



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ  
PRO NEMOVITOST TYPU STAVEBNÍ POZEMEK  
V LOKALITĚ OBCE BLÍŽKOVICE A JEJÍHO OKOLÍ**  
COMPARISON OF SELECTED METHODS OF THE VALUATION OF BUILDING LAND-TYPE  
REAL ESTATE IN THE LOCALITY OF BLÍŽKOVICE AND ITS SURROUNDINGS

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**BC. TEREZA HEŠOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**ING. PAVEL KLIKA**

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2010/2011

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Tereza Hešová

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

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

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

**Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě obce Blížkovice a jejího okolí**

v anglickém jazyce:

**Comparison of Selected Methods of the Valuation of Building Land-type Real Estate in the Locality of Blížkovice and its Surroundings**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
- BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

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

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

---

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

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zabývá srovnáním vybraných způsobů ocenění vhodných pro stavební pozemky. Zaměřuje se na stanovení tržní ceny pozemků a ceny pozemků dle oceňovacích předpisů v lokalitě Blížkovice a jejího okolí. Pro tuto práci jsem si vybrala deset zastavěných pozemků v uvedené lokalitě. Pozemky jsou oceněny podle oceňovacích předpisů, Naegeliho metodou třídy polohy a indexovou porovnávací metodou. Na základě jejich ocenění vyhodnocuji míru odlišností mezi výsledky.

## **ABSTRACT**

The thesis compares selected methods of valuation that are suitable for building lands. It is focused on settings of the market price of lands and the prices of lands based on pricing rules in the locality Blížkovice and its surroundings. Ten built-up lands in this locality were chosen. Lands were valued based on a pricing rules, Naegeli method class of lokality and index comparative method. and the rate of differences between the results of individual evaluations was evaluated.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Pozemek, stavební pozemek, parcela, cena, hodnota, způsoby oceňování.

## **KEY WORDS**

Piece o land, building land, plot, price, worth, methods of the valuation.

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE PRÁCE**

HEŠOVÁ, T. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě obce Blížkovice a jejího okolí: diplomová práce*. Brno: 2011. 98 s., 36 s. příl. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí bakalářské práce Ing. Pavel Klika.

## **PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI PRÁCE**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pod vedením Ing. Pavla Kliky a v seznamu literatury uvedla všechny použité zdroje.

V Brně dne 27. května 2011

---

podpis

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji vedoucímu diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za cenné rady a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce, zaměstnancům úřadu Městyse Blížkovice za poskytnutí informací k pozemkům a rodičům za podporu při studiu.

# Obsah

ÚVOD .....	9
1 ZÁKLADNÍ POJMY .....	11
1.1 CENY .....	15
2 POPIS LOKALITY .....	18
2.1 OKRES ZNOJMO.....	18
2.2 MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	22
2.3 HOSPODÁŘSTVÍ MORAVSKOBUDĚJOVICKÉHO MIKROREGIONU .....	24
3 VÝVOJ TRHU S NEMOVITOSTMI .....	26
3.1 SPECIFIKA TRHU NEMOVITOSTÍ .....	26
4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....	31
4.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ .....	32
4.2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH MAP .....	33
4.3 NAEGELIHO METODA TŘÍDY POLOHY .....	34
4.4 INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA PRO ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POZEMKŮ .....	36
4.5 OCENĚNÍ POZEMKŮ VÝNOSOVOU METODOU.....	37
4.6 SAMMETOVA METODA .....	37
5 OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....	38
5.1 POZEMEK Č. P. ST. 409 A 87/13 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	38
5.2 POZEMEK Č. P. ST. 226 A 81/1 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	47
5.3 POZEMEK Č. P. ST. 385 A 83/1 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	51
5.4 POZEMEK Č. P. ST. 386 A 85/10 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	55
5.5 POZEMEK Č. P. ST. 471 A 337/2 V KÚ VES BLÍŽKOVICE.....	59
5.6 POZEMEK Č. P. ST. 235 A 1 176 V KÚ VES BLÍŽKOVICE .....	64
5.7 POZEMEK Č. P. ST. 196 A 436/1 V KÚ VES BLÍŽKOVICE.....	68
5.8 POZEMEK Č. P. ST. 263 A 2 053/12 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	72
5.9 POZEMEK Č. P. ST. 346, 2 254/7, 2 254/5 A 2 254/4 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE.....	77
5.10 POZEMEK Č. P. ST. 59 A 3 V KÚ MĚSTYS BLÍŽKOVICE .....	82
5.11 REKAPITULACE .....	86
6 ZÁVĚR.....	91
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	92
SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ .....	95
SEZNAM PŘÍLOH .....	98



## Úvod

Oceňování nemovitostí je vědní obor, který na základě zjištěných parametrů a určených postupů stanovuje hodnotu nemovitostí. Tato hodnota se nejčastěji určuje při prodeji či koupi nemovitostí nebo z důvodů ručení za úvěr, provedení auditu či optimalizace nemovitostního portfolia. Vývoj a současný stav oceňování nemovitostí souvisí s vývojem trhu nemovitostí. Trh nemovitostí u nás se postupně začal rozvíjet po roce 1989. Jeho rozvoj je spojen jednak s odstraňováním různých administrativních resp. legislativních překážek jeho fungování, jednak s postupným vývojem nabídky a poptávky. Vzhledem k tomu se jednotlivé segmenty trhu nemovitostí rozvíjejí rozdílným tempem. [21]

Diplomová práce se zabývá analýzou metod oceňování stavebních pozemků s využitím právních předpisů a následně pak porovnáním vybraných způsobů oceňování v lokalitě obce Blížkovice a jejího blízkého okolí.

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

**Důvod**, proč jsem si pro zpracovávání diplomové práce vybrala oceňování stavebních pozemků v Blížkovicích, byl ten, že je to dle mého názoru v dnešní době velmi aktuální téma. Práce má hlavně informativní charakter, při jejím zpracovávání využívám odbornou literaturu a příslušné zákony.

V **teoretické části** práce jsou definovány základní pojmy související s oceňováním, jako například pojmy nemovitost, pozemek, stavební pozemek a cena. V této části práce jsem také popsala zadanou lokalitu a její okolí, které tvoří znojemský okres a Moravskobudějovický mikroregion. Na konci teoretické části je stručně popsán trh s nemovitostmi v České republice a také grafické znázornění vývoje cen pozemků v okrese Znojmo.

Nejdůležitější částí diplomové práce je vlastní **ocenění jednotlivých pozemků**. Vybrala jsem deset stavebních pozemků, ke kterým jsou uvedeny veškeré důležité informace a pozemky ocenila podle oceňovacího předpisu, metodou třídy polohy a indexovou porovnávací metodou. Poslední část výpočtů tvoří rekapitulace, ve které jsou do tabulky a grafů shrnuty všechny vypočtené ceny.

**V příloze** uvádím popis tříd poloh pro ocenění dle Naegeliho metody třídy polohy, kritéria pro indexové porovnání a také databázi, která je v této metodě potřebná. Dále zde popisuji stavby, které jsem použila pro výpočet ceny pozemků podle metody třídy polohy. Poslední přílohou je výpis z katastru nemovitostí pro všechny oceňované pozemky, ke kterým jsou uvedeny i mapy.

# 1 Základní pojmy

Pojem **nemovitost** je definován v § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/ 1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů):

- (1) Věci jsou movité nebo nemovité.
- (2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

**Pozemek** je část zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Hranice územní správní jednotky je spojnice lomových bodů na obvodu územní správní jednotky. Může být totožná s hranicí katastrálního území.

Vlastnická hranice je hranice mezi pozemky různých vlastníků.

Hranice držby je definována jako spojnice lomových bodů mezi pozemky různých držitelů.

Hranice druhů pozemků je definována jako hranice mezi pozemky různého druhu (např. orná půda, zahrada, trvalý travní porost, lesní pozemek, zastavěná plocha apod.).

Rozhraní způsobu využití pozemků je hranice oddělující pozemky s různým způsobem využití. [27]

## **Podle druhů se pozemky člení na:**

- orná půda je pozemek na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny nebo je dočasně zatravňován a nebo je na něm postaven skleníků, který je v katastru nemovitostí evidován jako budova,
- chmelnice je pozemek, na kterém se pěstuje chmel,
- vinice je pozemek, na kterém se pěstuje vinná réva,

- zahrada je pozemek na němž se trvale pěstuje převážně zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, také pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- ovocný sad je pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha,
- trvalý travní porost je travní porost, pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván,
- lesní pozemek je pozemek s lesním porostem, pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, pozemek, na kterém byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů a pozemek, na němž je postavena budova,
- vodní plocha je pozemek, na kterém je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina,
- zastavěná plocha a nádvoří je pozemek, na němž je postavena budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří podle § 1 odst. 2 písm. a) této vyhlášky a společný dvůr u bytových domů podle § 3 odst. 6.,
- ostatní plocha je pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků. [27]

1. ledna 2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který definuje **stavební pozemek** jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Podle § 2 stavebního zákona se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. [12] Nezastavitelným pozemkem je pozemek, který nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

**Pozemky podle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:**

(1) Pro účely oceňování se pozemky 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,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

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

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [11]

**Parcela** je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce, eventuelně katastrálního území, ve kterém leží. [3]

**Katastr nemovitostí** České republiky zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Podrobnější právní úprava byla provedena nejprve vyhláškou č. 126/1993 Sb., a později vyhláškou č. 26/2007 Sb. Státní správu katastru nemovitostí vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. [25]

**Katastrální úřad** spravuje informace o nemovitostech, které jsou uspořádány v měřickém operátu, písemném operátu, ve sbírce listin a sumarizačních výkazech. Lze z nich zjistit potřebné identifikační údaje a nezbytné informace o vlastních a jiných věcných právech. Každý občan má právo si z katastru nemovitostí za přítomnosti jeho pracovníka pořizovat pro svoji potřebu bezúplatné opisy, výpisy nebo náčrty včetně údajů o právních vztazích k nemovitostem. Na požádání za správný poplatek nebo za stanovenou cenu poskytuje katastrální úřad a jeho detašovaná pracoviště i další služby jako např. výpisy, opisy, kopie map, identifikaci parcel nebo kopie listin z jejich sbírky. [25]

**Stavební úřady** v obvodu své působnosti spravují územně plánovací dokumentaci a na jejím základě provádějí územní řízení, v němž rozhodují o umístování staveb, využívání území a ochraně důležitých zájmů v území. [25]

**Územní plán** je nejdůležitější územně plánovací dokumentací, který je pro další rozvoj obce nezbytným materiálem, jež má funkci regulační i motivační. Platný územní plán, uložený na okresním úřadu, je prvním základním dokumentem, se kterým by měl každý

investor konfrontovat svůj záměr. Důkladnou analýzu všech funkčních systémů (bydlení, výroby, rekreace, infrastruktury apod.) obsahuje část územního plánu Průzkumy a rozborů. [15]

Jedním ze základních cílů **územního plánování** podle §18 odst. 1 stavebního zákona č. 186/2006 Sb. je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. [15]

## 1.1 Ceny

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota představuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které jde zakoupit a to mezi prodávajícím a kupujícím. Podle ekonomického vyjádření se v podstatě jedná o užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí. Existují různá vyjádření hodnot - např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota aj.). [3]

**Cena**- pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Dnes se cena stanovuje dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu (podle Zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění dalších zákonů) a to podle § 1 odst. 2 – Cena je peněžní částka: a) *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13* nebo b) *zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji*. Tímto zvláštní předpisem je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. [11]

**Cena zjištěná (administrativní, úřední)** – jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, který je platný a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., a prováděcí

vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.

**Cena obecná (obecná, tržní)** – je cena, za kterou je možné věc či zboží v daném místě a čase prodat nebo koupit. [3]

Majetek a služby se oceňují **obvyklou cenou**, pokud zákon č. 151/1997 Sb. nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. [11]

**Vlastní cenu** při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchýlně od předpisu. Omezení horní hranicí podle vyhlášky je zde pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu (Výměr Ministerstva financí ČR - seznam zboží s regulovanými cenami). [3]

**Tržní vlastní cena** se realizuje až při samotném konkrétním prodeji či koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazněji lišit. Stanovuje se velmi těžce, toto stanovení je úkolem pro znalce či odhadce a souvisí s jeho zkušenostmi a znalostmi. [3]

**Výchozí cena** je cena nové stavby bez použití odpočtu opotřebení. [3]

**Cena pořizovací (cena historická)** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. [3]



**Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)** je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy atp. [3]

**Věcná hodnota (časová cena věci)** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V § 2 odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je uvedeno, že se ztotožňuje s cenou zjištěnou nákladovým způsobem (způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění). Je však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti Kp. [3]

**Výnosová hodnota** je tvořena součtem diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti, tzn. jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je uvedeno, že je totožná s cenou zjištěnou výnosovým způsobem. [3]

**Jednotková cena** je cena za určitou jednotku.

**Koeficient prodejnosti** je poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Používá se zpravidla při porovnávací metodě u zjištění obvyklé ceny. Označuje se Kp. [3]

## 2 Popis lokality

### 2.1 Okres Znojmo

Okres Znojmo leží v jihozápadní části Jihomoravského kraje. Svoji rozlohou 159 039 ha patří mezi největší okresy České republiky. Jeho rozloha činí 22% z celkové plochy kraje. Ze 71% jej tvoří zemědělská půda (z toho 91,5% zabírá orná půda a 2,5% trvale zatravněné porosty). Lesy pokrývají 22,1% plochy okresu a řadí ho tak na předposlední místo v zalesněných plochách kraje. [19]

Na severu sousedí znojemský okres s okresem Brno-venkov, na východě s okresem Břeclav, na severozápadě s okresem Třebíč, konkrétně s Moravskobudějovickým mikroregionem, na západě s okresem Jindřichův Hradec, na jihu sousedí v délce 105 km s hranicí Rakouska. [18]

Podnebí okresu je teplé a suché. Průměrná roční teplota se v dlouhodobém časovém normálu pohybuje v závislosti na nadmořské výšce mezi 7 – 8,5 °C. Roční úhrn srážek kolísá mezi 300 – 550 mm a je ovlivněn srážkovým stínem Českomoravské vrchoviny. Celé území okresu náleží do povodí řeky Dyje. Na jejím horním toku byla vybudována Vranovské údolní nádrž, která slouží nejen jako zásobárna vody pro část okresů Znojmo a Třebíč, ale také pro výrobu elektrické energie, vyrovnává průtok na střední část toku a postupem času se stala hlavním letním rekreačním centrem. Město Znojmo je zásobováno vodou z vodní nádrže na okraji Znojma na řece Dyji. [18]

## ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU ZNOJMO - STAV K 1.1.2008

Počet obyvatel v obci



NÁZEV MĚSTA

Název městyse

Název ostatních obcí



Správní obvod obce s rozšířenou působností



Průměrný počet obyvatel obce = 784

- Největší:
1. Znojmo = 34 735
  2. Moravský Krumlov = 5 983
  3. Hrušovany nad Jevišovkou = 3 235
- Nejmenší:
1. Podhradí nad Dyjí = 43
  2. Zblovice = 50
  3. Jiřice u Moravských Budějovic = 60

Průměrná rozloha obce (ha) = 1 104

- Největší:
1. Znojmo = 6 587
  2. Moravský Krumlov = 4 956
  3. Božice = 2 989
- Nejmenší:
1. Grešlové Mýto = 216
  2. Žerůtky = 219
  3. Prokopov = 245



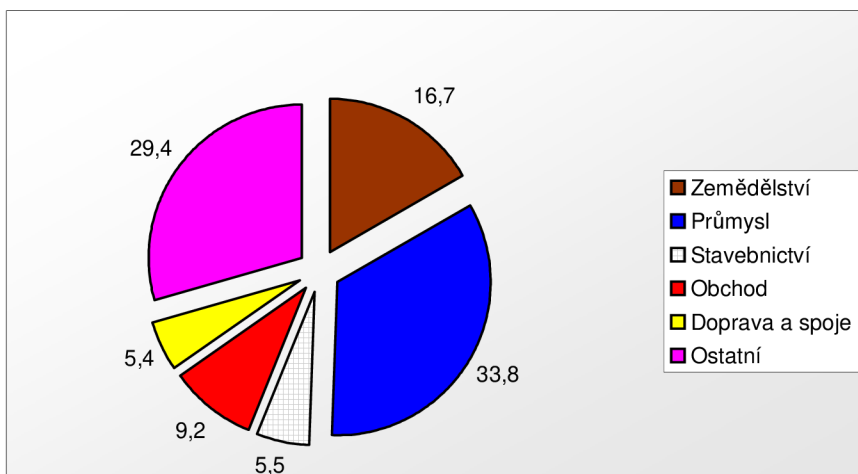
Obr. č. 1 - Správní rozdělení okresu Znojmo [18]

Ve Znojmském okrese má 5 obcí statut města. Jsou to Hrušovany nad Jevišovkou, Miroslav, Moravský Krumlov, Znojmo a od února 2007 mají tento statut i Jevišovice. Statut městyse má v okrese 13 obcí, mezi které patří i Blížkovice. Okres Znojmo je tvořen 144 obcemi, včetně dvou s rozšířenou působností, jsou to obce Moravský Krumlov a Znojmo. Správní obvod Znojmo má rozlohu 1 243 km<sup>2</sup>, patří do něj 111 obcí. Ve znojmském okrese žije přibližně 113 000 obyvatel. Z hospodářského hlediska je okres Znojmo okresem zemědělsko průmyslovým. [18]

Vzdělání obyvatel Znojma mírně převyšuje celorepublikový průměr. V případě obyvatel okresu je tato situace výrazně opačná.

Středoškolské vzdělání zajišťuje ve Znojmě sedm škol a učilišť, z toho dvě gymnázia a pět středních odborných škol a učilišť. Z pohledu budoucí pracovní síly se tři školy zaměřují na ekonomicko-správní obory, tři školy nabízí výuční obory v oblasti řemesel, strojírenství a služeb (včetně gastronomie a cestovního ruchu), v nabídce jsou i obory zaměřené na zemědělství a stavebnictví. Od roku 2005 působí ve Znojmě vysoká škola SVŠE se zaměřením na ekonomické obory. Ve Znojmě je také Vyšší odbornou škola zdravotnická. [30]

V uplynulých letech vstoupil do mnoha podniků na území okresu zahraniční kapitál. V tomto období také některé větší či menší podniky z různých důvodů nevydržely tlak konkurence a zanikly nebo musely změnit svoji činnost. Naproti tomu vzniklo mnoho převážně menších podniků. Podobná situace nastala i v zemědělství. Část podniků se transformovala do velkých celků, kromě toho vznikla řada rodinných farem. K dalšímu rozvoji došlo ve službách, a to jak pro právnické tak fyzické osoby. V obchodní síti, zvláště ve městě Znojmě, vznikla celá řada supermarketů. Veškeré tyto změny se odrazily na trhu práce. Vzhledem k poměrně nízkému zprůměrnění okresu, absenci velkých podniků a sezónnosti některých činností, dosahuje okres Znojmo vysoké nezaměstnanosti, která se prohlubuje v zimních měsících, kdy klesá zájem o pracovníky v zemědělství, stavebnictví a službách. [18]



Graf. č. 1 - Struktura zaměstnanosti v okrese Znojmo [30]

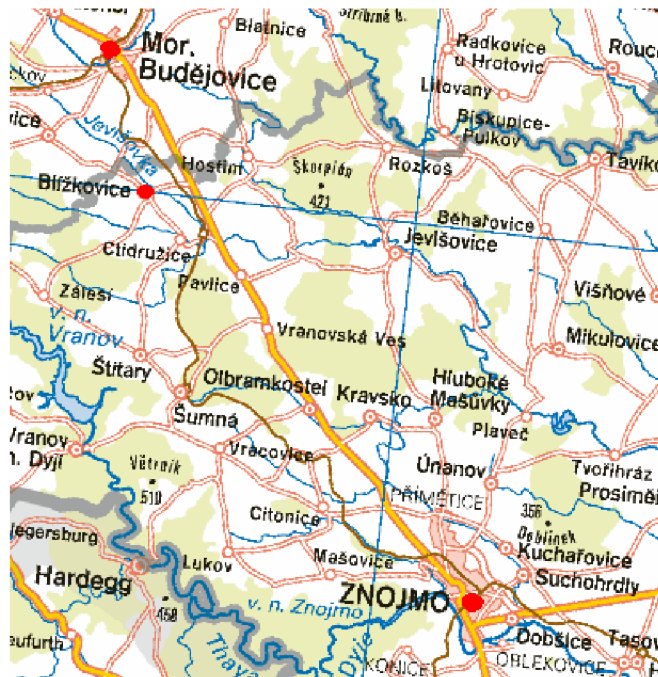
K 31.3.2007 bylo z hlediska struktury podnikatelské sféry zapsáno do registru ekonomických subjektů 23 078 podnikatelských subjektů, to představuje 8,7 % z celkového počtu ekonomických subjektů kraje. 82,5 % tvořily fyzické osoby a 17,5 % právnické osoby. V členění podle odvětvové činnosti tvořily z celkového počtu 14,1 % podniky zabývající se průmyslovou činností, 14,8 % tvořily stavební podniky, 10,7 % zemědělské podniky, ale nejvíce 60,4 % podniky zabývající službami. [19]

Dopravní infrastrukturu tvoří železniční síť, která umožňuje spojení směrem na Jihlavu, Brno, Břeclav a Vídeň, silniční síť, kterou tvoří 70 km silnice 1. třídy ve směru na Jihlavu a na Brno, silnice nižších tříd mají délku 944 km. Pro potřeby mezinárodní dopravy a cestovního ruchu jsou v provozu čtyři hraniční přechody, jeden železniční a jeden přechod pro pěší a cyklisty. [18]

Podle četných archeologických nálezů bylo území znojemského okresu osídlováno již od pravěku, konkrétně od starší doby kamenné. Toto osídlování plynule během času pokračovalo přes slovanská hradiště, budování tvrzí a hradů, přes vznik prvních měst a obcí a zanechalo mnoho movitých a nemovitých historických památek. Tyto památky spolu s příjemným klimatem a životním prostředím turistickými lákadly v okrese. Povodí horního toku řeky Dyje spolu s přílehlou krajinou bylo vyhlášeno Národním parkem Podyjí. Celý okres je protkán sítí značených cest pro turisty a cyklisty s napojením na sousední okresy a Rakousko. Rozvíjí se také další formy turistiky, např. vinařská, která těží z tradic regionu. V celém regionu je pořádáno během roku mnoho kulturních, společenských a sportovních akcí. Nejznámější a největší akcí je Znojemské historické vinobraní, které se koná každý rok v září. [18]

## 2.2 Městys Blížkovice

Městys Blížkovice leží v Jihomoravském kraji v okrese Znojmo. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Znojmo.



Obr. č. 2 - Mapa Blížkovského okolí [18]

První písemná zmínka o obci je z roku 1349. Původně dvě samostatné místní obce, městys a ves, dnes obec Blížkovice rozkládající se asi 24 km severozápadně od Znojma a 6 km severovýchodně od Moravských Budějovic a leží přibližně 13 km od rakouských hranic. Obec leží při Syrovickém potoce, v katastru je několik rybníků. [8]

Městys Blížkovice má nadmořskou výšku 398 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 2084 ha, z toho orná půda zabírá 63%. Obec se dělí na 2 katastrální území, Městys Blížkovice a Ves Blížkovice. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. [23]



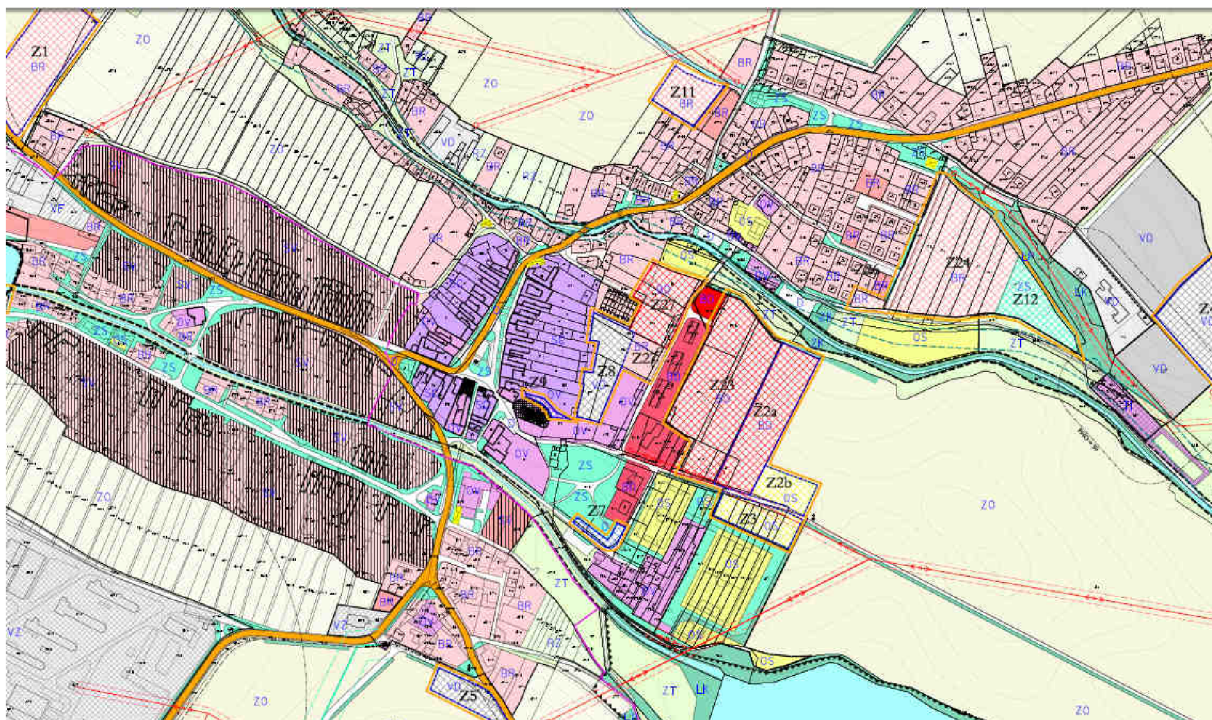
Obr. č. 3 - Městys Blížkovice [22]

K 1. 1. 1990 žilo v obci 1 068 obyvatel, k 1. 1. 2000 jich bylo 1 238. Nárůst počtu obyvatel byl zapříčiněn stěhováním z menších okolních obcí do Blížkovic, protože zde bylo více pracovních možností a lepší dopravní spojení hromadnou dopravou. V současné době žije v Blížkovicích 1 228 obyvatel, z toho 880 v produktivním věku. Průměrný věk v obci je 34 let.

Nachází se zde devítiletá základní škola a mateřská škola pro místní i přespolní žáky. Na náměstí je obecní úřad sousedící s pobočkou České pošty. V obci je zdravotní středisko, kde ordinují praktický lékař, zubař a pediatr, dále také obchod s potravinami, 3 restaurace, 2 kadeřnictví a 2 ubytovny. U školy je nově zrekonstruované fotbalové hřiště, nové dětské hřiště, kterých je v obci hned několik, otevřený zimní stadion a tělocvična. V obci je také obecní knihovna, kino, které je již delší dobu mimo provoz, hasičská zbrojnice, kostel sv. Bartoloměje a hřbitov. Obec je připojená na plynofikaci, kanalizaci elektrickou sítí a veřejný vodovod. Asi půl kilometru za vsí byla v 90. letech vybudována čistička odpadních vod.

Dopravní dostupnost z Blížkovic je dobrá. Do obce vede železniční trať a několikrát denně do ní zajíždí linkový autobus z Moravských Budějovic a Znojma.

Za prací obyvatelé převážně dojíždějí do Moravských Budějovic a Znojma. V Blížkovicích našli své uplatnění lidé pracující v zemědělství, kovovýrobě, službách a ve stavebnictví. V obci je 238 podnikatelských subjektů.



Obr. č. 4 - Územní plán Městyse Blížkovice [29]

### 2.3 Hospodářství Moravskobudějovického mikroregionu

Moravskobudějovický mikroregion sousedí s Blížkovicemi. V této oblasti je zaměstnáno spousta pracujících obyvatel Blížkovic. V obcích Moravskobudějovického mikroregionu má sídlo cca 2400 podnikatelských subjektů, v samotných Moravských Budějovicích jich je 1 446.

Z hlediska struktury ekonomických jednotek má v mikroregionu nejvýznamnější postavení sektor služeb, zde působí více než polovina hospodářských subjektů mikroregionu. Druhým největším sektorem je pak průmyslová výroba.



### 2.3.1 Struktura ekonomiky mikroregionu

V zemědělském sektoru působí nejméně ekonomických subjektů ze všech hospodářských sektorů mikroregionu, avšak i přesto je význam zemědělství v hospodářské struktuře mikroregionu na úrovni sektorů průmyslu a stavební výroby. Zemědělská výroba patří i nadále mezi významné zaměstnavatele ekonomicky aktivního obyvatelstva mikroregionu, a to především co se týče populačně menších obcí. Pro sektor zemědělství je charakteristické, že většina ekonomických subjektů je zastoupena podniky fyzických osob, tzn., že tito podnikatelé nemají své zaměstnance. [24]

V Moravskobudějovickém mikroregionu má průmyslová výroba významné postavení, což je také dáno historickým významem průmyslové výroby v tomto regionu. V průmyslové výrobě mikroregionu v současné době působí více jak 400 hospodářských subjektů. Z hlediska odvětvové struktury průmyslové výroby je nejvýznamnějším odvětvím, co do počtu ekonomických subjektů, oblast kovodělného průmyslu. Druhým nejvýznamnějším odvětvím je oblast dřevozpracujícího průmyslu. [24]

Stavebnictví je druhým nejmenším sektorem hospodářství subjektů, a to co do počtu ekonomických subjektů. Sektor stavebnictví je tvořen téměř výhradně malými podniky, a to především ekonomickými subjekty fyzických osob. [24]

Sektor služeb je nejrozsáhlejším sektorem hospodářství mikroregionu, ve službách působí více než 55 % ekonomických subjektů. Také pro sektor služeb platí, že i zde jde hlavně o malé podniky. Avšak v tomto sektoru oproti zbývajícím sektorům hospodářství mikroregionu hrají významnou roli také drobní podnikatelé, tj. zaměstnavatelé zaměstnávající méně než 10 pracovníků. Z hlediska struktury sektoru služeb má dominantní postavení odvětví obchodu a oprav motorových vozidel a spotřebního zboží. Graf. č. 1 - Struktura zaměstnanosti v okrese Znojmo [24]

## 3 Vývoj trhu s nemovitostmi

### 3.1 Specifika trhu nemovitostí

Trh s pozemky má fyzická a sociální specifika.

#### Fyzická specifika:

- jedinečnost každého pozemku – jedinečnost je dána polohou, fyzikálními vlastnostmi, vlivy předchozího využití atd.,
- alternativní využití – každý pozemek je možné využívat několika různými způsoby, které mají odlišné dopady (i ekonomické),
- vliv způsobu využití – externality vzniklé určitým způsobem využití pozemku působí na ekonomický potenciál okolních pozemků,
- změna způsobu využití – neobejde se bez značných nákladů a většinou i bez časové ztráty,
- vnější vlivy – okolní pozemky svými externalitami ovlivňují ekonomický potenciál daného pozemku.

#### Sociální specifika:

- omezené množství pozemků na trhu – v jeden okamžik se na trhu nachází jen velmi malé množství pozemků. Poptávka je tak značně limitována při výběru,
- nízká frekvence prodeje pozemků,
- náročnost při obchodování – většinou se prodej uskutečňuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta, protože prodávající ani kupující strana nemívá dostatečné zkušenosti s tímto druhem obchodu,
- absence komplexního přehledu o trhu – není možné poskytnout ucelený přehled o trhu s pozemky zahrnující všechny druhy nemovitostí na větším území,

- sociální statut – jedná se o vliv sociálního statutu na cenu a užitnou hodnotu pozemku. [26]

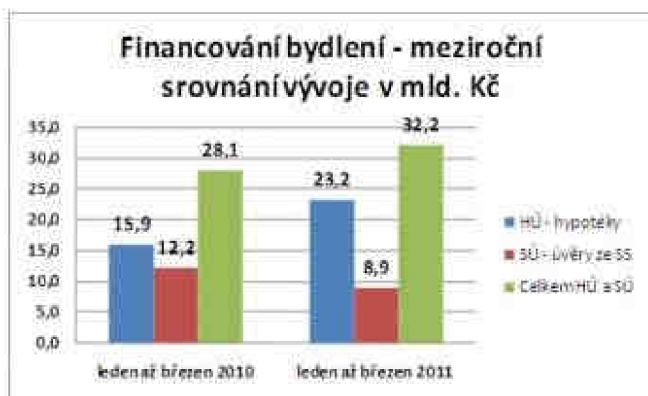
Bytů na vesnicích není mnoho a poptávka po nich je nízká, jelikož zde pozemky ani domy nestojí tolik, co ve městech, obyvatelé těchto lokalit ve většině případů volí koupit domu nebo vlastní výstavbu. Ve městě jsou domy pro mnoho lidí nedostupné a tak je mnohdy jedinou možností bydlení v bytě. Do center měst se stěhují mladí lidé za práci nebo studenti, kteří volí bydlení převážně v pronájmu. Z tohoto důvodu jsou města oblíbenější destinací pro investory a developery. [16]

V posledních třech letech docházelo k postupnému poklesu cen nemovitostí nejen ve světě, ale i v České republice. Nejvíce v tuzemsku trahily velké panelové byty, nejméně naopak menší byty v cihlových domech. Od loňského června, kdy byly v České republice byty na nejnižšího hodnotě za posledních 5 let (průměrná nabídková cena činila 1 680 801 Kč) dochází k postupnému vzestupu jejich cen. Aktuální cena průměrného bytu se dostala na hodnotu 1 725 953 Kč. Nejedná se ovšem o žádný velký úspěch. V říjnu 2008 stál byt v ČR, až 2 281 520 Kč. Celkový pokles za posledního dva a půl roku činil -24,35%, což odpovídá hodnotě -555 567 Kč. Za úspěch lze brát fakt, že se ceny bytů v ČR v posledním roce značně stabilizovaly. U novostaveb se již projevila větší poptávka díky ohlášenému zvednutí sazeb DPH. Zvýšení dolní sazby DPH má od příštího roku podražít nové nemovitosti, ale i stavební rekonstrukce. S počty poptávajících hýbou příjmy domácností, dostupnost a cena peněz, počty domácností bez bydlení, vývoj cen nájmu, apod. [26]

V lednu 2011 stavebnictví zaznamenalo meziroční růst o 8,3 % (rok předtím pokles ještě přesahoval 23 %) a měsíc únor kopíroval leden. Stavební výroba meziročně roste o 5,6 %. Počet nově vydaných stavebních povolení, poklesl o 2,9 %, nebo počet dokončených bytů se snížil o 33,8 %. Únorová statistika říká, že bylo zahájeno o 14,5 % více bytů než před rokem. Číslo je ale nutné brát s rezervou vzhledem k loňským nízkým číslům. Samotní stavbaři odhadují, že pokles bude ještě pokračovat. Návrat k normálu by mohl přijít až v roce 2013. S problémem ve stavebnictví se ale potýká celá EU. Od prosince 2010 dochází k opětovnému poklesu nabídkových cen bytů. Dlouhodobě patří malé byty k nejžádanějším a proto u nich nebyl pokles nikdy nijak výrazný. Ba naopak, byly skoro vždy první kategorií,

kteřá začala po předchozím plošném poklesu, vykazovat pozvolný nárůst. Podobně si vedly poslední měsíc i byty 2+1, které přišly o -2,63%. Nejmenší pokles byl za období únor – březen 2011 u velkých bytů. V porovnání s předchozími měsíci došlo k poklesu o -1,16%. [26]

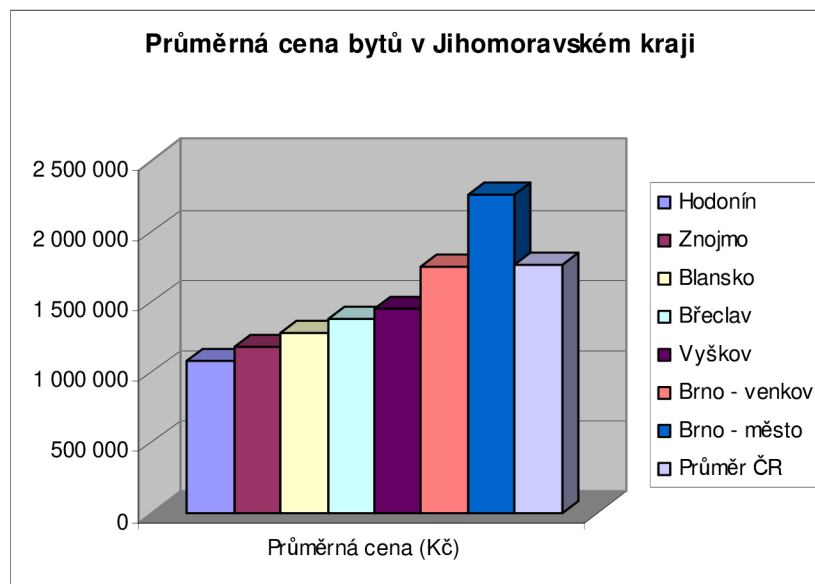
Z údajů Ministerstva pro místní rozvoj ČR za 1. čtvrtletí roku 2011 vyplývá, že meziroční nárůst počtu poskytnutých hypoték z konce roku 2010 pokračuje i letos. Občanům bylo za 1. čtvrtletí 2011 poskytnuto 14 133 hypotečních úvěrů, což je o 4 771 úvěrů (o 46,3 %) více než za 1. čtvrtletí 2010. Objem vzrostl meziročně celkem o 7,4 mld Kč na 23,4 mld Kč, což představuje nárůst o 46,3 %. U úvěrů ze stavebního spoření je situace jiná. Stavební spořitelny poskytly za první čtvrtletí letošního roku úvěry v objemu za 8,9 mld. Kč. Vloni za stejné období to bylo více než 12 mld. Kč, letošní produkce poklesla o 36%. Za leden a únor byl však meziroční vývoj ještě horší, pokles byl 44% a březnové výsledky zmírnily propad. Je dost možné, že objem poskytnutých hypoték bude letos nad hranicí 100 mld. Kč. I když úvěry ze stavebního spoření letos poklesnou, celkový objem financování bydlení by měl právě díky hypotékám růst. [26]



Graf č. 2 – Financování bydlení [26]

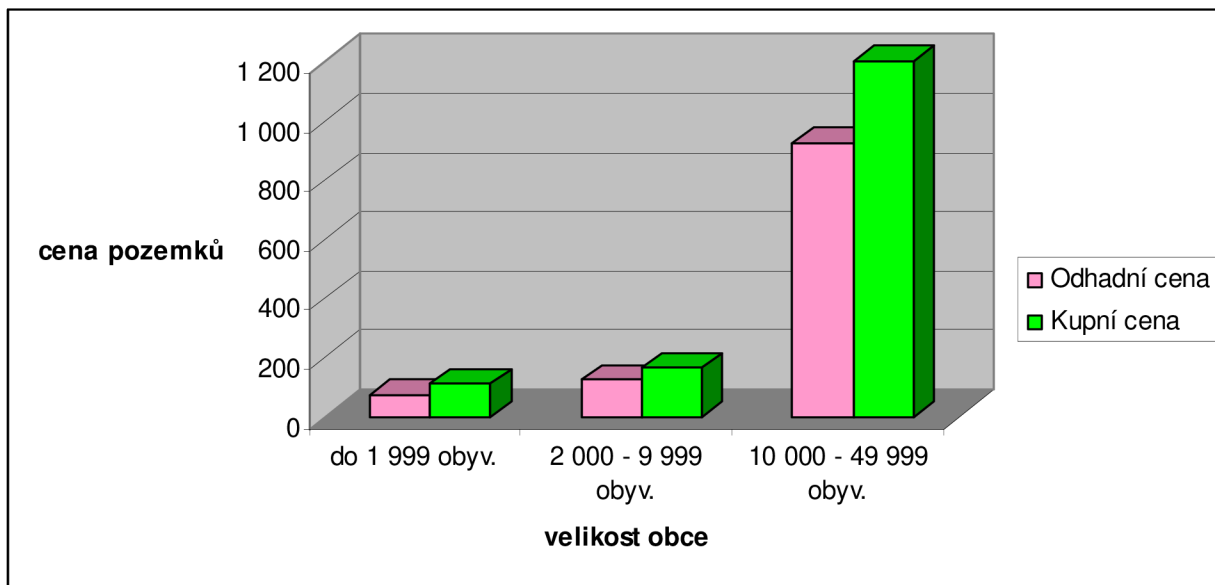
Sečtou-li se výsledky hypoték a stavebního spoření, tak se za první čtvrtletí poskytlo na financování bydlení 32,2 mld. Kč. Vloni to bylo 28,1 mld. Kč, trh financování bydlení roste tedy letos tempem 15%. Je zřejmé, že růst je tažen oživením hypoték a zde je několik nejdůležitějších faktorů:

- nízké úrokové sazby – jsou na pětiletém úrokovém minimu a předpokládá se, že příznivý stav bude setrvávat i v příštích měsících a v zásadě i ve druhé polovině roku,
  - banky uvolňují podmínky a dostupnost hypotéky se od roku 2009 vytrvale zlepšuje,
  - lidé, kteří odkládali realizaci financování bydlení v letech 2009 a 2010 se rozhodli již dále nečekat, dostupnost bydlení je nejvýhodnější za posledních 5 let,
  - nemovitosti – kupující jsou ve velké výhodě, realitní trh je stále velmi vlažný a ceny jsou na velmi výhodné hladině, koupit, či investovat se dnes vyplatí,
  - stát zasahuje do ovlivnění poptávky – na straně omezení podpory stavebního spoření negativně, na straně hypoték pozitivně. Navýšení DPH vede klienty k urychlení rozhodnutí vzít si úvěr na bydlení dříve.
- [26]

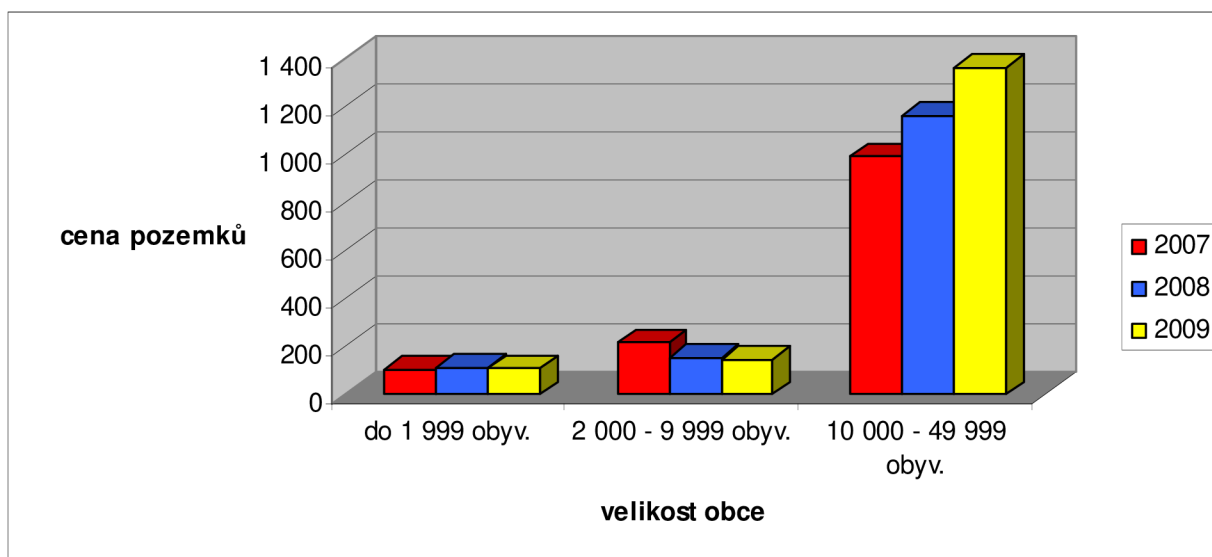


Graf č. 3 – Průměrná cena bytů v Jihomoravském kraji [26]

Jižná Morava je jedním z mála míst České republiky, které ekonomická recese nezasáhla tak silně jako například Severní Čechy či Severní Moravu a Zlínsko. Velkou měrou se na tom podílí velmi dobrá lokace Brna s perfektní dostupností nejen do Prahy, Olomouce a Bratislavy, ale také do Vídně. [26]



Graf č. 4 – Porovnání kupní a odhadní ceny v okrese Znojmo  
v letech 2007 – 2009 (v Kč/m<sup>2</sup>) [18]



Graf č. 5 - Průměrná kupní cena v okrese Znojmo v letech 2007 - 2009 (v Kč/m<sup>2</sup>) [18]

## 4 Způsoby oceňování stavebních pozemků

Pozemky mají omezenou rozlohu v daném územním celku. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Cena pozemku se mění v závislosti na jeho předpokládaném využití. Cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Významný vliv na cenu pozemku mají také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. [3]

### Podklady pro ocenění nemovitostí

K ocenění nemovitostí jsou potřeba podklady, ze kterých lze vyčíst důležité údaje mající vliv na ocenění. Jsou to podklady o vlastnických a právních vztazích i oceňované nemovitosti, o technických údajích, podklady o ekonomických údajích.

K tržnímu ocenění nemovitostí jsou potřeba zejména:

- výpis z katastru nemovitostí, který není starší 3 měsíců,
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, ne starší než 3 měsíce,
- cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- stavebně právní dokumentace,
- výpisy z pozemkové knihy,
- nájemní smlouvy s výměry nájemného na prostory v oceňované nemovitosti,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o správě nemovitostí,

- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- výsledky místního šetření (ohledání) provedeného zásadně osobně odhadce,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy, výpočetní technika a literatura. [28]

#### **4.1 Oceňování pozemků podle cenových předpisů**

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [11]

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměru pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popř. ceny zjištěné jiným způsobem oceňování. [11]

Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků kde při vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. [11]

Ceny pozemků se upravují podle polohy pozemku a jeho vybavení. Od 1.1.1998 se jednotková základní cena většiny stavebních pozemků ještě upravuje koeficientem změny cen staveb  $K_i$  a koeficientem prodejnosti  $K_p$  podle hlavní stavby na pozemku situované, to se netýká pozemků oceňovaných podle cenové mapy. [3]



## 4.2 Oceňování pozemků podle cenových map

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, případně v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. [17]

Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu. Slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase. Respektováním územně plánovacích dokumentací a závěrů územního řízení, přispívá nepřímo k podpoře urbanistické investiční politiky obce či města. Cenová mapa slouží jako pomůcka pro ostatní investory a může být srovnávací základnou pro hodnocení bankovních zástav, sloužit může tedy i pro poskytování úvěrů, půjček atd. Svou informační hodnotou a všeobecnou dostupností pomáhá zamezit výskytu spekulativních cen na trhu nemovitostí. [17]

Zpracování cenových map stavebních pozemků se řídí zákonem 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tento zákon určuje nejen způsob zpracování, ale i základní využití cenových map, respektive cen stavebních pozemků v nich obsažených. [17]

Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. [11]

V současnosti platí 14 cenových map stavebních pozemků vydaných a zpracovaných ve smyslu zákona o oceňování majetku. Od roku 1992 byla postupně vydána cenová mapa stavebních pozemků pro 52 měst a obcí České republiky. [17]

### 4.3 Naegeliho metoda třídy polohy

Metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci k celkové ceně i k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, především tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. [3]

Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy.“ V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd. [3]

Používá se 5 + 2 klíčů třídy polohy, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu. Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků.

Klíče, které nelze uplatnit, se neuvažují. Ze zbylých se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy a podle ní se pak interpolací v tabulce zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku stavba + pozemek. [3]

Jedná-li se o nezastavěný stavební pozemek, pak je nutno reálně zvažovat, jaký nejlukrativnější objekt by na něm bylo možno vystavět, vypočítat si jeho reprodukční cenu a z této vycházet. Pokud by se jednalo o pozemek stavebně nepřipravený, tzn. bez přípojek, bez příjezdu atd., je nutno náklady na jejich vybudování odečíst od ceny pozemku, pokud je bude muset na své náklady vybudovat budoucí vlastník. Pokud se bude podílet částečně, pak poměrnou část. Tímto způsobem ceny některých stavebně nepřipravených pozemků velmi klesnou. [3]

U pozemku, který je možno ocenit v závislosti na ceně na něm stojící budovy, je možno za přijatelný považovat až trojnásobek zastavěné plochy objektu. Zbytek je nutno

ocenit samostatně buď podle fiktivní budoucí stavby, pokud je možno pozemek rozumně zastavět, nebo jinou metodikou. [3]

Matematicky lze přepočet vyjádřit vztahem

$$DP = RD * (PP / (100 - PP)) = RC * (PP / PS)$$

kde značí

CP ... cenu celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

RC ... výchozí cenu (tj. cenu bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku (Kč),

PP ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný Naegeliho metodou třídy polohy (%),

PS ... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb (%). [3]

#### 4.3.1 Výhody Naegeliho metody ocenění

- Zjišťuje se hodnota pozemku v tržním hospodářství, i když toto ještě není dlouhodobě rozvinuto a stabilizováno a není tedy možno zodpovědně použít výnosovou metodu.
- I kdyby tržní hospodářství již bylo, pro danou metodu není nutno znát konkrétní výši nájemného, obvykle stačí zjistit obestavěný prostor budovy a spočítat reprodukční cenu.
- Metoda svým způsobem nahrazuje i metodu výnosovou.
- Neuplatní se zde hledisko výběru úrokové míry, které může okamžitou výnosovou hodnotu nemovitosti velmi podstatně ovlivnit. Metoda naopak stabilizuje ceny pozemků bez vlivu okamžitého kolísání. [3]

#### 4.4 Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků

Při zpracování cenových map pozemků jsou sestavovány tzv. znalecké výbory i indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím, které je vzato jako základ (100%). Indexová řada pak slouží k přepočtu ceny pozemku z jednoho období na druhé.

Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů.

Indexovou metodu je možno efektivně využít při porovnávání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku odhadovaného. [3]

##### Postup výpočtu:

- u srovnávacího pozemku (tj. pozemku se známou „tržní“ cenou a známou výměrou) vypočteme jednotkovou tržní cenu srovnávacího pozemku JTCs,
- pro tento pozemek vypočteme násobením příslušných koeficientů index srovnávacího pozemku  $I_s$ ,
- indexem  $I_s$  dělíme jednotkovou cenu srovnávacího pozemku JCS, obdržíme „standardní jednotkovou tržní cenu“ odvozenou od jednoho srovnávacího pozemku SJTCs, tj. jednotkovou cenu pozemku s indexem  $I=1,00$  (index S vyjadřuje, že cena je odvozena od srovnávacího pozemku),
- násobením příslušných koeficientů odpovídajících vlastnostem oceňovaného pozemku dále vypočteme index oceňovaného pozemku  $I_o$ ,
- tímto indexem násobíme SJTCs, obdržíme odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku TCO,
- tuto jednotkovou cenu násobíme výměrou a obdržíme cenu oceňovaného pozemku. [3]

Kritéria z tabulky nejsou závazná, je možno je přiměřeně upravovat, respektive rozšiřovat jejich počet, je však vždy třeba použít stejná kritéria pro srovnávací i oceňovaný pozemek. Porovnání s jedním pozemkem je však zřejmě málo, pro větší objektivitu je zapotřebí provést porovnání s více prodanými pozemky. [3]

Je zapotřebí, aby si odhadce průběžně vytvářel databázi údajů o nemovitostech, které byly prodány (byly nabízeny na realitním trhu v regionu, kde působí). Pro obecnější pohled je třeba, aby dat o prodaných pozemcích bylo co nejvíce.

#### **4.5 Ocenění pozemků výnosovou metodou**

Pro ocenění pozemků výnosovou metodou je možno použít běžné vztahy pro výpočet ceny výnosovým způsobem:

- pro věčnou rentu,
- pro konstantní příjmy po určitou dobu, případně s prodejem na konci,
- pro proměnlivé příjmy na počátku, následně konstantní po dlouhou dobu (tzv. odložená věčná renta).

Výnosy z nájemného pronajatých pozemků je třeba uvažovat v daném místě a čase obvyklé, to je třeba v ocenění doložit. Jako náklady na dosažení příjmů z nájemného budou připadat v úvahu daň z nemovitostí a správa nemovitostí (sjednávání a rozvazování nájemních smluv, vybírání nájemného). Nezapočítávají se odpisy, protože pozemky se neodepisují, náklady na údržbu a opravy, amortizace a pojištění havarijní a odpovědnostní (započítávají se pouze u staveb). [2]

#### **4.6 Sammetova metoda**

Je obdobou Naegeliho metody tříd poloh využívající číslo využitelnosti, tzv. koeficient plochy podlaží, ve kterém je zohledněn poměr mezi celkovou plochou pozemku, maximální zastavitelnou plochou pozemku a počtem nadzemních podlaží. Obdobou Naegeliho klíčů třídy polohy je stanovení podílu pozemku na stavebních nákladech. [3]

## 5 Oceňování stavebních pozemků

Pro výpočtovou a srovnávací část bylo zvoleno deset stavebních pozemků. Pozemky jsou zastavěné rodinnými domy. Všechny se nachází v okrese Znojmo, konkrétně se jedná o pozemky v obci Blížkovice (katastrální území Městys Blížkovice a Ves Blížkovice). Podklady potřebné k ocenění byly poskytnuty pracovníky úřadu Městys Blížkovice. Informace pro zpracování vlastní databáze, která je potřebná pro indexovou porovnávací metodu, jsem čerpala z realitních serverů.

### 5.1 Pozemek č. p. st. 409 a 87/13 v KÚ Městys Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 409 a parcele číslo 87/13 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 87/13 je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda a p. č. 409 jako zastavěná plocha a nádvoří, stavba na parcele je rozestavěná. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 409) je 143 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 87/13 je 932 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 1 075 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a má přibližně pětiúhelníkový tvar. Nachází se v nově budované lokalitě samostatně stojících rodinných domů ve středu obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede nově zbudovaná zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází vlaková zastávka. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následujících tabulkách.

Tab. č. 1 – Ocenění pozemku p. č. st. 409 a 87/13 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	409	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	143	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	40,36	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	87,54	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 409</b>	<b>11 017,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	87/13	
Druh pozemku		Orná půda	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	932	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 87/13</b>	<b>26 105,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>st 409 + 87/13</b>	<b>37 122,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných dle oceňovacích předpisů je 37 122 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 34,53 Kč.

### Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Metoda výpočtu cen stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Procentuální podíl pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu. Klíče třídy polohy jsou uvedeny v příloze č. 1.

Všechny pozemky použité v této práci jsou zastavěné. Pozemky jsou zastavěny rodinnými domy. Jejich pravděpodobná cena bude odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 4. Dále jsou uvedeny již jen výpočty.

Tab. č. 2 – Ocenění pozemku p. č. st. 409 a 87/13 Naegeliho metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-



<b>Výsledná třída polohy</b>		<b>2,5</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Požizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku ( <i>RC, CNs</i> )	Kč	3 004 000,00
Cena pozemku - základní plocha ( <i>JCz</i> )	Kč	243 567,57
Výměra pozemků celkem ( <i>Pc</i> )	m <sup>2</sup>	1 075,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( <i>Pzs</i> )	m <sup>2</sup>	143,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( <i>n</i> )		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	429,00
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	646,00
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	567,76
Cena základní plochy ( <i>Cz</i> )	Kč	243 567,57
Koeficient ceny přebývajících plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ( <i>JCp</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	141,94
Cena přebývajících plochy ( <i>Cp</i> )	Kč	91 693,00
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	335 300,00
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>311,85</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných Naegeliho metodou třídy polohy je 335 300 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 311,85 Kč.

### Ocenění indexovou porovnávací metodou

Indexovou je možno efektivně využít při porovnávání ceny pozemku prodaného, resp. inzerovaného s cenou podobného pozemku odhadovaného.

Pro tuto metodu bylo potřeba vytvořit databázi srovnávacích pozemků, která je uvedena v příloze č.. Při tvoření databáze je nutné zohlednit polohu nemovitostí, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo velmi podobných lokalitách. K porovnání byly použity nabídky realitních kanceláří a informace získané od majitelů nabízených pozemků.

Nejprve jsem vyčíslila koeficienty pro výpočet indexu srovnávacího pozemku podle následujících kritérií:

- A – územní struktura,
- B – typ stavebního pozemku,
- C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel,
- D – obchodní resp. průmyslová poloha,
- E – územní připravenost, infrastruktura,
- F – speciální charakteristiky volitelné.

Tab. č. 3 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 1 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S1</sub>	Průměrná	1,0
Typ stavebního pozemku	B <sub>S1</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S1</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S1</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S1</sub>	Dobrá	1,0
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S1</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S1</sub>	-	<b>0,42</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S1</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>1190</b>

Tab. č. 4 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 2 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S2</sub>	Průměrná	1,3
Typ stavebního pozemku	B <sub>S2</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S2</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S2</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S2</sub>	Dobrá	1,0
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S2</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S2</sub>	-	<b>0,546</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S2</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>1665</b>

Tab. č. 5 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 3 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S3</sub>	Nadprůměrná	1,3
Typ stavebního pozemku	B <sub>S3</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S3</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S3</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S3</sub>	Dobrá	1,0
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S3</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S3</sub>	-	<b>0,546</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S3</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>366</b>

Tab. č. 6 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 4 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S4</sub>	Podprůměrná	0,8
Typ stavebního pozemku	B <sub>S4</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S4</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S4</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S4</sub>	Střední	0,75
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S4</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S4</sub>	-	<b>0,252</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S4</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>1000</b>

Tab. č. 7 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 5 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S5</sub>	Průměrná	1,1
Typ stavebního pozemku	B <sub>S5</sub>	Nepřipravený	0,5
Třída velikosti obce	C <sub>S5</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S5</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S5</sub>	Střední	0,75
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S5</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S5</sub>	-	<b>0,116</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S5</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>1974</b>

Tab. č. 8 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 6 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S6</sub>	Podprůměrná	0,8
Typ stavebního pozemku	B <sub>S6</sub>	Nepřipravený	0,5
Třída velikosti obce	C <sub>S6</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S6</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S6</sub>	Střední	0,75
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S6</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S6</sub>	-	<b>0,084</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S6</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>1929</b>

Tab. č. 9 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 7 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S7</sub>	Průměrná	1,0
Typ stavebního pozemku	B <sub>S7</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S7</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S7</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S7</sub>	Dobrá	1,0
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S7</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S7</sub>	-	<b>0,420</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	SJTC <sub>S7</sub>	Kč/ m <sup>2</sup>	<b>490</b>

Tab. č. 10 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 8 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S8</sub>	Průměrná	1,0
Typ stavebního pozemku	B <sub>S8</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S8</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S8</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S8</sub>	Dobrá	1,0
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S8</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S8</sub>	-	<b>0,420</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	<b>SJTC<sub>S8</sub></b>	<b>Kč/ m<sup>2</sup></b>	<b>788</b>

Tab. č. 11 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 9 dle databáze v příl. č. 3

Územní struktura	A <sub>S9</sub>	Průměrná	0,9
Typ stavebního pozemku	B <sub>S9</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S9</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S9</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S9</sub>	Dobrá	1,0
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S9</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S9</sub>	-	<b>0,378</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	<b>SJTC<sub>S9</sub></b>	<b>Kč/ m<sup>2</sup></b>	<b>952</b>

Tab. č. 12 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 10 dle databáze v příl.č.3

Územní struktura	A <sub>S10</sub>	Průměrná	0,8
Typ stavebního pozemku	B <sub>S10</sub>	Připravený	1,5
Třída velikosti obce	C <sub>S10</sub>	Pod 2 000	0,4
Obchodní resp. Průmyslová poloha	D <sub>S10</sub>	Venkovská oblast	0,7
Územní připravenost, infrastruktura	E <sub>S10</sub>	Střední	0,75
Speciální charakteristiky volitelné	F <sub>S10</sub>	Nejsou	1,0
Cenový index srovnávacího pozemku	I <sub>S10</sub>	-	<b>0,252</b>
Standardní jednotková tržní cena pozemku srovnávacího	<b>SJTC<sub>S10</sub></b>	<b>Kč/ m<sup>2</sup></b>	<b>583</b>

Vypočtené koeficienty byly dosazeny do tabulky, ze kterých byly vypočteny ceny za 1 m<sup>2</sup> srovnávacích pozemků potřebné k porovnání s porovnávaným pozemkem. Jsou zjištěny standardní jednotkové tržní ceny průměrné, minimální a maximální.

Tab. č. 13 - Zpracování a vyhodnocení dat o cenách pozemků dle databáze

i = poz.	Cena poz.	Koef. zdr. inform.	Cena poz. x koef.	Výměra poz.	Jednot. tržní cena pozemku JTCsi	Index srov. poz. Isi	Standard.jednot. tržní cena poz. SJTCsi	Váha inform.	SJTCsi x váha	Použité SJTCsi
č.	tis. Kč	-	tis. Kč	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	-	Kč/m <sup>2</sup>	-		Kč/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	405	1,00	405,00	810	500	0,420	1 190	3,0	3570	1 190
2	800	0,80	640,00	880	909	0,546	1 665	1,0	1665	1 665
3	407	0,80	325,60	2035	200	0,546	366	1,0	366	366
4	240,408	0,80	192,33	954	252	0,252	1 000	1,0	1000	1 000
5	279,609	0,80	223,69	1221	229	0,116	1 974	1,0	1974	1 974
6	180	0,80	144,00	1112	162	0,084	1 929	1,0	1929	1 929
7	150	1,00	150,00	730	206	0,420	490	3,0	1470	490
8	265	0,80	212,00	800	331	0,420	788	1,0	788	788
9	216	0,80	172,80	600	360	0,378	952	1,0	952	952
10	330	0,80	264,00	2245	147	0,252	583	1,0	583	583
Počet hodnot celkem								c	ks	10
Počet hodnot použitých								n	ks	10
Minimum použitých hodnot								SJTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	366
<b>Vážený průměr použitých hodnot</b>								<b>SJTC<sub>pr</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 094</b>
Maximum použitých hodnot								SJTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
Střední odchylka - směrodatná odchylka z náhodného výběru								s	Kč/m <sup>2</sup>	585,51
<b>Průměr mínus směrodatná odchylka</b>								<b>SJTC<sub>-s</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>508,19</b>
<b>Průměr plus směrodatná odchylka</b>								<b>SJTC<sub>+s</sub></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1679,21</b>

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

S vypočtenými hodnotami z tabulky č. 13 se počítá v tabulkách na porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích. Dále jsou uvedeny již jen výpočty.

Tab. č. 14 – Ocenění pozemku p. č. st. 409 a 87/13 indexovou porovnávací metodou

<b>Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr minus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Městys Blížkovice 605697		
Číslo parcely	st. 409, 87/13		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, orná půda		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	rozestavěný dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 143m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	rozestavěný RD		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	1 075
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr minus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhlena na tisíci koruny</b>			
Minimální	C <sub>min</sub>	Kč	166 000
<b>Průměr minus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>229 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>C<sub>prům</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>493 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>758 000</b>
Maximální	C <sub>max</sub>	Kč	891 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných indexovou porovnávací metodou je 493 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,60 Kč.

## 5.2 Pozemek č. p. st. 226 a 81/1 v KÚ Městys Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 226 a parcele číslo 81/1 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 81/1 je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a p. č. 226 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 226) je 150 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 81/1 je 446 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 596 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a má obdélníkový tvar. Nachází se v novější lokalitě samostatně stojících rodinných domů ve středu obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází vlaková zastávka. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 15 – Ocenění pozemku p. č. st. 226 a 81/1 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	226	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	150	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	40,36	-
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	87,54	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 226</b>	<b>11 556,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	81/1	
Druh pozemku		Ostatní plocha	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	446	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 81/1</b>	<b>12 492,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 226 + 81/1</b>	<b>24 048,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 24 048 Kč.  
Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 40,35 Kč.



## Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 5.

Tab. č. 16 – Ocenění pozemku p. č. st. 226 a 81/1 Naegeliho metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Pořizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku ( <i>RC</i> , <i>CNs</i> )	Kč	3 109 000,00
Cena pozemku - základní plocha ( <i>JCz</i> )	Kč	252 081,08
Výměra pozemků celkem ( <i>Pc</i> )	m <sup>2</sup>	596,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( <i>Pzs</i> )	m <sup>2</sup>	150,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( <i>n</i> )		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	450,00
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	146,00
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	560,18
Cena základní plochy ( <i>Cz</i> )	Kč	252 081,08
Koeficient ceny přebývajících plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ( <i>JCp</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	140,05

Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	20 447,00
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	272 500,00
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývající plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>457,26</b>

Cena pozemku oceněného metodou třídy polohy činí celkem 272 500 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 457,26 Kč.

### Ocenění indexovou porovnávací metodou

Tab. č. 17 – Ocenění pozemku p. č. st. 226 a 81/1 indexovou porovnávací metodou

<b>Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr minus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Městys Blížkovice 605697		
Číslo parcely	st. 226, 81/1		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 150m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, podsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	596
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr minus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213

JTC průměr	JTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhleno na tisíci koruny</b>			
Minimální	Cmin	Kč	92 000
<b>Průměr minus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>127 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>Cprům</b>	<b>Kč</b>	<b>274 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>420 000</b>
Maximální	Cmax	Kč	494 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných indexovou porovnávací metodou je 274 000 Kč.

Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 459,73 Kč.

### 5.3 Pozemek č. p. st. 385 a 83/1 v KÚ Městys Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 385 a parcele číslo 83/1 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 83/1 je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a p. č. 385 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 385) je 176 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 83/1 je 495 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 671 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý a má obdélníkový tvar. Nachází se v novější lokalitě samostatně stojících rodinných domů ve středu obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází vlaková zastávka. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

## Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 18 – Ocenění pozemku p. č. st. 385 a 83/1 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	385	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	176	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	40,36	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	87,54	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 385</b>	<b>13 559,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	83/1	
Druh pozemku		Ostatní plocha	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	495	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,169	-

Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 81/1</b>	<b>13 865,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 385 + 83/1</b>	<b>27 424,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 27 424 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 40,87 Kč.

### Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 6.

Tab. č. 19 – Ocenění pozemku p. č. st. 385 a 83/1 podle Naegeliho metody třídy polohy

<b>Klíč třídy polohy</b>	<b>Popis</b>	<b>Třída</b>
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>

<b>Požizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku ( <i>RC, CNs</i> )	Kč	3 650 000,00
Cena pozemku - základní plocha ( <i>JCz</i> )	Kč	295 945,95
Výměra pozemků celkem ( <i>Pc</i> )	m <sup>2</sup>	671,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( <i>Pzs</i> )	m <sup>2</sup>	176,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( <i>n</i> )		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	528,00
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	143,00
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	560,50
Cena základní plochy ( <i>Cz</i> )	Kč	295 945,95
Koeficient ceny přebývajících plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ( <i>JCp</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	140,13
Cena přebývajících plochy ( <i>Cp</i> )	Kč	20 039,00
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	316 000,00
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>470,92</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných Naegeliho metody třídy polohy je 316 000 Kč.  
Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 470,92 Kč.

### Ocenění indexovou porovnávací metodou

Tab. č. 20 – Ocenění pozemku p. č. st. 385 a 83/1 indexovou porovnávací metodou

<b>Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr minus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec		Blížkovice	
Počet obyvatel obce		1240	
Katastrální území		Městys Blížkovice 605697	
Číslo parcely		st. 385, 83/1	
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří, zahrada	
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis		dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 176m <sup>2</sup>	
Přípojky k pozemku přivedené		všechny IS	
Současný stav pozemku		dvoupodlažní RD, podsklepený	
Vady pozemku		nezjištěny	

Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	635
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr mínus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhleno na tisícikoruny</b>			
Minimální	Cmin	Kč	98 000
<b>Průměr mínus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>135 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>Cprům</b>	<b>Kč</b>	<b>291 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>448 000</b>
Maximální	Cmax	Kč	526 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 291 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,27 Kč.

#### 5.4 Pozemek č. p. st. 386 a 85/10 v KÚ Městys Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 386 a parcele číslo 85/10 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 85/10 je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda a p. č. 386 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 386) je 104 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 85/10 je 611 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 715 m<sup>2</sup>. Pozemek je mírně svažité a má obdélníkový tvar. Nachází se v novější lokalitě samostatně stojících rodinných domů ve středu obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo

možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází vlaková zastávka. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 21 – Ocenění pozemku p. č. st. 386 a 85/10 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	386	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	104	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	40,36	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	87,54	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	Kč	<b>p.č. 386</b>	<b>8 012,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	85/10	



Druh pozemku		Ostatní plocha	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 85/10</b>	<b>17 114,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 386 + 85/10</b>	<b>25 126,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 25 126 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 35,14 Kč.

### Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 7.

Tab. č. 22 – Ocenění pozemku p. č. st. 386 a 85/10 podle Naegeliho metody třídy polohy

<b>Klíč třídy polohy</b>	<b>Popis</b>	<b>Třída</b>
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5

VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Pořizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 361 000,--
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	191 432,43
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	715,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	104,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	312,00
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	403,00
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	613,57
Cena základní plochy (Cz)	Kč	191 432,43
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč/m <sup>2</sup>	153,39
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	61 817,00
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	253 200,00
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>354,20</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metody třídy polohy je 253 200 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 354,20 Kč.

### Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 23 – Ocenění pozemku p. č. st. 386 a 85/10 podle indexové porovnávací metody

<b>Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr mínus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec		Blížkovice	
Počet obyvatel obce		1240	

Katastrální území	Městys Blížkovice 605697		
Číslo parcely	st. 386, 85/10		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, orná půda		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 104m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, podsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	715
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr mínus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhleno na tisícikoruny</b>			
Minimální	Cmin	Kč	110 000
<b>Průměr mínus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>152 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>Cprům</b>	<b>Kč</b>	<b>328 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>504 000</b>
Maximální	Cmax	Kč	593 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 328 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,74 Kč.

## 5.5 Pozemek č. p. st. 471 a 337/2 v KÚ Ves Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 471 a parcele číslo 337/2 v katastrálním území Ves Blížkovice (č. 605689). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 337/2 je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a p. č. 471 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 471) je 132 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 337/2 je 372 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 504 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a má

obdélníkový tvar. Nachází se ve starší zástavbě samostatně stojících rodinných domů ve středu obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. Vlaková zastávka se nachází asi 2,5 km daleko, autobusová zastávka asi 0,7 km. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\ 228 - 1\ 000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu a srážka 5% z důvodu nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 24 – Ocenění pozemku p. č. st. 471 a 337/2 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	471	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	132	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
		- 5	nepříznivá vzdálenost k zastávce veř. dopr.
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	38,52	-

Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	83,55	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	73,52	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	73,52	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 471</b>	<b>9 705,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	337/2	
Druh pozemku		zahrada	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	372	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 337/2</b>	<b>10 420,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 471 + 337/2</b>	<b>20 125,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 20 125 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 39,93 Kč.

### Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 8.

Tab. č. 25 – Ocenění pozemku p. č. st. 471 a 337/2 podle Naegeliho metody třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3

III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Požizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 861 000,--
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	231 972,97
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	504,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	132,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	396,00
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	108,00
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	585,79
Cena základní plochy (Cz)	Kč	231 972,97
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč/m <sup>2</sup>	146,45
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	15 817,00
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	247 800,00
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "prebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>491,65</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metody třídy polohy je 247 800 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 491,65 Kč.

## Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 26 – Ocenění pozemku p. č. st. 471 a 337/2 podle indexové porovnávací metody

<b>Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr mínus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Ves Blížkovice 605699		
Číslo parcely	st. 471, 337/2		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 132m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, podsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	504
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr mínus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhлено na tisícikoruny</b>			
Minimální	C <sub>min</sub>	Kč	78 000
<b>Průměr mínus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>107 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>C<sub>prům</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>231 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>355 000</b>
Maximální	C <sub>max</sub>	Kč	418 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 231 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,33 Kč.

## **5.6 Pozemek č. p. st. 235 a 1 176 v KÚ Ves Blížkovice**

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 235 a parcele číslo 1 176 v katastrálním území Ves Blížkovice (č. 605689). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 1 176 je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a p. č. 235 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 235) je 380 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 1 176 je 1 411 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 1 791 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý a má obdélníkový tvar. Nachází se ve starší zástavbě samostatně stojících rodinných domů v okrajové části obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. Vlaková zastávka se nachází asi 3,5 km daleko, autobusová zastávka asi 1,5 km. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### **Ocenění podle cenových předpisů**

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu a srážka 5% z důvodu nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné



dopravy. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 27 – Ocenění pozemku p. č. st. 235 a 1 176 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	235	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	380	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
		- 5	nepříznivá vzdálenost k zastávce veř. dopr.
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	38,52	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	83,55	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	73,52	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	73,52	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 235</b>	<b>27 938,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	1 176	
Druh pozemku		zahrada	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 411	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 1 176</b>	<b>39 522,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 235 + 1 176</b>	<b>67 460,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 67 460 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 37,67 Kč.

## Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 9.

Tab. č. 28 – Ocenění pozemku p. č. st. 235 a 1 176 podle Naegeliho metody třídy polohy

<b>Klíč třídy polohy</b>	<b>Popis</b>	<b>Třída</b>
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Požizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	7 272 000,--
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	589 621,62
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	1 791,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	380,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	1 140,00
Výměra přebývající plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	651,00
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	517,21
Cena základní plochy (Cz)	Kč	589 621,62
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25

Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč/m <sup>2</sup>	129,30
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	84 174,00
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	673 400,00
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>376,21</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metody třídy polohy je 673 400 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 376,21 Kč.

### Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 29 – Ocenění pozemku p. č. st. 235 a 1 176 podle indexové porovnávací metody

<b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou. Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr mínus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Ves Blížkovice 605699		
Číslo parcely	st. 235, 1176		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 380m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, nepodsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	1 791
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	154

JTC - průměr mínus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhleno na tisícikoruny</b>			
Minimální	C <sub>min</sub>	Kč	276 000
<b>Průměr mínus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>381 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>C<sub>prům</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>822 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>1 263 000</b>
Maximální	C <sub>max</sub>	Kč	1 485 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexovou porovnávací metodou je 822 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,96 Kč.

## 5.7 Pozemek č. p. st. 196 a 436/1 v KÚ Ves Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 196 a parcele číslo 436/1 v katastrálním území Ves Blížkovice (č. 605689). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 436/1 je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a p. č. 196 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 196) je 841 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 436/1 je 1 155 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 1 996 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a má trojúhelníkový tvar. Nachází se ve starší zástavbě samostatně stojících rodinných domů v okrajové části obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. Vlaková zastávka se nachází asi 3,5 km daleko, autobusová zastávka asi 1,5 km. Cesta do okresního města trvá asi 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

## Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu a sražka 5% z důvodu nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č.30 – Ocenění pozemku p. č. st. 196 a 436/1 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	196	Zdůvodnění ev. sražek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	841	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
		- 5	nepříznivá vzdálenost k zastávce veř. dopr.
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	38,52	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	83,55	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	73,52	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	73,52	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 196</b>	<b>61 830,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	436/1	
Druh pozemku		zahradka	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 155	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-

Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 436/1</b>	<b>32 352,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 196 + 436/1</b>	<b>94 182,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 94 182 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 47,19 Kč.

### Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 10.

Tab. č. 31 – Ocenění pozemku p. č. st. 196 a 436/1 podle Naegeliho metody třídy polohy

<b>Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy</b>		<b>Výpočet</b>
<b>Klíč třídy polohy</b>	<b>Popis</b>	<b>Třída</b>
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9

<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Požizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	7 762 000,--
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	629 351,35
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	1 996,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	841,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	1 996,00
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	0,00
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	315,31
Cena základní plochy (Cz)	Kč	629 351,35
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč/m <sup>2</sup>	Neuvažuje se
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	Není
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	<b>629 400,00</b>
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>315,31</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metody třídy polohy je 629 400 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 315,31 Kč.

### Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 32 – Ocenění pozemku p. č. st. 196 a 436/1 podle indexové porovnávací metody

<b>Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr mínus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Ves Blížkovice 605699		
Číslo parcely	st. 196, 436/1		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		

Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 841m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, nepodsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	1 996
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr mínus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhleno na tisícikoruny</b>			
Minimální	Cmin	Kč	307 000
<b>Průměr mínus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>425 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>Cprům</b>	<b>Kč</b>	<b>916 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>1 407 000</b>
Maximální	Cmax	Kč	1 655 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 916 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,92 Kč.

## 5.8 Pozemek č. p. st. 263 a 2 053/12 v KÚ Městys Blížkovice

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 263 a parcele číslo 2 053/12 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 2 053/12 je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a p. č. 263 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 263) je 164 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 2 053/12 je 639 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 803 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a má obdélníkový tvar. Nachází se ve starší zástavbě samostatně stojících rodinných domů v okrajové části obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek



jsou napojeny inženýrské sítě –plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. Není připojena oddílná kanalizace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází vlaková zastávka, autobusová zastávka je asi 1,5 km daleko. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### Ocenění podle cenových předpisů

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu a srážka 7% kvůli chybějící možnosti napojení na veřejnou kanalizaci. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 33 – Ocenění pozemku p. č. st. 263 a 2 053/12 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	263	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	164	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
		- 7	není možnost napojení na veřejnou kanalizaci
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	37,79	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	81,97	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-

ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	72,13	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	72,13	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 263</b>	<b>11 829,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	2053/12	
Druh pozemku		zahrada	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	639	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 2 053/12</b>	<b>17 898,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 263 + 2 053/12</b>	<b>29 727,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 29 727 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 37,02 Kč.

### Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 11.

Tab. č. 34 – Ocenění pozemku p. č. st. 263 a 2 053/12 podle Naegeliho metody třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy	3

	s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Pořizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	3 704 000,--
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	300 324,32
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	803,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	164,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	492,00
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	311,00
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	610,42
Cena základní plochy (Cz)	Kč	300 324,32
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč/m <sup>2</sup>	152,61
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	47 462,00
<b>Cena celého pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>347 800,00</b>
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývajících plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>433,11</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metodě třídy polohy je 347 800 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 433,11 Kč.

## Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 35 – Ocenění pozemku p. č. st. 263 a 2 053/12 podle indexové porovnávací metody

Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr minus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec		Blížkovice	
Počet obyvatel obce		1240	
Katastrální území		Městys Blížkovice 605697	
Číslo parcely		st. 263, 2053/12	
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří, zahrada	
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis		dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 164m <sup>2</sup>	
Přípojky k pozemku přivedené		vodovod, elektřina, plyn	
Současný stav pozemku		dvoupodlažní RD, podsklepený	
Vady pozemku		nezjištěny	
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	803
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	střední	0,75
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,315
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTC <sub>min</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	115
JTC - průměr minus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	160
JTC průměr	JTC <sub>prům</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	345
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	529
JTC maximální	JTC <sub>max</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	622
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhлено na tisíci koruny</b>			
Minimální	C <sub>min</sub>	Kč	92 000
<b>Průměr minus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>128 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>C<sub>prům</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>277 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>425 000</b>
Maximální	C <sub>max</sub>	Kč	499 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 277 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 344,96 Kč.

## **5.9 Pozemek č. p. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 v KÚ Městys Blížkovice**

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 346, parcele číslo 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemky p. č. 2 254/7 a 2 254/5 jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada, p. č. 346 jako zastavěná plocha a nádvoří a p. č. 2 254/4 jako orná půda. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 346) je 393 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 2 254/7 je 126 m<sup>2</sup>, p. č. 2 254/5 117 m<sup>2</sup>, p. č. 2 254/4 1 046 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 1 682 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý a má obdélníkový tvar. Nachází se ve starší zástavbě samostatně stojících rodinných domů v okrajové části obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny veškeré inženýrské sítě – oddílná kanalizace, plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. V blízkém okolí pozemku se nachází vlaková zastávka, autobusová zastávka je asi 1,5 km daleko. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### **Ocenění podle cenových předpisů**

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný

rozvod plynu. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 36 – Ocenění pozemku p. č. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 dle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	346	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	393	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	40,36	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	87,54	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,04	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	Kč	<b>p.č. 386</b>	<b>30 277,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	2 254/7	
Druh pozemku		Zahrada	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	126	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	Kč	<b>p.č. 2 254/7</b>	<b>3 529,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	2 254/5	
Druh pozemku		Zahrada	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	117	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-

Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	Kč	<b>p.č. 2 254/5</b>	<b>3 277,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	2 254/4	
Druh pozemku		Orná půda	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 046	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s Kp</b>	Kč	<b>p.č. 2 254/4</b>	<b>29 298,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	Kč	<b>St. 263 + 2 254/7 + 2 254/5 + 2 254/4</b>	<b>66 810,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 66 810 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 39,72 Kč.

### Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby se zastavěnou plochou odpovídající skutečně zastavěné ploše u posuzovaných pozemků. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 12.

Tab. č. 37 – Ocenění pozemku p. č. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 podle Naegeliho metody třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita	3

	využití pozemku	
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Požizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku ( <i>RC, CNs</i> )	Kč	6 314 000,--
Cena pozemku - základní plocha ( <i>JCz</i> )	Kč	511 945,95
Výměra pozemků celkem ( <i>Pc</i> )	m <sup>2</sup>	1 682,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( <i>Pzs</i> )	m <sup>2</sup>	393,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( <i>n</i> )		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	1 179,00
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	503
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	434,22
Cena základní plochy ( <i>Cz</i> )	Kč	511 945,95
Koeficient ceny přebývajících plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ( <i>JCp</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	85,81
Cena přebývajících plochy ( <i>Cp</i> )	Kč	43 162,00
<b>Cena celého pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>555 100,00</b>
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny přeb. pl.</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>330,03</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metody třídy polohy je 555 100 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 330,03 Kč.



## Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 38 – Ocenění pozemku p. č. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4

podle indexové porovnávací metody

<b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou. Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr mínus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Městys Blížkovice 605697		
Číslo parcely	st. 346, 2254/7, 2254/4, 2254/5		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, orná půda		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 393m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	všechny IS		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, nepodsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	1 682
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikostí obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	dobrá	1,00
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,420
<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	154
JTC - průměr mínus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	213
JTC průměr	JTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	459
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	705
JTC maximální	JTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	829
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhleno na tisícikoruny</b>			
Minimální	Cmin	Kč	259 000
<b>Průměr mínus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>358 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>Cprům</b>	<b>Kč</b>	<b>772 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>1 186 000</b>
Maximální	Cmax	Kč	1 394 000

Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 772 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 458,98 Kč.

### **5.10 Pozemek č. p. st. 59 a 3 v KÚ Městys Blížkovice**

Pozemek se nachází v obci Městys Blížkovice na stavební parcele číslo 59 a parcele číslo 3 v katastrálním území Městys Blížkovice (č. 605697). Jedná se o pozemek, který je vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Pozemek p. č. 3 je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a p. č. 59 jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha pozemku (p. č. 59) je 871 m<sup>2</sup>, plocha pozemku p. č. 3 je 951 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemku činí 1 822 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý a má obdélníkový tvar. Nachází se ve starší řadové zástavbě rodinných domů na návsi obce. Jedná se o klidné místo s nádherným výhledem do okolí. Na pozemek jsou napojeny inženýrské sítě – plyn, dálkový vodovod, rozvod elektřiny, telekomunikace. Není připojena oddílná kanalizace. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace. Na pozemku neváznou žádné jiné závazky nebo omezení a ani nejsou známy informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí pozemku se připravuje jiná výstavba, která by negativně mohla ovlivnit cenu pozemku. Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s přírodními jevy jako např. záplavy, povodně a sesuvy půdy. Vlaková zastávka se nachází asi 2 km daleko, autobusová v blízkém okolí pozemku. Cesta do okresního města trvá cca 30 minut a spoje jezdí každou hodinu.

### **Ocenění podle cenových předpisů**

Ocenění se provede dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (ve znění pozdějších vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a poslední vyhlášky č. 364/2010 Sb.). V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena podle § 28 odst. 1 písm. k). Podle vzorce  $ZC = C_p \times 1,00$ , kdy  $C_p = 35 + (1\,228 - 1\,000) \times 0,007414$  byla stanovena cena 1 m<sup>2</sup>. Dále byla provedena přírážka ve výši 10 % z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu, srážka 7% kvůli chybějící možnosti napojení na veřejnou kanalizaci a srážka

5% z důvodu nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy. Takto upravená cena byla vynásobena koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  viz výpočty v následující tabulce.

Tab. č. 39 – Ocenění pozemku p. č. st. 59 a 3 podle cenových předpisů

Pozemek číslo	p.č.	59	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	871	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k), odst.2	-
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	+ 10	pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
		- 7	není možnost napojení na veř. kanalizaci
		- 5	nepříznivá vzdálenost k zastávce veřejné dopravy
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m <sup>2</sup>	35,96	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,169	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	78,00	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	0,880	-
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	68,64	-
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	68,64	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 59</b>	<b>59 785,00 Kč</b>
Pozemek číslo	p. č.	3	
Druh pozemku		zahrada	-
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	951	-
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm.k)	-
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	36,69	-
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,169	-
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		0,880	-
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	-
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	-
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	28,01	-
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>p.č. 3</b>	<b>26 638,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>St. 59 + 3</b>	<b>86 423,00 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle oceňovacích předpisů je 86 423 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 47,43 Kč.

## Ocenění podle Naegeliho metody třídy polohy

Pravděpodobná cena rodinného domu je odvozena podle výchozí ceny katalogové stavby. Více informací o stavbě je uvedeno v příloze č. 9.

Tab. č. 40 – Ocenění pozemku p. č. st. 59 a 3 podle Naegeliho metody třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých a středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	RD s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		-
Průměr		2,5
VI - Povyšující faktory		-
VII - Redukující faktory		-
<b>Výsledná třída polohy</b>		
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>7,5</b>
<b>Pořizovací cena všech staveb</b>		
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku ( <i>RC, CNs</i> )	Kč	7 272 000,00
Cena pozemku - základní plocha ( <i>JCz</i> )	Kč	589 621,62
Výměra pozemků celkem ( <i>Pc</i> )	m <sup>2</sup>	1 822,00
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( <i>Pzs</i> )	m <sup>2</sup>	871,00
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( <i>n</i> )		3x
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		Ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednot. ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	1 822,00
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	0
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč/m <sup>2</sup>	323,61
Cena základní plochy ( <i>Cz</i> )	Kč	589 621,62

Koeficient ceny přebývající plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč/m <sup>2</sup>	Neuvažuje se
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	Není
Cena celého pozemku (zaokrouhleno)	Kč	589 621,62
<b>Cena pozemků celkem (Cp) (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>589 600,00</b>
<b>Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývající plochy"</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>323,61</b>

Zjištěná cena pozemků oceněných podle Naegeliho metody třídy polohy je 589 600 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 323,61 Kč.

### Ocenění podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 41 – Ocenění pozemku p. č. st. 59 a 3 podle indexové porovnávací metody

<b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou. Porovnání se standardní jednotkovou tržní cenou SJTC zjištěnou ze souboru dat o prodaných resp. inzerovaných pozemcích</b>			
<b>a) standardní jednotkové tržní ceny SJTC zjištěné v souboru</b>			
SJTC minimální	SJTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	366
SJTC průměr mínus s	SJTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	508
SJTC průměr	SJTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	1 094
SJTC průměr plus s	SJTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	1 679
SJTC maximální	SJTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	1 974
<b>b) oceňovaný pozemek</b>			
<b>Poloha oceňovaného pozemku:</b>			
Obec	Blížkovice		
Počet obyvatel obce	1240		
Katastrální území	Městys Blížkovice 605697		
Číslo parcely	st. 59, 3		
<b>Popis oceňovaného pozemku:</b>			
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		
Stavby na pozemku, stav, velikost, popis	dvoupodlažní RD, zastavěná plocha 871m <sup>2</sup>		
Přípojky k pozemku přivedené	vodovod, elektřina, plyn		
Současný stav pozemku	dvoupodlažní RD, podsklepený		
Vady pozemku	nezjištěny		
Výměra - plocha pozemku oceňovaného	<b>Ppo</b>	m <sup>2</sup>	1 822
Koeficienty pro výpočet indexu oceňovaného pozemku	(Io=Ao x Bo x Co x do x Eo x Fo)		
Územní struktura	Ao	průměrná	1,00
Typ stavebního pozemku	Bo	připravený	1,50
Třída velikosti obce	Co	pod 2 000	0,40
Obchodní resp. průmyslová poloha	Do	venskovská oblast	0,70
Územní připravenost, infrastruktura	Eo	střední	0,75
Speciální charakteristiky volitelné	Fo	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	<b>Io</b>	-	0,315

<b>Výpočet jednotkových tržních cen oceňovaného pozemku (JTC = SJTC x Io)</b>			
JTC minimální	JTCmin	Kč/m <sup>2</sup>	115
JTC - průměr minus s	JTC-s	Kč/m <sup>2</sup>	160
JTC průměr	JTCprům	Kč/m <sup>2</sup>	345
JTC - průměr plus s	JTC+s	Kč/m <sup>2</sup>	529
JTC maximální	JTCmax	Kč/m <sup>2</sup>	622
<b>Cena oceňovaného pozemku (C= JTC x Ppo) - zaokrouhлено na tisícikoruny</b>			
Minimální	Cmin	Kč	210 000
<b>Průměr minus s</b>	<b>C-s</b>	<b>Kč</b>	<b>292 000</b>
<b>Průměr</b>	<b>Cprům</b>	<b>Kč</b>	<b>629 000</b>
<b>Průměr plus s</b>	<b>C+s</b>	<b>Kč</b>	<b>964 000</b>
Maximální	Cmax	Kč	1 133 000

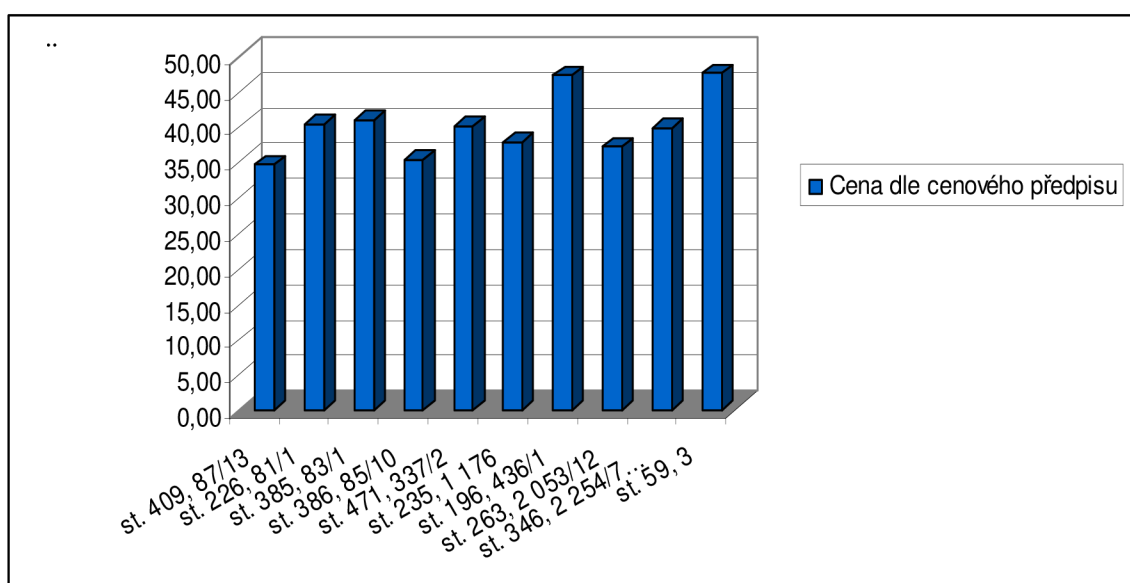
Zjištěná průměrná cena pozemků oceněných podle indexové porovnávací metody je 629 000 Kč. Průměrná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> činí 345,23 Kč.

## 5.11 Rekapitulace

Ceny celých pozemků a ceny za 1 m<sup>2</sup> byly zjištěny oceněním podle cenového předpisu, Naegeliho metodou třídy polohy a indexovou porovnávací metodou. Vypočtené hodnoty jsou přehledně shrnuty v následující tabulce, která je doplněna grafy, které jasně znázorňují rozdíly mezi jednotlivými oceněními.

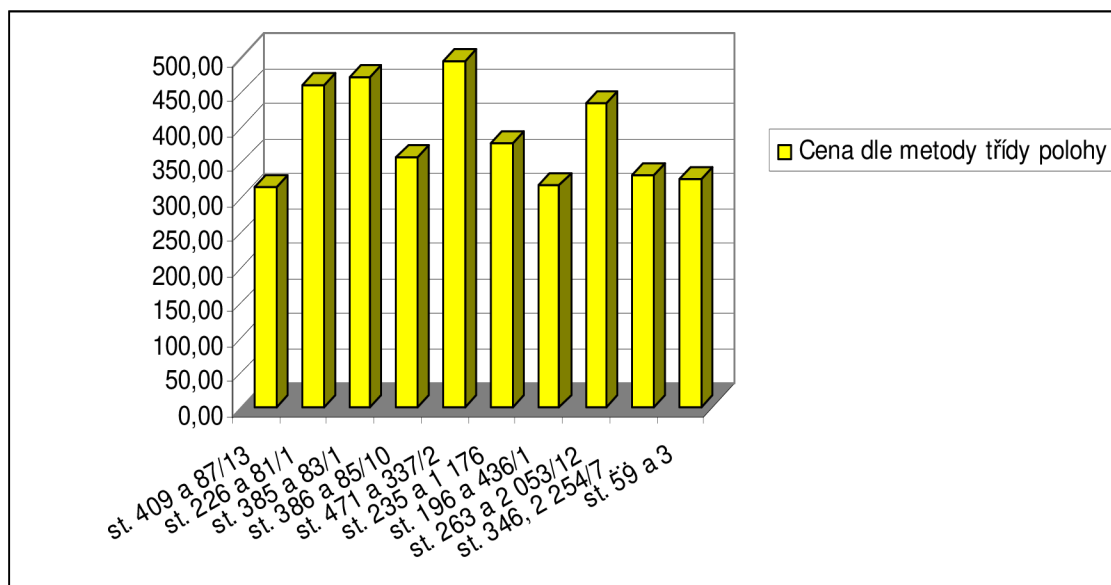
Tab. č. 42 – Rekapitulace vypočtených cen

P. č.	Vým. v m <sup>2</sup>	Cena celk. dle cen. předp. (Kč)	Cena za m <sup>2</sup> dle cen. předp. (Kč)	Cena celkem dle Naegeli. (Kč)	Cena za m <sup>2</sup> dle Naegeli. (Kč)	Cena celkem dle index. por. (Kč)	Cena za m <sup>2</sup> dle index. por. (Kč)	Prům. cena celkem (Kč)	Prům. cena za m <sup>2</sup> (Kč)
st. 409 a 87/13	1 075	37 122	34,53	335 300	311,85	493 000	458,60	288 474	268,33
st. 226 a 81/1	596	24 048	40,35	272 500	457,26	274 000	459,73	190 183	319,11
st. 385 a 83/1	671	27 424	40,87	316 000	470,92	291 000	458,27	211 475	323,35
st. 386 a 85/10	715	25 126	35,14	253 200	354,20	328 000	458,74	202 109	282,69
st. 471 a 337/2	504	20 125	39,93	247 800	491,65	231 000	458,33	166 308	329,97
st. 235 a 1 176	1 791	67 460	37,67	673 400	376,21	822 000	458,96	520 953	290,95
st. 196 a 436/1	1 996	94 182	47,19	629 400	315,31	916 000	458,92	546 527	273,81
st. 263 a 2 053/12	803	29 727	37,02	347 800	433,11	277 000	344,96	218 176	271,70
st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4	1 692	66 810	39,72	555 100	330,03	772 000	458,98	464 637	276,24
st. 59 a 3	1 822	86 423	47,43	589 600	323,61	629 000	345,23	435 008	238,76



Graf č. 6 – Srovnání ceny za 1 m<sup>2</sup> zjištěné podle porovnávacích předpisů

Z výše uvedeného grafu je možné poznat, že se ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu pohybují v obci Blížkovice mezi 34 – 47,50 Kč/1 m<sup>2</sup>. Z grafu je viditelné, že u pozemků p. č. st. 196, 436/1 a st. 59, 3 je výrazněji vyšší cena než u zbývajících oceňovaných pozemků. Je to způsobeno velkou zastavěnou plochou u těchto dvou pozemků a velkou výměrou zahrad patřících k těmto pozemkům. Nejnižší cena 34,53 Kč byla zjištěna u prvního pozemku ( p. č. st. 409, 87/13). Pozemek je poměrně velký ale zastavěná plocha tvoří pouhých 13% z celkové výměry pozemku a zbývajících plocha pozemku snížila jeho průměrnou cenu za jednotku podle cenového předpisu.

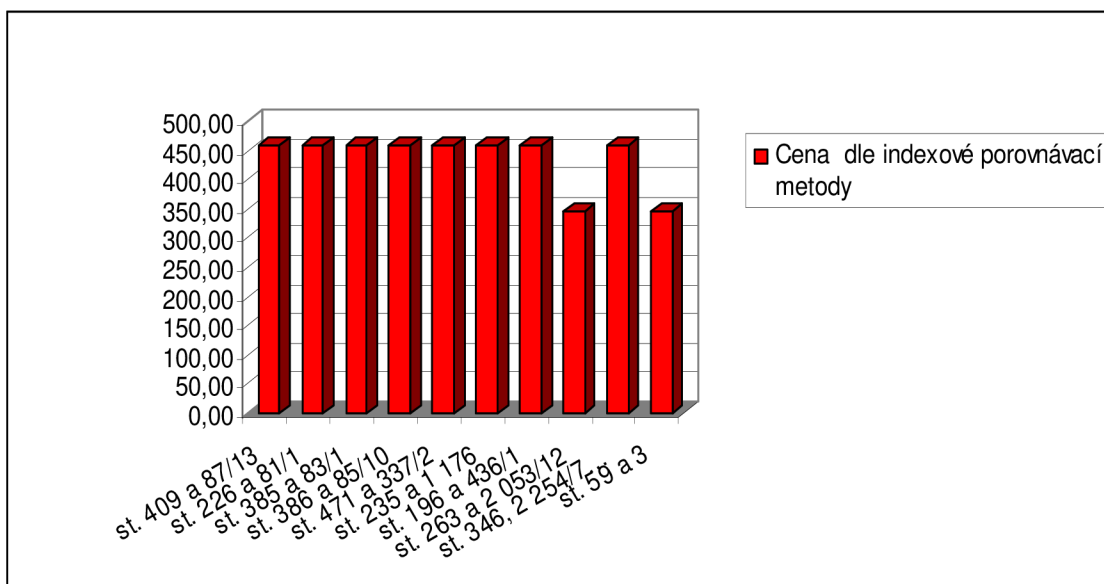


Graf č. 7 - Srovnání ceny za 1 m<sup>2</sup> zjištěné podle Naegeliho metody třídy polohy

Oceňované pozemky jsou zastavěné. Pro výpočet jejich ceny jsem použila výchozí cenu stavby z katalogu. Zastavěná plocha katalogové stavby odpovídá skutečně zastavěné ploše pozemku. U pozemků p. č. st. 196, 436/1 a st. 59, 3 zastavěná plocha neodpovídá, protože jsem z dostupných materiálů nenašla tak velký katalogový rodinný dům.

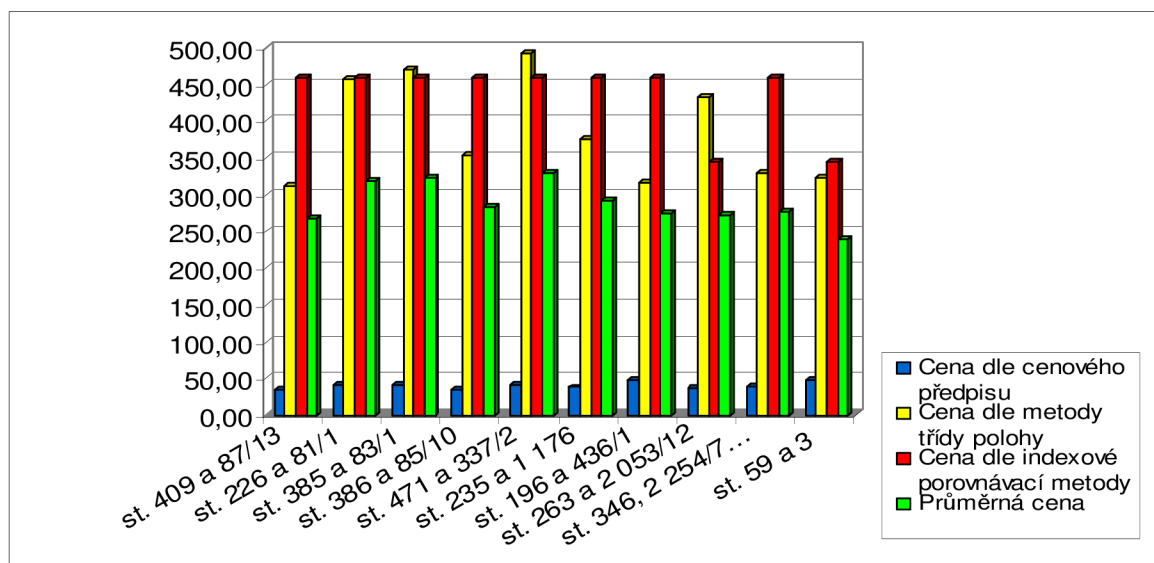
Výše uvedený graf zobrazuje jednotkové ceny pozemků zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy. Je z něj možné vyčíst, že se ceny pozemků zjištěné touto metodou pohybují v rozmezí 311 Kč/m<sup>2</sup> – 492 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší cenu 491,65 za 1 m<sup>2</sup> má nejmenší z porovnávaných pozemků, tj. p. č. st. 471, 337/2. Na jednotkovou cenu má velký vliv výměra přebývajících plochy a její cena. U této metody totiž platí, že čím větší je výměra přebývajících plochy, tím menší je výsledná jednotková cena.





Graf č. 8 – Srovnání ceny za 1 m<sup>2</sup> zjištěné podle indexové porovnávací metody

Všechny oceňované pozemky se nachází ve stejné lokalitě a jejich porovnání bylo provedeno podle standardní jednotkové tržní ceny pozemku, která byla zjištěna dle koeficientů srovnávaných pozemků z databáze. Z grafu je vidět, že jednotkové ceny pozemků jsou ve většině případů porovnávaných pozemků téměř stejné. Nižší ceny za 1 m<sup>2</sup> jsou pouze u pozemků p. č. st. 263, 2053/12 a st. 59, 3 u kterých se do jednotkové ceny promítla chybějící kanalizace.



Graf č. 9 - Srovnání cen za 1 m<sup>2</sup>

V grafu č. jsou shrnuty údaje z předchozích grafů. Tento graf je doplněn o hodnoty průměrných cen za jednotku jednotlivých posuzovaných pozemků. Nejvyšší průměrná cena za jednotku vyšla u p. č. st. 471, 337/2, která je ovlivněná vysokou cenou za jednotku zjištěnou metodou třídy polohy. Nejnižší průměrná cena vyšla u posledního oceňovaného pozemku (p. č. st. 59, 3). Cena je ovlivněná např. jeho velikostí a chybějící kanalizací.

Z grafu je patrné, že u pozemků vychází nejnižší cena zjištěná podle cenových předpisů. Je to způsobeno tím, že zadaná lokalita katastrálně nesousedí s žádným větším městem, které by její pozemky zhodnotilo podle § 28 odst. 1 písm. a) – j) vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento způsob ocenění nejméně kopíruje trh a jeho situaci na trhu s daným typem nemovitostí. Další překážkou u tohoto způsobu ocenění jsou dlouhé schvalovací procesy novel oceňovacích předpisů, které za tu dobu než jsou schváleny a vejdou v platnost, jsou už opět zastaralé a byla by potřeba další novela. U dalších dvou metod ocenění vyšly jednotkové ceny v rozmezí 311 Kč/m<sup>2</sup> – 459 Kč/m<sup>2</sup>. Pro danou lokalitu je pro zjištění odhadované obvyklé ceny nejpoužitelnější metoda indexovým porovnáním.

Tab. č. 43 – Vyjádření procentního podílu jednotkových cen z ceny zjištěné dle indexového porovnání

<b>P. č.</b>	<b>Cena za m2 dle cen. předp. (Kč)</b>	<b>Podíl z ceny dle index. por. (%)</b>	<b>Cena za m2 dle Naegeli. (Kč)</b>	<b>Podíl z ceny dle index. por. (%)</b>	<b>Cena za m2 dle index. por. (Kč)</b>	<b>Podíl z ceny dle index. por. (%)</b>
<b>st. 409 a 87/13</b>	34,53	7,53	311,85	68,00	458,6	100,00
<b>st. 226 a 81/1</b>	40,35	8,78	457,26	99,46	459,73	100,00
<b>st. 385 a 83/1</b>	40,87	8,92	470,92	102,76	458,27	100,00
<b>st. 386 a 85/10</b>	35,14	7,66	354,2	77,21	458,74	100,00
<b>st. 471 a 337/2</b>	39,93	8,71	491,65	107,27	458,33	100,00
<b>st. 235 a 1 176</b>	37,67	8,21	376,21	81,97	458,96	100,00
<b>st. 196 a 436/1</b>	47,19	10,28	315,31	68,71	458,92	100,00
<b>st. 263 a 2 053/12</b>	37,02	10,73	433,11	125,55	344,96	100,00
<b>st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4</b>	39,72	8,65	330,03	71,91	458,98	100,00
<b>st. 59 a 3</b>	47,43	13,74	323,61	93,74	345,23	100,00

## 6 Závěr

Trh s pozemky je zásadně odlišný od trhu se stavbami, protože pozemky jsou nereprodukovatelným přírodním zdrojem a jejich nabídka je jednou provždy limitována. Z tohoto faktu vyplývá větší ekonomická vzácnost a jedinečnost pozemků oproti stavbám, které lze do značné míry vytvářet, odstraňovat nebo měnit jejich charakter. [20]

Mezi faktory, které nejvíce ovlivní výběr pozemku, bezesporu patří jeho cena, dostupnost inženýrských sítí a regulační podmínky zástavby, tvar a velikost pozemku, geologické podmínky, dopravní obslužnost lokality, občanská a kulturní vybavenost lokality, ale také svažitost terénu a orientace ke světovým stranám. Cena zjištěná podle cenových předpisů a cenových map je cena administrativní, kterou využívají státní orgány, převážně finanční úřady, pro stanovení daně z převodu nemovitostí a daně darovací. Tržní ocenění má za úkol stanovit tržní hodnotu a ocenění podle cenového předpisu má za úkol správně interpretovat daný cenový předpis. Aby byla tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu shodná, musel by být cenový předpis sestaven tak, aby zohlednil všechny cenotvorné faktory. I když se cenové předpisy snaží kopírovat situaci na trhu, nejlépe vyjadřuje skutečnou hodnotu nemovitosti tržní cena. Podle vypočtených cen pozemků získaných oceněním dle cenových předpisů, metodou třídy polohy a indexovou metodou jsem došla k závěru, že nejrealnější je tržní cena vypočtená indexovou porovnávací metodou. Výhodou této metody ocenění je její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí.

V teoretické části jsem definovala základní pojmy týkající se oceňování nemovitostí, popsala jsem jednotlivé metody pro oceňování pozemků, provedla jsem popis lokality a jejího okolí a nastínila aktuální stav na trhu nemovitostí v České republice. V praktické části jsem detailně popsala a ocenila deset mnou vybraných stavebních pozemků v lokalitě Blížkovice podle cenových předpisů, metodou třídy polohy a indexovou porovnávací metodou. U všech oceňovacích metod jsem uvedla postup výpočtů s komentářem. Srovnání a hodnocení výsledků je uvedeno v rekapitulaci na konci praktické části diplomové práce.

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

## Seznam použitých zdrojů

### Knihy

1. BRADÁČ, Albert, et al. *Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-679-2.
2. BRADÁČ, Albert, et al. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
3. BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
4. BRADÁČ, Albert, SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku*. Brno: Cerm, s. r. o., 2010. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
5. HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
6. MĚSTYS BLÍŽKOVICE. *Blížkovice v obrazech*. Brno: F. R. Z. agency s. r. o., 2009. 175 s. ISBN 978-80-87332-01-6.
7. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: Ceduk, 1996. 176 s. ISBN 80-902109-0-2.
8. VLASTIVĚDA MORAVSKÁ. *Moravskobudějovicko Jemnicko*, 65. svazek. Brno: CENTA, spol. s r. o., 1997. 864 s. ISBN 80-85048-75-2.

### Zákony a vládní vyhlášky

9. Vyhláška č. 3/2008 Sb., *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů

13. Zákon č. 344/1992 Sb., *o katastru nemovitostí České republiky*, ve znění pozdějších předpisů
14. Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách*, ve znění pozdějších předpisů

## **Internetové portály**

15. Brno - oficiální web statutárního města Brna [online]. 2011 [cit. 2010-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.brno.cz/>>.
16. Bydlet.cz – aneb jak lépe bydlet [online]. 2011 [cit. 2010-03-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.bydlet.cz/>>.
17. Cenové mapy [online]. 2011 [cit. 2010-11-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.cenovemapy.cz/>>.
18. Český statistický úřad [online]. 2011 [cit. 2010-11-19]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.
19. Hospodářská komora České republiky [online]. 2009 [cit. 2011-01-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.komora.cz/>>.
20. Informační server ihned.cz [online]. 2011 [cit. 2011-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.ihned.cz/>>.
21. Land Management [online]. 2007 [cit. 2011-01-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/>>.
22. Mapy.cz [online]. 2011 [cit. 2010-11-19]. Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz/>>.
23. Města, obce a vesnice v ČR [online]. 2010 [cit. 2010-02-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.obce-mesta.info/>>.
24. Oficiální web města Moravské Budějovice [online]. 2010 [cit. 2010-04-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.mbudejovice.cz/>>.
25. Pozemky.cz [online]. 2011 [cit. 2010-12-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.pozemky.cz/>>.

26. Realitní zpravodajský server 2011 [cit. 2011-03-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.realitymorava.cz/>>.
27. Stavební klub profi 2011 [cit. 2010-12-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebniklub.cz/>>.
28. Stránky o oceňování nemovitostí [online]. 2010 [cit. 2010-12-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/>>.
29. Veřejná správa online [online]. 2011 [cit. 2010-02-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesta.obce.cz/>>.
30. Znojemský podnikatelský portál [online]. 2009 [cit. 2011-02-15]. Dostupné z WWW: <<http://193.86.3.174/inpuncto/data/znojmo.html>>.

## Seznam obrázků, tabulek a grafů

### Seznam obrázků

Obr. č. 1 - Správní rozdělení okresu Znojmo

Obr. č. 2 - Mapa Blížkovského okolí

Obr. č. 3 - Městys Blížkovice

Obr. č. 4 - Územní plán Městys Blížkovice

### Seznam tabulek

Tab. č. 1 - Ocenění pozemku p. č. st. 409 a 87/13 podle cenových předpisů

Tab. č. 2 - Ocenění pozemku p. č. st. 409 a 87/13 Naegeliho metodou třídy polohy

Tab. č. 3 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 1 dle databáze

Tab. č. 4 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 2 dle databáze

Tab. č. 5 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 3 dle databáze

Tab. č. 6 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 4 dle databáze

Tab. č. 7 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 5 dle databáze

Tab. č. 8 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 6 dle databáze

Tab. č. 9 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 7 dle databáze

Tab. č. 10 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 8 dle databáze

Tab. č. 11 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 9 dle databáze

Tab. č. 12 - Koeficient pro výpočet indexu srovnávacího pozemku č. 10 dle databáze

Tab. č. 13 - Zpracování a vyhodnocení dat o cenách pozemků dle databáze

Tab. č. 14 – Ocenění pozemku p. č. st. 409 a 87/13 indexovou porovnávací metodou

Tab. č. 15 – Ocenění pozemku p. č. st. 226 a 81/1 podle cenových předpisů

Tab. č. 16 – Ocenění pozemku p. č. st. 226 a 81/1 Naegeliho metodou třídy polohy

Tab. č. 17 – Ocenění pozemku p. č. st. 226 a 81/1 indexovou porovnávací metodou

- Tab. č. 18 – Ocenění pozemku p. č. st. 385 a 83/1 podle cenových předpisů
- Tab. č. 19 – Ocenění pozemku p. č. st. 385 a 83/1 podle Naegeliho metody třídy polohy
- Tab. č. 20 – Ocenění pozemku p. č. st. 385 a 83/1 indexovou porovnávací metodou
- Tab. č. 21 – Ocenění pozemku p. č. st. 386 a 85/10 podle cenových předpisů
- Tab. č. 22 – Ocenění pozemku p. č. st. 386 a 85/10 podle Naegeliho metody třídy polohy
- Tab. č. 23 – Ocenění pozemku p. č. st. 386 a 85/10 podle indexové porovnávací metody
- Tab. č. 24 – Ocenění pozemku p. č. st. 471 a 337/2 podle cenových předpisů
- Tab. č. 25 – Ocenění pozemku p. č. st. 471 a 337/2 podle Naegeliho metody třídy polohy
- Tab. č. 26 – Ocenění pozemku p. č. st. 471 a 337/2 podle indexové porovnávací metody
- Tab. č. 27 – Ocenění pozemku p. č. st. 235 a 1 176 podle cenových předpisů
- Tab. č. 28 – Ocenění pozemku p. č. st. 235 a 1 176 podle Naegeliho metody třídy polohy
- Tab. č. 29 – Ocenění pozemku p. č. st. 235 a 1 176 podle indexové porovnávací metody
- Tab. č.30 – Ocenění pozemku p. č. st. 196 a 436/1 podle cenových předpisů
- Tab. č. 31 – Ocenění pozemku p. č. st. 196 a 436/1 podle Naegeliho metody třídy polohy
- Tab. č. 32 – Ocenění pozemku p. č. st. 196 a 436/1 podle indexové porovnávací metody
- Tab. č. 33 – Ocenění pozemku p. č. st. 263 a 2 053/12 podle cenových předpisů
- Tab. č. 34 – Ocenění pozemku p. č. st. 263 a 2 053/12 podle Naegeliho metody třídy polohy
- Tab. č. 35 – Ocenění pozemku p. č. st. 263 a 2 053/12 podle indexové porovnávací metody



Tab. č. 36 – Ocenění pozemku p. č. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 podle cenových předpisů

Tab. č. 37 – Ocenění pozemku p. č. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 podle Naegeliho metody třídy polohy

Tab. č. 38 – Ocenění pozemku p. č. st. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4 podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 39 – Ocenění pozemku p. č. st. 59 a 3 podle cenových předpisů

Tab. č. 40 – Ocenění pozemku p. č. st. 59 a 3 podle Naegeliho metody třídy polohy

Tab. č. 41 – Ocenění pozemku p. č. st. 59 a 3 podle indexové porovnávací metody

Tab. č. 42 – Rekapitulace vypočtených cen

Tab. č. 43 - Vyjádření procentního podílu jednotkových cen z ceny zjištěné dle indexového porovnání

## **Seznam grafů**

Graf č. 1 - Struktura zaměstnanosti v okrese Znojmo

Graf č. 2 – Financování bydlení

Graf č. 3 – Průměrná cena bytů v Jihomoravském kraji

Graf č. 4 – Porovnání kupní a odhadní ceny v okrese Znojmo v letech 2007 – 2009

Graf č. 5 - Průměrná kupní cena v okrese Znojmo v letech 2007 - 2009

Graf č. 6 – Srovnání ceny za 1 m<sup>2</sup> zjištěné podle porovnávacích předpisů

Graf č. 7 - Srovnání ceny za 1 m<sup>2</sup> zjištěné podle Naegeliho metody třídy polohy

Graf č. 8 – Srovnání ceny za 1 m<sup>2</sup> zjištěné podle indexové porovnávací metody

Graf č. 9 - Srovnání cen za 1 m<sup>2</sup>

## Seznam příloh

- Příloha č. 1 Klíče třídy polohy podle Naegeliho
- Příloha č. 2 Koeficienty pro zjištění jednotkové ceny stavebního pozemku
- Příloha č. 3 Databáze pozemků pro indexovou porovnávací metodu
- Příloha č. 4 Rodinný dům pro p. č. st. 409 a 87/13
- Příloha č. 5 Rodinný dům pro p. č. 226 a 81/1
- Příloha č. 6 Rodinný dům pro p. č. 385 a 83/1
- Příloha č. 7 Rodinný dům pro p. č. 386 a 85/10
- Příloha č. 8 Rodinný dům pro p. č. 471 a 337/2
- Příloha č. 9 Rodinný dům pro p. č. 235 a 1 176 a pro p. č. 59 a 3
- Příloha č. 10 Rodinný dům pro p. č. 196 a 436/1
- Příloha č. 11 Rodinný dům pro p. č. 263 a 2 053/12
- Příloha č. 12 Rodinný dům pro p. č. 346, 2 254/7, 2 254/5 a 2 254/4
- Příloha č. 13 Výpis z katastru nemovitostí