



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN OKRASNÝCH ROSTLIN ZJIŠTĚNÝCH ZJEDNODUŠENÝM A NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM S RŮZNOU CHARAKTERISTIKOU TYPU ZELENĚ

COMPARE PRICES FOR ORNAMENTAL PLANTS FOUND COST AND SIMPLIFIED WAY WITH
DIFFERENT CHARACTERISTIC TYPE OF VEGETATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARTINA HŮLOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Martina Hůlová

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:

Porovnání cen okrasných rostlin zjištěných zjednodušeným a nákladovým způsobem s různou charakteristikou typu zeleně

v anglickém jazyce:

Compare prices for ornamental plants found cost and simplified way with different characteristic type of vegetation

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je na modelovém příkladu zahrady s okrasnými porosty, která je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, stanovit cenu jednotlivých stromů dle § 41 oceňovací vyhlášky a zjednodušeným způsobem dle § 42 oceňovací vyhlášky. Zjištěné ceny porovnat a vyhodnotit, jaký vliv má na cenu okrasných dřevin rozdílná lokalita a stáří stromů. Na základě zjištěných skutečností analyzovat vhodnost koeficientu 0,085, který je uveden v § 42 odst. 4 oceňovací vyhlášky a případně navrhnout jeho úpravu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je zjistit, jakým způsobem se liší ceny okrasných dřevin stanovené pro účely daně z převodu nemovitostí nebo daně darovací od cen stanovených pro ostatní účely. Jedná se o okrasné porosty v zahradě, která tvoří funkční celek s rodinným domem.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; Scholzová, V. Úřední oceňování majetku.

1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 10.10.2012

L.S.

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je porovnání cen okrasných rostlin zjištěných zjednodušeným a nákladovým způsobem ocenění. Porovnání bylo provedeno na příkladu zahrady, která je ve funkčním celku s rodinným řadovým domem a pozemkem zastavěným touto stavbou. Součástí práce je vyhodnocení vlivů působících na cenu okrasných rostlin. Na základě získaných výsledků je zhodnoceno, jak na cenu působí rozdílná lokalita a stáří stromů. Práce definuje také základní pojmy a vysvětluje problematiku, která s oceněním okrasných rostlin úzce souvisí.

Abstract

The aim of this diploma thesis is to compare prices of ornamental plants founded by simplified and cost method of valuation. Comparison was made on a sample of garden situated in the functional unit with a terraced house and the land built over by this building. Based on the obtained results the influence of different location and age of the trees on their price is evaluated. The thesis also defines basic terms and explains issues which are closely related with valuation of ornamental plants.

Klíčová slova

okrasné rostliny, trvalé porosty, strom, keř, cena, hodnota, ocenění, nákladový způsob, zjednodušený způsob, porovnání, lokalita, stáří stromů

Keywords

ornamental plants, permanent grassland, tree, bush, price, value, valuation, cost method, simplified method, comparison, locality, age of trees

Bibliografická citace

HŮLOVÁ, M. *Porovnání cen okrasných rostlin zjištěných zjednodušeným a nákladovým způsobem s různou charakteristikou typu zeleně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 80 s. a 26 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat především vedoucí své diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za vynaložený čas, cenné rady a připomínky při konzultacích v rámci zpracování této práce. Další významné poděkování patří Ing. Haně Hůlové za odborné rady z oblasti dendrologie a botaniky.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	12
1.1 Předmět ocenění.....	12
1.2 Cena a hodnota.....	13
1.2.1 Cena	13
1.2.2 Hodnota.....	16
1.3 Oceňování nemovitostí	16
1.3.1 Cenové právo v ČR.....	17
1.3.2 Základní metody oceňování nemovitostí.....	20
1.3.3 Podklady pro oceňování nemovitostí.....	21
2 POZEMKY.....	22
2.1 Pozemky jako přírodní zdroj.....	22
2.2 Definice pozemku dle jednotlivých právních předpisů.....	23
2.2.1 Katastrální zákon.....	23
2.2.2 Stavební zákon.....	24
2.2.3 Zákon o oceňování majetku.....	25
2.2.4 Zákon o dani z nemovitosti.....	26
2.3 Oceňování pozemků.....	27
2.3.1 Vlastnictví pozemků.....	27
2.3.2 Využitelnost pozemku.....	28
2.3.3 Vliv polohy	28
2.3.4 Metody oceňování pozemků.....	28
2.3.5 Cenová mapa stavebních pozemků.....	30
3 TRVALÉ POROSTY.....	32
3.1 Základní terminologie.....	32

3.2	Identifikace dřevin.....	34
3.3	Oceňování dřevin rostoucích mimo les.....	38
3.3.1	Historie oceňování dřevin v České republice.....	40
3.3.2	Oceňování okrasných rostlin podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky.....	41
3.3.3	Oceňování okrasných rostlin dle § 41.....	42
3.3.4	Ocenění okrasných rostlin dle § 42	50
4	PŘÍKLAD OCENĚNÍ POZEMKU S OKRASNÝMI ROSTLINAMI.....	52
4.1	Charakteristika a popis příkladu	52
4.2	Charakteristika lokality.....	55
4.3	Ocenění pozemků.....	57
4.4	Nákladový způsob ocenění okrasných rostlin	58
4.5	Zjednodušený způsob ocenění okrasných rostlin.....	60
4.6	Porovnání výsledků jednotlivých způsobů ocenění.....	61
5	VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU OKRASNÝCH ROSTLIN.....	62
5.1	Vliv polohy pozemku.....	62
5.2	Vliv stáří rostlin.....	71
	ZÁVĚR.....	75
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	76
	SEZNAM TABULEK.....	79
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	79
	SEZNAM GRAFŮ.....	79
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	80
	SEZNAM PŘÍLOH.....	80

ÚVOD

Práce se zabývá porovnáním cen okrasných rostlin stanovených pro účely daně z převodu nemovitostí nebo daně darovací od cen stanovených pro ostatní účely. V současnosti platný oceňovací předpis, kterým je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, poskytuje znalci dvě možnosti, jak okrasné rostliny oceňovat. Ceny je možné určit nákladovým nebo zjednodušeným způsobem a hlavním cílem mé diplomové práce je zjistit, jaký je mezi takto stanovenými cenami rozdíl. Dalším úkolem práce je vymezit a posoudit, jaký vliv má na cenu okrasných rostlin rozdílná lokalita a stáří rostlin.

Pro tyto účely byla vybrána konkrétní zahrada s okrasnými rostlinami, tvořící funkční celek s rodinným domem, nacházející se v lokalitě Nový Jičín. Následně je tato zahrada použita i jako modelový příklad při ocenění okrasných rostlin v různých lokalitách a také pro ocenění v různých letech jejich růstu.

Úvodní část práce se zabývá teoretickým pojetím řešené problematiky. Najdeme zde kapitulu o oceňování nemovitostí obecně, dále také o oceňování pozemků, které s oceňováním trvalých porostů úzce souvisí, a v neposlední řadě je zde kapitola zabývající se trvalými porosty, zvláště pak okrasnými rostlinami a jejich oceněním.

Další část práce se už přímo věnuje samotnému ocenění konkrétní zahrady, kde se nachází okrasné rostliny různých věkových kategorií. Pro lepší možnost porovnání výsledků je zahrada umístěna do čtyř různých lokalit a je provedeno i fiktivní ocenění konkrétních okrasných rostlin za předpokladu, že by byly o 5, 10, 20 nebo 30 let starší. Součástí práce je porovnání a vyhodnocení výsledků jednotlivých způsobů ocenění pro všechny zvolené varianty, přičemž výsledky jsou sestaveny do přehledných grafů a tabulek, aby poskytovaly jasnější představu o celé problematice.

Cílem práce je tedy vytvořit přehled možných způsobů ocenění okrasných rostlin, stanovit odlišnosti ve výsledcích jednotlivých metod a zároveň vyhodnotit kritéria a vlivy, které na cenu oceňovaných okrasných rostlin mohou působit.

1 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

1.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem oceňování mohou být nejrůznější předměty, které člověka obklopují. Základní podmínkou oceňovaných věcí je jejich převoditelnost, a to z toho důvodu, aby mohly být předmětem občanskoprávních vztahů. Tento typ vztahů upravuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Podle § 118 odst. 1 jsou předmětem občanskoprávních vztahů „*věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty*“, a dále podle odstavce 2 „*předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory*“. (13, § 118)

Věcmi se v právním smyslu rozumí hmotné předměty, které jsou způsobilé sloužit potřebám lidí. V § 119 tohoto zákona se věci rozdělují následovně:

„(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ (13, § 119)

Důležitým poznatkem při oceňování je skutečnost, že vše, co je označeno za součást věci, je oceňováno společně s oceňovanou věcí, a je tedy v ceně oceňované věci obsaženo. Naopak to, co je považováno za příslušenství, může být oceněno samostatně.

Vymezení pojmu součást je uvedeno v § 120 občanského zákoníku.

„ (1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.“ (13, § 120)

Pojem příslušenství vysvětluje § 121 občanského zákoníku.

„(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“ (13, § 121)

Zde je nutno podotknout, že trvalé porosty, jež jsou ústředním tématem této práce, jsou součástí pozemku a musí být společně s pozemkem také oceněny. Nelze na ně tedy nahlížet jako na věci samostatné.

1.2 CENA A HODNOTA

Oceňování je proces, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv atd. přiřazován peněžní ekvivalent. V tomto případě je nutno rozlišovat rozdíl mezi termíny cena a hodnota, které jsou bohužel v praxi často zaměňovány.

Pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu používáme pojem cena, která může, ale také nemusí mít k hodnotě určitý vztah. Hodnotu věci zpravidla přisuzují jiné osoby. Částka může nebo nemusí být zveřejněna, v každém případě ale zůstává historickým faktem. (8, s. 150)

Tab. č. 1 – Systém cen v České republice (5, s. 47)

Systém cen v České republice podle cenového práva		
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)
		- cen. moratoriem (§ 9)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	- ceny služeb	

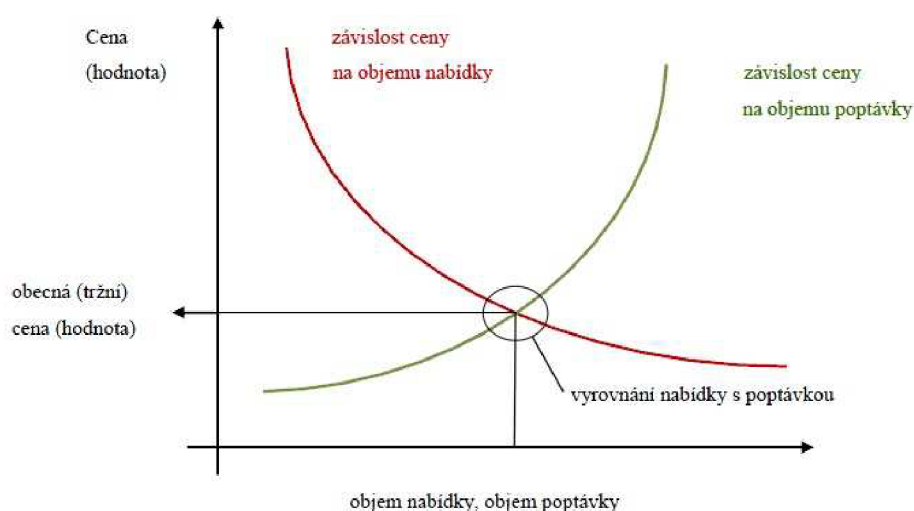
1.2.1 Cena

Cena je tedy částka (požadovaná, nabízená nebo skutečná) zaplacená za zboží nebo službu. V současnosti se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního cenového předpisu. Cena je dle zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, peněžní částka, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo je zjištěná podle zvláštního

předpisu k jiným účelům než k prodeji. Zvláštním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). (5, s. 47)

Působení nabídky a poptávky je hlavním vlivem, který působí ve volném tržním prostředí na cenu majetku. Věc by měla mít cenu jen v takovém případě, že existuje po věci poptávka. (8, s. 151)

Na následujícím grafu je znázorněna závislost mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou. Je zde vidět, ve kterém bodě se nabídka s poptávkou vyrovnávají.



Obr. č. 1 – Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu (8, s. 152)

Rozlišujeme následující typy cen.

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Pojmem cena zjištěná se označuje cena, která je zjištěná podle cenového předpisu, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998. V tomto zákoně jsou specifikovány jednotlivé případy, kdy je třeba cenový předpis použít. Tento zákon upravuje způsoby oceňování majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot) a služeb jen pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li zvláštní předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se takovýmto předpisem tento zákon. Vlastní cenu při koupi nebo prodeji je možno sjednat

dohodou, v libovolné výši, odchylně od předpisu. (6, s. 75-78)

Cena pořizovací

Nazývána také „cena historická“. Je to cena, za kterou by bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci. Dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. je pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související. (6, s. 79)

Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, a to bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastější způsob je však použitím technicko-hospodářských ukazatelů (např. jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru nebo za m² zastavěné plochy). (6, s. 79)

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc prodat nebo koupit v daném místě a čase na volném trhu. Mimo oblast úředních cen se cena obvyklá zjišťuje zpravidla porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k dispozici dostupné informace. Při konkrétním prodeji, resp. koupi se jedná o vlastní tržní cenu. (6, s. 80-81)

Výchozí cena

Vyjadřuje pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, která je nezbytná pro výpočet některých z výše uvedených cen. (6, s. 81)

Stopcena

Cena vycházející z nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. V současné době již tato cena není používána. (6, s. 79)

Jednotková cena

Představuje cenu za určitou jednotku (např. za m, m², m³, ks, ha, t). Tato cena není v předpisu definována, v praxi je však hojně používána, jako např. základní cena nebo základní cena upravená. (6, s. 82)

1.2.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit kupujícím, přičemž na druhé straně tohoto procesu se vyskytuje prodávající. Jedná se o odhad vyjadřující užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje celá řada hodnot, přičemž každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Proto je tedy nutné zcela přesně definovat, o který typ hodnoty se v rámci konkrétního případu oceňování jedná. Podle různých definic můžeme rozlišovat např. tržní hodnotu, výnosovou hodnotu, věcnou hodnotu, střední hodnotu a další. (5, s. 47)

Věcná hodnota

Dle právního názvosloví nazývána časovou cenou věci. Jedná se o reprodukční cenu věci, která je snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně č. 151/1997 Sb. je tato hodnota nazývána jako „cena zjištěná nákladovým způsobem“. (6, s. 79)

Výnosová hodnota

Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročných na současnou hodnotu. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, které se sníží o náklady na provoz, kterými jsou např. průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění, odpisy a další položky. (6, s. 79)

1.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Základním principem oceňování na trhu je fakt, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by cenu majetku na trhu jednoznačně regulovaly. Jedině trh samotný je schopen cenu sám regulovat. Existují sice metody, pomocí kterých jsme schopni se tržním cenám přiblížit, nejdůležitější je však schopnost jedince nebo firmy, která se oceňováním zabývá, jak dobře se umí přizpůsobit okolnostem trhu, jak kvalitně umí posoudit, co je podstatné, co trh ovlivňuje a jak přesně je schopna odhadnout, jak se bude trh s největší pravděpodobností vyvíjet. Z toho vyplývá, že základním kamenem oceňování majetku je

především práce s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o hospodářských výsledcích, o tendencích v politice a v ekonomice. A jen díky těmto informacím je možné ověřovat podmínky, které jsou srovnatelné pro návrh určité ceny. (11, s. 110)

Největším uměním odhadce je tedy schopnost získané informace hodnotit a především umět určit, jakou chybou jsou pravděpodobně zatíženy, a hledat vztahy mezi touto chybou a možnostmi jejího zobecnění. (11, s. 111)

Každé ocenění musí být transparentní a postup musí být jednoznačně v posudku uveden, a to z důvodu možnosti rekonstrukce vypočtené hodnoty nebo jejího nového výpočtu s opravenými údaji, které neodpovídají situaci trhu. (11, s. 111)

Je nutné podotknout, že při oceňování majetku se v tržních ekonomikách zjišťuje převážně tržní hodnota majetku, nikoli jeho cena. Cena představuje konkrétní částku, která je realizována až prodejem, a od tržní hodnoty se může lišit, neboť tržní hodnota má dlouhodobější charakter. Je nutné mít na vědomí, že čas hraje v oceňování velmi podstatnou roli. (11, s. 110)

1.3.1 Cenové právo v ČR

Výchozím předpisem pro oceňování je zákon č. 526/1990 Sb., **zákon o cenách**, ve znění dalších předpisů, který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1991. Tento zákon nám v § 1 odst. 2 říká, že „*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.“ (14, § 1)

Každá nepatrná změna v tržních podmínkách může měnit cenu a z tohoto hlediska je tedy cena sjednaná vždycky jiná než cena jakkoliv úředně vypočtená. (11, s. 109)

Podle § 1 odst. 3 tohoto zákona dále platí, že „*postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv, a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.“ (14, § 1)*

Z tohoto ustanovení je zřejmé, že při nákupu a prodeji nemovitosti se cena nemovitosti sjednává dohodou a ve vybraných případech se ocenění provádí podle cenového předpisu,

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

„§ 1 Předmět úpravy

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

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

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

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.“ (17, § 1)

Tento zákon je předpisem obecným a uvádí základní zásady, kterých je třeba dbát při ocenění. Zákon nabyt účinnosti dnem 1. ledna 1998. Některá ustanovení tohoto zákona dále upravuje **vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).** (8, s. 148)

Tento zvláštní předpis nám mimo jiné upravuje, jakými způsoby může docházet k oceňování majetku a služeb. Dle § 2 odst. 1 :

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména

vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ (17, § 2)

Jiné způsoby, které je možno použít pro oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jsou uvedeny v § 2 odst. 3:

„a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ (17, § 1)

Tvůrci předpisu se snažili přiblížit se co nejvíce cenám na trhu s nemovitostmi. Velký přínos má v tomto ohledu vytvořený soubor koeficientů prodejnosti, který je uveden v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky. Tyto koeficienty uvádějí, kolikrát levněji nebo draž se nemovitosti prodávají oproti ceně, která je zjištěna nákladovým způsobem. Koeficienty jsou členěny po okresech, v každém okrese dále podle velikosti obcí a všechny ještě dále členěny podle druhu objektu, kterého se oceňování týká. Jsou zjišťovány statistickým úřadem, kterému podávají zprávy úřady finanční, jež zpracovávají data z podaných přiznání k dani z převodu

nemovitostí. V těch je uvedena jak cena sjednaná, tak i cena zjištěná podle cenového předpisu, přičemž daň se platí z té ceny, která je vyšší. Dalším příznivým krokem v oboru oceňování nemovitostí je existence cenových map, a dále také porovnávací metoda ocenění u vybraných druhů staveb (např. garáží, bytů a chat). Přiblížení se ceně obvyklé přispělo také rozdělení některých měst na oblasti podle atraktivity prodeje nemovitostí. (6, s. 522)

1.3.2 Základní metody oceňování nemovitostí

Dále si uvedeme stručný přehled základních metod, které se používají pro oceňování nemovitého majetku. Jednou z nejpoužívanějších metod je **metoda porovnávací** (srovnávací, komparační). Tato metoda vychází z porovnání s prodeji nemovitostí, které jsou s nemovitostí, kterou oceňujeme, podobné a které se nachází v podobných podmínkách. Rozlišujeme dva typy porovnání, a to porovnání přímé a porovnání nepřímé. U přímého porovnání vycházíme přímo z porovnání mezi oceňovanou a porovnávanou nemovitostí, zatímco u porovnání nepřímého porovnáваме oceňovanou nemovitost s etalonem, čímž je nemovitost průměrná, základní nebo standardní. Etalon získáme ze zpracování souboru údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách. (5, s. 56)

Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti je založena na zjištění průměrného poměru mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou), který získáme z realizovaných prodejů stejných věcí. Tímto zjištěným koeficientem se poté násobí časová cena oceňované věci. (5, s. 57)

Další metodou je **metoda zjištění věcné hodnoty**, která je jinak také nazývána cenou časovou. Tato metoda vychází z reprodukční ceny, vztahující se k datu ocenění. Jedná se o nákladový způsob ocenění. U staveb je tato hodnota snížena o opotřebení. (6, s. 83)

Metoda výnosové hodnoty neboli výnosový způsob ocenění je založen na výpočtu s použitím zisků, které by v budoucnu mohlo vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky jsou diskontovány a převáděny na současnou hodnotu a následně sčítány. Nejvhodnější způsob zjištění míry kapitalizace je u této metody z výnosů nemovitostí obdobných a následné porovnání s jejich cenou. (5, s. 57)

Je-li nutné zohlednit různé podmínky, které mají různí majitelé srovnatelných věcí, používá se metoda rentního oceňování. Indexové metody jsou založeny na realizaci přepočtu

cen pomocí různě zvolených nebo odvozených indexů. Další používanou metodou je metoda zjištění ceny obvyklé prostým, resp. váženým průměrem, který se zpravidla vypočte z výnosové a věcné hodnoty. V případě ocenění nemovitostí, které nejsou ve stavu vhodném k užívání, se používá metoda zbytku. Principem této metody je ocenění fiktivní nemovitosti za předpokladu, že je v pořádku a následné odečtení nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na dosažení tohoto použitelného stavu. (5, s. 58)

Existují případy, kdy ocenění podle cenového předpisu není předepsáno, ale je požadováno zjistit skutečnou hodnotu, za kterou by bylo možno nemovitost prodat, co nejpřesněji. V takových případech je třeba při zjišťování skutečné hodnoty postupovat individuálně. Neexistuje jediný postup, který by se dal použít za všech podmínek trhu pro všechny druhy nemovitostí. (6, s. 522)

1.3.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

Podkladem k ocenění nemovitostí může být především výpis z katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem skutečným a uvedeným v katastru nemovitostí se při oceňování vychází ze skutečného stavu. Mělo by se jednat o výpis aktuální, který by neměl být starší než 3 měsíce. Dalším podkladem je kopie příslušné katastrální mapy, kde by měly být vyznačeny oceňované pozemky odpovídající skutečnosti. U starších staveb je důležitým podkladem také výpis z pozemkové knihy. Jedná-li se o obec, pro kterou je vypracována k datu ocenění platná cenová mapa, stává se i ta nezbytným podkladem pro ocenění. Dalšími podklady mohou být výkresové dokumentace, stavebně právní dokumentace, pasporty nemovitostí, přiznání k dani z nemovitosti, databáze informací nebo výsledky místního šetření. Dále také různé druhy smluv, jako např. nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o správě, smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti. V neposlední řadě se jedná také o příslušné předpisy a katalogy cen, normy, odborné časopisy a literaturu, a to vždy s přesným uvedením pramene. (5, s. 61-62)

2 POZEMKY

Jak již bylo uvedeno, předmět ocenění v rámci této práce sestává z pozemku a z trvalých porostů, konkrétně okrasných rostlin, které jsou považovány za součást tohoto pozemku. Pozemkem je zahrada, která tvoří funkční celek s rodinným domem.

2.1 POZEMKY JAKO PŘÍRODNÍ ZDROJ

Půda představuje zemský povrch a hlavní zdroj nerostů, je základem pro existenci flory a fauny a je také základem sociálních a ekonomických aktivit lidí. Půda je komoditou a je zároveň základem lidského bohatství. Právní věda považuje půdu za předmět vlastnictví. (11, s. 112)

Každý pozemek je unikátní svou polohou a skladbou. Půda se řadí mezi věci nemovité a je také trvanlivá. Půda hraje důležitou roli v mnoha oborech jako je zemědělství, průmysl, obchod i bydlení. Jednotlivými faktory mohou být klimatické podmínky, rozmístění nebo dostupnost průmyslové výroby a populačních center nebo také dostupnost přírodních zdrojů. To vše samozřejmě vytváří i ekonomické podmínky, které spolu s kulturními vlivy dotvářejí využitelnost půdy v jednotlivých lokalitách. To je patrné z různého způsobu užívání půdy a s tím i souvisejícím způsobem využívání pozemků. Je možné konstatovat, že vlastnosti půdy a dostupnost některých přírodních zdrojů vytvářejí podmínky i pro trh s nemovitostmi.

(11, s. 112-113)

Půda, respektive pozemek, jsou pojmy zahrnuté do právního systému ČR a jsou tudíž předmětem zákonů a zákonných úprav. Člověk má právo vlastnit a využívat pozemky tak, aby mu přinesly materiálové zisky. Tím pádem je nutno řešit důsledky vzniklé z konfliktů mezi soukromým vlastnictvím a veřejným využíváním pozemků. Vlastnické právo je právem subjektivním, tudíž hodnota těchto práv se stává předmětem ocenění. To souvisí především s převody práv. Je důležité mít na paměti, že velikost pozemků je vzhledem k velikosti zemského povrchu omezena, což vyvolává tlak na jejich intenzivnější využívání. Je tedy zřejmé, že jedná-li se o pozemky, je nabídka na mnoha lokalitách značně omezena. Ekonomické vlastnosti pozemků jsou dány vlastnickými právy, která jsou v právním systému k půdě zřízena. (11, s. 113)

Vymezení pojmu pozemku není totožné s rozdělením půdy v přírodě. Tento pojem je nutno chápat v právníko-technickém smyslu. Pozemek není libovolnou částí zemského povrchu, jedná se jen o tu část, která je zobrazena v katastrální mapě a je řádně zapsána v evidenci katastru nemovitostí. (11, s. 114)

2.2 DEFINICE POZEMKU DLE JEDNOTLIVÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.2.1 Katastrální zákon

Pro účely zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (**katastrální zákon**), se dle § 27 pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“ Parcelou se rozumí „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“, přičemž stavební parcelou je „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a pozemkovou parcelou je pozemek, který není parcelou stavební“. (16, § 27)

Dalším důležitým předpisem je katastrální vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Součástí je příloha, ve které jsou uvedeny technické podrobnosti pro správu katastru a je zde uvedeno i rozdělení druhů pozemků:

- orná půda - pozemek, na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny nebo který je dočasně zatravněn (víceleté pícniny na orné půdě).
- chmelnice - pozemek, na němž se pěstuje chmel
- vinice - pozemek, na němž se pěstuje vinná réva
- zahrada - pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu nebo pozemek souvisele osázený ovocnými stromy

nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

- ovocný sad - pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha
- trvalý 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 - pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů
- vodní plocha - pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina
- zastavěná plocha a nádvoří - pozemek, na němž je
 - budova nebo rozestavěná budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,
 - společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c),
 - zbořeniště,
 - vodní dílo
- ostatní plocha - pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků (19, příloha č. 1)

2.2.2 Stavební zákon

Definice pozemku podle **zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**, je uvedena v § 2 tohoto zákona.

- Stavebním pozemkem se rozumí „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.*“

- Zastavěným stavebním pozemkem je „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“
- Nezastavitelným pozemkem se rozumí „*pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán*“, jedná se o:

„1. *pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;*

2. *v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;*

3. *v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.*“

Plochou rozumíme „*část území tvořenou pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.*“ (18, § 2)

2.2.3 Zákon o oceňování majetku

Pro účely oceňování se dle **zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, pozemky člení následovně:

- „*stavební pozemky, kterými jsou*

1. *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

2. *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku 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,

- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“ (17, § 9)*

„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.“ (17, § 9)

„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.“ (17, § 9)

2.2.4 Zákon o dani z nemovitosti

Další definicí je definice stavebního pozemku podle **zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí**, která je uvedena v § 6 odst. 3 a zní následovně: *„Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba,*

kteřá byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo kteřá se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.“ (15, § 6)

2.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky na rozdíl od většiny ostatních věcí mají jednu charakteristickou vlastnost, a tou je omezenost jejich rozlohy v daném územním celku, kterými jsou obec, město, region nebo stát. Nelze je tedy libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Vzhledem k tomuto faktu je třeba k vlastnictví pozemků nahlížet se zvláštní pozorností. (6, s. 172)

2.3.1 Vlastnictví pozemků

V našem právním systému není stavba považována za součást pozemku, což by se ale zavedením nového občanského zákoníku v roce 2014 mělo změnit a měla by znovu začít fungovat zásada, že stavba součástí pozemku je. V současné době je však stále vlastnictví domů a pozemků od sebe odděleno. To však není možné tvrdit o porostech, které tvoří nedílnou součást pozemku a jednoznačně vlastnictví pozemků sdílejí. (11, s. 114)

U pozemků stavebních je v ČR stále problematické oddělení vlastnictví pozemků a staveb na nich. Je tedy otázkou, jestli zastavěnost pozemku je považována za zhodnocení nebo naopak za jeho znehodnocení, tedy omezení vlastnického práva, které vlastně znemožňuje ještě lepší využití takového pozemku, jako je tomu např. ve frankofonních oblastech. (11, s. 111)

Rozdílné vlastnictví pozemků a staveb na nich v podstatě znemožňují stanovení hodnoty jednoho bez druhého. V případě, je-li vlastníkem stavby někdo jiný než vlastník pozemku pod ní a je-li hodnota pozemku stanovena jako hodnota pozemku zastavěného, pak logicky musí cena pozemku klesat, neboť vlastník pozemku nemá oprávnění k tomu, aby tento pozemek plně využíval. Cena takového pozemku pochopitelně ihned vzroste v situaci, koupí-li pozemek majitel stavby nebo koupí-li majitel pozemku stavbu, která je na něm postavena. (11, s. 141)

2.3.2 Využitelnost pozemku

Nejsložitější při oceňování pozemků je stanovení využitelnosti pozemku. Nejvhodnějším podkladem pro toto určení je výpis z evidence katastru nemovitostí, kde je uvedena kultura pozemku. Je zřejmé, že cena pozemku se mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití, z čehož vyplývá, že nejnižší ceny jsou ceny pozemků zemědělských, zatímco pozemky nejdražšími jsou pozemky stavební. Významným vlivem na cenu pozemků stavebních je existence inženýrských sítí, jejichž vybudování je v mnoha případech velmi nákladné. (11, s. 141)

2.3.3 Vliv polohy

Není důležité jen to, k čemu pozemek slouží, k čemu má sloužit nebo k čemu by sloužit mohl, ale také to, kde se pozemek nachází. Poloha pozemku tedy hraje při oceňování spolu se způsobem využití pozemku rozhodující roli. U různě užívaných pozemků je pochopitelně vztah mezi hodnotou a polohou různý. Nejpodstatnější roli hraje poloha pozemku u pozemků stavebních, a to jak pro nemovitosti obytné, tak nemovitosti výrobní. Tímto vztahem mezi polohou a hodnotou se již zabývalo mnoho odborníků, z nichž k nejznámějším patří např. švýcarský architekt Wolfgang Naegeli nebo Němci Rolf Brachmann a pan Sammet. Jsou známy různé stupnice polohových vlastností, které zpravidla obsahují sedm, třináct nebo třiatdvacet členů a jsou modifikovány podle konkrétního účelu pozemku. Rozhodujícími faktory mohou být např. hydrologické vlastnosti půdy, dispozice pozemků, dopravní přístupnost a infrastruktura, dostupnost pozemků obslužnými sítěmi, územně plánovací a majetkoprávní vztahy, cenové relace pozemků, stavebně-technická dokumentace a mapové podklady, existence věčných břemen nebo ochranných pásem. (11, s. 149-151)

2.3.4 Metody oceňování pozemků

Stanovení hodnoty pozemku má dva základní postupy. Jedná se o postup administrativní, jež je předepsaný pro daně a poplatky, který určuje hodnotu pozemků buď podle předem schválených cenových map, pevnými cenami podle velikosti obce, účelu zástavby nebo jiného využití pozemku, nebo podle řízených cen pevně stanovených na

základě předpokládaných výnosů s ohledem na bonitu půdy. Druhý postup pojednává o zcela volné tvorbě cen pro ostatní účely s modifikací metod podle cíle, jímž má cena sloužit. Tato volná tvorba cen je svázána přísnými pravidly trhu. (11, s. 141)

Byla vyvinuta řada metod, které se pokoušejí cenu pozemku přímo určit nebo ji co nejpřesněji s vlivem působení trhu co nejpřesněji odhadnout. Pro různé druhy pozemků je možné použít řadu metod a způsobů, jak při oceňování postupovat. Dále si uvedeme stručný přehled možností oceňování pozemků. Obvyklým způsobem oceňování stavebních pozemků je oceňování pomocí jednotkové ceny za 1 m², která se vynásobí výměrou pozemku zjištěnou z katastru nemovitostí. Podrobný popis a způsob výpočtu hodnoty pozemku je uveden v § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Ocenění podle § 27 použijeme, je-li v obci platná cenová mapa pozemků. O cenové mapě blíže pojednává kapitola 2.3.5. Pro stavební pozemky a zahrady, resp. ostatní plochy tvořící s nimi jednotný funkční celek se použijí rovněž ceny z cenové mapy, pokud obec cenovou mapu vydala. Pokud v obci cenová mapa není, je možné vyjít z několika dalších metod stanovení ceny stavebního pozemku. Jsou jimi např. metoda třídy polohy, která je známá pod názvem Naegeliho metoda, Sammetova metoda nebo metoda indexová porovnávací pro zjištění hodnoty pozemků. Uvedené metody byly vesměs vypracovány zahraničními autory, je v nich proto patrná snaha postihnout zejména problematiku ocenění pozemků v zemi, kde metoda vznikla. Je tedy pravděpodobné, že ve většině případů nedávají tyto metody pro podmínky našeho trhu adekvátní výsledky, a tak je nutné, aby výsledky a výstupy těchto metod byly znalcem velmi pečlivě zváženy a posouzeny. (6, s. 172)

Optimální metodou pro oceňování pozemků by byla metoda výnosová, ke které však ve většině případů nejsou k dispozici potřebné podklady. Výnos ze stavebního pozemku je závislý na poloze a velikosti pozemku, ale také na tom, jaká stavba je na něm postavena. U nezastavěného stavebního pozemku by se jednalo o to, jaká nejlukrativnější stavba by na něm byla povolena a zda by se našel vhodný investor pro realizaci takovéto stavby. U řady pozemků není možné výnos počítat, jsou jimi např. ovocné sady, parky, zahrady, pozemky pod veřejnými budovami, kostely nebo silnicemi. (5, s. 387)

Ve světě je při oceňování pozemků nejpoužívanější metodou metoda porovnávací, která je podmíněna dostatečným souborem vstupních dat o realizovaných cenách pozemků

v posledním období. U nás stále přetrvává problém s nevyrovnaným tržním prostředím, kde je nedostatek přístupných kupních cen, což nám neumožňuje plné využití této metody. (11, s. 141)

2.3.5 Cenová mapa stavebních pozemků

Jak již bylo uvedeno, stavební pozemek nacházející se v obci, která má ke dni ocenění vydanou platnou cenovou mapu, se ocení násobkem ceny zjištěné z cenové mapy a výměry pozemku. O cenové mapě pojednává § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který mimo jiné uvádí, že:

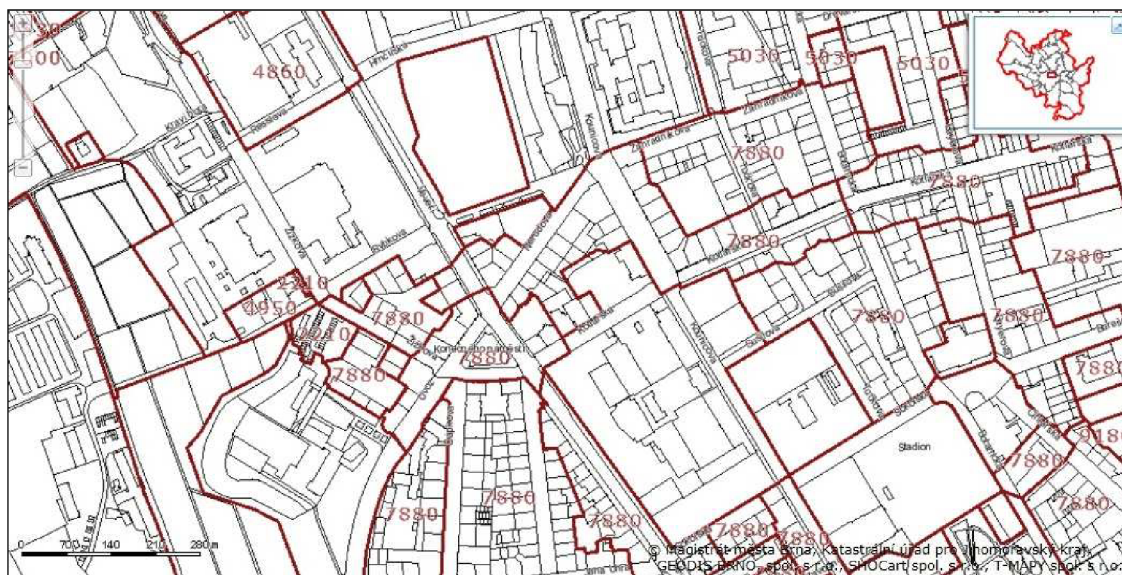
„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“ (17, § 10)

Cenové mapy jsou tedy grafickým elaborátem, podle kterého je možné zjistit cenu pozemku. Cenová mapa se obvykle vytvoří získáním údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, které se následně zpracují a vynesou do mapy. Pro opravdu objektivní cenovou mapu je nutná existence deseti i více let stabilizovaného trhu s nemovitostmi v dané oblasti.

V České republice je ke dni 31. 12. 2012 platná cenová mapa vydána v následujících obcích: Bílina (okres Teplice), Brno, Hodonín, Horoměřice (okres Praha - západ), Klatovy, Kyšice (okres Plzeň - město), Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Osek (okres Teplice), Ostrava, Praha, Terezín (okres Hodonín) a Zlín. Je nutné si uvědomit, že použití cenových map stavebních pozemků je pro ocenění dále omezeno ustanovením § 27 odst. 8 vyhlášky č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., které nám říká, že je-li mapa starší než 2 roky od data účinnosti vydání nebo poslední aktualizace, nelze ji pro zjištění cen pozemků použít. Z toho vyplývá, že pozemky obcí Bílina, Kyšice, Most, Osek, Terezín a Zlín je od 1. 1. 2013 nutno oceňovat podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Cenová mapa stavebních pozemků obce se skládá z grafické a textové části. Grafická část obsahuje mapu se zobrazením stavebních pozemků v měřítku 1:5000 a větším, popisné

údaje a ceny jednotlivých pozemků. Pozemky bývají často seskupovány do vymezených skupin parcel, jejichž účel užití a stavební vybavenost jsou shodné. V části textové je uvedena analýza místního trhu s nemovitostmi, popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho přesnost, komentář ke zdrojům cen a nesmí chybět také popis postupu zpracování. (20, § 27)



Obr. č. 2 – Ukázka cenové mapy města Brna (27)

3 TRVALÉ POROSTY

3.1 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE

Rostlinná zeleň hraje pro člověka a především pro životní prostředí, ve kterém žije, velmi důležitou roli. Zeleň je nezbytnou podmínkou života a dalšího vývoje lidstva. Stromy a keře uvolňují kyslík, který je pro člověka nenahraditelný, napomáhají regulaci vlhkosti prostředí i regulaci tepelných výkyvů. Listy stromů a keřů zachycují některé škodlivé plynné látky a choroboplodné zárodky a rovněž pohlcují mnohé částice poletující vzduchem. Je známo, že travnaté plochy a dřeviny snižují prašnost prostředí až o 40 %. Přestože tyto pochody jsou okem nepostřehnutelné, mají všechny příznivý vliv na naše zdraví. Další z významných funkcí rostlin je jejich protierozní účinek, kdy svými kořeny zpevňují půdu. Nelze opomenout ani praktická hlediska, kdy stromy a keře mohou mírnit účinky větru, snižovat hlučnost, omezovat šíření tlakových vln a vibrace. Především městská zeleň zde hraje velmi důležitou roli. Parky a zahrady se staly nedílnou součástí životního prostředí a obytného prostoru. Začaly sloužit svému nejvlastnějšímu poslání – bezprostřednímu styku člověka s přírodou, čímž přispívají k dosažení jeho psychické regenerace a zároveň zlepšují bioklimatické podmínky, z čehož můžeme odvodit i význam zahrad pro životní prostředí. Zahrady přispívají k jeho ozdravení a zkrášlení a mají navíc kulturně společenské poslání, které spočívá v jejich obytné a estetické působnosti. Zahrada může plnit funkci užitkovou, okrasnou nebo smíšenou. V každém případě by mělo její uspořádání záviset na tom, jak navazuje na volnou přírodu. Jde o to, aby zahrada sloužila svému uživateli, tj. umožnila mu případné pěstování zeleniny a ovoce, plnila požadavek zlepšení mikroklimatu, estetického působení, měla patřičnou úroveň obytné hodnoty atd. (4, s. 8-9)

U zahrad užitkových je neopominutelná funkce hospodářská, zatímco u zahrad okrasných převládá funkce estetická. Kam až sahá doložená historie lidstva, vidíme zájem člověka o rostliny, které ho upoutaly krásou tvarů nebo barvou květů a kterými se začal obklopot a začal je i uměle pěstovat poblíž svých obydlí. Později vytvářel již na větších plochách zahrady, do kterých soustřeďoval ty druhy rostlin, které odpovídaly jeho estetickému cítění. Zde je nutno podotknout, že významnou roli v zahradách obecně hrají okrasné rostliny, které jsou ústředním tématem této práce. Okrasné dřeviny dávají zahradě tvar, propůjčují jí výšku a v létě i barvu a vůni. Při návrhu okrasné zahrady je hlavní snahou

vytvořit prostředí odpovídající estetickým potřebám a zároveň vyhovující požadavkům účelnosti. Pojem okrasná dřevina je dán její estetickou působností. Může se jednat jak o dřevinu domácí, tak i o dřevinu cizokrajnou, která by se ve volné krajině měla přizpůsobit odpovídajícímu lesnímu typu. (4, s. 8-9,17-19)

Termíny a definice týkající se dřevin je možné najít v normě ČSN 83 9001: Sadovnictví a krajinářství – terminologie – základní odborné termíny a definice, která byla vydána v roce 1999. Tato norma nám definuje základní odborné termíny tvorby a ochrany sadovnických a krajinářských úprav a péče o ně. Dřevina je v této normě definována jako vytrvalá rostlina se zdřevnatělým kořenem a stonkem. Z dalších definic nacházejících se v této normě můžeme uvést:

- **Mladá dřevina** – dřevina, která ještě nedosáhla vývojového stadia plodnosti nebo stáří, kdy v původním areálu přirozeného rozšíření začíná kvést a plodit
- **Dospělá dřevina** – dřevina, která přirozeným vývojem dosáhla stadia plodnosti, nebo stáří, kdy v původním areálu rozšíření začíná kvést a plodit
- **Jehličnatá dřevina** – nahosemenná dřevina s jehlicovitými nebo šupinovitými listy, které zůstávají živé na stonku většinou po celý rok nebo i několik let a s květy, které tvoří prašníkové a semenné šištice; podle vytrvalosti živých listů se dělí na opadavé a stálezelené
- **Listnatá dřevina** – krytosemenná dřevina s listy převážně plochými a s květy jedno- nebo oboupohlavnými; podle vytrvalosti živých listů se dělí na opadavé, poloopadavé, v zimě zelené a stálezelené
- **Keř** - rozvětvený bezkmenný tvar dřeviny, nepřesahující v dospělosti obvykle výšku pět (osm) metrů
- **Strom** - dřevina v dospělosti přesahující obvykle výšku pět (osm) metrů, vytvářející kmen a korunu, popřípadě jeden nebo více vedoucích výhonů zavětvených až k zemi (1 s. 22, 29, 40)

Strom je tedy rostlina s dřevnatým stonkem, který je v dolní části tvořen kmenem a v horní části se větví v korunu. Jedná se o životní formu existující u rostlin nahosemenných a dvouděložných krytosemenných. Za základní části stromu považujeme kmen, korunu

a kořen. Podle průběhu kmene v koruně rozlišujeme dva typy stromů. Jsou jimi stromy s kmenem průběžným a s kmenem v koruně se rozrůstajícím, tj. rozvětveným. Korunu tvoří soubor větví, jež jsou uspořádány přirozeně nebo uměle pomocí řezu nebo dalšími způsoby tvarování. Charakteristický vzhled dřeviny označujeme jako habitus, jež zahrnuje tvar koruny, způsob větvení a tvar kmene. Kořen je rostlinný orgán, který vlivem zemské gravitace roste směrem dolů do půdy. Mezi jeho hlavní funkce patří upevňování stromového jedince v půdě a nasávání vody spolu s živými roztoky a jejich převádění do nadzemních částí stromu.

(1, s. 246-248)

3.2 IDENTIFIKACE DŘEVIN

V případě oceňování dřevin je nutné předpokládat znalost základních druhů dřevin. K tomu je potřeba umět určit jednotku vědecké biologické nomenklatury jednotlivých druhů dřevin, která je též nazývána taxon. Taxon je skupina konkrétních žijících organismů, které mají společné určité znaky a tím se odlišují od taxonů ostatních. Taxony zařazené do určité taxonomické kategorie jsou konkrétní skupiny skutečných organismů na určité klasifikační úrovni. (21)

Identifikujeme-li stromový nebo keřový taxon předmětné dřeviny, je nutné provést zejména systematické zařazení a nomenklatorický popis. Důležitým podkladem používaným znalcem při jakékoliv praktické taxonomické činnosti je mezinárodní kód botanické nomenklatury, který je celosvětově platným a závazným systémem pro tvorbu a publikování jmen taxonů rostlin. Vědecké pojmenování šetřených taxonů je latinské a platí jednotně na celém světě, přičemž se řídí mezinárodními pravidly. Základními systematickými kategoriemi jsou taxonomická jednotka, třída, řád, čeleď, rod a druh. V rámci druhu dále rozlišujeme poddruh, ekologickou odrůdu, ekotyp, variety, pododrůdu, formu, tvar a podtvar. Je potřeba si uvědomit, že rozpoznání konkrétního stromového nebo keřového taxonu je pouhopouhý začátek, i když velmi zásadní. Předpokládají se základní znalosti z oblasti obecné a systematické botaniky, dendrologie a dalších vědních oborů, které úzce s touto problematikou souvisí. Základní požadavky na znalost dřevin v sobě obsahují požadavek na určení zásadních skutečností, kterými jsou např.: název dřeviny, velikost, stáří, původ, rozšíření a hlavní nároky na stanoviště nebo použití. (1, s. 262-265)

Identifikace jednotlivých stromových taxonů patří k základním požadavkům při činnosti znalce na místě samém. Tato činnost se řadí do činnosti základních analytických prací. Pomůckou mohou být definice základních rozlišovacích znaků dřevin, a to jak jehličnatých, tak i listnatých.

Rozlišovací znaky jehličnatých dřevin

- **Kořenová soustava** – zůstává našemu oku většinou skryta, proto nebývá vhodným rozlišovacím znakem
- **Kmen** – může být buď přímý, stromovitý nebo poléhavý a nízko od země rozvětvený, keřovitého charakteru
- **Kůra i borka** – bývá u řady druhů dosti proměnlivá i v rámci jednoho druhu, borka může být rozpukaná v podélné brázdy či čtvercová políčka nebo se odlupuje v okrouhlých či velkých plochých šupinách
- **Koruna** – je u většiny dřevin dosti proměnlivého tvaru a její velikost závisí především na světelných podmínkách, přesto se odlišují některé druhy od jiných příbuzných druhů např. typickou úzkou, štíhlou korunou, jiné převislým vrcholovým výhonem nebo převislými konci větví
- **Větve** – tvoří kostru koruny a většinou stojí v pravidelných přeslenech, avšak mohou stát i ve spirále; podle směru rozlišujeme větve vodorovně odstávající šikmo vztyčené, obloukovitě prohnuté nebo převislé; dělí se na větve 1. řádu – větve vybíhající přímo z kmene, větve 2. řádu – vyrůstající z předchozích a větve 3. a dalších řádů
- **Výhony** – konce větví vyrostlé za poslední 1-2 roky, u kterých si všímáme především jejich zbarvení, ochlupacení, popř. ojínění
- **Pupeny** – všímáme si u nich velikosti, tvaru, barvy a smolnatosti, popř. i barvy, tvaru a přilehnutí pupenových šupin
- **Listy** – u nahosemenných rostlin jsou většinou velmi úzké a bývají nazývány jehlicemi, u těch je posuzováno především jejich postavení na větévce, délka, tvar a zakončení jehlic nebo jejich okraj či zbarvení
- **Květy** – u jehličnatých dřevin jsou málo vhodným rozlišovacím druhovým znakem,

neboť rozdíly u jednotlivých druhů a rodů jsou mnohem menší než u listnáčů a zároveň bývají soustředěny v horních částech koruny, tudíž jsou i špatně viditelné

- **Šišky** – u nahosemenných bývají plodenstvím většinou dřevnaté šišky, na nichž rozeznáváme zdřevnatělou osu, k níž přirůstají dřevnaté plodní šupiny a dřevnaté nebo kožovité krycí či podpůrné šupiny
- **Semena** – ležící volně pod plodolistem bývají opatřena blanitým křídlem, které je buď velké jazykovité, nebo bývá redukováno až na malý křídlatý lem; u některých rodů srůstá semeno pevně s křídlem a nedá se od něj ve spodní části oddělit, u jiných rodů sedí semeno jen v prohloubenině křídla nebo v jeho klešťovitém objetí (9, s. 13-19)

Rozlišovací znaky listnatých dřevin

Nejdůležitějším rozlišovacím znakem jsou z morfologického hlediska listy, prýty (stonky, větévky) s pupeny, jejich uspořádání na větéve, květ, popř. květenství, plod, popř. plodenství a utváření kůry, popř. borky. Z hlediska taxonomického jsou nejspolehlivějším znakem květy, které však často nejsou k dispozici pro určení, neboť dřevina kvete až v určitém období svého věku nebo kvete pouze v horních částech koruny.

- **List** – rozlišujeme listy jednoduché a složené, nejčastěji lichozpeřené, zakončené koncovým lístkem, od dlanitých listů jsou odvozeny listy dlanitě složené; rozhodující je často i délka řapíku (listy řapíkaté nebo přisedlé), žlázky vyvinuté při řapíku nebo pochva
- **Pupeny** – jsou zárodkem listů či květů a zakládají se nejčastěji v úžlabí listů, po jejichž opadu jsou nejvýraznějším určovacím znakem; pro určení rodových zástupců jsou rozlišovacím znakem obalné krycí šupiny (zbarvení) nebo také určení plstnatosti pupenů
- **Květy** – jejich podstatnou částí jsou ústrojí pohlavní – tyčinky a pestíky, které jsou nezbytné pro tvorbu plodu a semen, ty jsou chráněny květními obaly (jednoduché okvětí nebo rozlišení v kalich a korunu); tyčinky sestávající z nitky a prašníku jsou samčím pohlavním ústrojím, zatímco samičím ústrojím jsou pestíky, tvořené plodolisty a sestávající z blizny, čnělky a semeníku; květy jsou buď jednotlivé nebo postranní nebo bývají seskupeny v soubory označované jako květenství

- **Květenství** – tam, kde je původní stopkatá osa jednotlivých květů v souboru květů nejdelší, odvozuje se květenství hroznovitá, zatímco tam, kde je původní mateřská osa postupně přerůstána následnými osami dceřinými, odvozuje se květenství vrcholičnatá
- **Plody** – většina listnáčů má plody suché, řazené většinou do drobnějších nažek, kde druhy mezi sebou upřesňuje jejich tvar a velikost spolu s obklopením křídlem nebo vzduchovými polštářky, ochmýřením či podpůrnými; některé rozlišovací znaky dokresluje plstnatost plodu, zbytek pozůstalého kalicha nebo tvar a počet obsažených semen v plodu
- **Kůra a borka** – ve většině případů je jemně nebo hluboce brázditá, někdy i plátovitě odlupčitá (9, s. 53-59)

K posouzení stromové a keřové zeleně je třeba určit nejen jejich taxon, ale především také jejich morfologické znaky a fyziologické vlastnosti. Morfologie se zabývá stavbou, tvarem, složením, vývojem a přeměnou orgánů rostlinného těla. Mezi nejvýznamnější morfologické znaky rostlin řadíme velikost dřeviny, tvar kmene a koruny, hustotu olistění, významnost listu, květů, plodů, kůry, utváření kořene, z kompozičně-estetického hlediska pak vhodnost použití. Fyziologie rostlin je vědní obor, který se zabývá životními pochody a přeměnou látek probíhajícími v rostlinách. Z fyziologické proměnlivosti vyplývají nejdůležitější biologické a ekologické nároky dřevin, kterými jsou nadmořská výška, expozice (výslunnost), inklinace (sklon povrchu zemského), reliéf terénu, rychlost růstu, regenerační schopnost, fyziologické stáří, fenologické poměry, odolnost k mrazu, světlostní a vlhkostní nároky a další. (2, s. 89-90)

Vlastnosti daného stromového nebo keřového jedince z hlediska jeho celkového vývoje, růstu, odolnosti vůči škůdcům a chorobám, rozmnožovací a regenerační schopnosti a přizpůsobivosti k prostředí určuje především genetická výbava daného jedince a souhrn faktorů prostředí. (2, s. 96)

3.3 OCEŇOVÁNÍ DŘEVIN ROSTOUCÍCH MIMO LES

Prvotním úkolem každého znaleckého posudku je přesná definice znaleckého problému, popř. určení konkrétního účelu daného posudku. K oceňování dřevin tedy může dojít z několika důvodů. V případě oceňování dřevin, které rostou mimo prostředí lesa, se může jednat o ocenění za účelem stanovení: ceny okrasných dřevin v rámci majetkoprávního oceňování nemovitostí, výše majetkové škody při poškození nebo zničení dřeviny jako předmětu vlastnického práva, výše hmotné škody po účely trestněprávní odpovědnosti, výše způsobené majetkové újmy, výše náhradní výsadby za kácené dřeviny, výše opatření k nápravě při ochraně přírody nebo výše odvodů za kácené dřeviny. Mezi tři základní důvody patří převody nemovitostí, výpočet kompenzace ekologické újmy za kácené dřeviny a výpočet vzniklé újmy při poškození dřeviny. (1, s. 534)

V prvním případě zjišťujeme cenu při prodeji a koupi nemovitosti, při stanovení daní při převodu nemovitosti, při dědictví a darování nebo při náhradě při odnětí a omezení vlastnického práva (resp. vyvlastnění). Tyto situace řeší vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Tuto vyhlášku ovšem dle definice o účelu zákona nelze použít pro případy zbývající. Stanovení kompenzace ekologické újmy za kácené dřeviny upravuje § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a vzniklou újmu při poškození dřeviny upravuje § 86 téhož zákona. Pro oceňování z důvodu kácení a poškození dřevin byla vytvořena metodika oceňování rostlin rostoucích mimo les, která byla vydána AOPK ČR (Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky). Je tedy zřejmé, že rozdíl mezi oceňováním dle zákona a dle metodiky AOPK ČR je nutno chápat následujícím způsobem. V případě zákona o oceňování majetku je porost chápán jako součást pozemku a je zřejmé, že pozemek zhodnocuje. Tento typ ocenění je určen především pro majetkové převody, dochází tedy ke změně majitele porostu, přičemž poloha porostu se nemění a je zachováno i plnění veškerých svých funkcí ve vztahu k prostředí. Naopak metodika AOPK ČR oceňuje ekologickou újmu, která vznikla odstraněním dřeviny z místa, na kterém rostla, což mohlo být způsobeno kácením nebo částečným znehodnocením nedovoleným zásahem. (10, s. 6-7)

Základními zdroji pro oceňování okrasných rostlin jsou tedy zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška, metodiky AOPK ČR a ostatní postupy, mezi které řadíme

např. metodu „CFA“. Tato metoda je stručně popsána v následujícím odstavci.

Metoda kontaktního ohodnocování rostlinstva „CFA“ – contact flora assessment

Nástroje používané k ohodnocení pro účely soudně-znalecké musí splňovat podmínku přítomnosti znalce na místě samém a zároveň požadavek na kontaktní diagnostikování, a to za účelem rozpoznání vnitřních pochodů stromového jedince a následně i jeho kvalitativních parametrů. Součástí metody CFA jsou dva způsoby ohodnocování – ohodnocování vizuální a funkční. V dnešní době převládá v přístupech k ohodnocování trvalých porostů metoda vizuální, která využívá současně teoretické znalosti a praktické zkušenosti znalce. Jde především o posouzení zdravotního stavu, biomechanické vitality a sadovnické hodnoty v rámci místního šetření. K základním úkonům při získávání podkladů pro tuto metodu patří pořizování fotodokumentace k jednotlivým měřeným skutečnostem. K měření jsou použity měřické přístroje, přičemž nejpoužívanější jsou laserové výškoměry a dálkoměry, GPS přístroje nebo různé nedestrukční i destrukční pomůcky a přístroje včetně jejich případných softwarových aplikací. Existuje celá řada speciálních metodik, které prostřednictvím matematických a empirických modelů řeší problematiku, která náleží především do dvou významných oblastí znalecké činnosti. Jedná se o oblast bezpečnostní diagnostiky a oblast oceňování okrasných rostlin, jež je předmětem zpracování této práce. V tomto smyslu můžeme metodu vizuálního hodnocení chápat jako objektivní určení hodnoty případných srážek a jejich zdůvodnění. Metody funkčního ohodnocování jsou využitelné především v oblasti bezpečnostní diagnostiky, kdy je používána přístrojová technika, pomocí které jsme schopni posoudit vnitřní stav jedince, např. posouzení činnosti transpiračního proudu, efektivního tvaru koruny nebo zhodnocení kořenového systému. (1, s. 293-294)

Při ohodnocování stromových jedinců a jejich porostů se můžeme setkat s řadou složitostí. Problematické je určování a zjišťování ceny obvyklé, protože dřeviny svým charakterem, tj. růstem v zemi znemožňují existenci trhu v pravém slova smyslu. Je jasné, že od určitého věku je jejich prodej, resp. přesazení prakticky nemožné. S tím souvisí celospolečenská funkce a vyčíslení pro cenu konkrétního taxonu dřeviny ve finančním vyjádření. Dalším úskalím je fakt, že uvedení do původního stavu je v případě zničení nebo poškození porostů dřevin nereálné, což způsobuje při výpočtu náhradní výsadby značné potíže. (3, s. 13)

Na závěr je vhodné podotknout, že dřeviny a jejich porosty nemají pouze hodnotu materiální čili majetkovou. Důležitá je jejich hodnota celospolečenská, díky níž chápeme porosty jako složku životního prostředí. Z hlediska celospolečenského významu jsou stromoví jedinci a jejich porosty nejvýznamnějším biologickým organismem a stabilizačním činitelem. Zastávají funkci hydrickou, půdoochrannou, klimatickou, reprodukční, rekreační, zdravotně-hygienickou nebo kulturně naučnou. Trvalé porosty jsou považovány za hlavní činitele územního systému ekologické stability a zajišťují tak ekologickou rovnováhu krajiny.

(3, s. 14-15)

3.3.1 Historie oceňování dřevin v České republice

V minulosti navazovalo oceňování vzrostlých stromů na ceník okrasného školkařského zboží, který byl platný od 1. 4. 1961. Ten byl 1. 2. 1965 doplněn Výměrem A2/1965, který rozšiřoval cenovou křivku u listnatých stromů až do obvodu 80 cm (oproti původním 16 cm) a u stromů jehličnatých až na výšku 900 cm (oproti původním 200 cm). Ceníky vycházely z potřeb vysazovat vzrostlejší odrostky, a tedy je i nakupovat a prodávat. Ceny uvedené v těchto cenících měly charakter obchodní ceny neboli směnné hodnoty. S platností od 1. 10. 1967 byly v rámci volné tvorby cen stanoveny maloobchodní ceny okrasného školkařského zboží, kdy se jednalo o maloobchodní ceny výpěstků pro přesazování. Ceny parkové zeleně i stromů a porostů v účelových rekreačních lesích stanovil Podnikový ceník vzrostlých okrasných stromů a keřů, platný od 18. 12. 1967. Z tohoto ceníku vycházel následující Podnikový ceník, s platností od 28. 12. 1973, který vykazoval podstatně vyšší cenovou hladinu. Zároveň byl stanoven i způsob výpočtu cen u stromů, které měly větší obvod kmene než 130 cm a dodatečně bylo stanoveno rozpětí dalších tloušťkových stupňů až do obvodu kmene 700 cm. V této době současně existovala řada okresních a městských vyhlášek o zeleni, které obsahovaly i ceníky vzrostlých stromů. K ceníkům byly připojeny soubory kritérií a normativů pro jejich používání, a to v podobě systému přírážek a srážek ze základní ceny. Zdravotní stav, umístění v ucelených výstavbách apod. bylo možno zohlednit srážkami, zatímco přírážkami se zohledňovala kvalita biologická, historická a také zastoupení zeleně v dané oblasti. Tyto sazebníky se mohly odvolávat pouze na Podnikový ceník, který byl schválen v rámci volné tvorby cen. Tyto vyhlášky a tím i ceníky nemohly však být

z legislativně právního hlediska uznány za právoplatné z toho důvodu, že orgány státní správy, které vyhlášky vydaly, neměly legislativní kompetenci pro jejich vydání, neboť tyto vyhlášky neměly oporu ve vyšším obecně platném předpise. Z tohoto a jiných důvodů byla v roce 1993 vypracována metodika ČÚOP (dnešní AOPK ČR). V době svého vzniku metodika vycházela z předpokladu, že společenská hodnota nebo také společenská újma by měla v případě ztráty těchto hodnot vyjadřovat náklady spjaté s vypěstováním dřeviny tak, aby strom za určitou dobu dosáhl daných taxačních parametrů. Postup stanovení hodnot byl takový, že základní hodnoty byly stanoveny pěstebně ekonomickým pokusem jako nákladová cena vypěstování určitého počtu výpěstků. Takto určené hodnoty představují potřebné náklady pro jejich vypěstování do určité velikosti a kvality, jde tedy o náklady potřebné na jejich pořízení čili vypěstování. Je jasné, že každý sazebník hodnot vždycky bude především určitou společenskou dohodou, vyjadřující míru vztahu společnosti k hodnoceným fenoménům v rámci jejich důležitosti pro společnost. (10, s. 8-10)

3.3.2 Oceňování okrasných rostlin podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky

Základním předpisem je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998. Předmět úpravy tohoto zákona je již uveden v kapitole 1.3.1 této práce. Tento zákon řadí mezi nemovitosti stavby, pozemky a trvalé porosty, které jsou pro účely oceňování členěny v § 14 na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a okrasné rostliny. Zákon dále v § 16 určuje způsoby oceňování výše uvedených kategorií trvalých porostů.

„(1) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

(2) Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem.

(3) Základní ceny podle odstavců 1 a 2 a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost a ceny zařízení vinic a chmelnic stanoví vyhláška.“ (17, § 16)

Nejprve je nutné správně zařadit konkrétní trvalý porost z hlediska platné oceňovací

vyhlášky, kterou je v současnosti vyhláška č. 3/2008 Sb. Ta dále stanovuje základní ceny a jejich úpravy. Je nutno podotknout, že vyhláška je koncipována tak, že se jedná o sankční ceny v pozici ochrany okrasné veřejné i privátní zeleně a že ocenění okrasných rostlin je provedeno způsobem nákladovým.

O oceňování okrasných rostlin blíže pojednává § 41 odst. 2, 3 a 4 a § 42 oceňovací vyhlášky.

3.3.3 Oceňování okrasných rostlin dle § 41

„(2) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie v příloze č. 37, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami z přílohy č. 37 a vynásobí se koeficienty K₅ z přílohy č. 14 a K_Z z tabulky č. 30 přílohy č. 37.

(3) Cena podle odstavce 1 nebo 2 se vynásobí koeficientem K_P z přílohy č. 39.

(4) Zjištěná cena okrasné rostliny podle odstavců 2 a 3 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v tabulkách č. 2 až 6 přílohy č. 37.“ (20, § 41)

Jak již bylo uvedeno výše, je celkový postup oceňování okrasných rostlin uveden v § 41 odst. 2 a v příloze oceňovací vyhlášky č. 37. Tabulky a přílohy uvedené v následujícím textu korespondují s číslováním příloh a tabulek v oceňovací vyhlášce.

Ocenění je provedeno podle následujícího vzorce:

$$C_{OD} = C_{ZÁ} \cdot K_{SR} \cdot K_{PR} \cdot K_5 \cdot K_Z \cdot K_P$$

C_{OD} zjištěná cena okrasné dřeviny – cena výsledná po cenových úpravách

C_{ZÁ} základní cena ve vymezených skupinách stromů (příloha č. 37 – tab. č. 2)
základní ceny keřů a lián (příloha č. 37 – tab. č. 3)

K_{SR} koeficient srážek (100-S_R/100, kde S_R = srážka v % (interval 0-99 %))

K_{PR} koeficient přírážek (100+P_R/100, kde P_R = přírážka v % (interval 0-200 %) - týká se pouze listnatých stromů)

K_5 polohový koeficient obce (příloha č. 14) – interval 1,25 – 0,85

K_Z koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin (příloha č. 37 – tab. č. 30)

K_P koeficient prodejnosti (příloha č. 39), pro trvalé porosty $K_P=1,00$ (1, s. 543)

Při ocenění okrasné dřeviny postupujeme chronologicky dle následujících bodů:

1. Definování znaleckého objektu a znaleckého problému

Oceňování může být prováděno pro řešení celé řady problémových situací, v rámci jejíhož řešení byl posudek vyžádán. Je tedy nutné posoudit údaje, které tuto problémovou situaci charakterizují a spolu s údaji potřebnými k ocenění přesně definovat objekt ocenění spolu se znaleckým problémem.

2. Místní šetření

Jedná se o posuzování celkového zdravotního a růstového stavu, biomechanické vitality a sadovnické hodnoty, které by mělo být prováděno v období vegetace (zvláště u listnatých taxonů). Místní šetření na pozemcích, které jsou předmětem ocenění, se skládá z následujících úkonů:

- dendrologicko-taxonometrická identifikace druhu dřeviny (podle tabulek č. 7 – 27 přílohy č. 34 oceňovací vyhlášky) – v případě, že trvalý porost není hlavním předmětem ocenění nebo určení druhu není požadováno žádným z uživatelů ocenění, je dostačující určení rodu, přičemž se pro daný rod použije nejnížší tabulková cena
- posouzení zdravotního stavu, biomechanické vitality a sadovnické hodnoty – jedná se o dendrologickou analýzu kvalitativních znaků, které jsou posuzovány dle jednotných stupnic a znaků získaných měřeními
- popis stanoviště potřebný pro zdůvodnění hodnoty koeficientu typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin K_Z (příloha č. 37)
- pořízení průkazné fotodokumentace, která zajišťuje přezkoumatelnost posudku
- stanovení základní charakteristiky, která zahrnuje určení věkové kategorie dřeviny, obvodu ve výšce 1,3 a 1,0 m od země, celkové výšky jedince, parametrů koruny

(délka a poloměr zelené koruny). (1, s. 544-545)

Určení věkové kategorie dřeviny je blíže popsáno v kapitole 7 přílohy č. 37 oceňovací vyhlášky, která uvádí: „*Je-li znám údaj o věku rostliny (např. z projektové dokumentace, z pracovních záznamů, fotodokumentace apod.), lze základní cenu okrasné rostliny upravit interpolací z cen pro obě sousední věkové kategorie.*

7.2 Věk oceňované okrasné rostliny se určuje ve věkových kategoriích, uvedených v tabulkách této přílohy. Věkem oceňované okrasné rostliny se rozumí její stáří od počátku reprodukce (roku výsevu a řízkování ve školce).

7.3 Dřeviny na nelesních pozemcích, které vznikly přirozeným způsobem (tzn. náletem), se za trvalý porost považují od čtvrtého roku po svém vzniku (tzn. od pátého roku věku).“ (20, příloha č. 37)

3. Základní cena stromového jedince

Zjištěný druh z předchozího bodu se zařadí v rámci taxonů jednotlivých rostlin do některé z tabulek uvedených v příloze č. 37 oceňovací vyhlášky. To ovšem znamená značnou náročnost vzhledem k tomu, že v současnosti platná vyhláška obsahuje 179 stromových taxonů (uvedených v tabulkách č. 7 – 12) a dalších 553 taxonů v případě dřevin keřových a rostlin ostatních (tabulky č. 13 - 27). Je tedy nutné se orientovat celkem v 732 taxonech. Základní ceny okrasných rostlin jsou podle svého charakteru rozděleny do pěti skupin specifikovaných v jednotlivých tabulkách pro stromy, keře a liány, trvalky, neprodukční trávníky a živé plůtky, ploty a stěny. (1, s. 545)

Pro zařazení stromových jedinců jsou použity tabulky č. 7 – 9 pro listnaté stromy a tabulky č. 10 – 12 pro stromy jehličnaté. Díky zařazení do zmíněných tabulek je určitému druhu přidělena některá ze značek (tj. Ls I, Ls II, Ls III, Js I, Js II, Js III). Vymezení skupin stromů spolu s jejich charakteristikou a označením je znázorněno v tabulce č. 1 přílohy č. 37 oceňovací vyhlášky.

Tab. č. 2 – Vymezení skupin stromů (20, příl. č. 37)

číslo položky	skupiny stromů	charakteristika	značka
1	listnaté stromy I	kmenné tvary běžných základních druhů, vč. pyramidálních a barevných kultivarů rodu <i>topol</i>	Ls I
2	listnaté stromy II	kmenné tvary běžných i vzácnějších základních druhů, vč. barevných a tvarových kultivarů <i>javorovce jasanolistého</i> (javoru jasanolistého), <i>olší</i> a <i>vrby bílé</i>	Ls II
3	listnaté stromy III	kmenné tvary vzácnějších a cennějších základních druhů listnáčů, vč. barevných a tvarových kultivarů a kultivarů <i>trnovníků</i> a rodu <i>bříza</i> ze skupiny II	Ls III
4	jehličnaté stromy I	běžné základní druhy; u rodu <i>zerav</i> a <i>cypríšeek</i> rovněž sloupovité a pyramidální tvary	Js I
5	jehličnaté stromy II	vzácnější a cennější základní druhy, vč. barevných a tvarových kultivarů a kultivarů stromového vzrůstu <i>smrku ztepilého</i> , <i>douglasky tisolisté</i> a <i>cypríšku nutky</i>	Js II
6	jehličnaté stromy III	vzácné a cenné základní druhy, vč. barevných a tvarových kultivarů stromového vzrůstu	Js III

Podle těchto označení skupin stromů a podle věkových kategorií jsou v tabulce č. 2 přílohy č. 37 uvedeny základní ceny stromů v Kč/ks. Pro stanovení základní ceny je tedy nutné použít další údaj z místního šetření, kterým je věk předmětné dřeviny.

Tab. č. 3 – Základní ceny ve vymezených skupinách stromů (Kč/ks) (20, příl. č. 37)

číslo položky	značka skupiny stromů	věkové kategorie (rok)									
		≤ 5	6-10	11-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101-120	121-140	> 140
1	Ls I	620	3 010	10 080	19 650	32 410	43 820	51 420	51 420	51 420	51 420
2	Ls II	660	3 280	11 280	21 780	35 280	48 280	57 280	66 280	75 280	84 280
3	Ls III	720	3 660	13 160	25 160	40 160	54 660	66 160	77 660	89 160	100 660
4	Js I	470	2 150	7 620	15 840	25 760	33 360	40 970	48 570	56 180	63 780
5	Js II	530	2 610	9 110	18 610	29 610	38 610	47 610	56 610	65 610	74 610
6	Js III	730	2 940	10 440	21 440	34 440	45 440	56 440	67 440	78 440	89 440

Oceňujeme-li keře a další okrasné rostliny provádíme zařazení druhů rostlin do skupin pomocí tabulek č. 13 – 27. Základní cenu následně zjistíme po zařazení do určité věkové kategorie z tabulky č. 3.

V případě ocenění trvalek, léčivek, aromatických a kořeninových bylin, kapradin,

vodních rostlin a okrasných trav vycházíme z tabulek č. 25 – 27. Základní ceny těchto druhů rostlin jsou uvedeny v tabulce č. 4.

V tabulce č. 5 jsou uvedeny základní ceny neprodukčních trávníků rozříděných podle způsobu založení a tabulka č. 6 nám uvádí základní ceny jednořadých, stříhaných, živých plůtků, plotů a stěn.

4. Případné úpravy základní ceny přírážkami a srážkami

Zde se jedná o jednu z nejzodpovědnějších etap prací v rámci ocenění předmětné dřeviny. Na základě místního šetření je zjištěn aktuální stav dřeviny ke dni ocenění a je nutno oceňovanou dřevinu posoudit také z hlediska přírážek a srážek. Obecné zásady a pravidla jsou uvedeny v příloze č. 37 v kapitole 3 oceňovací vyhlášky. Je zde stanoveno, pro jakou kvalitu a stav oceňované rostliny platí základní ceny v plné výši, resp. jaké srážky a přírážky je možno na základě konkrétního, věcného a průkazného zdůvodnění použít.

„3. Úpravy základních cen okrasných rostlin přírážkami a srážkami:

3.1. Základní ceny v tabulkách č. 2 až 6 platí pro okrasné rostliny solitérní, optimálně vyvinuté, se vzhledem (habitem) odpovídajícím danému druhu či kultivaru, průběžně a odborným způsobem udržované, zdravé, bez zjevného mechanického, biotického či jiného poškození jejich nadzemních i podzemních částí. Platí pro průběžně a odborným způsobem udržované, zdravé, nepoškozené a nezaplevelené záhony trvalek a neprodukční trávníky.

3.2. Základní ceny solitérně tvarovaných (stříhaných) dřevin (např. do geometrických tvarů, figur atd.) se oceňují individuálně na základě věcného odůvodnění.

3.3. Základní ceny okrasných rostlin, vč. trávníků a živých plotů, jejichž stav se při ocenění odlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu, lze na základě konkrétního, věcného a průkazného zdůvodnění {např. uvedením rozměrů (výšky a průměru) kmene, výšky a šířky koruny, klasifikací zdravotního stavu, vitality a sadovnické hodnoty, popř. jejich doložením fotodokumentací} upravit přírážkami a srážkami:

a) přírážkou do 200 % u listnatých stromů v tabulce č. 1 položky č. 1-3, avšak výhradně u věkových kategorií 5-10 let a 11-20 let a za předpokladu, že jsou záměrně vysázeny do zpevněných ploch (např. na ulicích a náměstích, s podzemním kotvicím systémem, provzdušňovacím systémem, ochranou kořenové mísy mřížemi, ochranou kmene

kovovým chráničem apod. a kmenu kovovými chráničkami) nebo v nádobách, na střechách a jiných konstrukcích,

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů solitérních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných,

c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů solitérních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných,

d) srážkou do 50 % u keřů (tabulka č. 3) a vřesovištních rostlin (tabulka č. 4) v zapojených, dobře udržovaných skupinových výsadbách a volně rostoucích živých plotech či mírně až středně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, stříhaných živých plotů, u slabě až středně zaplevelených trvalek a trávníků,

e) srážkou do 99 % u keřů v zapojených, neudržovaných výsadbách či silně poškozených solitérních keřů, dále růží, vřesovištních dřevin, pnoucích rostlin, u živých plotů neudržovaných či silně poškozených, řídkých nebo nezapojených, u neudržovaných, silně zaplevelených trvalkových záhonů a trávníků,

f) srážkou do 50 % u solitérních dřevin všech skupin vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků apod.), avšak udržovaných, popř. s malými vzhledovými vadami a zdravotním poškozením, stanovištně perspektivních,

g) srážkou do 80 % u solitérních dřevin nebo dřevin (všechny skupiny) v zápoji vzniklých spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.), středně zdravotně a esteticky narušených, ale na svém stanovišti funkčně i biologicky perspektivních,

h) srážkou do 99 % u dřevin všech skupin vzniklých v plochách zeleně spontánně (nálet nebo opad semen, kořenové, pařezové výmladky, aj.), rostoucích solitérně i v zápoji, vzhledově a zdravotně silně narušené, pěstebně nedotčené a na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní.“ (20, příloha č. 37)

V mnoha případech dochází při použití těchto srážek ke značným odchýlkám, což je způsobeno individuálním přístupem znalce. Za účelem objektivizace byl stanoven redukční koeficient RK_{FA} , který objektivně určuje hodnotu případných srážek ve smyslu ekonomické hodnoty hmotného statku. Výpočet tohoto koeficientu je podrobně popsán v publikaci (1). Tento koeficient nebyl vydán žádnou právní normou, jedná se tedy pouze o jednu z pomůcek, která vznikla z podkladů při vykonávání praktické znalecké činnosti.

5. Použití koeficientů K_5 , K_Z a K_P

• Koeficient polohový – K_5

Polohový koeficient je uveden v příloze č. 14 oceňovací vyhlášky. Může nabývat hodnot od 0,85 do 1,25. Hodnota koeficientu závisí na velikosti města nebo sídla, kde se předmět ocenění nachází. Nejvyšší koeficient je přiřazen velkoměstům, následují ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A, dále jsou to města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B. Nižší koeficient je přiřazen ostatním městům a nejnižší koeficient mají ostatní obce.

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce	0,85

Tab. č. 4 – Koeficient polohový - K_5 (20, příl. č. 14)

• Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin - K_Z

Koeficient K_Z najdeme v příloze č. 37, tabulce č. 30 oceňovací vyhlášky. Tento koeficient osciluje v intervalu 0,15-2,50, což nám určuje rozpětí z toho vyplývající potenciální ceny. Je tedy k důležitosti tohoto kroku nutno přistupovat se značnou zodpovědností.

Tab. č. 5 – Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin - K_z (20, příl. č. 37)

číslo položky	charakteristika typu zeleně	hodnoty K_z
1	historicky významné zahrady a parky, dřeviny u významných památkově chráněných objektů, lázeňských domů a v centrálních lázeňských územích, památné stromy*)	2,50
2	botanické a dendrologické zahrady, arboreta, stromořadí a ostatní zeleň ve zpevněných plochách veřejných prostranství	2,00
3	parky v nezpevněných plochách veřejných prostranství	1,50
4	parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nezpevněných plochách veřejných prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru	1,00
5	zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat	0,75
6	zeleň ve sportovních areálech, zoologických zahradách, na hřbitovech a v urnových hájích a v jiných obdobných areálech nevýrobního a nekomerčního charakteru	0,60
7	zeleň ve výrobních, skladových a jiných obdobných hospodářských areálech	0,45
8	stromořadí, břehová a doprovodná zeleň vodních toků a nádrží v nezastavěném území a doprovodná zeleň pozemních komunikací v nezastavěném území	0,25
9	pruhy a pásy stromů a keřů, remízy, skupiny a solitéry dřevin v nezastavěném území	0,15

- **Koeficient prodejnosti – K_p**

Koeficient prodejnosti vyjadřuje vztah cen sjednaných podle kupních smluv a cen zjištěných podle vyhlášky upravených na stejnou cenovou úroveň. Byl zaveden z důvodu potřeby přiblížit cenu zjištěnou vývoji trhu. Koeficienty prodejnosti jsou uvedeny v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky a jejich používání upravuje § 44 téže vyhlášky. Z důvodu aktuálního vývoje cen na trhu se koeficienty prodejnosti mění a každý rok jsou v příslušné vyhlášce vydávány aktualizované hodnoty. Koeficient prodejnosti v případě ocenění trvalých porostů je roven 1,00. Koeficient prodejnosti u pozemků stavebních je podřízen stavbě, která stojí na pozemku.

3.3.4 Ocenění okrasných rostlin dle § 42

Zjednodušený způsob ocenění. Cena trvalých porostů dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem se zjistí způsobem uvedených v § 42 oceňovací vyhlášky. Musí se jednat o trvalý porost rostoucí na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 5, § 6 a § 13 (tj. stavby oceňované nákladovým způsobem) nebo podle § 25, § 26 a § 26a (tj. stavby oceňované porovnávacím způsobem). Jsou jimi rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační a zahrádkářská chata, byt a nebytový prostor (i ve vícebytovém domě). Zde je vhodné uvést definici funkčního celku a jednotného funkčního celku.

Definice funkčního celku je uvedena v § 2 oceňovací vyhlášky a říká, že funkčním celkem je *„soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.“* (20, § 2)

Další definici tohoto pojmu můžeme najít také v § 4 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. *„Pozemkem tvořícím jeden funkční celek se stavbou se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce stavby.“* (15, § 4)

Jednotný funkční celek je definován v § 9 odst. 1 zákona o oceňování majetku, kde je popsáno členění pozemků. Pro účely oceňování se pozemky člení na stavební pozemky, kterými jsou mimo jiné i *„pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku 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.“* (17, § 9)

Srovnáním uvedených ustanovení lze odvodit, že funkční celek může tvořit i jiný pozemek než pozemek v druhu pozemku zahrada a ostatní plocha. Je tedy zřejmé, že funkční celek je pojmem obecnějším, poněvadž se u něj na rozdíl od jednotného funkčního celku nevyžaduje evidování KN jako zahrady a ostatní plochy ani není vyžadováno vlastnictví

stejného subjektu. (12, s. 163-164)

Podmínkou při oceňování okrasných rostlin zjednodušeným způsobem je, že celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných tímto způsobem na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1 500 m² včetně. Pokryvnou plochou rozumíme plochu kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Je-li pokryvná plocha těchto porostů větší než 1500 m², provede se ocenění podle § 41 oceňovací vyhlášky.

Cena trvalých porostů, které splňují tuto podmínku, se zjistí následujícím způsobem:

„Cena okrasných rostlin podle přílohy č. 37 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,085.“ (20, § 42)

A v případě ocenění smíšených trvalých porostů:

„Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy oceňovaných podle odstavce 3 a okrasných rostlin podle odstavce 4 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,065.“ (20, § 42)

4 PŘÍKLAD OCENĚNÍ POZEMKU S OKRASNÝMI ROSTLINAMI

Ke splnění cíle práce v závislosti na zadání byl zvolen následující postup. Nejprve bylo provedeno ocenění konkrétního příkladu zahrady s trvalými porosty, a to jak nákladovým, tak i zjednodušeným způsobem, jež je zahrnuto v kapitole 4 této práce. V kapitole 5 je pak následně provedeno posouzení a vyhodnocení vlivů, které mohou na cenu okrasných rostlin působit. Jedná se o polohu pozemku s okrasnými rostlinami a vliv stáří jednotlivých trvalých porostů. Pro posuzování jednotlivých variant je konkrétní případ zahrady z kapitoly 4 považován za příklad modelový.

4.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS PŘÍKLADU

Cílem této práce je zjistit jakým způsobem se liší ceny okrasných dřevin stanovené pro účely daně z převodu nemovitosti nebo daně darovací od cen stanovených pro ostatní účely. Pro porovnání cen zjištěných dle § 41 oceňovací vyhlášky a zjednodušeným způsobem dle § 42 oceňovací vyhlášky jsem se rozhodla zvolit konkrétní případ zahrady s okrasnými porosty, která je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Trvalé porosty jsou považovány za součást pozemku, tudíž i ocenění trvalých porostů je úzce spjata přímo s oceněním pozemků, na nichž trvalé porosty rostou.



Obr. č. 2 – Fotografie zahrady (vlastní zdroj)

Pozemek má nepravidelný čtyřúhelníkový tvar a je situován v rovinném terénu. Celková plocha pozemků činí 449 m², z čehož 111 m² tvoří zastavěná plocha koncového řadového a jednobytového rodinného domu. Na pozemku zahrady jsou vysázeny trvalé porosty různých druhů a různého stáří, přičemž se jedná výhradně o rostliny okrasné. Dle sdělení majitelů zahrady proběhla první výsadba v roce 1993 a od té doby byly okrasné stromy a keře postupně dosazovány. K datu místního šetření se na zahradě nacházejí okrasné rostliny v rozsahu patrném z náčrtu v příloze A a ze situačního nákresu v příloze B. Celkově se jedná o 87 kusů jednotlivých rostlin rozptýlených po celém pozemku zahrady a o živý plot založený ze sloupovitých tují ohraničující tuto zahradu v délce 77 m. Bylo zde určeno 48 různých druhů okrasných rostlin, jejichž přehled je uveden v tabulce č. 6. První sloupec této tabulky vyjadřuje číslo, které je konkrétnímu druhu přiřazeno v příloze č. 37 oceňovací vyhlášky, následuje počet kusů a český i mezinárodní název.

Tab. č. 6 – Seznam oceňovaných okrasných rostlin (vlastní zdroj)

číslo	ks	český název	mezinárodní název	číslo	ks	český název	mezinárodní název
19	1	javor mléč	Acer platanoides	381	1	šeřík čínský	Syringa × chinensis
69	1	dřezovec trojtrnný	Gleditsia triacanthos	386	1	kalina vrásčitolistá	Viburnum rhytidophyllum
101	1	cypřišek hrachonosný	Chamaecyparis pisifera	437	1	jalovec obecný	Juniperus communis
103	1	smrk ztepilý	Picea abies	439	1	jalovec plazivý	Juniperus horizontalis
108	1	zerav západní	Thuja occidentalis	440	1	jalovec čínský	Juniperus chinensis
135	1	smrk východní	Picea orientalis	442	2	jalovec chvojka	Juniperus sabina
144	1	borovice černá	Pinus nigra	444	5	jalovec šupinatý	Juniperus squamata
185	1	dříšťál zimoztrázový	Berberis buxifolia	445	5	jalovec viržinský	Juniperus virginiana
189	4	dříšťál Thunbergův	Berberis thunbergii	453	5	cypřišek Lawsonův	Chamaecyparis lawsoniana
214	3	skalník drobnolistý	Cotoneaster microphyllus	454	1	cypřišek nutka	Chamaecyparis nootkatensis
217	1	skalník vrbolistý	Cotoneaster salicifolius	455	3	cypřišek tupolistý	Chamaecyparis obtusa
220	1	hloh obecný	Crataegus laevigata	456	1	cypřišek hrachonosný	Chamaecyparis pisifera
229	3	trojpek drsný	Deutzia scabra	460	2	smrk sivý	Picea glauca
238	1	zlatice prostřední	Forsythia × intermedia	466	1	borovice černá	Pinus nigra
240	1	zlatice převislá	Forsythia suspensa	467	2	borovice zakrslá	Pinus pumila
253	2	zákula japonská	Kerria japonica	475	1	tis červený	Taxus baccata
258	1	ptačí zob vejčitolistý	Ligustrum ovalifolium	477	2	zerav západní	Thuja occidentalis
259	1	ptačí zob obecný	Ligustrum vulgare	480	2	jedlovec kanadský	Tsuga canadensis
268	1	zimolez lesklý	Lonicera nitida	484	2	smrk pichlavý	Picea pungens
286	1	hlohyně šarlatová	Pyracantha coccinea	486	3	borovice kleč	Pinus mugo
303	1	růže svraskalá	Rosa rugosa	516	1	pieris japonský	Pieris japonica
305	1	vrba –okrasné druhy	Salix sp.	538	2	skalník Dammerův	Cotoneaster dammeri
310	1	tavolník význačný	Spiraea × arguta	542	3	břečtan popínavý	Hedera helix
312	1	tavolník van Houtteův	Spiraea × vanhouttei	381	1	šeřík čínský	Syringa × chinensis
345	5	zimoztráz vřezý	Buxus sempervirens	386	1	kalina vrásčitolistá	Viburnum rhytidophyllum

Přesné rozmístění oceňovaných porostů je znázorněno na náčrtu a rovněž v situačním nákresu, který byl na základě náčrtu zpracován. Na pozemku zahrady se kromě trvalých porostů nachází bazén, sklad zahradního nářadí, zahradní krb a kotec pro psa.



Obr. č. 3 – Situační nákres (vlastní zdroj)

Prvotním úkolem bylo provedení místního šetření na pozemcích, které jsou předmětem ocenění, za účelem botanické identifikace okrasných rostlin. Místní šetření proběhlo ve dnech 20. 9. 2012 a následně 23. 1. 2012, za přítomnosti Ing. Hany Hůlové, zahradního architekta, s jejíž pomocí byly jednotlivé druhy rostlin včetně určení jejich věku (pro stanovení příslušné základní ceny) stanoveny. V průběhu tohoto šetření byl rovněž zjištěn aktuální fyzický i zdravotní stav oceňovaných okrasných rostlin ke dni ocenění potřebný pro věcný popis a zdůvodnění případné úpravy základních cen okrasných rostlin přírážkami a srážkami. V rámci šetření byl vyhotoven přehledný náčrt se zákresem oceňovaných rostlin, který je uveden v příloze A a rovněž byla pořízena fotodokumentace předmětných okrasných rostlin. Část této fotodokumentace je možno si prohlédnout v příloze C této práce.

4.2 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Nový Jičín je historické město ležící na jižním okraji Moravské brány v Podbeskydské pahorkatině ve vzdálenosti přibližně 34 km jihozápadně od Ostravy. Průměrná nadmořská výška města je kolem 285 m n. m. Nový Jičín se k 1. 1. 2003 z okresního města přeměnil na obec s rozšířenou působností. Rozkládá se na 9 katastrálních územích s celkovou rozlohou 4471 ha. Z dopravního hlediska je poloha města příznivá. Napojení je realizováno silniční i železniční dopravou. Mezinárodní letiště Ostrava - Mošnov, které je vzdálené od Nového Jičína 13 km, zajišťuje letecké spojení pro celý region. Město má od roku 2006 vlastní bezbariérovou MHD, která je zajišťována čtyřmi linkami. Je zde celá řada zdravotnických, sociálních, kulturních (divadlo, kino, galerie, muzeum atd.) a sportovních zařízení (areál s krytým i venkovním bazénem, sportovní hala, zimního stadion, tenisové kurty a další). Ve městě se nachází množství mateřských, základních a středních škol, vysoká škola a základní umělecká škola. Centrum města se může pochlubit vysokým počtem pamětihodností, které tvoří Městskou památkovou rezervaci, jež byla vyhlášena v roce 1967. Ve městě je možno navštívit pravidelné čtvercové Masarykovo náměstí, které je po celém obvodu lemováno podloubím pokračujícím i v postranních uličkách, Žerotínský zámek, Španělskou kapli a mnoho dalších atraktivních míst ať už přímo ve městě nebo v jeho blízkém okolí.

Obr. č. 4 – Ortofoto lokality (24)



Podle platného územního plánu (viz příloha D) se pozemky s oceňovanými okrasnými porosty nacházejí v zastavěné části obce Nový Jičín situované na jižním okraji města. Jedná se o katastrální území Nový Jičín – Horní Předměstí s číslem k.ú. 707431. Oceňované okrasné rostliny jsou součástí dvou pozemků (druh pozemku - zahrada) s parcelními čísly 495/31 o výměře 283 m² a 495/32 o výměře 55 m². Tyto pozemky tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 2029, který je postaven na parcele číslo 1825 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 111 m². Všechny zmiňované nemovitosti jsou zapsány na LV 1148 pro k.ú. Nový Jičín – Horní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Informace o parcelách a výřez z katastrální mapy je možno najít v přílohách E a F této práce.



Obr. č. 5 – Fotografie rodinného domu (vlastní zdroj)

Jedná se o čtvrť převážně rodinných domů s dobrou dostupností do centra města. Vzdálenost k nádraží ČD a nádraží autobusovému je přibližně 1,5 km s možností využití MHD. Docházková vzdálenost k zastávce MHD je zhruba 250 m. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné městské komunikaci z ulice Skalky. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a také plynu. Pozemek je umístěn v rovinném terénu v nadmořské výšce cca 355 m n. m. a neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem a není ani vystaven negativním účinkům okolí. Obec má k datu ocenění 23 867 obyvatel (dle údajů získaných z Malého lexikonu obcí ČR 2012).

4.3 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Cenová mapa není k datu ocenění pro danou obec zpracována, tudíž jsou pozemky oceněny dle § 28 oceňovací vyhlášky.

V případě parcely č. 1825 o výměře 111 m² je ocenění provedeno podle § 28 odst. 1 písm. i) a odst. 2 oceňovací vyhlášky, jelikož se jedná o stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Základní cena tohoto pozemku činí 400 Kč, neboť město Nový Jičín je uvedeno v § 28 odst. 1 pod písm. i). Takto zjištěná základní cena se upraví přírážkami podle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.

- Tabulka č. 1:

=> výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené (přirážka ve výši ¼ (z max. 165 %) - dle poznámky č. 1 přílohy č. 21): **+ 42 %**

- Tabulka č. 2:

=> pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu: **+ 10 %**

Cena upravená těmito přírážkami se vynásobí koeficientem změny cen staveb K_i z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti K_p z přílohy č. 39.

- Příloha č. 38:

=> kód CZ-CC 111 - budovy jednobytové: $K_i = 2,146$

- Příloha č. 39:

=> pro rodinné domy: $K_p = 0,861$

Výpočet byl proveden v programu MS Excel a je možno jej najít v příloze G této práce. Výsledná cena pozemku s parcelním číslem 1825 činí **128 143,58 Kč**.

Dalšími oceňovanými pozemky jsou pozemky zahrady s parcelními čísly 495/31 a 495/32, jejichž výměry jsou 283 m² a 55 m². Zahrada tvoří funkční celek s rodinným domem, tudíž jsou tyto pozemky oceněny dle § 28 odst. 5, který říká, že tvoří-li zahrada funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odst. 2, vynásobí se cena stanovená podle odst. 2 koeficientem 0,40. Výpočet je rovněž uveden v příloze G. Výsledná cena těchto dvou pozemků zahrad s parcelními čísly 495/31 a 495/32 činí dohromady **156 081,20 Kč**.

Rekapitulace ocenění pozemků:

Pozemky:

Zastavěná plocha a nádvoří p. č. 1825	128 143,58 Kč
Zahrada p. č. 495/31	130 683,37 Kč
Zahrada p. č. 495/32	25 397,83 Kč
Pozemky celkem	284 224,78 Kč
Zaokrouhlená hodnota	284 220 Kč

4.4 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ OKRASNÝCH ROSTLIN

Základní cena okrasných rostlin se zjistí po zařazení do příslušné skupiny a věkové kategorie dle přílohy č. 37 oceňovací vyhlášky. Takto zjištěná cena se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami podle téže přílohy. Tuto cenu následně vynásobíme polohovým koeficientem K_5 z přílohy č. 14, koeficientem typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin K_z uvedeným v příloze č. 37 a následně i koeficientem prodejnosti K_p , který nalezneme v příloze č. 39.

V rámci úpravy základních cen okrasných rostlin byly použity následující srážky stanovené na základě zjištění fyzického a zdravotního stavu oceňovaných rostlin v rámci místního šetření.

- *borovice černá, 18 let (č. 4 – viz náčrt)*
=> částečné vyvětvení kmene do výše cca 5 m, jehož rozsah se může v důsledku zastínění částí koruny dále zvětšovat, odlomení dvou silných větví tíhou sněhu **40 %**
- *zimostráz vřdyzelený, 5 let (č. 5)*
=> z důvodu nedostatečných prostorových možností mírně poškozen ořezem **15 %**
- *jalovec šupinatý, 8 let (č. 8)*
=> redukce okrajových částí v zapojené výsadbě **25 %**
- *jalovec šupinatý, 7 let (č. 10)*
=> odstranění spodních pater větví z důvodu prosychání s mírnými vzhledovými vadami **20 %**
- *jalovec čínský 7 let (č. 12)*

- => redukce okrajových částí v zapojené výsadbě **25 %**
- *ptačí zob vejčitolistý, 5 let (č. 15)*
=> radikální úprava tvaru keře v zapojené výsadbě s drobným zdravotním poškozením **15 %**
- *jalovec plazivý, 12 let (č. 31)*
=> středně poškozený jedinec redukujícím ořezem **25 %**
- *borovice zakrslá, 15 let (č. 35)*
=> poškození části koruny jejím odvětvením s konzervací ran **25 %**
- *jalovec šupinatý, 12 let (č. 37 a 38)*
=> zásadní snížení pokrývnosti tvarovacím řezem **15 %**
- *skalník Dammerův, 12 let (č. 40 a 41)*
=> zásadní snížení pokrývnosti tvarovacím řezem **15 %**
- *cypřišek hrachonosný, 18 let (č. 44)*
=> poškození koruny vlivem sněhové pokrývky – odlomení větví **25 %**
- *zákula japonská, 10 let (č. 58)*
=> redukční řez v zapojené výsadbě z důvodu nedostatku prostoru **25 %**
- *jalovec viržinský, 10 let (č. 66)*
=> deformace koruny vlivem tíhy sněhové pokrývky **15 %**
- *hlohyně šarlatová, 12 let (č. 71)*
=> zásadní tvarové poškození způsobené radikálním tvarovacím řezem – vzhledové vady **40 %**
- *dřezovec trojtrnný, 11 let (č. 84)*
=> poškození kmene solitérního stromu způsobené odvětvením (s konzervací) **25 %**
- *jalovec chvojka, 8 let (č. 86)*
=> částečné mechanické poškození kmene vzniklé při údržbě zahrady **25 %**
- *živý plot (zerav západní, 20 let (č. 88)*
=> usychání spodních částí dřevin ze strany dřevěného oplocení v důsledku nedostatku světla **25 %**

Výpočet je možné najít v jedné z tabulek přílohy H, kde je provedeno přiřazení základních cen k jednotlivým druhům okrasných rostlin včetně úprav těchto cen případnými srážkami. Při výpočtu je pro přehlednost každá oceňovaná rostlina označena číslem, pod kterým je zakreslena v náčrtu, dále číslem, které určuje její zařazení k jednotlivým taxonům (viz tabulky č. 7 - 27 přílohy č. 37 oceňovací vyhlášky) a také číslem položky, které nám říká,

kteřá položka byla pouřžita pro přiřazení základní ceny (viz tabulky č. 1 – 6 přílohy č. 37 oceňovací vyhlášky). Podrobný seznam všech druhů oceňovaných okrasných rostlin včetně čísla, mezinárodního názvu i názvu českého je uveden v tabulce č. 6 této práce. Výsledkem je cena, která bude následně upravena koeficienty K_5 , K_z a K_p .

- Příloha č. 14:

=> města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů: **$K_5 = 1,05$**

- Příloha č. 37, tabulka č. 30:

=> zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat: **$K_z = 0,75$**

- Příloha č. 39, poznámka č. 15:

=> koeficient prodejnosti pro trvalé porosty oceněné podle § 35 až § 42: **$K_p = 1,00$**

Výsledná cena okrasných rostlin rostoucích na pozemcích s parcelními čísly 495/31 a 495/32 zjištěná dle § 41 oceňovací vyhlášky činí **288 140 Kč**.

4.5 ZJEDNODUŠENÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ OKRASNÝCH ROSTLIN

Pro výpočet ceny okrasných rostlin zjednodušeným způsobem podle § 42 oceňovací vyhlášky je nutné znát celkovou pokryvnou plochu okrasných rostlin nacházejících se na pozemku ve funkčním celku. Pokryvnou plochou se rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Tato pokryvná plocha nesmí přesáhnout hodnotu 1500 m² včetně. Tato podmínka byla v případě mého příkladu ocenění splněna. Pokud by tato podmínka nebyla splněna a pokryvná plocha porostů by přesáhla tuto hodnotu, ocenily by se tyto porosty podle § 41 oceňovací vyhlášky.

Výpočet pokryvných ploch jednotlivých rostlin, které jsou předmětem ocenění, a rovněž také výsledná pokryvná plocha, jsou uvedeny v příloze I. Výsledná pokryvná plocha, která je rovna součtu pokryvných ploch jednotlivých porostů, činí **230,64 m²**.

Výsledná cena okrasných rostlin se rovná součinu zjištěné ceny pokryvné plochy těchto porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 a koeficientu 0,085. Cena okrasných rostlin zjištěná dle § 42 oceňovací vyhlášky, které jsou součástí pozemku

s p.č. 495/31 a 495/32, činí **9 050 Kč**.

4.6 POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ

Rekapitulace:

Trvalé porosty podle § 41	288 140 Kč
Trvalé porosty podle § 42	9 050 Kč

Cílem práce bylo porovnat ceny, které byly zjištěny nákladovým a zjednodušeným způsobem. Jak můžeme na výsledcích vidět, výsledné hodnoty jednotlivých metod se od sebe podstatně liší, což je zapříčiněno nedokonalostí a nedostatečnou provázaností příslušných paragrafů (§ 41 a § 42) cenového předpisu. Značný nepoměr jednotlivých cen je podle mne zapříčiněn nepostačujícím propracováním § 42 oceňovací vyhlášky s nevhodně zvolenou hodnotou koeficientu pro úpravu ceny. Dle názoru odborníka v oboru zahradní architektury Ing. Hany Hůlové, vycházejícího z praktických zkušeností, se cena zjištěná nákladovým způsobem podstatně více blíží ceně, která nejvíce odpovídá reálným tržním podmínkám a rovněž také lépe vyjadřuje skutečné pořizovací náklady oceňovaných okrasných rostlin. Zatímco cena zjištěná zjednodušeným způsobem, která se používá pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, není ani zdaleka schopna pořizovací náklady oceňovaných trvalých porostů pokrýt. Takto zjištěná cena vychází pouze z povrchové plochy jednotlivých porostů a z ceny pozemku, což nás přivádí k faktu, že v podstatě nezáleží na tom, jaké okrasné rostliny se na pozemku nacházejí. To může být v mnoha případech zásadním nedostatkem, jelikož rozdíly mezi cenami jednotlivých druhů jsou často velmi značné a z hlediska výpočtu nezanedbatelné. Cena zjištěná zjednodušeným způsobem vychází z ceny pozemku, na kterém se trvalé porosty nacházejí, což nám udává skutečnost, že čím dražší je pozemek, tím vyšší je i cena trvalých porostů na něm a naopak. Z tohoto je zřejmé, že lokalita bude mít na cenu trvalých porostů velmi významný vliv.

5 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU OKRASNÝCH ROSTLIN

Jedním z cílů práce je vyhodnotit, jaký vliv má na cenu okrasných dřevin rozdílná lokalita a stáří stromů, na základě zjištěných skutečností analyzovat vhodnost koeficientu 0,085, který je uveden v § 42 odst. 4 oceňovací vyhlášky a případně navrhnout jeho úpravu. Dojít ke zobecnění v porovnání cen zjištěných nákladovým a zjednodušeným způsobem bude velmi obtížné z důvodu značné rozmanitosti jednotlivých typů zahrad, a to především díky různorodosti rostlinných druhů, které se na pozemcích zahrad mohou v konkrétních případech ocenění vyskytovat. Jedná se tedy zejména o druhovou rozmanitost oceňovaných rostlin, přičemž dalším rozhodujícím faktorem je také jejich počet, stáří a fyzický a zdravotní stav. Pro posouzení vlivu polohy a stáří rostlin jsem vycházela z modelového příkladu zahrady s okrasnými rostlinami, kterým jsem se zabývala v kapitole 4 této práce.

5.1 VLIV POLOHY POZEMKU

Jedním ze zásadních vlivů působících na cenu okrasných rostlin je poloha pozemku, jehož jsou okrasné rostliny součástí. Pro porovnání cen byly zvoleny čtyři rozdílné lokality, do kterých byla modelová zahrada fiktivně umístěna. Lokality byly voleny na základě různých charakteristik, které jsou vstupními údaji pro výpočet ceny pozemku. Odlišnost jednotlivých lokalit se tím pádem projeví i na výsledné ceně oceňovaných okrasných rostlin. První lokalitou je město Nový Jičín, kde bylo ocenění provedeno v kapitole 4 této práce a z této kapitoly jsou rovněž veškeré výsledky převzaty. Další lokalitou je obec Šenov u Nového Jičína. Jedná se o obec, která přímo sousedí s Novým Jičínem a pozemek je umístěn tak, aby vzdálenost do centra města Nového Jičína byla přibližně stejná, jako v případě prvním. Zde bych chtěla ukázat a posoudit, jaký vliv má na cenu okrasných rostlin velikost obce (resp. počet obyvatel v obci). Ze stejného důvodu jsem pro další porovnání zvolila lokalitu Brno a obec Jinačovice, která leží v těsné blízkosti Brna. Následuje stručná charakteristika jednotlivých lokalit.

ŠENOV U NOVÉHO JIČÍNA

Šenov u Nového Jičína se rozkládá po obou březích říčky Jičínky a podél silnice vedoucí z Nového Jičína do Fulneku. Obcí Šenov prochází železnice, která spojuje Nový Jičín

se Suchdolem nad Odrou, a dvě cyklotrasy - Palackého stezka a okruh Kravaňsko. Obec je napojena na síť městské hromadné dopravy města Nového Jičína. V obci je umístěno celkem sedm autobusových zastávek. Kdy byla obec založena, nelze přesně zjistit. Podle historických pramenů připadá její založení do let 1258 – 1288. Obec byla v roce 1946 připojena k Novému Jičínu, jehož městskou částí byla až do roku 1994, kdy došlo k odtržení. V současnosti obec ztrácí svůj průmyslový charakter, získává novou tvář rozvojem drobných podnikatelských aktivit a služeb a výstavbou rodinných domků. V obci se nachází mateřská, základní i střední škola, zdravotnické zařízení, pošta a knihovna. Občané mohou navštěvovat sportovní areál, kde jsou umístěny tenisové kurty, fotbalové a volejbalové hřiště a hřiště na plážový volejbal. V obci je možnost ubytování v penzionu a hotelu a stravovací možnosti jsou zajištěny celou řadou restaurací. K přednostem obce patří krásné přírodní okolí a bezprostřední blízkost historického města Nový Jičín. Obec měla ke konci roku 2012 (dle statistik Českého statistického úřadu) 2099 obyvatel. (28)

BRNO

Statutární město Brno, které je druhým největším městem České republiky, je zároveň centrem Moravy. Na území města Brna žije téměř třetina obyvatel celého Jihomoravského kraje. Jméno dala městu osada, dnešní Staré Brno, která kolem roku 1000 vznikla u brodu přes řeku Svatku. Díky své výhodné poloze se Brno stalo v průběhu staletí důležitou křižovatkou obchodních cest a stalo se nejen střediskem průmyslu a obchodu, školství a kultury, ale také i přirozeným administrativním centrem Jižní Moravy. Město Brno je ze tří stran obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází do rozsáhlé jihomoravské nížiny. Ze severozápadu je chráněno výběžky Dražanské a Českomoravské vrchoviny, na severovýchodě se rozkládá Moravský kras. Brno leží na ploše 230 km² v nadmořské výšce od 190 do 425 m. Městem protékají řeky Svitava a Svatka. Z územně správního pohledu je statutární město Brno členěno na 29 městských částí. Brno je druhým největším centrem vzdělávání v České republice a také krajským zdravotnickým centrem. Město má rozsáhlé ubytovací, nákupní a stravovací možnosti. Bohatý program divadelních scén, stálých kin, muzeí a galerií předurčuje Brno do role významného kulturního střediska celého Jihomoravského regionu. Ve městě je evidováno 1430 kulturních a 6 národních kulturních památek. Jedinečnou kulturní památkou funkcionalistické architektury je vila Tugendhat, která byla zapsána do seznamu

světového kulturního a přírodního bohatství UNESCO. Ve městě je také přes 50 kostelů, zoologická zahrada, hvězdárna s planetárium i botanická zahrada. Pro sportovní vyžití obyvatel je k dispozici téměř 600 sportovních zařízení a sportovišť. Vzhledem ke své poloze patří Brno k územím se značnou intenzitou dopravy. Město leží na křižovatce dálnic D1 (Praha - Brno) a D2 (Brno - Bratislava), které jsou součástí transevropské dálniční sítě. Je významným železničním uzlem, leží na mezinárodní železniční trase vedoucí z Balkánu přes města Budapešť, Brno, Praha, Berlín až do Skandinávie. Na území městské části Brno - Tuřany je vybudováno mezinárodní civilní letiště. Městskou hromadnou dopravu na území města zajišťuje Dopravní podnik města Brna v rámci integrovaného dopravního systému svými tramvajovými, trolejbusovými a autobusovými linkami. Na Brněnské přehradě je provozována také lodní doprava. Hospodářský, společenský i politický význam města Brna přesahuje hranice Jihomoravského kraje. Město má širokou síť bank, pojišťoven a advokátních kanceláří, je sídlem Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu, Ústavního soudu ČR, Nejvyššího státního zastupitelství, Úřadu na ochranu hospodářské soutěže a Kanceláře veřejného ochránce práv. (30)

JINAČOVICE

Obec Jinačovice se rozkládá podél silnice vedoucí z Brna do Kuřimi, severozápadním směrem od Brna. Od středu Brna je vzdálena asi 15 km a od brněnského předměstí Brno - Kníničky asi 5 km. Leží na okraji přírodního parku Baba v Bobravské vrchovině v nadmořské výšce 303 m. Obec je ze dvou stran lemována zalesněným táhlým kopcovitým terénem. Rozloha obce je 6,15 km². V obci je ke konci minulého roku dle statistik Českého statistického úřadu hlášeno k trvalému pobytu 619 obyvatel. První písemné zmínky o obci pocházejí z roku 1358. Obec Jinačovice je součástí Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK). Do Jinačovic je dobré dopravní spojení pomocí autobusové linky, která jezdí na trase Brno, Bystrc - Kuřim. Občanská vybavenost je zastoupena obecním úřadem, mateřskou školou, pobočkou České pošty a obecní knihovnou. V obci je možnost ubytování i stravování. Dále v obci působí TJ Sokol, který má svůj vlastní fotbalový tým a současně se podílí na většině sportovních i kulturních akcích v obci. V obci se nachází křižovatka turistických značených cest vedoucích například do blízkého přírodního parku Baba s nejvyššími vrcholy Velká Baba a Sychrov. (29)

Pro výpočet byl ve všech lokalitách zvolen stejný příklad zahrady s obdobným rozsahem oceňovaných rostlin, jako je uveden v kapitole 4. Pozemek má nepravidelný čtyřúhelníkový tvar a je situován v rovinném terénu. Celková plocha pozemků činí 449 m², z čehož 111 m² tvoří zastavěná plocha rodinného domu. Na pozemku zahrady jsou vysázeny trvalé porosty různých druhů a různého stáří, přičemž se jedná výhradně o rostliny okrasné. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a také plynu. Z důvodu možnosti napojení pozemku na veřejný rozvod plynu je pro pozemky oceňované podle § 28 oceňovací vyhlášky použita přírážka 10 %. Další přírážka je uplatněna z důvodu výhodnosti polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, a to ve výši 42 %, která je shodná pro všechny posuzované lokality. Pro lokalitu Jinačovice je navíc použita i přírážka 300 %, dle položky 1.4.1 tabulky č. 1 přílohy 21 oceňovací vyhlášky. Tato přírážka se použije v případě, že cena pozemku v obci nedosahuje výše sjednaných cen srovnatelných stavebních pozemků, popřípadě jiných pozemků, z důvodu polohy v okolí města podle § 28 odstavce 1 písm. a), c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen. Důvodem uplatnění této přírážky je fakt, že obec Jinačovice spadá do katastrálního území Brno - venkov, které přímo sousedí s katastrálním územím Brno - město.

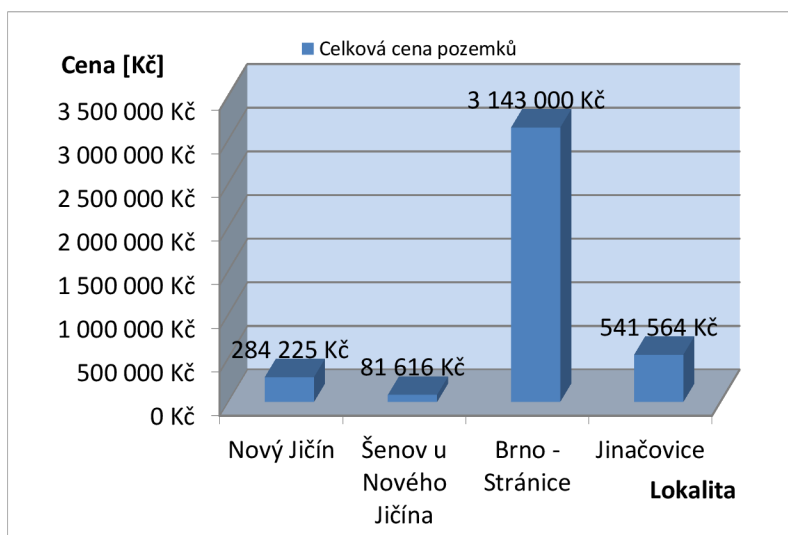
Na výslednou cenu okrasných rostlin oceňovaných nákladovým způsobem v rozdílných lokalitách má vliv polohový koeficient K_5 , který je k jednotlivým lokalitám přiřazen v závislosti na velikosti a významnosti obce. Ostatní údaje vstupující do výpočtu ceny okrasných rostlin zůstávají v rozdílných lokalitách neměnné. Koeficient typu zeleně a okrasných rostlin K_z dosahuje ve všech případech hodnoty 0,75 a koeficient prodejnosti K_p hodnoty 1,00. V následující tabulce je uveden přehled použitých koeficientů včetně výsledků pro jednotlivé lokality. Základní cena všech oceňovaných okrasných rostlin, upravená odůvodněnými srážkami, byla převzata z modelového příkladu ocenění z kapitoly 4. Tato cena se rovněž v posuzovaných lokalitách nemění a činí 365 895, 50 Kč.

Tab. č. 7 – Nákladový způsob ocenění

Lokalita	Nový Jičín	Šenov u Nového Jičína	Brno – Stránice	Jinačovice
K_z – koeficient typu zeleně	0,75	0,75	0,75	0,75
K_5 – polohový koeficient	1,05	0,85	1,25	0,85
K_p – koeficient prodejnosti	1	1	1	1
Cena okrasných rostlin	288 140,00 Kč	233 260,00 Kč	343 030,00 Kč	233 260,00 Kč

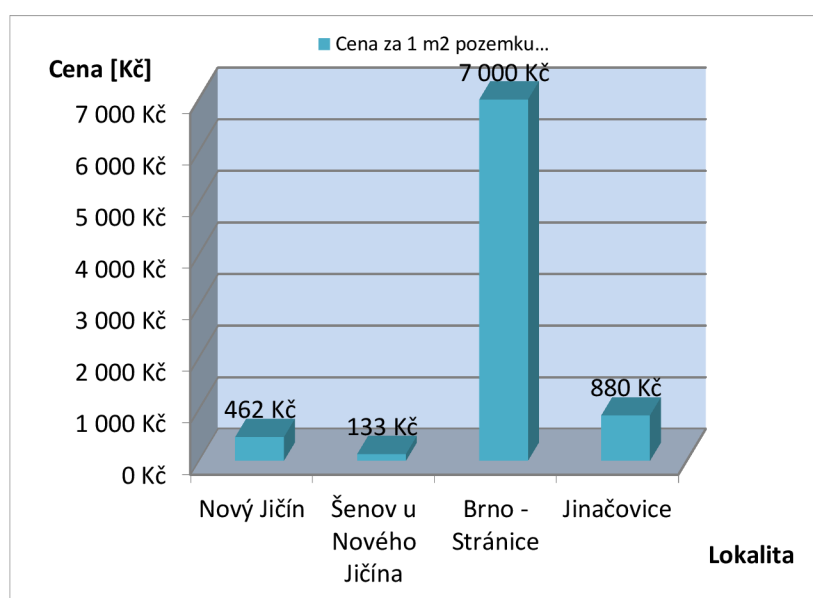
Z výsledků můžeme usuzovat, že cena okrasných rostlin oceněných podle § 41 je tedy závislá pouze na hodnotě polohového koeficientu, který může nabývat hodnot od 0,85 do 1,25 a jehož velikost se odvíjí od významu obce. Je tedy jasné, že nejvyšší cena okrasných rostlin bude zjištěna ve velkoměstech, zatímco ceny nejnižší budou stanoveny v malých obcích, což potvrzují i výsledky výše uvedené.

V případě ocenění zjednodušeným způsobem působí v rozdílných lokalitách na cenu okrasných rostlin výhradně cena pozemku, jehož jsou oceňované okrasné rostliny součástí. Ceny pozemku v jednotlivých lokalitách byly zjištěny dle příslušných paragrafů oceňovací vyhlášky. Výsledné ceny pozemků pro lokalitu Nový Jičín byly převzaty z kapitoly 4 a výpočet je možné najít v příloze G. Při výpočtu cen stavebních pozemků a pozemků zahrad tvořících jednotný funkční celek s rodinným domem v lokalitách Šenov u Nového Jičína a Jinačovice se vycházelo z § 28 oceňovací vyhlášky. Výpočet cen pozemků v těchto dvou lokalitách naleznete v příloze K. V Brně je ke dni ocenění vydána cenová mapa s platností od 1. 1. 2012, tudíž je cena pozemků stanovena podle § 27 oceňovací vyhlášky. Pozemek je fiktivně umístěn na parcele, kde cena za m² pozemku je rovna 7000 Kč, a to jak pozemku s druhem pozemku zastavěná plochy a nádvoří, tak i pozemku zahrady. Výřez z cenové mapy je součástí přílohy J. Přehled rozdílů v celkových cenách všech oceňovaných pozemků (zastavěná plocha a nádvoří a zahrada) v jednotlivých lokalitách znázorňuje graf č. 1, který nám ukazuje, že hlavní vliv na cenu pozemku má lokalita.



Graf č. 1 – Porovnání celkových cen pozemků v jednotlivých lokalitách

Pro výpočet ceny okrasných dřevin je nutné znát cenu za m² pozemku zahrady, na které okrasné rostliny rostou. Tyto hodnoty jsou vyneseny do grafu č. 2. Zde je možné vidět, že hodnoty jsou poměrově velmi podobné. Pro lokality Nový Jičín, Šenov u Nového Jičína a Jinačovice je to logické, neboť cena pozemku zahrady tvořící funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem se zjistí vynásobením základní ceny stavebního pozemku upravené podle odstavce 2 § 28 koeficientem 0,40. V Brně, kde vycházíme z ceny uvedené v cenové mapě, použijeme jak pro výpočet celkové ceny pozemků, tak pro výpočet ceny zahrady stejnou hodnotu, kterou je částka 7000 Kč.



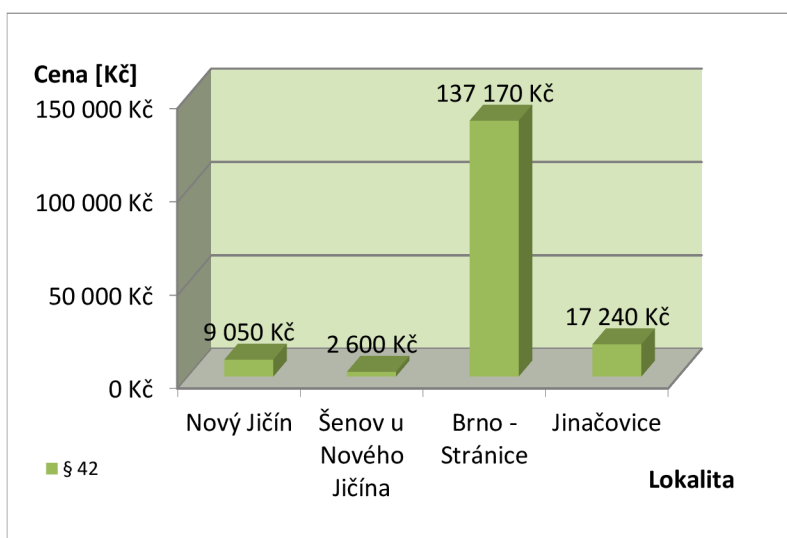
Graf č. 2 – Porovnání cen za 1 m² zahrady v jednotlivých lokalitách

Umístění pozemku ovlivňující jeho cenu, která vstupuje do výpočtu ceny okrasných rostlin, hraje při ocenění okrasných rostlin významnou roli. Ostatní hodnoty vstupující do výpočtu zůstávají v rozdílných lokalitách neměnné a jsou totožné s výpočtem v kapitole 4. Pokryvná plocha je rovna 230,54 m² a koeficient prodejnosti je pro trvalé porosty roven 1,00. Výsledné ceny okrasných rostlin ve všech zvolených lokalitách zjištěné zjednodušeným způsobem včetně vypočtených cen pozemků v těchto lokalitách jsou uvedeny v tabulce č. 8.

Tab. č. 8 – Zjednodušený způsob ocenění

Lokalita	Nový Jičín	Šenov u Nového Jičína	Brno -Stránice	Jinačovice
Ocenění podle (viz oceňovací vyhláška)	§ 28, odst.1 i)	§ 28, odst.1 j)	§ 27	§ 28, odst.1 d)
Celková plocha pozemku	449	449	449	449
Celková cena pozemků	284 224,78 Kč	81 615,74 Kč	3 143 000,00 Kč	541 563,87 Kč
Pokryvná plocha rostlin [m ²]	230,54	230,54	230,54	230,54
Cena za 1 m ² pozemku (zahradu)	461,78 Kč	132,60 Kč	7 000,00 Kč	879,88 Kč
Koeficient prodejnosti Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro výpočet ceny	0,085	0,085	0,085	0,085
Cena okrasných dřevin	9 050,00 Kč	2 600,00 Kč	137 170,00 Kč	17 240,00 Kč

Z výsledků a přiložených grafů je zřejmé, že cena okrasných rostlin zjištěná zjednodušeným způsobem se plně odvíjí od ceny pozemku, na kterém se okrasné rostliny nacházejí. Je možné s jistotou říci, že čím vyšší je cena pozemku, tím je i cena oceňovaných porostů na něm vyšší, a to dokonce ve stejném poměru, což můžeme vidět při porovnání grafů č. 2 a č. 3.



Graf č. 3 – Porovnání cen okrasných rostlin zjištěných zjednodušeným způsobem v jednotlivých lokalitách

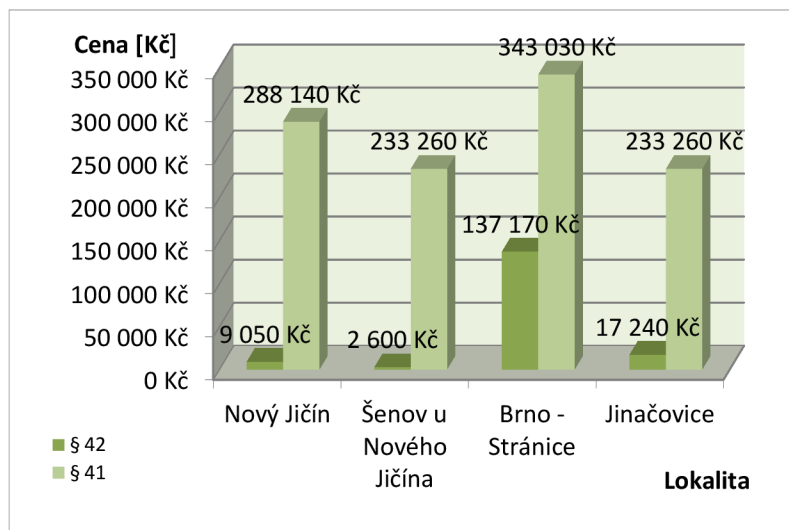
Zde se setkáváme s již zmíněným problémem, že zjednodušený způsob ocenění nebere v úvahu druhovou různorodost oceňovaných rostlin, ale vychází pouze z jejich celkové pokryvné plochy. Může nastat situace, kdy oceňované okrasné rostliny jsou značně

podhodnoceny v případě, že se nachází na pozemku, jehož poloha nepatří k nejlukrativnějším, tedy nejdražším. Naopak může nastat i situace, kdy okrasné rostliny mohou být vlivem vysoké ceny pozemku nadhodnoceny. Při vyhodnocení výsledků ve mnou zvolených lokalitách můžeme sledovat značné rozdíly v cenách především při porovnání cen okrasných rostlin umístěných v Brně a v blízkých Jinačovicích. Zde dosahuje rozdíl cen částky 119 930 Kč a cena okrasných rostlin v Brně převyšuje 8× cenu rostlin v Jinačovicích. V lokalitách Nový Jičín a Šenov u Nového Jičína není rozdíl ve výsledných cenách tak markantní. Rozdíl cen představuje částku 6 450 Kč, přičemž cena v Novém Jičíně je zhruba 3,5× vyšší než v přilehlé obci. Na tomto příkladu můžeme jasně vidět, jak moc cena pozemku a rovněž i okrasných rostlin závisí na velikosti a významnosti obce. Tyto dva pozemky se nacházejí ve stejné vzdálenosti od centra města Nového Jičína a tudíž i dostupnost veškeré občanské vybavenosti je v obou lokalitách totožná. Přesto se zjištěné ceny v těchto dvou lokalitách liší. Pro výsledné porovnání obou metod ocenění byla sestavena tabulka č. 9.

Tab. č. 9 – Porovnáním cen okrasných rostlin a pozemků v jednotlivých lokalitách

Lokalita	Cena okrasných rostlin § 41	Cena okrasných rostlin § 42	Celková cena pozemků	Cena za m² pozemku zahrady
Nový Jičín	288 140,00 Kč	9 050,00 Kč	284 220,00 Kč	460,00 Kč
Šenov u Nového Jičína	233 260,00 Kč	2 600,00 Kč	81 620,00 Kč	130,00 Kč
Brno – Stránice	343 030,00 Kč	137 170,00 Kč	3 143 000,00 Kč	7 000,00 Kč
Jinačovice	233 260,00 Kč	17 240,00 Kč	541 560,00 Kč	880,00 Kč

Rozdíly mezi cenami stanovenými na základě ocenění podle § 41 a § 42 nabývají opět různých hodnot. Ve všech čtyřech posuzovaných lokalitách spadají hodnoty rozdílů do intervalu od 200 000 Kč do 300 000 Kč, což rozhodně nejsou hodnoty zanedbatelné. Cena zjištěná způsobem nákladovým přesahuje cenu zjištěnou způsobem zjednodušeným ve všech posuzovaných lokalitách. V Novém Jičíně je cena zhruba 32× vyšší, zatímco v přilehlém Šenově u Nového Jičína se jedná o násobek téměř 90. Pro lokalitu Brno se jedná o 2,5 násobek, kdežto v Jinačovicích je cena zjištěná nákladovým způsobem vyšší 13,5×.



Graf č. 4 – Porovnání cen okrasných rostlin v jednotlivých lokalitách

Z výsledků nebylo zjištěno žádné logické vysvětlení, od čeho by se rozdíly ve výsledcích jednotlivých metod mohly odvíjet. Značná různorodost a nepravidelnost vzájemných vztahů výsledných cen potvrzuje nedokonalost ve zpracování cenového předpisu, a to především v neprovázanosti jednotlivých způsobů ocenění uvedených v § 41 a § 42.

5.2 VLIV STÁŘÍ ROSTLIN

Pro porovnání a vyhodnocení vlivu stáří rostlin na jejich cenu se vychází z příkladu ocenění zahrady, jež je zpracováno v kapitole 4 této práce. Pro vytvoření představy o tom, jak se mění poměr ceny zjištěné nákladovým a zjednodušeným způsobem, bylo provedeno ocenění okrasných rostlin v různých fázích jejich růstu, jež byly pro tyto účely fiktivně vytvořeny. Jedná se o ocenění o 5, 10, 20 a 30 let starších rostlin od současného stavu oceňovaných porostů. Nutno podotknout, že tento způsob porovnání je z důvodu rozsahu práce značně zobecněn, neboť na stav porostů působí mnohé, předem nepředvídatelné vlivy. Jedná se tedy pouze o teoretický předpoklad, v jakém stavu by oceňované rostliny mohly být v určitých obdobích svého věku. Pro ocenění metodou nákladovou se pro zjednodušení vycházelo z předpokladu, že jedinci, jejichž stav se při ocenění odlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu a jejichž cena byla upravena určitými srážkami, vykazují stejnou hodnotu srážek ve všech časových etapách svého vývoje. Pro ocenění zjednodušeným způsobem bylo nutné určit pokryvnou plochu oceňovaných okrasných rostlin o 5, 10, 20 a 30 let starších rostlin. Tato plocha byla stanovena po konzultaci s odborníkem na základě jeho praktických zkušeností a podle zásad zahradní architektury. Zahrada byla koncepčně podle kritérií zahradní architektury založena formou tzv. zahuštěných výsadeb, které dosahují nejrychlejšího funkčního a estetického účinku, s doplněním některými soliterními dřevinami jehličnatých nebo listnatých stromů (borovice, hloh, javor, dřezovec). Po zapojení jednotlivých rostlin vykazují výsadby minimální nároky na údržbu, která spočívá zejména v udržování porostů občasným tvarovacím řezem prováděným podle aktuální potřeby tak, aby si sousedící jedinci dřevin prostorově nekonkurovaly (nepřerůstaly svými nadzemními částmi přes sebe). Charakter výsadby rovněž podstatně snižuje potřebu opakovaného odplevelování půdy kolem rostlin v celistvých záhonech. Potřeba opakovaných ořezů ovlivňuje růst dřevin a jejich pokryvnou plochu ve sledovaných etapách vývoje, a tím zároveň výpočet ceny pro jejich porovnání v čase. Redukce plochy keřových skupin je nezbytná pro zachování jak zvolené koncepce okrasné zahrady, tak k zajištění provozních vztahů na pozemku. Některé z dřevin vysazených v první fázi zakládání zahrady dorostly již cílové velikosti a v následujících letech se nebude jejich pokryvnost podstatně měnit (jedná se hlavně o sloupovité formy jehličnanů – jalovce, tuje, tisy, cypřiše). U některých druhů (poléhavé skalníky a zimolezy, plazivé jalovce aj.) je potřeba z důvodu zachování průchodu zahradou

nebo volného prostoru podél zpevněné či trávnickové plochy opakovaně zkracovat okrajové části rostlin, což má vliv na jejich možnou celkovou pokryvnou plochu, protože bez zásahu by dorostly do podstatně větší plošné rozlohy. V místech, kde je v rámci pozemku dostatek prostoru, se mohou rostliny nadále vyvíjet bez většího omezení jejich růstu. Z uvedených důvodů je konečná hodnota v jednotlivých časových etapách pouze orientační a závisí na skutečné údržbě porostů. V průběhu péče o zahradu v uplynulých zhruba 15 letech byly původní výsadby doplněny o nové rostliny, jejichž vývoj v důsledku růstu bude do budoucna ovlivňovat hodnotu porostů. Některé z nich byly vysazeny nevhodně do míst, kde není pro jejich následný vývoj dostatek prostoru (např. smrk ztepilý v bezprostřední blízkosti JZ stěny rodinného domu), proto budou muset být v horizontu 5-10 let z porostu odstraněny. Uvedené údaje byly v průběhu zpracování práce konzultovány se specialistou v oboru zahradní architektury.

Tab. č. 10 – Výsledné ceny v jednotlivých letech

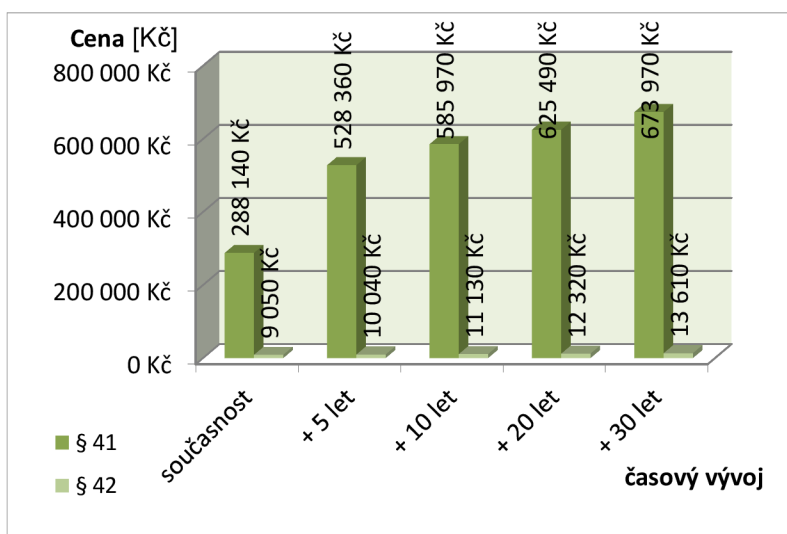
stáří rostlin	§41	§42	pokryvná plocha [m²]
současnost	288 140,00 Kč	9 050,00 Kč	231
+ 5 let	528 360,00 Kč	10 040,00 Kč	256
+ 10 let	585 970,00 Kč	11 130,00 Kč	284
+ 20 let	625 490,00 Kč	12 320,00 Kč	314
+ 30 let	673 970,00 Kč	13 610,00 Kč	347

Zjištěné ceny v jednotlivých zvolených časových etapách jsou uvedeny v tabulce č. 10 a znázorněny v grafu č. 5. Výpočty je možno nalézt v přílohách H a I. Z dosažených hodnot je zřejmé, že dojít ke zobecnění výsledků a vyjádření vhodnosti koeficientu 0,085 bude velmi obtížné.

Oceňujeme-li okrasné rostliny způsobem nákladovým, mají na výslednou hodnotu vliv především základní ceny, které jsou pro okrasné rostliny v různých věkových kategoriích stanoveny oceňovací vyhláškou. Tabulkové hodnoty u jednotlivých druhů porostů s přibývajícím věkem rostou, což zapříčiňuje i nárůst výsledné hodnoty v časovém horizontu, který byl pro porovnání cen v této práci zvolen. Ostatní údaje vstupující do výpočtu výsledné ceny zůstávají s přibývajícím věkem rostlin konstantní. Jedná se o koeficient typu zeleně a okrasných rostlin K_z , koeficient polohový K_5 a koeficient prodejnosti K_p . Mezi konkrétními výsledky v jednotlivých letech jsem nenašla žádnou propojenost ani pravidlo, kterým by se vývoj ceny dal s určitostí popsat, což bylo pravděpodobně zapříčiněno velmi různorodým stářím jednotlivých oceňovaných rostlin. Po prvních pěti letech narostla cena oceňovaných

okrasných rostlin o 83 % a v dalších desetiletých etapách se pak jednalo o 10 %, 7 % a 6 %. Jedinou možnou zásadou může být skutečnost, že procentuální hodnota nárůstu ceny rostlin má s postupujícím věkem klesající charakter, což ale nemůžeme z důvodu malého rozsahu práce považovat za všeobecné pravidlo, které by platilo pro všechny případy při oceňování trvalých porostů. Z logické úvahy je zřejmé, že není možné dospět ke zobecnění vývoje ceny v průběhu růstu oceňovaných rostlin. Každá zahrada s okrasnými rostlinami je pochopitelně jiná, přičemž druhová různorodost má zásadní vliv na výslednou cenu okrasných rostlin.

Jinak je tomu u ocenění způsobem zjednodušeným, kdy se v jednotlivých časových etapách jedná o lineární nárůst cen okrasných rostlin. V případě mnou zvolené zahrady se jedná konkrétně o pravidelný nárůst o 10 %. Vysvětlením je s největší pravděpodobností skutečnost, že celková pokryvná plocha konkrétních oceňovaných porostů roste v jednotlivých letech rovněž lineárně. Nutno upozornit, že pokryvná plocha je jediným měnícím se údajem vstupujícím do výpočtu, který výslednou cenu porostů ovlivňuje. Ostatní hodnoty, jako je cena za m² pozemku a koeficient 0,085 zůstávají v jednotlivých letech neměnné.



Graf č. 5 – Vývoj a porovnání cen okrasných rostlin v jednotlivých letech

Poměr cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem se v průběhu let rovněž mění a nevykazuje žádnou prokazatelnou pravidelnost. Výsledná cena zjištěná nákladovým způsobem je pro ocenění v současnosti 32× vyšší než cena zjištěná způsobem zjednodušeným. Při ocenění o 5, 10, 20 a 30 let starších stromů se jedná o násobky 53, 53, 51

a 50. Z výše uvedeného je možná jediná úvaha, že koeficient uvedený v § 42 odst. 4 oceňovací vyhlášky je zvolen nevhodně a nabízí se řešení, že by jeho hodnota pro odstranění rozdílů v cenách zjištěných podle § 41 a § 42 měla být zvýšena. Návrh přesné hodnoty koeficientu, který by snižoval rozdíly mezi těmito dvěma cenami, by vyžadoval podrobnější analýzu a ocenění většího počtu různých typů zahrad v různých lokalitách a s různým stářím jednotlivých porostů, což z důvodu rozsahu této práce není proveditelné.

Dle mého osobního názoru je zřejmě nemožné navrhnout jednu určitou hodnotu koeficientu, která by zajišťovala objektivní provázání těchto dvou zmiňovaných paragrafů. Na cenu zjištěnou oběma způsoby ocenění působí příliš mnoho vlivů a do výpočtu vstupuje velké množství různých údajů, tudíž bych považovala za vhodné, aby bylo navrženo koeficientů více. Po důkladnější úvaze a podrobnější studii by bylo do výpočtu potřeba zavést takové koeficienty, které by napomohly snížit rozdíly v cenách jednotlivých metod a zároveň by zohledňovaly veškeré vlivy, které na tyto ceny při výpočtu působí.

ZÁVĚR

Práce je zaměřena především na problematiku oceňování okrasných rostlin podle platného oceňovacího předpisu. Okrasné rostliny jsou považovány za součást pozemku, tudíž i oceňování pozemků s problematikou okrasných rostlin úzce souvisí. V teoretické části jsem se pokusila poskytnout obecné informace z oblasti oceňování majetku, z oceňování pozemků a především z oceňování trvalých porostů, zvláště pak okrasných rostlin.

Cílem práce bylo zjistit, jakým způsobem se liší ceny okrasných rostlin stanovené pro různé účely, jež bývají zjištěny způsobem nákladovým nebo způsobem zjednodušeným. Pro porovnání výsledků těchto dvou metod jsem zvolila ocenění konkrétní zahrady tvořící funkční celek s rodinným domem nacházející se v lokalitě Nový Jičín. V praktické části bylo provedeno vyhodnocení výsledků těchto dvou metod, přičemž bylo odhaleno, že cena zjištěná nákladovým způsobem několikanásobně převyšuje cenu zjištěnou způsobem zjednodušeným. Je možné tvrdit, že cena zjištěná způsobem zjednodušeným neodpovídá reálným tržním podmínkám, na rozdíl od ceny zjištěné způsobem nákladovým, která také lépe vyjadřuje skutečné pořizovací náklady oceňovaných okrasných rostlin. Značný nepoměr jednotlivých cen je dle mého názoru zapříčiněn nepostačujícím propracováním § 42 oceňovací vyhlášky a nevhodně zvolenou hodnotou koeficientu pro úpravu ceny, což poukazuje také na nedostatečnou provázanost dvou způsobů ocenění uvedených v § 41 a § 42 vyhlášky.

Dalším z úkolů práce bylo také posoudit a vyhodnotit vlivy, které na cenu okrasných rostlin působí, což bylo zpracováno na modelových příkladech v jedné z dalších kapitol praktické části. Na základě získaných výsledků je zhodnoceno, jak na cenu působí rozdílná lokalita a stáří stromů. Z výsledků je zřejmé, že lokalita má na cenu okrasných rostlin výrazný vliv, zatímco stáří rostlin má na cenu vliv významně menší. Veškeré výsledky jsou pro přehlednost prezentovány formou grafů, tabulek a komentářů, které je možné najít vždy u příslušné kapitoly. Různorodost výsledků, jak u ocenění v rozdílných lokalitách, tak u ocenění v různém stáří rostlin, je natolik veliká, že jde jen velmi těžko dojít k obecně platným závěrům a k návrhu jedné konkrétní hodnoty koeficientu uvedeného v § 42 odst. 4 oceňovací vyhlášky. Na cenu zjištěnou oběma způsoby ocenění působí velké množství vlivů, tudíž bych považovala za vhodné, aby do výpočtu zjednodušeným způsobem bylo zahrnuto více takových koeficientů, které by jednotlivé vlivy výstižněji zohledňovaly.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- (1) ALEXANDR, P. *Forezní ekotechnika: les a dřeviny*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 625 s. ISBN 978-80-7204-681-2.
- (2) ALEXANDR, P. *Základy forezní ekotechniky: les a dřeviny*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2011. 166 s. ISBN 978-80-7204-734-5.
- (3) ALEXANDR, P., FÉR, F. *Ohodnocování dřevin a jejich porostů na nelesních pozemcích*. *Ecotechnica iuridica*, ročník IV., svazek 3, vydala Česká unie soudních znalců v lesním hospodářství, Kostelec nad Černými lesy. 2008. 52 s.
- (4) BÖHM, Č. *Okrasná zahrada a její rostliny*. 1. vydání. Praha: Státní zemědělské nakladatelství, 1988. 384 s. ISBN 07-106-88.
- (5) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (6) BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- (7) BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ P. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-x.
- (8) BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ P. *Soudní znalectví*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.
- (9) FÉR, F., ALEXANDR, P. *Rozlišovací znaky dřevin*. *Ecotechnica iuridica*, ročník I., svazek 1, vydala Česká unie soudních znalců v lesním hospodářství, Kostelec nad Černými lesy. 2005. 128 s.
- (10) KOLAŘÍK, J. *Oceňování dřevin rostoucích mimo les*. 1. vydání. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2009. 90 s. ISBN 978-80-87051-72-6.
- (11) SEJÁK, J. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vydání. Praha: Grada, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.

- (12) SCHOLZOVÁ, Vlasta. K ocenění pozemků podle § 32 odst. 2 oceňovací vyhlášky. *Soudní inženýrství*. 2010, ročník 21, č. 3, s. 163-164. ISSN 1211-443x

LEGISLATIVA

- (13) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (14) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- (15) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- (16) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- (17) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (18) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (19) Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (20) Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

INTERNETOVÉ ZDROJE

- (21) *Portál otevřené encyklopedie www.wikipedia.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-02].
Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Taxon>>.
- (22) *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online], 2013 [cit. 2013-17-04].
Dostupné z: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>>
- (23) *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online], 2013 [cit. 2013-17-04].
Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx>>

- (24) *Internetový portál mapy.cz* [online], 2013 [cit. 2013-17-04].
Dostupné z: <<http://www.mapy.cz>>
- (25) *Internetový vyhledávač google.cz* [online], 2013 [cit. 2013-17-04].
Dostupné z: <<http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>>
- (26) *Město Nový Jičín* [online], 2013 [cit. 2013-21-04].
Dostupné z: <<http://www.novy-jicin.cz/cz/urad/mestsky-urad/uzemni-plan/uzemni-plan-novy-jicin-dokumentace/>>
- (27) *Město Brno* [online], 2013 [cit. 2013-25-04].
Dostupné z: <http://gis.brno.cz/tms/cenovamapa_a/index.php>
- (28) *Obec Šenov u Nového Jičína* [online], 2013 [cit. 2013-29-04].
Dostupné z: <<http://www.senovunovehojicina.cz/index.php?lang=cs>>
- (29) *Portál otevřené encyklopedie www.wikipedia.cz* [online], 2013 [cit. 2013-29-04].
Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Jina%C4%8Dovice>>
- (30) *Obec Šenov u Nového Jičína* [online], 2013 [cit. 2013-29-04].
Dostupné z: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_brno_mesto>

SEZNAM TABULEK

- Tab. č. 1* Systém cen v České republice
- Tab. č. 2* Vymezení skupin stromů
- Tab. č. 3* Základní ceny ve vymezených skupinách stromů
- Tab. č. 4* Koeficient polohový - K_5
- Tab. č. 5* Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin - K_z
- Tab. č. 6* Seznam oceňovaných okrasných rostlin
- Tab. č. 7* Nákladový způsob ocenění
- Tab. č. 8* Zjednodušený způsob ocenění
- Tab. č. 9* Porovnání cen okrasných rostlin a pozemků v jednotlivých lokalitách
- Tab. č. 10* Výsledné ceny v jednotlivých letech

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. č. 1* Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu
- Obr. č. 2* Fotografie zahrady
- Obr. č. 3* Situační náčrt
- Obr. č. 4* Ortofoto lokality
- Obr. č. 5* Fotografie rodinného domu

SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1* Porovnání celkových cen pozemků v jednotlivých lokalitách
- Graf č. 2* Porovnání cen za 1 m² zahrady v jednotlivých lokalitách
- Graf č. 3* Porovnání cen okrasných rostlin zjištěných zjednodušeným způsobem v jednotlivých lokalitách
- Graf č. 4* Porovnání cen okrasných rostlin v jednotlivých lokalitách
- Graf č. 5* Vývoj a porovnání cen okrasných rostlin v jednotlivých letech

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
CFA	contact flora assessment (metoda kontaktního ohodnocování rostlinstva)
č.p.	číslo popisné
ČÚOP	Český úřad ochrany přírody
k.ú.	katastrální území
LV	list vlastnictví
MHD	městská hromadná doprava
p.č.	parcelní číslo

SEZNAM PŘÍLOH

<i>Příloha A</i>	Náčrt (1 list)
<i>Příloha B</i>	Situační nákres (1 list)
<i>Příloha C</i>	Fotodokumentace (3 listy)
<i>Příloha D</i>	Výřez z Územního plánu města Nový Jičín (1 list)
<i>Příloha E</i>	Informace o parcelách (3 listy)
<i>Příloha F</i>	Výřez z katastrální mapy (1 list)
<i>Příloha G</i>	Ocenění pozemků (lokality Nový Jičín) (1 list)
<i>Příloha H</i>	Ocenění trvalých porostů podle § 41 (10 listů)
<i>Příloha I</i>	Ocenění trvalých porostů podle § 42 (2 listy)
<i>Příloha J</i>	Výřez z cenové mapy města Brna (1 list)
<i>Příloha K</i>	Ocenění pozemků (lokality Šenov u Nového Jičína a Jinačovice) (2 listy)

NÁČRT

PRÍLOHA A

ZE DNE: 20.9.2012

VYHOTOVIL: HŮLOVÁ MARTINA

MĚŘÍTKO: 1:200

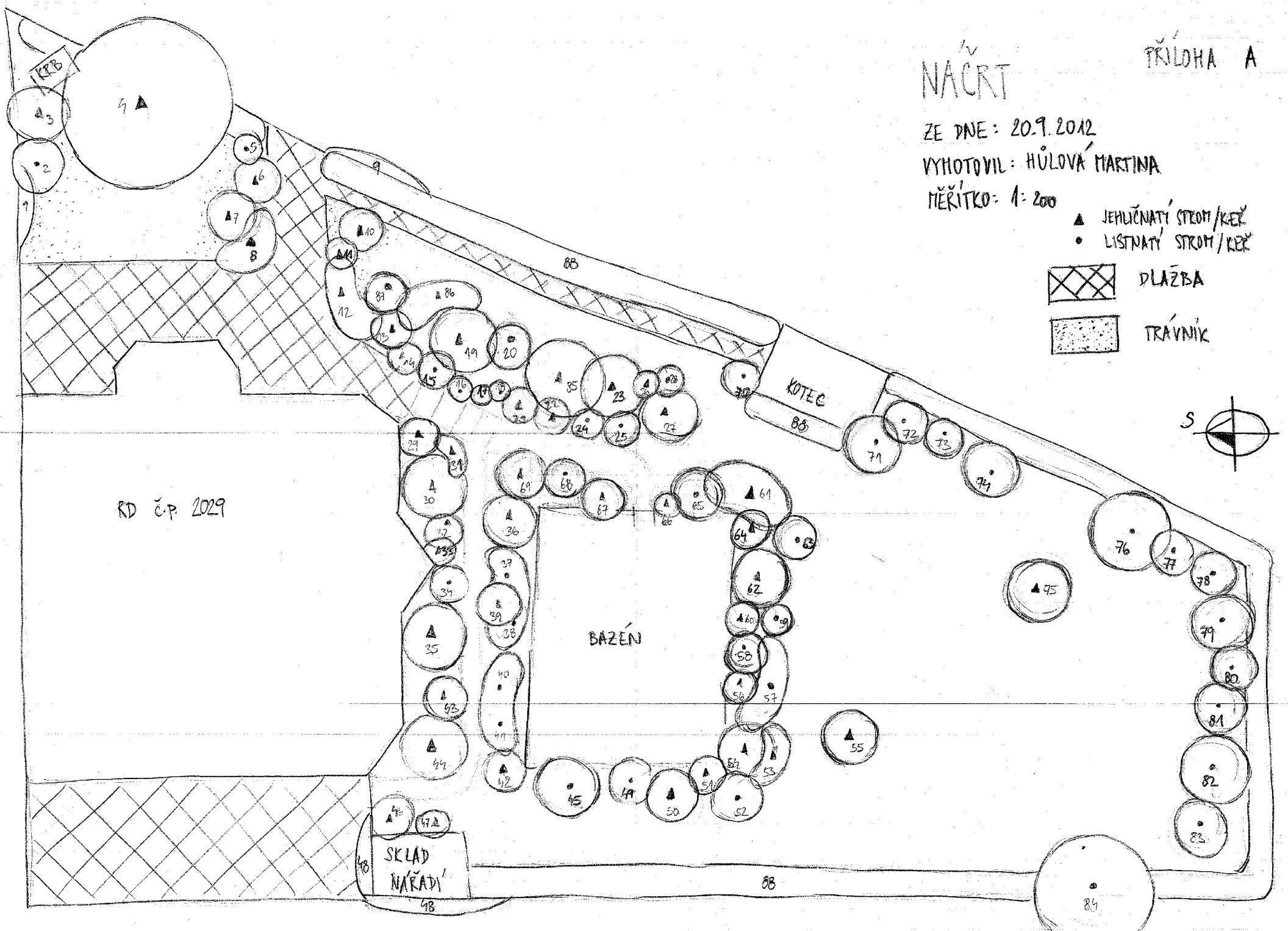
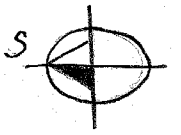
- ▲ JEHLIČNATÝ STROM/KEŘ
- LISTNATÝ STROM/KEŘ



DLAŽBA



TRÁVNÍK

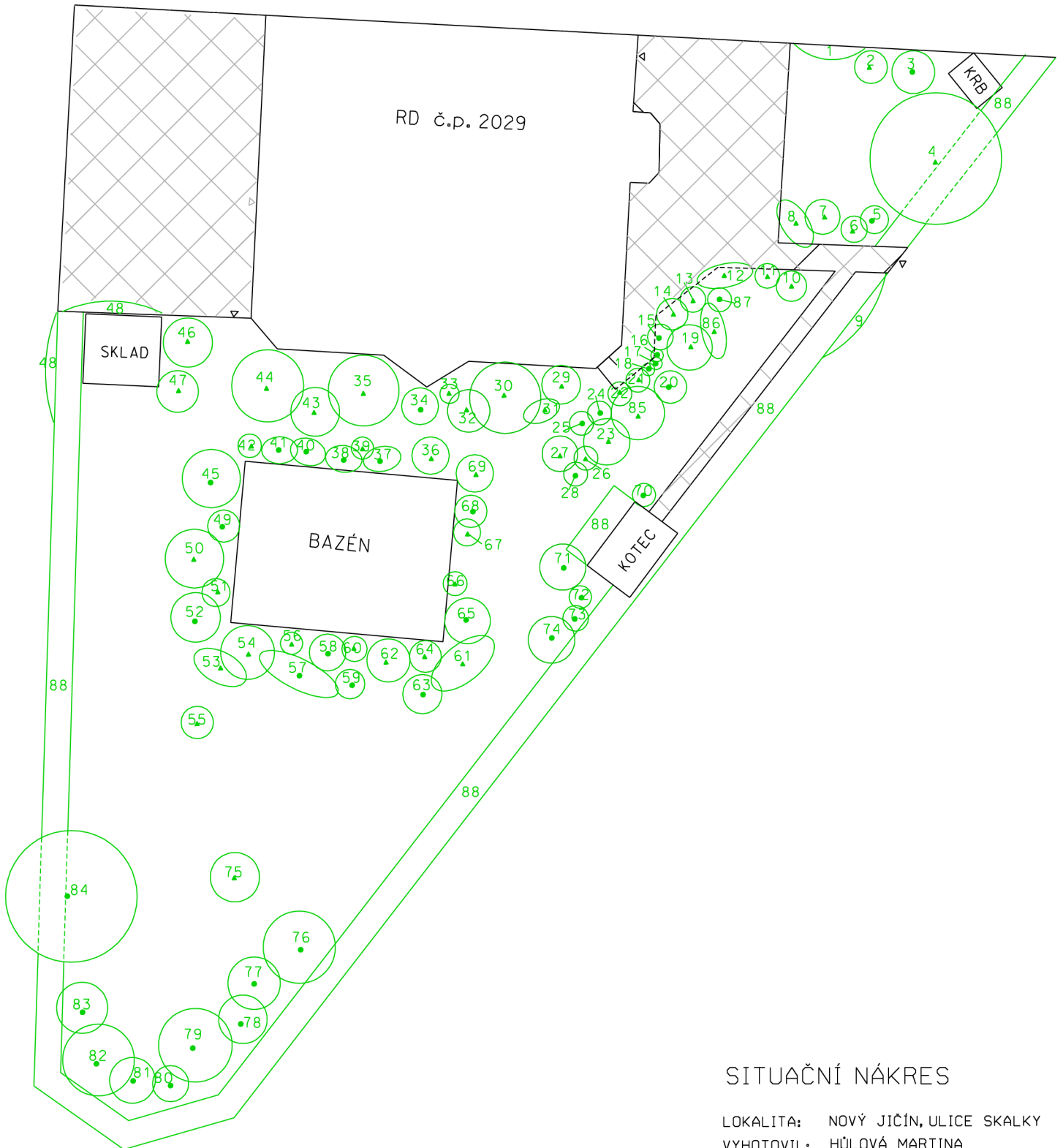


RD č.p. 2029

BAZÉN

KOTEC

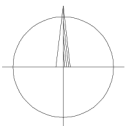
SKLAD
NÁŘADÍ



- ▲ jehličnatý strom/keř
- listnatý strom/keř

SITUAČNÍ NÁKRES

LOKALITA: NOVÝ JIČÍN, ULICE SKALKY
 VYHOTOVIL: HŮLOVÁ MARTINA
 DNE: 24.4.2013



Příloha C: Fotodokumentace



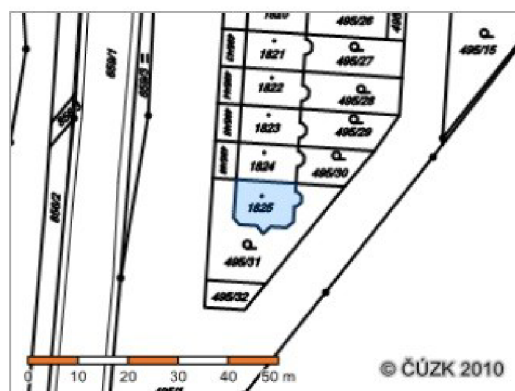




Příloha E: Informace o parcelách zdroj (22)

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 1825
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	1148
Výměra [m ²]:	111
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 2029



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Schiller Günter Ing. a Schillerová Anna	Skalky 2029/56, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

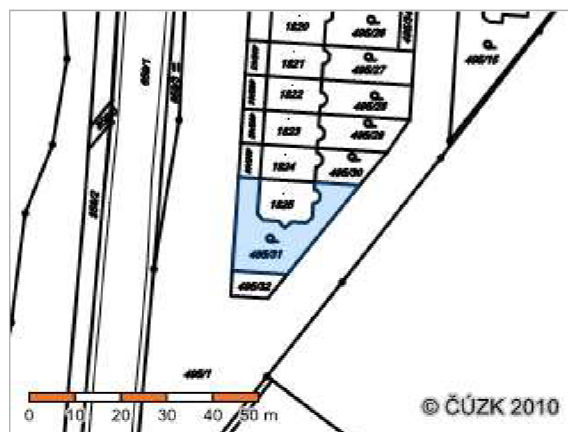
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.04.2013 09:14:23.

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

Informace o parcele

Parcelní číslo:	495/31
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	1148
Výměra [m ²]:	283
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Schiller Günter Ing. a Schillerová Anna	Skalky 2029/56, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62441	283

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

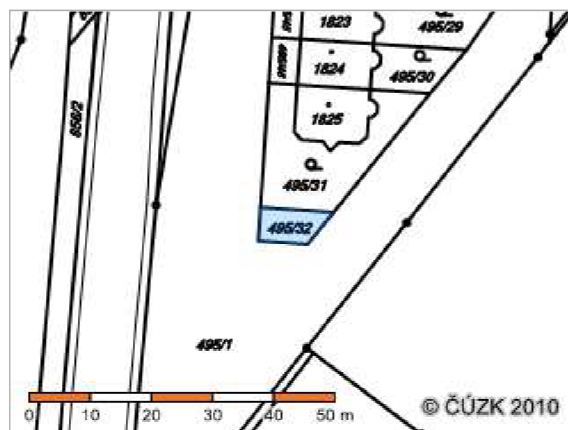
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.04.2013 09:14:23.

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

Informace o parcele

Parcelní číslo:	495/32
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Nový Jičín-Horní Předměstí [707431]
Číslo LV:	1148
Výměra [m ²]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Schiller Günter Ing. a Schillerová Anna	Skalky 2029/56, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62441	55

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

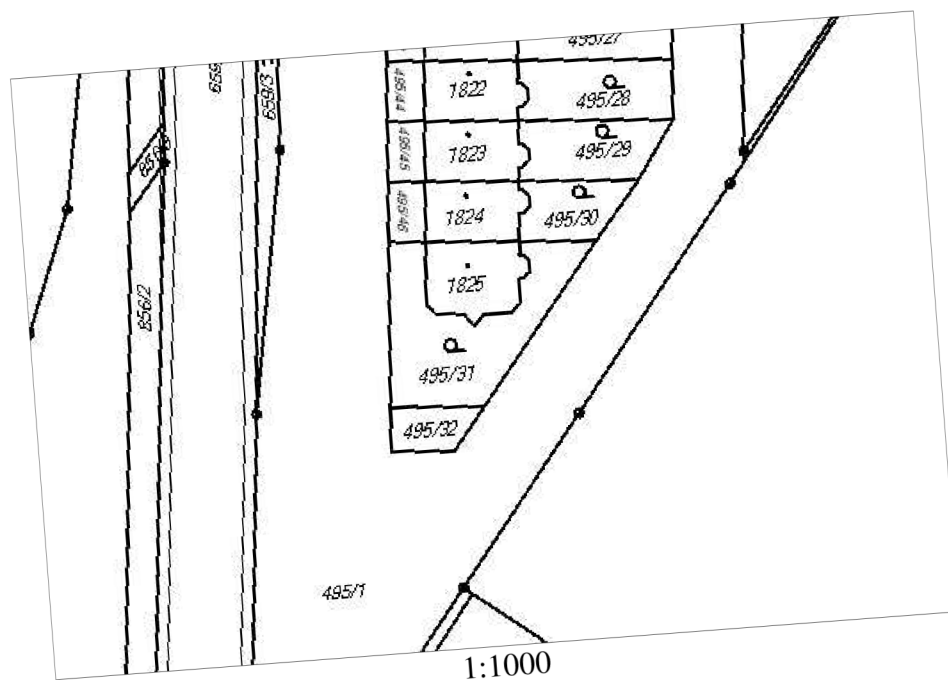
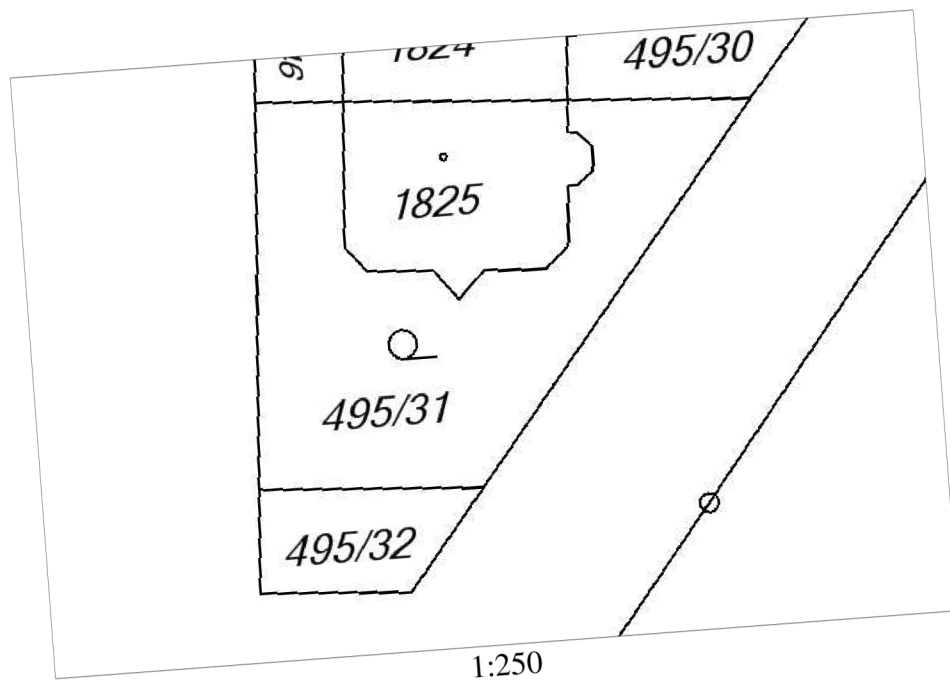
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.04.2013 09:14:23.

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

Příloha F: Výřez z katastrální mapy



zdroj (23)

Příloha G: Ocenění pozemků

Lokalita: Nový Jičín

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	st.1825	zdůvodnění ev.srážek a přírážek
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra pozemku	m ²	111	
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem		
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. i), odst. 2		
Základní cena ZC	Kč/m ²	400	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab.1	%	42	Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab.2	%	10	Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2		624,80	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,146	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	1 340,82	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,861	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, s Kp	Kč/m ²	1154,45	
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	1 154,45	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 1825	148 831,11
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 1825	128 143,58

Ocenění pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	495/31	zahrada tvořící JFC se stavbou a stavebním pozemkem
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	283	
Koeficient pro zahradu v JFC	-	0,40	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	461,78	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 495/31	151 780,91
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 495/31	130 683,37

Pozemek číslo	p.č.	495/32	zahrada tvořící JFC se stavbou a stavebním pozemkem
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	55	
Koeficient pro zahradu v JFC	-	0,40	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	461,78	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 495/31	29 498,06
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 495/31	25 397,83

pozemky celkem 284 224,78 Kč

Příloha H: Ocenění trvalých porostů podle § 41

viz vyhláška			současnost					
č. v náčrtu	číslo	číslo položky	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
1	542	16	10	2,85	750,00 Kč	-		2 137,50 Kč
2	345	8	8	1	730,00 Kč	-		730,00 Kč
3	453	11	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
4	466	11	18	1	1 280,00 Kč	40	768,00 Kč	768,00 Kč
5	345	8	5	1	310,00 Kč	15	263,50 Kč	263,50 Kč
6	456	11	5	1	260,00 Kč	-		260,00 Kč
7	453	11	5	1	260,00 Kč	-		260,00 Kč
8	444	10	8	1	530,00 Kč	25	397,50 Kč	397,50 Kč
9	542	16	10	3,8	750,00 Kč	-		2 850,00 Kč
10	444	10	7	1	530,00 Kč	20	424,00 Kč	424,00 Kč
11	442	10	7	1	530,00 Kč	-		530,00 Kč
12	440	10	7	1	530,00 Kč	25	397,50 Kč	397,50 Kč
13	453	11	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
14	455	11	5	1	260,00 Kč	-		260,00 Kč
15	258	7	5	1	190,00 Kč	15	161,50 Kč	161,50 Kč
16	214	7	7	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
17	214	7	7	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
18	214	7	7	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
19	445	10	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
20	310	7	7	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
21	480	11	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
22	453	11	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
23	486	12	15	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
24	345	8	15	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
25	345	8	15	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
26	135	5	5	1	530,00 Kč	-		530,00 Kč
27	144	5	15	1	9 110,00 Kč	-		9 110,00 Kč
28	345	8	15	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
29	453	11	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
30	486	12	15	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
31	439	10	12	1	530,00 Kč	25	397,50 Kč	397,50 Kč
32	437	10	12	1	530,00 Kč	-		530,00 Kč
33	480	11	12	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
34	189	7	12	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
35	467	11	15	1	1 280,00 Kč	25	960,00 Kč	960,00 Kč
36	455	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
37	444	10	12	1	1 090,00 Kč	15	926,50 Kč	926,50 Kč
38	444	10	12	1	1 090,00 Kč	15	926,50 Kč	926,50 Kč
39	484	12	15	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
40	538	16	12	1	130,00 Kč	15	110,50 Kč	110,50 Kč
41	538	16	12	1	130,00 Kč	15	110,50 Kč	110,50 Kč
42	108	4	12	1	7 620,00 Kč	-		7 620,00 Kč
43	103	4	6	1	2 150,00 Kč	-		2 150,00 Kč
44	101	4	18	1	7 620,00 Kč	25	5 715,00 Kč	5 715,00 Kč
45	381	8	12	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
46	477	11	12	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
47	445	10	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
48	542	16	10	9,5	750,00 Kč	-		7 125,00 Kč

viz vyhláška			současnost					
č. v nártu	číslo	číslo položky	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
49	189	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
50	477	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
51	475	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
52	229	7	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
53	444	10	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
54	455	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
55	460	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
56	477	11	8	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
57	217	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
58	253	7	10	1	520,00 Kč	25	390,00 Kč	390,00 Kč
59	185	7	8	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
60	445	10	10	1	530,00 Kč	-		530,00 Kč
61	445	10	10	1	530,00 Kč	-		530,00 Kč
62	486	12	12	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
63	268	7	8	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
64	477	11	8	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
65	386	8	10	1	730,00 Kč	-		730,00 Kč
66	445	10	10	1	530,00 Kč	15	450,50 Kč	450,50 Kč
67	467	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
68	189	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
69	460	11	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
70	305	7	5	1	190,00 Kč	-		190,00 Kč
71	286	7	12	1	1 090,00 Kč	40	654,00 Kč	654,00 Kč
72	229	7	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
73	312	7	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
74	303	7	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
75	454	11	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
76	220	7	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
77	19	2	5	1	660,00 Kč	-		660,00 Kč
78	189	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
79	259	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
80	253	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
81	238	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
82	229	7	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
83	240	7	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
84	69	3	11	1	13 160,00 Kč	25	9 870,00 Kč	9 870,00 Kč
85	484	12	15	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
86	442	10	8	1	530,00 Kč	25	397,50 Kč	397,50 Kč
87	516	14	8	1	890,00 Kč	-		890,00 Kč

cena upravená (1-87) 116 993,00 Kč

88		33	20	77	4 310,00 Kč	25	3232,5	248 902,50 Kč
----	--	----	----	----	-------------	----	--------	---------------

Ocenění dle § 41 odst. 2	
KZ - příloha č. 37	0,75
K5- příloha č. 14	1,05
Kp- příloha č. 39, pozn. 15	1,00

cena upravená celkem 365 895,50 Kč

výsledná cena s K₅, K_z a K_p 288 142,71 Kč

+ 5 let						
č. v náčrtu	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
1	15	4,75	800,00 Kč	-		3 800,00 Kč
2	13	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
3	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
4	23	1	1 880,00 Kč	40	1 128,00 Kč	1 128,00 Kč
5	10	1	730,00 Kč	15	620,50 Kč	620,50 Kč
6	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
7	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
8	13	1	1 090,00 Kč	25	817,50 Kč	817,50 Kč
9	15	3,8	800,00 Kč	-		3 040,00 Kč
10	12	1	1 090,00 Kč	20	872,00 Kč	872,00 Kč
11	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
12	12	1	1 090,00 Kč	25	817,50 Kč	817,50 Kč
13	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
14	10	1	680,00 Kč	-		680,00 Kč
15	10	1	520,00 Kč	15	442,00 Kč	442,00 Kč
16	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
17	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
18	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
19	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
20	12	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
21	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
22	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
23	20	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
24	20	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
25	20	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
26	10	1	2 610,00 Kč	-		2 610,00 Kč
27	20	1	9 110,00 Kč	-		9 110,00 Kč
28	20	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
29	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
30	20	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
31	17	1	1 090,00 Kč	25	817,50 Kč	817,50 Kč
32	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
33	17	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
34	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
35	20	1	1 280,00 Kč	25	960,00 Kč	960,00 Kč
36	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
37	17	1	1 090,00 Kč	15	926,50 Kč	926,50 Kč
38	17	1	1 090,00 Kč	15	926,50 Kč	926,50 Kč
39	20	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
40	17	1	130,00 Kč	15	110,50 Kč	110,50 Kč
41	17	1	130,00 Kč	15	110,50 Kč	110,50 Kč
42	17	1	7 620,00 Kč	-		7 620,00 Kč
43	11	1	7 620,00 Kč	-		7 620,00 Kč
44	23	1	15 840,00 Kč	25	11 880,00 Kč	11 880,00 Kč
45	17	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
46	17	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
47	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
48	15	11,4	800,00 Kč	-		9 120,00 Kč

+ 5 let						
č. v náčrtu	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
49	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
50	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
51	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
52	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
53	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
54	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
55	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
56	13	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
57	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
58	15	1	1 090,00 Kč	25	817,50 Kč	817,50 Kč
59	13	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
60	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
61	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
62	17	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
63	13	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
64	13	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
65	15	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
66	15	1	1 090,00 Kč	15	926,50 Kč	926,50 Kč
67	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
68	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
69	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
70	10	1	520,00 Kč	-		520,00 Kč
71	17	1	1 090,00 Kč	40	654,00 Kč	654,00 Kč
72	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
73	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
74	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
75	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
76	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
77	10	1	3 280,00 Kč	-		3 280,00 Kč
78	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
79	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
80	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
81	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
82	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
83	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
84	16	1	13 160,00 Kč	25	9 870,00 Kč	9 870,00 Kč
85	20	1	2 320,00 Kč	-		2 320,00 Kč
86	13	1	1 090,00 Kč	25	817,50 Kč	817,50 Kč
87	13	1	1 680,00 Kč	-		1 680,00 Kč

cena upravená (1-87) 156 384,50 Kč

88	25	77	8 910,00 Kč	25	6682,5	514 552,50 Kč
----	----	----	-------------	----	--------	---------------

cena upravená celkem 670 937,00 Kč

výsledná cena s K₅, K_Z a K_P 528 362,89 Kč

+ 10 let						
č. v náčrtu	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
1	20	6,65	800,00 Kč	-		5 320,00 Kč
2	18	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
3	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
4	28	1	1 880,00 Kč	40	1128	1 128,00 Kč
5	15	1	1 330,00 Kč	15	1130,5	1 130,50 Kč
6	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
7	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
8	18	1	1 090,00 Kč	25	817,5	817,50 Kč
9	20	3,8	800,00 Kč	-		3 040,00 Kč
10	17	1	1 090,00 Kč	20	872	872,00 Kč
11	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
12	17	1	1 090,00 Kč	25	817,5	817,50 Kč
13	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
14	15	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
15	15	1	1 090,00 Kč	15	926,5	926,50 Kč
16	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
17	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
18	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
19	30	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
20	17	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
21	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
22	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
23	25	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
24	25	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
25	25	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
26	15	1	9 110,00 Kč	-		9 110,00 Kč
27	25	1	18 610,00 Kč	-		18 610,00 Kč
28	25	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
29	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
30	25	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
31	22	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
32	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
33	22	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
34	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
35	25	1	1 880,00 Kč	25	1410	1 410,00 Kč
36	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
37	22	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
38	22	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
39	25	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
40	22	1	150,00 Kč	15	127,5	127,50 Kč
41	22	1	150,00 Kč	15	127,5	127,50 Kč
42	22	1	15 840,00 Kč	-		15 840,00 Kč
43	16	1	7 620,00 Kč	-		7 620,00 Kč
44	28	1	15 840,00 Kč	25	11880	11 880,00 Kč
45	22	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
46	22	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
47	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
48	20	13,3	800,00 Kč	-		10 640,00 Kč

+ 10 let						
č. v náčrtu	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
49	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
50	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
51	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
52	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
53	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
54	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
55	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
56	18	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
57	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
58	20	1	1 090,00 Kč	25	817,5	817,50 Kč
59	18	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
60	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
61	20	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
62	22	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
63	18	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
64	18	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
65	20	1	1 330,00 Kč	-		1 330,00 Kč
66	20	1	1 090,00 Kč	15	926,5	926,50 Kč
67	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
68	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
69	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
70	15	1	1 090,00 Kč	-		1 090,00 Kč
71	22	1	1 660,00 Kč	40	996	996,00 Kč
72	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
73	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
74	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
75	20	1	1 280,00 Kč	-		1 280,00 Kč
76	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
77	15	1	11 280,00 Kč	-		11 280,00 Kč
78	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
79	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
80	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
81	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
82	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
83	22	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
84	21	1	25 160,00 Kč	25	18870	18 870,00 Kč
85	25	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
86	18	1	1 090,00 Kč	25	817,5	817,50 Kč
87	18	1	1 680,00 Kč	-		1 680,00 Kč

cena (1-87)

229 541,50 Kč

88	30	77	8 910,00 Kč	25	6682,5	514 552,50 Kč
----	----	----	-------------	----	--------	---------------

cena upravená celkem 744 094,00 Kč

výsledná cena s K₅, K_z a K_p 585 974,03 Kč

č. v náčrtu	+ 20 let					
	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
1	30	9,5	830,00 Kč	-		7 885,00 Kč
2	28	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
3	30	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
4	38	1	1 880,00 Kč	40	1128	1 128,00 Kč
5	25	1	1 930,00 Kč	15	1640,5	1 640,50 Kč
6	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
7	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
8	28	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
9	30	3,8	830,00 Kč	-		3 154,00 Kč
10	27	1	1 660,00 Kč	20	1328	1 328,00 Kč
11	27	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
12	27	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
13	30	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
14	25	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
15	25	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
16	27	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
17	27	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
18	27	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
19	40	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
20	27	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
21	30	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
22	30	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
23	35	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
24	35	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
25	35	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
26	25	1	18 610,00 Kč	-		18 610,00 Kč
27	35	1	18 610,00 Kč	-		18 610,00 Kč
28	35	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
29	30	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
30	35	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
31	32	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
32	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
33	32	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
34	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
35	35	1	1 880,00 Kč	25	1410	1 410,00 Kč
36	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
37	32	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
38	32	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
39	35	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
40	32	1	150,00 Kč	15	127,5	127,50 Kč
41	32	1	150,00 Kč	15	127,5	127,50 Kč
42	32	1	15 840,00 Kč	-		15 840,00 Kč
43	26	1	15 840,00 Kč	-		15 840,00 Kč
44	38	1	15 840,00 Kč	25	11880	11 880,00 Kč
45	32	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
46	32	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
47	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
48	30	15,2	830,00 Kč	-		12 616,00 Kč

č. v náčrtu	+ 20 let					
	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
49	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
50	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
51	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
52	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
53	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
54	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
55	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
56	28	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
57	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
58	30	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
59	28	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
60	30	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
61	30	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
62	32	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
63	28	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
64	28	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
65	30	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
66	30	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
67	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
68	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
69	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
70	25	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
71	32	1	1 660,00 Kč	40	996	996,00 Kč
72	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
73	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
74	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
75	30	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
76	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
77	25	1	21 780,00 Kč	-		21 780,00 Kč
78	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
79	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
80	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
81	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
82	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
83	32	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
84	31	1	25 160,00 Kč	25	18870	18 870,00 Kč
85	35	1	3 370,00 Kč	-		3 370,00 Kč
86	28	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
87	28	1	1 840,00 Kč	-		1 840,00 Kč

cena (1-87) 279 721,50 Kč

88	40	77	8 910,00 Kč	25	6682,5	514 552,50 Kč
----	----	----	-------------	----	--------	---------------

cena upravená celkem 794 274,00 Kč

výsledná cena s K₅, K_Z a K_p 625 490,78 Kč

+ 30 let						
č. v náčrtu	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
1	40	13,3	830,00 Kč	-		11 039,00 Kč
2	38	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
3	40	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
4	48	1	2 480,00 Kč	40	1488	1 488,00 Kč
5	35	1	1 930,00 Kč	15	1640,5	1 640,50 Kč
6	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
7	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
8	38	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
9	40	3,8	830,00 Kč	-		3 154,00 Kč
10	37	1	1 660,00 Kč	20	1328	1 328,00 Kč
11	37	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
12	37	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
13	40	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
14	35	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
15	35	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
16	37	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
17	37	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
18	37	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
19	50	1	2 220,00 Kč	-		2 220,00 Kč
20	37	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
21	40	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
22	40	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
23	45	1	4 420,00 Kč	-		4 420,00 Kč
24	45	1	2 530,00 Kč	-		2 530,00 Kč
25	45	1	2 530,00 Kč	-		2 530,00 Kč
26	35	1	18 610,00 Kč	-		18 610,00 Kč
27	45	1	29 610,00 Kč	-		29 610,00 Kč
28	45	1	2 530,00 Kč	-		2 530,00 Kč
29	40	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
30	45	1	4 420,00 Kč	-		4 420,00 Kč
31	42	1	2 220,00 Kč	25	1665	1 665,00 Kč
32	42	1	2 220,00 Kč	-		2 220,00 Kč
33	42	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
34	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
35	45	1	2 480,00 Kč	25	1860	1 860,00 Kč
36	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
37	42	1	2 220,00 Kč	15	1887	1 887,00 Kč
38	42	1	2 220,00 Kč	15	1887	1 887,00 Kč
39	45	1	4 420,00 Kč	-		4 420,00 Kč
40	42	1	0,00 Kč	15	0	0,00 Kč
41	42	1	0,00 Kč	15	0	0,00 Kč
42	42	1	25 760,00 Kč	-		25 760,00 Kč
43	36	1	15 840,00 Kč	-		15 840,00 Kč
44	48	1	25 760,00 Kč	25	19320	19 320,00 Kč
45	42	1	2 530,00 Kč	-		2 530,00 Kč
46	42	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
47	42	1	2 220,00 Kč	-		2 220,00 Kč
48	40	17,1	830,00 Kč	-		14 193,00 Kč

č. v náčrtu	+ 30 let					
	stáří	počet/ (m ²)	ZC	srážky [%]	ZCU	Cena
49	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
50	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
51	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
52	45	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
53	42	1	2 220,00 Kč	-		2 220,00 Kč
54	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
55	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
56	38	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
57	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
58	40	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
59	38	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
60	40	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
61	40	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
62	42	1	4 420,00 Kč	-		4 420,00 Kč
63	38	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
64	38	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
65	40	1	1 930,00 Kč	-		1 930,00 Kč
66	40	1	1 660,00 Kč	15	1411	1 411,00 Kč
67	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
68	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
69	45	1	2 480,00 Kč	-		2 480,00 Kč
70	35	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
71	42	1	1 660,00 Kč	40	996	996,00 Kč
72	45	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
73	45	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
74	45	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
75	40	1	1 880,00 Kč	-		1 880,00 Kč
76	45	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
77	35	1	21 780,00 Kč	-		21 780,00 Kč
78	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
79	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
80	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
81	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
82	45	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
83	42	1	1 660,00 Kč	-		1 660,00 Kč
84	41	1	40 160,00 Kč	25	30120	30 120,00 Kč
85	45	1	4 420,00 Kč	-		4 420,00 Kč
86	38	1	1 660,00 Kč	25	1245	1 245,00 Kč
87	38	1	1 840,00 Kč	-		1 840,00 Kč

celkem (1-87) 341 279,50 Kč

88,00 Kč	50	77	8 910,00 Kč	25	6682,5	514 552,50 Kč
----------	----	----	-------------	----	--------	---------------

cena upravená celkem 855 832,00 Kč

výsledná cena s K₅, K_z a K_p 673 967,70 Kč

Příloha I: Ocenění trvalých porostů podle § 42

č. v náčrtu	číslo	současnost		+ 5 let		+ 10 let		+ 20 let		+ 30 let	
		stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)
1	542	10	0,30	15	0,50	20	0,70	30	1,00	40	1,40
2	345	8	0,79	13	0,95	18	1,13	28	1,33	38	1,54
3	453	10	1,33	15	1,43	20	1,54	30	1,65	40	1,77
4	466	18	38,48	23	45,36	28	52,81	38	60,82	48	69,40
5	345	5	0,79	10	0,87	15	0,95	25	1,04	35	1,13
6	456	5	1,54	10	1,54	15	1,54	25	1,54	35	1,54
7	453	5	1,77	10	1,89	15	2,01	25	2,14	35	2,27
8	444	8	1,41	13	1,53	18	1,64	28	1,76	38	1,88
9	542	10	0,40	15	0,40	20	0,40	30	0,40	40	0,40
10	444	7	1,13	12	1,23	17	1,33	27	1,43	37	1,43
11	442	7	0,79	12	0,79	17	0,79	27	0,79	37	0,79
12	440	7	1,73	12	1,86	17	1,99	27	2,12	37	2,26
13	453	10	0,95	15	1,04	20	1,13	30	1,23	40	1,33
14	455	5	0,50	10	0,50	15	0,50	25	0,50	35	0,50
15	258	5	0,79	10	0,87	15	0,95	25	1,04	35	1,13
16	214	7	0,64	12	0,79	17	0,95	27	1,13	37	1,33
17	214	7	0,64	12	0,79	17	0,95	27	1,13	37	1,33
18	214	7	0,64	12	0,79	17	0,95	27	1,13	37	1,33
19	445	20	1,77	25	1,77	30	1,77	40	1,77	50	1,77
20	310	7	1,13	12	1,23	17	1,33	27	1,33	37	1,43
21	480	10	1,33	15	1,43	20	1,54	30	1,65	40	1,77
22	453	10	1,13	15	1,23	20	1,33	30	1,43	40	1,54
23	486	15	1,13	20	1,43	25	1,54	35	1,65	45	1,77
24	345	15	0,64	20	0,64	25	0,64	35	0,64	45	0,64
25	345	15	0,64	20	0,64	25	0,64	35	0,64	45	0,64
26	135	5	0,50	10	0,64	15	0,79	25	0,95	35	1,13
27	144	15	0,95	20	1,13	25	1,33	35	1,54	45	1,77
28	345	15	0,64	20	0,64	25	0,64	35	0,64	45	0,64
29	453	10	0,79	15	0,87	20	0,95	30	1,04	40	1,13
30	486	15	1,13	20	1,13	25	1,13	35	1,13	45	1,13
31	439	12	0,75	17	0,83	22	0,92	32	1,01	42	1,10
32	437	12	0,64	17	0,64	22	0,64	32	0,64	42	0,64
33	480	12	0,79	17	0,87	22	0,95	32	1,04	42	1,13
34	189	12	1,13	17	1,13	22	1,13	32	1,13	42	1,13
35	467	15	1,33	20	1,33	25	1,33	35	1,33	45	1,33
36	455	15	1,13	20	1,13	25	1,13	35	1,13	45	1,13
37	444	12	0,79	17	0,87	22	0,95	32	1,04	42	1,13
38	444	12	0,79	17	0,87	22	0,95	32	1,04	42	1,13
39	484	15	0,95	20	1,04	25	1,13	35	1,23	45	1,33
40	538	12	0,79	17	0,95	22	1,13	32	1,33	42	1,54
41	538	12	0,79	17	0,95	22	1,13	32	1,33	42	1,54
42	108	12	0,79	17	0,79	22	0,79	32	0,79	42	0,79
43	103	6	1,13	11	1,13	16	1,13	26	1,13	36	1,13
44	101	18	2,01	23	2,01	28	2,01	38	2,01	48	2,01
45	381	12	1,54	17	1,77	22	2,01	32	2,27	42	2,54
46	477	12	1,13	17	1,13	22	1,13	32	1,13	42	1,13
47	445	12	0,50	17	0,50	22	0,50	32	0,50	42	0,50
48	542	10	1,00	15	1,20	20	1,40	30	1,60	40	1,80

č. v náčrtu	číslo	současnost		+ 5 let		+ 10 let		+ 20 let		+ 30 let	
		stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)	stáří	pokryvná plocha (m ²)
49	189	12	0,95	17	1,04	22	1,13	32	1,23	42	1,33
50	477	15	1,13	20	1,13	25	1,13	35	1,13	45	1,13
51	475	15	0,64	20	0,64	25	0,64	35	0,64	45	0,64
52	229	15	1,13	20	1,23	25	1,33	35	1,43	45	1,54
53	444	12	1,01	17	1,20	22	1,41	32	1,64	42	1,88
54	455	15	1,13	20	1,13	25	1,13	35	1,13	45	1,13
55	460	15	0,95	20	1,13	25	1,33	35	1,54	45	1,77
56	477	8	1,13	13	1,23	18	1,33	28	1,43	38	1,54
57	217	12	1,73	17	1,99	22	2,26	32	2,55	42	2,86
58	253	10	1,33	15	1,43	20	1,54	30	1,65	40	1,77
59	185	8	1,13	13	1,23	18	1,33	28	1,54	38	1,65
60	445	10	0,50	15	0,50	20	0,50	30	0,50	40	0,50
61	445	10	2,36	15	2,36	20	2,36	30	2,36	40	2,36
62	486	12	1,13	17	1,13	22	1,13	32	1,13	42	1,13
63	268	8	1,13	13	1,23	18	1,33	28	1,43	38	1,54
64	477	8	1,13	13	1,13	18	1,13	28	1,13	38	1,13
65	386	10	1,33	15	1,43	20	1,54	30	1,65	40	1,77
66	445	10	0,50	15	0,50	20	0,50	30	0,50	40	0,50
67	467	15	0,95	20	1,04	25	1,13	35	1,23	45	1,33
68	189	12	0,79	17	0,87	22	0,95	32	1,04	42	1,13
69	460	15	0,95	20	1,04	25	1,13	35	1,23	45	1,33
70	305	5	0,79	10	1,04	15	1,33	25	1,65	35	2,01
71	286	12	1,54	17	1,65	22	1,77	32	1,89	42	2,01
72	229	15	1,13	20	1,33	25	1,54	35	1,77	45	2,01
73	312	15	0,95	20	1,13	25	1,33	35	1,54	45	1,77
74	303	15	1,54	20	1,77	25	2,01	35	2,27	45	2,54
75	454	10	1,77	15	2,01	20	2,27	30	2,54	40	2,84
76	220	15	12,57	20	15,90	25	19,63	35	23,76	45	28,27
77	19	5	0,79	10	2,01	15	3,80	25	6,16	35	9,08
78	189	12	1,13	17	1,33	22	1,54	32	1,77	42	2,01
79	259	12	1,77	17	2,01	22	2,27	32	2,54	42	2,84
80	253	12	1,13	17	1,33	22	1,54	32	1,77	42	2,01
81	238	12	1,54	17	1,77	22	2,01	32	2,27	42	2,54
82	229	15	9,62	20	10,18	25	10,75	35	11,34	45	11,95
83	240	12	1,54	17	1,77	22	2,01	32	2,27	42	2,54
84	69	11	19,63	16	24,63	21	30,19	31	36,32	41	43,01
85	484	15	2,01	20	2,27	25	2,54	35	2,84	45	3,14
86	442	8	1,13	13	1,34	18	1,57	28	1,81	38	2,07
87	516	8	1,13	13	1,23	18	1,33	28	1,43	38	1,54
88	-	20	61,60	25	61,60	30	61,60	40	61,60	50	61,60

pokryvná plocha 230,64 m² 255,86 m² 283,51 m² 313,88 m² 346,86 m²

výsledná cena 9 052,77 Kč 10 042,86 Kč 11 128,06 Kč 12 320,14 Kč 13 614,57 Kč

Cena za 1 m ² pozemku (zahradu)	461,78 Kč
Koeficient prodejnosti Kp	1,00
Koeficient pro výpočet zjednodušeným způsobem	0,085

Příloha J: Výřez z cenové mapy města Brna



INFORMACE:

Parcely	
číslo parcely	867
název KÚ	Stránice
identifikátor parcely	238043
Cenová mapa č.9 [Kč/m ²]	7000

zdroj (27)

Příloha K: Ocenění pozemků

Lokalita: Šenov u Nového Jičína

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	1	zdůvodnění ev.srážek a přírážek
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra pozemku	m ²	111	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. j), odst. 2		
Základní cena ZC	Kč/m ²	86	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab.1	%	42	Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	123	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab.2	%	10	Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2		134,79	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,146	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	289,27	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,146	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, s Kp	Kč/m ²	331,50	
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	331,50	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 1	32 108,81
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 1	36 796,70

Ocenění pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	2	zahrada tvořící JFC se stavbou a stavebním pozemkem
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	338	
Koeficient pro zahradu v JFC	-	0,40	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	132,60	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č.2	39 109,11
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 2	44 819,04

celkem 81 615,74 Kč

Lokalita: Jinačovice

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	3	zdůvodnění ev.srážek a přírážek
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra pozemku	m ²	111	
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem		
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. d), odst. 2		
Základní cena ZC	Kč/m ²	122,5	Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab.1	%	42	
	%	300	Pozemek v obci v okolí města se zvýšenou úrovní sjednaných cen
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	541,45	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab.2	%	10	Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu
ZC po úpravě položkami tab. 2		595,60	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,146	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	1 278,15	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,721	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, s Kp	Kč/m ²	2199,69	
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	2 199,69	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 3	141 874,30
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 3	244 165,67

Ocenění pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	4	zahrada tvořící JFC se stavbou a stavebním pozemkem
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	338	
Koeficient pro zahradu v JFC	-	0,40	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	879,88	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č.4	172 805,46
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 4	297 398,19

celkem 541 563,87 Kč