



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU STAVEBNÍ A ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK V LOKALITĚ MĚSTA BRNA

TITLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JANA FRÝBORTOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ALENA ŠEBESTÍKOVÁ

BRNO 2011

zadání.

Abstrakt

Moje diplomová práce se v teoretické části zabývá vysvětlením základních pojmů běžně užívaných při oceňování nemovitosti typu zemědělský a stavební pozemek. Jednotlivé způsoby ocenění jsou aplikovány v praktické části.

Abstract

My thesis work will be in theoretical part about explanation of basic terms, that are commonly used in valuation of real estates like agricultural enterprises. Individual ways of valuation are applied in practical part.

Klíčová slova

Zemědělský pozemek, stavební pozemek, cena tržní, hodnota, cena ...

Keywords

agricultural ground, structural ground, market cost, value, cost

Bibliografická citace

FRÝBORTOVÁ, J. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební a zemědělský pozemek v lokalitě Města Brna*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 108 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Šebestíková.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Aleně Šebestíkové za odbornou pomoc a cenné rady při zpracování této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY	12
1.1 ZÁKON 151/1997 SB., ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ majetku	12
1.2 ZÁKON Č. 344/1992 SB., O KATASTRU NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY (KATASTRÁLNÍ ZÁKON):	12
1.3 ZÁKON Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)	14
1.3.1 Územní plán.....	15
1.3.2 Regulační plán.....	16
1.3.3 Územní rozhodnutí	16
2 HODNOTA A CENA.....	18
2.1 HODNOTA, TRŽNÍ HODNOTA.....	18
2.2 CENA.....	19
2.2.1 Cena administrativní (úřední).....	19
2.2.2 Cena tržní (obvyklá).....	19
3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	20
3.1 VLIVY NA CENU POZEMKU	21
3.2 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....	21
3.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ	22
3.3.1 Oceňování stavebního pozemku podle oceňovacích předpisů	22
3.3.2 Cenová mapa.....	23
3.3.3 Oceňování zemědělského pozemku podle oceňovacích předpisů.....	23
3.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ POROVNÁVACÍ METODOU	24
3.4.1 Porovnávací (komparativní, srovnávací) metody	24
3.5 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY	25
4 POZEMKY	26
4.1 Holásky popis lokality.....	26
4.2 Ivanovice popis lokality	27
5 OCENĚNÍ.....	29
5.1 Popis vybrané parcely č. 2365 v k.ú. Holásky (Lv č. 617 příloha A)	29
5.2 Stanovení administrativní ceny pozemku v Holáskách.....	30
5.2.1 Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku	30
5.2.2 Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP.....	32
5.2.3 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě.....	34
5.2.4 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 8.....	36
5.3 Stanovení tržní ceny pozemku v Holáskách.....	36
5.3.1 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou.....	38
5.3.2 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“ porovnávací metodou	41
5.3.3 Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou.....	44
5.3.4 Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou	47
5.4 ocenění pozemku v holáskách naegeliho metodou třídy polohy.....	54
5.5 Rekapitulace zjištěných cen pozemku č. 2365 v k.ú. Holásky.....	55
5.6 Popis vybrané parcely č. 1035/147 v k.ú. Ivanovice (LV č. 1 575 příloha B).....	56

5.7	Stanovení administrativní ceny pozemku v Ivanovicích.....	57
5.7.1	<i>Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku</i>	57
5.7.2	<i>Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP</i>	59
5.7.3	<i>Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku bez cenové mapy</i>	61
5.7.4	<i>Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy</i>	63
5.8	Stanovení tržní ceny pozemku v Ivanovicích.....	63
5.8.1	<i>Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku</i>	64
5.8.2	<i>Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“</i>	65
5.8.3	<i>Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP</i>	69
5.8.4	<i>Stanovení tržní ceny stavebního pozemku</i>	72
5.9	ocenění pozemku v ivanovicích naegeliho metodou třídy polohy	78
5.10	Rekapitulace zjištěných cen pozemku č. 1035/147 v k.ú Ivanovice	80
6	VYHODNOCENÍ.....	81
6.1	vyhodnocení zjištěných cen pozemku v holáskách.....	81
6.2	vyhodnocení zjištěných cen pozemku v ivanovicích	87
	ZÁVĚR.....	93
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	94
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	97
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	97
	OBRÁZKY	97
	TABULKY	97
	GRAFY.....	99
	SEZNAM PŘÍLOH	99

ÚVOD

Cílem diplomové práce je srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební a zemědělský pozemek v lokalitě města Brna. Pro tyto účely jsem si zvolila dva zemědělské pozemky v katastrálních územích Holásky a Ivanovice. Oba pozemky leží těsně za hranicí zastavěného území, jsou podle územního plánu situovány v návrhovém území obce určeném k zastavění, a není u nich tedy vyloučeno, že by se v budoucnu mohly změnit na pozemky stavební. Díky tomu budu dané pozemky oceňovat v různých fázích územního plánování cenou administrativní a tržní.

První dvě kapitoly jsou věnovány důležitým právním předpisům a pojmům potřebným k pochopení problematiky oceňování.

Následně se zabývám skutečnostmi, které mají vliv na cenu pozemku, uvádím vybrané metody ocenění a popisuji způsob ocenění pozemku pomocí těchto metod.

Čtvrtá kapitola je věnována bližšímu seznámení s vybranými lokalitami, s jejich polohou, dopravní dostupností a občanským vybavením.

Vlastní ocenění vybraných pozemků je provedeno v páté kapitole. Administrativní cena je stanovena v různých fázích územního plánování podle oceňovacího předpisu. Tržní cena je určena pomocí databází vytvořených na základě informací z realitních serverů, doplněných o informace z databází znalce.

Konečná rekapitulace a vyhodnocení výsledků je přehledně zobrazeno v šesté kapitole.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1 ZÁKON 151/1997 SB., ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Dle § 9 odst. 1 tohoto zákona se pozemky pro účely oceňování člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště, nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina. (zdroj [3])

1.2 ZÁKON Č. 344/1992 SB., O KATASTRU NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY (KATASTRÁLNÍ ZÁKON):

V § 2 ods.3 zákona č. 344/1992 Sb. se uvádí že

pozemky se člení podle druhů na zemědělské pozemky, kterými jsou:

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrady,
- ovocné sady,
- trvalé travní porosty,

a dále:

- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- zastavěné plochy a nádvoří,
- ostatní plochy. (zdroj [4])

Podle § 27 katastrálního zákona se rozumí:

- a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,
- e) geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určením tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- f) polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určením jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
- g) výměrou 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; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku,
- h) katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- i) katastrální mapou polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků; stavby se zobrazují průmětem svého vnějšího obvodu. (zdroj [4])

1.3 ZÁKON Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)

Podle § 2 odst. 1 stavebního zákona se rozumí:

- a) změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn.
- b) stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.
- c) zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
- d) zastavěným územím je 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).
- e) nezastavitelným pozemkem, je 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 zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků,
 3. intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.
- f) nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.
- g) plochou je část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

j) zastavitelnou plochou je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

k) veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovou;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. (zdroj [5])

1.3.1 Územní plán

Dle § 43 odst. 1, zákona číslo 183/2006 Sb., - 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
a vymezí:
 - zastavěné území
 - plochy a koridory,
 - zejména zastavitelné plochy
 - plochy vymezené ke změně stávající zástavby
 - plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby")
 - plochy pro veřejně prospěšné stavby
 - plochy pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Dle § 43 odst. 4, zákona číslo 183/2006 Sb., - Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

Dle § 43 odst. 5, zákona číslo 183/2006 Sb., - Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. (zdroj [5])

1.3.2 Regulační plán

Dle § 61 odst. 1, zákona číslo 183/2006 Sb., - Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro:

- využití pozemků
- pro umístění a prostorové uspořádání staveb
- pro ochranu hodnot a charakteru území
- pro vytváření příznivého životního prostředí

Regulační plán vždy stanoví podmínky pro:

- vymezení a využití pozemků
- pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Dle § 61 odst. 2, zákona číslo 183/2006 Sb., - Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

Dle § 62 odst. 1, zákona číslo 183/2006 Sb., - Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu. (zdroj [5])

1.3.3 Územní rozhodnutí

Dle § 76 odst. 1, zákona číslo 183/2006 Sb., - Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

Dle § 77 odst. 1, zákona číslo 183/2006 Sb., - Územním rozhodnutím je rozhodnutí o

- umístění stavby nebo zařízení,
- změně využití území,
- změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

Dle § 79 odst. 1, zákona číslo 183/2006 Sb., - Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje:

- stavební pozemek,
- umísťuje navrhovanou stavbu,
- stanoví její druh a účel,
- podmínky pro její umístění,
- pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení,
- pro ohlášení stavby,
- a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. (zdroj [5])

2 HODNOTA A CENA

2.1 HODNOTA, TRŽNÍ HODNOTA

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.“ (zdroj [1])

Tržní hodnota – její definice dle mezinárodního oceňovacího standardu a Evropského sdružení odhadců zní:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktivita směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Nebo též „finanční částka“, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potencionálním kupujícím a prodávajícím. Při tom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.“ (zdroj [6])

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zdroj [3])

2.2 CENA

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ (zdroj [1])

2.2.1 Cena administrativní (úřední)

Cena administrativní (úřední) je cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

2.2.2 Cena tržní (obvyklá)

Dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se cenou obvyklou 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 se 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.

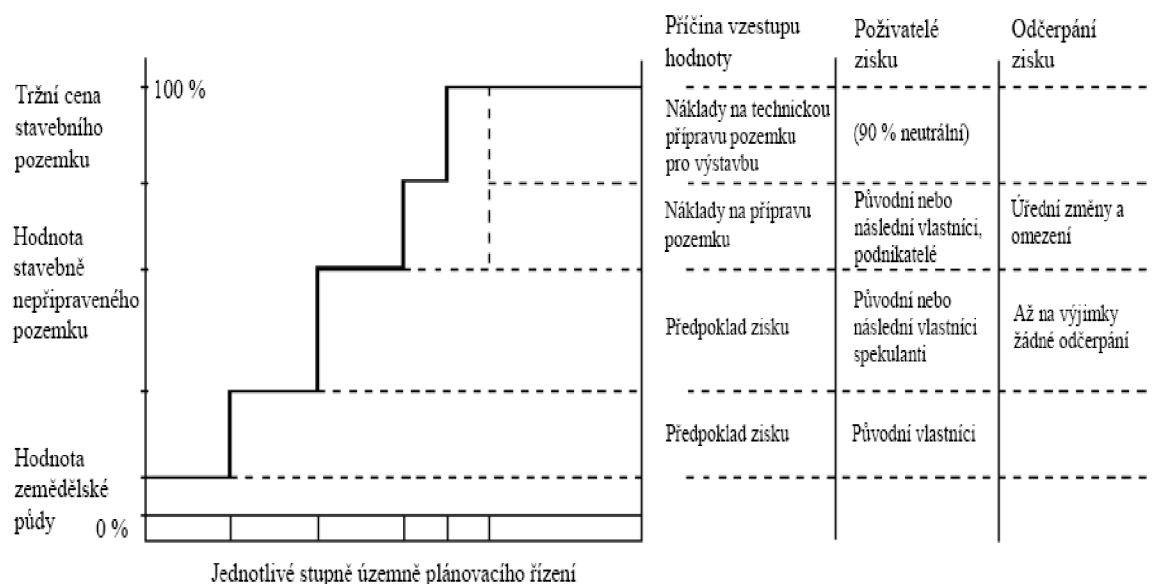
Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zdroj [3])

3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Je třeba mít na paměti, že pozemky jsou specifickým zbožím, které se od ostatních v mnohém liší, neboť:

- jsou prvotním (základním) výrobním faktorem,
- jsou nereprodukovatelné,
- neopotřebovávají se,
- životnost mají nekonečnou,
- nelze je přemístit,
- jejich nabídka je konečná. (zdroj [2])

Na základě předpokládaného využití pozemku se odvozuje cena pozemku. Nejnižších hodnot dosahuje cena zemědělského pozemku. Jakmile se dá očekávat, že by se v dané oblasti mohlo v dohledné době stavět, cena pozemků začne stoupat, bez ohledu na to zda je daný pozemek zainvestovaný. Další nárůst cen se projevuje v závislosti na jednotlivých stupních územního plánování, až po cenu pozemku ryze stavebního. Na obr. č. 1 je tento nárůst zaznamenán pro SRN.



Obr. č. 1 – Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN, (zdroj [1])

3.1 Vlivy na cenu pozemku

Mezi hlavní vlivy ovlivňující cenu pozemku patří:

- velikost a význam obce, ve které pozemek leží (popř. cizinecký a turistický ruch),
- územní plán obce – rozvoj, asanace apod.,
- poloha nemovitosti v dané obci,
- parkovací možnosti v okolí,
- velikost a tvar pozemku,
- u nezastavěných pozemků stavební připravenost,
- geologické podmínky (vliv na zakládání staveb), orientace ke světovým stranám, svažítost terénu,
- ekologické zátěže na pozemku z minulosti, ochranná pásma.
- blízkost zastávky MHD.
- infrastruktura v obci a v okolí pozemku,
- počet podlaží objektu a stupeň využití pozemku. (zdroj [1])

3.2 Metody oceňování pozemků

Optimální by bylo oceňovat pozemky výnosovou metodou, jako by byly pronajaty vlastníky stavby či zemědělci na nich hospodařícímu. Potřebné podklady a skutečné podmínky hospodaření však v převážné většině případů chybí. U řady pozemků (např. zahrady, parky, pozemky pod veřejnými budovami) ani výnos počítat nelze, neboť hrozí, že výnos vyjde záporně. Výnosový způsob se tedy nahrazuje náhradními metodikami. (zdroj [1])

Metody, kterými se určí ceny pozemků:

- oceňování pozemků dle cenových předpisů (viz kapitola 3.3),
- metoda třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy a její aplikace), (viz kapitola 3.5)
- Sammetova metoda,
- indexová porovnávací metoda (viz kapitola 3.4),
- indexová porovnávací metoda JTC,
- využití cenových map pozemků (viz kapitola 3.3.2).

V minulosti byly jednotkové ceny pro převod vlastnictví mezi občany dány tzv. stopcenami (srovnatelnými cenami). (zdroj [1])

3.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Pozemky se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.3.1 Oceňování stavebního pozemku podle oceňovacích předpisů

Dle § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku se stavební pozemek 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 zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška. (zdroj [3])

Výměra pozemku se uvádí dle katastru nemovitostí. Ovšem výměra uvedená v KN je výměrou průmětu plochy do zobrazovací vodorovné roviny, není tudíž výměrou skutečnou. U plochy ležící ve svahu o konstantním sklonu platí:

$$\text{Výměra v katastru} = \text{výměra skutečná} \times \cos \alpha,$$

kde α je úhel největšího sklonu roviny skutečné. (zdroj [1])

V § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku jsou stanoveny jiné způsoby oceňování:

- nákladový způsob,
- výnosový způsob,
- porovnávací způsob (viz kapitola 3.4),
- oceňování podle jmenovité hodnoty,
- oceňování podle účetní hodnoty,
- oceňování podle kurzové hodnoty,
- oceňování sjednanou cenou. (zdroj [3])

3.3.2 Cenová mapa

Dle § 10 odst. 2 zákona o oceňování majetku: Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5 000, popř. v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. (zdroj [3])

3.3.3 Oceňování zemědělského pozemku podle oceňovacích předpisů

Zemědělský pozemek se oceňuje dle § 11 zákona o oceňování majetku cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a zvláště chráněných území, stanoví vyhláška. (zdroj [3])

Bonitovaná půdně ekologická jednotka

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků je vyjádřena číselným kódem a vypovídá o hlavních půdních a klimatických podmínkách, které mají vliv na produkční schopnosti půdy a její ekonomické ohodnocení.

Kód BPEJ je v ČR pětimístný, od 01.02.2008 byla každému z pěti čísel přiřazena cena v rozmezí od 1,00 do 17,25 Kč/m².

Jednotlivé číslice v kódu BPEJ vyjadřují:

- 1. číslice – příslušnost ke klimatickému regionu,
- 2. a 3. číslice – příslušnost k určité hlavní půdní jednotce,
- 4. číslice – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám,
- 5. číslice – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Základní cena zemědělského pozemku určená podle BPEJ se následně upravuje podle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky:

- přírážkami za výhodnou polohu v obci (mj. předpoklad budoucího zastavění, zahrady ve městech apod.),
- srážkami za vzdálenost od okraje obce (postupně zvyšující se náklady a ztráta času na dopravu k zemědělskému pozemku),

- srážkami za vady pozemku pro obdělávání (vyčnívající skála, stožáry ztěžující obdělávání aj.). (zdroj [1])

3.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ POROVNÁVACÍ METODOU

3.4.1 Porovnávací (komparativní, srovnávací) metody

Porovnávací způsob je dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku jedním ze způsobů oceňování. Porovnávací způsob 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. (zdroj [3])

Podklady pro cenové porovnání

Důležitým zdrojem informací pro cenové porovnání jsou údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí. Ty jsou ovšem velmi obtížně dostupné a navíc mohou být v mnohých případech zkreslené. Nejdostupnějším podkladem pro cenové porovnání při zjišťování tržní ceny je realitní inzerce. Musíme si ovšem uvědomit, že ceny inzerované na realitních serverech jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. (zdroj [1])

Statistické zpracování dat

Pokud má být matematický model určitého děje (postup ocenění nemovitosti) použit pro objektivní posouzení tohoto děje, musí být známo, s jakou přesností byly získány vstupní veličiny dosazované do výpočtu.

Ceny pozemků z inzerce tvoří základní soubor. Jelikož zjištění všech hodnot z inzerce je téměř nemožné (velmi pracné a neekonomické), pracuje se s částí základního souboru tzv. výběrovým souborem. Nejpravděpodobnější hodnotou ceny zde pak je střední hodnota čili aritmetický průměr.

Jako charakteristika přesnosti souboru se zpravidla používá směrodatná odchylka. U výběrového souboru se vypočte výběrová směrodatná odchylka.

Pro vyloučení extrémních (odlehklých) hodnot datového souboru byly vytvořeny statistické testy – např. Grubbsův test (parametrický) a Dean-Dixonův (neparametrický). Jedná se o testování hypotéz, které patří k nejdůležitějším metodám matematické statistiky. (zdroj [1])

Grubbsův test

Grubbsův test slouží pro vyloučení extrémních hodnot, které se výrazně liší od ostatních hodnot souboru.

V případě, že je některá hodnota vyloučena, získáme nový soubor, který má odlišné rozpětí. Znovu se tedy provede testování a postupně se vyloučí všechny odlehlé hodnoty. (zdroj [1])

3.4.2 Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků

Původ této metody je v SRN, kde se při zpracování cenových map pozemků sestavují znalecké výbory a indexové řady pro srovnání s určitým obdobím.

Indexovou metodu je vhodné využít při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou pozemku oceňovaného. U srovnávacího pozemku (pozemek se známou cenou) se vypočte jednotková tržní cena a index srovnávacího pozemku, který je stanoven na základě zvolených kritérií (např. územní struktura, velikost obce, infrastruktura atd.). Jednotková cena se podělí srovnávacím indexem a tak získáme standardní jednotkovou tržní cenu. Obdobným způsobem jako index srovnávacího pozemku se určí index oceňovacího pozemku, kterým se standardní jednotková cena přenásobí. Výsledkem je tedy jednotková tržní cena oceňovaného pozemku.

Pro větší objektivitu se oceňovaný pozemek porovnává s více pozemky prodanými (resp. inzerovanými). Je tedy zapotřebí vytvořit databázi. (zdroj [1])

3.5 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY

Naegeliho metoda třídy polohy je založena na předpokladu, že cena stavebního pozemku je určitou procentuální částí z celkové ceny nemovitosti. Výše procentuelního podílu se stanovuje pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. V tomto klíči jsou zohledněna různá kritéria, např. dopravní vztahy, využití pozemku, popřípadě povyšující či redukovující faktory atd. Hodnotí se na základě slovního popisu podle 5 + 2 klíčů třídy polohy (viz. příloha E). Klíče, které nelze uplatnit se neuvažují. Metodu lze užít jak na stavební pozemky již zastavěné, tak na stavební pozemky nezastavěné stavbami. V takovém případě je třeba zvážit, jakou nemovitostí by bylo nejvhodnější daný pozemek zastavět a vypočítat reprodukční cenu takového objektu. (zdroj [1])

4 POZEMKY

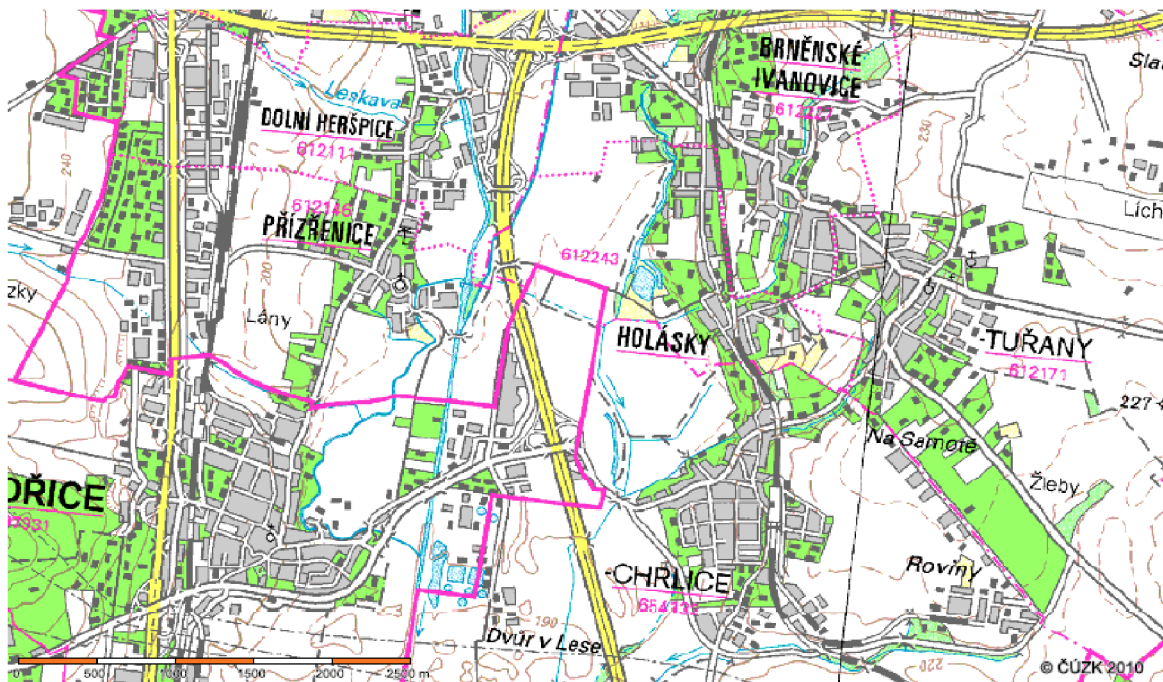
Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala dva pozemky ve městě Brně a to v lokalitách Ivanovice a Holásky. Brno má platný územní plán a cenovou mapu.

U vybraných parcel je simulován postupný vývoj pozemku od zemědělského po stavební v jednotlivých fázích územního plánování.

Pro všechny čtyři varianty bude zjištěna cena administrativní dle platného oceňovacího předpisu a cena tržní porovnávacím způsobem. Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

4.1 HOLÁSKY POPIS LOKALITY

Holásky jsou katastrálním územím při jihovýchodní hranici města Brna. Od roku 1990 jsou součástí brněnské městské části Brno-Tuřany. Tvoří samostatné katastrální území o rozloze 182,75 ha, žije zde přibližně 1 388 obyvatel. Sousedními katastrálními územími jsou Tuřany, Brněnské Ivanovice a Chrlice.



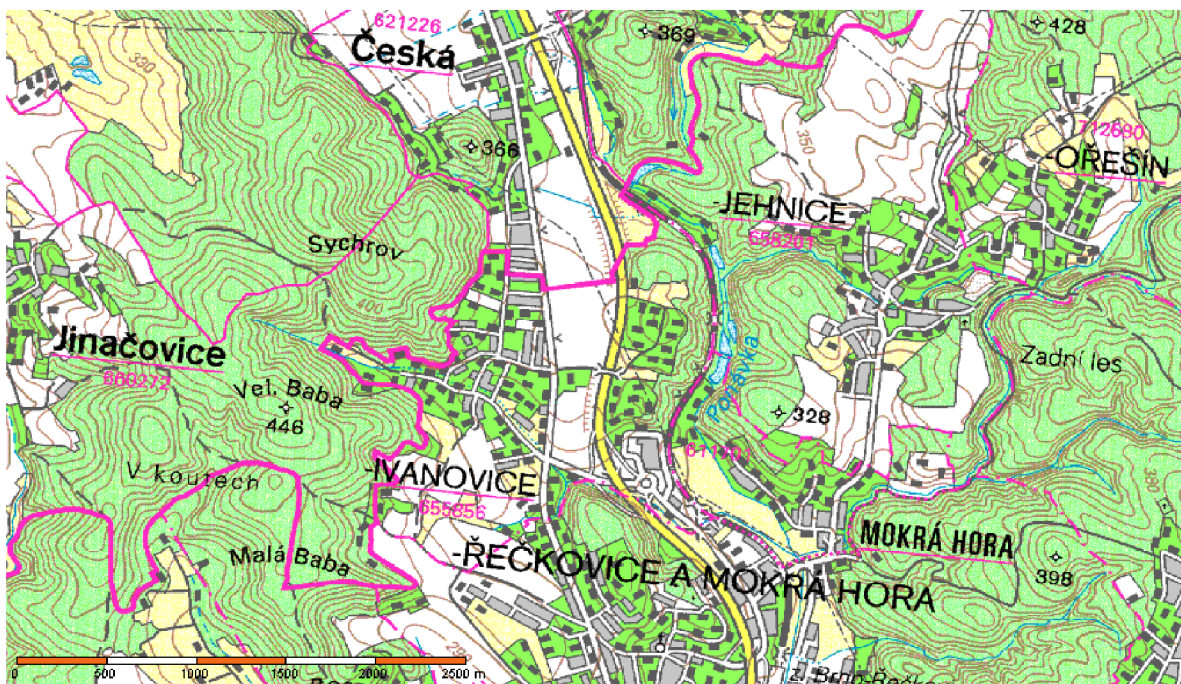
Obr. č. 2 - Mapa katastrálního území Holásky a sousedících katastrálních území, (zdroj [7])

Spojení s centrem Brna je bezproblémové, zajišťují ho autobusové linky MHD č. 63 a 73, stejně jako napojení dálnici D2 v k.ú. Chrlice.

Holásky jsou klidnou lokalitou, která si ponechala svůj vesnický charakter s převážně obytnou zástavbou. V jejich katastru leží přírodní památka Holasecká jezera. Chráněné území přírodní památky Holasecká jezera bylo založeno v roce 1987. Jedná se o soustavu deseti propojených jezer na Černovickém potoce, z nichž devět se nachází právě v Holáskách. Katastrem vede cyklistická stezka „Brněnské kolečko“ a též cyklotrasa, která pokračuje dále až do Rakouska. (zdroj [8])

4.2 IVANOVICE POPIS LOKALITY

Ivanovice jsou městská část při severní hranici města Brna, v těsné blízkosti zalesněných kopců využívaných k rekreaci. Od roku 1990 jsou městskou částí s názvem Brno-Ivanovice. Tvoří katastrální území o rozloze 244,61 ha, žije zde přibližně 1 382 obyvatel.



Obr. č. 3 - Mapa katastrálního území Ivanovice a sousedících katastrálních území,
(zdroj [9])

Sousedními městskými částmi jsou Jehnice, Řečkovice a Mokrá Hora, sousedními obcemi jsou Jinačovice a Česká. Ivanovice mají vlastní městský i stavební úřad.

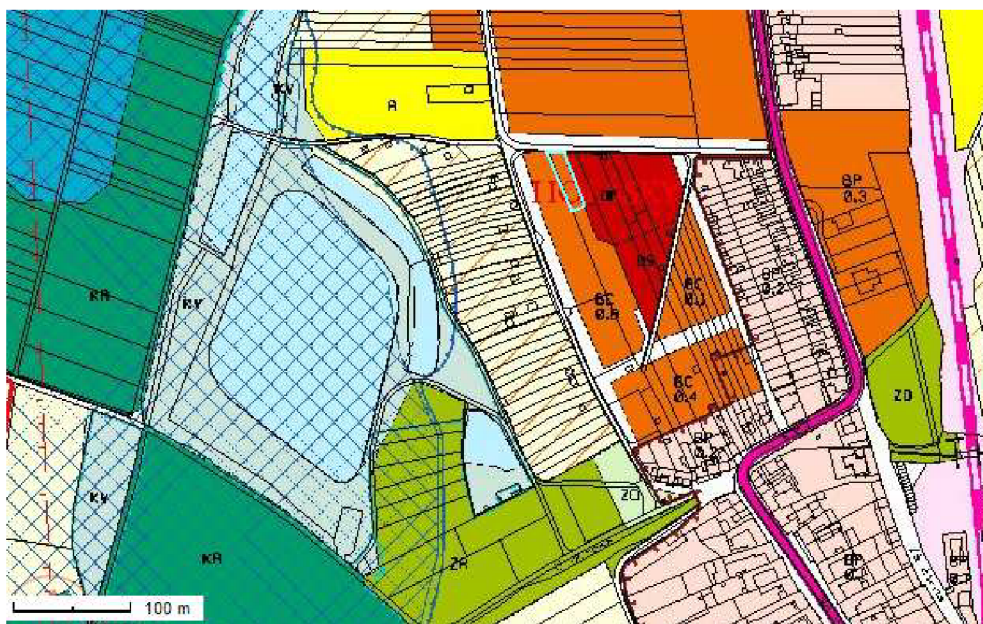
Spojení s centrem Brna je bezproblémové, zajišťují ho autobusové linky MHD č. 41, 41 a 71, stejně jako napojení na silnici č. E461, která spojuje Brno se Svitavami.

Ivanovice jsou klidnou městskou čtvrtí, která si ponechala svůj příměstský charakter. Vzhledem k charakteru zástavby, bez rušivých vlivů průmyslových staveb jsou Ivanovice vyhledávanou lokalitou pro rodinné bydlení. Převládající rodinná zástavba, která již dosáhla až k severní hranici katastru, plynule navazuje na zástavbu sousední obce Česká. Na západním okraji se nachází přírodní park Baba s nejvyššími vrcholy Sychrov (463 m) a Velká Baba (446 m). Celý park protínají turistické cesty, modrá spojuje Ivanovice s Bystrčí. (zdroj [10])

5 OCENĚNÍ

5.1 POPIS VYBRANÉ PARCELY Č. 2365 V K.Ú. HOLÁSKY (LV Č. 617 PŘÍLOHA A)

Pozemek se nachází na severovýchodním okraji katastrálního území Holásky, těsně za hranicí zastavěného území města, v blízkosti Holaseckých jezer, mimo vymezenou aktivní zónu záplavových území.

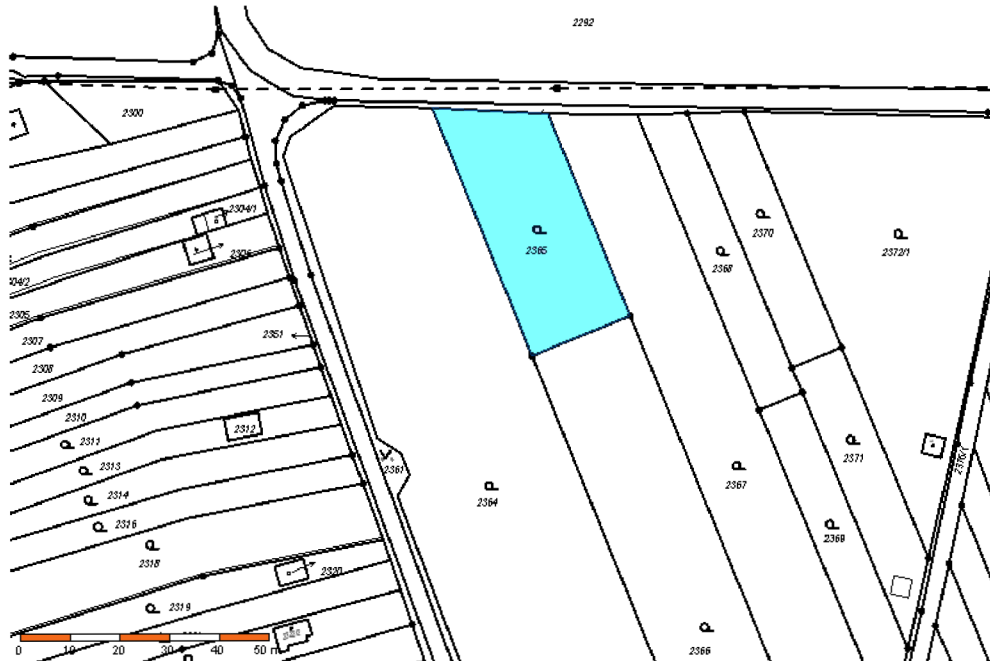


Obr. č. 4 - Výřez z územního plánu, (zdroj [11])

Vzdálenost zastávky IDS od pozemku je cca 0.25 km (autobus), s dojezdovým časem přibližně 15 minut do centra města Brna. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti 1,5 km. Holásky mají pouze částečnou občanskou vybavenost (MŠ, obchody smíšeným zbožím, restaurace,...). Základní škola a vyšší občanská vybavenost je dostupná v městské části Tuřany.

Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je po nezpevněné komunikaci z ulice V Aleji. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru, není oplocený ani stavebně upravený. Vybavenost dané části lokality z hlediska veřejných inženýrských sítí je téměř kompletní (veřejný vodovodní řad, elektrorozvod). U pozemku není dosud možnost napojení na kanalizaci. Tento nedostatek lze řešit vybudováním jímky na vyvážení.

Oceňovaná parcela č. 2365 v Holáskách je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Podle schváleného územního plánu města Brna se nemovitost nachází v návrhovém území obce, které je určeno pro stavby čistého bydlení s označením BC. Územní souhlas s umístěním stavby či stavební povolení není ke dni ocenění vydáno.



Obr. č. 5 - Výřez z katastrální mapy, (zdroj [12])

5.2 STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY POZEMKU V HOLÁSKÁCH

5.2.1 Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku

Předpokládejme, že oceňovaná parcela v katastrálním území Holásky, kód 612243 je nestavební plochou, že se jedná o zemědělský pozemek. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci, není u něj možnost napojení na inženýrské sítě.

Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada se ocení podle § 29 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Základní cena zjištěná podle BPEJ (viz. příloha č. 22) je pro daný pozemek 8,80 Kč/ m². Tuto cenu je třeba upravit podle přílohy č. 23. S ohledem na skutečnost, že Brno má více jak 250 tisíc obyvatel, použijeme tedy v položce č. 1 nejvyšší přírážku. Další

přirážky a srážky nebudou uplatněny. Takto upravenou základní cenu vynásobíme koeficientem prodejnosti Kp (viz. příloha 39). Zjištěná cena musí činit nejméně 1 Kč/ m².

Při ocenění dle přílohy č. 21 byly použity následující srážky či přirážky:

Položka 1.2 – přirážka 320 % maximální výše přirážky pro město Brno je 320 %. Další přirážky či srážky nebudou uplatněny.

Tab. č. 1 - Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

parcela č.	2365	
druh pozemku	orná půda	
výměra	m ²	1040
BPEJ		20501
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/ m ²	8,80
počet obyvatel obce		371 399
Úprava podle přílohy č. 23		
Položka č. 1.2.1 (zvýšení)	%	+ 320
Je pozemek v katastrálním území odděleném od vlastní obce katastrálním územím jiné obce? (přílohy č. 23)	ano / ne	ne
Položka č. 1 po úpravě	%	+ 320
Položka č. 2.1 (srážka max. 3 %)	%	0
Položka č. 3.1 (srážka do 15 %)	%	0
Položka č. 3.2 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 3.3 (srážka do 35 %)	%	0
Položka č. 3.4 (srážka do 30 %)	%	0
Položka č. 3.5 (srážka do 20 %)	%	0
Srážky a přirážky celkem	%	+ 320
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39 odst. 14)		1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/ m ² – § 29 odst. 5) bez Kp	Kč/ m ²	36,96
ZCU (min. 1,00 Kč/ m ² – § 29 odst. 5) s Kp	Kč/ m ²	36,96
Cena pozemku bez Kp	Kč	38 438, 40

Cena pozemku s Kp	Kč	38 438,40
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 46) bez Kp	Kč	38 440
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 46) s Kp	Kč	38 440

5.2.2 Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP

Oceňovaná parcela v Holáskách není stavebním pozemkem. Je však zahrnuta do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění stavbami čistého bydlení s označením BC, proto předpokládáme, že na pozemku bude vystaven jednobytový rodinný dům. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci, není u něj možnost napojení na veřejný vodovodní řad, plynovod, hloubkovou ani povrchovou kanalizaci. Napojení na elektrorozvod je možné.

Nestavební pozemek určený platným územním plánem k zastavění se ocení podle § 32 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Základní cena takového pozemku se zjistí dle 28 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Základní cenu upravíme podle přílohy č. 21. a vynásobíme koeficienty K_i (viz. příloha č. 38) a K_p (viz. příloha č. 39). Takto upravenou základní cenu vynásobíme koeficientem 0,30. Tato cena musí činit nejméně 20 Kč/ m².

Při ocenění dle přílohy č. 21 byly použity následující srážky či přírážky:

Položka 1.2.2. – přírážka 100 % maximální výše přírážky pro město Brno je do 200 %, minimálně by však měla být 100 %. Přírážka by měla odrážet atraktivitu lokality, proto s ohledem na polohu katastru Holásek byla zvolena dolní hranice přírážky. Položka 2.1 – srážka 10 % z důvodu přístupu na pozemek po nezpevněné cestě. Položka 2.2 – srážka 5 % v místě není možnost napojení na vodovodní řad. Položka 2.3 – srážka 7 % v místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Další přírážky či srážky nebudou uplatněny.

Tab. č. 2 - Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP podle § 32 odst.

1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

parcela č.	2365	
druh pozemku	plocha určená k zastavění dle ÚP	
výměra	m ²	1040
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/ m ²	1 100
počet obyvatel obce		371 399
Úprava podle přílohy č. 21		

Položka č. 1.1 (srážka do 20 %, přírážka do 80 %)	%	0
Položka č. 1.2.2 (srážka do 50 %, přírážka do 200 %)	%	+ 100
Položka č. 1.3 (přírážka do 150 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	+ 100
Položka č. 2.1 (srážka do 10 %)	%	- 10
Položka č. 2.2 (srážka do 5 %)	%	- 5
Položka č. 2.3 (srážka do 7 %)	%	- 7
Položka č. 2.4 (srážka do 8 %)	%	0
Položka č. 2.5 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.6 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.7 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.1 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.8.3 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.1 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.2 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.3 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.4 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.5 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.9.6 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.10 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.11 (přírážka do 10 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 2	%	+ 22
ZC po úpravě položkami z tab. č. 1	Kč/ m ²	2 200
ZC po úpravě položkami z tab. č. 2	Kč/ m ²	1 716
Koeficient změn ceny staveb Ki (příloha č. 38)		2,169
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)		1,697
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a bez Kp	Kč/ m ²	3 722,00
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a s Kp	Kč/ m ²	6 316,23
Koeficient dle § 32 odst. 1		0,3

ZCU upravená koeficientem 0,3 bez Kp	Kč/ m ²	1 116,60
ZCU upravená koeficientem 0,3 s Kp	Kč/ m ²	1 894,87
Cena pozemku bez Kp	Kč	1 161 264,00
Cena pozemku s Kp	Kč	1 970 664,00
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 bez Kp	Kč	1 161 264
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 s Kp	Kč	1 970 664

5.2.3 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Předpokládáme, že oceňovaná parcela v Holáskách je stavebním pozemkem, který není uveden v cenové mapě. U pozemku bude provedeno zainvestování a veškeré inženýrské sítě budou přivedeny na hranici pozemku. Příjezd k parcele bude po zpevněné komunikaci.

Vzhledem k tomu, že budoucí skutečně zastavěnou plochu neznám, ocení se nezastavěný stavební pozemek podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č 3/2008 Sb. Základní cena takového pozemku se zjistí dle 28 odst. 1 písm. c) oceňovací vyhlášky. Základní cenu upravíme podle přílohy č. 21. a vynásobíme koeficienty Ki (viz. příloha č. 38) a Kp (viz. příloha č. 39). Takto upravenou základní cenu vynásobíme koeficientem 0,80.

Při ocenění dle přílohy č. 21 byly použity následující srážky či přírážky:

Položka 1.2.2. – přírážka 100 % maximální výše přírážky pro město Brno je do 200 %, přírážka by měla odrážet atraktivitu lokality, proto s ohledem na polohu katastru Holásek byla zvolena dolní hranice přírážky. Další přírážky či srážky nebudou uplatněny.

Tab. č. 3 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle §28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

parcela č.	2365	
druh pozemku	plocha určená k zastavění dle ÚP	
výměra	m ²	1040
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/ m ²	1 100
počet obyvatel obce		371 399
Úprava podle přílohy č. 21		
Položka č. 1.1 (srážka do 20 %, přírážka do 80 %)	%	0

Položka č. 1.2.2 (srážka do 50 %, přírážka do 200 %)	%	+ 100
Položka č. 1.3 (přírážka do 150 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	+ 100
Položka č. 2.1 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.3 (srážka do 7 %)	%	0
Položka č. 2.4 (srážka do 8 %)	%	0
Položka č. 2.5 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.6 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.7 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.1 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.8.3 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.1 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.2 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.3 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.4 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.5 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.9.6 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.10 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.11 (přírážka do 10 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 2	%	0
ZC po úpravě položkami z tab. č 1	Kč/ m ²	2 200
ZC po úpravě položkami z tab. č 2	Kč/ m ²	2 200
Koeficient změn ceny staveb Ki (příloha č. 38)		2,169
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)		1,697
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a bez Kp	Kč/ m ²	4 771,80
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a s Kp	Kč/ m ²	8 097,74
Koeficient dle § 28 odst. 3 písm. b		0,8
ZCU upravená koeficientem 0,8 bez Kp	Kč/ m ²	3 817,44

ZCU upravená koeficientem 0,8 s Kp	Kč/ m ²	6 478,19
Cena pozemku bez Kp	Kč	3 970 137,60
Cena pozemku s Kp	Kč	6 737 317,60
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 bez Kp	Kč	3 970 140
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 s Kp	Kč	6 737 320

5.2.4 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 8

Město Brno má cenovou mapu stavebních pozemků. Podle této cenové mapy činí jednotková cena stavebního pozemku v katastru Holásek 1 300 Kč.

Tab. č. 4 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy

Ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků platné od 01.01.2010		
Parcela č.	2365	
Druh pozemku	stavební pozemek	
Výměra	m ²	1 040
ZC	Kč/ m ²	1 300
Cena pozemku	Kč	1 352 000

5.3 STANOVENÍ TRŽNÍ CENY POZEMKU V HOLÁSKÁCH

Pro cenové porovnání jsem použila databáze, vytvořené převážně z údajů získaných z realitních serverů v období leden až květen 2011 (zdroj [15], [16], [17], [18]). I přes dlouhý interval, po který jsem sledovala nabídky pozemků, se mi nepodařilo shromáždit dostatečné množství srovnávacích pozemků. Zbylá data, která byla použita v cenovém porovnání, jsem získala z databáze odhadce.


Na obrázku č. 6 je modře znázorněna oblast, ve které leží pozemky použité při stanovení tržní ceny porovnávací metodou.



Obr. č. 6 – Mapa městských částí města Brna s vyznačenou oblastí pro tvorbu databáze porovnávací metody

5.3.1 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou

Tab. č. 5 – databáze zemědělských pozemků

Č.	Popis	Cena
1.	<p>Holásky, U potoka</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek v Brně- Holásky. Pozemek o celkové výměře 1 318 m² je v současné době vedený jako orná půda. Pozemek se nachází na okraji Holásek kousek od Holaských jezer. Pozemek je vhodný k zemědělské činnosti a je možné ho využít i jako zahradu. Pozemek je zatravněný a ve středu jsou stromy. K pozemku vede dobrá příjezdová cesta. Město Brno má kompletní občanskou vybavenost. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná linka autobusu, MHD. Pozemek je situován na velice dobré a klidné místo. Cena pozemku 150 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: orná půda Plocha parcely: 1 318 m²</p>	197 700,- Kč

Č.	Popis	Cena
2.	<p>Brněnské Ivanovice</p> <p>Exkluzivně nabízíme prodej zahrady o CP 1 450 m² v Brněnských Ivanovicích. Na pozemku stojí dřevěná chata o celkové ploše 16 m², která je částečně podsklepená se sedlovou střechou. Zahrada je porostlá ovocnými stromy, má vlastní studnu a betonovou jímku na vodu. Přístup na pozemek je po nezpevněné cestě. Cena pozemku 207 Kč/m².</p> <div data-bbox="400 741 952 943" style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 450 m² Číslo zakázky: 821937500 Poslední změna: 29.04.2011 Datum vložení inzerátu: 14.03.2011</p>	300 000,- Kč
3.	<p>Tuřany, Myslivecká</p> <p>Nabízíme prodej zemědělského pozemku, který se nachází v lokalitě Brno-Tuřany, ul. Myslivecká. Pozemek o celkové výměře 8 300 m². Jde o prodej pozemku celého najednou za 1 660 000 Kč. Cena pozemku 200 Kč/m².</p> <div data-bbox="541 1408 812 1608" style="text-align: center;">  </div> <p>Druh pozemku: orná půda Plocha parcely: 8 300 m² Číslo zakázky: 021214 Poslední změna: 03.05.2011 Datum vložení inzerátu: 05.01.2011</p>	1 660 000,- Kč

Tab. č. 6 – Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou


Č. p.	Lokalita:	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Holásky	1 040	zahrada	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	nejsou	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Holásky	1 318	orná půda	zpevněná příjezdová cesta, MHD		možnost využití i jako zahradu, ovocné stromy
2	Brněnské Ivanovice	1 450	zahrada	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	na pozemku betonová jímka na vodu	dřevěná chata CP 16m ² , studna
3	Tuřany	8 300	orná půda	nezpevněná příjezdová cesta		



č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	197 700	150	0,80	120	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	120
2	300 000	207	0,80	166	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	158
3	1 660 000	200	0,80	160	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	177
Celkem průměr										Kč/m²	152	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	24	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	128	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	175	
Jednotková cena zemědělského pozemku										Kč/m ²	150	
Tržní cena zemědělského pozemku										Kč	156 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

5.3.2 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“ porovnávací metodou

Jedná se o zemědělské pozemky, které jsou v blízkosti zastavěného území, a je u nich tedy předpoklad, že by se v budoucnosti mohli změnit na pozemky stavební. Tomu odpovídá i výše požadované ceny.

Tab. č. 7 – Databáze zemědělských pozemků „výhodné investice“

Č.	Popis	Cena
1.	<p>Tuřany, Sokolnická</p> <p>Pozemek o výměře 1 510 m² v Brně Tuřanech. Příjezd je po částečně zpevněné komunikaci (komunikace je na obecních pozemcích). Zahrada má tvar obdélníku se šířkou cca 22 m. Celá zahrada je oplocena. Na zahradě je umístěna zahradní chatka. Jsou zde vzrostlé ovocné stromy. Na pozemek je zavedena elektřina. Zdroj užitkové vody je prostřednictvím vlastní studny. S ohledem na možnost dalšího rozvoje městské části Brno-Tuřany se jedná o velmi lukrativní investici. Cena pozemku 980 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1510 m² Poslední změna: 06.04.2011</p> <p>Číslo zakázky: 22681 Datum vložení inzerátu: 13.02.2011</p>	1 479 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
2.	<p>Tuřany, Sokolnická</p> <p>Prodej budoucího stavebního pozemku o CP 890m². Jedná se o prodej pozemku, který momentálně slouží jako zahrada, na které stojí chata o dispozicích 2+1. Na pozemku jsou vedené sítě (elektrina, voda ze studny). Cena pozemku 1 011 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 890 m² Číslo zakázky: 2114 Poslední změna: 11.04.2011 Datum vložení inzerátu: 15.02.2011</p>	900 000,- Kč
3.	<p>Brněnské Ivanovice</p> <p>Nabízíme k prodeji rovinný a slunný pozemek o celkové výměře 7 892 m² v katastrálním území Brněnské Ivanovice. Jedná se o klidnou lokalitu s dobrým spojením s centrem Brna. V současné době je pozemek vedený jako orná půda. K pozemku vede zpevněná cesta. Cena pozemku 1 163,- Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: orná půda Plocha parcely: 7 892 m² Číslo zakázky: 160-N00279 Poslední změna: 01.05.2011 Datum vložení inzerátu: 31.01.2011</p>	9 179 300,- Kč

Tab. č. 8 – Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“ porovnávací metodou

č.p.	Lokalita	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Holásky	1 040	zahrada	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	nejsou	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Tuřany	890	zahrada	MHD	elektřina a voda ze studny	na pozemku chata 2+1
2	Tuřany	1 510	zahrada	částečně zpevněná příjezdová cesta, MHD	elektřina	chatka, oplocený pozemek, ovocné stromy, studna
3	Brněnské Ivanovice	7 892	orná půda	zpevněná příjezdová cesta, MHD		



č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacích o pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	1 479 800	980	0,80	784	0,95	1,00	1,00	1,01	1,03	0,90	0,89	881
2	900 000	1 011	0,80	809	0,95	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	835
3	9 179 300	1 163	0,80	930	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	0,95	0,95	982
Celkem průměr										Kč/m²	899	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	61	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	838	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	961	
Jednotková cena zemědělského pozemku „výhodné investice“										Kč/m ²	900	
Tržní cena zemědělského pozemku „výhodné investice“										Kč	936 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										

5.3.3 Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou

Tyto pozemky jsou územním plánem určeny k zastavění. Jsou to pozemky, u nichž je jen zřídka provedené plné zainvestování pozemku. Největší vliv na cenu pozemku má především možnost napojení na inženýrské sítě a hlavně jejich vzdálenost od pozemku.

Tab. č. 9 – databáze pozemků určených k zastavění dle ÚP

Č.	Popis	Cena
1.	<p>Holásky</p> <p>Nabízíme Vám k prodeji dle územního plánu stavební krajový pozemek v Holáskách o celkové rozloze 1110 m², šíře pozemku cca 8 m. Vynikající dopravní dostupnost do centra cca 15min MHD. Inženýrské sítě v dosahu. V blízkosti obchodní centrum Olympie. Cena pozemku 1 081 Kč/m².</p> <div data-bbox="549 1048 876 1258" data-label="Image"> </div> <p>Druh pozemku: zahrada</p> <p>Plocha parcely: 1 110 m² Číslo zakázky: KLPO35793::803249</p> <p>Poslední změna: 11.04.2011 Datum vložení inzerátu: 01.02.2011</p>	1 200 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
2.	<p>Dvorská</p> <p>Rovinatý pozemek v katastrálním území Brno-Dvorská. V novém územním plánu je pozemek určen jako stavební parcela. V současné době pozemek slouží jako zahrada. Příjezd na pozemek po asfaltové komunikaci. Cena pozemku 2 177 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 974 m² Číslo zakázky: NT 176445 Poslední změna: 11.05.2011 Datum vložení inzerátu: 21.03.2011</p>	2 120 000,- Kč
3.	<p>Holásky</p> <p>Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru v Holáskách. V současné době pozemek slouží jako zahrada, v územním plánu je zahrnut do zóny pro bydlení. Celková výměra činí 1 050 m². Příjezd na pozemek je po nezpevněné komunikaci, IS v dosahu. Cena pozemku 1 100 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 050 m²</p>	1 155 000,- Kč


Tab. č. 10 – Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou

Číslo pozemku	Lokalita:	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Holásky	1 040	zahrada dle ÚP určená k zastavění	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	elektřina v dosahu	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Holásky	1 110	zahrada dle ÚP určená k zastavění	MHD	v dosahu	v blízkosti NC Olympie
2	Dvorská	974	zahrada dle ÚP určená k zastavění	asfaltová komunikace, MHD		
3	Holásky	1 050	zahrada dle ÚP určená k zastavění	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	v dosahu	

č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacích o pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného o pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	1 200 000	1081	0,80	865	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	867
2	2 120 000	2 177	0,80	1 741	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05	1,16	1 504
3	1 155 000	1 100	1,00	1 100	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1 048
Celkem průměr										Kč/m²	1 140	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	268	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	871	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	1 408	
Jednotková cena pozemku určeného dle ÚP k zastavění										Kč/m ²	1 200	
Tržní cena pozemku určeného dle ÚP k zastavění										Kč	1 248 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
IO	Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)							

5.3.4 Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou



Tab. č. 11 – databáze stavebních pozemků


Č.	Popis	Cena
1.	<p>Chrlice, Jánošíkova</p> <p>Tento stavební pozemek se nachází v katastrálním území Brno-Chrlice, celková plocha pozemku je 1 050 m², šíře pozemku necelých 14 m, délka cca 80 m, pozemek je určen pro výstavbu samostatně stojícího RD, územní rozhodnutí je schváleno, veškeré inženýrské sítě elektřina, voda městská, kanalizace, kabel včetně plynu jsou na hranici pozemku, na pozemku je také vlastní studna, různé ovocné stromy. Pozemek je téměř rovina. Pozemek je celý oplocený. Jedná se o klidnou a pěknou ulici se zelení v okolí. Příjezd na pozemek je z obou stran po asfaltové komunikaci. Cena pozemku 2 500 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1050 m² Číslo zakázky: POL- PO10014401::879087 Poslední změna: 18.04.2011 Datum vložení inzerátu: 28.03.2011</p>	2 625 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
2.	<p>Holásky, Rolencova</p> <p>Pozemek o výměře 733 m² se nachází v katastrálním území Holásky. Jedná se o proluku v řadové zástavbě rodinných domů. Holásky jsou klidnou lokalitou. Pozemek je mírně svažité, převýšení cca 1 m. Veškeré sítě jsou vedeny na hranici pozemku. Vznikající dopravní dostupnost do centra Brna cca 15 min MHD. V blízkosti dálnice D2 a nákupního centra Olympie. Cena pozemku 2 800 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 733 m² Číslo zakázky: 021043 Poslední změna: 06.04.2011 Datum vložení inzerátu: 01.12.2010</p>	2 052 400,- Kč
3.	<p>Holásky, Ledárenská</p> <p>SP ve vyhledávané lokalitě Brno-Holásky, na ulici Ledárenská. Celková plocha činí 1 855 m², uliční šíře je 17 m, pozemek je v rovině a vede k němu zpevněná příjezdová cesta. 1/3 pozemku je dle ÚP zastavitelná, 2/3 pozemku lze využít jako zahradu. Orientace je na jihozápad. IS: elektřina a kanalizace u hranice pozemku, voda v dosahu (na pozemku je jen užitková). Výborná dopravní dostupnost do centra Brna MHD. Cena pozemku 1 600 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 855 m² Číslo zakázky: ZBPO419::827681 Poslední změna: 25.03.2011 Datum vložení inzerátu: 01.03.201</p>	2 968 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
4.	<p>Holásky, V Aleji</p> <p>CP pozemku je 877 m², šířka 7,8 m, hloubka 112 m. IS: na pozemku je dovedena elektrická energie 230/400, obecní vodovod, na pozemku je vlastní studna cca 8-9 m hluboká, plyn vede v parkovacím pásu před pozemkem cca 3 m, kanalizace je vedena po druhé straně ulice cca 15 m. Z ulice je bezproblémový příjezd vozem až na pozemek, ze zadní strany je možný vstup přes branku. Dostupnost: autobusové spoje č. 63, 73. Cena pozemku 2 395 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 877 m² Číslo zakázky: 317580636 Poslední změna: 21.03.2011 Datum vložení inzerátu: 14.02.2011</p>	2 100 000,- Kč
5.	<p>Chrlice</p> <p>SP o výměře 1 141 m², který leží na rovném terénu v Brně-Chrlicích v zástavbě domků. Uliční šíře je 13 m, možno postavit RD o šíři až 10 m! Veškeré IS u pozemku, vlastní studna, klidná lokalita, výborná dopravní dostupnost MHD do Brna, v městské části se nachází základní i mateřská škola, pošta, zdravotní středisko, nákupní středisko Olympie, dálnice D1. Cena 2 200,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 141 m² Číslo zakázky: 1999 Poslední změna: 27.01.2011 Datum vložení inzerátu: 27.01.2011</p>	2 510 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
6.	<p>Chrlice, Okrajová</p> <p>Stavební pozemek o celkové výměře 1 082 m² v Brně-Chrlicích na ulici Okrajová v klidné části obce. U pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci. Parcela je ideální pro výstavbu rodinného domu. Cena pozemku 2 200 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 082 m² Číslo zakázky: 773136 Poslední změna: 09.04.2011 Datum vložení inzerátu: 07.02.2011</p>	2 380 400,- Kč
7.	<p>Chrlice</p> <p>SP o velikosti 1 040 m² (13 x 80 m). Pozemek leží v klidné části Chrlic, není součástí satelitní výstavby. Pozemek je oplocený ve velmi mírném svahu přímo u místní komunikace. Veškeré IS na hranici pozemku (elektřina, plyn, voda, kanalizace, kabelová televize). Dle ÚP je pozemek určen na výstavbu RD. Chrlice, jakožto součást města Brna, mají vynikající spojení s centrem prostřednictvím MHD (autobus). Ve čtvrti se také nachází vlakové nádraží. Cena pozemku 2 300 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 040 m² Číslo zakázky: ACE-SH1005 Poslední změna: 11.4.2011 Datum vložení inzerátu: 18.10.2010</p>	2 392 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
8.	<p>Chrlice, Ctíradova</p> <p>SP na lukrativním místě v Brně-Chrlicích o CP 1 067 m². Rozměry jsou cca 30 m x 35 m. IS v letošním roce (2011). Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci. Dopravní spojení s centrem města je dobré, zajišťují ho autobusové linky MHD. Ve čtvrti se nachází též vlakové nádraží. Pozemek se nachází v blízkosti nákupního centra Olympie. Cena pozemku 2 600 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 067 m² Číslo zakázky: 820972 Poslední změna: 09.04.2011 Datum vložení inzerátu: 31.03.2011</p>	2 774 200,- Kč
9.	<p>Chrlice</p> <p>SP o celkové výměře 2 280 m² v k.ú. Chrlice, veškeré Pozemek má tvar obdélníku, uliční šíře asi 15 metrů a je částečně situovaný ve velmi mírném svahu. Vstup na pozemek je z asfaltové obecní komunikace, z opačné strany je k pozemku přístup z polní cesty. IS - na hranici parcely - elektrina, voda, kanalizace, plyn. V případě zájmu lze jednat i o koupi vedlejšího pozemku. Cena 2 500 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 2 280 m² Číslo zakázky: A00682v Poslední změna: 08.04.2011 Datum vložení inzerátu: 15.02.2011</p>	5 700 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
10.	<p>Chrlice, Pěkná</p> <p>Prodej stavebního pozemku na lukrativním místě v Brně-Chrlicích o CP 1 035 m². Rozměry jsou cca 30 m x 35 m. Inženýrské sítě se na pozemek přivedou v letošním roce (2011), jsou již objednané. Cena pozemku 2 600 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1035 m² Číslo zakázky: 820972 Poslední změna: 21.04.2011 Datum vložení inzerátu: 31.03.2011</p>	2 691 000,- Kč

Tab. č. 12 – Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

Číslo pozemku	Lokalita:	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Holásky	1 040	stavební pozemek	zpevněná příjezdová cesta, MHD	na hranici pozemku	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Chrlice	1050	stavební	asfaltová komunikace, MHD, vlak	veškeré IS na hranici pozemku	studna, oplocený pozemek, ovocné stromy
2	Holásky	733	stavební	MHD	na hranici pozemku	v řadové zástavbě, mírně svažité pozemek
3	Holásky	1 855	stavební	zpevněná příjezdová cesta, MHD	elektřina a kanalizace na hranici pozemku, voda v dosahu	dle ÚP zastavitelná jen 1/3 pozemku
4	Holásky	877	stavební	asfaltová komunikace, MHD	elektřina a voda na pozemku, plyn 3 m, kanalizace 15 m	studna
5	Chrlice	1 141	stavební	asfaltová komunikace, MHD, vlak	na hranici pozemku	studna
6	Chrlice	1 082	stavební	asfaltová komunikace, MHD, vlak	na hranici pozemku	
7	Chrlice	1 040	stavební	asfaltová komunikace, MHD, vlak	na hranici pozemku	oplocený pozemek

8	Chrlice	1067	stavební	asfaltová komunikace, MHD, vlak	výstavba sítí bude zahájena v letošním roce (2011)	
9	Chrlice	2280	stavební	asfaltová obecní cesta, z druhé strany polní cesta, MHD, vlak	na hranici pozemku	lze přikoupit i sousední pozemek
10	Chrlice	1035	stavební	MHD, vlak	výstavba sítí bude zahájena v letošním roce (2011)	

č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	2 625 000	2500	0,85	2 125	0,95	1,00	1,05	1,00	1,05	1,02	1,07	1 989
2	2 052 400	2 800	0,85	2 380	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	1,16	2 061
3	2 968 000	1 600	0,85	1 360	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,80	0,68	1 988
4	2 100 000	2 395	0,85	2 035	1,00	1,05	1,00	0,95	1,05	0,97	1,02	2 003
5	2 510 000	2 200	0,85	1 870	0,95	0,98	1,05	1,00	1,05	0,97	1,00	1 870
6	2 380 400	2 200	0,85	1 870	0,95	1,00	1,05	1,00	1,05	0,97	1,02	1 841
7	2 392 000	2 300	0,85	1 955	0,95	1,00	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1 955
8	2 774 200	2 600	0,85	2 210	0,95	1,00	1,05	0,99	1,05	1,00	1,04	2 131
9	5 700 000	2 500	0,85	2 125	0,95	0,90	1,05	0,90	1,10	1,00	0,89	2 391
10	2 691 000	2 600	0,85	2 210	0,95	1,00	1,05	0,99	1,00	1,00	0,99	2 238
Celkem průměr										Kč/m²	2 048	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	159	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	1 889	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	2 206	
Jednotková cena stavebního pozemku										Kč/m ²	2 100	
Tržní cena stavebního pozemku										Kč	2 184 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											

5.4 OCENĚNÍ POZEMKU V HOLÁSKÁCH NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY

Naegeliho metoda třídy polohy je založena na předpokladu, že cena stavebního pozemku je určitou procentuální částí z celkové ceny nemovitosti. Výše procentuelního podílu se stanovuje pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. Metodu lze užít jak na stavební pozemky již zastavěné, tak na stavební pozemky nezastavěné stavbami. V takovém případě je třeba zvážit, jakou nemovitostí by bylo nejvhodnější daný pozemek zastavět.

Tab. č. 13 – Stanovení ceny stavebního pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	předměstská oblast vilových a venkovských domů	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinný dům s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	v těsné blízkosti MHD, vozem do 15 min.	4
IV - Obytný sektor	rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	nejsou	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	5 500 000,00
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	750 000,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	1 040
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	110
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	330

Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	710
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 272,73
Cena základní plochy (Cz)	Kč	750 001
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	568,18
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	403 409,58
Cena pozemků celkem (CP)	Kč	1 153 400

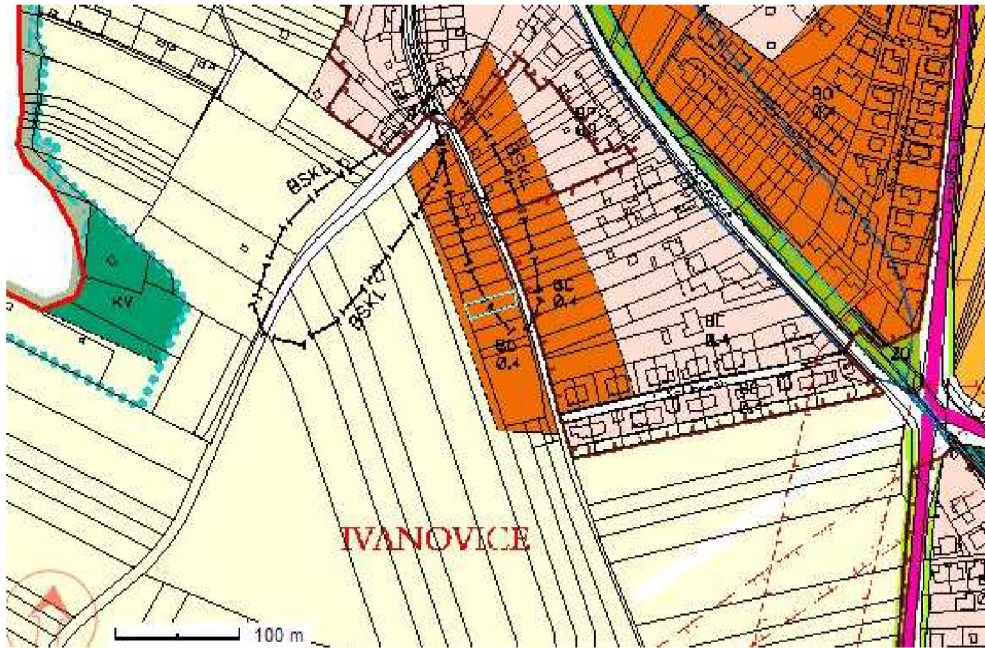
5.5 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN POZEMKU Č. 2365 V K.Ú. HOLÁSKY

Tab. č. 14 – Rekapitulace zjištěných cen u parcely v Holáskách

Varianta	Výměra m ²	Cena administrativní		Cena tržní	
		Kč/m ²	Celkem	Kč/ m ²	Celkem
Zemědělský pozemek	1 040	37	38 440	150	156 000
Zemědělský výhodná investice	1 040	-	-	900	936 000
Dle ÚP k zastavění	1 040	1 895	1 970 664	1 200	1 248 000
Stavební bez platné cenové mapy	1 040	6 478	6 737 320	2 100	2 184 000
Stavební podle platné cenové mapy	1 040	1 300	1 352 000		
Stavební Naegeliho metodou	1 040	-	-	1 109	1 153 400

5.6 POPIS VYBRANÉ PARCELY Č. 1035/147 V K.Ú. IVANOVICE (LV Č. 1 575 PŘÍLOHA B)

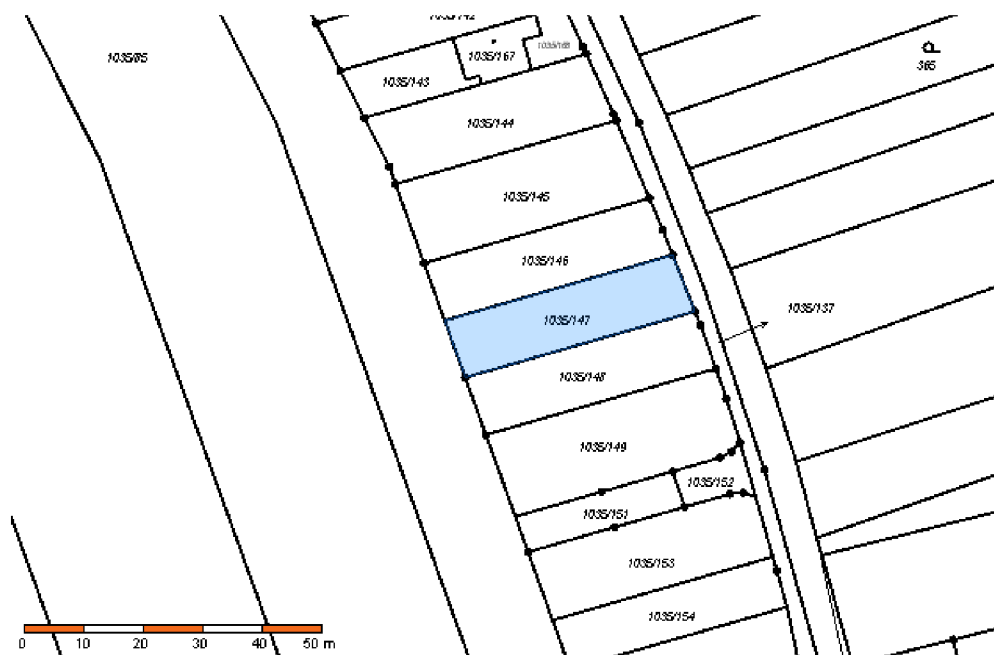
Pozemek se nachází na jihozápadním okraji městské čtvrti Brno-Ivanovice těsně za hranicí zastavěného území města. Téměř polovina pozemku leží na území bývalé skládky což může negativně ovlivnit základové poměry a prodražovat stavební práce.



Obr. č. 7 - Výřez z územního plánu, (zdroj [13])

Vzdálenost zastávky IDS od pozemku je cca 0.45 km (autobus), s dojezdovým časem přibližně 30 minut do centra města Brna. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti 2 km. Ivanovice mají dobrou občanskou vybavenost (MÚ, MŠ, obchodní centrum, restaurace, sportovní zařízení,...).

Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je po nezpevněné komunikaci ulice U Křížku z ulice Příjezdová. Pozemek je rovinatý, obdélníkového půdorysu, není oplocený ani stavebně upravený. Vybavenost dané části lokality z hlediska veřejných inženýrských sítí je kompletní (veřejný vodovodní řad, elektrorozvod, plynové vedení, hloubková i povrchová kanalizace).



Obr. č. 8 - Výřez z katastrální mapy, (zdroj [14])

Oceňovaná parcela č. 1035/147 v Brně-Ivanovicích je v katastru nemovitostí evidována jako orná půda. Podle schváleného územního plánu města Brna se nemovitost nachází v návrhovém území obce, které je určeno pro stavby čistého bydlení s označením BC.

5.7 STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY POZEMKU V IVANOVICÍCH

5.7.1 Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku

Předpokládejme, že oceňovaná parcela v katastrálním území Ivanovice, kód 655856, v lokalitě U Křížku je nestavební plochou, a že se jedná o zemědělský pozemek.

Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda se ocení podle § 29 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Základní cena zjištěná podle BPEJ (viz. příloha č. 22) je pro daný pozemek 11,23 Kč/ m². Tuto cenu je třeba upravit podle přílohy č. 23. S ohledem na skutečnost, že Brno má více jak 250 tisíc obyvatel, použijeme tedy v položce č. 1 nejvyšší přírážku. Další přírážky a srážky nebudou uplatněny. Takto upravenou základní cenu vynásobíme koeficientem prodejnosti K_p (viz. příloha 39). Zjištěná cena musí činit nejméně 1 Kč/ m².

Při ocenění dle přílohy č. 21 byly použity následující srážky či přírázky:

Položka 1.2.2. – přírázka 320 %. Další přírázky či srážky nebudou uplatněny.

Tab. č. 15- Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

parcela č.	1035/147	
druh pozemku	orná půda	
výměra	m ²	424
BPEJ		30810
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/ m ²	11,23
počet obyvatel obce		371 399
Úprava podle přílohy č. 23		
Položka č. 1 (zvýšení)	%	+ 320
Je pozemek v katastrálním území odděleném od vlastní obce katastrálním územím jiné obce?	ano / ne	ne
Položka č. 1 po úpravě	%	+ 320
Položka č. 2.1 (srážka max. 3 %)	%	0
Položka č. 3.1 (srážka do 15 %)	%	0
Položka č. 3.2 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 3.3 (srážka do 35 %)	%	0
Položka č. 3.4 (srážka do 30 %)	%	0
Položka č. 3.5 (srážka do 20 %)	%	0
Srážky a přírázky celkem	%	+ 320
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39 odst. 14)		1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/ m ² – § 29 odst. 5) bez Kp	Kč/ m ²	47,16
ZCU (min. 1,00 Kč/ m ² – § 29 odst. 5) s Kp	Kč/ m ²	47,16
Cena pozemku bez Kp	Kč	19 998,38
Cena pozemku s Kp	Kč	19 998,38
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 46) bez Kp	Kč	20 000
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 46) s Kp	Kč	20 000

5.7.2 Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP

Oceňovaná parcela v katastrálním území Ivanovice, není stavebním pozemkem. Je však zahrnuta do platného územního plánu města Brna jako pozemek určený k zastavění, budovami čistého bydlení s označením BC, předpokládejme tedy, že na daném pozemku bude vystaven jednobytový rodinný dům. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci. U pozemku není možnost napojení na veřejný vodovodní řad, plynovod, hloubkovou ani povrchovou kanalizaci. Napojení na elektro je možné. Sítě jsou ve vzdálenosti cca 140 m.

. Nestavební pozemek určený platným územním plánem k zastavění se ocení podle § 32 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Základní cena takového pozemku se zjistí dle 28 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Základní cenu upravíme podle přílohy č. 21. a vynásobíme koeficienty K_i (viz. příloha č. 38) a K_p (viz. příloha č. 39). Takto upravenou základní cenu vynásobíme koeficientem 0,30. Tato cena musí činit nejméně 20 Kč/ m².

Při ocenění dle přílohy č. 21 byly použity následující srážky či přírážky:

Položka 1.2.2. – přírážka 150 % maximální výše přírážky pro město Brno je do 200 %, minimálně musí činit 100 %, přírážka by měla odrážet atraktivitu lokality, proto s ohledem na polohu katastru Ivanovic byla zvolena střední hodnota přírážky. Položka 2.1 – srážka 10 % z důvodu přístupu na pozemek po nezpevněné cestě. Položka 2.2 – srážka 5 % v místě není možnost napojení na vodovodní řad. Položka 2.3 – srážka 7 % v místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Položka 2.8.3 – srážka 3 %, pozemek se nachází z ½ na území bývalé skládky, což má neblahý vliv na základové poměry. Další přírážky a srážky nebudou uplatněny.

Tab. č. 16 - Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.

parcela č.	1035/147	
druh pozemku	plocha určená k zastavění dle ÚP	
výměra	m ²	424
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/ m ²	1 100
počet obyvatel obce		371 399
Úprava podle přílohy č. 21		
Položka č. 1.1 (srážka do 20 %, přírážka do 80 %)	%	0

Položka č. 1.2.2 (srážka do 50 %, přírážka do 200 %)	%	+ 150
Položka č. 1.3 (přírážka do 150 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	+ 150
Položka č. 2.1 (srážka do 10 %)	%	- 10
Položka č. 2.2 (srážka do 5 %)	%	- 5
Položka č. 2.3 (srážka do 7 %)	%	- 7
Položka č. 2.4 (srážka do 8 %)	%	0
Položka č. 2.5 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.6 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.7 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.1 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.8.3 (srážka do 5 %)	%	- 3
Položka č. 2.9.1 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.2 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.3 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.4 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.5 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.9.6 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.10 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.11 (přírážka do 10 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 2	%	- 25
ZC po úpravě položkami z tab. č. 1	Kč/ m ²	2 750
ZC po úpravě položkami z tab. č. 2	Kč/ m ²	2 062,50
Koeficient změn ceny staveb Ki (příloha č. 38)		2,169
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39 odst.11)		1,920
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a bez Kp	Kč/ m ²	4 473,56
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a s Kp	Kč/ m ²	8 589,24
Koeficient dle § 32 odst. 1		0,3
ZCU upravená koeficientem 0,3 bez Kp	Kč/ m ²	1 342,07

ZCU upravená koeficientem 0,3 s Kp	Kč/ m ²	2 576,77
Cena pozemku bez Kp	Kč	569 037,68
Cena pozemku s Kp	Kč	1 092 550,48
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 bez Kp	Kč	569 040
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 s Kp	Kč	1 092 550

5.7.3 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku bez cenové mapy

Předpokládejme, že oceňovaná parcela v katastrálním území Ivanovice je stavebním pozemkem, který není uveden v cenové mapě. Uvažujeme, že pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci, je napojen na veškeré inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek bude zastavěn podle územního souhlasu jednobytovým rodinným domem.

Nezastavěný stavební pozemek se ocení podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č 3/2008 Sb. Základní cena takového pozemku se zjistí dle 28 odst. 1 písm. c) oceňovací vyhlášky. Základní cenu upravíme podle přílohy č. 21. a vynásobíme koeficienty Ki (viz. příloha č. 38) a Kp (viz. příloha č. 39). Takto upravenou základní cenu vynásobíme koeficientem 0,80.

Při ocenění dle přílohy č. 21 byly použity následující srážky či přírážky:

Položka 1.2.2. – přírážka 150 % maximální výše přírážky pro město Brno je do 200 %, minimálně musí činit 100 %, přírážka by měla odrážet atraktivitu lokality, proto s ohledem na polohu katastru Ivanovic byla zvolena střední hodnota přírážky. Položka 2.8.3 – srážka 3 %, pozemek se nachází z ½ na území bývalé skládky, což má neblahý vliv na základové poměry. Položka 2.11 – přírážka 10 % pozemek je možno napojit na plynovod. Další přírážky a srážky nebudou uplatněny.

Tab. č. 17- Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

parcela č.	1035/147	
druh pozemku	stavební pozemek	
výměra	m ²	424
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/ m ²	1 100
počet obyvatel obce		371 399
Úprava podle přílohy č. 21		

Položka č. 1.1 (srážka do 20 %, přírážka do 80 %)	%	0
Položka č. 1.2 (srážka do 50 %, přírážka do 200 %)	%	+ 150
Položka č. 1.3 (přírážka do 150 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	+ 150
Položka č. 2.1 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.3 (srážka do 7 %)	%	0
Položka č. 2.4 (srážka do 8 %)	%	0
Položka č. 2.5 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.6 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.7 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.1 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.8.3 (srážka do 5 %)	%	- 3
Položka č. 2.9.1 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.2 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.3 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.4 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.5 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.9.6 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.10 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.11 (přírážka do 10 %)	%	+ 10
Celkem položky z tabulky č. 2	%	+ 7
ZC po úpravě položkami z tab. č. 1	Kč/ m ²	2 750
ZC po úpravě položkami z tab. č. 2	Kč/ m ²	2 942,50
Koeficient změn ceny staveb Ki (příloha č. 38)		2,169
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)		1,920
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a bez Kp	Kč/ m ²	6 382,28
ZCU dle § 28 odst. 2 s Ki a s Kp	Kč/ m ²	12 253,97
Koeficient dle § 28 odst. 3 písm. b		0,8

ZCU upravená koeficientem 0,8 bez Kp	Kč/ m ²	5 105,82
ZCU upravená koeficientem 0,8 s Kp	Kč/ m ²	9 803,18
Cena pozemku bez Kp	Kč	2 164 867,68
Cena pozemku s Kp	Kč	4 156 548,32
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 bez Kp	Kč	2 164 870
Cena pozemku po zaokrouhlení dle § 46 s Kp	Kč	4 156 550

5.7.4 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy

Město Brno má vydanou platnou cenovou mapu, podle které činí jednotková cena stavebního pozemku v dané části Ivanovic 2 200 Kč.

Tab. č. 18 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy

Ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků platné od 01.01.2010		
Parcela č.	1035/147	
Druh pozemku	stavební pozemek	
Výměra	m ²	424
ZC	Kč/m ²	2 200
Cena pozemku	Kč	932 800

5.8 STANOVENÍ TRŽNÍ CENY POZEMKU V IVANOVICÍCH

Pro cenové porovnání jsem použila databáze, vytvořené převážně z údajů získaných z realitních serverů v období leden až květen 2011 (zdroj [15], [16], [17], [18]). I přes dlouhý interval, po který jsem sledovala nabídky pozemků, se mi nepodařilo shromáždit dostatečné množství srovnávacích pozemků. Zbylá data, která byla použita v cenovém porovnání, jsem získala z databáze odhadce.

Na obrázku č. 9 je modře znázorněna oblast, ve které leží pozemky použité při stanovení tržní ceny porovnávací metodou.



Obr. č. 9 – Mapa městských částí města Brna s vyznačenou oblastí pro tvorbu databáze porovnávací metody


5.8.1 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku

Pro stanovení tržní ceny zemědělského pozemku se mi nepodařilo i přes dlouhý interval hledání shromáždit potřebná data. V dané lokalitě se zemědělská půda obchoduje jen výjimečně a ceny požadované za tento druh nemovitostí jsou značně nadsazené. To může být způsobeno atraktivností lokality, která nahrává tzv. výhodným investicím, tedy investicím, u nichž realitní kanceláře předpokládají jejich budoucí změnu druhu pozemku na pozemek stavební.

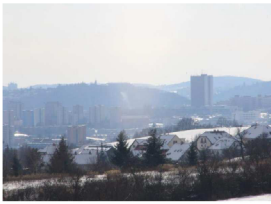
5.8.2 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“

Jedná se o zemědělské pozemky, které jsou v blízkosti zastavěného území, a je u nich tedy předpoklad, že by se v budoucnosti mohli změnit na pozemky stavební. Tomu odpovídá i výše požadované ceny.

Tab. č. 19 – Databáze zemědělských pozemků „výhodné investice“

Č.	Popis	Cena
1.	<p>Ivanovice</p> <p>Exkluzivně nabízíme k prodeji pěknou zahradu katastrálním území Brno-Ivanovice. Celková plocha pozemku činí 1 065 m², pozemek je v mírném svahu a je oplocený. Na pozemku je postavena základová deska pro dřevostavbu o ploše 56 m². K dispozici je zpracovaný projekt i část stavebního materiálu. Na pozemku je dále vybudovaná malá dřevěná zahradní chatka a studna (rozbor vody k dispozici u majitele). Elektřina je zavedena, vodovod obecní. Možnost příjezdu až na pozemek po nezpevněné cestě. Atraktivní lokalita v bezprostřední blízkosti Brna, v dosahu hypermarket Globus. Výborná dopravní dostupnost do centra města, autobusová zastávka Mácova (Bus 41,71) je vzdálena 650 m od pozemku. Cena pozemku 1 643 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 065 m² Poslední změna: 14.03.2011</p> <p>Číslo zakázky: 101-N00485 Datum vložení inzerátu: 18.02.2011</p>	1 750 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
2.	<p>Řečkovice</p> <p>Nabízíme pozemek o CP 3 300 m² v klidné části Řečkovic. Přímo k pozemku vede asfaltová komunikace, veškeré sítě (voda, el., kanalizace) jsou přivedeny na hranici pozemku. Pozemek je na mírném návrší při ulici K Západí. V současné době je pozemek veden jako zahrada. Cena 1 800 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 3 300 m² Číslo zakázky: 000000115997 Poslední změna: 30.04.2011 Datum vložení inzerátu: 15.10.2010</p>	5 940 000,- Kč
3.	<p>Soběšice</p> <p>Prodej zahrady v Soběšicích o CP 888 m². Pozemek je oplocen, 1/2 mírný svah, 1/2 svažitá, jsou zde vybudovány terasy osázené okrasnými rostlinami a stromy. Příjezd je po asfaltové komunikaci. IS sítě na pozemku - elektřina, vlastní studna. Ostatní sítě (kanalizace, vodovod, plyn) jen 80 m od posledního rodinného domu. Na pozemku je postavena podsklepená chata 26 m² (pokoj, veranda). Pozemek je osázen ovocnými stromy. Cena pozemku je 1 689 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 888 m²</p>	1 500 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
4.	<p>Jehnice</p> <p>Pozemek 5 700 m² jako výhodnou investici budoucího stavebního území, na okraji obce Jehnice, výhled na Brno, blízkost lesa. Cena pozemku 950 Kč/m².</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Druh pozemku: orná půda Plocha parcely: 5 700 m²</p>	5 414 000,- Kč



Tab. č. 20 - Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“ porovnávací metodou


Číslo pozemku	Lokalita:	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Ivanovice	424	orná půda	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	možnost napojení na elektro	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Ivanovice	1 065	zahrada	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	elektro, vodovod	oplocený, základová deska na dřevostavbu (56 m ²), studna
2	Řečkovice	3 300	zahrada	asfaltová komunikace, MHD	na hranici pozemku	
3	Soběšice	888	zahrada	asfaltová komunikace, MHD	elektro, ostatní sítě ve vzdálenosti 80 m	oplocený, 1/2 mírný svah, 1/2 svažité, ovocné stromy, podsklepená chata (26m ²), studna
4	Jehnice	5 700	orná půda			blízkost lesa

č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	1 750 000	1 643	0,80	1 314	1,00	0,98	1,00	1,01	1,00	1,05	1,04	1 265
2	5 940 000	1 643	0,80	1 314	1,02	0,95	1,00	1,00	1,05	1,10	1,12	1 174
3	1 500 000	1 689	0,80	1 351	1,02	1,05	1,00	0,98	1,05	1,05	1,16	1 168
4	5 414 000	950	0,80	760	1,02	0,90	1,00	0,80	1,00	1,10	0,81	941
Celkem průměr										Kč/m²	1 137	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	120	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	1 017	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	1 256	
Jednotková cena stavebního pozemku										Kč/m ²	1 200	
Tržní cena stavebního pozemku										Kč	508 800	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

5.8.3 Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP

Tab. č. 21 - Databáze pozemků určených k zastavění dle ÚP

Č.	Popis	Cena
1.	<p>Soběšice, Mokrohorská</p> <p>SP u lesa 600 m², pro stavbu RD ve velice vyhledávané lokalitě Brno-Soběšice. Uliční šíře je 18 m, IS do 100 m od pozemku. V současné době pozemek slouží jako zahrada, která je kompletně oplocená. V ÚP je zahrnut do zóny pro bydlení. Příjezd na pozemek po nezpevněné komunikaci. Cena 3 500,- Kč za m²</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 600 m² Číslo zakázky: 4009108828 Poslední změna: 03.05.2011 Datum vložení inzerátu: 15.04.2011</p>	2 100 000,- Kč
2.	<p>Soběšice</p> <p>Pozemek vhodný pro stavbu RD. Momentálně je pozemek používán jako zahrada s ovocnými stromy. Na zahradě stojí budka na nářadí a včelíny. Celá zahrada je oplocena. IS a komunikace se zde budou stavět v brzké době. Velice klidná a žádaná lokalita. Cena pozemku je 2 176,- Kč za m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 149 m² Číslo zakázky: n18805 Poslední změna: 02.05.2011 Datum vložení inzerátu: 14.10.2010</p>	2 500 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
3.	<p>Soběšice</p> <p>SP pro stavbu rodinného domu v lokalitě Brno-Soběšice. Jedná se o rovinatý oplocený pozemek, celková plocha činí 1 149 m², šíře je 17 m. V územním plánu je zahrnut do zóny pro bydlení, v současné době slouží jako zahrada. Inženýrské sítě jsou vzdáleny do 100 m a budou zbudovány během 2 až 3 let. Přístup po nezpevněné komunikaci. Pěkná a klidná lokalita s krásnou přírodou a perfektní dostupností (MHD) do centra Brna. Cena 2 176,- Kč za m².</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 149 m² Číslo zakázky: ZBPO244782305 Poslední změna: 09.03.2011 Datum vložení inzerátu: 08.01.2011</p>	2 500 000,- Kč



Tab. č. 22 - Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou



Číslo pozemku	Lokalita:	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Oceň. pozemek	Ivanovice	424	zahrada dle ÚP určená k zastavění	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	140 m od pozemku	
1	Soběšice	600	zahrada dle ÚP určená k zastavění	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	do 100 m od pozemku	
2	Soběšice	1 149	zahrada dle ÚP určená k zastavění	nezpevněná příjezdová cesta, MHD	v brzké době	oplocený
3	Soběšice	1 149	zahrada dle ÚP určená k zastavění	nezpevněná příjezdová, MHD	veškeré IS budou přivedeny do 3 let	oplocený



č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacích o pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	2 100 000	3500	0,80	2 800	0,95	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,96	2 918
2	2 500 000	2 176	0,80	1 741	0,95	0,95	1,00	0,97	1,00	0,95	0,83	2 093
3	2 500 000	2 176	0,80	1 741	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	0,77	2 256
Celkem průměr										Kč/m²	2 422	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	357	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	2 065	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	2 779	
Jednotková cena stavebního pozemku										Kč/m ²	2 500	
Tržní cena stavebního pozemku										Kč	1 060 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												


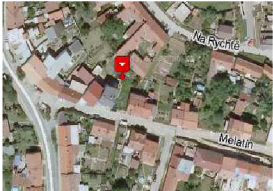
5.8.4 Stanovení tržní ceny stavebního pozemku

Tab. č. 23 - Databáze stavebních pozemků

Č.	Popis	Cena
1.	<p>Ivanovice, Hřebíčková</p> <p>Prodej stavebního pozemku 862 m² v Brně-Ivanovicích. Vybudování přístupové cesty, osvětlení a chodníku v ceně. IS na hranici pozemku. Pozemek je situován do klidné části obce. Cena 7.000,- Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 862 m² Číslo zakázky: 851612 Poslední změna: 29.04.2011 Datum vložení inzerátu: 29.04.2011</p>	6 034 000,- Kč
2.	<p>Ivanovice</p> <p>SP o výměře 1034 m² v klidné části Ivanovic. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je osázen k sousedním parcelám dřevinami a stromy, čímž je zaručeno soukromí obyvatel. Pro závlahový systém Gardena, rozvedený po celé zahradě, stejně jako již vybudovaný bazén o velikosti 10 x 4 m, lze využívat vodu z vlastní studny, umístěné na pozemku. Nemovitost v centru Ivanovic s dobrou dostupností do centra města Brna. Cena 6 500,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 034 m² Číslo zakázky: IET 5496 Poslední změna: 12.04.2011 Datum vložení inzerátu: 25.11.2010</p>	6 721 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
3.	<p>Ivanovice, Hatě</p> <p>Koncový pozemek u lesa, nádherný výhled, určeno k individuální výstavbě dvojpodlažní vily, nebo přízemní atriové vily. Možnost rozšíření pozemku dokoupením sousední zahrady. Probíhá územní řízení. Cena pozemku 6 000,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 212 m² Číslo zakázky: P11 Poslední změna: 11.04.2011 Datum vložení inzerátu: 06.10.2010</p>	7 272 000,- Kč
4.	<p>Ivanovice, Hřebíčková</p> <p>Prodej stavebního pozemku 1 050 m² v žádané lokalitě, Brno-Ivanovice. V lednu 2011 budou hotovy inženýrské sítě a v druhém čtvrtletí 2011 je možnost zahájení výstavby. Pozemek je situován do klidné části obce. Cena pozemku 6 500,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 050 m² Číslo zakázky: 773239 Poslední změna: 09.04.2011 Datum vložení inzerátu: 07.02.2011</p>	6 825 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
5.	<p>Ivanovice, Hřebíčková</p> <p>Prodej stavebního pozemku 792 m² v žádané lokalitě, Brno-Ivanovice, výborná dispozice. Vybudování přístupové cesty, osvětlení a chodníku v ceně. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Na přání klienta lze postavit dům na klíč. Pozemek je situován do klidné části obce. Cena pozemku 7 000,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 792 m² Číslo zakázky: 851614 Poslední změna: 01.05.2011 Datum vložení inzerátu: 29.04.2011</p>	5 544 000,- Kč
6.	<p>Ivanovice, Hřebíčková</p> <p>Stavebního pozemku 1 270 m² v žádané lokalitě, Brno-Ivanovice. V lednu 2011 budou hotovy inženýrské sítě a v druhém čtvrtletí 2011 je možnost zahájení výstavby. Pozemek je situován do klidné části obce. Cena pozemku 6 500,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 270 m² Číslo zakázky: 773174 Poslední změna: 06.04.2011 Datum vložení inzerátu: 07.02.2011</p>	8 255 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
7.	<p>Ivanovice</p> <p>SP pro náročné v žádané a prestižní lokalitě. Pozemky splňují veškeré nároky na klidné bydlení s dostatkem soukromí. Cena pozemků zahrnuje zbudování technické a dopravní infrastruktury, tedy zbudování veškerých IS k hranicím jednotlivých pozemků, zbudování přístupové komunikace, veřejného osvětlení a chodníků. Na mírném jižním svahu jsou navrženy parcely o výměře od 792 m² do 880 m². Předpoklad dokončení inženýrských sítí je ve III./Q 2011 s následnou možností individuální výstavby či výstavby RD na klíč. Cena pozemku 6 200,-Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 792 m² Číslo zakázky: 3388 Poslední změna: 07.04.2011 Datum vložení inzerátu: 26.03.2011</p>	4 910 400,- Kč
8.	<p>Soběšice</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 1 600 m² ve velice žádané lokalitě v Soběšicích u Brna. Pozemek se nachází v blízkosti lesa. IS všechny na pozemku. Cena: 3 300 Kč / m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 600 m²</p>	5 280 000,- Kč

Č.	Popis	Cena
9.	<p>Ořešín</p> <p>Rovinatý pozemek o CP 1 000 m² určený k výstavbě RD. IS 15 m od pozemku. Přístup k pozemku ze dvou stran. Pozemek se nachází přímo ve středu obce a zároveň v bezprostřední blízkosti lesa. Příjezd k pozemku je po hlavní silnici. V dosahu MHD, pravidelné spojení každých 20 min. Pozemek je v proluce mezi dvěma RD. Výstavba možná ihned. Ořešín je vzdálen cca 5 km od supermarketu Globus. Cena 3 800 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 1 000 m² Číslo zakázky: 500055 Poslední změna: 27.4.2011 Datum vložení inzerátu: 27.4.2011</p>	3 800 000,- Kč
10.	<p>Medlánky, Hrázka</p> <p>SP o CP 888 m² situovaný v mírném jihozápadním svahu v Medláncích. Na parcele je základová deska domu, který dle projektu může být vystavěn jako jednogenerační, dvougenerační dům, či dvojdomek se samostatnými bytovými jednotkami. V ceně projekt s platným stavebním povolením. Klidná lokalita. Veškerá občanská vybavenost v nejbližším okolí. Cena: 5 631 Kč/m².</p>  <p>Druh pozemku: stavební Plocha parcely: 888 m² Číslo zakázky: poz-03 Poslední změna: 09.03.2011 Datum vložení inzerátu: 01.03.2011</p>	5 000 000,- Kč

Tab. č. 24 - Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

Číslo pozemku	Lokalita:	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Ivanovice	424	stavební pozemek	asfaltová komunikace, MHD	na hranici pozemku	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Ivanovice	862	stavební	asfaltová komunikace, MHD	na hranici pozemku	
2	Ivanovice	1034	stavební	asfaltová komunikace, MHD	na hranici pozemku	závlahový systém, bazén, studna, stromy
3	Ivanovice	1 212	stavební	asfaltová komunikace, MHD	na hranici pozemku	možnost přikoupení sousední zahrady
4	Ivanovice	1050	stavební	asfaltová komunikace, MHD	IS budou hotové v lednu 2011	
5	Ivanovice	792	stavební	asfaltová komunikace, výborná dopravní dostupnost	na hranici pozemku	
6	Ivanovice	1 270	stavební	asfaltová komunikace, MHD	II. čtvrtletí 2011	
7	Ivanovice	792	stavební	asfaltová komunikace, MHD, vlak	III. čtvrtletí 2011	
8	Soběšice	1 600	stavební	MHD	na hranici pozemku	v blízkosti lesa
9	Ořešín	1 000	stavební	asfaltová komunikace, MHD	IS 15 m od pozemku	u hlavní silnice (zvýšená hlučnost), ve středu obce, v blízkosti lesa
10	Medlánky	888	stavební	asfaltová komunikace, MHD, výborná dopravní dostupnost		základová deska, možnost vybudování dvojdomku, v ceně projekt s platným stavebním povolením

č.p.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Jednotková tržní cena srovnávacích o pozemku Kč/m ²	KR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku Kč/m ²
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	6 034 000	7000	0,80	5 600	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	5 091
2	6 721 000	6 500	0,80	5 200	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,05	1,02	5 106
3	7 272 000	6 000	0,80	4 800	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	5 053
4	6 825 000	6 500	0,80	5 200	1,00	0,97	1,00	0,99	1,00	1,00	0,96	5 415
5	5 544 000	7 000	0,80	5 600	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	5 333

6	8 255 000	6 500	0,80	5 200	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	0,94	5 529
7	4 910 400	6 200	0,80	4 960	1,00	1,05	1,00	0,99	1,00	1,00	1,04	4 772
8	5 280 000	3 300	0,85	2 805	0,95	0,90	1,00	0,90	1,00	0,85	0,65	4 288
9	3 800 000	3 800	0,85	3 040	0,90	0,97	1,00	0,95	1,00	0,90	0,75	4 327
10	5 000 000	5 631	0,85	3 874	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	4 144
Celkem průměr										Kč/m²	4 906	
Směrodatná odchylka										Kč/m ²	473	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	4 432	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	5 379	
Jednotková cena stavebního pozemku										Kč/m ²	5 000	
Tržní cena stavebního pozemku										Kč	2 120 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku (MHD, vlak, autobus,...)											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (IS připravené na pozemku či možnost											
K5	Koeficient úpravy dle přístupové cesty (zpevněná, nezpevněná...)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

5.9 OCENĚNÍ POZEMKU V IVANOVICÍCH NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY

Naegeliho metoda třídy polohy je založena na předpokladu, že cena stavebního pozemku je určitou procentuální částí z celkové ceny nemovitosti. Výše procentuelního podílu se stanovuje pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. Metodu lze užít jak na stavební pozemky již zastavěné, tak na stavební pozemky nezastavěné stavbami. V takovém případě je třeba zvážit, jakou nemovitostí by bylo nejvhodnější daný pozemek zastavět.

Tab. č. 25 – Stanovení ceny stavebního pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní oblast pro RD v dosahu Brna	5
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní rodinný dům	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	v těsné blízkosti MHD	4
IV - Obytný sektor	rodinný dům s nejlepším vybavením	5
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	nejsou	
Průměr		4,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(5 + 5 + 4 + 5) / 4 + 0 - 0 =$	4,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku	(%)	18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		16,75
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	8 154 894,00
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1 640 774,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	424
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	129
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	387
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	37
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	4 239,73
Cena základní plochy (Cz)	Kč	1 640 776
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	1 059,93
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	39 217,50
Cena pozemků celkem (CP)	Kč	1 680 000,00

5.10 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN POZEMKU Č. 1035/147 V K.Ú IVANOVICE

Tab. č. 26 – Rekapitulace zjištěných cen u parcely v Ivanovicích

Varianta	Výměra m ²	Cena administrativní		Cena tržní	
		Kč/m ²	Celkem	Kč/ m ²	Celkem
Zemědělský pozemek	424	47	20 000	-	-
Zemědělský výhodná investice	424	-	-	1 200	508 800
Dle ÚP k zastavění	424	2 577	1 092 550	2 500	1 060 000
Stavební bez platné cenové mapy	424	9 803	4 156 550	5 000	2 120 000
Stavební podle platné cenové mapy	424	2 200	932 800		
Stavební Naegeliho metodou	424	-	-	3 962	1 680 000

6 VYHODNOCENÍ

V této kapitole je provedeno vyhodnocení výsledků administrativních a tržních cen oceněných pozemků v Holáskách a Ivanovicích. Výsledky jsou prezentovány ve formě grafů a tabulek. Porovnány jsou jak jednotkové, tak celkové ceny pozemku.

6.1 VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POZEMKU V HOLÁSKÁCH

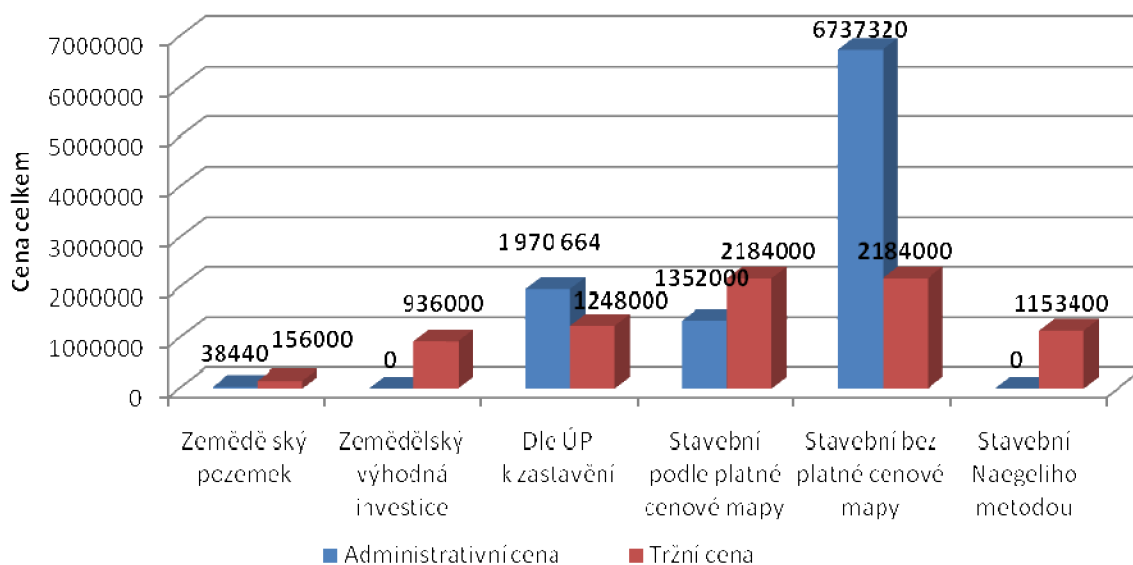
V této kapitole je provedena rekapitulace a vyhodnocení výsledků ocenění parcely č. 2 365 o výměře 1 040 m² v katastrálním území Holásky. Daný pozemek jsme oceňovali jako zemědělský, zemědělský „výhodnou investicí“, určený k zastavění dle ÚP, stavební bez cenové mapy, stavební podle cenové mapy a stavební Naegeliho metodou třídy polohy.

V tabulce č. 27 a v grafu č. 1 jsou srovnány zjištěné celkové administrativní a tržní ceny pozemku.

Tab. č. 27 – Rekapitulace celkových administrativních a tržních cen pozemku

Varianta	Cena administrativní Kč	Cena tržní Kč
Zemědělský pozemek	38 440	156 000
Zemědělský výhodná investice	-	936 000
Dle ÚP k zastavění	1 970 664	1 248 000
Stavební bez platné cenové mapy	6 737 320	2 184 000
Stavební podle platné cenové mapy	1 352 000	
Stavební Naegeliho metodou	-	1 153 400

Graf č. 1 – Srovnání celkových administrativních a tržních cen pozemku

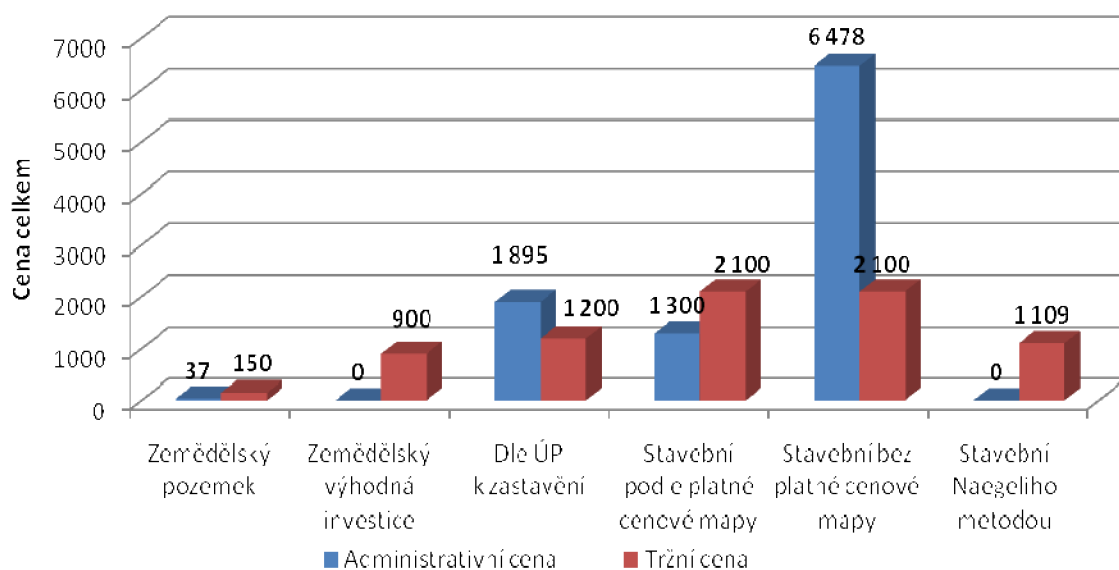


V tabulce č. 28 a v grafu č. 2 jsou srovnány zjištěné jednotkové administrativní a tržní ceny pozemku.

Tab. č. 28 – Rekapitulace jednotkových administrativních a tržních cen pozemku

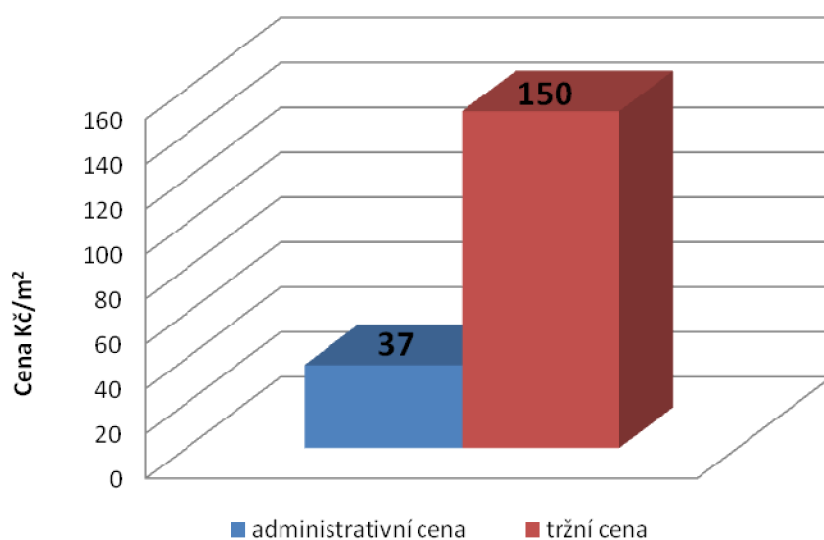
Varianta	Cena administrativní Kč/m ²	Cena tržní Kč/m ²
Zemědělský pozemek	37	150
Zemědělský výhodná investice	-	900
Dle ÚP k zastavění	1 895	1 200
Stavební bez platné cenové mapy	6 478	2 100
Stavební podle platné cenové mapy	1 300	
Stavební Naegeliho metodou	-	1 109

Graf č. 2 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku



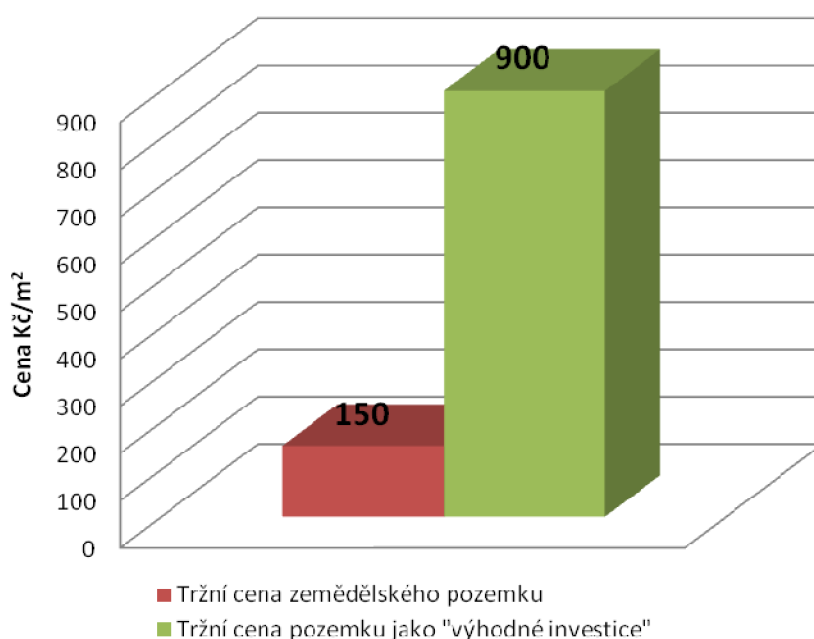
Zemědělské pozemky, u kterých se neuvažuje, že by v nějakém blízkém horizontu mohly být zařazeny do územního plánu a staly by se pozemky stavebními, jsou na území města Brna nejčastěji využívány jako zahrady k pěstování plodin. O tento druh nemovitostí není v současné době velký zájem což se odráží i na jejich tržních cenách jak můžeme vidět v grafu č. 3.

Graf č. 3 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen zemědělského pozemku



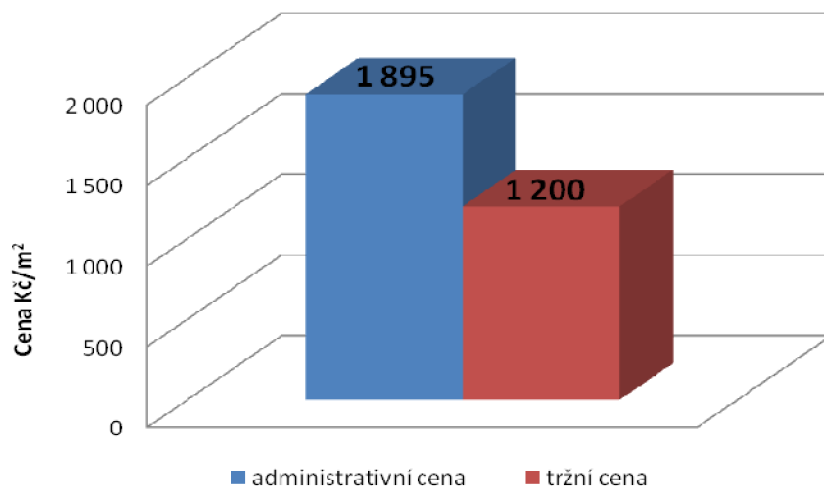
Při sestavování databáze pro stanovení tržní ceny zemědělského pozemku jsem se setkala s velkým rozpětím u požadovaných cen. Výši ceny v tomto případě podle mého názoru nejvíce ovlivňuje poloha. Snažila jsem se proto od sebe oddělit pozemky, u nichž není předpoklad jejich nezemědělského využití, a pozemky u kterých by tato změna v druhu pozemku, vzhledem k jejich poloze mohla nastat. V grafu č. 4 jsou znázorněny rozdíly těchto cen.

Graf č. 4 – Srovnání jednotkových tržních cen zemědělského pozemku



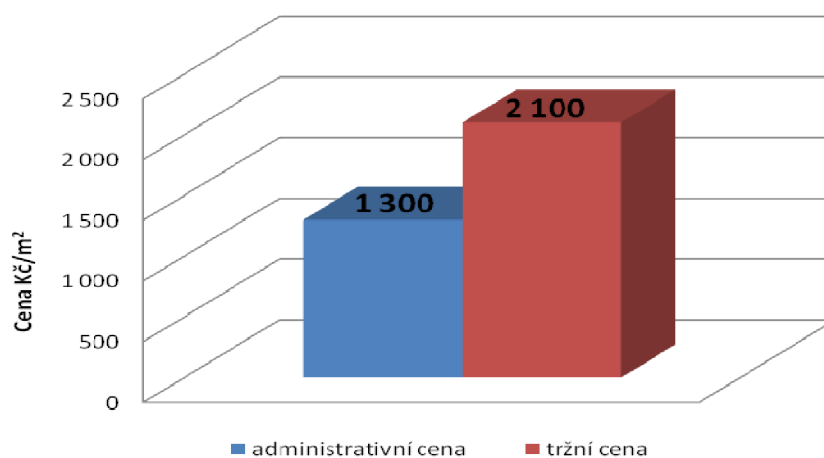
V grafu č. 5 je porovnávána cena administrativní a tržní u pozemků určených podle ÚP k zastavění. Cena administrativní je vyšší než cena tržní. Pravděpodobnou příčinou je, že u administrativní ceny se uvažuje přírážka dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb. I přes to, že jsem nepoužila pro Brno plnou přírážku, ale pouze ve výši 100 %, výsledná cena je velmi vysoká.

Graf č. 5 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku určeného k zastavění
dle ÚP



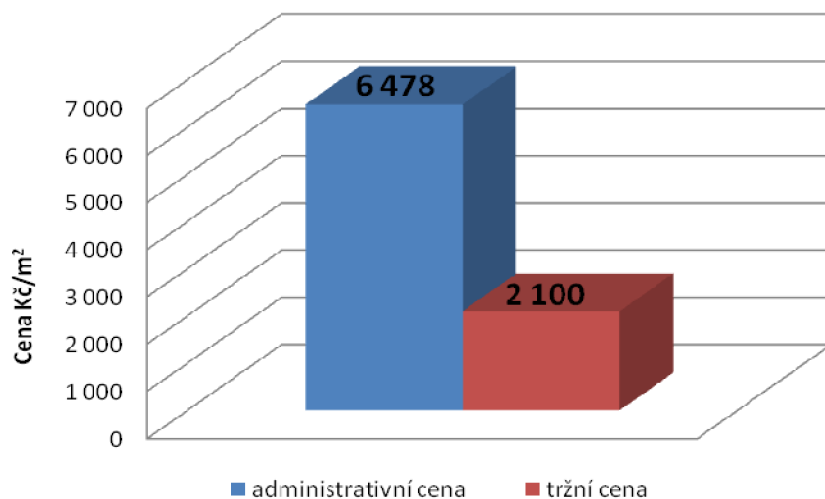
V grafu č. 6 je porovnána administrativní cena stavebního pozemku oceněného podle platné cenové mapy a cena tržní stanovena porovnávací metodou. Cenová mapa se tvoří na základě vyhodnocení dlouhodobě sledovaných realizovaných cen v dané lokalitě. Stavební pozemky, jejichž ceny jsou dnes promítnuty do platné cenové mapy, se dříve prodávaly často bez přivedených inženýrských sítí, či bez vybudovaných příjezdových komunikací. Z tohoto důvodu cena podle cenové mapy stavebního pozemku svoji hodnotou odpovídá tržní hodnotě pozemku určeného podle územního plánu k zastavění.

Graf č. 6 – Srovnání jednotkových cen podle cenové mapy a tržní ceny stavebního pozemku



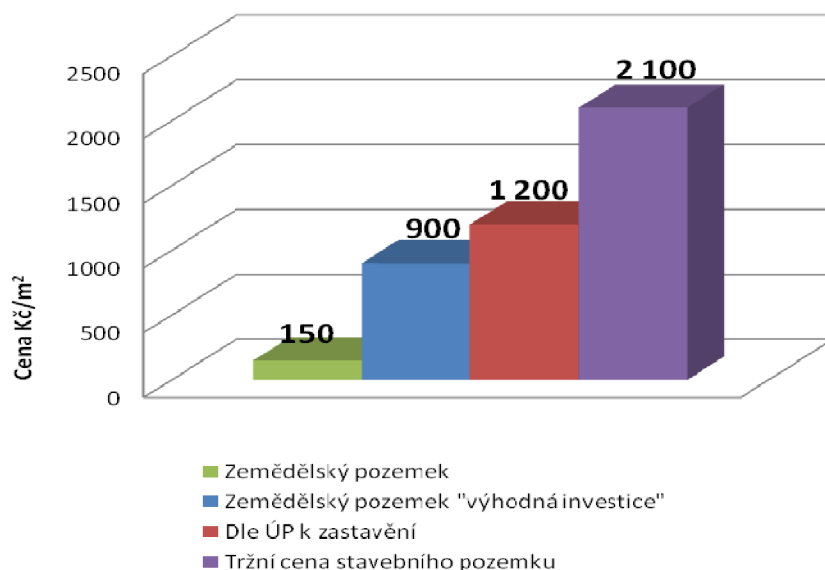
V grafu č. 7 je porovnána cena administrativní stavebního pozemku oceněného bez platné cenové mapy a cena tržní zjištěná porovnávacím způsobem. Cena administrativní je výrazně vyšší. Je to opět způsobeno přírůžkou podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Graf č. 7 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen stavebního pozemku



V grafu č. 8 jsou znázorněny tržní ceny pozemku v jeho jednotlivých vývojových fázích. Nejnižší ceny dosahuje pozemek zemědělský. Pokud se jedná o pozemek, u kterého se vzhledem k jeho poloze dá předpokládat budoucí možné zastavění, cena postupně roste.

Graf č. 8 – Srovnání jednotkových tržních cen pozemku v jednotlivých vývojových fázích



6.2 VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN POZEMKU V IVANOVICÍCH

V této kapitole je provedena rekapitulace a vyhodnocení výsledků ocenění parcely č. 1035/147 v katastrálním území Ivanovice. Daný pozemek jsme oceňovali jako zemědělský, zemědělský „výhodnou investicí“, určený k zastavění dle ÚP, stavební bez cenové mapy, stavební podle cenové mapy a stavební Naegeliho metodou třídy polohy.

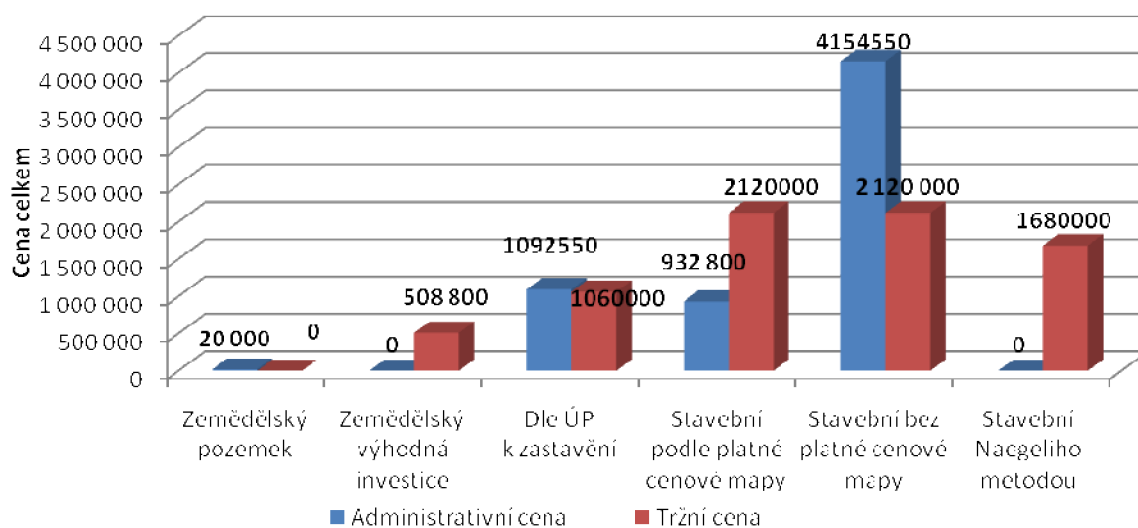
Pozemek p.č. 1035/147 v katastrálním území Ivanovice o výměře 424 m² se prodával ke dni 06.11.2009 za cenu 2 567 320,- Kč, jednotková cena pozemku činila 6 055,- Kč/m². V době prodeje byl pozemek evidován v katastru jako orná půda, podle ÚP se nacházel v návrhovém území určeném k zastavění stavbami čistého bydlení, nebyly provedeny inženýrské sítě ani přístupová komunikace. Kupní smlouvou se investor zavazoval k plnému zainventování pozemku s připojením k veškerým IS včetně plynovodu a provedení zpevněné komunikace. Byl vydán územní souhlas s umístěním stavby RD. Jednalo se tedy o cenu plně zainventovaného stavebního pozemku.

V tabulce č. 29 a v grafu č. 9 jsou srovnány zjištěné celkové administrativní a tržní ceny pozemku.

Tab. č. 29 Rekapitulace celkových administrativních a tržních cen pozemku

Varianta	Cena administrativní Kč	Cena tržní Kč
Zemědělský pozemek	20 000	-
Zemědělský výhodná investice	-	508 800
Dle ÚP k zastavění	1 092 550	1 060 000
Stavební bez platné cenové mapy	4 156 550	2 120 000
Stavební podle platné cenové mapy	932 800	
Stavební Naegeliho metodou	-	1 680 000

Graf č. 9 – Srovnání celkových administrativních a tržních cen pozemku

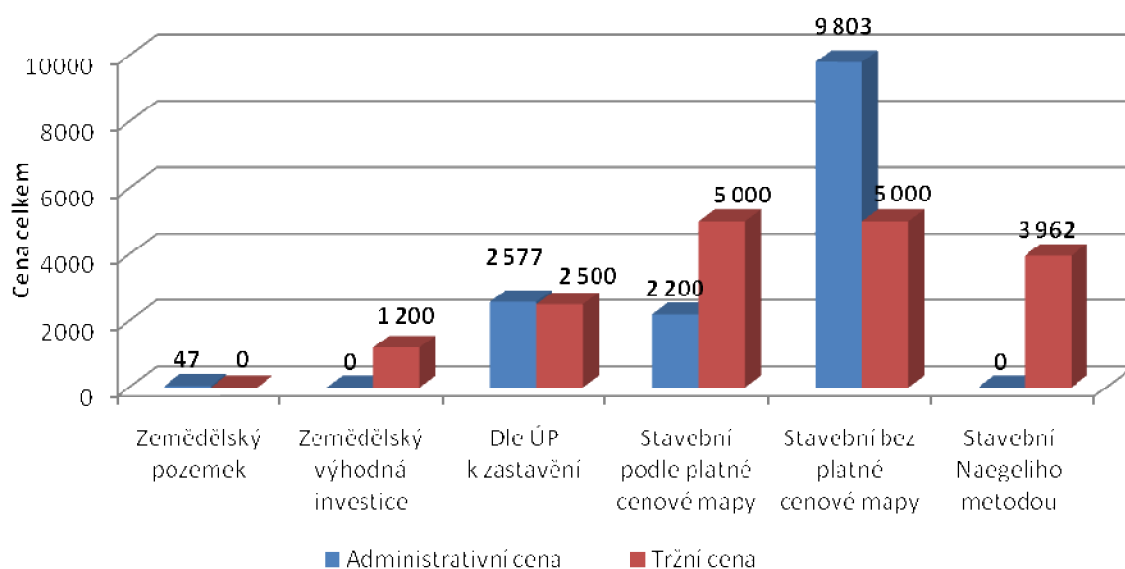


V tabulce č. 30 a v grafu č. 10 jsou srovnány zjištěné jednotkové administrativní a tržní ceny pozemku.

Tab. č. 30 – Rekapitulace jednotkových administrativních a tržních cen pozemku

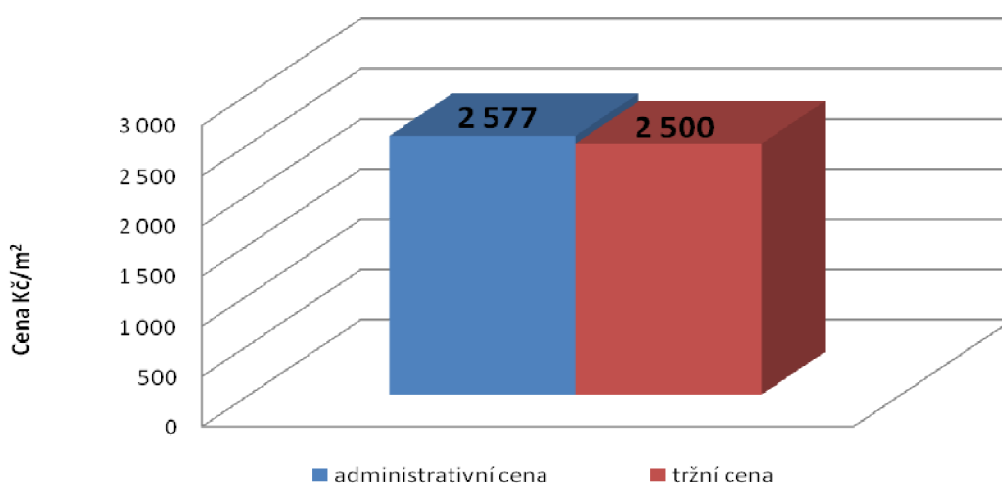
Varianta	Cena administrativní Kč/m ²	Cena tržní Kč/m ²
Zemědělský pozemek	47	-
Zemědělský výhodná investice	-	1 200
Dle ÚP k zastavění	2 577	2 500
Stavební bez platné cenové mapy	9 803	5 000
Stavební podle platné cenové mapy	2 200	
Stavební Naegeliho metodou	-	3 962

Graf č. 10 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku



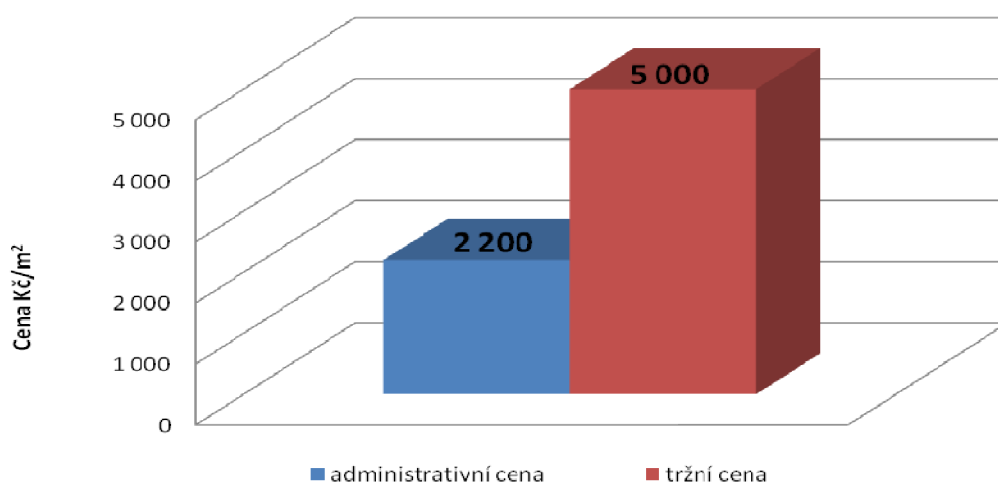
V grafu č. 11 je porovnána cena administrativní a tržní u pozemků určených podle ÚP k zastavění. Cena administrativní je vyšší než cena tržní. Opět je nejpravděpodobnější příčinou uvažovaná přírážka podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v současném znění. I zde jsem nepoužila nejvyšší možnou přírážku, která pro město Brno činí 200 %. Vzhledem k poloze Ivanovic a jejich oblíbenosti pro rodinné bydlení jsem použila přírážku ve výši 150 %.

Graf č. 11 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku určeného k zastavění dle ÚP



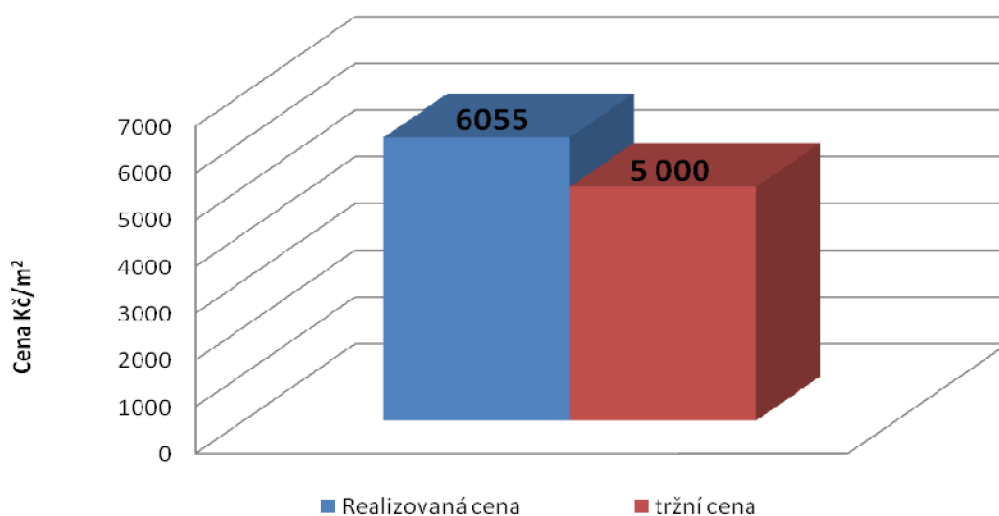
V grafu č. 12 je porovnána administrativní cena stavebního pozemku oceněného podle platné cenové mapy a cena tržní stanovena porovnávací metodou. Jak jsem již zmínila, cenová mapa se tvoří na základě vyhodnocení dlouhodobě sledovaných realizovaných cen v dané lokalitě. Stavební pozemky, jejichž ceny jsou dnes promítnuty do platné cenové mapy, se dříve prodávaly často bez přivedených inženýrských sítí, či bez vybudovaných příjezdových komunikací. I tady opět platí, že cena podle cenové mapy stavebního pozemku svoji hodnotou odpovídá tržní hodnotě pozemku určeného podle územního plánu k zastavění.

Graf č. 12 – Srovnání jednotkových cen podle cenové mapy a tržních cen stavebního pozemku



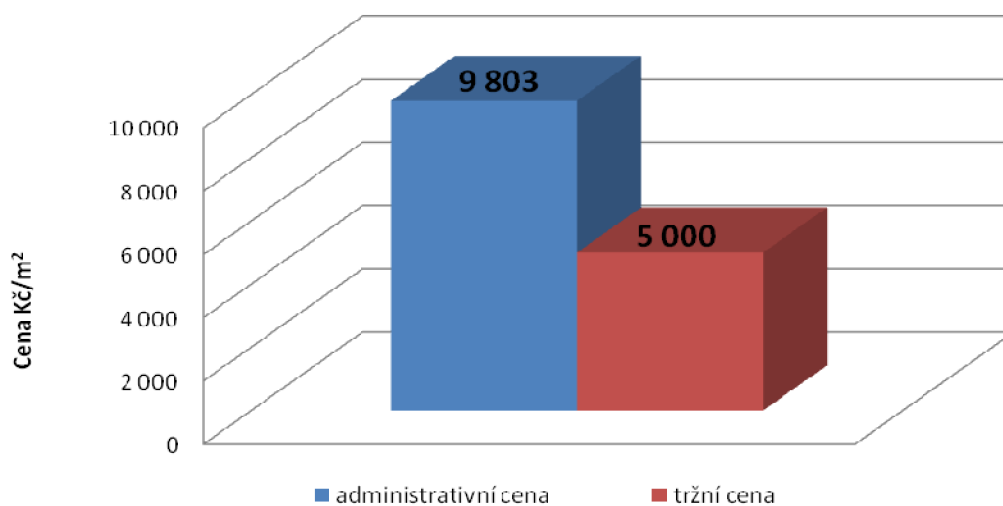
U pozemku v Ivanovicích se mi podařilo zjistit realizovanou prodejní cenu. Pozemek se prodával plně zainventovaný s asfaltovou přístupovou komunikací a ve fázi kdy byl již vydán územní souhlas s umístěním stavby RD. Porovnání realizované ceny s tržní cenou stavebního pozemku je znázorněno v grafu č. 13. Realizovaná cena je nepatrně vyšší než cena tržní. Jelikož jsem při sestavování databáze pro tržní ocenění vycházela z cen inzerovaných na realitních serverech, bylo nutné inzerované ceny snížit koeficientem redukce na pramen ceny. Toto snížení odpovídá přibližně rozdílu mezi výslednou tržní cenou a cenou realizovanou.

Graf č. 13 – Srovnání realizované a tržní ceny stavebního pozemku



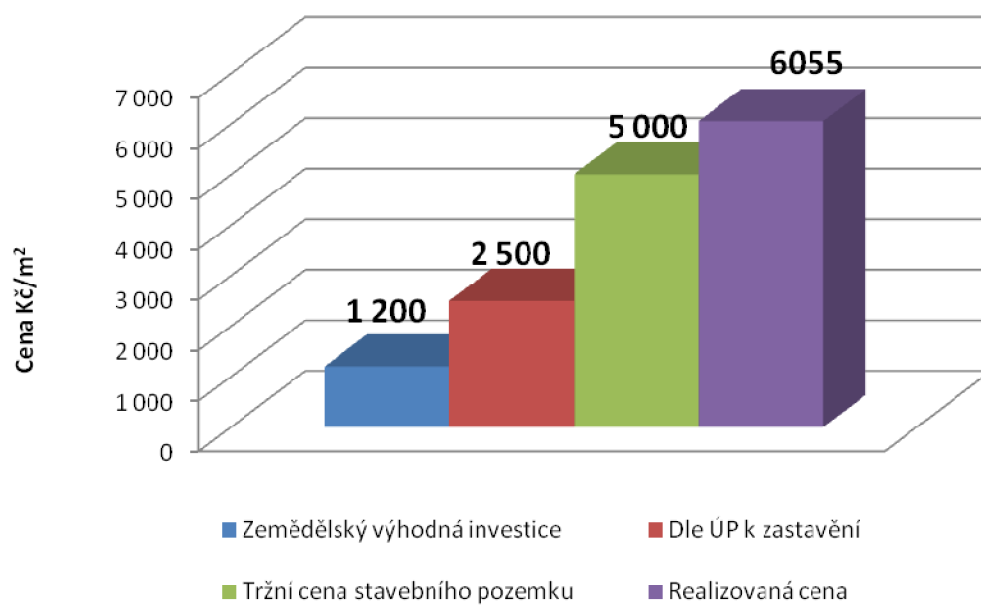
V grafu č. 14 je porovnána cena administrativní stavebního pozemku oceněného bez platné cenové mapy a cena tržní zjištěná porovnávacím způsobem. Cena administrativní je výrazně vyšší díky přírázce podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Graf č. 14 – Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen stavebního pozemku



V grafu č. 15 jsou znázorněny tržní ceny pozemku v jeho jednotlivých vývojových fázích. Nejnížší ceny dosahuje pozemek zemědělský „výhodná investice“. Z grafu je patrný postupný nárůst ceny pozemku v jednotlivých vývojových fázích.

Graf č. 15 – Srovnání jednotkových tržních cen pozemku v jednotlivých vývojových fázích



ZÁVĚR

Cílem mojí diplomové práce bylo provést různé způsoby ocenění zemědělských a stavebních pozemků v lokalitě Brno-město v jejich jednotlivých vývojových fázích od zemědělského pozemku po plně zainventovaný stavební pozemek.

V teoretické části jsem se zaměřila na definování základních pojmů v oceňování, dále jsem se snažila popsat okolnosti mající vliv na cenu pozemku a metody vedoucí k ocenění pozemku.

V praktické části jsem provedla ocenění dvou vybraných pozemků v katastrech Holásky a Ivanovice cenou administrativní, tržní a Naegeliho metodou třídy polohy. Z dosažených výsledků shrnutých v poslední kapitole je patrný nárůst cen pozemků mezi jednotlivými vývojovými fázemi, který je v souladu s teorií popsanou v úvodní části.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí.*, 8. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM. Brno 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [2] Ing. Zazvonil, Z: *Odhad hodnoty pozemků*, první dotisk prvního vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze. Nakladatelství Oeconomica. Praha 2007. 201s. ISBN 978-80- 245-1211-2.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Hasík Otakar: *Územní plánování. Pro rozsah studia jednoho ročníku*, 1. vydání, VŠB – Technická univerzita Ostrava. Ostrava 2003. 96s. ISBN 80-248-0282-1.
- [7] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. © 2004 [cit. 2011-05-17]. Nahlížení do KN. Dostupné z WWW:
<<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=612243&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.
- [8] *Hasici : Úvod* [online]. © 2007 [cit. 2011-05-17]. SDH HOLÁSKY. Dostupné z WWW:
<<http://www.sdhholasky.cz/uvod.html>>.
- [9] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. © 2004 [cit. 2011-05-17]. Nahlížení do KN. Dostupné z WWW:
<<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=655856&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.
- [10] *Expedice ČR : Turistika, cestování, expedice, sport, památky, hrady, cyklotrasy, hory, ubytování, reklama zdarma !* [online]. © 2003 [cit. 2011-05-17]. Brno - Ivanovice (městská část. Dostupné z WWW: <<http://expedice.rps.cz/lokality/3175-brno-ivanovice-mestska-cast.html>>.

[11] *Brno : oficiální web statutárního města Brna* [online]. © 1998 [cit. 2011-05-17]. Mapový portál. Dostupné z WWW: <[http://gis.brno.cz/tms/html/uzemni_plan/index.php?BBOX=-627151%2C-1182721%2C-572763%2C-](http://gis.brno.cz/tms/html/uzemni_plan/index.php?BBOX=-627151%2C-1182721%2C-572763%2C-1137454&client_lang=cz_win&subproject=up&MAP=uzemni_plan_html&client_type=map_html&WIDTH=650&HEIGHT=541&m_next_time=1&m_next_time=1&m_map_size=middle_map&m_polohopis=true&m_orientplan=false&m_orto=false&m_sparku=612243&m_sodp=40&m_sparcis=2365&m_smc=8&m_supd=2&m_search=1&m_sdo=1)

[1137454&client_lang=cz_win&subproject=up&MAP=uzemni_plan_html&client_type=map_html&WIDTH=650&HEIGHT=541&m_next_time=1&m_next_time=1&m_map_size=middle_map&m_polohopis=true&m_orientplan=false&m_orto=false&m_sparku=612243&m_sodp=40&m_sparcis=2365&m_smc=8&m_supd=2&m_search=1&m_sdo=1](http://gis.brno.cz/tms/html/uzemni_plan/index.php?BBOX=-627151%2C-1182721%2C-572763%2C-1137454&client_lang=cz_win&subproject=up&MAP=uzemni_plan_html&client_type=map_html&WIDTH=650&HEIGHT=541&m_next_time=1&m_next_time=1&m_map_size=middle_map&m_polohopis=true&m_orientplan=false&m_orto=false&m_sparku=612243&m_sodp=40&m_sparcis=2365&m_smc=8&m_supd=2&m_search=1&m_sdo=1)>.

[12] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. © 2004 [cit. 2011-05-17]. Výběr parcely. Dostupné z WWW:

<<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1427428702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.

[13] *Brno : oficiální web statutárního města Brna* [online]. ©1998 [cit. 2011-05-17]. Mapový portál. Dostupné z WWW: <[http://gis.brno.cz/tms/html/uzemni_plan/index.php?BBOX=-613554%2C-1171404%2C-586360%2C-](http://gis.brno.cz/tms/html/uzemni_plan/index.php?BBOX=-613554%2C-1171404%2C-586360%2C-1148771&client_lang=cz_win&subproject=up&MAP=uzemni_plan_html&client_type=map_html&WIDTH=650&HEIGHT=541&m_next_time=1&m_map_size=middle_map&m_polohopis=true&m_orientplan=false&m_orto=false&m_sparku=655856&m_sodp=40&m_sparcis=1035%2F147&m_smc=8&m_supd=2&m_search=1&m_sdo=1)

[1148771&client_lang=cz_win&subproject=up&MAP=uzemni_plan_html&client_type=map_html&WIDTH=650&HEIGHT=541&m_next_time=1&m_map_size=middle_map&m_polohopis=true&m_orientplan=false&m_orto=false&m_sparku=655856&m_sodp=40&m_sparcis=1035%2F147&m_smc=8&m_supd=2&m_search=1&m_sdo=1](http://gis.brno.cz/tms/html/uzemni_plan/index.php?BBOX=-613554%2C-1171404%2C-586360%2C-1148771&client_lang=cz_win&subproject=up&MAP=uzemni_plan_html&client_type=map_html&WIDTH=650&HEIGHT=541&m_next_time=1&m_map_size=middle_map&m_polohopis=true&m_orientplan=false&m_orto=false&m_sparku=655856&m_sodp=40&m_sparcis=1035%2F147&m_smc=8&m_supd=2&m_search=1&m_sdo=1)>.

[14] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. ©2004 [cit. 2011-05-17]. Výběr parcely. Dostupné z WWW:

<<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2397011702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.

[15] *Sreality.cz : reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. © 1996 [cit. 2011-05-17]. Prodej pozemky. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky/>>.

[16] *Reality z celé ČR : NETREALIT.CZ* [online]. © 2001 [cit. 2011-05-17]. Pozemky na prodej. Dostupné z WWW: <<http://www.netrealit.cz/pozemky-prodej/>>.

[17] *Prodej bytů, pronájem bytů, prodej domů, pronájem domů, prodej pozemků... : bezrealitky.cz* [online]. © 2007 [cit. 2011-06-02]. Prodej bytů, pronájem bytů, prodej domů, pronájem domů, prodej pozemků... Dostupné z WWW: <<http://www.bezrealitky.cz>>.

[18] *RealHit.cz : realitní portál. 120 000 bytů, domů, kanceláří, obchodních prostor a dalších nemovitostí.* [online]. © 2010 [cit. 2011-05-17]. Pozemky. Dostupné z WWW: <<http://www.realhit.cz/pozemky>>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ÚP – územní plán

ÚR – územní rozhodnutí

IS – inženýrské sítě

RD – rodinný dům

MHD – městská hromadná doprava

CP – celková plocha

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

OBRÁZKY

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

Obr. č. 2 - Mapa katastrálního území Holásky a sousedících katastrálních území

Obr. č. 3 - Mapa katastrálního území Ivanovic a sousedících katastrálních území

Obr. č. 4 - Výřez z územního plánu

Obr. č. 5 - Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 6 - Mapa městských částí města Brna s vyznačenou oblastí pro tvorbu databáze porovnávací metody

Obr. č. 7 - Výřez z územního plánu

Obr. č. 8 - Výřez z katastrální mapy

Obr. č. 9 - Mapa městských částí města Brna s vyznačenou oblastí pro tvorbu databáze porovnávací metody

TABULKY

Tab. č. 1 - Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

Tab. č. 2 - Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

Tab. č. 3 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle §28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

Tab. č. 4 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy

Tab. č. 5 - databáze zemědělských pozemků

Tab. č. 6 - Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou

Tab. č. 7 - Databáze zemědělských pozemků „výhodné investice“

Tab. č. 8 - Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku “výhodné investice“ porovnávací metodou

Tab. č. 9 - databáze pozemků určených k zastavění dle ÚP

Tab. č. 10 - Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou

Tab. č. 11 - databáze stavebních pozemků

Tab. č. 12 - Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

Tab. č. 13 - Stanovení ceny stavebního pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Tab. č. 14 - Rekapitulace zjištěných cen u parcely v Holáskách

Tab. č. 15 - Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

Tab. č. 16 - Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Tab. č. 17 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Tab. č. 18 - Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku dle cenové mapy

Tab. č. 19 - Databáze zemědělských pozemků „výhodné investice“

Tab. č. 20 - Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“ porovnávací metodou

Tab. č. 21 - Databáze pozemků určených k zastavění dle ÚP

Tab. č. 22 - Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou

Tab. č. 23 - Databáze stavebních pozemků

Tab. č. 24 - Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

Tab. č. 25 - Stanovení ceny stavebního pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Tab. č. 26 - Rekapitulace zjištěných cen u parcely v Ivanovicích

Tab. č. 27 - Rekapitulace celkových administrativních a tržních cen pozemku

Tab. č. 28 - Rekapitulace jednotkových administrativních a tržních cen pozemku

Tab. č. 29 - Rekapitulace celkových administrativních a tržních cen pozemku

Tab. č. 30 - Rekapitulace jednotkových administrativních a tržních cen pozemku

GRAFY

Graf č. 1 - Srovnání celkových administrativních a tržních cen pozemku

Graf č. 2 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku

Graf č. 3 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen zemědělského pozemku

Graf č. 4 - Srovnání jednotkových tržních cen zemědělského pozemku

Graf č. 5 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku určeného k zastavění dle ÚP

Graf č. 6 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen stavebního pozemku

Graf č. 7 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen stavebního pozemku

Graf č. 8 - Srovnání jednotkových tržních cen pozemku v jednotlivých fázích územního plánování

Graf č. 9 - Srovnání celkových administrativních a tržních cen pozemku

Graf č. 10 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku

Graf č. 11 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen pozemku určeného k zastavění dle ÚP

Graf č. 12 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen stavebního pozemku

Graf č. 13 - Srovnání realizované a tržní ceny stavebního pozemku

Graf č. 14 - Srovnání jednotkových administrativních a tržních cen stavebního pozemku

Graf č. 15 - Srovnání jednotkových tržních cen pozemku v jednotlivých vývojových fázích

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: List vlastnictví č. 617

Příloha B: List vlastnictví č. 1 575

Příloha C: Legenda k mapě územního plánu města Brna

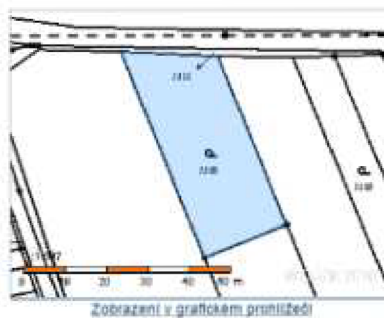
Příloha D: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8

Příloha E: Naegeli – Klíče třídy polohy a podíly ceny stavebního pozemku

Příloha A: List vlastnictví č. 617

Informace o parcele

Parcelní číslo:	2365
Vyměra [m ²]:	1040
Katastrální území:	Holásky 612243
Číslo LV:	617
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradra



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Vyměra

20501 1040

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 26.05.2011 11:09:22

Příloha B: List vlastnictví č. 1 575

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1035/147
Výměra [m ²]:	424
Katastrální území:	Ivanovice 655856
Číslo LV:	157E
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

30810 424

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Příloha C: Legenda k mapě územního plánu města Brna

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994 - PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ

LEGENDA

K VÝKLADU LEGENDY JE NUTNÉ POUŽÍT TEXT OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY Č. 2/2004 O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU, VE ZNĚNÍ POZDEJŠÍCH PŘEDPISŮ.

PLOCHY STAVEBNÍ

stáb.	navr.	funkce, funkční typy
PLOCHY BYDLENÍ		
BP	BP	PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ
BC	BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ
BO	BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
SMÍŠENÉ PLOCHY		
SO	SO	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
SV	SV	SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB
SJ	SJ	JÁDROVÉ (TJ. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU)
PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT		
PV	PV	PLOCHY PRO VÝROBU
PP	PP	PLOCHY PRO PRŮMYSL
PZ	PZ	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
PL	PL	PLOCHY PRO LESNICKOU VÝROBU

označení charakteristika ochranného režimu

OCHRANNÉ REŽIMY

	CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ
	STUDÁNKY S OCHRANNÝM PÁSMEM
	ART.VRT
	ART.VODY
	VÝMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD
CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ	
	BIOCENTRUM ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY
	BIOKORIDOR ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY
	BIOCENTRUM URBÁNNÍ
	BIOKORIDOR URBÁNNÍ
	VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (navrhovaný)
	VOLNÉ PLOCHY SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM

BC - PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

stáb.	navr.	funkce, funkční typy, trasy
		PLOCHY KOMUNIKAČNÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
		ZELEZNIČNÍ DOPRAVA včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu
PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ		
PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ		
KV	KV	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ
KR	KR	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ REKREAČNÍ
PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ		
ZP	ZP	PLOCHY PARKŮ
ZR	ZR	PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ
ZO	ZO	PLOCHY ŮSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ
ZH	ZH	PLOCHY HRBITOVŮ

označení charakteristika limitu

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ	
	VODNÍ ZDROJE
	OCHRANNÉ PÁSMO PŘEHRADY (S POPISEM)
	LOŽIŠKA NEROSTNÝCH SUROVIN
	DOBÝVACÍ PROSTORY NEROSTNÝCH SUROVIN
CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ	
	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
	REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
	PŘÍRODNÍ PARKY, CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI

Přípustné jsou:

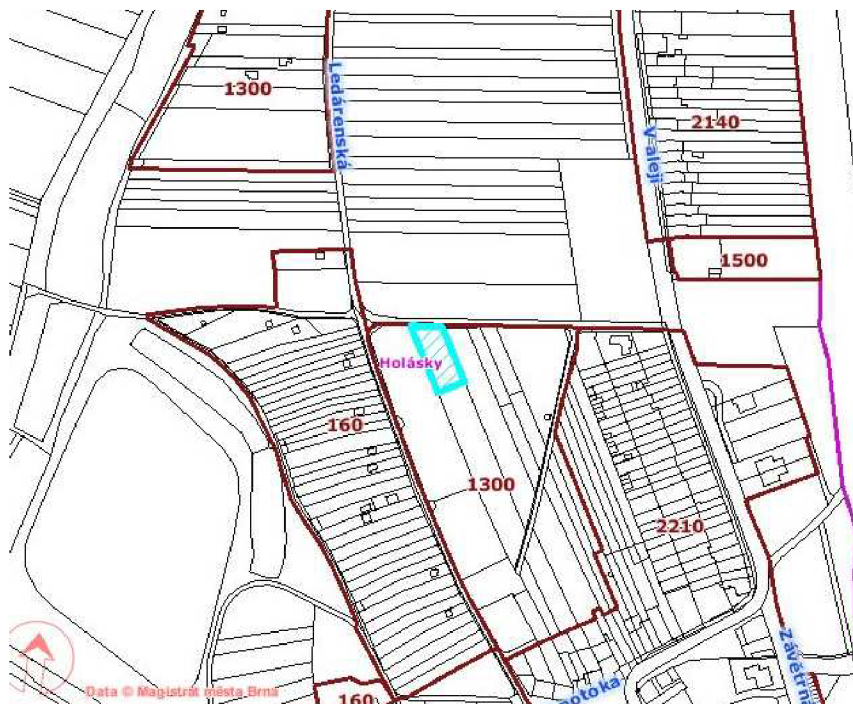
- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

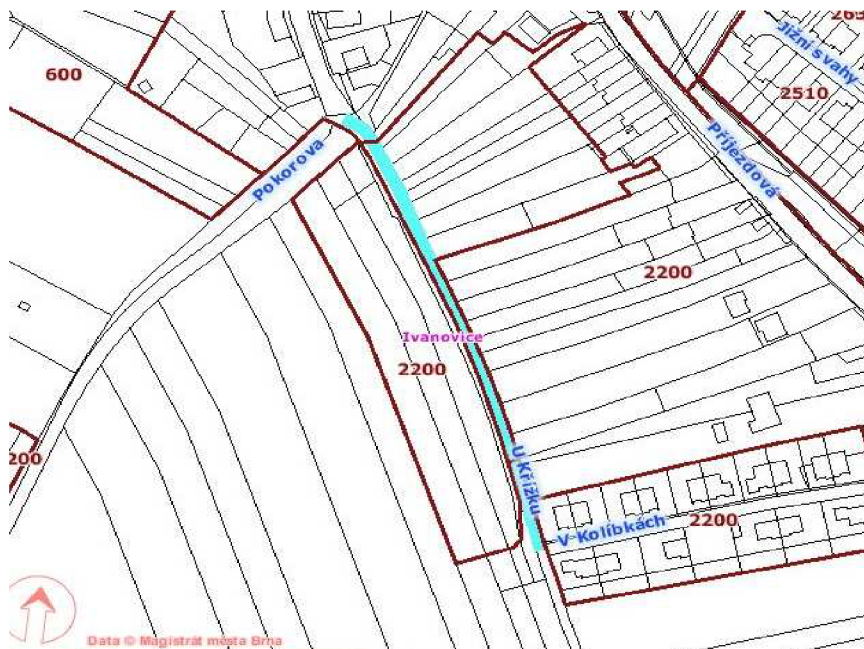
- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

Příloha D: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna

Holásky



Ivanovice



Příloha E: Naegeli – Klíče třídy polohy a podíly ceny stavebního pozemku

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

II - INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKU	
Třída	Popis
1	nepatrné využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, 1-2-podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby
2	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
3	rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku
4	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením

5	exkluzivní obytné a rodinné domy, smíšené obytné + obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, restaurace, v horních podlažích byty s praxí, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví); 4-6 podlaží, vysoké využití pozemku
6	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5-7 podlaží nadzemních a 1-2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku
7	obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží; velmi vysoké využití pozemku
8	jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa jako např. Praha, Brno; velmi vysoké využití pozemku

III - DOPRAVNÍ RELACE K VELKOMĚSTU

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

IV - OBYTNÝ SEKTOR

Třída	Popis
1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
2	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů
3	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady

4	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osob-ním vlastnictví, rodinné domky, motely
5	luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové třídy, rodinné domky s nejlepším vybavením
6	hotely střední cenové třídy
7	hotely pro vysoké nároky
8	luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením

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

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

VII - REDUKUJÍCÍ FAKTORY	
Snížení o maximálně jednu třídu lze provést v následujících případech:	
-	předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než je dosud praktikován
-	rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u bytových objektů

- blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení u bytových, administrativních nebo hotelových objektů
- mimořádné zastínění bytových objektů (les, skály, severní úbočí ap.)

Výsledná třída polohy se vypočte jako podíl součtu tříd polohy jednotlivých znaků a počtu uvažovaných znaků. Výsledek se upraví o povyšující resp. redukující faktory.

Podle třídy polohy se pak určí podíl ceny pozemku z ceny souboru stavby + pozemek s tím, že se použije podíl pozemku podle úpravy pro ČR z tabulky. Mezilehlé hodnoty mezi třídami polohy se interpolují.

Podíl ceny pozemku z celku stavba + pozemek viz tabulky vpravo nahoře.

Cena zjištěná Naegeliho metodou třídy polohy platí pro pozemky jako celek **nejvýše do trojnásobku zastavěné plochy hlavní budovy**; přesahující výměra se ocení samostatně.

Podle výměry pozemku se z výsledku zjistí jednotková cena za 1 m² (jak výše uvedeno, nejvýše z výměry trojnásobku zastavěné plochy).

Podíly upravené pro ČR

Podíl ceny stavebního pozemku z ceny souboru stavba + pozemek				
Třída polohy	Podíl pozemku [%] z ceny souboru pro stavbu:			
	provozní			obytný dům
	ve městech nad 100 000 obyvatel	ve městech do 100 000 obyvatel	v ostatních obcích	
	(A)	(B)	(C)	(D)
1	5,0	4,0	2,5	1,0
2	6,5	5,2	3,3	1,3
3	9,0	7,2	4,5	1,8
4	13,0	10,4	6,5	2,6
5	17,5	14,0	8,8	3,5
6	23,0	18,4	11,5	4,6
7	30,0	24,0	15,0	6,0
8	38,0	30,4	19,0	7,6

Ostatní přilehlé stavební pozemky, zahrady a pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, tvoří-li nádvoří u budov a hal, se ocení ve výši 25 % z ceny přilehlého stavebního pozemku.