 200 - 1 500 Kč/m²,

městská část Těchov 1 700 - 2 000 Kč/m²,

v ostatních městských částech nedochází k výraznému obchodování se stavebními pozemky.

Ceny rodinných domů, se kterými se na trhu obchoduje, jsou v následujících mezích: městská část Blansko: podle průzkumu jsou nejdražší RD s užitnou plochou 181 - 230 m², kde se jejich cena pohybuje v rozmezí 21 000 - 28 000 Kč/m²,

městská část Klepačov: např. novostavba RD s užitnou plochou 220 m² za 27 300 Kč/m²,

městská část Těchov: nejdražší jsou zde novostavby RD s užitnou plochou 80 - 99 m² za 34 000 - 48 800 Kč/m²,

v ostatních městských částech nedochází k výraznému obchodování s touto nemovitou věcí.

Tržní ceny staveb pro rodinnou rekreaci jsou závislé zejména na velikosti pozemku, který přísluší k objektu, dále na užitné ploše stavby a rovněž na technickém vybavení objektu jako je např. voda, elektřina atd. Významným faktorem je také skutečnost, zda je stavba zděná, dřevěná či montovaná. U zděných objektů jsou ceny vyšší.

S bytovými domy se ve vybrané lokalitě v současné době obchoduje jen zřídka.

Z realitní inzerce je patrné, že kancelářské prostory v administrativních, případně i jiných, budovách se spíše nabízí k pronájmu než k prodeji. Nejvíce žádané kanceláře k pronájmu jsou ty, které mají užitnou plochu v rozmezí 20 - 39 m². Nájemné za jejich užívání se pohybuje v rozmezí 125 - 229 Kč/m²/měsíc.

S výrobními objekty a jejich pozemky se v dané lokalitě téměř neobchoduje. Město se snaží přilákat investory do výrobního sektoru, kde vyčleňuje ÚP nové plochy pro tento segment.

Při analýze jednotkových cen při prodeji bytů vycházejí u dispozice 1+1 a 2+1 panelové byty dražší. Levnější jsou až naopak u dispozice 3+1. Tato situace plyne z jednoduchého vysvětlení. Většina bytů dispozice 1+1 a 2+1 ve zděných budovách se nachází v lokalitách, o které není příliš zájem, neboť v nich žijí především obyvatelé s nižší sociální úrovní. Tato situace se opakuje rovněž u pronájmů bytů.

Byty městské postupně město Blansko odprodává a to se záměrem cca 20 bytů ročně, kdy u bytů 1+1 je v současné době stanovena nejnížší možná nabídnutá cena zájemcem 650 000 Kč.

Ceny u prodeje garáží se pohybují v rozmezí 123 000 - 144 000 Kč podle velikosti garáže, přičemž uvažují užitnou plochu v rozmezí od 15 - 21 m². Průměrná cena pronájmu garáží ve městě Blansko je 775 Kč/měsíc.

Trh s nemovitými věcmi ve městě Blansko je po stránce obchodní celkem silný. Obchoduje se zde téměř s každým segmentem nemovité věci. Důkazem je poměrně velký počet realitních kanceláří působících v této lokalitě.

Tímto rozbořem jsem se pokusil proniknout do blanenského trhu s nemovitými věcmi a snad jsem i vytvořil „orientační vodítko“ pro ty, kteří chtějí v Blansku vstoupit na trh.

5 OCENĚNÍ ZVOLENÉHO POZEMKU

5.1 ZÁMĚR OCENĚNÍ ZVOLENÉHO POZEMKU

Mnou vybraný pozemek ocením cenou zjištěnou, tj. cena určená, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena. Dále tento pozemek ocením obvyklou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Na zvoleném pozemku budu simulovat následující situace:

- 1.) zvolený pozemek bude určen jako zemědělský pozemek,
- 2.) zvolený pozemek bude určen jako pozemek jiný (určený k zastavění),
- 3.) zvolený pozemek bude určen jako stavební (s vydaným územním rozhodnutím).

Bude tedy provedeno celkově šest ocenění. Tři ocenění cenou zjištěnou a tři ocenění cenou obvyklou. Pozemky byly rozčleněny podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dle § 9 Členění pozemků.

Následně po ocenění pozemků bude provedeno vyhodnocení a srovnání výsledků z hlediska odlišnosti vypočtených cen pozemků mezi sebou a z hlediska rozdílů výše cen mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou.

5.2 POPIS ZVOLENÉHO POZEMKU

5.2.1 Výběr pozemku

Pro účely ocenění jsem si zvolil pozemek, který se nachází v Blansku v městské části Blansko. Pozemek je situován v lokalitě Zborovec, která v současné době představuje velice žádanou lokalitu pro výstavbu objektů k bydlení.



obr. č. 11 - Zakreslení zvoleného pozemku do Územního plánu města Blanska ¹⁵²⁾

5.2.2 Informace o pozemku

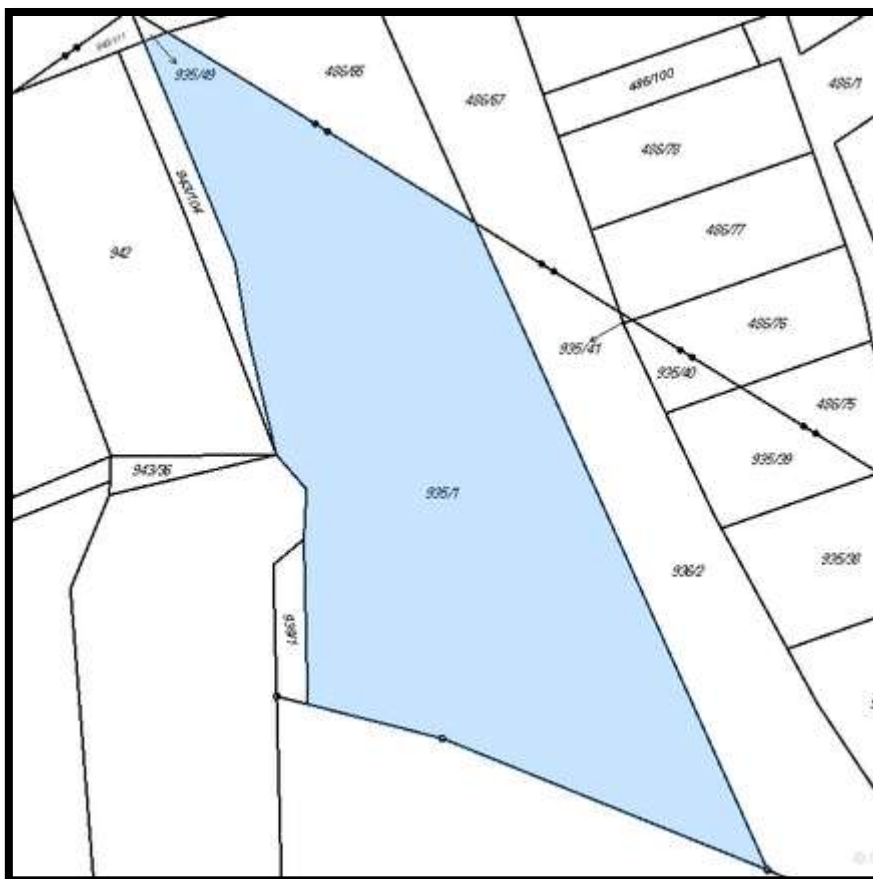
A) Poloha



obr. č. 12 - Zvolený pozemek v katastrální mapě, M 1:5000 ¹⁵³⁾



obr. č. 13 - Zvolený pozemek v katastrální mapě, M 1:2000 ¹⁵⁴⁾



obr. č. 14 - Zvolený pozemek v katastrální mapě, M 1:800¹⁵⁵⁾

B) Informace z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	935/1
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Blansko [605018]
Číslo LV:	1300
Výměra [m ²]:	6393
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Smrčková Lenka, Hořice 14, 67801 Blansko	1/2
Ševčíková Petra, Olešná 18, 67801 Blansko	1/2

obr. č. 15 - Informace o pozemku I. část¹⁵⁶⁾

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32911	6393

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.02.2015 14:40:03.

obr. č. 16 - Informace o pozemku 2. část¹⁵⁷⁾

C) Popis pozemku

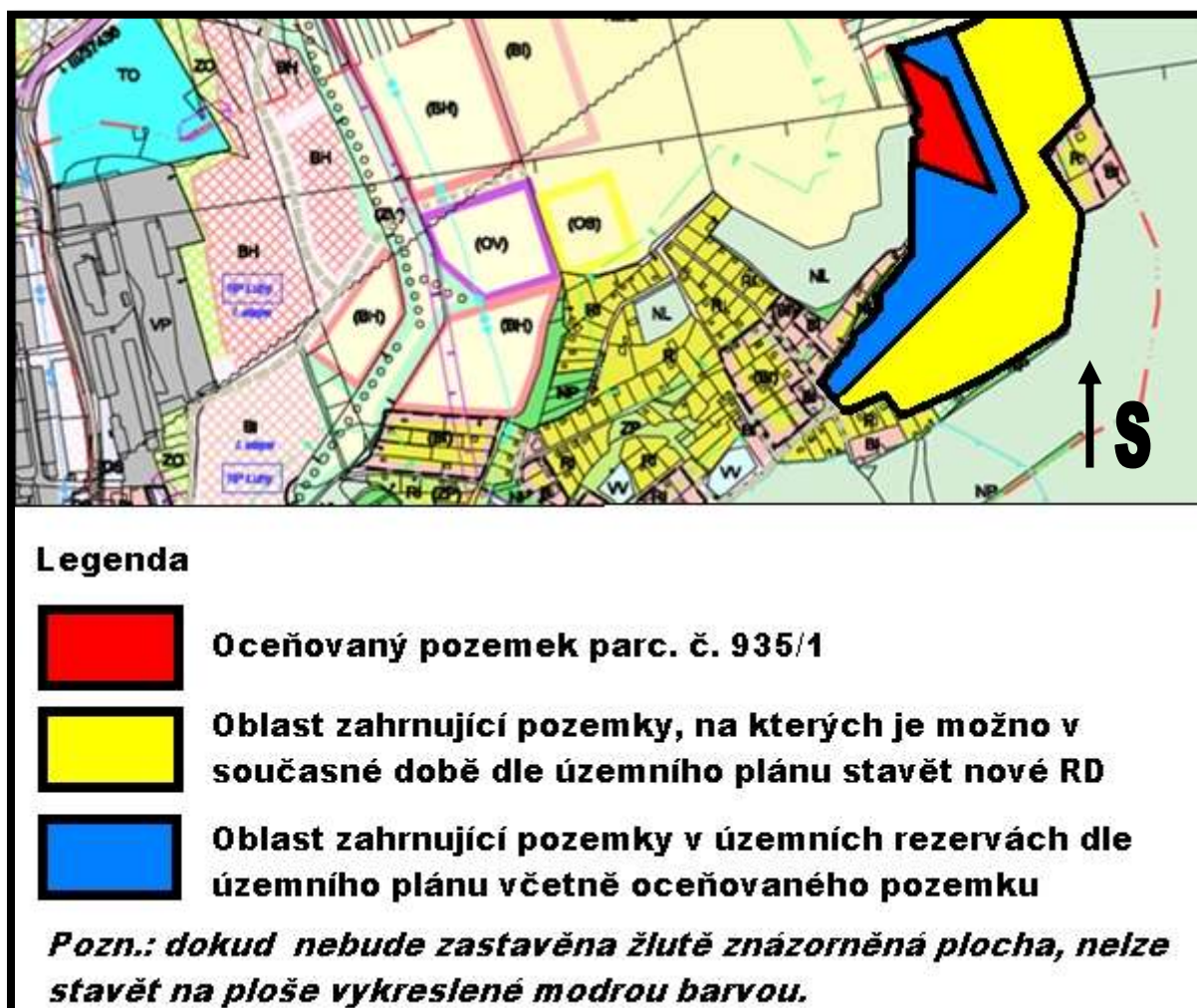
Zvolený pozemek má parcelní číslo 935/1, nachází se v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko. Pozemek má výměru 6 393 m². Tento pozemek je v současné době veden jako územní rezerva pro budoucí výstavbu rodinných domů dle platného územního plánu města Blansko. Jelikož se nejedná dle platného územního plánu o pozemek začleněný v plochách změn, nelze jej oceňovat dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, dle § 9 odstavce 4. Dále rovněž jeho tržní cena bude vyšší než cena zemědělského pozemku, ale nižší než u pozemku určeného územním plánem k zastavění. Tento pozemek bude zajímavý zejména pro spekulanty. Pokud bychom chtěli tento pozemek ocenit cenou zjištěnou, postup by byl dle výše zmíněné vyhlášky a to dle § 9 odstavce 6.

Pozemek je již několik let využíván k zemědělským účelům. Dále je tento pozemek mírně svažité. Z jižní strany pozemek mírně stoupá směrem k severu až do své poloviny, kde horizont mění orientaci svahu. Od horizontu klesá směrem k severu. Na východní straně od tohoto pozemku již probíhá nová výstavba rodinných domů, v blízkosti pozemku se tedy nacházejí inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, elektro a spoje O2). V blízkosti pozemku vedou nové asfaltové komunikace vybudované za účelem nové výstavby již zmíněných rodinných domů.

Tab. č. 25 - Tabulkový přehled o zvoleném pozemku ¹⁵⁸⁾

Parcelní číslo	935/1	Obec	Blansko (581 283)
Katastrální území	Blansko (605 018)	Využívání pozemku	zemědělská činnost
Výměra pozemku	6 393 m ²	Inženýrské sítě	v těsné blízkosti
Druh pozemku	orná půda	Přístupová cesta	v těsné blízkosti
Zemědělský půdní fond	ano	Svažitost pozemku	mírná
Číslo BPEJ	32911		

Na obr. č. 17 je zakreslena plocha žlutě vyznačená (dále jen východní část), která musí být nejprve zastavěna, aby mohlo dojít k výstavbě rodinných domů v západní části lokality Zborovec, která je vyznačená modrou barvou. Ve východní části se v současné době doprodává posledních pár pozemků z celkového počtu 32 pozemků.



obr. č. 17 - Zakreslení zvoleného pozemku do Územního plánu města Blanska ¹⁵⁹⁾

158) Zdroj: vlastní tabulka

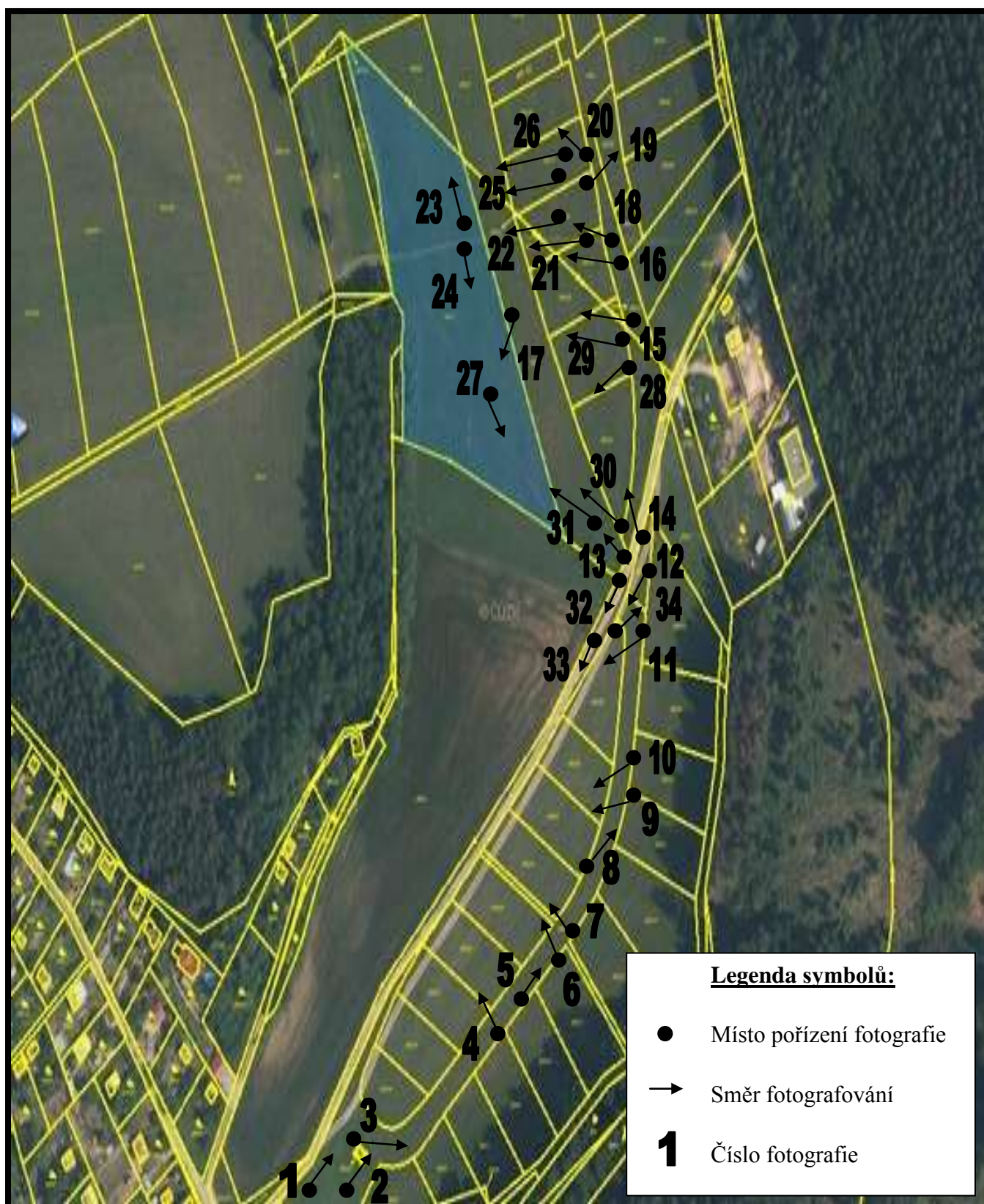
159) Zdroj: obrázek zpracován pomocí Koordinačního výkresu ÚP města Blanska Stránka 85

Dle následujícího obr. č. 18 si můžeme detailně prohlédnout situaci prodaných či neprodaných pozemků ve východní části lokality Zborovec. Přestože se v inzerci hovoří o stavebních pozemcích, u všech pozemků tomu tak není. Dle § 9, odst. 2a, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se nejedná o pozemky stavební, neboť na ně nebylo vydané územní rozhodnutí, regulační plán, veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Jedná se tedy dle výše zmíněného zákona o pozemky jiné. Dle informací získaných na Odboru stavebního úřadu v Blansku, oddělení stavebního řádu, se na tyto pozemky vydává společné územní rozhodnutí s povolením stavby či společný územní souhlas s ohlášením stavby, a to jednotlivě na každý pozemek zvlášť až při záměru daného vlastníka pozemku, který žádá o povolení k výstavbě rodinného domu. Pokud tedy danému vlastníku pozemku nebylo ještě vydáno např. územní rozhodnutí, stále se nejedná o pozemek stavební, nýbrž o pozemek jiný. K dnešnímu dni 1. 3. 2015 bylo již vydáno několika vlastníkům územní rozhodnutí, a tím se jejich pozemky staly stavebními.



obr. č. 18 - Doproděj pozemků určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě Zborovec ¹⁶⁰⁾

D) Fotodokumentace pozemku a jeho okolí



obr. č. 19 - Místa pořízení fotografií ¹⁶¹⁾

Tab. č. 26 - Fotodokumentace, fotografie č. 1 - 6 ¹⁶²⁾



Č. fot. 1, vstup do lokality Zborovec



Č. fot. 2, vstup do lokality Zborovec



Č. fot. 3, asfaltová komunikace



Č. fot. 4, inženýrské sítě



Č. fot. 5, asfaltová komunikace



Č. fot. 6, inženýrské sítě

Fotografie č. 3 - 6 jsou zaměřeny na východní část lokality Zborovec, kde probíhá výstavba RD.

Tab. č. 27 - Fotodokumentace, fotografie č. 7 - 12 ¹⁶³⁾



Č. fot. 7, dešťová kanalizace



Č. fot. 8, prodej pozemku pro výstavbu RD



Č. fot. 9, probíhající stavba RD



Č. fot. 10, probíhající stavba RD



Č. fot. 11, asfaltová komunikace



Č. fot. 12, asfaltová komunikace

Fotografie č. 7 - 12 jsou zaměřeny na východní část lokality Zborovec, kde probíhá výstavba RD.

Tab. č. 28 - Fotodokumentace, fotografie č. 13 - 18 ¹⁶⁴⁾



Č. fot. 13, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 14, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 15, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 16, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 17, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 18, pohled na zájmový pozemek

Fotografie č. 13 - 18 jsou zaměřeny na zájmový pozemek parcelního čísla 935/1.

Tab. č. 29 - Fotodokumentace, fotografie č. 19 - 24 ¹⁶⁵⁾



Č. fot. 19, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 20, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 21, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 22, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 23, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 24, pohled na zájmový pozemek

Fotografie č. 21 - 24 jsou zaměřeny na zájmový pozemek parcelního čísla 935/1.

Tab. č. 30 - Fotodokumentace, fotografie č. 25 - 30 ¹⁶⁶⁾



Č. fot. 25, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 26, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 27, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 28, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 29, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 30, pohled na zájmový pozemek

Fotografie č. 25 - 30 jsou zaměřeny na zájmový pozemek parcelního čísla 935/1.

Tab. č. 31 - Fotodokumentace, fotografie č. 31 - 34 ¹⁶⁷⁾



Č. fot. 31, pohled na zájmový pozemek



Č. fot. 32, asfaltová komunikace



Č. fot. 33, doposud nedokončená komunikace



Č. fot. 34, asfaltová komunikace

Fotografie č. 31 - 34 jsou zaměřeny na okolí zájmového pozemku parcelního čísla 935/1.

Místní šetření a pořízení fotodokumentace proběhlo dne 5. 2. 2015 ve městě Blansko v lokalitě Zborovec.

5.3 OCENĚNÍ ZVOLENÉHO POZEMKU CENOU ZJIŠTĚNOU

5.3.1 Ocenění zemědělského pozemku

Tab. č. 32 - Zadání ocenění a údaje o oceňovaném zemědělském pozemku ¹⁶⁸⁾

Zadání: Ocenit nemovitou věc - pozemek parc. č. 935/1 k. ú. Blansko 605 018, obec Blansko, okres Blansko, ke dni ocenění 2. 3. 2015, dle platného oceňovacího předpisu.	
Parcelní číslo	935/1
Katastrální území	Blansko (605 018)
Výměra pozemku	6 393 m ²
Druh pozemku	orná půda
Způsob ochrany nemovitosti	Zemědělský půdní fond
Číslo BPEJ	32911
Počet obyvatel obce Blansko	20 845
Technická infrastruktura obce	vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, spoje O2
Cenová mapa	Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků
Občanská vybavenost	Blansko poskytuje komplexní občanskou vybavenost.
Doprava v obci	Blansko je součástí IDSJMK, železniční a autobusová dopr.
Zastavěnost pozemku	Na pozemku není žádná stavba.
Napojení pozemku na inž. sítě	Pozemek nenapojen na IS (vedou 29 m od pozemku).
Přístup k pozemku	Přes sousední pozemky. V těsné blízkosti od pozemku (29 m) vede asfaltová komunikace.
Výskyt povodní	Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Postup ocenění:

1.) **určení pozemku:** 151/1997 Sb., § 9 Členění pozemků, odst. 1b: „... zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,...“ ¹⁶⁹⁾

2.) **způsob výpočtu:** 441/2013 Sb., § 6 Zemědělský pozemek, odst. 1: „Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².“ ¹⁷⁰⁾

168) Zdroj: vlastní tabulka

169) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

170) Zdroj: vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb..

3.) určení základní ceny: 441/2013 Sb., § 6 Zemědělský pozemek, odst. 2a: „... podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, ...“ ¹⁷¹⁾

4.) výše základní ceny: 441/2013 Sb., Příloha č. 4, pro číslo BPEJ 32911 je stanovena základní cena 8,74 Kč/m².

5.) úprava základní ceny: 441/2013 Sb., § 6 Zemědělský pozemek, odst. 4: „Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.“ ¹⁷²⁾

6.) velikost přírážky/srážky: dle položky 1.6.1 přílohy č. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014, pro území obce s počtem obyvatel 10 - 25 tisíc je velikost přírážky 120 %. Zdůvodnění: velikost přírážky nebude upravena žádnou srážkou. Není zjištěn žádný důvod pro potřebu srážky.

7.) výpočet ceny zjištěné zemědělského pozemku:

$$\begin{aligned} \text{A) Základní cena upravená (ZCU)} &= \text{Základní cena (ZC) v Kč/m}^2 \times \text{přírážka } 2,20 \\ &= 8,74 \times 2,20 \\ &= \underline{19,23 \text{ Kč/m}^2} \end{aligned}$$

Pozn.: hodnota přírážky je složena ze základu 100 % a přírážky 120 %.

$$\begin{aligned} \text{B) Cena zemědělského pozemku} &= \text{Základní cena upravená v Kč/m}^2 \times \text{výměra v m}^2 \\ &= 19,23 \times 6\,393 \\ &= \underline{122\,937,39 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Dle § 50 „Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.“ ¹⁷³⁾

122 940 Kč

Cena zjištěná zemědělského pozemku parcelního čísla 935/1 v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko ke dni ocenění 2. 3. 2015 je 122 940 Kč.

5.3.2 Ocenění jako pozemek jiný

Tab. č. 33 - Zadání ocenění a údaje o oceňovaném pozemku - pozemek jiný ¹⁷⁴⁾

Zadání: Ocenit nemovitou věc - pozemek parc. č. 935/1 k. ú. Blansko 605 018, obec Blansko, okres Blansko, ke dni ocenění 2. 3. 2015, dle platného oceňovacího předpisu.	
Parcelní číslo	935/1
Katastrální území	Blansko (605 018)
Výměra pozemku	6 393 m ²
Druh pozemku	orná půda
Způsob ochrany nemovitosti	Zemědělský půdní fond
Číslo BPEJ	32911
Počet obyvatel obce Blansko	20 845
Technická infrastruktura obce	vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, spoje O2
Cenová mapa	Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků
Občanská vybavenost	Blansko poskytuje komplexní občanskou vybavenost.
Doprava v obci	Blansko je součástí IDSJMK, železniční a autobusová dopr.
Zastavěnost pozemku	Na pozemku není žádná stavba.
Napojení pozemku na inž. sítě	Pozemek lze napojit na inženýrské sítě.
Přístup k pozemku	Přes sousední pozemky. V těsné blízkosti od pozemku (29 m) vede asfaltová komunikace.
Výskyt povodní	Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Postup ocenění:

1.) určení pozemku: 151/1997 Sb., § 9 Členění pozemků, odst. 1e: „... jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“ ¹⁷⁵⁾

2.) způsob výpočtu: 441/2013 Sb., § 9 Jiný pozemek, odst. 1: „Cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.“ ¹⁷⁶⁾

3.) základní cena upravená: 441/2013 Sb., § 9 Jiný pozemek, odst. 4: „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 odst. 1,

174) Zdroj: vlastní tabulka

175) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

176) Zdroj: vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

vy násobená koeficientem 0,30. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².“ ¹⁷⁷⁾

4.) cenová mapa stavebních pozemků: město Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků.

5.) základní cena: 441/2013 Sb., § 3 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků, odst. a: „Vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou v Kč za m².“ ¹⁷⁸⁾

6.) výše základní ceny: 441/2013 Sb., Příloha č. 2, tabulka č. 1, pro město Blansko je stanovena základní cena 1 610 Kč/m².

7.) základní cena upravená stavebního pozemku: 441/2013 Sb., § 4, odst. 1: „Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce $ZCU = ZC \times I, \dots$ “ ¹⁷⁹⁾

8.) index cenového porovnání: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index cenového porovnání určí dle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$. Kde I_T je index trhu, I_O je index omezujících vlivů pozemku a I_P je index polohy.

9.) výpočet indexu trhu: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index trhu určí dle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$. Jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem P_i se určí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Příloha č. 3, tabulka č. 1.

Kvalitativní pásma P_i :

- P_1 - Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi, zařazují pod číslo III. - Poptávka je vyšší než nabídka, hodnota $P_1 = 0,03$. Odůvodnění: jedná se o pozemek situovaný ve velmi žádané lokalitě Zborovec.
- P_2 - Vlastnické vztahy, zařazují pod číslo III. - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce), hodnota $P_2 = -0,01$. Odůvodnění: pozemek je ve vlastnictví 2 osob.
- P_3 - Změny okolí, zařazují pod číslo III. - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, hodnota $P_3 = 0,03$. Odůvodnění: V dané lokalitě je v územním plánu navržena postupná výstavba staveb pro bydlení, která již probíhá. V okolí se nikde nevyskytují vlivy, které by měly negativní dopad na okolí např. výstavba továren či jiných objektů s negativním dopadem na okolí.
- P_4 - Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby), zařazují pod číslo II. - Bez vlivu, hodnota $P_4 = 0,00$

- P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost), zařazují pod číslo II. - Bez dalších vlivů, hodnota P5 = 0,00
- P6 - Povodňové riziko, zařazují pod číslo IV. - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, hodnota P6 = 1,00.

$$\begin{aligned}
 \text{Výpočet: } I_T &= P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \\
 &= P_6 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) \\
 &= 1,00 \times (1 + 0,03 - 0,01 + 0,03 + 0,00 + 0,00) \\
 &= \underline{\underline{1,050}}
 \end{aligned}$$

10.) výpočet indexu omezujících vlivů: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index omezujících vlivů určí dle vzorce $I_O = 1 + (\sum_{i=1}^6 P_i)$. Jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem P_i se určí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Příloha č. 3, tabulka č. 2.

Kvalitativní pásma P_i :

- P1 - Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku, zařazují pod číslo II. - Tvar bez vlivu na využití, hodnota P1 = 0,00
- P2 - Svažítost pozemku a expozice, zařazují pod číslo IV. - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace, hodnota P2 = 0,00
- P3 - Ztížené základové podmínky, zařazují pod číslo III. - Neztížené základové podmínky, hodnota P3 = 0,00
- P4 - Ochranná území a ochranná pásma, zařazují pod číslo I. - Mimo chráněné území a ochranné pásmo, hodnota P4 = 0,00
- P5 - Omezení užívání pozemku, zařazují pod číslo I. - Bez omezení užívání, hodnota P5 = 0,00
- P6 - Ostatní neuvedené, zařazují pod číslo II. - Bez dalších vlivů, hodnota P6 = 0,00

$$\begin{aligned}
 \text{Výpočet: } I_O &= 1 + (\sum_{i=1}^6 P_i) \\
 &= 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) \\
 &= 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00) \\
 &= \underline{\underline{1,000}}
 \end{aligned}$$

11.) výpočet indexu polohy: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index polohy určí dle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$. Jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem P_i se určí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Příloha č. 3, tabulka č. 3.

Kvalitativní pásma Pi:

- P1 - Druh a účel užití stavby, zařazují pod číslo I. - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku, hodnota $P1 = 1,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí, zařazují pod číslo I. - Rezidenční zástavba, hodnota $P2 = 0,04$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P3 - Poloha pozemku v obci, zařazují pod číslo II. - Navazující na střed (centrum) obce, hodnota $P3 = 0,02$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P4 - Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci, zařazují pod číslo I. - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí, hodnota $P4 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku, zařazují pod číslo I. - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce, hodnota $P5 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P6 - Dopravní dostupnost, zařazují pod číslo I. - Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem, hodnota $P6 = -0,08$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P7 - Osobní hromadná doprava, zařazují pod číslo II. - Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce, hodnota $P7 = -0,02$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P8 - Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti, zařazují pod číslo II. - Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku, hodnota $P8 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P9 - Obyvatelstvo, zařazují pod číslo II. - Bezproblémové okolí, hodnota $P9 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P10 = Nezaměstnanost, zařazují pod číslo III. - Nižší než je průměr v kraji, hodnota $P10 = 0,01$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P11 - Vlivy ostatní neuvedené, zařazují pod číslo III. - Vlivy zvyšující cenu, hodnota $P11 = 0,20$. Odůvodnění: v blízké době bude v žádané části lokality Zborovec doplněna autobusová zastávka MHD, dále vzniknou nová parkovací místa, bude vytvořen příjezd po zpevněné cestě až k pozemku 935/1, atd.

$$\begin{aligned}
\text{Výpočet: } I_P &= P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) \\
&= P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}) \\
&= 1,00 \times (1 + 0,04 + 0,02 + 0,00 + 0,00 - 0,08 - 0,02 + 0,00 + 0,00 + 0,01 + \\
&\quad + 0,20) \\
&= \underline{\underline{1,170}}
\end{aligned}$$

12.) výpočet ceny zjištěné pozemku jako pozemek jiný:

$$\begin{aligned}
\text{A) Index cenového porovnání (I)} &= I_T \times I_O \times I_P \\
&= 1,050 \times 1,000 \times 1,170 \\
&= \underline{\underline{1,229}} \\
\text{B) Základní cena upravená (ZCU}_1\text{)} &= \text{Základní cena (ZC) v Kč/m}^2 \times \text{Index (I)} \\
&= 1\,610 \times 1,229 \\
&= \underline{\underline{1\,978,69 \text{ Kč/m}^2}} \\
\text{C) Základní cena upravená koeficientem (ZCU}_2\text{)} &= \text{ZCU}_1 \times \text{koeficient } 0,30 \\
&= 1\,978,69 \times 0,30 \\
&= \underline{\underline{593,61 \text{ Kč/m}^2}} \\
\text{D) Cena pozemku jako pozemek jiný} &= \text{ZCU}_2 \text{ v Kč/m}^2 \times \text{výměra v m}^2 \\
&= 593,61 \times 6\,393 \\
&= \underline{\underline{3\,794\,948,73 \text{ Kč}}}
\end{aligned}$$

Dle § 50 „*Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.*“¹⁸⁰⁾

3 794 950 Kč

Cena zjištěná pozemku jako pozemek jiný parcelního čísla 935/1 v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko ke dni ocenění 2. 3. 2015 je 3 794 950 Kč.

5.3.3 Ocenění stavebního pozemku

Tab. č. 34 - Zadání ocenění a údaje o oceňovaném pozemku - stavební pozemek ¹⁸¹⁾

Zadání: Ocenit nemovitou věc - pozemek parc. č. 935/1 k. ú. Blansko 605 018, obec Blansko, okres Blansko, ke dni ocenění 2. 3. 2015, dle platného oceňovacího předpisu.	
Parcelní číslo	935/1
Katastrální území	Blansko (605 018)
Výměra pozemku	6 393 m ²
Druh pozemku	orná půda
Způsob ochrany nemovitosti	Zemědělský půdní fond
Číslo BPEJ	32911
Počet obyvatel obce Blansko	20 845
Technická infrastruktura obce	vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, spoje O2
Cenová mapa	Blansko nemá vydanou mapu stavebních pozemků.
Občanská vybavenost	Blansko poskytuje komplexní občanskou vybavenost.
Doprava v obci	Blansko je součástí IDSJMK, železniční a autobusová dopr.
Zastavěnost pozemku	Na pozemku není žádná stavba.
Napojení pozemku na inž. sítě	Pozemek je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě.
Přístup k pozemku	Asfaltová komunikace u hranice pozemku.
Výskyt povodní	Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Postup ocenění:

1.) určení pozemku: 151/1997 Sb., § 9 Členění pozemků, odst. 1a: „*stavební pozemky*“ ¹⁸²⁾ a dle 151/1997 Sb., § 9 Členění pozemků, odst. 2a: „*nezastavěné pozemky*“ ¹⁸³⁾, bod 2: „... *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.*“ ¹⁸⁴⁾

2.) cenová mapa stavebních pozemků: město Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků.

181) Zdroj: vlastní tabulka

182, 183, 184) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

3.) základní cena: 441/2013 Sb., § 3 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků, odst. a: „Vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou v Kč za m².“¹⁸⁵⁾

4.) výše základní ceny: 441/2013 Sb., Příloha č. 2, tabulka č. 1, pro město Blansko je stanovena základní cena 1 610 Kč/m².

5.) základní cena upravená nezastavěného pozemku: 441/2013 Sb., § 4, odst. 2: „Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo její části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80.“¹⁸⁶⁾

6.) základní cena upravená stavebního pozemku: 441/2013 Sb., § 4, odst. 1: „Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce $ZCU = ZC \times I, \dots$ “¹⁸⁷⁾

7.) index cenového porovnání: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index cenového porovnání určí dle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$. Kde I_T je index trhu, I_O je index omezujících vlivů pozemku a I_P je index polohy.

8.) výpočet indexu trhu: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index trhu určí dle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$. Jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem P_i se určí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Příloha č. 3, tabulka č. 1.

Kvalitativní pásma P_i :

- P_1 - Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi, zařazují pod číslo III. - Poptávka je vyšší než nabídka, hodnota $P_1 = 0,03$. Odůvodnění: jedná se o pozemek situovaný ve velmi žádané lokalitě Zborovec.
- P_2 - Vlastnické vztahy, zařazují pod číslo III. - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce), hodnota $P_2 = -0,01$. Odůvodnění: pozemek je ve vlastnictví 2 osob.
- P_3 - Změny okolí, zařazují pod číslo III. - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, hodnota $P_3 = 0,03$. Odůvodnění: V dané lokalitě je v územním plánu navržena postupná výstavba staveb pro bydlení, která již probíhá. V okolí se nikde nevyskytují vlivy, které by měly negativní dopad na okolí např. výstavba továren či jiných objektů s negativním dopadem na okolí.

- P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby), zařazují pod číslo II. - Bez vlivu, hodnota P4 = 0,00
- P5 - Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost), zařazují pod číslo II. - Bez dalších vlivů, hodnota P5 = 0,00
- P6 - Povodňové riziko, zařazují pod číslo IV. - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, hodnota P6 = 1,00.

$$\begin{aligned}
 \text{Výpočet: } I_T &= P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \\
 &= P_6 \times (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5) \\
 &= 1,00 \times (1 + 0,03 - 0,01 + 0,03 + 0,00 + 0,00) \\
 &= \underline{\underline{1,050}}
 \end{aligned}$$

9.) výpočet indexu omezujících vlivů: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index omezujících vlivů určí dle vzorce $I_0 = 1 + (\sum_{i=1}^6 P_i)$. Jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem P_i se určí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Příloha č. 3, tabulka č. 2.

Kvalitativní pásma P_i :

- P1 - Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku, zařazují pod číslo II. - Tvar bez vlivu na využití, hodnota P1 = 0,00
- P2 - Svažítost pozemku a expozice, zařazují pod číslo IV. - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace, hodnota P2 = 0,00
- P3 - Ztížené základové podmínky, zařazují pod číslo III. - Neztížené základové podmínky, hodnota P3 = 0,00
- P4 - Ochranná území a ochranná pásma, zařazují pod číslo I. - Mimo chráněné území a ochranné pásmo, hodnota P4 = 0,00
- P5 - Omezení užívání pozemku, zařazují pod číslo I. - Bez omezení užívání, hodnota P5 = 0,00
- P6 - Ostatní neuvedené, zařazují pod číslo II. - Bez dalších vlivů, hodnota P6 = 0,00

$$\begin{aligned}
 \text{Výpočet: } I_0 &= 1 + (\sum_{i=1}^6 P_i) \\
 &= 1 + (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6) \\
 &= 1 + (0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00) \\
 &= \underline{\underline{1,000}}
 \end{aligned}$$

10.) výpočet indexu polohy: dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4, se index polohy určí dle vzorce $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$. Jednotlivé hodnoty kvalitativních pásem P_i se určí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Příloha č. 3, tabulka č. 3.

Kvalitativní pásma P_i :

- P_1 - Druh a účel užití stavby, zařazují pod číslo I. - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku, hodnota $P_1 = 1,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_2 - Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí, zařazují pod číslo I. - Rezidenční zástavba, hodnota $P_2 = 0,04$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_3 - Poloha pozemku v obci, zařazují pod číslo II. - Navazující na střed (centrum) obce, hodnota $P_3 = 0,02$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_4 - Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci, zařazují pod číslo I. - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí, hodnota $P_4 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku, zařazují pod číslo I. - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce, hodnota $P_5 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_6 - Dopravní dostupnost, zařazují pod číslo VI. - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti, hodnota $P_6 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_7 - Osobní hromadná doprava, zařazují pod číslo II. - Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce, hodnota $P_7 = -0,02$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_8 - Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti, zařazují pod číslo II. - Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku, hodnota $P_8 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_9 - Obyvatelstvo, zařazují pod číslo II. - Bezproblémové okolí, hodnota $P_9 = 0,00$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)
- P_{10} = Nezaměstnanost, zařazují pod číslo III. - Nižší než je průměr v kraji, hodnota $P_{10} = 0,01$ (Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000)

- P11 - Vlivy ostatní neuvedené, zařazují pod číslo III. - Vlivy zvyšující cenu, hodnota P11 = 0,20. Odůvodnění: v blízké době bude v žádané části lokality Zborovec doplněna autobusová zastávka MHD, dále vzniknou nová parkovací místa, bude vytvořen příjezd po zpevněné cestě až k pozemku 935/1, atd.

$$\begin{aligned}
 \text{Výpočet: } I_p &= P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) \\
 &= P_1 \times (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11}) \\
 &= 1,00 \times (1 + 0,04 + 0,02 + 0,00 + 0,00 + 0,00 - 0,02 + 0,00 + 0,00 + 0,01 + \\
 &\quad + 0,20) \\
 &= \underline{\underline{1,250}}
 \end{aligned}$$

11.) výpočet ceny zjištěné pozemku jako pozemek jiný:

$$\begin{aligned}
 \text{A) Index cenového porovnání (I)} &= I_T \times I_O \times I_P \\
 &= 1,050 \times 1,000 \times 1,250 \\
 &= \underline{\underline{1,313}} \\
 \text{B) Základní cena upravená (ZCU}_1\text{)} &= \text{Základní cena (ZC) v Kč/m}^2 \times \text{Index (I)} \\
 &= 1\,610 \times 1,313 \\
 &= \underline{\underline{2\,113,93 \text{ Kč/m}^2}} \\
 \text{C) Základní cena upravená koeficientem (ZCU}_2\text{)} &= \text{ZCU}_1 \times \text{koeficient } 0,80 \\
 &= 2\,113,93 \times 0,80 \\
 &= \underline{\underline{1\,691,14 \text{ Kč/m}^2}} \\
 \text{D) Cena pozemku jako pozemek jiný} &= \text{ZCU}_2 \text{ v Kč/m}^2 \times \text{výměra v m}^2 \\
 &= 1\,691,14 \times 6\,393 \\
 &= \underline{\underline{10\,811\,458,02 \text{ Kč}}}
 \end{aligned}$$

Dle § 50 „Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.“¹⁸⁸⁾

10 811 460 Kč

Cena zjištěná stavebního pozemku parcelního čísla 935/1 v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko ke dni ocenění 2. 3. 2015 je 10 811 460 Kč.

5.3.4 Porovnání cen zjištěných

Tab. č. 35 - Přehledná tabulka cen zjištěných oceňovaných pozemků ¹⁸⁹⁾

Členění pozemků dle 151/1997 Sb., § 9	Ceny zjištěné oceněním pozemků	
	Kč/m ²	Kč/celý pozemek
zemědělský pozemek	19,23	122 940
jiný pozemek	593,61	3 794 950
stavební pozemek	1 691,14	10 811 460

Z přehledné tabulky výsledků můžeme konstatovat velké rozdíly v cenách pozemků v závislosti na stupni územního plánování, kdy zemědělský pozemek byl oceněn na 122 940 Kč, což je téměř 31x nižší cena než pozemek jiný (tedy pozemek určený územním plánem k zastavění), který byl oceněn ve výši 3 794 950 Kč. Zjištěná cena pozemku jiného je trojnásobně nižší než cena stavebního pozemku nezastavěného, kde jeho cena je 10 811 460 Kč.

Pokud tedy dojde díky územnímu plánování k postupné změně pozemku ze zemědělského přes pozemek jiný až ke stavebnímu pozemku, můžeme sledovat výrazné zvýšení ceny pozemku za 1 m² oproti prvotnímu stavu.

5.4 OCENĚNÍ ZVOLENÉHO POZEMKU CENOU OBVYKLOU

„... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ ¹⁹⁰⁾

189) Zdroj: vlastní tabulka

190) Zdroj: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

5.4.1 Ocenění zemědělského pozemku




Tab. č. 36 - Zadání ocenění a údaje o oceňovaném zemědělském pozemku ¹⁹¹⁾

Zadání: Ocenit nemovitou věc - pozemek parc. č. 935/1 k. ú. Blansko 605 018, obec Blansko, okres Blansko, ke dni ocenění 2. 3. 2015, cenou obvyklou.	
Parcelní číslo	935/1
Katastrální území	Blansko (605 018)
Výměra pozemku	6 393 m ²
Druh pozemku	orná půda
Způsob ochrany nemovitosti	Zemědělský půdní fond
Číslo BPEJ	32911
Počet obyvatel obce Blansko	20 845
Technická infrastruktura obce	vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, spoje O2
Cenová mapa	Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků.
Občanská vybavenost	Blansko poskytuje komplexní občanskou vybavenost.
Doprava v obci	Blansko je součástí IDSJMK, železniční a autobusová dopr.
Zastavěnost pozemku	Na pozemku není žádná stavba.
Napojení pozemku na inž. sítě	Pozemek nenapojen na IS (vedou 29 m od pozemku).
Přístup k pozemku	Přes sousední pozemky. V těsné blízkosti od pozemku (29 m) vede asfaltová komunikace.
Výskyt povodní	Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Pro ocenění simulujeme, že se jedná o pozemek zemědělský a žádné inženýrské sítě v okolí pozemku nevedou. Počet porovnávacích pozemků v databázi závisí na podobnosti těchto pozemků s oceňovaným pozemkem. U velmi podobných pozemků postačí využít méně srovnávacích nemovitostí, u diferenciatně rozdílných jich použijeme více.


Na dalších stranách následuje tabulka (databáze) s jednotlivými pozemky určenými k porovnání s oceňovaným pozemkem.

Tab. č. 37 - Databáze zemědělských pozemků, 1. část ¹⁹²⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
1	Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové rozloze 64 921 m ² v obci Kořenec, v okrese Blansko, v Jihomoravském kraji.	16,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 038 736 Kč • Cena za m²: 16 Kč • ID zakázky: 0554 • Aktualizace: 28. 1. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 64 921 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/korenc-korenc-/1017983068#img=0&fullscreen=false	
2	Nabízíme k prodeji ornou půdu o výměře 2 302 m ² ve Velkých Opatovicích. Příjezdová komunikace a IS nejsou.	35,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 80 570 Kč • Cena za m²: 35 Kč • ID zakázky: 22336 • Aktualizace: --- • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 2 302 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/velke-opatovice-velke-opatovice-brtnik/619524956#img=0&fullscreen=false	
3	Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 11 343 m ² . Pozemky jsou v současné době vedeny jako orná půda, jsou rovinnatého charakteru.	23,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 265 000 Kč • Cena za m²: 23 Kč • ID zakázky: 209303 • Aktualizace: 2. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 11 343 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/holstejn-/55878492#img=0&fullscreen=false	


192) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 27. 2. 2015

Tab. č. 38 - Databáze zemědělských pozemků, 2. část ¹⁹³⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
4	V zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek u obce Deštná, kat. území Rumberk, vedené jako trvalý travní porost o výměře 19 884 m ² .	15,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 289 000 Kč • Cena za m²: 15 Kč • ID zakázky: N/RSBK/14176/14 • Aktualizace: --- • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 19 884 m² 	
	Zdroj: http://www.realspektrum.cz/prodej-pozemky-trvaly-travni-porost-19-884-m/	
5	Prodám zemědělskou půdu Kat. území Svitávka. Bez omezení vlastnického práva	25,00
	<p style="text-align: center;">Obrázek neuveden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 498 800 Kč • Cena za m²: 25 Kč • ID zakázky: 20437 • Aktualizace: --- • Umístění objektu: --- • Plocha pozemku: 19 952 m² 	
	Zdroj: http://www.zemedelskepozemky.cz/nabidky-pozemku/20437-svitavka.html	
6	Prodám zemědělské pozemky v okrese Blansko, kat. území Vilémovice u Macochy, LV č. 426, celková výměra 28 718 m ² , cena 12 Kč/m ²	12,00
	<p style="text-align: center;">Obrázek neuveden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 344 616 Kč • Cena za m²: 12 Kč • ID zakázky: 18942 • Aktualizace: --- • Umístění objektu: --- • Plocha pozemku: 28 718 m² 	
	Zdroj: http://www.zemedelskepozemky.cz/nabidky-pozemku/18942-vilemovice-u-macochy.html	

193) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 27. 2. 2015

Tab. č. 39 - Databáze zemědělských pozemků, 3. část ¹⁹⁴⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
7	K prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Bukovina, okres Blansko. Jedná se o 25 parcel orné půdy a trvalého travního porostu.	18,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 505 314 Kč • Cena za m²: 18 Kč • ID zakázky: B3690 • Aktualizace: 27. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 28 073 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/bukovina-bukovina-416419932#img=0&fullscreen=false	

Podle výše uvedené databáze jsem došel k závěru, že jsem omezen malým počtem srovnávacích nemovitých věcí. Rozhodnul jsem se tedy, že svoji databázi překontroluji pomocí Grubbsova testu, který mi případné extrémní hodnoty eliminuje. Jde o to, že při malém počtu srovnávacích pozemků může dojít k situaci, kdy nejnižší či nejvyšší hodnoty (tím rozumíme cenu za 1 m²) jsou extrémní a tyto hodnoty by poté velice zkreslily výslednou cenu oceňovaného pozemku.

Jak uvádí prof. Bradáč ve své publikaci: „*Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémní hodnoty neliší významně od ostatních hodnot souboru. Nejdříve musíme hodnoty v datovém souboru uspořádat dle velikosti; x_1 je minimální hodnota a x_n maximální hodnota:*

$$x_1 < x_2 < x_3 < \dots < x_{n-2} < x_{n-1} < x_n.$$

Hodnotou testového kritéria jsou vztahy:

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

Nulovou hypotézu zamítáme, pokud $T_1 \geq T_{1\alpha}$, resp. $T_n \geq T_{n\alpha}$, kde hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou uvedeny v tabulce 7.9. Pokud je některá hodnota vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehlé hodnoty.“ ¹⁹⁵⁾

194) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 27. 2. 2015

195) Zdroj: BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 349.

Následuje výpočet Grubbsova testu pro databázi zemědělských pozemků:

Tab. č. 40 - Výpočet Grubbsova testu - zemědělské pozemky¹⁹⁶⁾

Grubbsův test: zemědělské pozemky			
	Číslo srovnávací nemovitosti	Jednotkové ceny	Dotto seřazené MIN - MAX
	1	16	12
	2	35	15
	3	23	16
	4	15	18
	5	25	23
	6	12	25
	7	18	35
Číselné charakteristiky		průměr	21
		s	7,8072
		x_1	12
		x_n	35
$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria		T_1 1,0978876
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$			T_n 1,8481108
Kritická hodnota testu			Výsledek:
n = 7			$T_1 < T_{1\alpha}$
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 1,938$			$T_n < T_{1\alpha}$
H0 nezamítáme - nevylučujeme hodnotu			
H0 nezamítáme - nevylučujeme hodnotu			
Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		
Zamítání H_0 : $T_1 \geq T_{1\alpha}$ $T_n \geq T_{n\alpha}$			

Pozn.: Tabulka kritických hodnot převzata z: BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Popis výpočtu Grubbsova testu:

Pod čísla srovnávacích nem. věcí jsou uvedeny čísla nemovitých věcí dle databáze a k nim jsou v dalším sloupci uvedeny jejich příslušné jednotkové ceny v Kč/m². Další sloupec obsahuje seřazení těchto jednotkových cen od nejnižších po nejvyšší. Následně se vypočítal jejich průměr, dále výběrová směrodatná odchylka a stanovila se minimální a maximální jednotková cena. Dále se pro testové kritérium vypočítaly hodnoty T_1 a T_n . Z tabulky kritických hodnot pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ a pro počet srovnávacích nemovitých věcí $n = 7$ vychází hodnota $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha} = 1,938$. Tyto hodnoty jsou větší než hodnoty T_1 a T_n , a tedy hned při prvním testování jsem došel k závěru, že na základě testování se v dané databázi neobjevuje žádný extrém, a proto nebudu vylučovat žádný srovnávací pozemek.

196) Zdroj: vlastní tabulka s vlastním výpočtem, výpočet proveden ve výpočetním programu Microsoft Office Excel 2007.

Po provedení testu následuje ocenění zemědělského pozemku, a to na cenu obvyklou určenou porovnáním.

Tab. č. 41 - Přímé porovnání zemědělských pozemků - 1. část ¹⁹⁷⁾

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Okres	Obec	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Průměrná základní cena dle vyhlášky č. 298/2014	Přirážka dle vyhlášky č. 199/2014	Průměrná cena zeměděl. pozemku po přirážce (Kč/m ²)
Oceňovaný objekt	Blansko	Blansko	6 393	Orná půda	7,05 Kč/m ²	120%	15,51
1	Blansko	Kořenec	64 921	Orná půda	2,57 Kč/m ²	0%	2,57
2	Blansko	Velké Opatovice	2 302	Orná půda	14,06 Kč/m ²	40%	19,68
3	Blansko	Holštejn	11 343	Orná půda	3,16 Kč/m ²	0%	3,16
4	Blansko	Deštná	19 884	Trvalý travní porost	1,54 Kč/m ²	0%	1,54
5	Blansko	Svitávka	19 952	Orná půda	10,57 Kč/m ²	20%	12,68
6	Blansko	Vilémovice u Macochy	28 718	Orná půda	5,59 Kč/m ²	0%	5,59
7	Blansko	Bukovina	28 073	Orná půda, trvalý travní porost	4,68 Kč/m ²	0%	4,68

Níže pokračuje druhá část přímého porovnání, ve kterém jsou uvedena jednotlivá porovnávací data, která nyní popíši:

Cena požadovaná resp. zaplacená: jedná se o cenu za 1 m², která je uvedena ve vytvořené databázi zemědělských pozemků. Cena požadovaná je cena nabízená v inzerci a cena zaplacená je cena, za kterou se daná nemovitost skutečně prodala.

Koeficient redukce na pramen ceny: upravuje cenu požadovanou. Je třeba brát v úvahu, že ceny uvedené v inzercích jsou v naprosté většině nadhodnoceny a proto tímto koeficientem záměrně snižujeme jejich požadovanou cenu. Cenu redukuji na 90 % (říkám tím tedy, že inzerovaná cena je o 10 % nadhodnocena a ve výpočtu tuto sumu násobím koeficientem 0,90).

Cena po redukci na pramen ceny: jedná se o již upravenou požadovanou cenu po vynásobení koeficientem redukce na pramen ceny.

197) Zdroj: vlastní tabulka s vlastním výpočtem, výpočet proveden ve výpočetním programu Microsoft Office Excel 2007.

Koeficienty K1 - K5: těmito koeficienty upravují ceny srovnávacích nemovitých věcí porovnáním s oceňovaným pozemkem. Hodnoty do 0,99 včetně znamenají, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i horší, než oceňovaný pozemek. Hodnota 1,00 znamená, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i téměř totožný s oceňovaným pozemkem. Naopak hodnoty nad 1,00 říkají, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i lepší, než oceňovaný pozemek. Jednotlivé koeficienty si volí každý oceňovatel dle svého nejlepšího uvážení.

Koeficient K1 - koeficient druhu pozemku: tímto koeficientem upravím ceny v závislosti na druhu pozemku. Pro ty srovnávací pozemky, které jsou jako oceňovaný pozemek také vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda a ve skutečnosti jejich stav tomu odpovídá, bude koeficient roven 1,00. V případě trvalého travního porostu stanovují koeficient na hodnotu 0,98. Jestliže se jedná o jejich kombinace, poté bude jeho velikost 0,99.

Koeficient K2 - koeficient na kvalitu půdy = obhospodařování pozemku: při obhospodařování půdy (orba, hnojení aj.) s využitím na pěstování obilnin a jiných plodin hodnotím pozemky koeficientem 1,00. Pokud je pozemek nevyužíván, případně je-li sečen pouze travní porost pro zisk sena, přiřazuji koeficient 0,95. V nezjištěných případech stanovují hodnotu rovnou 1,00.

Koeficient K3 - koeficient úpravy na rovinatost pozemku: pozemek svažité do 15% hodnotím koeficientem 1,00, pokud se jedná o pozemek převážně rovinný, koeficient stanovují na 1,05 a pokud rovinatost nebyla zjištěna, použiji pro výpočet koeficient rovnající se 1,00. Rovinatost má význam pro náročnost obhospodařování pěstovaných plodin. Při výrazném sklonu může být pozemek hůře obhospodařován a povrchová voda může stékat do dolin daného pozemku, kde se mohou tvořit místa s velmi podmáčenou půdou.

Koeficient K4 - koeficient na průměrnou základní cenu po přírážce: ve vyhlášce č. 298/2014 Sb. jsou uvedeny základní ceny zemědělských pozemků a v příloze č. 5 vyhlášky č. 199/2014 Sb. jsou uvedeny přírážky. Tento koeficient rovněž vyjadřuje porovnání pozemků z hlediska lokality. Kritérium je následující: $15,51 \text{ Kč/m}^2 = 1,00$. Za každých $1,00 \text{ Kč/m}^2$ bude přičtena či odečtena 0,01 bodu, přičemž konečné minimum může být 0,85 a maximum 1,20.

Koeficient K5 - koeficient úpravy na velikost pozemku: tímto koeficientem upravují srovnávací pozemky z hlediska velikosti pozemků. Čím menší pozemek je, tím je jeho cena vyšší.

Index odlišnosti IO: po sestavení všech porovnávacích koeficientů tyto koeficienty v daném řádku mezi sebou vynásobím a vzniknou tak jednotlivé indexy odlišností. Příslušnou cenu po redukci na pramen ceny u daného srovnávacího objektu podělím příslušným indexem odlišnosti. Výsledkem je cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů.

Konečné stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku: z jednotlivých cen oceňovaného objektu odvozených z jednotlivých srovnávacích objektů stanovím průměr, minimum a maximum. Dále vypočtu směrodatnou výběrovou odchylku a určím pravděpodobnou spodní a horní hranici ceny pozemku. Nyní je vhodné posoudit, zda úpravy pomocí koeficientů na srovnávacích objektech nebyly příliš velké. To posoudím pomocí variačního koeficientu. K tomu je zapotřebí vypočítat u cen požadovaných resp. zaplacených průměr a směrodatnou výběrovou odchylku. Totéž je spočítáno u cen oceňovaného objektu odvozených z jednotlivých srovnávacích objektů. Variační koeficient vypočítám jako podíl výběrové směrodatné odchylky a průměru. Následně posoudím, zda variační koeficient u cen oceňovaného objektu odvozených z jednotlivých srovnávacích objektů je menší než variační koeficient u cen požadovaných. Pokud ano, je to v pořádku.

Tab. č. 42 - Variační koeficient u porovnání zemědělských pozemků ¹⁹⁸⁾

Cena požadovaná resp. zaplacená v Kč/m ²		Cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů v Kč/m ²	
16,00		16,20	
35,00		28,76	
23,00		22,70	
15,00		17,21	
25,00		23,68	
12,00		12,29	
18,00		19,21	
Výběr. směrod. odchylka (s)	7,8072	Výběr. směrod. odchylka (s)	5,4743
Průměr (Ø)	20,57 Kč/m ²	Průměr (Ø)	20,01 Kč/m ²
Variační koef. = $\frac{s}{\bar{x}} * 100 \%$	37,95 %	Variační koef. = $\frac{s}{\bar{x}} * 100 \%$	27,36 %
37,95 % > 27,36 %			

Tab. č. 43 - Přímé porovnání zemědělských pozemků - 2. část ¹⁹⁹⁾

Přímé porovnání - část 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů Výpočet: Cena po redukcí na pramen ceny/IO
	Kč/m ²	K _{CR}	Kč/m ²							K1 × ... × K5
1	16,00	0,90	14 Kč	1,00	1,00	1,05	0,87	0,97	0,89	16,20 Kč
2	35,00	0,90	32 Kč	1,00	1,00	1,00	1,04	1,05	1,10	28,76 Kč
3	23,00	0,90	21 Kč	1,00	1,00	1,05	0,88	0,99	0,91	22,70 Kč
4	15,00	0,90	14 Kč	0,98	0,95	1,00	0,86	0,98	0,78	17,21 Kč
5	25,00	0,90	23 Kč	1,00	1,00	1,00	0,97	0,98	0,95	23,68 Kč
6	12,00	0,90	11 Kč	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	0,88	12,29 Kč
7	18,00	0,90	16 Kč	0,99	0,98	1,00	0,89	0,98	0,84	19,21 Kč
Celkem průměr										20,01 Kč
Minimum										12,29 Kč
Maximum										28,76 Kč
Směrodatná výběrová odchylka										s
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny									Stanovená cena: 20 Kč/m ²
K1	Koeficient druhu pozemku (orná půda = 1,00; trvalý travní porost = 0,98)									
K2	Koeficient úpravy na kvalitu půdy - obhospodařování pozemku (využití pro zisk ječmene, kukuřice aj. = 1,00; využití pouze pro zisk sena 0,95; nezjištěno = 1,00)									
K3	Koeficient úpravy na rovinatost pozemku (svažité do 15% = 1,00; převážně rovina = 1,05; nezjištěno = 1,00)									
K4	Koeficient úpravy na průměrnou základní cenu po přírážce (15,51 Kč/m ² = 1,00; každých 1,00 Kč/m ² = 0,01, přičemž min hodnota je 0,85 a maximální hodnota 1,20; tento koeficient rovněž vyjadřuje porovnání polohy)									
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										

Z přímého porovnání byla určena jednotková cena oceňovaného zemědělského pozemku na 20 Kč/m².

Výpočet obvyklé ceny zemědělského pozemku určená porovnáním (OC_Z):

$$OC_Z = \text{jednotková cena za } 1 \text{ m}^2 * \text{výměra pozemku v m}^2 = 20 \text{ Kč/m}^2 * 6\,393 \text{ m}^2 = 127\,860 \text{ Kč.}$$

OC_Z po zaokrouhlení na celé desetikoruny = **127 860 Kč.**

Cena obvyklá zemědělského pozemku parcelního čísla 935/1 v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko ke dni ocenění 2. 3. 2015 je 127 860 Kč.

5.4.2 Ocenění jako pozemek jiný

Tab. č. 44 - Zadání ocenění a údaje o oceňovaném pozemku - pozemek jiný ²⁰⁰⁾

Zadání: Ocenit nemovitou věc - pozemek parc. č. 935/1 k. ú. Blansko 605 018, obec Blansko, okres Blansko, ke dni ocenění 2. 3. 2015, cenou obvyklou.	
Parcelní číslo	935/1
Katastrální území	Blansko (605 018)
Výměra pozemku	6 393 m ²
Druh pozemku	orná půda
Způsob ochrany nemovitosti	Zemědělský půdní fond
Číslo BPEJ	32911
Počet obyvatel obce Blansko	20 845
Technická infrastruktura obce	vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, spoje O2
Cenová mapa	Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků.
Občanská vybavenost	Blansko poskytuje komplexní občanskou vybavenost.
Doprava v obci	Blansko je součástí IDSJMK, železniční a autobusová dopr.
Zastavěnost pozemku	Na pozemku není žádná stavba.
Napojení pozemku na inž. síť	Pozemek lze napojit na inženýrské síť.
Přístup k pozemku	Přes sousední pozemky. V těsné blízkosti od pozemku (29 m) vede asfaltová komunikace.
Výskyt povodní	Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Pro ocenění simulujme, že se jedná o pozemek jiný a je možné jej napojit na inženýrské síť, které vedou podél pozemku. Počet porovnávacích pozemků v databázi závisí na podobnosti těchto pozemků s oceňovaným pozemkem. U velmi podobných pozemků postačí využít méně srovnávacích nemovitostí, u diferenciálně rozdílných jich použijeme více.





Na dalších stranách následuje tabulka (databáze) s jednotlivými pozemky určenými k porovnání s oceňovaným pozemkem. Všechny pozemky v databázi jsou určeny územním plánem k zastavění.

Tab. č. 45 - Databáze pozemků jiných, 1. část ²⁰¹⁾





Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²																						
1	<p>Prodej pozemku o celkové ploše 2 441 m² v obci Bukovina, okres Blansko. Pozemek je veden jako orná půda, IS na hranici pozemku.</p> <table border="0" data-bbox="247 380 1189 504"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 684 290 Kč • Cena za m²: 690 Kč • ID zakázky: 423075 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace: 12. 1. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 2 441 m² </td> </tr> </table> <div data-bbox="247 515 710 772"> </div> <div data-bbox="726 515 1189 772"> </div> <div data-bbox="279 784 1157 996"> <p>Legenda: stav: návrh: rezerva:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Plochy a objekty pro bydlení</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>rodinné domky</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Bd bytový dům</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Bx bydlení vzniklé přest. rekreačního objektu</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Bi objekt individuální rekreace</td> </tr> </table> </div> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/pole/bukovina-bukovina-325107804#img=0&fullscreen=false</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 684 290 Kč • Cena za m²: 690 Kč • ID zakázky: 423075 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace: 12. 1. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 2 441 m² 				Plochy a objekty pro bydlení				rodinné domky				Bd bytový dům				Bx bydlení vzniklé přest. rekreačního objektu				Bi objekt individuální rekreace	<p>690,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 684 290 Kč • Cena za m²: 690 Kč • ID zakázky: 423075 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace: 12. 1. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 2 441 m² 																							
			Plochy a objekty pro bydlení																					
			rodinné domky																					
			Bd bytový dům																					
			Bx bydlení vzniklé přest. rekreačního objektu																					
			Bi objekt individuální rekreace																					
2	<p>Nabízíme stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu v klidné části obce Žernovník. Jedná se o mírně svažitou stavební parcelu, veškerá technická a dopravní infrastruktura je na hranici pozemku. Celková výměra parcely je 1 230 m².</p> <table border="0" data-bbox="247 1187 1189 1310"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 980 000 Kč • Cena za m²: 797 Kč • ID zakázky: 62736 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace: 23. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 230 m² </td> </tr> </table> <div data-bbox="239 1310 702 1646"> </div> <div data-bbox="726 1310 1189 1646"> </div> <div data-bbox="287 1691 1101 1892"> <p>PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM</p> <table border="1" data-bbox="295 1780 654 1881"> <tr> <td>Stabilizované</td> <td>Návrhové</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>PLOCHY BYDLENÍ Br BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH</p> </div> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/pole/zernovnik-zernovnik-2739806300#img=0&fullscreen=false</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 980 000 Kč • Cena za m²: 797 Kč • ID zakázky: 62736 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace: 23. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 230 m² 	Stabilizované	Návrhové			<p>797,00</p>																
<ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 980 000 Kč • Cena za m²: 797 Kč • ID zakázky: 62736 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualizace: 23. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 230 m² 																							
Stabilizované	Návrhové																							

201) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 1. 3. 2015; do tabulky jsem vkládal výřezy územních plánů daných lokalit s vyznačeným pozemkem.

Tab. č. 46 - Databáze pozemků jiných, 2. část ²⁰²⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
3	Nabízíme Vám k prodeji pozemek o rozloze 2 000 m ² , který se nachází v Blansku - Těchov. Pozemek je územním plánem určen k zástavbě. Možnost rozdělení pozemku na stavbu 2-3 rodinných domů.	990,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 980 000 Kč • Cena za m²: 990 Kč • ID zakázky: V331BL032 • Aktualizace: 23. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 2 000 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/prodej/uzemni-plan/bydleni/blansko-blansko-/3713078108#img=0&fullscreen=false	
4	Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 2 000 m ² v Blansku - Klepačově. Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku, pozemek má šíři 25 m a délku 80 m. K pozemku vede příjezdová cesta.	1 000,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 2 000 000 Kč • Cena za m²: 1 000 Kč • ID zakázky: E331BL042 • Aktualizace: 23. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 2 000 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/prodej/uzemni-plan/bydleni/blansko-klepacov-/3056459868#img=4&fullscreen=false	
5	Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek o výměře 1 145 m ² v Blansku - Těchově. Mírně svažité pozemky jsou určeny k výstavbě samostatného rodinného domu, v klidné vyhledávané lokalitě v obci Těchov. Veškeré inženýrské sítě v dosahu.	700,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 801 500 Kč • Cena za m²: 700 Kč • ID zakázky: AV3163BL007 • Aktualizace: 23. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 145 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/prodej/uzemni-plan/bydleni/blansko-techov-/3276525660#img=2&fullscreen=false	
6	Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout jménem naší realitní kanceláře stavební pozemek na Starém Blansku. Pozemek má celkovou výměru 1 119 m ² - inženýrské sítě jsou na okraji.	820,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 917 580 Kč • Cena za m²: 820 Kč • ID zakázky: 616BK009 • Aktualizace: 11. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 119 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/prodej/uzemni-plan/bydleni/blansko-/850797404#img=0&fullscreen=false	

Tab. č. 47 - Databáze pozemků jiných, 3. část ²⁰³⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
7	Nabízíme k prodeji pozemek určený územním plánem pro stavbu rodinného domu. Nachází se v klidné části obce Těchov, mimo hlavní komunikaci, v těsné blízkosti lesa, na slunném místě. Veškeré inženýrské sítě jsou přivedeny v blízkosti hranice pozemku.	790,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 908 500 Kč • Cena za m²: 790 Kč • ID zakázky: N/RSBK/13063/14 • Aktualizace: 28. 1. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 150 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/blansko-techov-/209748060#img=0&fullscreen=false	
8	Nabízíme k prodeji pozemek na kraji řadové zástavby obce Těchov. Pozemek je velikosti 865 m, šíře 12-16 m, leží při hlavní komunikaci. IS: el., voda, plyn, kanalizace v dosahu. Pozemek je v zastavitelném území podle nového územního plánu.	809,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 700 000 Kč • Cena za m²: 809 Kč • ID zakázky: 1584 • Aktualizace: 3. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 865 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/blansko-/1483731036#img=0&fullscreen=false	
9	Nabízíme k prodeji pozemek v obci Krasová u Jedovnic o výměře 977 m ² . Pozemek je určen k zástavbě RD a nachází se v okrajové klidné části obce s krásným výhledem do okolní krajiny. Veškeré sítě se nachází v blízkosti parcely.	550,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 537 350 Kč • Cena za m²: 550 Kč • ID zakázky: 1455693916 • Aktualizace: 14. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 977 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/krasova-/1455693916#img=0&fullscreen=false	
10	Nabízíme k prodeji pozemek v obci Krasová u Jedovnic o výměře 830 m ² . Pozemek o uliční šíři 18m je určen k zástavbě RD a nachází se v okrajové klidné části obce s krásným výhledem do okolní krajiny. Veškeré sítě se nachází v bezprostřední blízkosti parcely.	690,00
	 <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 572 700 Kč • Cena za m²: 690 Kč • ID zakázky: 2904825948 • Aktualizace: 16. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 830 m² 	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/bydleni/krasova-/2904825948#img=0&fullscreen=false	

203) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 1. 3. 2015

Poznámka k databázi pozemků jiných: u všech srovnávacích pozemků v databázi se jedná o pozemky určené územním plánem k zastavění, a tedy o pozemky jiné.

Následně provedu přezkoumání, zda se v databázi nevyskytují extrém, které by ocenění znehodnotily. Aplikuji Grubbsův test.

Tab. č. 48 - Výpočet Grubbsova testu - pozemky jiné²⁰⁴⁾

Grubbsův test: pozemky jiné		
Číslo srovnávací nemovitosti	Jednotkové ceny	Dotto seřazené MIN - MAX
1	690	550
2	797	690
3	990	690
4	1 000	700
5	700	790
6	820	797
7	790	809
8	809	820
9	550	900
10	690	1 000

Číselné charakteristiky	průměr	775
s		125,0948
x_1		550
x_n		1 000

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,7954382
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,8018334

Kritická hodnota testu	n =	10	Výsledek:
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$		2,177	$T_1 < T_{1\alpha}$ $T_n < T_{1\alpha}$

H0 nezamítáme - nevylučujeme hodnotu
H0 nezamítáme - nevylučujeme hodnotu

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				Zamítání H_0 : $T_1 \geq T_{1\alpha}$ $T_n \geq T_{n\alpha}$
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$	
3	1,150	15	2,408	
4	1,469	16	2,443	
5	1,673	17	2,475	
6	1,822	18	2,504	
7	1,938	19	2,531	
8	2,031	20	2,557	
9	2,109	21	2,580	
10	2,177	22	2,603	
11	2,235	23	2,624	
12	2,287	24	2,644	
13	2,331	25	2,662	
14	2,371			

Pozn.: Tabulka kritických hodnot převzata z BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Popis výpočtu Grubbsova testu:

Pro testové kritérium jsem spočítal hodnoty T_1 a T_n . Z tabulky kritických hodnot pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ a pro počet srovnávacích nemovitých věcí $n = 10$ vychází hodnota $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha} = 2,177$. Tato hodnota je větší než hodnoty T_1 a T_n , a tedy hned při prvním testování jsem došel k závěru, že na základě testování se v dané databázi neobjevuje žádný extrém, a proto nebudu vylučovat žádný srovnávací pozemek.

Po provedení Grubbsova testu pokračuji ke konečnému ocenění pozemku jiného a to na cenu obvyklou určenou porovnáním.

Tab. č. 49 - Přímé porovnání pozemků jiných - 1. část ²⁰⁵⁾

Přímé porovnání - část 1										
Č.	Okres	Obec	Výměra pozemku (m ²)	Vzdálenost k významnému městu Blansko (středu města) (km)	Inženýrské sítě 1. voda, 2. elektřina, 3. plyn, 4. kanalizace, 5. spoje	Svažitost pozemku	Okolní zástavba (RD, továrny aj.)	Přístup k pozemku	Geometrický tvar pozemku	Ochranná pásma
Oceňovaný objekt	Blansko	Blansko	6 393	2,80	Ano (1, 2, 3, 4, 5) 29 m od pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace 29 m od pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
1	Blansko	Bukovina	2 441	18,90	Ano (1, 2, 3, 4, 5) u hranice pozemku	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
2	Blansko	Žemovnik	1 230	12,70	Ano (1, 2, 3,) u hranice pozemku	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Menší omezení tvarem	Ochranné pásmo nadzemního elektr. vedení
3	Blansko	Těchov	2 000	5,30	Ano (1, 2, 3, 4, 5) u hranice pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Ochranné pásmo lesa
4	Blansko	Klepačov	2 000	3,40	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Ochranné pásmo nadzemního elektr. vedení
5	Blansko	Těchov	1 145	5,30	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
6	Blansko	Blansko	1 119	1,00	Ano (1, 2, 3, 4, 5) u hranice pozemku	svažitý nad 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
7	Blansko	Těchov	1 150	5,30	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Ochranné pásmo lesa
8	Blansko	Těchov	865	5,30	Ano (1, 2, 3, 4,) v dosahu pozemku	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Menší omezení tvarem	Mimo ochranná pásma
9	Blansko	Krasová	977	11,90	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku - ztížený přístup	Menší omezení tvarem	Mimo ochranná pásma
10	Blansko	Krasová	830	11,90	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma

Na dalších stranách pokračuje druhá část přímého porovnání, kde jsou uvedena jednotlivá porovnávací data, která nyní popíši:

Cena požadovaná resp. zaplacená: jedná se o cenu za 1 m², která je uvedena ve vytvořené databázi pozemků jiných. Cena požadovaná je cena nabízená v inzerci a cena zaplacená je cena, za kterou se daná nemovitost skutečně prodala.

Koeficient redukce na pramen ceny: upravuje cenu požadovanou. Je třeba brát v úvahu, že ceny uvedené v inzercích jsou v naprosté většině nadhodnoceny a proto tímto koeficientem záměrně snižujeme jejich požadovanou cenu. Cenu redukuji na 90 % (říkám tím tedy, že inzerovaná cena je o 10 % nadhodnocena a ve výpočtu tuto sumu násobím koeficientem 0,90).

Cena po redukcii na pramen ceny: jedná se o již upravenou cenu po vynásobení koeficientem redukce na pramen ceny.

Koeficienty K1 - K8: těmito koeficienty upravují ceny srovnávacích nemovitých věcí porovnáním s oceňovaným pozemkem. Hodnoty do 0,99 včetně vypovídají o tom, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i horší, než oceňovaný pozemek. Hodnota 1,00 znamená, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i téměř totožný s oceňovaným pozemkem. Naopak hodnoty nad 1,00 říkají, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i lepší, než oceňovaný pozemek. Jednotlivé koeficienty si volí každý oceňovatel dle svého nejlepšího uvážení.

Koeficient K1 - koeficient polohy z hlediska vzdálenosti k nejbližšímu významnému městu: tímto koeficientem upravím ceny v závislosti na vzdálenosti jednotlivých pozemků od města Blanska, které nabízí veškerou občanskou vybavenost. Rozdělení hodnot zobrazuje následující tabulka:

Tab. č. 50 - Rozdělení koeficientů polohy ²⁰⁶⁾

Vzd. v km	Hodnota	Vzd. v km	Hodnota	Vzd. v km	Hodnota
0,00 - 0,99	1,02	7,00 - 7,99	0,95	14,00 - 14,99	0,88
1,00 - 1,99	1,01	8,00 - 8,99	0,94	15,00 - 15,99	0,87
2,00 - 2,99	1,00	9,00 - 9,99	0,93	16,00 - 16,99	0,86
3,00 - 3,99	0,99	10,00 - 10,99	0,92	17,00 - 17,99	0,85
4,00 - 4,99	0,98	11,00 - 11,99	0,91	18,00 - 18,99	0,85
5,00 - 5,99	0,97	12,00 - 12,99	0,90		
6,00 - 6,99	0,96	13,00 - 13,99	0,89		

Koeficient K2 - koeficient úpravy na inženýrské sítě - zasítování pozemku: v tomto koeficientu je zahrnuta možnost napojení daného pozemku na inženýrské sítě.

Koeficient K3 - koeficient úpravy na svažitost pozemku: zde posuzují svažitost pozemku a tím také jeho bezproblémové využití.

Koeficient K4 - koeficient úpravy na okolní zástavbu: koeficient nám říká, zda se pozemek nachází v klidné lokalitě (např. zda je v okolí rezidenční zástavba, park nebo např. továrna aj.)

Koeficient K5 - koeficient úpravy příjezd k pozemku: hodnotí se, zda je přístup k pozemku přímo z komunikace, či přístup je možný pouze přes sousední pozemky (tzn. v současné době není vyřešen bezproblémový přístup na pozemek).

Koeficient K6 - koeficient úpravy na geometrický tvar pozemku: tento faktor pojednává o tvaru pozemku v závislosti na jeho bezproblémové využití k výstavbě RD.

206) Zdroj: vlastní tabulka s vlastními daty

Koeficient K7 - koeficient úpravy na ochranná pásma pozemku: pokud se některý pozemek nachází v určitém ochranném pásmu (např. ochranné pásmo lesa aj.), má to samozřejmě vliv na jeho využitelnost a tedy i na jeho cenu.

Koeficient K8 - koeficient úpravy na velikost pozemku: tímto koeficientem upravují srovnávací pozemky z hlediska jejich výměry. Čím menší pozemek je, tím je jeho cena vyšší.

Index odlišnosti IO: po sestavení všech porovnávacích koeficientů tyto koeficienty v daném řádku mezi sebou vynásobím a vzniknou tak jednotlivé indexy odlišností. Příslušnou cenu po redukci na pramen ceny u daného srovnávacího objektu podělím příslušným indexem odlišnosti. Výsledkem je cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů.

Konečné stanovení obvyklé ceny pozemku jiného: z jednotlivých cen oceňovaného objektu odvozených z jednotlivých srovnávacích objektů stanovím průměr, minimum a maximum. Dále vypočtu směrodatnou výběrovou odchylku a určím pravděpodobnou spodní a horní hranici ceny pozemku. Na závěr provedu posouzení variačního koeficientu.

Tab. č. 51 - Variační koeficient u porovnání pozemků jiných ²⁰⁷⁾

Cena požadovaná resp. zaplacená v Kč/m ²		Cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů v Kč/m ²	
690,00		518,72	
797,00		692,97	
990,00		694,82	
1000,00		772,18	
700,00		517,52	
820,00		556,46	
790,00		596,11	
809,00		620,44	
550,00		464,60	
690,00		527,17	
Výběr. směrod. odchylka (s)	137,7197	Výběr. směrod. odchylka (s)	98,0376
Průměr (Ø)	783,60Kč/m ²	Průměr (Ø)	596,10 Kč/m ²
Variační koef. = $\frac{s}{\bar{x}} * 100 \%$	17,58 %	Variační koef. = $\frac{s}{\bar{x}} * 100 \%$	16,45 %
17,58 % > 16,45 %			

Tab. č. 52 - Přímé porovnání pozemků jiných - 2. část²⁰⁸⁾

Přímé porovnání - část 2													
č.	Cena pořizování a resp. zaplacení	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	JO	Cena oceňovaného objektu odvození z jednotlivých srovnávacích objektů Výpočet: Cena po redukcí na pramen ceny:JO
	Kč/m ²	K _{pr}	Kč/m ²										Kč/m ²
1	690,00	0,90	621 Kč	0,85	1,10	1,05	1,00	1,20	1,00	1,00	1,02	1,20	518,72 Kč
2	797,00	0,90	717 Kč	0,91	0,95	1,05	1,00	1,20	0,95	0,96	1,04	1,04	692,97 Kč
3	990,00	0,90	891 Kč	0,97	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	0,98	1,02	1,26	694,82 Kč
4	1 000,00	0,90	900 Kč	0,99	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,96	1,02	1,17	772,18 Kč
5	700,00	0,90	630 Kč	0,97	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,05	1,22	517,52 Kč
6	820,00	0,90	738 Kč	1,01	1,10	0,95	1,00	1,20	1,00	1,00	1,05	1,33	556,46 Kč
7	790,00	0,90	711 Kč	0,97	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,98	1,05	1,19	596,11 Kč
8	809,00	0,90	728 Kč	0,97	0,95	1,05	1,00	1,20	0,95	1,00	1,06	1,17	620,44 Kč
9	550,00	0,90	495 Kč	0,92	1,00	1,05	1,00	1,10	0,95	1,00	1,06	1,07	464,60 Kč
10	690,00	0,90	621 Kč	0,92	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,07	1,16	527,17 Kč
Celkem průměr													596,10 Kč
Minimum													464,60 Kč
Maximum													772,18 Kč
Směrodatná výběrová odchylka													98,04
Pravděpodobná spodní hranice													498,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice													694,14 Kč
K _{pr} Koeficient redukce na pramen ceny													Stanovená cena: 596 Kč/m ²
K1 Koeficient polohy z hlediska vzdálenosti k nejbližšímu významnému městu (2,00 - 2,99 km = 1,00; za každý další jeden kilometr bude přičteno (případně odečteno) 0,01 bodu)													
K2 Koeficient úpravy na inženýrské sítě - zasilování pozemku													
K3 Koeficient úpravy na svažitost pozemků													
K4 Koeficient úpravy na okolní zástavbu													
K5 Koeficient úpravy příjezd k pozemku													
K6 Koeficient úpravy na geometrický tvar pozemku													
K7 Koeficient úpravy na ochranná pásma pozemku													
K8 Koeficient úpravy na velikost pozemku													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena; K _{pr} = 1,00, u inserce přibližně nižší													
JO Index odlišnosti JO = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8)													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Z přímého porovnání byla určena jednotková cena oceňovaného pozemku jiného na 596 Kč/m².

Výpočet obvyklé ceny pozemku jiného určená porovnáním (OC_J):

$$OC_J = \text{jednotková cena za } 1 \text{ m}^2 * \text{výměra pozemku v m}^2 = 596 \text{ Kč/m}^2 * 6\,393 \text{ m}^2 = 3\,810\,228 \text{ Kč.}$$

OC_J po zaokrouhlení na celé desetikoruny = **3 810 230 Kč.**

Cena obvyklá pozemku jiného parcelního čísla 935/1 v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko ke dni ocenění 2. 3. 2015 je 3 810 230 Kč.

208) Zdroj: vlastní tabulka s vlastním výpočtem, výpočet proveden ve výpočetním programu Microsoft Office Excel 2007.

5.4.3 Ocenění stavebního pozemku




Tab. č. 53 - Zadání ocenění a údaje o oceňovaném stavebním pozemku ²⁰⁹⁾

Zadání: Ocenit nemovitou věc - pozemek parc. č. 935/1 k. ú. Blansko 605 018, obec Blansko, okres Blansko, ke dni ocenění 2. 3. 2015, cenou obvyklou.	
Parcelní číslo	935/1
Katastrální území	Blansko (605 018)
Výměra pozemku	6 393 m ²
Druh pozemku	orná půda
Způsob ochrany nemovitosti	---
Číslo BPEJ	---
Počet obyvatel obce Blansko	20 845
Technická infrastruktura obce	vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, spoje O2
Cenová mapa	Blansko nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků.
Občanská vybavenost	Blansko poskytuje komplexní občanskou vybavenost.
Doprava v obci	Blansko je součástí IDSJMK, železniční a autobusová dopr.
Zastavěnost pozemku	Na pozemku není žádná stavba.
Napojení pozemku na inž. síť	Pozemek je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě.
Přístup k pozemku	Asfaltová komunikace u hranice pozemku.
Výskyt povodní	Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Pro ocenění budeme předpokládat, že se jedná o pozemek stavební - nezastavěný a pozemek je napojen na inženýrské sítě a kolem pozemku vede asfaltová komunikace. Počet porovnávacích pozemků v databázi závisí na podobnosti těchto pozemků s oceňovaným pozemkem. U velmi podobných pozemků postačí využít méně srovnávacích nemovitostí, ale u diferenciatně rozdílných jich použijeme více.




Na dalších stranách následuje tabulka (databáze) s jednotlivými pozemky určenými k porovnání s oceňovaným pozemkem. Na pozemky uvedené v databázi bylo vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu rodinných domů.

Tab. č. 54 - Databáze stavebních pozemků, 1. část ²¹⁰⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
1	<p>Nabízím k prodeji stavební pozemek v klidné lokalitě Blansko - Těchov. Velikost pozemku 625 m². Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci, elektřinu a plyn. Chodník a parkovací stání (na vlastním pozemku) ze zámkové dlažby.</p> <div data-bbox="284 465 694 772" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div> <div data-bbox="778 510 1209 772" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 243 750 Kč • Cena za m²: 1 990 Kč • ID zakázky: 83818 • Aktualizace: 28. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 625 m² • Inženýrské sítě: na pozemku </div> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/blansko--/2327257180#img=0&fullscreen=false</p>	1 990,00
2	<p>Doprodej posledních volných stavebních parcel v Blansku na Zborovcích. Stavební pozemek má celkovou plochu 1 334 m². Pozemek je určený pro výstavbu rodinného domu. Možnost výstavby ihned. Pozemek je kompletně zasítován inženýrskými sítěmi.</p> <div data-bbox="284 1003 694 1310" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div> <div data-bbox="778 1048 1209 1310" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 2 400 000 Kč • Cena za m²: 1 799 Kč • ID zakázky: 616BK008-6 • Aktualizace: 24. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 334 m² • Inženýrské sítě: na pozemku </div> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/blansko--/2522353756#img=0&fullscreen=false</p>	1 799,00
3	<p>Nabízíme k prodeji pozemek určený ke stavbě rodinného domu v Blansku v části Dolní Lhota. Pozemek o výměře 380 m² je situován ve středu obce, veškeré IS (elektřina, plyn, obecní vodovod a kanalizace) jsou v komunikaci před pozemkem. Pozemek je lichoběžníkového tvaru, uliční šíře je 19,5 m, délka pozemku cca 24 m. Regulativa pro stavbu - přízemní rodinný dům se sedlovou střechou s možností obytného podkroví s využitím max. 30 % plochy pozemku pro stavbu.</p> <div data-bbox="284 1612 694 1919" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div> <div data-bbox="778 1653 1209 1919" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 494 000 Kč • Cena za m²: 1 300 Kč • ID zakázky: 11/3233 • Aktualizace: 14. 2. 2015 • Umístění objektu: střed obce • Plocha pozemku: 380 m² • Inženýrské sítě: u pozemku </div> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/blansko-dolni-lhota-/3717795932#img=2&fullscreen=false</p>	1 300,00




210) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 2. 3. 2015

Tab. č. 55 - Databáze stavebních pozemků, 2. část ²¹¹⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
4	<p>Prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu o velikosti 1 047 m² v Těchově. Příjezd po městské asfaltové komunikaci, veřejné osvětlení. Přímou na pozemku přípojky elektřiny, plynu, veřejného vodovodu a splaškové kanalizace.</p>	1 720,00
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 1 800 840 Kč • Cena za m²: 1 720 Kč • ID zakázky: 3983151196 • Aktualizace: 18. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 047 m² • Inženýrské sítě: na pozemku </div>	
<p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/blansko--/3983151196#img=0&fullscreen=false</p>		
5	<p>Prodej pozemku určeného pro stavbu RD v obci Šebrov - Kateřina s celkovou výměrou 1 204 m². Jedná se o obdélníkový, částečně svažité pozemek (jižní svah) umístěný na konci slepé ulice se zástavbou moderních rodinných domů. Sítě (el. energie, plyn, voda) jsou přivedeny k hranici pozemku přístupného z obecní komunikace.</p>	2 000,00
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 2 408 000 Kč • Cena za m²: 2 000 Kč • ID zakázky: 17218 • Aktualizace: 24. 2. 2015 • Umístění objektu: Okraj obce • Plocha pozemku: 1 204 m² • Inženýrské sítě: u pozemku </div>	
<p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/sebrov-katerina--/3092779100#img=0&fullscreen=false</p>		
6	<p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 420 m², inženýrské sítě se nachází v blízkosti pozemku. Vjezd na pozemek je z ulice Zborovecká. Pozemek je rovinný vhodný pro stavbu menšího rodinného domu, šířka pozemku je 7 m.</p>	1 429,00
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> • Celková cena: 600 000 Kč • Cena za m²: 1 429 Kč • ID zakázky: 2255 • Aktualizace: 25. 2. 2015 • Umístění objektu: Střed obce • Plocha pozemku: 420 m² • Inženýrské sítě: poblíž pozemku </div>	
<p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/blansko--/4067962972#img=0&fullscreen=false</p>		

211) Zdroj: vlastní tabulka s daty z realitních serverů vytvořená dne 2. 3. 2015

Tab. č. 56 - Databáze stavebních pozemků, 3. část ²¹²⁾

Č.	Popis nemovité věci	Cena v Kč/m ²
7	<p>Stavební pozemek pod lesem s vlastní příjezdovou komunikací. Pozemek je v dosahu IS. Neleží u hlavní silnice. Šíře pozemku 15 m.</p>	2 000,00
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> Celková cena: 2 000 000 Kč Cena za m²: 2 000 Kč ID zakázky: 2794725468 Aktualizace: 16. 2. 2015 Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 1 000 m² Inženýrské sítě: poblíž pozemku </div>	
	<p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/lipuvka--/2794725468#img=0&fullscreen=false</p>	
8	<p>K prodeji stavební pozemek o výměře 1 241 m² v Doubravici nad Svitavou. Pozemek je určený k výstavbě rodinného domu, popřípadě dvojdomku. Inženýrské sítě jsou v těsné blízkosti pozemku. Pozemek je rovinatý s uliční šíří 26 m.</p>	1 485,00
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> Celková cena: 1 842 513 Kč Cena za m²: 1 485 Kč ID zakázky: 058-N01977 Aktualizace: 9. 2. 2015 Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 1 241 m² Inženýrské sítě: poblíž pozemku </div>	
	<p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/doubravice-nad-svitavou-doubravice-nad-svitavou-/3289784412#img=2&fullscreen=false</p>	
9	<p>Na hranice pozemků jsou přivedeny všechny inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, el. energie, plyn, veřejné osvětlení, komunikace). Právě byly dokončeny chodníky a silnice.</p>	1 627,00
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> Celková cena: 576 000 Kč Cena za m²: 1 627 Kč ID zakázky: 046-N01386 Aktualizace: 29. 1. 2015 Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 354 m² Inženýrské sítě: u pozemku </div>	
	<p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/rajec-jestrebi-rajec-/4066426972#img=0&fullscreen=false</p>	

Tab. č. 57 - Výpočet Grubbsova testu - stavební pozemky²¹³⁾

Grubbsův test: stavební pozemky		
Číslo srovnávací nemovitosti	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	1 990	1 300
2	1 799	1 429
3	1 300	1 485
4	1 720	1 627
5	2 000	1 720
6	1 429	1 799
7	2 000	1 990
8	1 485	2 000
9	1 627	2 000

Číselné charakteristiky	průměr	1 706
	s	264,3431
	x_1	1 300
	x_n	2 000

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,5342014
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,1138722

Kritická hodnota testu	Výsledek
n = 9 $T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,109$	$T_1 < T_{1\alpha}$ $T_n < T_{n\alpha}$

H0 nezamítám e - nevylučujeme hodnotu
H0 nezamítám e - nevylučujeme hodnotu

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				Zamítání H_0 : $T_1 \geq T_{1\alpha}$ $T_n \geq T_{n\alpha}$
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$	
3	1,150	15	2,408	
4	1,489	16	2,443	
5	1,673	17	2,475	
6	1,822	18	2,504	
7	1,938	19	2,531	
8	2,031	20	2,557	
9	2,109	21	2,580	
10	2,177	22	2,603	
11	2,236	23	2,624	
12	2,287	24	2,644	
13	2,331	25	2,662	
14	2,371			

Pozn.: Tabulka kritických hodnot převzata z: BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Popis výpočtu Grubbsova testu:

Pro testové kritérium jsem spočítal hodnoty T_1 a T_n . Z tabulky kritických hodnot pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ a pro počet srovnávacích nemovitých věcí $n = 9$ vychází hodnota $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha} = 2,109$. Tato hodnota je větší než hodnoty T_1 a T_n , a tedy hned při provedení prvního testování jsem došel k závěru, že se v dané databázi neobjevuje žádný extrém a z tohoto důvodu nebudu vylučovat žádný srovnávací pozemek.

Po provedení Grubbsova testu pokračuji ke konečnému ocenění stavebního pozemku a to na cenu obvyklou určenou porovnáním.

213) Zdroj: vlastní tabulka s vlastním výpočtem, výpočet proveden ve výpočetním programu Microsoft Office Excel 2007.

Tab. č. 58 - Přímé porovnání stavebních pozemků - 1. část²¹⁴⁾

Přímé porovnání - část 1										
Č.	Okres	Obec	Výměra pozemku (m ²)	Vzdálenost k významnému městu Blansko (středu města) (km)	Napojení na inženýrské sítě (1. voda, 2. elektřina, 3. plyn, 4. kanalizace, 5. spoje)	Svažitost pozemku	Okolní zástavba (RD, továrny aj.)	Přístup k pozemku	Geometrický tvar pozemku	Ochranná pásma
Oceňovaný objekt	Blansko	Blansko	6 393	2,80	Ano (1, 2, 3, 4, 5)	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
1	Blansko	Těchov	625	5,30	Ano (1, 2, 3, 4)	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
2	Blansko	Blansko	1 334	2,80	Ano (1, 2, 3, 4, 5)	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Menší omezení tvarem	Ochranné pásmo lesa
3	Blansko	Dolní Lhota	380	3,10	Ano (1, 2, 3, 4)	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Menší omezení tvarem	Mimo ochranná pásma
4	Blansko	Těchov	1 047	5,30	Ano (1, 2, 3, 4)	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Ochranné pásmo lesa
5	Blansko	Šebrov - Kateřina	1 204	7,60	Ano (1, 2, 3)	svažitý nad 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
6	Blansko	Blansko	420	1,90	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Výrazné omezení tvarem	Mimo ochranná pásma
7	Blansko	Lipůvka	1 000	12,70	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	svažitý do 15 %	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
8	Blansko	Doubravice nad Svitavou	1 241	9,20	Ano (1, 2, 3, 4, 5) v dosahu pozemku	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma
9	Blansko	Rájec - Jestřebí	354	6,30	Ano (1, 2, 3, 4)	téměř rovina	RD	Asfaltová komunikace u pozemku	Tvar bez vlivu na využití	Mimo ochranná pásma

Dále následuje druhá část přímého porovnání, ve které jsou uvedena jednotlivá porovnávací data, která nyní popíši:

Cena požadovaná resp. zaplacená: jedná se o cenu za 1 m², která je uvedena ve vytvořené databázi stavebních pozemků. Cena požadovaná je cena nabízená v inzerci a cena zaplacená je cena, za kterou se daná nemovitost skutečně prodala.

Koeficient redukce na pramen ceny: upravuje cenu požadovanou. Je třeba brát v úvahu, že ceny nabízené v inzercích jsou v naprosté většině nadhodnoceny a proto tímto koeficientem záměrně snižujeme jejich požadovanou cenu. Cenu redukuji na 90 % (myslím tím tedy, že cena je o 10 % nadhodnocena a ve výpočtu nabízenou cenu násobím koeficientem 0,90).

Cena po redukcí na pramen ceny: jedná se o již upravenou požadovanou cenu po vynásobení koeficientem redukce na pramen ceny.

214) Zdroj: vlastní tabulka s vlastním výpočtem, výpočet proveden ve výpočetním programu Microsoft Office Excel 2007.

Koeficienty K1 - K9: těmito koeficienty upravují ceny srovnávacích nemovitých věcí porovnáním s oceňovaným pozemkem. Hodnoty do 0,99 včetně znamenají, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i horší, než oceňovaný pozemek. Hodnota 1,00 znamená, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i téměř totožný s oceňovaným pozemkem. Naopak hodnoty nad 1,00 vypovídají, že srovnávací pozemek je v daném hodnocení koeficientem K_i lepší, než oceňovaný pozemek. Jednotlivé koeficienty si volí každý oceňovatel dle svého nejlepšího uvážení.

Koeficient K1 - koeficient polohy z hlediska vzdálenosti k nejbližšímu významnému městu: tímto koeficientem upravím ceny v závislosti na vzdálenosti jednotlivých pozemků od města Blanska, které nabízí veškerou občanskou vybavenost. Velikost koeficientů je uvedena v následující tabulce:

Tab. č. 59 - Rozdělení koeficientů polohy ²¹⁵⁾

Vzd. v km	Hodnota	Vzd. v km	Hodnota	Vzd. v km	Hodnota
0,00 - 0,99	1,02	7,00 - 7,99	0,95	14,00 - 14,99	0,88
1,00 - 1,99	1,01	8,00 - 8,99	0,94	15,00 - 15,99	0,87
2,00 - 2,99	1,00	9,00 - 9,99	0,93	16,00 - 16,99	0,86
3,00 - 3,99	0,99	10,00 - 10,99	0,92	17,00 - 17,99	0,85
4,00 - 4,99	0,98	11,00 - 11,99	0,91	18,00 - 18,99	0,85
5,00 - 5,99	0,97	12,00 - 12,99	0,90		
6,00 - 6,99	0,96	13,00 - 13,99	0,89		

Koeficient K2 - koeficient úpravy na inženýrské síť: v tomto koeficientu je zahrnuta možnost napojení daného pozemku na inženýrské síť.

Koeficient K3 - koeficient úpravy na svažitost pozemku: zde posuzují svažitost pozemku a tím také jeho bezproblémové využití.

Koeficient K4 - koeficient úpravy na okolní zástavbu: koeficient nám říká, zda se pozemek nachází v klidné lokalitě (např. zda je v okolí rezidenční zástavba, park nebo např. továrna aj.)

Koeficient K5 - koeficient úpravy příjezd k pozemku: hodnotí se, zda je přístup k pozemku přímo z komunikace, či přístup je možný pouze přes sousední pozemky (tzn. v současné době není vyřešen bezproblémový přístup na pozemek).

Koeficient K6 - koeficient úpravy na geometrický tvar pozemku: tento znak pojednává o tvaru pozemku v závislosti na jeho bezproblémové využití k výstavbě RD.

Koeficient K7 - koeficient úpravy na ochranná pásma pozemku: pokud se některý pozemek nachází v určitém ochranném pásmu (např. ochranné pásmo lesa aj.), má to vliv na jeho využitelnost a tedy i na jeho cenu.

Koeficient K8 - koeficient úpravy na velikost pozemku: tímto koeficientem upravují srovnávací pozemky z hlediska jejich rozlohy. Čím menší pozemek je, tím je jeho cena vyšší.

Koeficient K9 - koeficient úpravy na regulativa: tento koeficient upravuje srovnávací pozemky z hlediska možného zastavění pozemku (např. Regulativa pro stavbu - přízemní rodinný dům se sedlovou střechou s možností obytného podkroví s využitím max. 30 % plochy pozemku pro stavbu).

Index odlišnosti IO: po sestavení všech porovnávacích koeficientů tyto koeficienty v daném řádku mezi sebou vynásobím a vzniknou tak jednotlivé indexy odlišností. Příslušnou cenu po redukci na pramen ceny u daného srovnávacího objektu podělím příslušným indexem odlišnosti. Výsledkem je cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů.

Konečné stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku: z jednotlivých cen oceňovaného objektu odvozených z jednotlivých srovnávacích objektů stanovím průměr, minimum a maximum. Dále vypočtu směrodatnou výběrovou odchylku a určím pravděpodobnou spodní a horní hranici ceny pozemku. Na závěr provedu posouzení variačního koeficientu.

Tab. č. 60 - Variační koeficient u porovnání stavebních pozemků ²¹⁶⁾

Cena požadovaná resp. zaplacená v Kč/m ²		Cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů v Kč/m ²	
1990,00		1831,24	
1799,00		1726,01	
1300,00		1364,75	
1720,00		1550,73	
2000,00		2017,77	
1429,00		1430,19	
2000,00		1873,34	
1485,00		1399,37	
1627,00		1418,94	
Výběr. směrod. odchylka (s)	353,8747	Výběr. směrod. odchylka (s)	243,2144
Průměr (Ø)	$\frac{1}{785,00\text{Kč/m}^2}$	Průměr (Ø)	1 623,59 Kč/m ²
Variační koef. = $\frac{s}{\bar{x}} * 100 \%$	15,50 %	Variační koef. = $\frac{s}{\bar{x}} * 100 \%$	14,98 %
15,50 % > 14,98 %			

Tab. č. 61 - Přímé porovnání stavebních pozemků - 2. část²¹⁷⁾

Přímé porovnání - část 2																	
Č.	Cena přizpůsoben á resp. zaplacená cena	Kč.m ²	K _{CR}	Koefficient redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny		K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená z jednotlivých srovnávacích objektů Výpočet: Cena po redukci na pramen. ceny/IO
					Kč.m ²	Kč.m ²											
1	1 990,00	1 791 Kč	0,90	0,90	1 791 Kč	1 791 Kč	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,98	1 831,24 Kč
2	1 799,00	1 619 Kč	0,90	0,90	1 619 Kč	1 619 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,98	1,01	1,00	1,00	0,94	1 726,01 Kč
3	1 300,00	1 170 Kč	0,90	0,90	1 170 Kč	1 170 Kč	0,99	0,99	1,05	1,00	0,95	1,00	1,03	0,85	0,85	0,86	1 364,75 Kč
4	1 720,00	1 548 Kč	0,90	0,90	1 548 Kč	1 548 Kč	0,97	0,99	1,05	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	1 550,73 Kč
5	2 000,00	1 800 Kč	0,90	0,90	1 800 Kč	1 800 Kč	0,98	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,89	2 017,77 Kč
6	1 429,00	1 286 Kč	0,90	0,90	1 286 Kč	1 286 Kč	1,01	0,97	1,05	1,00	1,00	0,85	1,00	1,03	1,00	0,90	1 430,19 Kč
7	2 000,00	1 800 Kč	0,90	0,90	1 800 Kč	1 800 Kč	0,98	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,96	1 873,34 Kč
8	1 485,00	1 337 Kč	0,90	0,90	1 337 Kč	1 337 Kč	0,93	0,97	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,96	1 399,37 Kč
9	1 627,00	1 464 Kč	0,90	0,90	1 464 Kč	1 464 Kč	0,96	0,99	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	1 418,94 Kč
Celkem průměr																	
Minimum																	
Maximum																	
Směrodatná výběrová odchylka																	
Pravděpodobná spodní hranice																	
Pravděpodobná horní hranice																	
K _{CR} Koefficient redukce na pramen ceny																	
K1 Koefficient polohy z hlediska vzdálenosti k nejbližšímu významnému městu (2,00 - 2,99 km = 1,00; za každý další jeden kilometr bude přičteno (případně odečteno) 0,01 bodu); položky č. 5 a 7 jsou hodnoty 0,98 vzhledem k dobré dostupnosti města Brna.																	
K2 Koefficient úpravy na inženýrské sítě																	
K3 Koefficient úpravy na svazích pozemku																	
K4 Koefficient úpravy na svazích pozemku																	
K5 Koefficient úpravy příjezd k pozemku																	
K6 Koefficient úpravy na geometrický tvar pozemku																	
K7 Koefficient úpravy na ochranná pásma pozemku																	
K8 Koefficient úpravy na velikost pozemku																	
K9 Koefficient úpravy na regulativa (možné procentuální zastavění pozemku)																	
Kč.m ² Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí průměrně nižší																	
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)																	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koefficienty rovny 1,00																	
Stanovená cena: 1 624,00 Kč/m ²																	

Z přímého porovnání byla určena jednotková cena oceňovaného stavebního pozemku na 1 624,00 Kč/m².

Výpočet obvyklé ceny stavebního pozemku určená porovnáním (OC_S):

$$\begin{aligned} \text{OC}_S &= \text{jednotková cena za } 1 \text{ m}^2 * \text{výměra pozemku v m}^2 = 1\,624 \text{ Kč/m}^2 * 6\,393 \text{ m}^2 \\ &= \underline{10\,382\,232 \text{ Kč.}} \end{aligned}$$

OC_S po zaokrouhlení na celé desetikoruny = **10 382 230 Kč.**

Cena obvyklá stavebního pozemku parcelního čísla 935/1 v katastrálním území Blansko (605 018), v obci Blansko ke dni ocenění 2. 3. 2015 je 10 382 230 Kč.

5.4.4 Porovnání obvyklých cen

Tab. č. 62 - Přehledná tabulka obvyklých cen oceňovaných pozemků ²¹⁸⁾

Členění pozemků dle 151/1997 Sb., § 9	Obvyklé ceny	
	Kč/m ²	Kč/celý pozemek
zemědělský pozemek	20,00	127 860
jiný pozemek	596,00	3 810 230
stavební pozemek	1 624,00	10 382 230

Z přehledné tabulky výsledků můžeme konstatovat velké rozdíly v cenách v závislosti na stupni územního plánování, kdy zemědělský pozemek byl oceněn na 127 860 Kč, což je 30x nižší cena než pozemek jiný (tedy pozemek určený územním plánem k zastavění), který byl oceněn ve výši 3 810 230 Kč. Obvyklá cena pozemku jiného je téměř trojnásobně nižší než cena stavebního pozemku nezastavěného, kde jeho cena je 10 382 230 Kč.

Díky územnímu plánování, kdy dojde k postupné změně statusu pozemku ze zemědělského na pozemek jiný a posléze na pozemek stavební, můžeme sledovat takový cenový vývoj, kdy ceny pozemků za 1 m² se velmi výrazně zvýší oproti prvotnímu stavu.

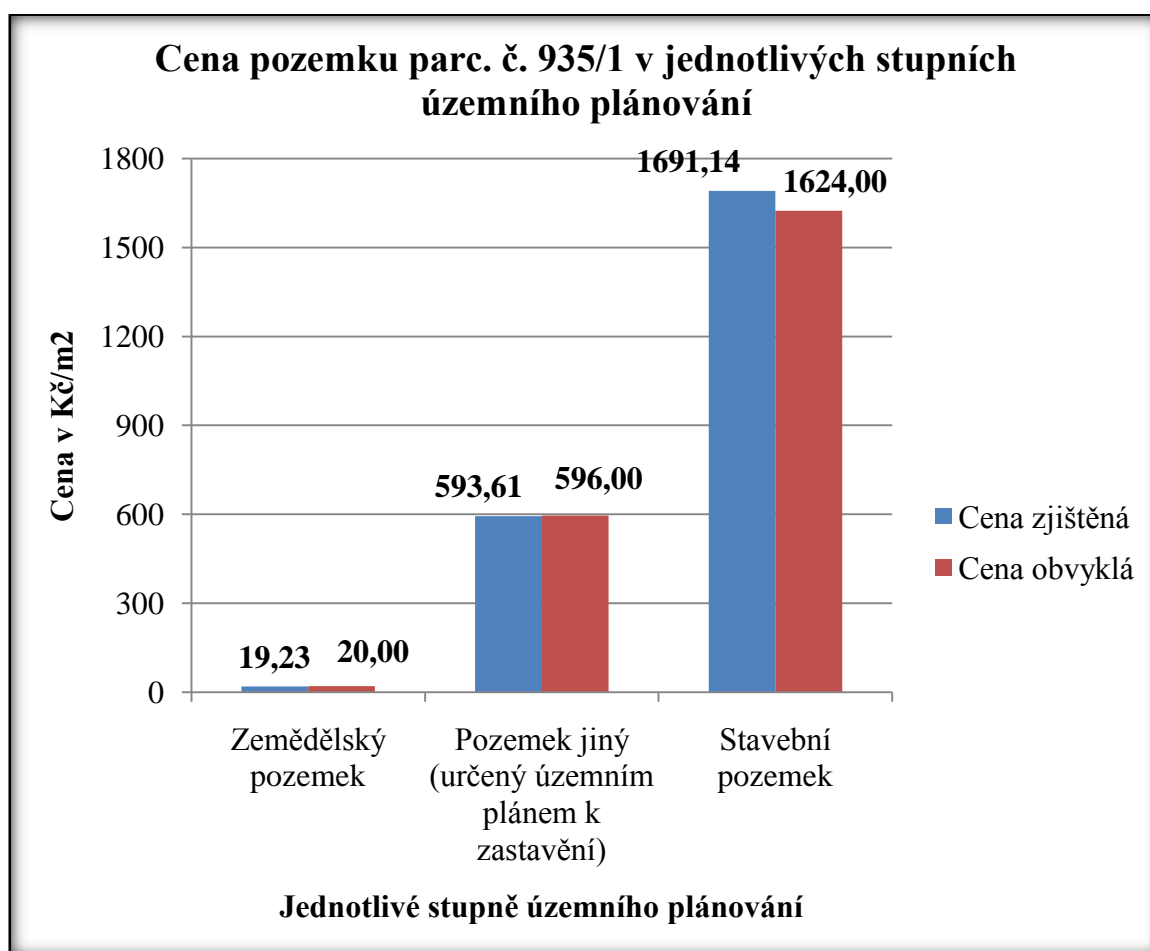
6 POROVNÁNÍ CEN ZJIŠTĚNÝCH A OBVYKLÝCH

V této kapitole porovnám výsledky z výše provedených ocenění. V následující tabulce je uveden přehled cen zjištěných a obvyklých.

Tab. č. 63 - Přehledná tabulka cen zjištěných a cen obvyklých ²¹⁹⁾

Pozemek	Ceny zjištěné		Ceny obvyklé	
	Kč/m ²	Kč/celý pozemek	Kč/m ²	Kč/celý pozemek
zemědělský pozemek	19,23	122 940	20,00	127 860
jiný pozemek	593,61	3 794 950	596,00	3 810 230
stavební pozemek	1 691,14	10 811 460	1 624,00	10 382 230

Graf č. 25 - Ceny pozemků v závislosti na jednotlivé stupně územního plánování ²²⁰⁾



Rozdíly mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou jsou minimální a vychází rovněž ze skutečnosti, že jednotkové zjištěné ceny jsou určeny přesně dle daných ustanovení z oceňovací vyhlášky a zaokrouhluje se až výsledná zjištěná cena a to jen na desetikoruny. Zatímco obvyklá cena je odborný odhad a nikdo neumí hodnotu žádné nemovité věci (a to ani jednotkovou) odhadnout na haléře přesně.

219) Zdroj: vlastní tabulka

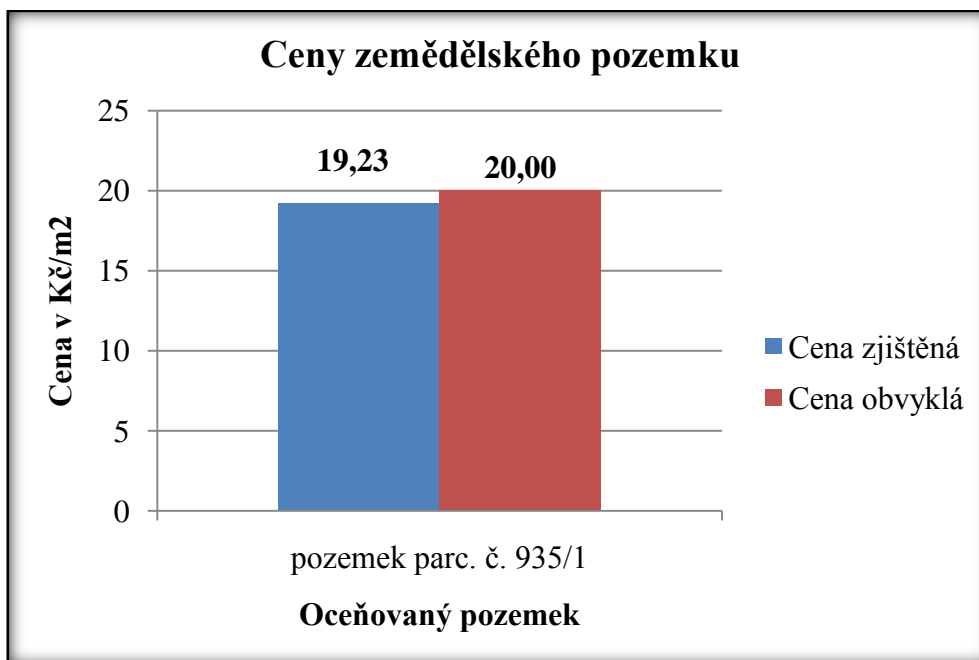
220) Zdroj: vlastní graf

6.1 POROVNÁNÍ CEN U ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Při ocenění zemědělského pozemku jsem došel k následujícím závěrům.

U ceny zjištěné je jednotková cena 19,23 Kč/m². Obvyklá cena ve formě jednotkové ceny činí 20,00 Kč/m². Rozdíl tedy je 0,77 Kč/m². Ocenění celého pozemku cenou zjištěnou dosahuje částky 122 940 Kč a obvyklou cenou činí 127 860 Kč. Výsledný rozdíl je 4 920 Kč. Mohu tedy konstatovat, že v tomto případě je obvyklá cena vypočtená porovnáním větší než cena zjištěná, vypočtená dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Při výpočtu daně z nabytí nemovité věci se použije vyšší cena. Pokud by se pozemek prodal za stanovenou obvyklou cenu (která je vyšší než zjištěná), pak daň ve výši 4 % se stanoví z částky 127 860 Kč a činila by 5 114 Kč.

Graf č. 26 - Ceny zemědělského pozemku²²¹⁾

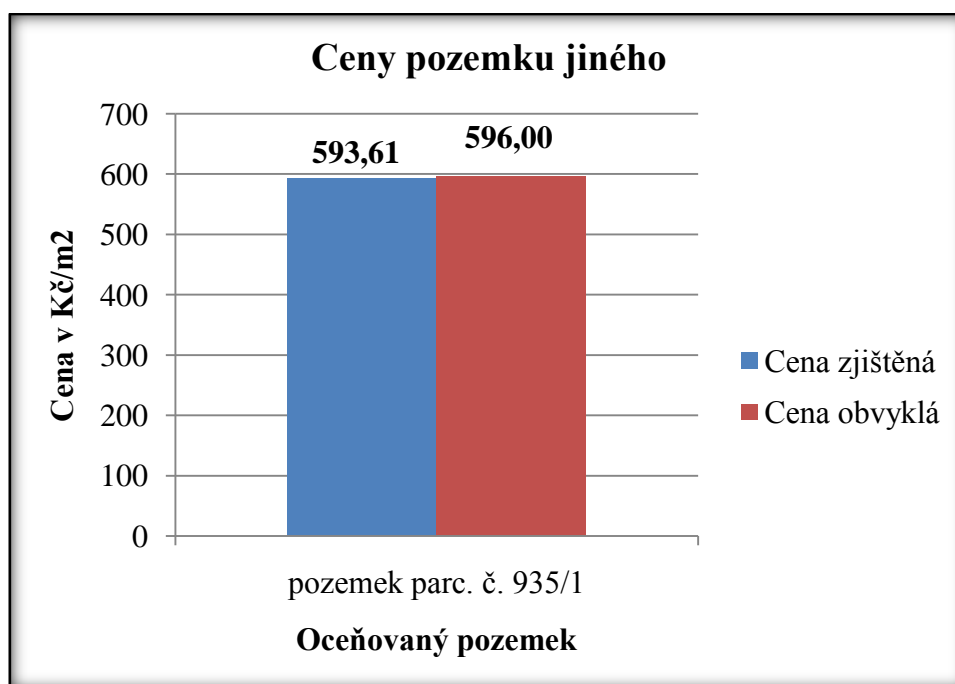


6.2 POROVNÁNÍ CEN U POZEMKU JINÉHO

Při ocenění pozemku jiného (určeného územním plánem k zastavění) jsem došel k následujícím závěrům.

U ceny zjištěné je jednotková cena 593,61 Kč/m². Obvyklá cena ve formě jednotkové ceny činí 596,00 Kč/m². Rozdíl tedy je 2,39 Kč/m². Ocenění celého pozemku cenou zjištěnou dosahuje částky 3 794 950 Kč a obvyklou cenou činí 3 810 230 Kč. Výsledný rozdíl je 15 280 Kč. Konstatuji, že v tomto případě je obvyklá cena vypočtená porovnáním větší než cena zjištěná, vypočtená dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Při výpočtu daně z nabytí nemovité věci se použije vyšší cena. Pokud by se pozemek prodal za stanovenou obvyklou cenu (která je vyšší než zjištěná), pak daň ve výši 4 % se stanoví z částky 3 810 230 Kč a činila by 152 409 Kč.

Graf č. 27 - Ceny pozemku jiného²²²⁾

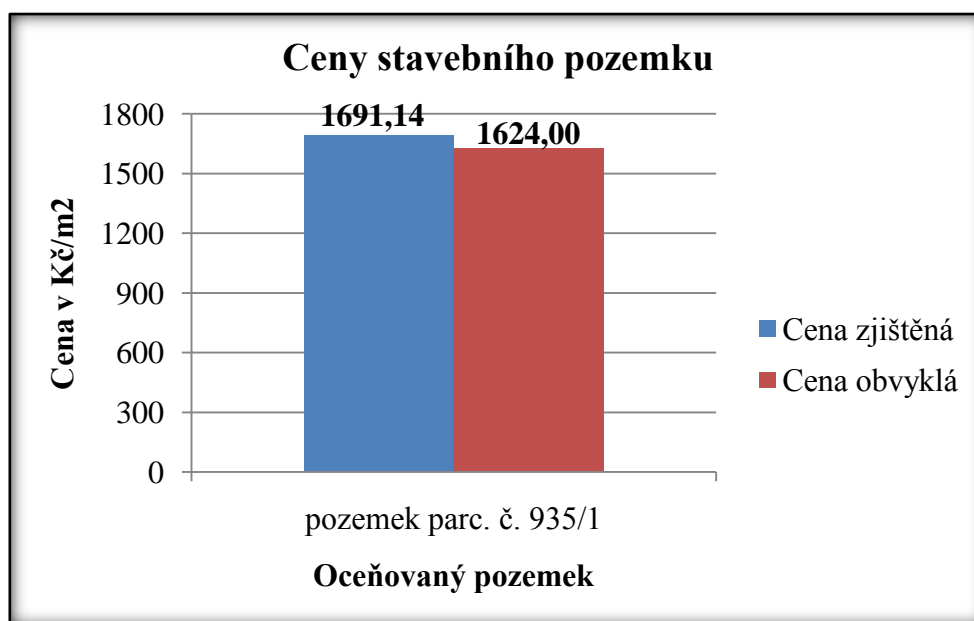


6.3 POROVNÁNÍ CEN U STAVEBNÍHO POZEMKU

Při ocenění stavebního pozemku jsem došel k následujícím závěrům.

U ceny zjištěné je jednotková cena 1 691,14 Kč/m². Obvyklá cena ve formě jednotkové ceny činí 1 624,00 Kč/m². Rozdíl tedy je 67,14 Kč/m². Ocenění celého pozemku cenou zjištěnou odpovídá částce 10 811 460 Kč a cenou obvyklou činí 10 382 230 Kč. Rozdíl je 429 230 Kč. Mohu tedy konstatovat, že v tomto případě je obvyklá cena vypočtená porovnáním nižší než cena zjištěná, vypočtená dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Při výpočtu daně z nabytí nemovité věci se použije vyšší cena. Pokud by se pozemek prodal za stanovenou obvyklou cenu (která je nižší než zjištěná), pak daň ve výši 4 % se stanoví z částky 10 811 460 Kč a činila by 432 458 Kč.

Graf č. 28 - Ceny stavebního pozemku²²³⁾



Závěr

Cílem diplomové práce bylo provedení rozboru lokality města Blansko z hlediska současné situace na trhu s nemovitými věcmi. Dále na základě provedené případové studie vyhodnocení vlivu územního plánování na zjištěné a obvyklé ceny pozemků. Abych tyto cíle mohl splnit, bylo důležité, kromě znalostí v oblasti oceňování, podrobně analyzovat danou lokalitu.

Analýza současné situace na trhu s nemovitými věcmi ve městě Blansko byla provedena na základě prozkoumání celé řady podkladů (např. územní plán, inzerované nemovité věci, procentuální zastoupení jednotlivých druhů pozemků aj.). V této části práce jsem jednotlivé nemovité věci rozčlenil a pomocí inzercí jsem určil jejich cenové rozptyly. Věřím, že takto provedený rozbor nepřinese rozšíření znalostí pouze pro mě samotného, ale že bude také přínosem, chcete-li vodítkem pro širokou veřejnost zajímající se o Blansko. Vytvořené cenové rozptyly u jednotlivých nemovitých věcí jsou jakousi cenovou orientací, za kolik mohou koupit, prodat nebo pronajmout danou nemovitou věc.

Posledním cílem diplomové práce bylo vyhodnocení vlivu územního plánování ve městě Blansko na zjištěné a obvyklé ceny pozemků pomocí případové studie. Vybral jsem si pozemek nacházející se v lokalitě, kterou dobře znám. Byla provedena simulace vybraného pozemku na pozemek zemědělský, jiný a stavební. Ocenil jsem je na cenu zjištěnou a obvyklou. Podstatou bylo posouzení, jak se tento vývoj územního plánování promítne do zjištěných a obvyklých cen. Podle očekávání byly ceny nejnižší u zemědělského pozemku, následoval pozemek určený územním plánem k zastavění (tedy pozemek jiný). Nejvyšší ceny vykazoval stavební pozemek. Velice zajímavou částí bylo posouzení rozdílů mezi zjištěnou a obvyklou cenou. Oceňování nemovité věci cenou zjištěnou se provádí pomocí oceňovací vyhlášky, ve které jsou uvedeny jednotlivé základní ceny. Jsou to ceny, o kterých má stát určitou představu a říká se, že reflektují tržní cenu dva roky zpětně. Obvyklá cena byla vyšší u zemědělského pozemku a u pozemku určeného územním plánem k zastavění. U stavebního pozemku byla vyšší cenou cena zjištěná. Tento výsledek může být pro mnoho lidí překvapením. Spíše bychom čekali vyšší cenu zjištěnou např. u lesního porostu. Důvod můžeme nalézt v novém územním plánu města Blanska z roku 2012, který vymezuje poměrně velké množství územních změn (např. pro bydlení individuální v RD městského typu). Tímto se nabídka pozemků velice rozšířila. Dovolím si říct, že převyšuje i poptávku,

a proto obvyklé ceny míří směrem dolů a jsou nižší než ceny zjištěné. Obecnou snahou by mělo být co největší přiblížení úrovně cen zjištěných k cenám obvyklým.

V diplomové práci jsem řešil dané problematiky poměrně podrobně, neboť pouze okrajové řešení daných úkolů by nemělo vypovídající výsledky, o kterých bychom mohli s jistotou mluvit. A proto i diplomová práce je poměrně rozsáhlá. Stanovené úkoly byly provedeny a tím dané cíle splněny.

Zpracování této práce bylo pro mě velice zajímavé a poučné. Činnost oceňování není jednoduchá a vyžaduje velké znalosti v oblasti teorie a praxe. Ceny získané oceněním nikdy nejsou absolutně přesné, ale snahou je se co nejvíce blížit k exaktnosti.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a dopln. vyd.. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 96 s. ISBN 978-80-214-4563-5.
- [3] SUPERATOVÁ, A. *Stavební právo*. 2. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 66 s. ISBN 978-80-214-5045-5.

Právní předpisy

- [4] Česká republika. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 1990 částka 86/1990.
- [5] Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 1997, částka 54/1997, s. 2868.
- [6] Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2006, částka 63/2006, s. 2226.
- [7] Česká republika. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99/2013, s. 2674.
- [8] Česká republika. Vyhláška č. 190/1996 Sb., Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 1996, částka 55/1996, s. 1986.
- [9] Česká republika. Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2006, částka 163/2006, s. 6911.

- [10] Česká republika. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2006, částka 163/2006, s. 6953.
- [11] Česká republika. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2013, částka 141/2013, s. 6446.
- [12] Česká republika. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2013, částka 173/2013, s. 7422.
- [13] Česká republika. Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů*. 2014, částka 120/2014, s. 3353.

Internetové zdroje

- [14] *Český statistický úřad* [online]. c 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz>>
- [15] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. c 2013 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz>>
- [16] *Mapy.cz* [online]. c 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz>>
- [17] *Mapy Google* [online]. c 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.google.cz/maps>>
- [18] *Město Blansko* [online]. c 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.blansko.cz>>
- [19] *Městská část Praha 7* [online]. c 2012 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.praha7.cz>>

- [20] NAVRÁTILOVÁ, A., ROZMANOVÁ, N. a kol. *Principy a pravidla územního plánování*. [online]. c 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW:
<[http://www. uur.cz/default.asp?ID=2571](http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571)>
- [21] *Sreality.cz* [online]. c 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z WWW:
<<http://www. sreality.cz>>

SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

Graf č. 1	<i>Migrace obyvatelstva</i>	38
Graf č. 2	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Blansko</i>	54
Graf č. 3	<i>Segmentace budov kat. úz. Blansko</i>	54
Graf č. 4	<i>Segmentace jednotek kat. úz. Blansko</i>	55
Graf č. 5	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Dolní Lhota</i>	55
Graf č. 6	<i>Segmentace budov kat. úz. Dolní Lhota</i>	56
Graf č. 7	<i>Segmentace jednotek kat. úz. Dolní Lhota</i>	56
Graf č. 8	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Horní Lhota u Blanska</i>	57
Graf č. 9	<i>Segmentace budov kat. úz. Horní Lhota u Blanska</i>	57
Graf č. 10	<i>Segmentace jednotek kat. úz. Horní Lhota u Blanska</i>	58
Graf č. 11	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Hořice u Blanska</i>	58
Graf č. 12	<i>Segmentace budov kat. úz. Hořice u Blanska</i>	59
Graf č. 13	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Klepačov</i>	60
Graf č. 14	<i>Segmentace budov kat. úz. Klepačov</i>	60
Graf č. 15	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Lažánky u Blanska</i>	61
Graf č. 16	<i>Segmentace budov kat. úz. Lažánky u Blanska</i>	61
Graf č. 17	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Olešná u Blanska</i>	62
Graf č. 18	<i>Segmentace budov kat. úz. Olešná u Blanska</i>	62
Graf č. 19	<i>Segmentace pozemků kat. úz. Těchov</i>	63
Graf č. 20	<i>Segmentace budov kat. úz. Těchov</i>	63
Graf č. 21	<i>Segmentace jednotek kat. úz. Těchov</i>	64
Graf č. 22	<i>Segmentace pozemků</i>	64
Graf č. 23	<i>Segmentace budov</i>	65
Graf č. 24	<i>Segmentace jednotek</i>	65
Graf č. 25	<i>Ceny pozemků v závislosti na jednotlivé stupně územního plánování</i>	135
Graf č. 26	<i>Ceny zemědělského pozemku</i>	136
Graf č. 27	<i>Ceny pozemku jiného</i>	137
Graf č. 28	<i>Ceny stavebního pozemku</i>	138

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obr. č. 1	<i>Vazby a návaznosti jednotlivých nástrojů územního rozvoje</i>	24
Obr. č. 2	<i>Plánovací systém ČR - územní plánování</i>	26
Obr. č. 3	<i>Postup schvalování a vydání územního plánu</i>	27
Obr. č. 4	<i>Mapka zájmových lokalit</i>	37
Obr. č. 5	<i>Vývoj počtu obyvatel</i>	38
Obr. č. 6	<i>Katastrální území města Blansko</i>	39
Obr. č. 7	<i>Významné silniční komunikace</i>	43
Obr. č. 8	<i>Poloha železničních zastávek ve městě Blansko</i>	44
Obr. č. 9	<i>Lokalita Luhy a lokalita Zborovec</i>	70
Obr. č. 10	<i>Lokalita Na Pískách</i>	71
Obr. č. 11	<i>Zakreslení zvoleného pozemku do Územního plánu města Blanska</i>	81
Obr. č. 12	<i>Zvolený pozemek v katastrální mapě, M 1:5000</i>	82
Obr. č. 13	<i>Zvolený pozemek v katastrální mapě, M 1:2000</i>	82
Obr. č. 14	<i>Zvolený pozemek v katastrální mapě, M 1:800</i>	83
Obr. č. 15	<i>Informace o pozemku 1. část</i>	83
Obr. č. 16	<i>Informace o pozemku 2. část</i>	84
Obr. č. 17	<i>Zakreslení zvoleného pozemku do Územního plánu města Blanska</i>	85
Obr. č. 18	<i>Doproděj pozemků určených k výstavbě rodinných domů v lokalitě Zborovec</i> ..	86
Obr. č. 19	<i>Místa pořízení fotografií</i>	87

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tab. č. 1	<i>Vzdálenosti měst</i>	37
Tab. č. 2	<i>Katastrální území a městské části</i>	39
Tab. č. 3	<i>Druh pozemku</i>	46
Tab. č. 4	<i>Způsob využití pozemku</i>	47
Tab. č. 5	<i>Typ stavby</i>	50
Tab. č. 6	<i>Způsob využití stavby</i>	50
Tab. č. 7	<i>Typ jednotky</i>	53
Tab. č. 8	<i>Způsob využití jednotky</i>	53
Tab. č. 9	<i>Pozemky</i>	66
Tab. č. 10	<i>Budovy</i>	67
Tab. č. 11	<i>Jednotky</i>	67
Tab. č. 12	<i>Zemědělské pozemky</i>	68
Tab. č. 13	<i>Průměrné ceny a přírázky zemědělských pozemků</i>	69
Tab. č. 14	<i>Průměrné ceny stavebních pozemků</i>	71
Tab. č. 15	<i>Průměrné rozpětí tržních cen prodeje rodinných domů v Kč/m² užitné plochy</i>	72
Tab. č. 16	<i>Tržní ceny prodeje staveb pro rodinnou rekreaci v Kč/stavbu s pozemkem</i>	73
Tab. č. 17	<i>Tržní ceny při pronájmu kanceláři v Kč/m²/měsíc</i>	74
Tab. č. 18	<i>Tržní ceny při prodeji zděných bytů v soukromém vlastnictví</i>	75
Tab. č. 19	<i>Tržní ceny při prodeji panelových bytů v soukromém vlastnictví</i>	75
Tab. č. 20	<i>Tržní ceny při pronájmu zděných bytů v soukromém vlastnictví v Kč/měsíc</i>	76
Tab. č. 21	<i>Tržní ceny při pronájmu panelových bytů v soukromém vlastnictví v Kč/měsíc</i> ...	76
Tab. č. 22	<i>Tržní ceny při prodeji a pronájmu garáží</i>	77
Tab. č. 23	<i>Podíl jednotlivých druhů pozemků</i>	78
Tab. č. 24	<i>Podíl jednotlivých způsobů využití staveb</i>	78
Tab. č. 25	<i>Tabulkový přehled o zvoleném pozemku</i>	85
Tab. č. 26	<i>Fotodokumentace, fotografie č. 1 - 6</i>	88
Tab. č. 27	<i>Fotodokumentace, fotografie č. 7 - 12</i>	89
Tab. č. 28	<i>Fotodokumentace, fotografie č. 13 - 18</i>	90
Tab. č. 29	<i>Fotodokumentace, fotografie č. 19 - 24</i>	91
Tab. č. 30	<i>Fotodokumentace, fotografie č. 25 - 30</i>	92
Tab. č. 31	<i>Fotodokumentace, fotografie č. 31 - 34</i>	93
Tab. č. 32	<i>Zadání ocenění a údaje o oceňovaném zemědělském pozemku</i>	94

Tab. č. 33	<i>Zadání ocenění a údaje o oceňovaném pozemku - pozemek jiný</i>	96
Tab. č. 34	<i>Zadání ocenění a údaje o oceňovaném pozemku - stavební pozemek</i>	101
Tab. č. 35	<i>Přehledná tabulka cen zjištěných oceňovaných pozemků</i>	106
Tab. č. 36	<i>Zadání ocenění a údaje o oceňovaném zemědělském pozemku</i>	107
Tab. č. 37	<i>Databáze zemědělských pozemků, 1. část</i>	108
Tab. č. 38	<i>Databáze zemědělských pozemků, 2. část</i>	109
Tab. č. 39	<i>Databáze zemědělských pozemků, 3. část</i>	110
Tab. č. 40	<i>Výpočet Grubbsova testu - zemědělské pozemky</i>	111
Tab. č. 41	<i>Přímé porovnání zemědělských pozemků - 1. část</i>	112
Tab. č. 42	<i>Variační koeficient u porovnání zemědělských pozemků</i>	114
Tab. č. 43	<i>Přímé porovnání zemědělských pozemků - 2. část</i>	115
Tab. č. 44	<i>Zadání ocenění a údaje o oceňovaném pozemku - pozemek jiný</i>	116
Tab. č. 45	<i>Databáze pozemků jiných, 1. část</i>	117
Tab. č. 46	<i>Databáze pozemků jiných, 2. část</i>	118
Tab. č. 47	<i>Databáze pozemků jiných, 3. část</i>	119
Tab. č. 48	<i>Výpočet Grubbsova testu - pozemky jiné</i>	120
Tab. č. 49	<i>Přímé porovnání pozemků jiných - 1. část</i>	121
Tab. č. 50	<i>Rozdělení koeficientů polohy</i>	122
Tab. č. 51	<i>Variační koeficient u porovnání pozemků jiných</i>	123
Tab. č. 52	<i>Přímé porovnání pozemků jiných - 2. část</i>	124
Tab. č. 53	<i>Zadání ocenění a údaje o oceňovaném stavebním pozemku</i>	125
Tab. č. 54	<i>Databáze stavebních pozemků, 1. část</i>	126
Tab. č. 55	<i>Databáze stavebních pozemků, 2. část</i>	127
Tab. č. 56	<i>Databáze stavebních pozemků, 3. část</i>	128
Tab. č. 57	<i>Výpočet Grubbsova testu - stavební pozemky</i>	129
Tab. č. 58	<i>Přímé porovnání stavebních pozemků - 1. část</i>	130
Tab. č. 59	<i>Rozdělení koeficientů polohy</i>	131
Tab. č. 60	<i>Variační koeficient u porovnání stavebních pozemků</i>	132
Tab. č. 61	<i>Přímé porovnání stavebních pozemků - 2. část</i>	133
Tab. č. 62	<i>Přehledná tabulka obvyklých cen oceňovaných pozemků</i>	134
Tab. č. 63	<i>Přehledná tabulka cen zjištěných a cen obvyklých</i>	135

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	-	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	-	čistička odpadních vod
IS	-	inženýrské sítě
Kat. úz.	-	katastrální území
Parc. č.	-	parcela číslo
RD	-	rodinný dům
ÚP	-	územní plán
ZOC	-	zákon o cenách
ZOM	-	zákon o oceňování majetku