

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

VLIV VÝSTAVBY SILNIČNÍ KOMUNIKACE NA CENU POZEMKŮ

THE INFLUENCE OF ROAD CONSTRUCTION ON THE PRICE OF LAND PARCELS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. PETRA PODROVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Prof. Ing. ALBERT BRADÁČ, DrSc.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Petra Podrová

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

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

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

Vliv výstavby silniční komunikace na cenu pozemků

v anglickém jazyce:

The Influence of Road Construction on the Price of Land Parcels

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Příprava výstavby pozemních silničních komunikací je spojená s vykupováním pozemků a nepřímo tak ovlivňuje jejich hodnoty. Určení míry tohoto vlivu se provede porovnáním hodnot dotčených pozemků před vykoupením a v průběhu vykupování. V závěru se výsledky analyzují a provede se odhad dalšího vývoje cen dotčených pozemků až do dokončení stavby.

Cíle diplomové práce:

Sledovat změnu ceny dotčených pozemků v čase a určit míru vlivu nové výstavby silniční komunikace na jejich hodnoty.



Seznam odborné literatury:


BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 2010. s. 1-302. ISBN: 978-80-7204-667- 6.

BRADÁČ, A.; ŠILHÁNKOVÁ, H.; ŠMAHEL, M.; VIDOVIČOVÁ, I.; KOZIELKOVÁ, E.; ZUZAŇÁKOVÁ, P.; CUPAL, M.; SUPERATOVÁ, A.; ULRYCH, J.; BRADÁČOVÁ, L.; BRUMOVSKÝ, M.; SEDLÁČEK, J.; KREJZA, Z.; KLIKA, P.; NIČ, M.; MELEN, V. Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630- 0.

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010


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



Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na stanovení a porovnání cen pozemků dotčených s výstavbou silniční komunikace, před vykupováním a během vykupování. Na základě získaných výsledků bylo provedeno průměrné zhodnocení pozemků. Rozdíl cen je dán tím, že před vykupováním se převážně jednalo o pozemky zemědělské a během vykupování se již jedná o pozemky stavební. Je to způsobeno i stavbou, která má být na něm postavena a také náklady na připravenost pozemku.

Abstract

The thesis is focused on the assessment and comparison of land prices which are connected to the construction of roads, before and during the redemption. Based on gained results was made the average evaluation of land. The price difference stems from the fact that before the redemption was a mostly agricultural land and during the redemption was already building land. This is due the construction which to be built on it and also the costs of readiness of the land.

Klíčová slova

Pozemek, parcela, cena, oceňování, zemědělský pozemek, stavební pozemek, silniční komunikace.

Keywords

Land, parcel, price, appraisal, agricultural land, building land, road.

Bibliografická citace

PODROVÁ, P. *Vliv výstavby silniční komunikace na cenu pozemků*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 61 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje.

V Brně dne

podpis diplomanta

Poděkování

Dříve než se seznámíte s obsahem této diplomové práce, bych ráda poděkovala panu Ing. Petru Daňhelovi a panu prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za odborné vedení a cenné rady.

OBSAH

ÚVOD.....	12
1 STRUČNÝ POPIS LOKALITY.....	13
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	15
2.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	15
2.1.1 Pozemek.....	15
2.1.2 Parcela.....	17
2.2 CENA A HODNOTA.....	18
2.2.1 Obecně.....	18
2.2.2 Cena a hodnota.....	18
2.2.3 Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	19
2.2.4 Cena pořizovací.....	19
2.2.5 Cena reprodukční.....	19
2.2.6 Věcná hodnota.....	19
2.2.7 Výnosová hodnota.....	20
2.2.8 Cena obecná (obecná, tržní).....	20
2.2.9 Výchozí cena.....	20
3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....	21
3.1 STRUČNÁ HISTORIE OCEŇOVÁNÍ A VEDENÍ POZEMKŮ.....	21
3.2 OBECNĚ K CENÁM POZEMKŮ.....	22
3.3 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....	23

3.3.1	Oceňování podle cenových předpisů.....	23
3.3.2	Metoda třídy polohy.....	24
3.3.3	Sammetova metoda.....	26
3.3.4	Indexová porovnávací metoda.....	26
3.3.5	Cenové mapy pozemků.....	26
3.4	CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ PODLE BPEJ.....	27
4	REALIZACE OCENĚNÍ POZEMKŮ.....	29
4.1	POSTUP.....	29
4.1.1	Ocenění zemědělského pozemku p.č. 1012/6 podle oceňovací vyhlášky.....	29
4.1.2	Ocenění pozemku vodní plochy p.č. 1012/9 podle oceňovací vyhlášky.....	31
4.1.3	Ocenění pozemku s neplodnou půdou p. č. 1555/25 podle oceňovací vyhlášky.....	33
4.1.4	Ocenění silniční komunikace p.č. 1151/12 podle oceňovací vyhlášky.....	35
5	VYHODNOCENÍ.....	37
	ZÁVĚR.....	47
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	49
	SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ.....	51
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	53
	SEZNAM PŘÍLOH.....	54

ÚVOD

Tuto problematiku chci řešit proto, že mě zajímá vývoj cen pozemků a to jak z hlediska časového, tak z hlediska jejich potenciálního využití, vlivem zastavění např. dálniční nebo rychlostní sítí komunikací, železniční, průmyslovou zástavbou apod.

Vývojem cen (oceňováním pozemků) se zabývali všichni významní představitelé českého státu (kníže Oldřich, Přemysl Otakar II., Jan Lucemburský, Karel IV, Ludvík Jagellonský, Marie Terezie, Josef II. apod.) a to již od 11. století po současnost. Hlavním důvodem tohoto zájmu bylo vybírání daní pro potřeby státu.

Příprava výstavby pozemní silniční komunikace (dálnice) je spojena s vykupováním pozemků a nepřímo tak ovlivňuje jejich hodnoty. S vykupováním pozemků mohou nastat i nežádoucí komplikace jako jsou pomalé výkupy pozemků z důvodů neúměrných požadavků vlastníků pozemků a např. chybějících povolení pro doplňkové stavby přeložek kanalizací atd. Protože stavby dálnic se považují za stavby ve veřejném zájmu, může dojít při nedohodě o výkupní ceně i k meznímu řešení, které představuje vyvlastnění dotčených pozemků.

V této práci budu porovnávat ceny dotčených pozemků před vykoupením a v průběhu vykupování ŘSD. V závěru se výsledky analyzují a provede se odhad dalšího vývoje cen dotčených pozemků až do dokončení stavby.

Budu se zabývat cenami vykupovaných pozemků pod plánovanou silniční komunikací (dálnicí), které jsem převzala ze 17- ti kupních smluv, které jsou z let 2005 – 2010. Jedná se o pozemky dálnice D3 z Tábora do Soběslavy. Vykupované pozemky se nachází v katastrálních územích Měšice u Tábora, Sezimovo Ústí, Roudná nad Lužnicí, Myslkovice, Zvěrotice a Planá nad Lužnicí. Před vykoupením se jednalo o zemědělské pozemky (orná půda, trvalý travní porost), pozemky vodní plochy, pozemek neplodné půdy a pozemek ostatní plochy (stávající silniční komunikace). Všechny pozemky jsem ocenila podle cenové vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010.

Všechny zjištěné vykupované ceny jsem převedla na jednu cenovou úroveň, neboť hodnota peněz v roce 2005 byla jiná než v roce 2010. Provedla jsem to přeindexováním pomocí koeficientu K_i . Poté jsem mohla provést porovnání jednotlivých pozemků mezi sebou v jedné časové úrovni a to v úrovni roku 2010.

1 STRUČNÝ POPIS LOKALITY

Budu se zabývat cenou vykupovaných pozemků nacházejících se pod budovanou dálnicí D3. Jedná se o katastrální území Měšice u Tábora, Sezimovo Ústí, Myslkovice, Roudná nad Lužnicí, Zvěrotice a Planá nad Lužnicí. Celková délka dálnice D3 a navazující rychlostní silnice R3, která vede mezi Prahou a hranicí s Rakouskem, je cca 171,40 km. Trasa je dělena na 12 stavebních úseků 0301 až 0312, z nichž některé jsou dále členěny na dílčí stavební části podle stádia přípravy. Tím je zajištěno rychlejší a přehlednější projednání a financování. Na obrázku 1 je vidět úsek dálnice 0307 mezi Tábořem a Soběslaví, kterým se zabývám. [9]

Dálnice D3 současně bude přebírat funkci kapacitního spojení hlavního města Prahy s jižními Čechy. Dálnice napojuje Tábořsko a Českobudějovicko na síť dálnic a rychlostních silnic v České republice. Ve směru na jih se napojuje na silniční a dálniční síť v Rakousku (přes hraniční přechod Dolní Dvořiště s napojením na budoucí vysokokapacitní silnici S10). V oblasti okolí Prahy bude komunikace sloužit jako flexibilní řešení denního dojíždění do zaměstnání a také jako možnost rychlého odjezdu z Prahy do rekreačních oblastí v Posázaví.[9]



Obrázek 1 – úsek 0307 dálnice D3²

² Zdroj: <http://www.dalnice-d3.cz/ke-stazeni/d3-tabor-veseli-nad-luznici> [10]

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí České republiky se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Řídí se zákonem č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území České republiky. Součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k těmto nemovitostem. Základní informační systém státní správy v České republice je tvořen uceleným, průběžně aktualizovaným, počítačově ovládaným informačním systémem o pozemcích, vybraných stavbách apod. Evidované údaje v katastru nemovitostí zabezpečuje vysokou společenskou využitelnost. [2]

2.1.1 Pozemek

„Je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“ [2]

Zemědělské a lesní pozemky dosud vlastnický vedené v původních pozemkových mapách (PK mapy), které v současné době již nemají hranice v terénu (hranice neexistují, protože byly sloučeny do větších půdních celků), se evidují v tzv. zjednodušené evidenci s využitím geometrického a polohového určení v operátech dřívějších pozemkových evidencí. Evidují se zejména tyto údaje:

- příslušnost parcely ke katastrálnímu území,
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence s označením jejího druhu (pozemkový katastr, grafický příděl, evidence nemovitostí),
- původní nebo zbytková výměra parcely po provedených majetkoprávních změnách,
- údaj o vlastníku (číslo listu vlastnictví),
- údaj o bonitované půdně ekologické jednotce (BPEJ). [2]

Základním předpisem pro členění pozemků je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jenž stanoví v § 9 odst.

1-3:

„(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;¹⁰⁾ 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.*

¹⁰⁾ §32 zákona č. 50/1976 Sb.

(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.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.* [12]

Základním předpisem o oceňování zemědělského pozemku je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jenž stanoví v § 11 odst. 1-2:

„(1) Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

(2) Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území,¹¹⁾ stanoví vyhláška. [12]

2.1.2 Parcela

„Je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průmětem hranic pozemku v katastrální mapě a označen parcelním číslem, popř. mapovou značkou druhu pozemku.“ [2]

Jako stavební parcela se v katastru nemovitostí eviduje pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku „zastavěné plochy a nádvoří“. Pozemkové parcely jsou všechny parcely, které nejsou stavební parcely. Parcely se v každém kat. území označují arabskými čísly a to:

⁵⁾ *Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. §3 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.*

¹¹⁾ §18 a 19 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon).

- ve dvou číselných řadách, zvlášť pro pozemkové a stavební parcely nebo
- v jedné číselné řadě bez ohledu na druh pozemku. [2]

2.2 CENA A HODNOTA

2.2.1 Obecně

Pojem cena je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Částka zůstává historickým faktem a je nebo není zveřejněna. [3]

System cen zobrazuje následující schéma [3]:

Tab.1: Systém cen v České republice podle cenového práva (stav k 1.3.2009)		
A: Ceny smluvní - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované <i>(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)</i>	- úředně (§ 5)
		- věcně (§ 6)
		- časově (§ 8)
		- cen. moratoriem (§ 9)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	- ceny služeb	

Zdroj: BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 2009

2.2.2 Cena a hodnota

Oceňování je činnost, kdy se určitému předmětu nebo souboru předmětů apod., přiřazuje peněžní ekvivalent. Rozlišují se pojmy cena a hodnota, které se v praxi často zaměňují. [3]

Hodnota není skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená cena. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které si lze koupit kupujícími, na jedné straně a prodávajícími na straně druhé. Jde tedy o odhad. Existuje řada definovaných hodnot (např. věcná hodnota, tržní hodnota, výnosová hodnota apod.), a každá může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je nutné definovat jaká hodnota se zjišťuje. [3]

2.2.3 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

„Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), jenž stanoví v § 1 odst. 2:

(2) Cena je peněžní částka

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.“ [3]

2.2.4 Cena pořizovací

„Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jeho pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“ [3]

2.2.5 Cena reprodukční

„Cena (věcná hodnota), za kterou se by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.“ [3]

2.2.6 Věcná hodnota

„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 vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

*Je zde však poznamenat, že časové ceně odpovídá cena nákladovým způsobem **bez koeficientu prodejnosti Kp.**“ [3]*

¹⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2.2.7 Výnosová hodnota

„Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úrok z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se Cv.“ [3]

2.2.8 Cena obecná (obecná, tržní)

„Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Označujeme ji CO resp. COB.“

Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od staticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.“ [3]

2.2.9 Výchozí cena

„Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.“ [3]

3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

3.1 STRUČNÁ HISTORIE OCEŇOVÁNÍ A VEDENÍ POZEMKŮ

Země, potažmo pozemky, tvoří základ pro většinu aktivit člověka. Systematicky vedené záznamy o pozemcích a právních vztazích k nim, evidování nemovitostí, tedy pozemků a budov, jejich oceňování a vedení věcných práv k nim mají velký význam pro veřejnou správu, územní plánování, rozvoj území a v neposlední řadě i pro soukromé transakce s pozemky. Nejdůležitější záznamy z pohledu veřejnosti jsou katastry, zabývající se evidováním nemovitostí. Původně katastry sloužily pouze fiskálním (daňovým) účelům. Název katastr pochází z latinského capitastrum, caput = hlava a tastrum = listina, tedy listina uspořádaná podle hlav. Katastry v českých zemích slouží spolehlivě bezmála 1000 let, od poloviny 11. století do poloviny 18. století jako etapa popisných katastrů bez mapové složky a od závěru 18. století do dnes jako katastr s exaktním mapovým podkladem. [1]

V počátcích feudálního období byla půda a zemědělská výroba prakticky jediným zdrojem pravidelných příjmů panovníka a jemu podřízené šlechty. Odvody z výnosů polností tvořily dominantní podíl bohatství panovníka a šlechticů. Již v roce 1022 zavedl kníže Oldřich vybírání daně z polností k čemuž potřeboval mít pozemky nějakým způsobem ohodnoceny. Za krále Přemysla Otakara II. byla sjednocena velikost lánů, zahájil kolonizaci pohraničních částí Čech a v neposlední řadě se zasloužil o vznik zemských desek. Za Ludvíka Jagellonského se ocenění provádělo na základě formulace „zač by spravedlivě stál ten statek“.[1]

Novou daňovou politiku vnesli po roce 1526, na dalších 400 let, na trůn českých králů Habsburkové. Poprvé v historii oceňování pozemků byl podán návrh na zaměření Čech (1573) a tím vybírání daní z přesně definovaných výměr (lánů). Konec 16. století byl dobou velkého daňového útlaku. 17. století začíná bitvou na Bílé hoře a postupně přechází v třicetiletou válku. V roce 1654 přichází na svět První berní rula (První rustikální katastr), která vnesla do berního režimu právní charakter půdy – půda zapsaná v berní rule byla nadále trvale zdanitelná. V roce 1684 vzniká Druhá berní rula (Druhý rustikální katastr). [1]

V roce 1740 nastupuje na trůn Marie Terezie I. a od roku 1747 vznikl První tereziánský katastr rustikální (Třetí berní rula). Od roku 1757 začal platit Druhý tereziánský katastr (Čtvrtá berní rula). Pozemky zapsané v katastru jako poplatné si udržely tuto vlastnost nastálo, operát se stal veřejným a držitelé půdy obdrželi poprvé v historii výtahy z ruly.

Souběžně začaly probíhat práce na dominikálním (panském) katastru nazývaném od roku 1749 Exaequatorium dominicale (vyrovnání panské). Tereziánský katastr usiloval ve své úplné podobě, tedy jako soubor katastru rustikálního a dominikálního o odstranění daňových nesrovnalostí. Výsledný tereziánský katastr byl Marií Terezií i přesto považován za provizorium a to z toho důvodu, že stále nedošlo k zaměření celého území a neměl tedy exaktní a jednotný charakter. To čekalo na jejího syna krále Josefa II. Tereziánskými katastry skončila etapa katastrů založených na slovním popisu bez jakékoli souvislé mapy. Od roku 1775 se začal budovat „josefský katastr“. Pokladem pro něj byl Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Stanovil rovnost v právním postavení půdy bez ohledu na to, zda se jednalo o rustikál či dominikál. Základem vyměřované daně se stala katastrální obec a poprvé patent uložil katastrální mapování půdy jako základ berní politiky.[1]

Od roku 1810 byl budován stabilní katastr. Jednalo se o dosud nejdokonalejší dílo, kdy pozemková daň byla poprvé postavena na nejdokonalejší a nejspravedlivější základ mezi ostatními daněmi. Vlastní mapovací práce trvaly v Čechách celkem 12 let, a to v letech 1826-1830 a 1837-1843. V Čechách na Moravě a ve Slezsku bylo zaměřeno 12 691 katastrálních obcí obsahujících 15 359 518 parcel na ploše 79 328 km² zobrazených na 49 967 mapových listech za cenu cca 3,8 milionu zlatých. Platnost stabilního katastru byla vyhlášena v Čechách roku 1860, na Moravě a ve Slezsku již 1851. [1]

Dodnes platí následující povinnosti katastru:

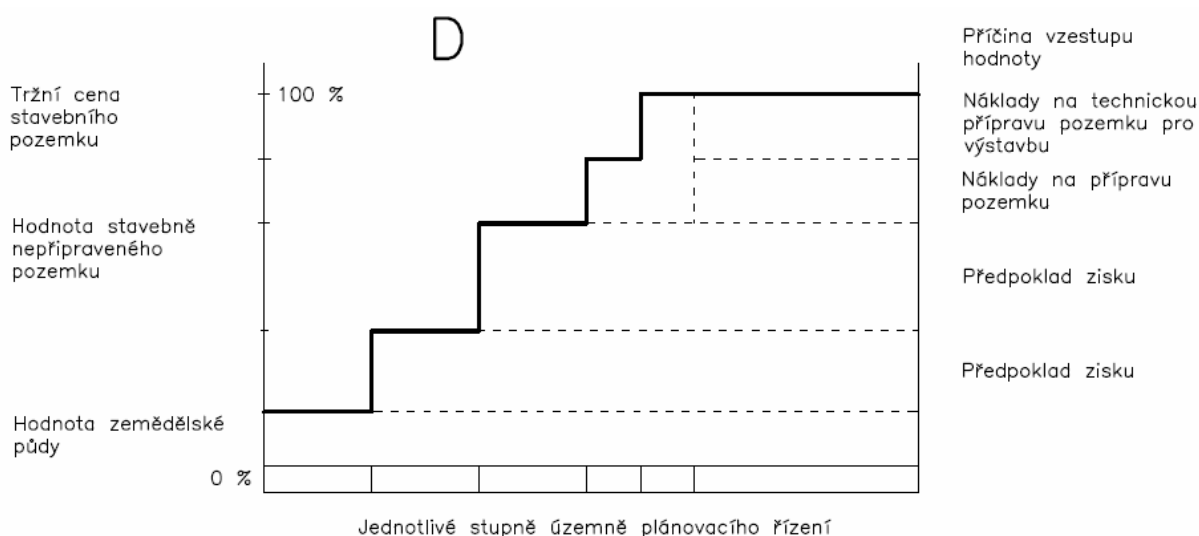
- udržování katastrálního operátu (díla) v souladu se skutečným a právním stavem
- oznamování změn skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí
- souladnost katastru s obsahem veřejných knih
- pravidelná revize údajů katastru [1]

3.2 OBECNĚ K CENÁM POZEMKŮ

Optimální je oceňovat pozemky metodou výnosovou, ale k této metodě často chybí zásadní podklady. U řady pozemků výnos nelze počítat jako například u okrasných sadů, u pozemků pod silnicemi apod. Cena pozemku je ovlivněna také tím, jaké bude jeho

předpokládané využití. Nejnižší cenu bude mít zemědělský pozemek, ale pokud se mezi lidmi proslýchne, že se v dané lokalitě bude stavět, cena logicky stoupne. Cena bude růst, až se dostane na cenu stavebního pozemku. Další zásadní vliv mají inženýrské sítě, jelikož jejich vybudování je nákladné. [3]

Graf 1: Vývoj ceny pozemku



Zdroj: BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009[3]

3.3 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

- oceňování podle cenových předpisů
- metoda třídy polohy
- Sammetova metoda
- indexová porovnávací metoda
- cenové mapy pozemků

3.3.1 Oceňování podle cenových předpisů

Ocenění se provádí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dále pak vyhláškou č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Jestliže je k dispozici cenová mapa pro danou lokalitu, tak použijeme cenu z cenové mapy, kterou vynásobíme výměru pozemku a tím získáme cenu stavebního pozemku. Ve vyhlášce č.3/2008 Sb. k tomu slouží § 27.

Ke stanovení ceny stavebního pozemku, který není uveden v cenové mapě se použije § 28 odst. 1 až 11. Cena zjištěná může činit nejméně 20 Kč/m².

Zemědělské pozemky se oceňují podle § 29 odst. 1 až 4. Cena zjištěná může činit nejméně 1 Kč/m².

Podle § 30 se oceňuje lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním poroste.

Oceňování pozemku vodních ploch se provede podle § 31 odst. 1 až 7. Jiné pozemky, které nejsou uvedeny výše, se oceňují podle § 32 odst. 1 až 5. [13]

3.3.2 Metoda třídy polohy

Metoda bývá také nazývána „Naegeliho metoda“ podle švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho. Jedná se o výpočet ceny pozemku podle tzv. „třídy polohy“. Metoda spočívá v tom, že cena stavebního pozemku je v určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu nájmu. Tato metoda se může použít ve většině případů ocenění stavebních pozemků a tam kde nejsou k dispozici žádné jiné porovnatelné pozemky se známou cenou. [3]

Pomocí tzv. „klíče třídy polohy“ se určí procentuální podíl ceny pozemku. Hodnotí se podle 5+2 klíčů třídy polohy, na základě slovního popisu, a to:

I- všeobecná poloha

II- intenzita využití pozemku

III- dopravní relace k velkoměstu

IV- obytný sektor

V- řemesla, průmysl, administrativa, obchod

VI- povyšující faktory

VII- redukující faktory [3]

Podíl ceny pozemku na celkových nákladech pro danou třídu polohy:

Tab. 2: Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho								
Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35 - 55

Zdroj: BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009[3]

Tab.3: Princip metody

Část souboru stavba + pozemek	Veličina Kč	Podíl %
Pozemek	Hledaná cena pozemku CP , zjistí se výpočtem z ceny stavby a z podílu pozemku PP $CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} = RC \cdot \frac{PP}{PS}$	PP % Podíl pozemku PP se zjistí zařazením do třídy polohy pomocí klíčů polohy
Stavba	Známa (resp. odhadcem nákladovým způsobem zjištěná) cena stavby na pozemku (v cenové úrovni platné ke dni odhadu, bez odpočtu opotřebení - stavba nová) RC	Podíl stavby PS = (100 - PP) %
Celkem	CP + RC	100 %

Zdroj: BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009[3]

Ocenění pozemku metodou třídy polohy

kde:

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

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

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

PS.....poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, PS= 100 - PP (%). [3]

3.3.3 Sammetova metoda

Metoda je obdobná jako metoda Naegeliho, kde Sammet pracuje s tzv. koeficientem plochy podlaží (číslem využitelnosti) KPP, který se rovná:

$$KPP = (ZP * PP) / CPP$$

kde:

ZP.....max. zastavitelná plocha pozemku (zast. plocha podlaží)

PP.....počet nadzemních podlaží

CPP...celková plocha pozemku [3]

3.3.4 Indexová porovnávací metoda

Tato metoda pochází ze SRN, kde se zpracovávaly cenové mapy pozemků a sestavovaly se znalecké výbory a indexové úřady pro srovnání s určitým obdobím. [3]

Tuto metodu je možné využít při porovnávání ceny prodaného pozemku s cenou oceňovaného podobného pozemku. Srovnávací pozemek (se známou tržní cenou a výměrou) se vypočte jednotková tržní cena a index srovnávacího pozemku. Index srovnávacího pozemku je vypočten dle různých kritérií (např. územní struktury, třídou velikosti obce podle počtu obyvatel apod.). Jednotková cena se podělí srovnávacím indexem a obdrží se standardní jednotková tržní cena. Stejným způsobem jako zjištění srovnávacího indexu se zjistí index oceňovaného pozemku, kterým se vynásobí standardní jednotková tržní cena srovnávacího pozemku a tím se získá jednotková tržní cena oceňovaného pozemku. [3]

Porovnání jen s jedním pozemkem není dost objektivní a proto je zapotřebí provést porovnání s větším počtem prodaných resp. inzerovaných pozemků. [3]

3.3.5 Cenové mapy pozemků

Obvykle se cenové mapy vytváří získáním souhrnných údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, také jejich vypracování a vnesení do mapy.[3]

Do mapy jsou vyneseny základní ceny v každé zóně (dotiskem do katastrální mapy 1:1000, v ČR je předepsáno měřítko 1:5000 nebo podrobněji).K dispozici jsou přepočítací koeficienty pokud je objekt jiného charakteru. [3]

Při tvorbě cenových map a dále postup v případě, že cena pozemku nesouhlasí s cenovou mapou (např. bylo provedeno rozdělení nebo scelení pozemků apod.) se použije vyhláška č. 3/2008 Sb., a to § 27. [3]

3.4 CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ PODLE BPEJ

Úřední cena zemědělských pozemků se oceňuje srovnávací metodikou, kdy parametrem srovnání je bonita půdy. Od roku 1990 byly stanoveny vyhláškou č. 316/1990 Sb. ceny podle tzv. „Bonitovaných půdně ekologických jednotek“ (BPEJ). Kód BPEJ je v České republice pětimístní. Od 1.2.2008 byla každému kódovému číslu přiřazena cena v rozmezí 1,00 až 17,25 Kč/m². BPEJ je definována na základě výrazných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu. V bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny pětimístním kódem konkrétní vlastnosti BPEJ. Jednotlivé číslice značí:

1. číslice – klimatický region (např. sumy průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek atd.),
2. a 3. číslice – příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (např. subtyp, půdotvorný substrát, zrnitost atd.),
4. číslice – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám,
5. číslice – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu. [3]

Základní cena zemědělských pozemků podle BPEJ se upraví podle příslušné přílohy:

- přírážkami za výhodnou polohu v obci (mj. předpoklad budoucího zastavění, zahrady ve městech apod.)
- srážkami za vzdálenost od kraje obce (postupně zvyšující se náklady a ztráta času na dopravu k zemědělskému pozemku)
- srážkami za vady pozemku pro obdělávání (stožary stěžující obdělávání, vyčnívající skála apod.) [3]

V kapitole 4 se zaměřuji na výpočet cen vybraných zemědělských a nezemědělských pozemků z přílohy A, které oceňuji podle oceňovací vyhlášky č.3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010. V kapitole 5 své diplomové práce se budu zabývat vývojem, porovnáním a zhodnocením cen zemědělských pozemků, u kterých vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 došlo k výraznému nárůstu ceny pozemků. Nárůst ceny původních zemědělských pozemků před vykupováním je patrný z příslušných grafů. V závěru jsem provedla konečné průměrné zhodnocení všech pozemků a to jak pozemků před vykupováním, tak pozemků během vykupování ŘSD. Dále je v kapitole naznačen vývoj cen do budoucnosti.

4 REALIZACE OCENĚNÍ POZEMKŮ

4.1 POSTUP

Níže je uveden postup výpočtů jednotlivých cen různých druhů pozemků před vykupováním podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vybrala jsem z každého druhu pozemku z přílohy A jednoho zástupce, a to v katastrálním území Sezimovo Ústí, tam se jedná o zemědělský pozemek viz. tab. 4 a obrázek 2, pozemek vodní plochy viz. tab. 5 a obrázek 3, dále v katastrálním území Zvěrotice, kde se jedná o pozemek neplodné půdy viz. tab. 6 a obrázek 4 a v katastrálním území Měšice u Tábora, kde se jedná o stavební pozemek (silniční komunikace) viz. tab.7 a obrázek 5. Ostatní pozemky uvedené v příloze A by se počítaly obdobným způsobem.

4.1.1 Ocenění zemědělského pozemku p.č. 1012/6 podle oceňovací vyhlášky

Pro ocenění zemědělského pozemku jsem použila § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010. Základní cenu zemědělského pozemku jsem zjistila v příloze č. 22, kde jsou uvedeny ceny za 1 m² podle BPEJ. Dále jsem upravila základní cenu podle přílohy č. 23, kde jsou uvedeny příslušné srážky a přirážky. Zvolila jsem si přirážku 80 %, a to z důvodu, že pozemek leží v území obce s počtem obyvatel 5 – 10 tisíc. Potom jsem určila koeficient K_p z přílohy č. 39. Pro pozemky oceněné podle § 29 je K_p rovno 1,00, podle odstavce č. 15.



Obrázek 2 – Výřez z katastrální mapy³

Tab. 4: Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010		
Pozemek	p.č.	1012/6
Katastrální území		Sezimovo Ústí
Počet obyvatel		7330
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	1456
BPEJ		76701
Základní cena ZC ^{*)}	Kč/m ²	1,17
Srážky a přírážky podle příl. 23		

³ Zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>[11]

Tab. 4: Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010		
Přirážka - položka 1.7.1	%	80
Srážka - položka 2 (3-15%)	%	0
Srážka - položka 3 (až 35%)	%	0
Srážky a přirážky celkem	%	80
Koeficient Kp (příl. 39)	Kp	1,00
Minimální cena § 29 odst. 5	Kč/m ²	1
Použitá ZCU ^{**)}	Kč/m ²	2,106
Pozemek celkem	Kč	3066,00

**) ZC – základní cena, **)ZCU – základní cena upravená*

4.1.2 Ocenění pozemku vodní plochy p.č. 1012/9 podle oceňovací vyhlášky

Pro ocenění pozemku vodní plochy jsem použila § 31 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 1. 11. 2010, odst. 5, jelikož se jednalo o umělou vodní nádrž. Cena se určí jako součin výměry v m² a ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm. a) až l). Pro výpočet základní ceny jsem si zvolila odstavec j). Dále se vypočtená cena vynásobí koeficientem 0,07 a koeficientem Kp, který je roven 1,00 podle přílohy č. 39 odstavce č. 15. Cp (cena pozemku) jsem vypočetla ze vzorce $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35 + (7330 - 1000) * 0,007414 = 81,39$ Kč/m², kde a je počet obyvatel. Když $a < 1000$ tak se použije $a = 1000$.



Obrázek 3 – Výřez z katastrální mapy⁴

Tab. 5: Ocenění pozemku vodní plochy podle § 31 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010		
Pozemek	p.č.	1012/9
Katastrální území		Sezimovo Ústí
Počet obyvatel		7330
Druh pozemku		vodní plocha
Výměra	m ²	27
Oceněné podle	§ 28 odst. 1, písm.j a § 31odst. 5	
$C_p=35+(a-1000)*0,007414$	Kč/m ²	81,93
Základní cena ZC ^{*)} = $C_p*2,00$	Kč/m ²	163,86
Koeficient 0,07		0,07
ZCU s koeficientem 0,07	Kč/m ²	11,47

⁴ Zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>[11]

Tab. 5: Ocenění pozemku vodní plochy podle § 31 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010		
Koeficient Kp (příl. 39)	Kp	1
Minimální cena § 31 odst. 6	Kč/m ²	10
Použitá ZCU ^{**)}	Kč/m ²	11,47
Pozemek celkem	Kč	310,00

**) ZC – základní cena, **)ZCU – základní cena upravená*

4.1.3 Ocenění pozemku s neplodnou půdou p.č. 1555/25 podle oceňovací vyhlášky

Pro ocenění neplodné půdy jsem použila § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 1. 11. 2010. Neplodná půda se oceňuje jako jiné pozemky. Ocenila jsem to podle odstavce 3. Cena pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného se zjistí jako součin průměrné základní ceny zemědělských pozemků v katastrálním území, uvedené ve vyhlášce č. 412/2008 Sb., a jeho výměry. Dále se cena upraví podle položky č. 1 z přílohy 23. Jelikož jde o pozemek v katastrálním území sousedícím s obcí s počtem obyvatel 5 až 10 tisíc, použila jsem přírážku 40 %. Vypočtenou cenu jsem upravila koeficientem Kp, který je roven 1,00 podle přílohy č. 39 odstavce č. 15 a koeficientem 0,25. Výsledná cena musí činit minimálně 1 Kč/m².



Obrázek 4 – Výřez z katastrální mapy⁵

Tab. 6: Ocenění pozemku s neplodnou půdou podle § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010		
Pozemek	p.č.	1555/25
Katastrální území		Zvěrotice
Počet obyvatel		371
Druh pozemku		ostatní plocha
Výměra	m ²	230
Oceněné podle	§ 32 odst. 3	
Základní cena ZC ^{*)} (vyhl. č. 412/2008 Sb.)	Kč/m ²	5,60
Přirážka – položka 1.7.2, příloha 23	%	40
Koeficient 0,25		0,25

⁵ Zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>[11]

Tab. 6: Ocenění pozemku s neplodnou půdou podle § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010		
ZCU	Kč/m ²	1,96
Koeficient Kp (příl. 39)	Kp	1
Minimální cena § 32 odst. 3	Kč/m ²	1
Použitá ZCU ^{**)}	Kč/m ²	1,96
Pozemek celkem	Kč	451,00

*) ZC – základní cena, **) ZCU – základní cena upravená

4.1.4 Ocenění silniční komunikace p.č. 1151/12 podle oceňovací vyhlášky

Pro ocenění silniční komunikace jsem použila § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 1. 11. 2010, odst. 7, písm. a). Základní cena, kterou jsem si zvolila z odstavce 1, písm. i), se upraví srážkami podle tabulky č. 3 přílohy č. 21, zvolila jsem srážku 25 %, a to proto, že pozemek se nachází mimo sídelní část obce, ale stavebně a dopravně na ni navazuje. Tuto cenu jsem vynásobila koeficientem Ki z přílohy č. 38 a koeficientem Kp z přílohy č. 39. Minimální cena, je moje zvolená cena z odstavce 1, písm. j), která se vynásobí koeficientem 0,60, nejvyšší cena může být trojnásobek takto upravené ceny.



Obrázek 5 – Výřez z katastrální mapy⁶

⁶ Zdroj: [http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx\[11\]](http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx[11])

Tab. 7: Ocenění stavebního pozemku (silniční komunikace) podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010

Pozemek	p.č.	1151/12
Katastrální území		Měšice u Tábora
Počet obyvatel		35484
Druh pozemku		ostatní plocha
Výměra	m ²	642
Oceněné podle	§ 28 odst. 7, písm.a	
Základní cena ZC ^{*)}	Kč/m ²	400,00
Srážky podle příl. 21, tab.3	%	25
ZC po úpravě	Kč/m ²	300,00
Koeficient Kp (příl. 39)	Kp	0,586
Koeficient Ki (příl. 38)	Ki	2,267
ZCU s Ki i s KP	Kč/m ²	398,54
Minimální cena	Kč/m ²	240,00
Maximální cena	Kč/m ²	72,00
Použitá ZCU ^{**)}	Kč/m ²	399,00
Pozemek celkem	Kč	256158,00

**) ZC – základní cena, **)ZCU – základní cena upravená*

5 VYHODNOCENÍ

Z přílohy A jsem vybrala hodnoty podle jednotlivých katastrálních území (Měšice u Tábora, Sezimovo Ústí, Roudná nad Lužnicí, Myslkovice, Zvěrotice a Planá nad Lužnicí) a druhů jednotlivých pozemků (orná půda, vodní plocha, ostatní plocha). Když bylo v jednotlivém katastru více stejných cen za 1 m² zemědělských pozemků a pozemků vodní plochy, tak jsem vybrala jednoho zástupce této ceny. U pozemků ostatní plochy (neplodná půda a silniční komunikace) byl v příloze A vždy jen jeden zástupce. Ceny za 1 m² jsem mezi sebou porovnávala, tzn. zemědělské pozemky, pozemky vodních ploch a pozemky ostatních ploch s pozemky stavebními, jedná se o ceny pozemků před vykupováním (ceny zjištěné z oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010) a ceny v průběhu vykupování (ceny zjištěné z kupních smluv po územním rozhodnutí, přeindexovány Ki k jednomu časovému období a to k roku 2010).

Vyhodnocení zemědělských pozemků I

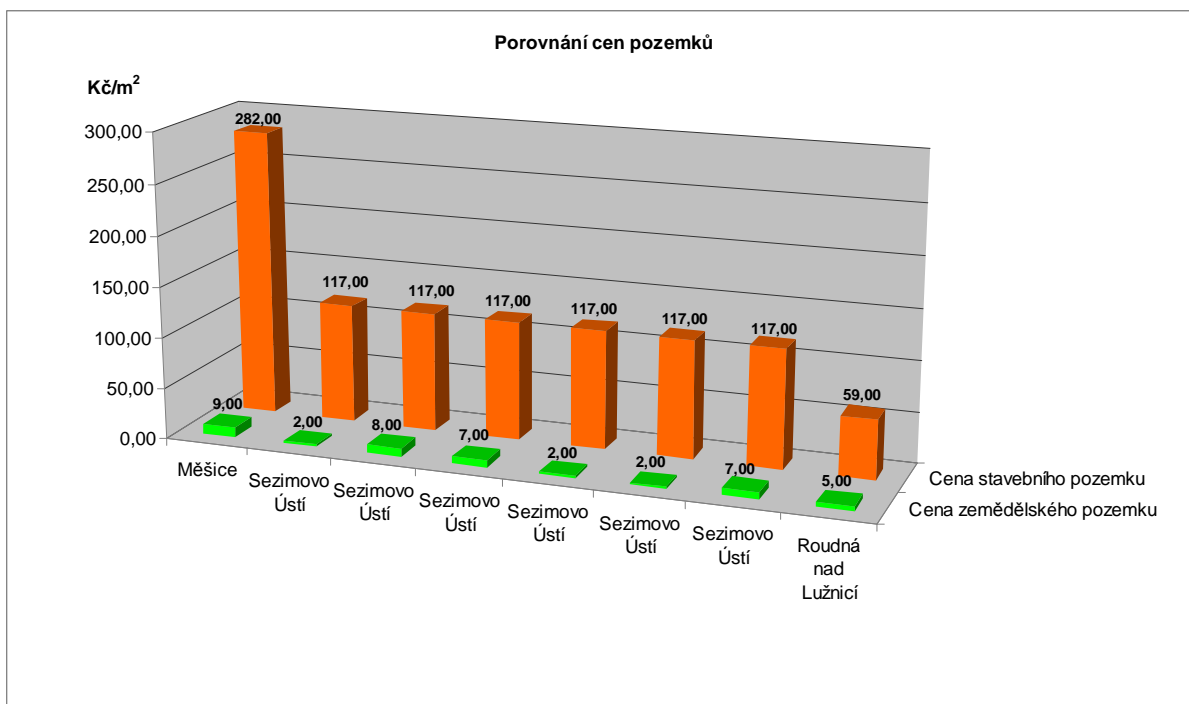
V tab. 8 je zobrazen přehled cen vybraných zemědělských pozemků s cenami stavebních pozemků. V grafu 2 je znázorněno porovnání těchto cen. V katastrálním území Měšice u Tábora se cena 1 m² původního zemědělského pozemku zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 o 2985 % . V katastrálním území Sezimovo Ústí je cena stavebního pozemku v průměru vyšší o 3865 % než cena zemědělského pozemku a v katastrálním území Roudná nad Lužnicí je cena stavebního pozemku vyšší než cena zemědělského pozemku o 1218 %.

Tab. 8: Přehled cen vybraných zemědělských pozemků I

Katastrální území	Cena stavebního pozemku Kč/m ²	Cena zemědělského pozemku s příslušnými srážkami a přírážkami Kč/m ²
Měšice u Tábora	282,24	9,15
Sezimovo Ústí	116,57	2,11
Sezimovo Ústí	116,57	8,32
Sezimovo Ústí	116,57	6,62
Sezimovo Ústí	116,57	1,70
Sezimovo Ústí	116,57	1,76

Katastrální území	Cena stavebního pozemku Kč/m ²	Cena zemědělského pozemku s příslušnými srážkami a přírážkami
Sezimovo Ústí	116,57	6,93
Roudná nad Lužnicí	58,80	4,46

Graf 2: Porovnání ceny pozemků podle tab.8



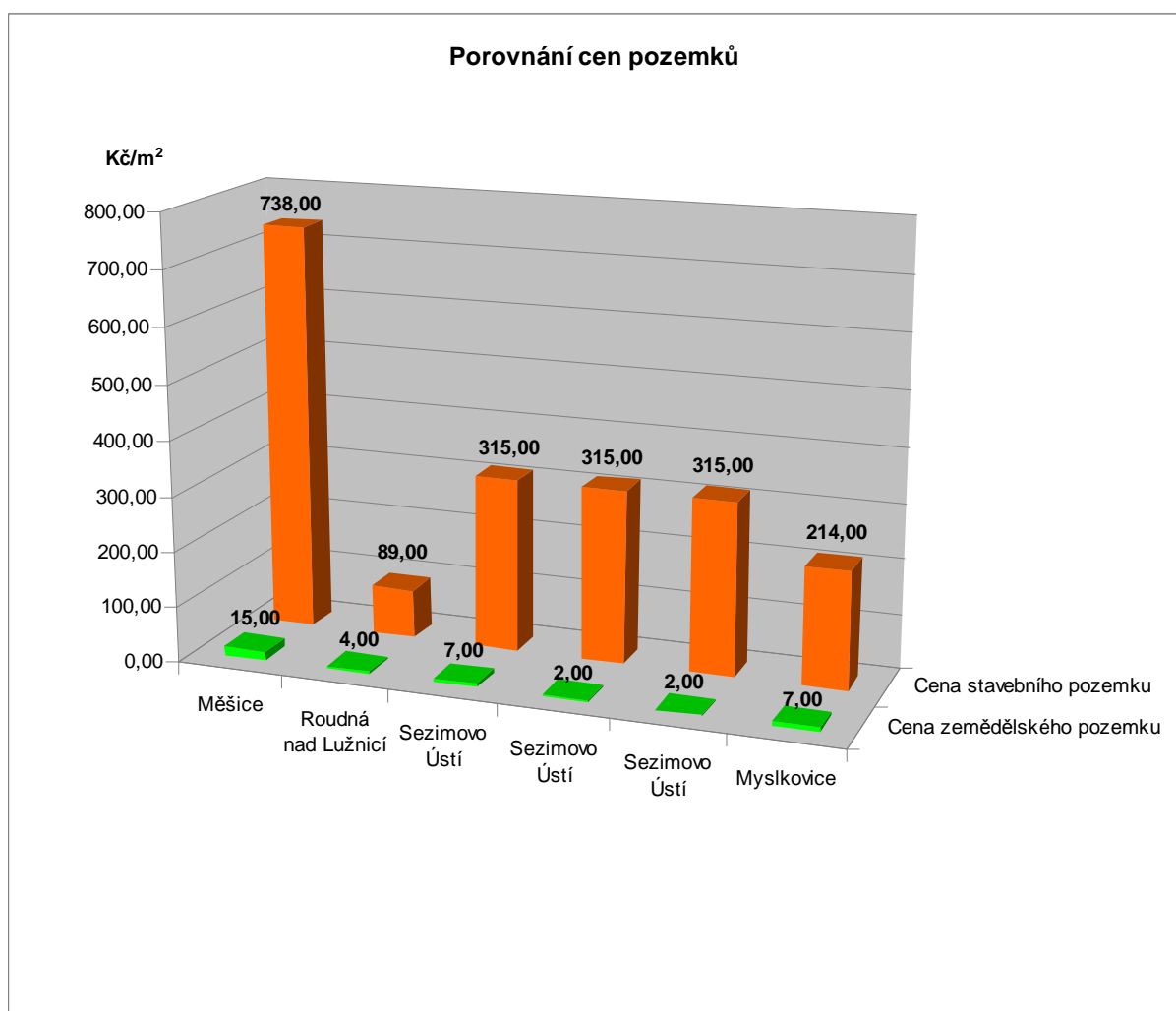
Vyhodnocení zemědělských pozemků II

V tab. 9 je zobrazen přehled cen vybraných zemědělských pozemků a cen stavebních pozemků, které jsem mezi sebou porovnávala viz. graf 3. V katastrálním území Měšice u Tábora se cena 1 m² původního zemědělského pozemku zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 o 2985 %. V katastrálním území Roudná nad Lužnicí je cena stavebního pozemku vyšší o 1891 % než cena zemědělského pozemku. Cena stavebního pozemku je v průměru o 11797 % vyšší než cena zemědělského pozemku v katastrálním území Sezimovo Ústí. V katastrálním území Myslkovice je cena stavebního pozemku vyšší o 3939 % než cena zemědělského pozemku.

Tab. 9: Přehled cen vybraných zemědělských pozemků II

Katastrální území	Cena stavebního pozemku Kč/m ²	Cena zemědělského pozemku s příslušnými srážkami a přírážkami Kč/m ²
Měšice u Tábora	738,15	14,85
Roudná nad Lužnicí	88,80	4,46
Sezimovo Ústí	314,58	6,62
Sezimovo Ústí	314,58	2,09
Sezimovo Ústí	314,58	1,96
Myslkovice	214,00	7,04

Graf 3: Porovnání ceny pozemků podle tab. 9



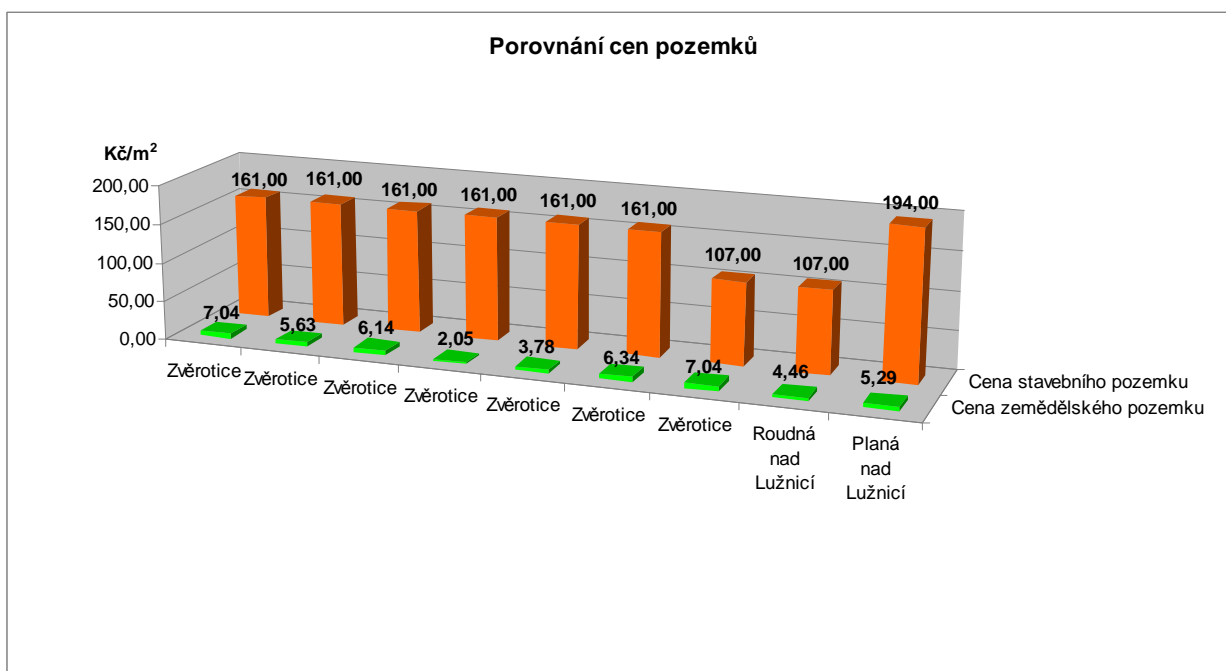
Vyhodnocení zemědělských pozemků III

V tab. 10 je zobrazen přehled cen zemědělských pozemků s cenami stavebních pozemků. Porovnání těchto cen mezi sebou je patrné z grafu 4. V katastrálním území Zvěrotice se cena 1 m² původního zemědělského pozemku zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 v průměru o 3310 %. V katastrálním území Roudná nad Lužnicí je cena stavebního pozemku vyšší o 2299 % než je cena zemědělského pozemku. A poslední stavební pozemek má cenu vyšší o 3567 % než má cenu zemědělský pozemek v katastrálním území Planá nad Lužnicí. Vyhodnocení zemědělských pozemků jsem rozdělila do tří různých tabulek a grafů pro větší přehlednost. Z tabulek 9 až 8 je patrné, že některé ceny stavebních pozemků se ve stejném katastrálním území liší, to je způsobeno časovým obdobím kdy byly pozemky vykupovány ŘSD a s tím související vývoj cen a změny oceňovací vyhlášky v rozmezí 5 – ti let.

Tab. 10: Přehled cen vybraných zemědělských pozemků III

Katastrální území	Cena stavebního pozemku Kč/m ²	Cena zemědělského pozemku s příslušnými srážkami a přírážkami Kč/m ²
Zvěrotice	160,50	7,04
Zvěrotice	160,50	5,63
Zvěrotice	160,50	6,14
Zvěrotice	160,50	2,05
Zvěrotice	160,50	3,78
Zvěrotice	160,50	6,34
Zvěrotice	107,00	7,04
Roudná nad Lužnicí	107,00	4,46
Planá nad Lužnicí	194,00	5,29

Graf 4: Porovnání ceny pozemků podle tab. 10



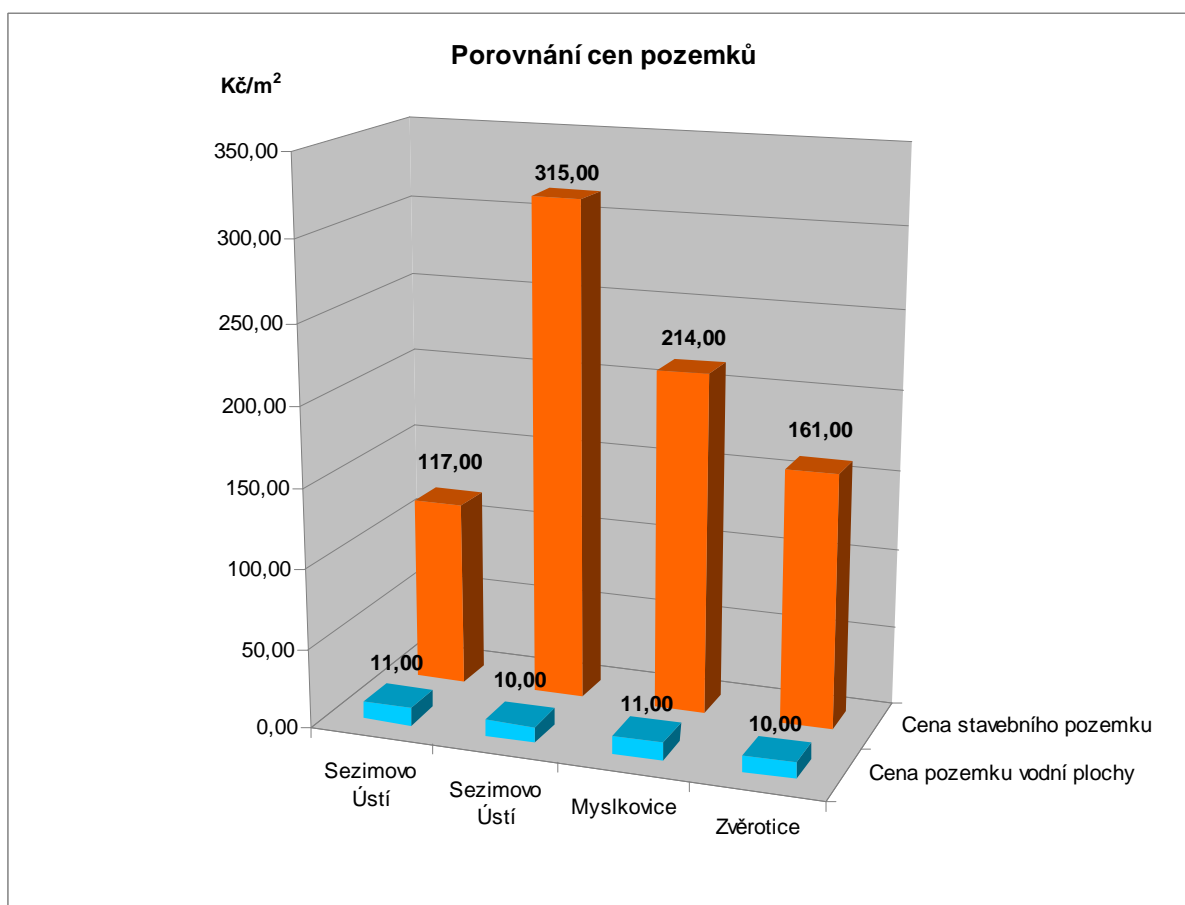
Vyhodnocení pozemků vodní plochy

V tab. 11 je zobrazen přehled cen pozemků vodní plochy a cen stavebních pozemků. Porovnání cen je patrné z grafu 5. V katastrálním území Sezimovo Ústí se cena 1 m² původního pozemku vodní plochy zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 v průměru o 1779%. V katastrálním území Myslkovice je cena stavebního pozemku vyšší o 2040 % než je cena pozemku vodní plochy. V katastrálním území Zvěrotice je cena stavebního pozemku vyšší o 1605 % než je cena pozemku vodní plochy.

Tab. 11: Přehled cen vybraných pozemků vodní plochy

Katastrální území	Cena stavebního pozemku Kč/m ²	Cena pozemku vodní plochy Kč/m ²
Sezimovo Ústí	116,57	11,47
Sezimovo Ústí	314,58	11,47
Myslkovice	214,00	10,00
Zvěrotice	160,50	10,00

Graf 5: Porovnání ceny pozemků podle tab. 11



Vyhodnocení pozemku neplodné půdy

V tab. 12 je zobrazena cena pozemku neplodné půdy a cena stavebního pozemku. Jejich porovnání je zobrazeno v grafu 6. V katastrálním území Zvěrotice se cena 1 m² původního pozemku neplodné půdy zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 o 8088 %.

Tab. 12: Přehled cen pozemku neplodné půdy

Katastrální území	Cena stavebního pozemku Kč/m ²	Cena pozemku neplodné půdy Kč/m ²
Zvěrotice	160,50	1,96

Graf 6: Porovnání ceny pozemků podle tab.12



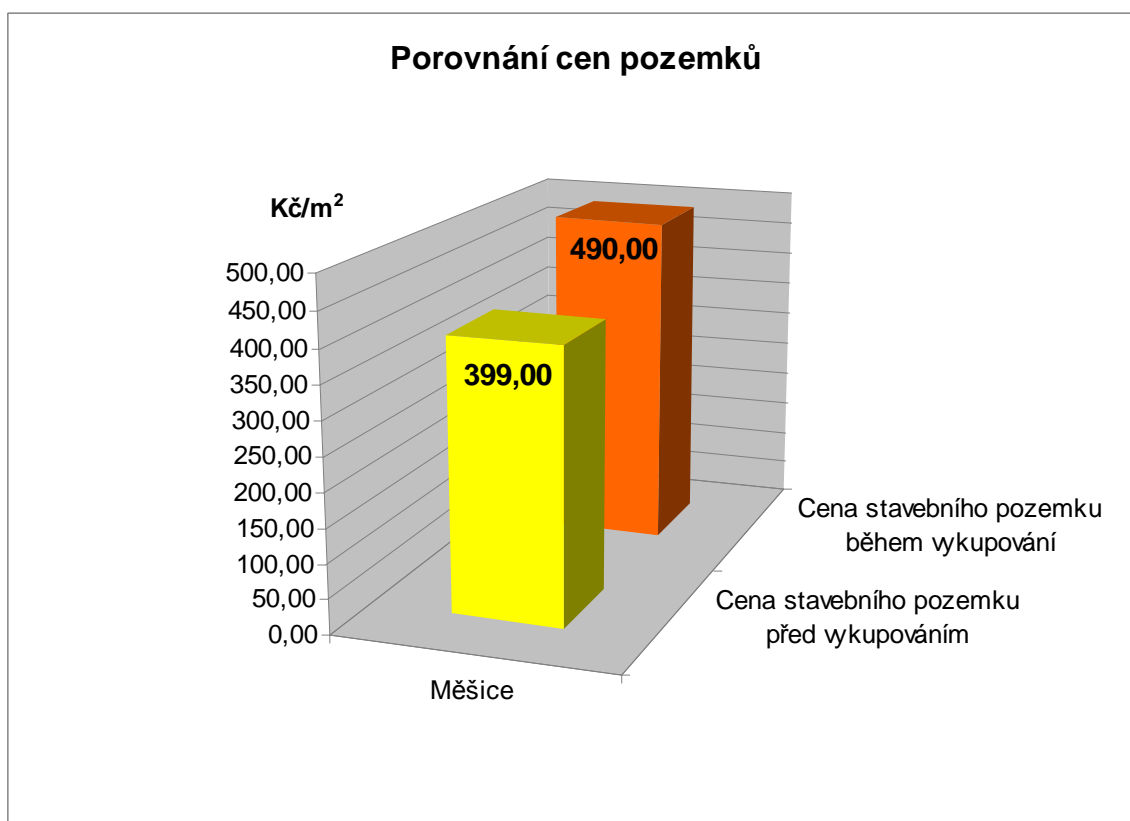
Vyhodnocení pozemku silniční komunikace

V tab. 13 je zobrazena cena stavebního pozemku (silniční komunikace) před vykupováním a cena stavebního pozemku během vykupování ŘSD. Rozdíl cen je patrný z grafu 7. V katastrálním území Měšice u Tábora je cena stavebního pozemku během vykupování ŘSD o 23 % vyšší než cena stavebního pozemku před vykupováním.

Tab. 13: Přehled cen pozemku silniční komunikace

Katastrální území	Cena stavebního pozemku během vykupování Kč/m²	Cena stavebního pozemku před vykupováním Kč/m²
Měšice	490,00	399,00

Graf 7: Porovnání ceny pozemků podle tab. 13



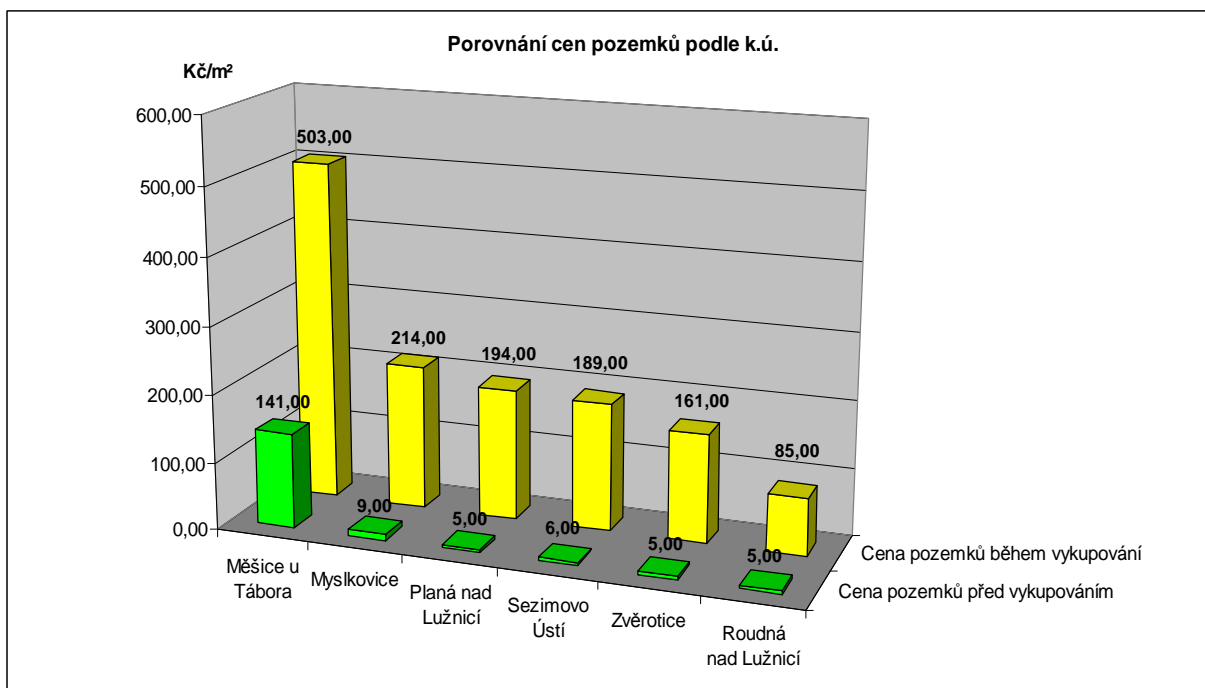
Vyhodnocení pozemků podle katastrálního území

V tab. 14 jsou zobrazeny průměrné ceny všech pozemků podle příslušného katastrálního území. Porovnání cen je patrné z grafu 8. Nejvyšší cena porovnávaných pozemků byla zjištěna v katastrálním území Měšice u Tábora. To je dáno velikostí a významem obce, polohou nemovitosti atd. Ceny pozemků před vykupováním jsou ceny zjištěné dle příslušné oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010. Ceny pozemků během vykupování ŘSD jsou zjištěny z kupních smluv, které byly přeindexovány k roku 2010.

Tab. 14: Přehled cen průměrných cen pozemků podle k.ú.

Katastrální území	Průměrná cena pozemků během vykupování Kč/m ²	Průměrná cena pozemků před vykupováním Kč/m ²
Měšice u Tábora	503,46	141,00
Myslkovice	214,00	8,52
Planá nad Lužnicí	194,00	5,29
Sezimovo Ústí	188,57	5,55
Zvěrotice	160,50	5,08
Roudná nad Lužnicí	84,87	4,46

Graf 8: Porovnání ceny pozemků podle tab. 14



Průměrné zhodnocení pozemků

Nakonec jsem provedla konečné průměrné zhodnocení všech pozemků a to jak pozemků před vykupováním (zemědělské pozemky, pozemky vodní plochy, pozemky ostatní plochy), tak pozemků během vykupování ŘSD s již vydaným územním rozhodnutím. Jedná se o pozemky, které jsou dotčeny linií výstavby silniční komunikace D3. Z níže uvedeného grafu 9 vyplývá, že cena pozemků před vykupováním je v průměru 12 Kč/m² a cena pozemků v průběhu vykupování je v průměru 197 Kč/m². Cena původního pozemku se vlivem potenciální výstavby dálnice D3 zvýšila o 1542 %. Jednalo se o vykupování v roce 2010. Lze předpokládat, že ceny stavebních pozemků pod dálničním tělesem dále porostou s blížícím se koncem výstavby.

Graf 9: Celkové průměrné hodnocení pozemků.



ZÁVĚR

Vyhodnocení zemědělských pozemků

Z výše uvedených grafů 2 až 4 je patrné, že v katastrálním území Sezimovo Ústí se průměrná cena 1 m² zemědělského pozemku zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 o 6509 %. V katastrálním území Měšice u Tábora je cena 1 m² stavebního pozemku v průměru o 3923 % vyšší než cena 1 m² zemědělského pozemku. V průměru o 3310% je vyšší cena 1 m² stavebního pozemku než cena 1 m² zemědělského pozemku v katastrálním území Zvěrotice. V katastrálním území Roudná nad Lužnicí je cena 1 m² stavebního pozemku v průměru o 1803 % vyšší než cena 1 m² zemědělského pozemku. A v katastrálním území Planá nad Lužnicí je cena 1 m² stavebního pozemku vyšší v průměru o 3567 % než cena za 1 m² zemědělského pozemku.

Vyhodnocení pozemků vodní plochy

Při porovnání ceny 1m² pozemku vodní plochy před vykupováním s cenou stavebního pozemku v průběhu vykupování je z grafu 5 patrné, že v katastrálním území Sezimovo Ústí se cena 1 m² pozemku vodní plochy zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 v průměru o 1779 %. V katastrálním území Myslkovice je cena 1 m² stavebního pozemku o 2040 % vyšší než cena 1 m² pozemku vodní plochy a v katastrálním území Zvěrotice je cena za 1 m² stavebního pozemku vyšší o 1505 % než cena 1 m² pozemku vodní plochy.

Vyhodnocení pozemku neplodné půdy

Porovnání ceny za 1 m² pozemku neplodné půdy před vykoupáním a stavebním pozemkem určeným pro stavbu silniční komunikace je patrné z grafu 6. V katastrálním území Zvěrotice se cena 1 m² původního pozemku neplodné půdy zvýšila vlivem předpokládané výstavby dálnice D3 o 8088 %.

Vyhodnocení pozemku silniční komunikace

Porovnání ceny silniční komunikace před vykoupáním s cenou stejného pozemku v průběhu vykupování se liší řádově cca o 100 Kč/m² (25% za m²). Tento rozdíl může být způsoben chybným posudkem ŘSD, nebo se obě strany na takové ceně dohodly v rámci urychlení výstavby.

Nejnižší je cena zemědělského pozemku, cena stavebního pozemku je několikanásobně vyšší. To je způsobeno především stavbou, která má být na něm vybudována a také náklady na připravenost pozemku (např. vybudování inženýrských sítí), které jsou značně nákladné, což také dokazuje graf 1 v kap. 3.2.

Průměrné zhodnocení pozemků

Nakonec jsem provedla konečné průměrné zhodnocení všech pozemků a to jak pozemků před vykupováním, tak pozemků během vykupování ŘSD. Z výše uvedeného grafu 9 je patrné, že cena pozemků před vykupováním je v průměru 12 Kč/m² a cena pozemků v průběhu vykupování je v průměru 197 Kč/m². Cena původního pozemku se vlivem potenciální výstavby dálnice D3 zvýšila o 1542 %.

Zabývala jsem se zjištěnými cenami ze smluv za vykupované pozemky z 1. fáze vykupování. Tyto ceny se mnoho neliší od cen zjištěných podle příslušné oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V další fázi vykupování, která by se blížila ke konečné fázi výstavby, by se ceny nejspíše již lišily od cen zjištěných podle oceňovací vyhlášky. To je způsobeno tím, že vlastníci pozemků budou požadovat pozemky prodat za větší cenu, než tomu bylo na začátku výstavby. Lze tedy předpokládat že se prodejní ceny vykupovaných pozemků pod silniční komunikací (dálnicí) budou v následujících letech zvyšovat.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

- [1] BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s. Praha, 2007, 192 s. ISBN: 978-80-247-2318-1
- [2] KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 440 s. ISBN: 80-7201-545-1
- [3] BRADÁČ, A.; ŠILHÁNKOVÁ, H.; ŠMAHEL, M.; VIDOVIČOVÁ, I.; KOZIELKOVÁ, E.; ZUZAŇÁKOVÁ, P.; CUPAL, M.; SUPERATOVÁ, A.; ULRYCH, J.; BRADÁČOVÁ, L.; BRUMOVSKÝ, M.; SEDLÁČEK, J.; KREJZA, Z.; KLIKA, P.; NIČ, M.; MELEN, V. *Teorie oceňování nemovitostí, VIII* přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630-0
- [4] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V; KŘEJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2010*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o Brno, 2010. s. 1-302. ISBN: 978-80-7204-667-6
- [5] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V; KŘEJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o Brno, 2009. s. 1-302. ISBN: 978-80-7204-615-7
- [6] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V; KŘEJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2008*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o Brno, 2008. s. 1-299. ISBN: 978-80-7204-559-4
- [7] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V; KŘEJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2007*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o Brno, 2007. s. 1-288. ISBN: 978-80-7204-490-0
- [8] BRADÁČ, A.; HALLEROVÁ, A; KŘEJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2005*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o Brno, 2005. s. 1-296. ISBN: 80-7204-372-2

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [9] *dalnice-d3.cz*. [online]. [cit. 18. 5. 2011]. Dostupné z WWW:
< <http://www.dalnice-d3.cz/zakladni-informace-o-dalnici-d3> >
- [10] *dalnice-d3.cz*. [online]. [cit. 18. 5. 2011]. Dostupné z WWW:
< <http://www.dalnice-d3.cz/ke-stazeni/d3-tabor-veseli-nad-luznici> >
- [11] *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. [cit. 18. 5. 2011]. Katastrální mapa (ortofotomapa).
Dostupné z WWW: < <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx> >

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [13] Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [14] Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Tab. 1: Systém cen v České republice podle cenového práva.....	18
Tab. 2: Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho.....	25
Tab. 3: Princip metody Naegeli.....	25
Tab. 4: Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010.....	30
Tab. 5: Ocenění pozemku vodní plochy podle § 31 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010.....	32
Tab. 6: Ocenění pozemku s neplodnou půdou podle § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010.....	34
Tab. 7: Ocenění stavebního pozemku (silniční komunikace) podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění k 11. 1. 2010.....	36
Tab. 8: Přehled cen vybraných zemědělských pozemků I.....	37
Tab. 9: Přehled cen vybraných zemědělských pozemků II.....	39
Tab. 10: Přehled cen vybraných zemědělských pozemků III.....	40
Tab. 11: Přehled cen vybraných pozemků vodní plochy.....	41
Tab. 12: Přehled cen pozemku neplodné půdy.....	42
Tab. 13: Přehled cen pozemku silniční komunikace.....	43
Tab. 14: Přehled cen průměrných cen pozemků podle k.ú.....	45

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj ceny pozemku	23
Graf 2: Porovnání ceny pozemků podle tab.8.....	38
Graf 3: Porovnání ceny pozemků podle tab. 9.....	39
Graf 4: Porovnání ceny pozemků podle tab. 10.....	41
Graf 5: Porovnání ceny pozemků podle tab. 11.....	42
Graf 6: Porovnání ceny pozemků podle tab.12.....	43
Graf 7: Porovnání ceny pozemků podle tab. 13.....	44
Graf 8: Porovnání ceny pozemků podle tab. 14.....	45
Graf 9: Celkové průměrné hodnocení pozemků.....	46

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – úsek 0307 dálnice D3.....	14
Obrázek 2 – Výřez z katastrální mapy.....	30
Obrázek 3 – Výřez z katastrální mapy.....	32
Obrázek 4 – Výřez z katastrální mapy.....	34
Obrázek 5 – Výřez z katastrální mapy.....	35

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Ki – koeficient změny ceny stavby

Kp – koeficient polohový

Cp – cena pozemku

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČR – Česká republika

SRN – Spolková republika Německo

ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Souhrnná tabulka parcel.....	55
Příloha B – Informace o parcele 1012/6.....	58
Příloha C – Informace o parcele 1012/9.....	59
Příloha D – Informace o parcele 1555/25.....	60
Příloha E – Informace o parcele 1151/12.....	61

Příloha A – Souhrnná tabulka parcel

	Datum	Číslo parcel	Katastrální území	Počet obyvatel v obci	Výměra m ²	Cena vykupovaného pozemku Kč/m ²
Smlouva 1	11.3.2005	1654/17	Měšice u Tábora	35334	1990	240,00
Smlouva 2	11.7.2005	1654/28	Měšice u Tábora	35334	2810	240,00
		1654/10	Měšice u Tábora	35334	953	240,00
Smlouva 3	3.7.2006	1654/25	Měšice u Tábora	35334	1258	240,00
Smlouva 4	3.7.2006	1053/2	Měšice u Tábora	35334	514	240,00
		1654/6	Měšice u Tábora	35334	204	240,00
		1654/20	Měšice u Tábora	35334	589	240,00
Smlouva 5	3.8.2006	1012/6	Sezimovo Ústí	7330	1456	99,12
		1012/8	Sezimovo Ústí	7330	43	99,12
		1012/9	Sezimovo Ústí	7330	27	99,12
		1012/10	Sezimovo Ústí	7330	27	99,12
		1012/12	Sezimovo Ústí	7330	24916	99,12
		1012/16	Sezimovo Ústí	7330	329	99,12
		1012/22	Sezimovo Ústí	7330	31	99,12
		1012/26	Sezimovo Ústí	7330	37	99,12
		1012/29	Sezimovo Ústí	7330	1370	99,12
		1012/30	Sezimovo Ústí	7330	2047	99,12
		1012/31	Sezimovo Ústí	7330	76	99,12
		1012/32	Sezimovo Ústí	7330	31	99,12
		1012/34	Sezimovo Ústí	7330	793	99,12
		1012/36	Sezimovo Ústí	7330	5673	99,12
		1012/37	Sezimovo Ústí	7330	134	99,12
		1012/38	Sezimovo Ústí	7330	587	99,12
		1012/43	Sezimovo Ústí	7330	25	99,12
Smlouva 6	3.30.2006	490/3	Roudná nad Lužnicí	519	95	50,00
Smlouva 7	3.30.2006	490/1	Roudná nad Lužnicí	519	64	50,00
Smlouva 8	6.16.2006	1654/15	Měšice u Tábora		1651	240,00
		1654/33	Měšice u Tábora		325	665,00
Smlouva 10	2.15.2007	490/4	Roudná nad Lužnicí	519	16	80,00
Smlouva 11	2.27.2008	1012/13	Sezimovo Ústí	7280	4618	294,00
		1012/15	Sezimovo Ústí	7280	721	294,00
		1012/18	Sezimovo Ústí	7280	8 301	294,00
					406	294,00
					350	294,00
		1012/19	Sezimovo Ústí	7280	210	294,00
		1012/41	Sezimovo Ústí	7280	292	294,00
		1012/42	Sezimovo Ústí	7280	1885	294,00
Smlouva 12	2.9.2009	1660	Myslkovice	364	69	200,00
		1661	Myslkovice	364	148	200,00
		1664	Myslkovice	364	78	200,00
		1665	Myslkovice	364	103	200,00
		1666	Myslkovice	364	170	200,00
		1667	Myslkovice	364	170	200,00
		1668	Myslkovice	364	142	200,00
		1671	Myslkovice	364	1387	200,00
Smlouva 13	2.16.2009	1555/12	Zvěrotice	371	113	150,00
		1555/16	Zvěrotice	371	82	150,00
		1555/21	Zvěrotice	371	58	150,00
		1555/25	Zvěrotice	371	230	150,00
		1555/28	Zvěrotice	371	3278	150,00
					1974	150,00
					1180	150,00
		1555/32	Zvěrotice	371	136	150,00
		1555/38	Zvěrotice	371	44	150,00
		1555/40	Zvěrotice	371	24	150,00
		1556/38	Zvěrotice	371	2156	150,00
		1556/58	Zvěrotice	371	1213	150,00
		1556/67	Zvěrotice	371	17	150,00
		1556/69	Zvěrotice	371	535	150,00
		1556/86	Zvěrotice	371	377	150,00
		1556/88	Zvěrotice	371	4442	150,00
		1556/97	Zvěrotice	371	797	150,00
		1556/100	Zvěrotice	371	4306	150,00
Smlouva 14	6.7.2009	1556/93	Zvěrotice	371	796	100,00
Smlouva 15	9.22.2009	490/2	Roudná nad Lužnicí	522	38	100,00
Smlouva 16	2.15.2010	3282/44	Planá nad Lužnicí	3666	183	194,00
Smlouva 17	2.10.2010	1151/12	Měšice u Tábora	35484	642	490,00

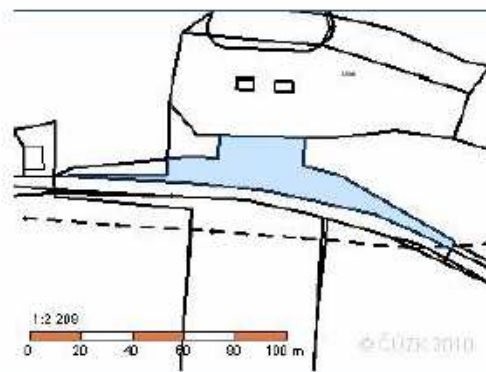
Druh pozemku - bonita	Cena zemědělského pozemku Kč/m ²	Přindexování pomocí Ki vykup. pozemku	Cena vykupovaného pozemku Kč/m ² rok 2010
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 76701	0,85	1,176	116,57
orná půda - 76701	0,85	1,176	116,57
vodní plocha		1,176	116,57
vodní plocha		1,176	116,57
orná půda - 72904	3,84	1,176	116,57
orná půda - 72914	3,03	1,176	116,57
vodní plocha	6,55	1,176	116,57
orná půda - 76701	0,85	1,176	116,57
trvalý travní porost - 76701	0,85	1,176	116,57
trvalý travní porost - 76701	0,85	1,176	116,57
trvalý travní porost - 76701	0,85	1,176	116,57
trvalý travní porost - 76701	0,85	1,176	116,57
orná půda - 76701	0,85	1,176	116,57
orná půda - 76701	0,85	1,176	116,57
vodní plocha		1,176	116,57
orná půda - 72904	3,84	1,176	116,57
trvalý travní porost - 76701	0,85	1,176	116,57
trvalý travní porost - 75201	3,7	1,176	58,80
trvalý travní porost - 75201	3,7	1,176	58,80
orná půda - 75011	2,89	1,176	282,24
orná půda - 74600	4,99	1,11	738,15
trvalý travní porost - 75201	3,7	1,11	88,80
orná půda - 72914	3,68	1,07	314,58
orná půda - 72914	3,68	1,07	314,58
orná půda - 72914, výměra	3,68	1,07	314,58
76811, výměra 406 m ²	1,16	1,07	314,58
74067, výměra 350 m ²	1,09	1,07	314,58
trvalý travní porost - 76811	1,16	1,07	314,58
vodní plocha		1,07	314,58
trvalý travní porost - 76811	1,16	1,07	314,58
vodní plocha		1,07	214,00
vodní plocha		1,07	214,00
vodní plocha		1,07	214,00
vodní plocha		1,07	214,00
vodní plocha		1,07	214,00
vodní plocha		1,07	214,00
vodní plocha		1,07	214,00
orná půda - 72901	7,04	1,07	214,00
orná půda - 72901	7,04	1,07	160,50
orná půda - 72901	7,04	1,07	160,50
vodní plocha		1,07	160,50
neplodná půda		1,07	160,50
orná půda- 72904, výměra	7,04	1,07	160,50
72911, výměra 1974 m ²	6,14	1,07	160,50
77001, výměra 1180 m ²	2,05	1,07	160,50
vodní plocha		1,07	160,50
orná půda - 72901	7,04	1,07	160,50
vodní plocha		1,07	160,50
orná půda - 72901	7,04	1,07	160,50
orná půda - 75301	3,78	1,07	160,50
orná půda - 75301	3,78	1,07	160,50
orná půda - 72901	7,04	1,07	160,50
trvalý travní porost - 75301	3,78	1,07	160,50
trvalý travní porost - 75301	3,78	1,07	160,50
trvalý travní porost - 72901	7,04	1,07	160,50
orná půda - 72901	7,04	1,07	160,50
orná půda - 72901	7,04	1,07	107,00
trvalý travní porost - 75201	4,46	1,07	107,00
trvalý travní porost - 75301	3,78	1,00	194,00
ostatní plocha - silnice		1,00	490,00

Cena pozemku před vykupováním Kč/m² rok 2010	Srážky	Přirážky	Cena pozemku před vykup. s přirážkami a srážkami Kč/m² rok 2010
3,52		160%	9,15
3,52		160%	9,15
3,52		160%	9,15
3,52		160%	9,15
3,52		160%	9,15
3,52		160%	9,15
3,52		160%	9,15
1,17		80%	2,11
1,17		80%	2,11
11,47			11,47
11,47			11,47
4,62		80%	8,32
3,68		80%	6,62
11,47			11,47
1,17	35%	80%	1,70
1,17		80%	2,11
1,17		80%	2,11
1,17	30%	80%	1,76
1,17	35%	80%	1,70
1,17		80%	2,11
1,17		80%	2,11
11,47			11,47
4,62	30%	80%	6,93
1,17		80%	2,11
4,46			4,46
4,46			4,46
3,52		160%	9,15
5,94	10%	160%	14,85
4,46			4,46
3,68		80%	6,62
3,68		80%	6,62
3,68		80%	6,62
1,16		80%	2,09
1,09		80%	1,96
1,16		80%	2,09
11,47			11,47
1,16		80%	2,09
10,00			10,00
10,00			10,00
10,00			10,00
10,00			10,00
10,00			10,00
10,00			10,00
10,00			10,00
7,04			7,04
7,04			7,04
7,04	20%		5,63
10,00			10,00
1,96			1,96
7,04			7,04
6,14			6,14
2,05			2,05
10,00			10,00
7,04			7,04
10,00			10,00
7,04			7,04
3,78			3,78
3,78			3,78
7,04			7,04
3,78			3,78
3,78			3,78
7,04			7,04
7,04	10%		6,34
7,04			7,04
4,46			4,46
3,78		40%	5,29
399,00			399,00

Příloha B – Informace o parcele 1012/6

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1012/6
Výměra [m ²]:	1456
Katastrální území:	Sezimovo Ústí 747688
Číslo LV:	4057
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

<i>Vlastnické právo</i>		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Praha, Nusle, 140 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

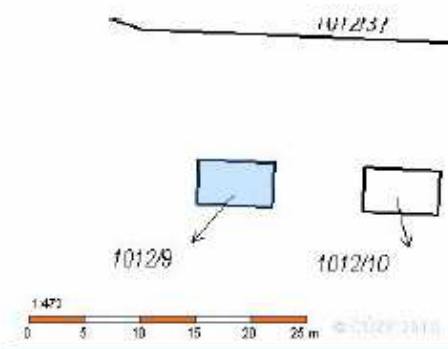
Platnost k 23.05.2011 04:25:02

Příloha C – Informace o parcele 1012/9

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1012/9
Výměra [m ²]:	27
Katastrální území:	Sezímovo Ústí 747688
Číslo LV:	4057
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

[Sousední parcely](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Praha, Nusle, 140 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)
Platnost k 23.05.2011 04:25:02

Příloha D – Informace o parcele 1555/25

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1555/25
Výměra [m ²]:	230
Katastrální území:	Zvěrotice 793825
Číslo LV:	10
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Praha, Nusle, 140 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

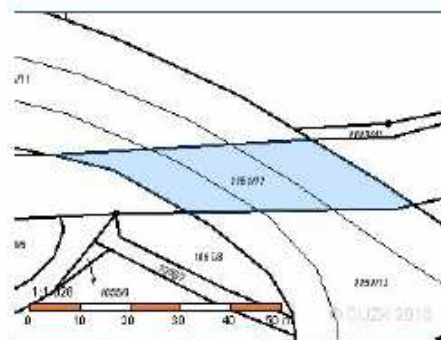
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Platnost k 23.05.2011 04:25:02

Příloha E – Informace o parcele 1151/12

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1151/12
Výměra [m ²]:	642
Katastrální území:	Měšice u Tábora 693458
Číslo LV:	5339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/58, Praha, Nusle, 140 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 23.05.2011 04:25:02