

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU STAVEBNÍ POZEMEK V LOKALITĚ MĚSTA TŘINEC A JEHO OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF BUILDING LAND-TYPE REAL
ESTATE IN THE LOCALITY OF TŘINEC AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. MIROSLAV ZAWADA

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Miroslav Zawada

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

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

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě města Třinec a jeho okolí

v anglickém jazyce:

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

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010.

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

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

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

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

Anotace v českém a anglickém jazyce

Předmětem mé diplomové práce bylo srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě města Třinec a jeho okolí. Práce se úzce zaměřila na pozemky, zastavěné rodinným domem a na pozemky, na nichž se stavba rodinného domu předpokládá. Obě skupiny těchto pozemků byly oceněny několika metodami a výsledné ceny byly porovnány a analyzovány. Nedílnou součástí diplomové práce je zhodnocení jednotlivých metod ocenění podle předem stanovených kritérií.

The objective of my master's thesis is comparison of selected methods of valuation of building land-type real estate in the locality of Třinec and its surroundings. My thesis is focused on properties, built up with houses on each of the lots, on which the construction of a house is planned. Both groups of these properties have been estimated by the methods and historical prices have been compared and analyzed. The integral part of the master's thesis is the evaluation of the individual methods of estimation, according to the pre-determined criteria.

Klíčová slova v českém a anglickém jazyce

Stavební pozemek, cena, metoda ocenění, územní plán, regulační plán, výměra.

Building land-type real estate, price, method of valuation, land – use plan, regulatory plan, acreage.

Bibliografická citace VŠKP

ZAWADA, Miroslav. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě města Třinec a jeho okolí*. Brno, 2011. 63 s., 154 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracoval samostatně, a že jsem uvedl všechny použité zdroje.

V Brně, dne 21. května 2011

.....

Poděkování:

Děkuji svému vedoucímu práce Ing. Pavlu Klikovi za příkladné vedení, cenné rady a připomínky ke zpracování diplomové práce. Dále děkuji firmě Pluto - Olt, spol. s.r.o za zapůjčení licence oceňovacího programu NEM 3000.

OBSAH

ÚVOD.....	9
1 POPIS LOKALITY	11
1.1 Správní rozdělení třineckého regionu.....	11
1.2 Město Třinec.....	12
2 POPIS A ANALÝZA TRHU	15
2.1 Vyjádření realitní kanceláře.....	15
2.2 Analýza na základě databází.....	16
2.3 Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků	19
2.3.1 Velikost a význam obce.....	19
2.3.2 Územní plán obce	19
2.3.3 Poloha nemovitosti v obci	19
2.3.4 Tvar, velikost a terénní poměry pozemku	20
2.3.5 Stavební připravenost nezastavěných pozemků.....	20
2.3.6 Staré ekologické zátěže, ochranná pásma	20
3 METODIKA OCENĚNÍ.....	21
3.1 Ocenění podle cenových předpisů.....	21
3.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů	21
3.1.2 Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.	24
3.2 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy.....	29
3.2.1 Obecně o Naegeliho metodě třídy polohy.....	29
3.2.2 Aplikace Naegeliho metody na třinecký region.....	32
3.3 Ocenění porovnávací metodou	38
3.3.1 Obecně o metodě standardní jednotkové tržní ceny.....	38
3.3.2 Tvorba databáze	40
3.3.3 Testy odlehých hodnot pro vyloučení extrémů databáze SJTC	40
4 OCENĚNÍ A ANALÝZA CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ	43
4.1 Zastavěné stavební pozemky	43

4.1.1	<i>Identifikace zastavěných stavebních pozemků</i>	43
4.1.2	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ1</i>	44
4.1.3	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ2</i>	45
4.1.4	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ3</i>	46
4.1.5	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ4</i>	46
4.1.6	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ5</i>	47
4.1.7	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ6</i>	48
4.1.8	<i>Ocenění zastavěného pozemku OZ7</i>	48
4.1.9	<i>Analýza rozdílu cen zastavěných pozemků</i>	49
4.2	<i>Nezastavěné pozemky</i>	50
4.2.1	<i>Identifikace nezastavěných pozemků</i>	50
4.2.2	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON1</i>	51
4.2.3	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON2</i>	51
4.2.4	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON3</i>	52
4.2.5	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON4</i>	53
4.2.6	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON5</i>	54
4.2.7	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON6</i>	54
4.2.8	<i>Ocenění nezastavěného pozemku ON7</i>	55
4.2.9	<i>Analýza rozdílu cen nezastavěných pozemků</i>	56
5	ZHODNOCENÍ POUŽITÝCH METOD OCENĚNÍ	57
5.1	<i>Hodnotící kritéria metod ocenění pozemků</i>	57
5.1.1	<i>Rychlost ocenění</i>	57
5.1.2	<i>Průměrná odchylka od kupní ceny</i>	57
5.1.3	<i>Kontrolovatelnost ocenění</i>	57
5.1.4	<i>Odbornost ocenění</i>	57
5.2	<i>Zhodnocení metod ocenění pozemků</i>	58
	ZÁVĚR	59
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	61
	SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ	63

ÚVOD

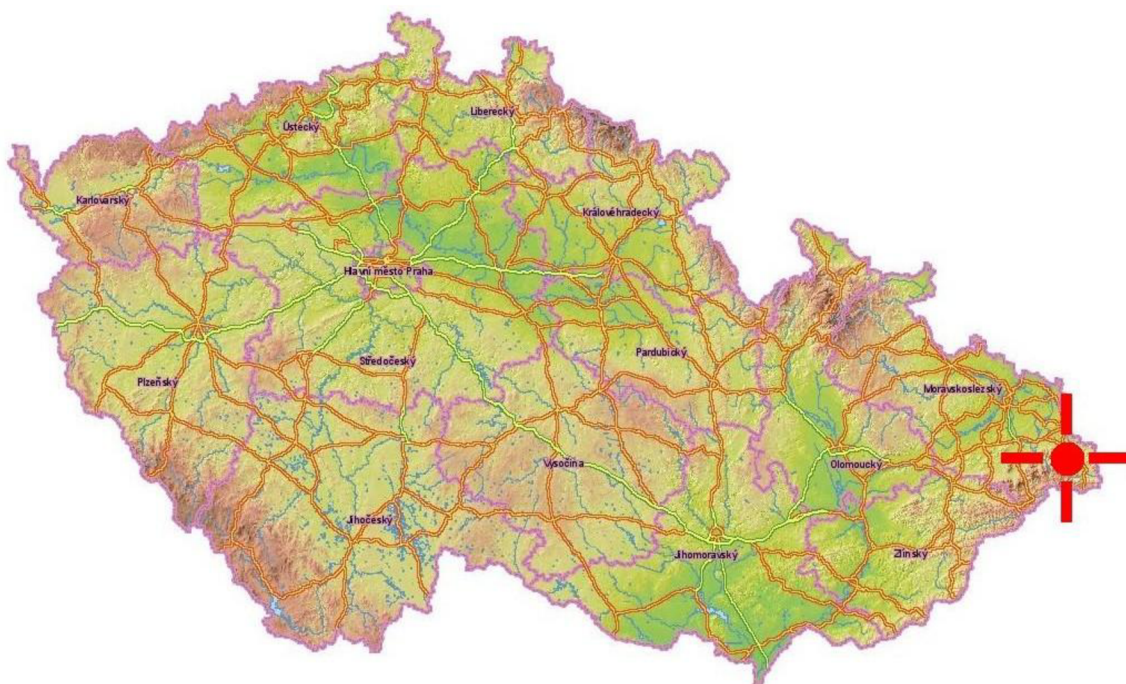
Předmětem diplomové práce je srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek v lokalitě města Třinec a jeho okolí.

Tato diplomová práce se bude zabývat pouze pozemky, jež jsou buď zastavěny, nebo na nich je plánována stavba rodinného domu. Důvodem tohoto je fakt, že v oblasti Třinecka jsou stavební pozemky nakupovány převážně za tímto účelem. Pro účely diplomové práce byly oceňovány dva samostatné soubory pozemků. První soubor tvoří pozemky zastavěné rodinným domem a druhý soubor je tvořen pozemky, u kterých se stavba rodinného domu předpokládá, a jsou nezastavěné. Pro jednoznačnou identifikaci bude pojem zastavěný pozemek používán pro pozemek vedený v katastru nemovitostí České republiky v druhu zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postaven rodinný dům. Nezastavěným pozemkem rozumějme pro účely této práce pozemek vedený v katastru nemovitostí České republiky jako zemědělský, který je platným územním plánem obce určen k zastavění.

Diplomová práce je členěna do sedmi kapitol. První kapitola se zabývá obecným popisem lokality, v níž se nemovitosti nacházejí, přibližuje nejen město Třinec, ale stručně charakterizuje všechny dotčené obce regionu. Druhá kapitola je již zaměřena na analýzu trhu se stavebními pozemky a popisuje faktory, které mají vliv na jejich cenu. Třetí kapitola se věnuje metodice ocenění pozemků, popisuje postupy ocenění a jejich použití v Třineckém regionu. Ve čtvrté a zároveň stěžejní kapitole diplomové práce je zpracováno ocenění zastavěných a nezastavěných pozemků, rozdílů mezi cenami a analýza těchto rozdílů. Pro lepší přehlednost diplomové práce nejsou obsahem této kapitoly jednotlivá ocenění pozemků, ale pouze jejich výsledky. Samostatné postupy ocenění jsou k dispozici v příloze. Obsahem poslední kapitoly je zhodnocení použitých metod ocenění a vhodnost použití pro různé účely ocenění.

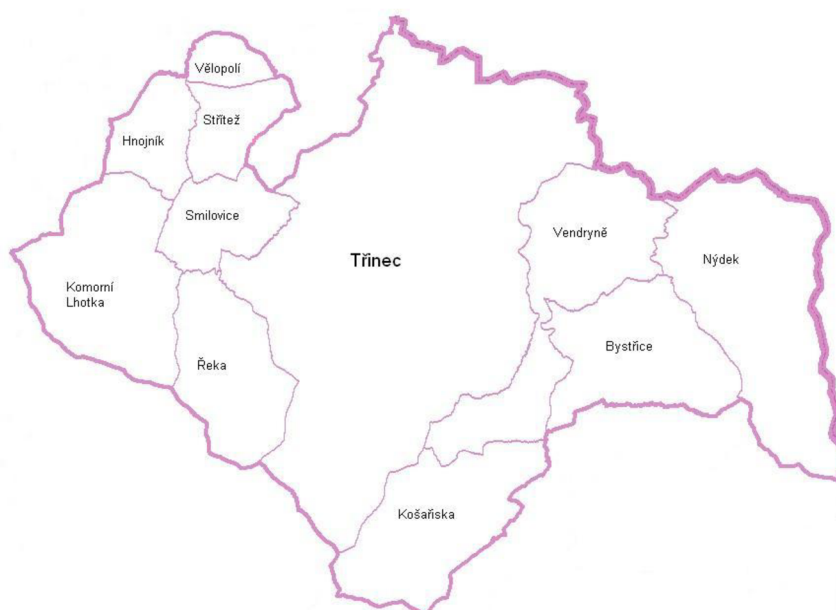
1 POPIS LOKALITY

V této kapitole je provedena podrobná identifikace lokality, ve které se oceňované pozemky nachází. V jednoduché tabulce jsou obsažena základní data obcí Třineckého regionu. Po základních identifikačních údajích následuje stručný popis města Třince, jako kulturního a průmyslového centra regionu.



Obrázek 1-1 Grafická lokalizace třineckého regionu (převzato z www.cuzk.cz)

1.1 SPRÁVNÍ ROZDĚLENÍ TŘINECKÉHO REGIONU



Obrázek 1-2 Obce třineckého regionu (převzato z www.cuzk.cz)

Tabulka 1-1 Základní identifikační údaje obcí regionu

Obec	Katastrální území	Rozloha obce (ha)	Počet obyvatel dle Lexikonu obcí platnému k datu 31.12.2010
Třinec	Český Puncov	8537	37 569
	Dolní Lištná		
	Guty		
	Horní Lištná		
	Karpentná		
	Kojkovice u Třince		
	Konská		
	Lyžbice		
	Nebory		
	Oldřichovice u Třince		
	Třinec		
	Tyra		
Nýdek	Nýdek	2820	1941
Vendryně	Vendryně	2095	4132
Komorní Lhotka	Komorní Lhotka	1985	1165
Košařiska	Košařiska	1718	391
Bystřice	Bystřice nad Olší	1609	5219
Řeka	Řeka	1348	473
Smilovice	Rakovec	784	663
	Smilovice u Třince		
Hnojník	Hnojník	642	1481
Střítež	Střítež	615	1006
Vělopolí	Vělopolí	299	263

1.2 MĚSTO TŘINEC

První historická písemná zmínka pochází z roku 1444. Město Třinec je významným průmyslovým a společenským centrem regionu, na jehož území sídlí jeden z největších hutních podniků v České republice. Město má přibližně 37 841 obyvatel.

Třinec, byl ještě v první polovině 19. století jednou z mnoha zemědělských obcí ve vlastnictví Těšínské komory, která spravovala na Těšínsku majetek Habsburků.

Založení Třineckých železáren v roce 1839 se stalo jedním z hlavních mezníků historie obce a širokého okolí. Četná naleziště železné rudy, dostatek vodní energie a zdánlivě nevyčerpatelné zásoby dřeva v Beskydech přiměly Těšínskou komoru, kterou v té době vlastnil

arcivévoda Karel Habsburský, zprovoznit železářny v Třinci. Byla vystavěna dřevouhelná vysoká pec, v okolních obcích zahájena těžba železné rudy a v lesích výroba dřevěného uhlí.

Rozhodující význam pro další rozvoj města i huti měla výstavba Košicko - bohumínské dráhy v roce 1871, která spojila Třinec s novými ložisky rudy na Slovensku, umožnila dovoz kamenného uhlí z ostravsko-karvinských dolů a otevřela cestu k odbytu železa na vzdálených trzích.

Na území dnešní městské části Lyžbice bylo v letech 1956-1977 vybudováno sídliště podle projektu ateliéru Ing. arch. Křeliny z Hradce Králové. Dnes v Lyžbicích žije asi 18 000 obyvatel. Díky své občanské a kulturní vybavenosti se právě tato část stala novým centrem města.

Později vybudované sídliště Sosna pro 3 000 obyvatel je umístěno na svazích kopce Jahodná v katastru městské části Dolní Lištná. V Horní Lištné je hraniční přechod do Polska.

Významnou částí města Třince jsou Oldřichovice, které leží na úpatí hory Javorový (1032 m) a mají asi 3 000 obyvatel. Dále na jih, pod svahy Kozince a Ostrého, leží obec Karpentná, se 700 obyvateli. Do úzkého zalesněného údolí mezi Javorovým a Ostrým je sevřena Tyra, ve které žije asi 400 stálých obyvatel. V Tyře byla v průběhu let vybudována řada rekreačních středisek a rodinných chat.

Dále na sever, v Gutech (700 obyvatel), si můžete prohlédnout nejvýznamnější historickou památku na území Třince - dřevěný kostelík Božího těla. V presbytáři je možno najít portálek s letopočtem 1563. V lodi kostela je malovaná vyřezávaná kruchta z roku 1626 a zvonice přistavěná k lodi kostela pochází z roku 1781.

Na západní straně města je rozložena městská část zvaná Kanada (1 050 obyvatel) a dále směrem na Frýdek-Místek jsou to Nebory (1500 obyvatel). Podél železnice, směrem na Český Těšín, se rozkládá další městská část - Konská (1500 obyvatel). Původní vesnice zanikla, na jejím území se dnes rozprostírají Třinecké železářny.

Ve městě je možno navštívit muzeum Třineckých železáren a města Třince, malou uměleckou galerii, hvězdárnu, kino, anebo některou z knihoven. Dům kultury nabízí občanům širokou škálu kulturních, vzdělávacích a uměleckých programů a činností. V Třinci sídlí úřad práce, finanční a městský úřad se statutem pověřeného úřadu pro celý blízký region. Kromě základních škol působí ve městě gymnázium, soukromá obchodní akademie a integrovaná střední škola. Návštěvník může strávit příjemné chvíle v celé řadě útulných restaurací a zábavných podniků.

Integrovaná střední škola - od 1. 9. 2009 se přejmenovala na Soukromou střední školu, která přebrala činnost současné Střední školy, Třinec – Kanada. Došlo tak k navrácení k tradicím a tato škola se stává dceřinou společností TRINECKÝCH ŽELEZÁREN, a.s., Ve městě lze studovat i některé vysoké školy kombinovanou formou. Jedná se o pobočku Vysoké školy báňské a pobočku Vysoké školy podnikání. Pro seniory již několik let funguje Univerzita třetího věku, kde výuku zajišťuje Ostravská univerzita.

Třinec je obklopen půvabnými horami Moravskoslezských a Slezských Beskyd s vrcholy Javorový, Ostrý, Čantoryjí, s nadmořskou výškou pohybující se kolem 1000m. Na vrch Javorový vede z místní části Oldřichovice sedačková lanová dráha s celoročním provozem. Na vrcholu je turistická chata s ubytováním, lyžařský areál se sněhovým dělem a lyžařskými vleky, slalomovým svahem i se sjezdovkou pro méně zkušené. Jsou zde stráně vhodné pro paragliding a pro létání na rogalu. V blízkém okolí města jsou hluboká malebná údolí lákající pěší turisty, cyklisty na horských kolech a v zimě lyžaře na sjezdových i na běžeckých lyžích.

V Třinci se hraje výborný extraligový hokej, velkou tradici má vzpírání, orientační běh dosáhl řady mezinárodních úspěchů, fotbalisté hrají II. ligu, kvalitní úroveň má i řeckořímský zápas, kulturistika, bikros a silniční cyklistika.

Mají zde své působiště sportovní oddíly šachu a kulečníku, které jsou rovněž na vysoké celostátní úrovni. Unikátní je Baby club Kenny, který organizuje kurzy plavání pro batolata. Sportovní areál na Lesní ulici má zimní stadion, letní koupaliště, minigolf, tenisové kurty, sportovní halu, krytý bazén, sauny, fotbalový a atletický stadion, škvárové hřiště, travnaté tréninkové hřiště a bikrosovou dráhu. Další fotbalová hřiště (travnatá i škvárové) jsou na Borku, kde je i někdejší dělnická kolonie se zachovalou původní zástavbou. Na Bezručově ulici je k dispozici házenkářské hřiště.

Městem vede mezinárodní silnice I. třídy E 75. V Horní Lištné byl vybudován nový hraniční přechod s Polskem pro pěší a osobní automobilovou dopravu.

V lokalitě "Pod Sosnou" v toku řeky Olše se nachází současné nejbohatší české naleziště stroncianitu. Spolu s ním je tu kalcit a celestin. (1)

2 POPIS A ANALÝZA TRHU

Tato kapitola je plně věnována rozboru trhu s nemovitostmi v regionu. Kromě odborného vyjádření realitních kanceláří k trhu se stavebními pozemky se kapitola věnuje také analýze uskutečněných prodejů a predikci dalšího vývoje.

Zcela zásadním prvním krokem před samotným procesem ocenění nemovitosti je analýza trhu s nemovitostmi. Každý odborník, zabývající se oceňováním by měl sledovat trendy trhu a měl by být schopen vyhodnotit jednotlivá stádia, v nichž se trh s nemovitostmi nachází. Nezbytnou součástí analýzy je nejen sledování trendu trhu, ale také vyhodnocení a predikce dalšího vývoje.

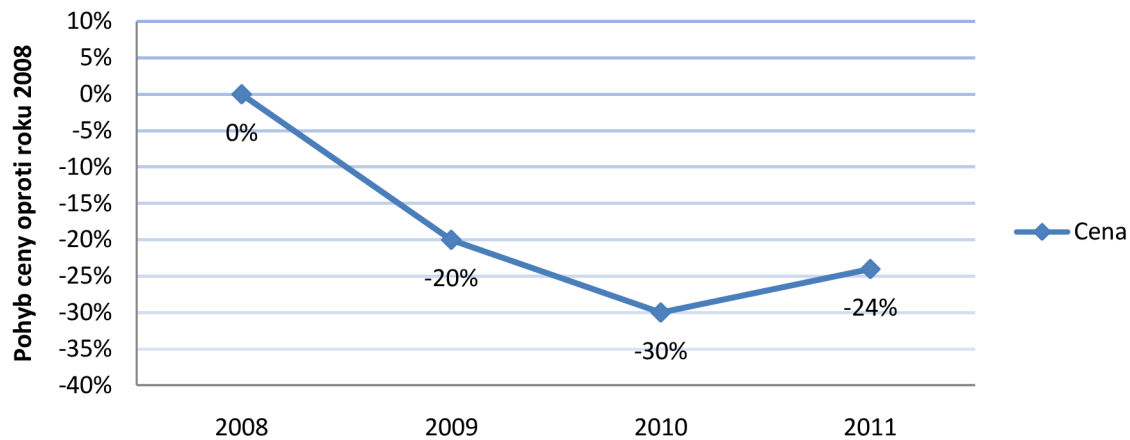
V této části diplomové práce bychom se mohli zabývat trhem s nemovitostmi v celé České republice, nicméně o konkrétní situaci trhu v oblasti Třinecka bychom se nedozvěděli nic. Analýza trhu jako podklad pro ocenění má tím vyšší informační hodnotu, čím přesněji a úžeji je zaměřena na okolí oceňované nemovitosti. Mezi nejrelevantnější zdroje informací o realitním trhu (mimo vlastní databázi odhadce) patří realitní kanceláře působící v regionu. Odborník zabývající se obchodem s požadovaným typem nemovitosti může velmi často poskytnout nejen ucelený pohled na vývoj místního trhu, ale i konkrétní počty prodejů nemovitostí, jejich lokalizaci a ceny.

2.1 VYJÁDŘENÍ REALITNÍ KANCELÁŘE

V Třineckém regionu se nachází několik velkých realitních kanceláří a bezpočet realitních kanceláří středních a malých. Mezi lídry na trhu nejen na Třinecku, ale i v České republice bezesporu patří realitní skupina STING. Tato skupina působí v regionu od roku 1997, což je dostatečně dlouhá doba na to, aby poskytla kompletní rozhled na trhu se všemi obchodovanými druhy nemovitostí. Vyjádření kanceláře bylo provedeno formou schůzky s regionálním manažerem realitní skupiny, panem Richardem Kurkem.

Dopad hospodářské krize na prodej stavebních pozemků v regionu byl obrovský. Na rozdíl od prodeje bytů či rodinných domů, kde se pokles prodejnosti pohyboval v řádu 20%, prodejnost stavebních pozemků poklesla až o neuvěřitelných 80%. Před začátkem krize byly stavební pozemky v regionu vyhledávané. Jednalo se zejména o pozemky určené pro stavbu rodinných domů v obcích Slezských Beskyd a bylo to pravděpodobně způsobeno rapidním růstem cestovního ruchu v lokalitě. V současné době se cena pozemků postupně stabilizuje a

její vývoj za poslední 4 roky mapuje *Obrázek 2-1*. Pohyb ceny stavebních pozemků je zde vztážen k roku 2008. (2)



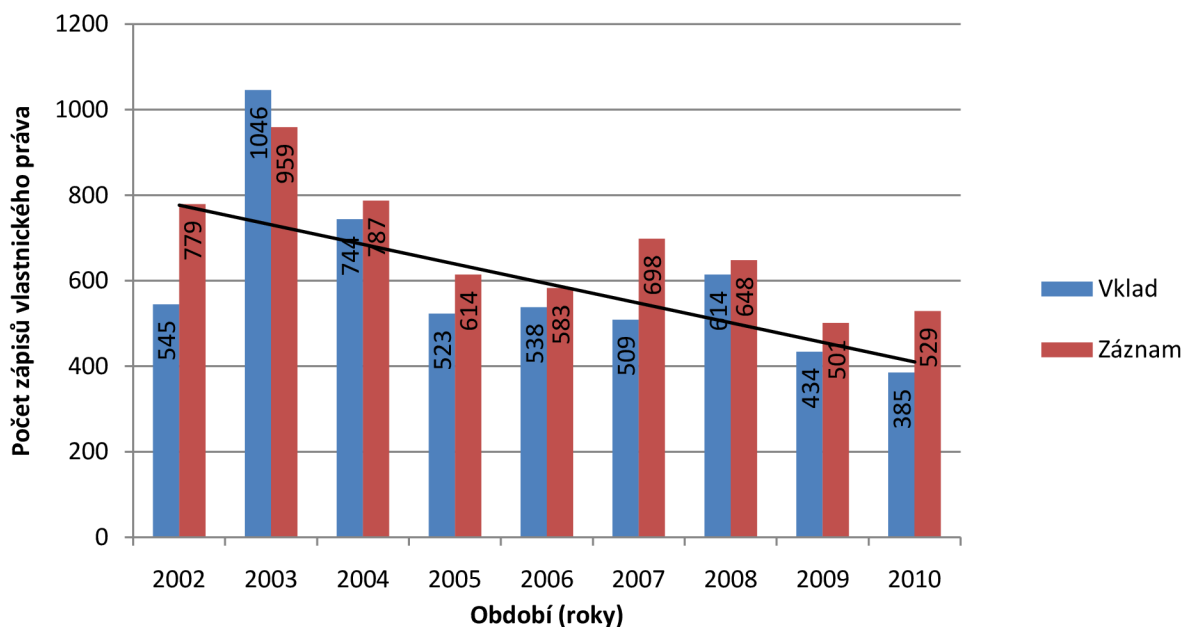
Obrázek 2-1 Vývoj ceny stavebního pozemku

2.2 ANALÝZA NA ZÁKLADĚ DATABÁZÍ

Dalším nezanedbatelným zdrojem informací pro analýzu trhu jsou data katastru nemovitostí. V souvislosti se zavedením informačního systému katastru nemovitostí (ISKN) jsou od roku 2002 statisticky zpracovávány data týkající se počtů předmětů řízení zapisovaných do katastru vkladem, záznamem nebo poznámkou.

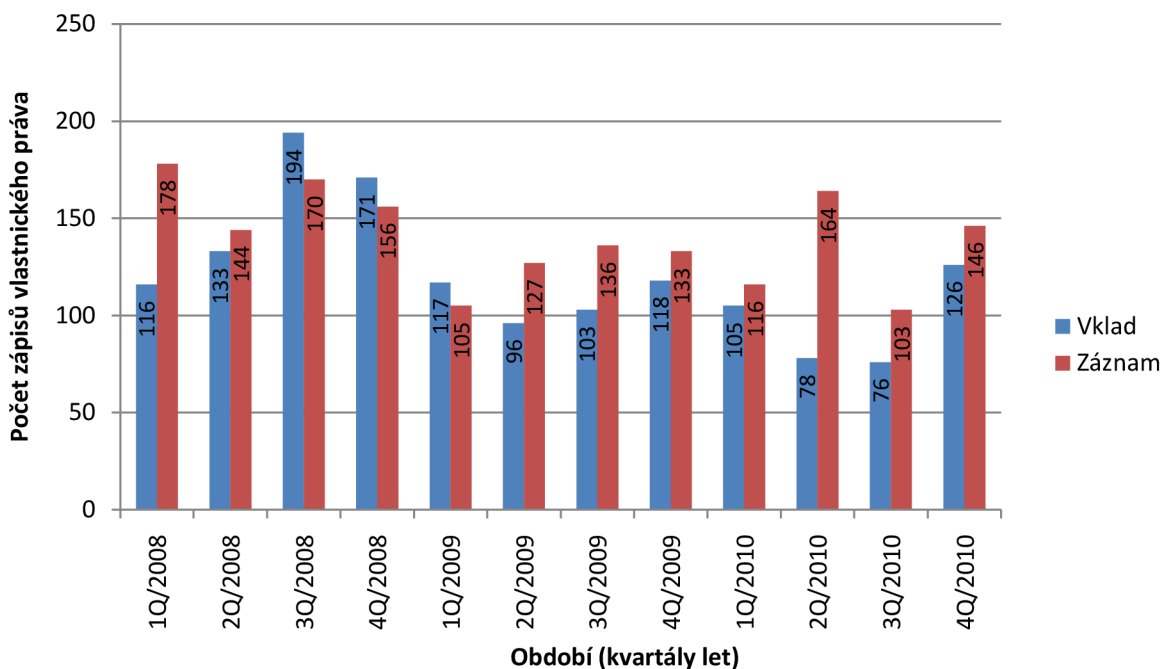
- **Vklad:** Na základě vkladu vznikají, zanikají, nebo se mění práva k nemovitostem. Jedná se o vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva (3). Zápis vkladem má konstitutivní účinky, což znamená, že vznikne až po schválení vkladu katastrálním úřadem a platnost zápisu se vztahuje ke dni podání návrhu na vklad.
- **Záznam:** Záznamem se zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním a to na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy (3). Zápis záznamem se používá například při rozhodnutí soudu u dědického řízení.
- **Poznámka:** Zápisem poznámkou nevznikají žádná práva, má pouze informativní charakter a upozorňuje, že se s nemovitostí „něco děje“. Například se může jednat o upozornění, že na nemovitosti vázne zástavní právo.

Pro účely diplomové práce byly na základě zpracovaných dat vytvořeny grafy vývoje zápisu vlastnického práva stavebních pozemků vkladem a záznamem. Tento graf je vytvořen pro působnost katastrálního pracoviště Třinec. Je zřejmé, že oba typy zápisu, zejména pak zápis vkladem má od roku 2003 klesající tendenci, která značí pokles zájmu o nákupy stavebních pozemků v oblasti.



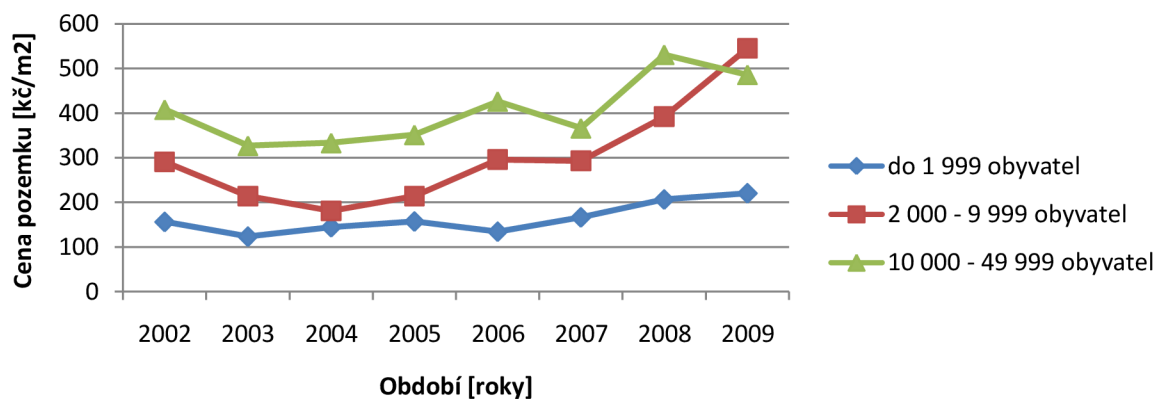
Obrázek 2-2 *Zápisy vlastnického práva pro katastrální pracoviště Třinec v rocích*

Dalším výsledkem analýzy dat katastru nemovitostí je graf na Obrázku 2-3, který zachycuje vývoj počtu zápisů v průběhu let. Z grafu je patrné, že trend má určitý periodický charakter, kdy se lokální maxima nacházejí především ve 3. a ve 4. kvartálu jednotlivých let. Dle autora této práce je důvodem zejména poměrně dlouhá doba jednání s úřady ohledně stavebního povolení pro stavbu. Většina staveb se začíná realizovat na jaře a proto je nutno ponechat si dostatečnou časovou rezervu právě pro řízení před dotčenými orgány.



Obrázek 2-3 Zápisy vlastnického práva pro za kvartály let

Velmi zajímavý pohled na trh se stavebními pozemky poskytuje i český statistický úřad, z jehož archivu vznikl graf na obrázku 2.4. Jedná se o vývoj cen stavebních pozemků v okrese Frýdek Místek v letech 2002 – 2009. Z grafu je patrné, že trend je ve všech velikostně rozdělených skupinách dlouhodobě rostoucí, nicméně v roce 2009 došlo k zajímavému jevu. Ceny stavebních pozemků v městech a obcích s počtem obyvatel do 10 tisíc převýšily ceny ve městech od 10 do 50 tisíc obyvatel. Tento jev mohl být způsoben zvýšenou poptávkou po stavebních pozemcích pro stavbu rodinných domů ve venkovských oblastech, která způsobuje růst cen.



Obrázek 2-4 Vývoj cen stavebních pozemků

2.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Tato podkapitola shrnuje podstatné faktory, které mají vliv na cenu stavebních pozemků v oblasti.

2.3.1 Velikost a význam obce

Centrem Třineckého regionu je město Třinec, původně malá vesnice, o jejíž rozvoj a růst do dnešní podoby se zasloužil průmyslový gigant – Třinecké železářny. Třinec jako město je významné právě zejména díky Třineckým železářnám, jejichž vliv na ceny pozemků je velice zásadní. Z jedné strany zajišťují dostatek pracovních míst v oblasti a tím zvyšují kupní sílu obyvatelstva, jež může znamenat zvýšení poptávky po investici do nemovitostí a tím i růst cen. Na druhou stranu stav ovzduší v okolí města Třinec patří podle Českého hydrometeorologického ústavu mezi nejhorší v kraji, což zase samozřejmě ceny pozemků pro obytné stavby snižuje.

Nejvyšší zájem o koupi pozemků pro stavbu rodinného domu není ani tak v samotném městě Třinec, ale spíše v okolních obcích. Je často vyhledáván kompromis mezi dojezdou vzdáleností do města za prací a mezi jistou kvalitou životního prostředí. V současné době dochází v oblasti Slezských Beskyd k růstu cestovního ruchu, jenž má podstatný vliv na atraktivitu regionu.

2.3.2 Územní plán obce

Všechny pozemky, které jsou předmětem této diplomové práce, jsou zahrnuty v územních plánech obcí, ve kterých se nacházejí. Neznamená to však, že na každém pozemku, jenž je územním plánem určen k zastavění, je možné reálně umístit stavbu. Je nezbytně nutné před koupí pozemku prostudovat územní plán obce a zjistit, s jakou urbanistickou koncepcí a funkčním využitím okolních ploch do budoucna počítá. Vliv na snížení ceny by mohla mít např. stavba šestipatrového bytového domu na sousedním pozemku, zvýšení ceny by mohla způsobit např. stavba sportoviště.

2.3.3 Poloha nemovitosti v obci

Vliv polohy nemovitosti v obci významně souvisí s velikostí a významem obce (oddíl 2.3.1). Protože diplomová práce je věnována pozemkům pro rodinné domy, jsou faktory mající vliv na cenu pozemku podstatně odlišné od faktorů působících na cenu pozemků se stavbami pro obchod a služby. Dle (4) mezi nejdůležitější patří:

- a) Kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí
- b) Složení obyvatelstva v okolí nemovitosti
- c) Pracovní příležitosti v obci a okolí
- d) Infrastruktura v obci a v okolí pozemku
- e) Počet podlaží a stupeň využití pozemku

2.3.4 Tvar, velikost a terénní poměry pozemku

V oblasti Třinecka jsou podle realitních společností nejprodávanejší pozemky pro rodinné domy o velikosti desetinásobku zastavěné plochy budovy. Tato hodnota odpovídá výměře stavebního pozemku od 1 000m² do 2 000m². Tvar pozemku je důležitý zejména s ohledem na druh stavby, vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, jednoznačně stanovuje minimální odstupy mezi stavbami typu rodinný dům a také odstupy těchto staveb od hranic pozemku.

Terénní poměry jsou neméně důležitým faktorem jako tvar pozemku. Vyhledávané jsou zejména rovinnaté či mírně svažité pozemky. Při svažitých pozemcích může nastat problém se zakládáním staveb, kde opatření proti posunu či přetvoření stavby podstatně ovlivní její cenu.

2.3.5 Stavební připravenost nezastavěných pozemků

Nezbytným příslušenstvím rodinných domů jsou inženýrské sítě a dopravní napojení. Jedná se hlavně o vodovod, kanalizaci, elektřinu. V případě, že je pozemek stavebně nepřipravený, může se cena zasíťování a příjezdové komunikace vyšplhat až na úroveň ceny pozemku. O stavební přípravě pozemku je podrobněji pojednáno v podkapitole 4.2

2.3.6 Staré ekologické zátěže, ochranná pásma

Starou ekologickou zátěží se dle (5) rozumí závažná kontaminace horninového prostředí, podzemních nebo povrchových vod, ke které došlo nevhodným nakládáním s nebezpečnými látkami v minulosti (zejména se jedná např. o ropné látky, pesticidy těžké kovy apod.). Rovněž ochranná pásma, stejně jako staré ekologické zátěže mohou podstatně snížit cenu stavebních pozemků a to nejen z důvodu omezení zastavění pozemku. Například vedení vysokého napětí přes část pozemku, který bude po stavbě plnit funkci zahrady, může být psychicky „nestravitelný“.

3 METODIKA OCENĚNÍ

Pro účely této diplomové práce budou oceněny oba soubory stavebních pozemků několika metodami a ty budou pak navzájem srovnány a analyzovány. Metody, které budou použity pro jednotlivé soubory, jsou následující:

- 1) Pozemky zastavěné rodinným domem
 - a) Ocenění podle cenového předpisu
 - b) Ocenění aplikací třídy polohy z ceny souboru zjištěného cenovým porovnáním
 - c) Ocenění ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy
- 2) Nezastavěné pozemky pro rodinný dům
 - a) Ocenění podle cenového předpisu
 - b) Ocenění pomocí metody třídy polohy
 - c) Ocenění cenovým porovnáním metodou SJTC

3.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Tato kapitola obsahuje metodiku ocenění podle oceňovacích předpisů platných ke dni zadání diplomové práce tj. 30. 11. 2010. Jedná se zejména o zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhlášku č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášek 456/2008 Sb., 460/2009 Sb.

3.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

- (2) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (3) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
- a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
 - b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
 - c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
 - d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
 - e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
 - f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
 - g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

§ 9

Členění pozemků

(1) *Pro účely oceňování se pozemky člení na*

a) *stavební pozemky, kterými jsou*

1. *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění¹⁰⁾; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
2. *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří*

jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

- 3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,*
- e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.*

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

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

§ 10

Oceňování stavebního pozemku

(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

(2) 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.*

(3) *Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.*

(4) *Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.*

(5) *Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.*

(6) *Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.*

(7) *Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.*

3.1.2 Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.

§ 28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) *Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:*

a) *2 250 Kč v hlavním městě Praze,*

b) *v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy částku vypočtenou podle vzorce,*

$$ZC = C_p \times 5,0$$

kde

C_p cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$$C_p = 35 + (\underline{a} - 1000) \times 0.007414$$

kde

a počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $\underline{a} \geq 1000$, v případě, že počet obyvatel je nižší než 1000, použije se $a = 1000$

c) 1 100 Kč v Brně a Ostravě,

d) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 3,50, \text{ s tím, že v Bohumině je základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,}$$

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,

f) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), kromě Jablonce nad Nisou a Chebu, částku vypočtenou podle vzorce,

$$ZC = C_p \times 3,00, \text{ s tím, že v Otrokovicích je základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč,}$$

g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplicích,

h) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem g), kromě Nymburku, částku vypočtenou podle vzorce,

$$ZC = C_p \times 2,5 \text{ s tím, že v Orlové je základní cena 400 K, v Litvínově 300 Kč, v Jirkově 250Kč, v Bilině a Krupce 200 Kč,}$$

i) 400 Kč ve městech Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachatice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou,

j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou podle vzorce,

$ZC = C_p \times 2,0$ s tím, že v České Třebové je základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce

$ZC = C_p \times 1,0$, s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

l) u obce, která má více katastrálních území a její některá katastrální území jsou odloučena tak, že nesousedí s ostatními katastrálními územími téže obce, se u územně odloučených katastrálních území upraví základní cena podle písmen a) a ž k) upraví koeficientem 0,65.

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(3) Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 se zdůvodněním a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Přitom platí, že

a) je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývající části pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,

b) není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

(4) Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochu nebo pozemku takto již užívaného, s výjimkou pozemku oceňovaného podle odstavce 8, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) vynásobena koeficientem 0,50. Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(5) Cenou v Kč/m² pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2, je cena stanovená podle odstavce 2 vynásobená koeficientem 0,40.

(6) Pozemky oceňované podle odstavce 7 a podle § 31 a § 32 odst. 3 a 4 netvoří jednotný funkční celek.

(7) Cenou v Kč/m² pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí komunikace (dále jen "komunikace"), jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená dále uvedeným způsobem. Přitom platí, že

a) slouží-li oceňovaný pozemek veřejně provozované komunikaci nebo je-li ke stejnému účelu určen podle stavebního zákona, upraví se jeho základní cena z odstavce 1 písm. a) až l) zdůvodněnými srážkami podle tabulky č. 3 přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Výslednou zjištěnou cenou pozemku komunikace se zpevněným, neprašným povrchem je nejméně cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená koeficientem 0,60 a nejvýše trojnásobek takto upravené ceny,

b) je-li oceňovaný pozemek komunikace veřejnosti nepřístupný nebo přístupný omezeně, popřípadě v uzavřeném areálu nebo je-li v souboru nemovitostí s komerční využitelností, zejména jde-li o parkoviště užívané s prodejnou, obchodním domem, hotelem, restaurací a jiným obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, včetně parkovacích a obslužných ploch, jeho cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) se upraví zdůvodněnými srážkami a přírážkami podle tabulky č. 1 v příloze č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(8) Cenou v Kč/m² pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území, týkající se těžebních a jim obdobných činností nebo s nimi souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), vynásobená koeficientem 0,50 v městech s počtem nad 250 tis. obyvatel, koeficientem 0,75 v městech s počtem od 5 do 250 tis. obyvatel a koeficientem 1,15 v ostatních městech a obcích. Takto upravená cena se dále vynásobí koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(9) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle odstavce 2.

(10) Je-li na jeden nebo více pozemků ve funkčním celku vydán regulační plán, územní rozhodnutí nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva, ocení se podle skutečného účelu užití.

(11) Pro způsob ocenění pozemků jsou rozhodující kritéria uvedená v jednotlivých odstavcích 1 až 10. Splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích, platí pro způsob ocenění toto pořadí použití odstavců: 2, 3, 7, 4, 8, 5.

(12) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 11 činí nejméně 20 Kč/m².

§ 32

Jiné pozemky

(1) Pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 7 a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 10 Kč/m².

(2) Cenou v Kč/m² pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle § 28 odst. 2, je cena zjištěná podle § 28 odst. 2 vynásobená koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 10 Kč/m².

(3) Cena pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného se zjistí jako součin jeho výměry v m², průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23, koeficientu K_p z přílohy č. 39 a koeficientu 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč/m².

(4) *Cena pozemku neuvedeného v odstavcích 1, 2 a 3 a pozemku, který prokazatelně není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, se zjistí jako součin ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm. a) až l), jeho výměry v m^2 , koeficientu K_p z přílohy č. 39 a*

a) koeficientu 0,09, jde-li o pozemek v zastavěném území a v zastavitelné ploše a

b) koeficientu 0,06, jde-li o pozemek v nezastavěném území.

(5) *Na základě věcného zdůvodnění lze ceny podle odstavce 4 snížit až o 50 %. Tato cena však činí nejméně 10 Kč/ m^2 .*

3.2 OCENĚNÍ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY

Obsahem této podkapitoly je nejen obecný popis a charakteristika této metody, ale i její aplikace na zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny areálu staveb a pozemků.

3.2.1 Obecně o Naegeliho metodě třídy polohy

Autorem této metody je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Metodika ocenění spočívá v myšlence, že cena pozemku je vůči souboru stavby + pozemky v určité relaci. Nespornou výhodou této metody je její využití v lokalitách, kde nejsou k dispozici žádné srovnatelné pozemky. (4)

Princip metody je založen na zařazení dotyčné nemovitosti podle tzv. „klíče třídy polohy“ a následné identifikaci výsledného klíče v tabulce procentuálního podílu pozemku z celku. Klíč třídy polohy obsahuje různá kritéria, jež jsou rozhodná pro cenu pozemku. Požívá se 5+2 klíčů třídy polohy, podle nichž se hodnotí na základě slovního popisu. (4)

Tabulka 3-1 Klíče třídy polohy podle Naegeliho, upravené pro ČR (převzato z (4))

I – všeobecná situace	
Třída	Popis
1	zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné
2	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst
3	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města
4	středy měst menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, předměstské části oblastí vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblastí rekreačních objektů v důležitých centrech turistického ruchu
5	velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech, nejlepší obchodní místa v malých městech, obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta
6	nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými vlastnostmi
7	přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst, nejlepší místa pro obchod ve středně velkých městech
8	nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech
II – intenzita využití pozemku	
Třída	Popis
1	nepatrně využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, 1-2 podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby
2	obytné resp. Rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
3	rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou, atd., středně velká intenzita využití pozemku
4	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením
5	exkluzivní obytné a rodinné domy, smíšené obytné + obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, restaurace, v horních podlažích byty s praxí, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví; 4-6 podlaží, vysoké využití pozemku
6	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5-7 podlaží nadzemních a 1-2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku.
7	obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží; velmi vysoké využití pozemku
8	jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa jako např. Praha, Brno, velmi vysoké využití pozemku.
III – dopravní relace k velkoměstu	
Třída	Popis – platí pro hl. město Prahu; u menších měst se použije obdobné zařazení, podle velikosti a významu o 1-2 třídy nižší
1	pozemky v odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné apod.) cestovní čas k městu více jak hodina.

2	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné.
3	Lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení
4	Přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem, běžné silniční vybavení.
5	Nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj atd.)
6	Vysloveně obchodní místa středu velkého města se širokými ulicemi a parkovacími možnostmi, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu
7	Prvotřídní prodejní místa velkoměsta, intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků ve středu města
8	Ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců
IV – obytný sektor	
Třída	Popis
1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
2	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů
3	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady.
4	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely.
5	luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové třídy, rodinné domky s nejlepším vybavením
6	hotely střední cenové třídy
7	hotely pro vysoké nároky
8	luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením.
V – řemesla, průmysl, administrativa, obchod	
Třída	Popis
1	Štěrkovny, pískovny, lomy, depote, pily, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků
2	Sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)
3	Sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restaurace
4	Expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků.
5	Obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie
6	Kanceláře a praxe s komfortním vybavením, speciální obchody, kina, restaurace, bary, zábavní místnosti, bankovní filiálky, kiosky
7	Vynikající speciální obchody, premiérová kina, stylové hospody, restaurace se specialitami, nákupní centra, bankovní domy, banky, cestovní kanceláře, praxe lékařů specialistů, právníků, etážové obchody
8	Luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla významných koncernů a firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kanceláři nebo praxí známých osobností hospodářství a akademiků.

VI – Povyšující faktory
Zvýšení až o jednu třídu lze provést v následujících případech
- obytné objekty, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k lepšímu využití, než ke kterému nyní slouží
- rohové parcely pro obchodní využití
- pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích
- obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, pokud to již nebylo zohledněno dříve
- oblasti s výrazným zvýhodněním daňových poplatků
VI – Redukující faktory
Snížení až o jednu třídu lze provést v následujících případech
- předpokládá se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než byl dosud praktikován
- rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u obytných objektů
- blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení u obytných, administrativních nebo hotelových objektů
- mimořádné zastínění obytných objektů (les, skály, severní úbočí)

Po přiřazení příslušných znaků podle předchozí tabulky se prostým aritmetickým průměrem provede výpočet výsledné třídy polohy, která je podle tabulky 3.2 přiřazena procentu zastoupení ceny pozemku v souboru stavby + pozemky. V případě, že výsledná třída polohy není obsažena v tabulce, provede se výpočet procenta zastoupení pomocí lineární interpolace.

Tabulka 3-2 Podíl pozemku z celku dle Naegeliho (převzato z (4))

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35-55

3.2.2 Aplikace Naegeliho metody na třinecký region

Mezi výhody Naegeliho metody třídy polohy dle (4) nesporně patří:

- Je zjišťována hodnota pozemku v tržním hospodářství napříč tomu, že nemusí být vždy dlouhodobě rozvinuto a stabilizováno
- Není nutno znát přesnou výši nájemného, obvykle stačí zjistit obestavěný prostor budovy a vypočítat reprodukční cenu
- Metoda stabilizuje ceny pozemků bez vlivu okamžitého kolísání, což je u nemovitostí, jako druhu dlouhodobého majetku žádoucí
- Metoda svým způsobem supluje metodu výnosovou

Hlavní nevýhodou použití této metody je fakt, že byla vytvořena pro Švýcarsko a SRN, které se oproti poměrům na realitním trhu ČR liší. Tato metoda je dle (4) použitelná

za použití původních hodnot a českých reprodukčních cen pouze ve velkých městech u provozních objektů. U menších měst, kterým Třinec nepochybně je, je potřeba u provozních objektů jít zhruba na polovinu. Další nevýhodou je, že metoda není schopna pro nestabilitu trhu pomocí jednoduchých kritérií objektivně postihnout hodnoty celé ČR. (4)

POZEMEK ZASTAVĚNÝ RODINNÝM DOMEM

Pro oceňování pozemků třineckého regionu, na nichž jsou situovány obytné stavby, v našem případě rodinné domy nelze hodnoty z tabulky 3.2 účinně použít. Dle (4) byla posluchači ÚSI – VUT v Brně vypracována studie, jejímž výsledkem je tabulka podílů, která je upravena a rozšířena pro použití v ČR. Tato tabulka je rovněž využita v diplomové práci pro ocenění pozemků, zastavěných rodinným domem.

Tabulka 3-3 Podíl ceny pozemku - úprava pro ČR (převzato z (4))

Třída polohy		1	2	3	4	5	6	7	8	
Podíl ceny pozemku v %	provozní, města nad 100tis obyvatel	(A)	5,0	6,5	9,0	13,0	17,5	23,0	30,0	38,0
	provozní, města do 100tis obyvatel	(B)	4,0	5,2	7,2	10,4	14,0	18,4	24,0	30,4
	provozní, ostatní obce	(C)	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15,0	19,0
	obytné, regulované nájemné, bez provozních prostor	(D)	1,0	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6,0	7,6

Pro zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy lze dle (4) použít odvozený vztah:

$$CP = CS \cdot \frac{PP \%}{TH \cdot (100 - PP \%) + PP \%}$$

kde je CP.....cena pozemku

CS.....smluvní cena souboru

TH.....technická hodnota poměrným číslem

PP %.....podíl pozemku odpovídající příslušné třídě polohy

Z vzorce je patrné, že se v něm nevyskytuje ceny staveb, lze tedy rozdělit smluvní cenu souboru za použití Naegeliho metody třídy polohy bez zjištění skutečné ceny staveb. Pro jeho použití je však nezbytné odborně odhadnout opotřebení staveb a z něho vyplývající technickou hodnotu. Tuto aplikaci lze samozřejmě použít i u areálu, jehož cena byla zjištěna cenovým porovnáním. (4)

NEZASTAVĚNÝ POZEMEK PRO RODINNÝ DŮM

Nezastavěné pozemky určené pro stavbu rodinných domů v lokalitě jsou natolik specifické, že ani původní Naegeliho podíly, ani podíly upravené pro trh ČR nejsou schopny reálně postihnout jejich cenu. Výměra pozemku se nejčastěji pohybuje v rozmezí 1000 – 2000 m², což hrubě převyšuje maximální přípustný 3násobek plochy pro určení jednotkové ceny dle Naegeliho.

Právě z těchto důvodů byla pro účely diplomové práce sestavena databáze, která by měla do určité míry simulovat podíly na místním trhu pro tento typ nemovitosti. Výsledkem sestavení a vyhodnocení databáze je tabulka podílů ceny pozemku ze souboru pro lokální trh města Třinec a okolí. Protože nejčastější výměra pozemku pro stavbu rodinného domu se pohybuje v hodnotách desetinásobku zastavěné plochy staveb, byla databáze a následná tabulka podílů přizpůsobena pro stavební pozemky o výměře 1500m².

Na internetových portálech realitních kanceláří v působících v regionu byly vyhledány ceny souborů zahrnující novostavbu rodinného domu s příslušenstvím a pozemkem. Na stejných internetových portálech jsou k dispozici i ceny samostatných zasít'ovaných stavebních pozemků pro rodinné domy. Postup analýzy je zřejmý z tabulky 3-4.

Tabulka 3-4 Ukázka analytického zpracování databáze

Soubor nemovitostí	č.	1	2	3	4
Zjištění třídy polohy					
Klíč třídy polohy		třída	třída	třída	třída
I - Všeobecná situace		2	3	1	2
II - Intenzita využití pozemku		1	2	1	3
III - Dopravní relace k velkoměstu		2	2	1	2
IV - Obytný sektor		3	2	2	3
V - Řemesla, průmysl, administrativa		-	-	-	-
Průměr		2	2,25	1,25	2,5
VI - Povyšující faktory		0	0	0	0
VII - Redukující faktory		0	0	0	0
Třída polohy		2	2,25	1,25	2,5
Zjištění podílu pozemku z ceny souboru stavby (nové) + pozemek (celková výměra)					
Cena souboru novostavba RD s příslušenstvím + pozemek (<i>C_{So}</i>)	Kč	2500000	4650000	7200000	2790000
Výměra stavebního pozemku (<i>P_I</i>)	m ²	934	1530	1700	1161
Průměrná cena za jednotku pozemku v oblasti (<i>J_C</i>)	Kč/m ²	250	330	200	280
Cena pozemku (<i>C_P = J_C x P_I</i>)	Kč	233500	504900	340000	325080
Cena staveb (<i>C_S = C_{So} - C_P</i>)	Kč	2266500	4145100	6860000	2464920
Procento zastoupení ceny pozemku v souboru (<i>P_P</i>)	%	9,34	10,86	4,72	11,65

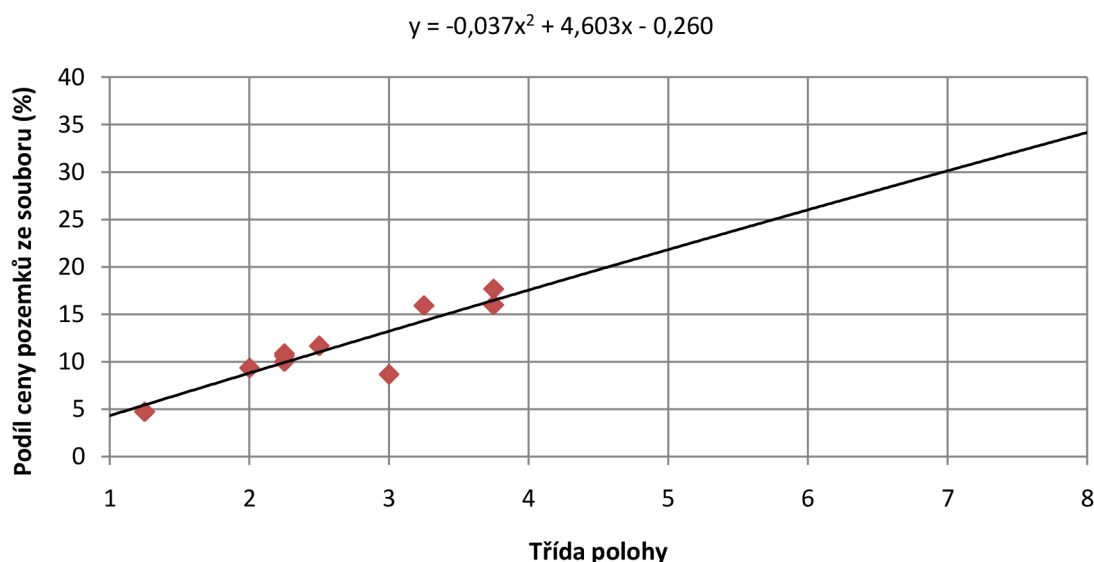
Z důvodu velkého objemu je zpracovaná databáze k dispozici v příloze č. 1. V samotném textu diplomové práce je uvedena pouze její ukázka, která měla ozřejmit postup analýzy. Po zpracování a výpočtu cenových podílů byl pomocí tabulkového procesoru MS Excel zkonstruován bodový graf dosažených výsledků. V tomto grafu byla vyneseny body proložena polynomičká regresní křivka 2. řádu (parabola) a byla vygenerována její rovnice ve tvaru:

$$y = A_2 \cdot x^2 + A_1 \cdot x + A_0$$

kde je x třída polohy

ypodíl ceny pozemku ze souboru

A_2, A_1, A_0 konstanty



Obrázek 3-1 Graf zpracování aplikace metody třídy polohy

Na základě rovnice regresní křivky byla vygenerována tabulka, s hodnotami podílů pro jednotlivé třídy polohy.

Tabulka 3-5 Podíly ceny pozemku pro Třinecko

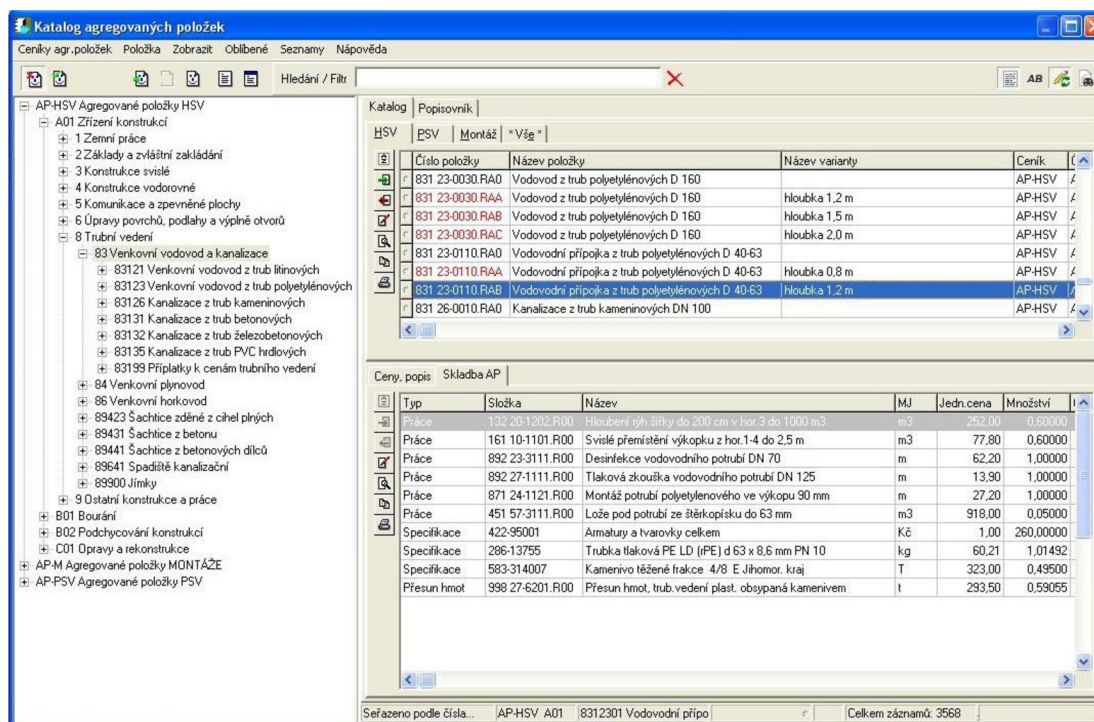
Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl ceny pozemku (%)	4,32	8,81	13,23	17,57	21,84	26,04	30,16	34,21

Původní Naegeliho křivka závislosti podílu ceny pozemku na třídě polohy měla přibližně tvar konvexní paraboly. Výsledný tvar regresní křivky pro Třinecko má tvar

konkávní paraboly a velice se podobá přímce. Toto je způsobeno zaměřením statistického sledování na pozemky pro rodinné domy, s nimiž je v této lokalitě téměř nemožné dosáhnout vyšších tříd polohy. Lokální soustředění výsledků proto výrazně ovlivňuje výsledný tvar křivky, která může být zejména ve vyšších třídách zkreslena. Proto je tato křivka (a z ní vygenerovaná tabulka podílů) nevhodná pro pozemky s provozními objekty, kde by z důvodu zkreslení hodnot ve vyšších třídách mohlo dojít k hrubému cenovému pochybení. Aplikace je velmi úzce zaměřena a hodí se výhradně pro nezastavěné stavební pozemky pro rodinné domy, u nichž výměra stavebního pozemku odpovídá zhruba desetinásobku zastavěné plochy staveb.

Protože aplikace Naegeliho metody třídy polohy je přednostně určena na pozemky již zastavěné stavbami, je nezbytně nutné u pozemků nezastavěných nezapomenout na velmi důležité kritérium, jímž je stavební připravenost a dopravní napojení oceňovaného pozemku. V případě, že je nezastavěný pozemek syrový, je nutno po jeho ocenění provést korekci hodnoty o náklady na jeho zasiťování a dopravní napojení. V mnoha případech se bude jednat o značnou částku, která může velmi ovlivnit výslednou cenu.

Pro účely této diplomové práce byly jednotkové ceny zasiťování pozemku vykalkulovány pomocí software BUILDpower z katalogu agregovaných položek za použití cenové soustavy firmy RTS Brno z roku 2009.



Obrázek 3-2 Ukázka programu BUILDpower

Kalkulace neprobíhala pro každý oceňovaný pozemek zvlášť, ale byla sestavena „cena standardního provedení inženýrské sítě“ která byla použita u všech dotčených pozemků. Je zřejmé, že při podrobnějším zkoumání problematiky, by se ceny zasíťování jednotlivých pozemků lišily v různých položkách, od hloubky výkopu, až po např. materiál použitého potrubí. Vliv cenových rozdílů jednotlivých variant by však byl pro účely využití kalkulace zanedbatelný a individuální kalkulace by tak byla zcela bezúčelná. Ceny jednotlivých položek byly telefonicky konzultovány se správcí sítí.

Pokud některý z pozemků nemá možnost být napojen na některou z veřejných inženýrských sítí, které jsou nezbytné pro bezvadné fungování objektu na něm postaveného, uvažuje se o alternativním řešení. Kupříkladu není-li možnost napojení na veřejnou kanalizaci, řeší se alternativa využití odpadní jímky (odvod splaškových odpadů je podmínkou kolaudace rodinného domu)

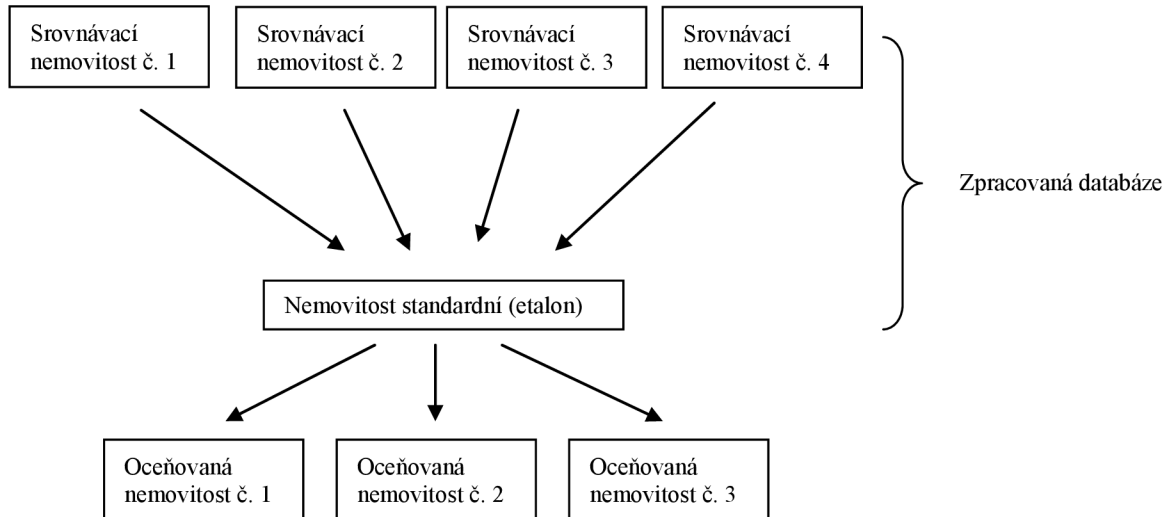
Je samozřejmé, že alternativy zasíťování pozemku (odpadní jímka, studna atd.) nelze typicky považovat za přípojky inženýrských sítí, nicméně lze je považovat za možnost, jak cenově zohlednit jejich absenci na pozemku, kde typické připojení na inženýrské sítě není možné. Potenciální kupec pozemku bude totiž v případě chybějícího připojení na inženýrské sítě o alternativách zcela jistě uvažovat.

Tabulka 3-6 Jednotkové ceny inženýrských sítí a dopravního napojení

	Název položky	MJ	Cena/MJ
1	Komunikace s živičným uzavíracím nátěrem D2-N-6-V-PII	m ²	664,00 Kč
2	Vodovodní přípojka z trub polyetylenových D 40-63, hloubka 1,2 m	m	1 123,00 Kč
	Domácí vodárna	kus	10 000,00 Kč
	Studna vrtaná šachtová, průměr vrtu 860mm	m	3500,00 Kč
3	Kanalizace z trub betonových DN 150, hloubka 1,2 m	m	1757,00 Kč
	Kanalizační šachtice z B 12,5 (C 12/15), do 1,30 m ³ OP	kus	11 160,00 Kč
	Jímka odpadní	m ³	6 160,00 Kč
4	Plynovodní přípojka ocelová DN 50, hloubka 0,8 m	m	726,00 Kč
	Pilíř pro hlavní uzávěr plynu	kus	4 000,00 Kč
5	Přípojka elektro v zemi pro rodinné domy, ve volném terénu, kabel CYKY 4 x 16	m	399,50 Kč
	Pris skříň pro venkovní kabelové rozvody NN (3 x 400/230V)	kus	7 000,00 Kč
	Poplatek dodavateli elektřiny za rezervovaný příkon 3/25A dle vyhlášky č. 51/2006	A	500,00 Kč

3.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Pro ocenění bude použita metoda nepřímého porovnání, konkrétně se bude jednat o metodu standardní jednotkové tržní ceny (SJTC).



3.3.1 Obecně o metodě standardní jednotkové tržní ceny

Při oceňování touto metodikou se předpokládá existence tržní ceny za jednotku výměry (např. obestavěný prostor, výměra pozemku) průměrné nemovitosti; nazvaná *SJTC*. Z této teoretické ceny je možno vypočítat jednotkovou tržní cenu oceňovaného objektu JTC_o podle tzv. indexu odlišnosti I_o , který vyjadřuje tržní odlišnosti mezi objektem oceňovaným a objektem průměrným (standardním).

$$JTC_o = SJTC \times I_o$$

Po vynásobení výměry nemovitosti jednotkovou tržní cenou nemovitosti získáme tržní cenu nemovitosti. Hodnota *SJTC* však není standardně známa a je potřeba ji odvodit. K odvození slouží záznamy z realitní inzerce o nabízené, nebo již prodané objekty, u nichž je známá cena (srovnávací nemovitost). Po vydělení tržní ceny srovnávací nemovitosti TC_s její výměrou získáme její jednotkovou tržní cenu.

$$JTC_s = \frac{TC_s}{\text{výměra}}$$

Standardní jednotkovou tržní cenu odvozenou z konkrétního objektu *i* pak získáme opět aplikací indexu odlišnosti pro srovnávací objekt I_{si} .

$$SJTC_s = \frac{JTC_{si}}{I_{si}}$$

Pokud využijeme více typů výměr a větší počet srovnávacích objektů, získá výsledek vyšší informační hodnotu. Výsledná hodnota $SJTC$ je pak nejčastěji realizována jako průměr ze získaného souboru cen $SJTC_s$.

Tabulka 3-7 Schematický postup ocenění metodou $SJTC$ (převzato a upraveno dle (4))

A) Tvorba databáze	Srovnávací objekt č. 1	Srovnávací objekt č. 2	Srovnávací objekt č. 3
Cena objektu	C_1	C_2	C_3
Výměra srovnávacího objektu	V_1	V_2	V_3
Jednotková tržní cena srovnávacího objektu	$JTC_{s1} = \frac{C_1}{V_1}$	$JTC_{s2} = \frac{C_2}{V_2}$	$JTC_{s3} = \frac{C_3}{V_3}$
Index odlišnosti srovnávacího objektu oproti standardu	I_{s1}	I_{s2}	I_{s3}
Přepočet jednotkové ceny srovnávacího objektu na standard	$SJTC_{s1} = \frac{JTC_{s1}}{I_{s1}}$	$SJTC_{s2} = \frac{JTC_{s2}}{I_{s2}}$	$SJTC_{s3} = \frac{JTC_{s3}}{I_{s3}}$
B) Statistické zpracování $SJTC$ <ul style="list-style-type: none"> • Vyloučení extrému • Stanovení průměru, střední chyba • Rozmezí minima a maxima 	$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^3 SJTC_{si}}{3}$		
C) Ocenění oceňovaného objektu			
Index odlišnosti oceňovaného objektu oproti standardu	I_o		
Výpočet jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu ze standardu	$JTC_o = I_o \times SJTC$		
Výměra oceňovaného objektu	V_o		
Cena objektu zjištěná porovnávacím způsobem	$C_o = V_o \times JTC_o$		

3.3.2 Tvorba databáze

Tvorba databáze je prvním a jedním z nejdůležitějších kroků v ocenění nepřímou porovnávací metodikou. Dle (4) lze podklady pro cenové porovnání čerpat z následujících zdrojů:

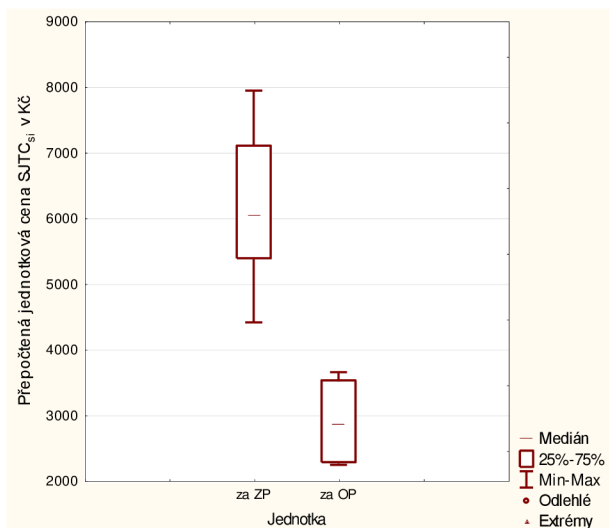
1. Tržní ceny nemovitostí (skutečně realizované ceny)
2. Realitní inzerce
3. Cenové mapy pozemků
4. Vlastní databáze odhadce

Pro účely této diplomové práce byly jako zdroje použity pouze první dva z výše zmíněných podkladů. Cenová mapa pozemků není na území Třinecka zpracována a vlastní databázi odhadce nelze užít z důvodu absence působení autora práce v regionu. Nemovitosti z realitní inzerce byly čerpány převážně z internetových stránek realitních kanceláří STING, MM Reality a RE/MAX. Kompletně zpracovaná databáze srovnávacích nemovitostí, pro účely ocenění zastavěných pozemků, je k dispozici v příloze č. 2. Zpracovaná databáze srovnávacích nezastavěných pozemků tvoří přílohu č. 3.

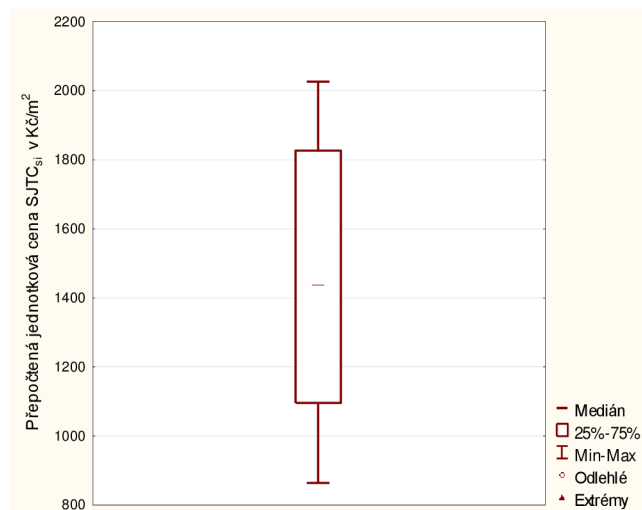
3.3.3 Testy odlehlých hodnot pro vyloučení extrémů databáze SJTC

V datech se mohou objevit odlehlé, vybočující hodnoty, tj. hodnoty nepatřící mezi ostatní. Tyto hodnoty se mohly dostat mezi ostatní data v důsledku hrubých chyb např. při opisování dat, nebo při měření, případně i tak, že byl do výběru zahrnut prvek, který do sledovaného základního souboru nepatří. Tyto vybočující hodnoty je třeba identifikovat a poté vyloučit ze souboru, protože negativně ovlivňují výsledky statistických analýz. Silně ovlivňují především aritmetický průměr, ukazatele variability (rozptyl, směrodatná odchylka) a ukazatele tvaru rozdělení (šikmost, špičatost). Metody odhalení odlehlých měření lze obecně rozdělit na subjektivní (histogram, krabicový diagram) a exaktní (např. Grubbsův test). (6)

Krabicové diagramy jsou užitečné pro grafické vyjádření tvaru rozdělení, jeho střední hodnoty a variability. Střední čárka v krabici představuje medián. Hranice krabice pak představují 1. a 3. kvartil. Oblast mezi 1. a 3. kvartilem se označuje jako interkvartilový interval (IQR). Extrémní hodnoty ($1,5 \times \text{IQR}$) představují koncové úsečky. Body, které se nacházejí ve větší vzdálenosti než $1,5 \times \text{IQR}$ od mediánu jsou zobrazeny v podobě koleček (trojúhelníků). Tyto body reprezentují možná odlehlá měření. (6) Krabicový diagram byl použit pouze pro rychlé subjektivní posouzení souboru z hlediska odlehlých hodnot.



Soubor pro zastavěné pozemky



Soubor pro nezastavěné pozemky

Obrázek 3-3 Krabicové diagramy pro posouzení odlehlých hodnot

Z krabicových diagramů je patrné, že ani soubor pro zastavěné pozemky ani soubor pro nezastavěné pozemky neobsahuje odlehlé hodnoty, ani extrémní. Z tohoto důvodu není potřeba provádět exaktní testy pro jejich vyloučení.



4 OCENĚNÍ A ANALÝZA CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Ocenění jednotlivých stavebních pozemků je podle dříve uvedené metodiky obsaženo v příloze č. 4 a příloze č. 5 diplomové práce. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu vysokého počtu a značného objemu ocenění. Tato kapitola je plně věnována už pouze prezentaci výsledků ocenění jednotlivých stavebních pozemků a jejich analýze. Kapitola je logicky rozdělena podle typu stavebních pozemků, na zastavěné a nezastavěné. Parcelní čísla jednotlivých stavebních pozemků, stejně jako ostatní identifikátory vedoucí ke konkrétnímu vyhledání nemovitosti ve veřejných databázích nebyla záměrně uvedena a bylo vytvořeno vlastní značení. Důvodem tohoto byl nesouhlas většiny majitelů pozemků se zveřejňováním identifikačních údajů poskytnutých kupních smluv.

4.1 ZASTAVĚNÉ STAVEBNÍ POZEMKY

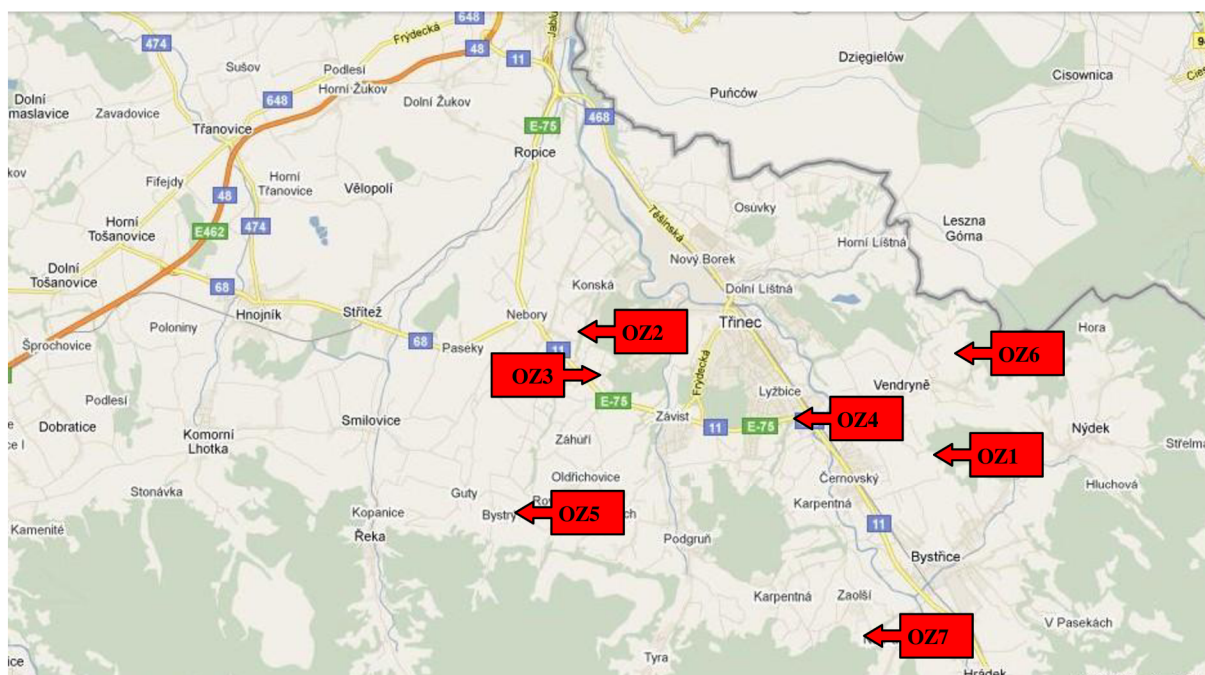
4.1.1 Identifikace zastavěných stavebních pozemků

Pro přehlednost značení jednotlivých stavebních pozemků je tento oddíl věnován identifikaci a značení zastavěných stavebních pozemků.

Tabulka 4-1 Identifikační tabulka zastavěných pozemků

Označení	Popis	Výměra [m ²]	Obec	Katastrální území
OZ1	Zastavěný pozemek	259	Vendryně	Vendryně
OZ2	Zastavěný pozemek	368	Třinec	Nebory
OZ3	Zastavěný pozemek	114	Třinec	Konská
OZ4	Zastavěný pozemek	479	Třinec	Lýžbice
OZ5	Zastavěný pozemek	130	Třinec	Oldřichovice u Třince
OZ6	Zastavěný pozemek	266	Vendryně	Vendryně
OZ7	Zastavěný pozemek	183	Bystřice	Bystřice nad Olší

Označení jednotlivých stavebních pozemků uvedené v tabulce plně koresponduje se značením v ocenění, která jsou součástí příloh diplomové práce.



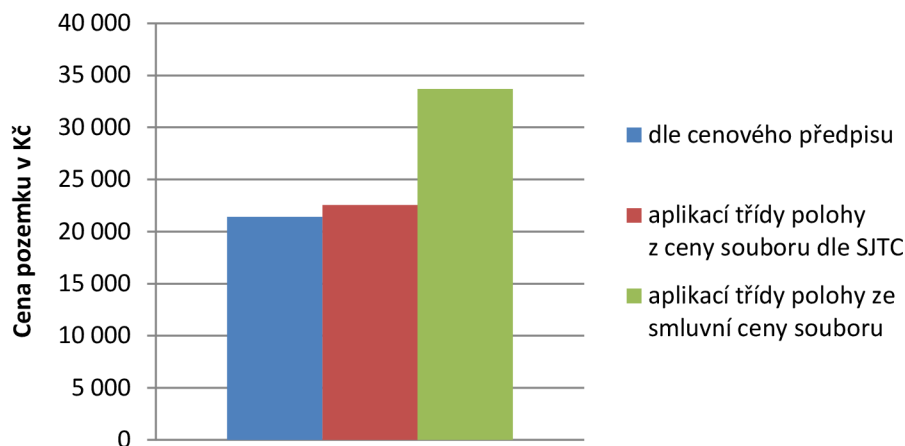
Obrázek 4-1 Lokalizace zastavěných pozemků

4.1.2 Ocenění zastavěného pozemku OZ1

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Vendryně, katastrální území Vendryně. Pozemek je mírně svažité o výměře 259 m² a je na něm postaven rodinný dům, jenž je však v havarijním stavu. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 500 000 Kč.

Tabulka 4-2 Srovnání cen pozemku OZ1

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	82,66 Kč	21 410,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	87,10 Kč	22 560,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	130,12 Kč	33 700,00 Kč



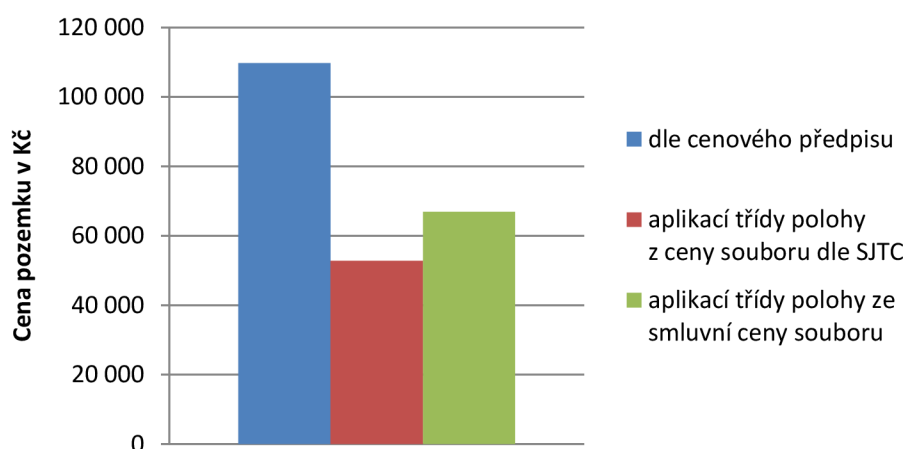
Obrázek 4-2 Grafické srovnání cen pozemku OZ1 podle způsobu ocenění

4.1.3 Ocenění zastavěného pozemku OZ2

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Třinec, katastrální území Nebory. Pozemek je mírně svažité o výměře 368 m² a je na něm postaven rodinný dům a hospodářská budova. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 1 700 000 Kč.

Tabulka 4-3 Srovnání cen pozemku OZ2

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	298,32 Kč	109 780,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	143,48 Kč	52 800,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	181,88 Kč	66 930,00 Kč



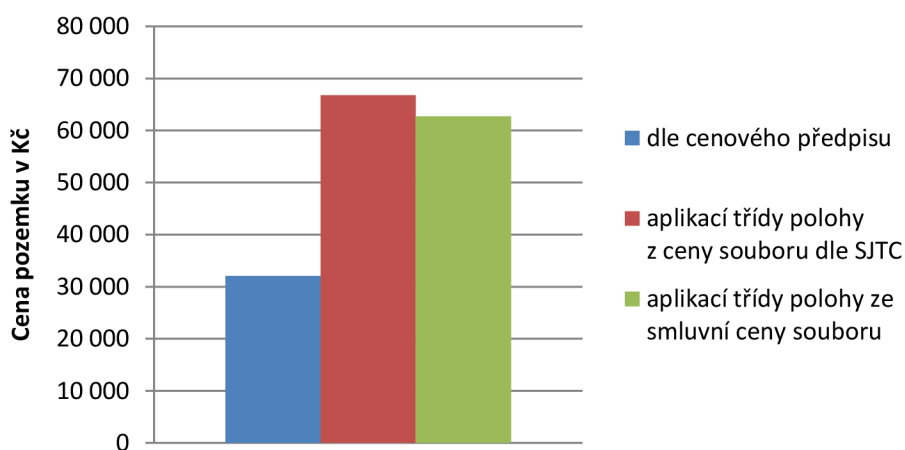
Obrázek 4-3 Grafické srovnání cen pozemku OZ2 podle způsobu ocenění

4.1.4 Ocenění zastavěného pozemku OZ3

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Třinec, katastrální území Konská. Pozemek je rovinatý o výměře 114 m² a je na něm postaven rodinný dům. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 1 700 000 Kč.

Tabulka 4-4 Srovnání cen pozemku OZ3

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	281,32 Kč	32 070,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	585,79 Kč	66 780,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	550,35 Kč	62 740,00 Kč



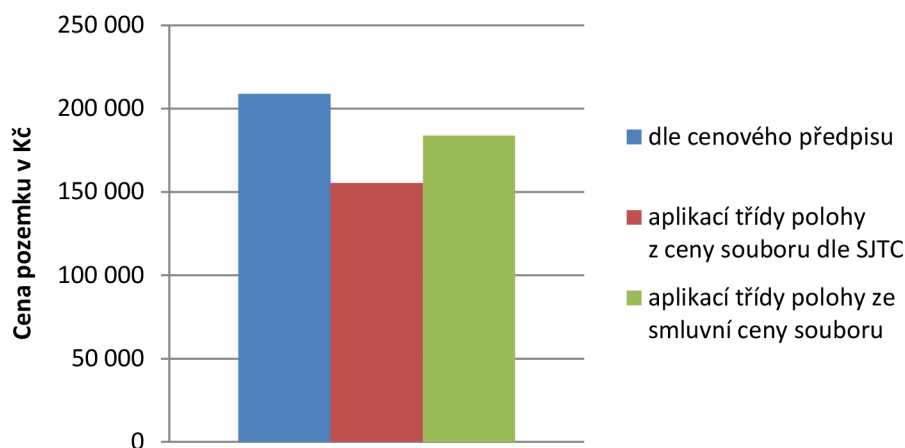
Obrázek 4-4 Grafické srovnání cen pozemku OZ3 podle způsobu ocenění

4.1.5 Ocenění zastavěného pozemku OZ4

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Třinec, katastrální území Lyžbice. Pozemek je rovinatý o výměře 479 m² a je na něm postaven rodinný dům, hospodářská budova a garáž. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 2 500 000 Kč.

Tabulka 4-5 Srovnání cen pozemku OZ4

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	436,03 Kč	208 860,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	324,49 Kč	155 430,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	383,57 Kč	183 730,00 Kč



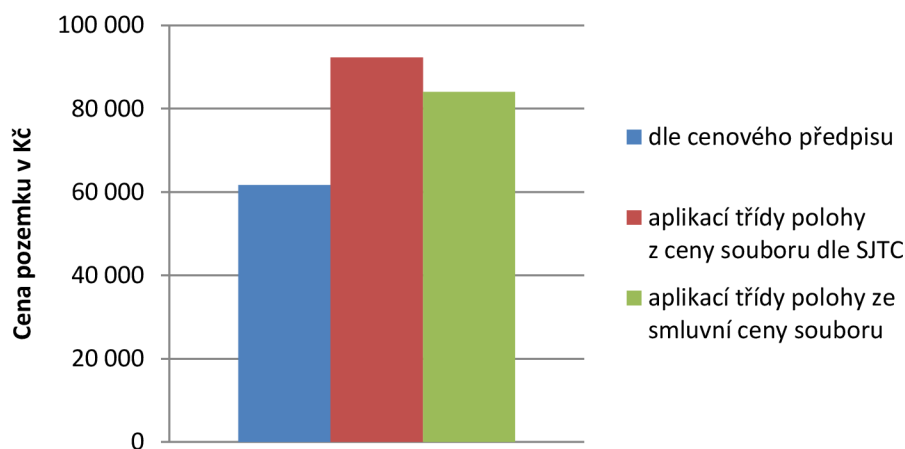
Obrázek 4-5 Grafické srovnání cen pozemku OZ4 podle způsobu ocenění

4.1.6 Ocenění zastavěného pozemku OZ5

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Třinec, katastrální území Oldřichovice u Třince. Pozemek je mírně svažitý o výměře 130 m² a je na něm postaven rodinný dům. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 3 400 000 Kč.

Tabulka 4-6 Srovnání cen pozemku OZ5

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	474,62 Kč	61 700,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	710,23 Kč	92 330,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	646,62 Kč	84 060,00 Kč



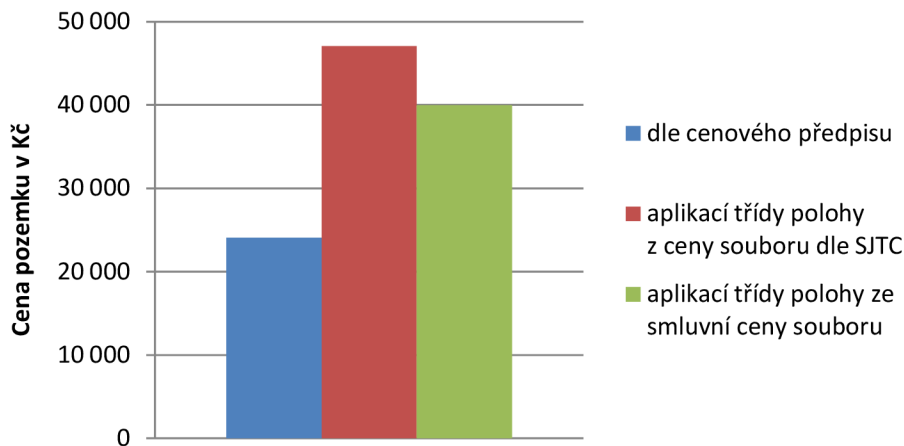
Obrázek 4-6 Grafické srovnání cen pozemku OZ5 podle způsobu ocenění

4.1.7 Ocenění zastavěného pozemku OZ6

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Vendryně, katastrální území Vendryně. Pozemek je převážně rovinatý o výměře 266 m² a je na něm postaven rodinný dům. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 800 000 Kč.

Tabulka 4-7 Srovnání cen pozemku OZ6

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	134,21 Kč	35 700,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	226,47 Kč	60 240,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	219,47 Kč	58 380,00 Kč



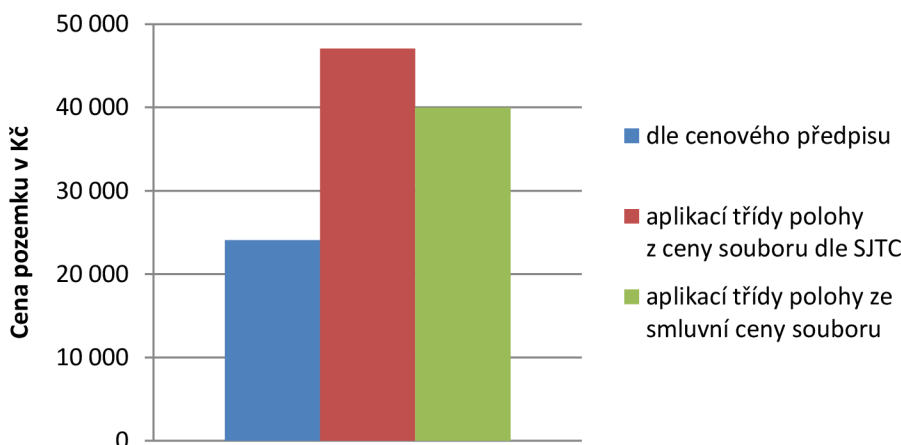
Obrázek 4-7 Grafické srovnání cen pozemku OZ6 podle způsobu ocenění

4.1.8 Ocenění zastavěného pozemku OZ7

Předmětem ocenění je stavební pozemek v obci Bystřice, katastrální území Bystřice nad Olší. Pozemek je mírně svažité pozemek o výměře 183 m² a je na něm postaven rodinný dům. Dle předložené smlouvy cena celého areálu činí 2 375 000 Kč.

Tabulka 4-8 Srovnání cen pozemku OZ7

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
dle cenového předpisu	131,58 Kč	24 080,00 Kč
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	257,32 Kč	47 090,00 Kč
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	218,36 Kč	39 960,00 Kč



Obrázek 4-8 Grafické srovnání cen pozemku OZ7 podle způsobu ocenění

4.1.9 Analýza rozdílu cen zastavěných pozemků

Tento oddíl je věnován analýze rozdílů cen zastavěných pozemků, získaných různým způsobem ocenění. Z grafických srovnání jednoznačně vyplývá, že ceny vypočtené aplikací metody třídy polohy jsou v obou případech velmi podobné. Cena podle cenového předpisu se ve většině případů dosti odlišuje. Důvodem tohoto rozdílu je poměr zastavěnosti pozemku k celkové ploše pozemku. V metodě třídy polohy nezáleží na velikosti pozemku až do 3násobku zastavěné plochy staveb na pozemku situovaných. Úvaha autora práce je tedy následující: Pokud je výměra pozemku zhruba rovna zastavěné ploše stavby, je cena dle cenového předpisu nižší, než metodou třídy polohy. V opačném případě, kdy se výměra pozemku blíží trojnásobku zastavěné plochy staveb, je cena podle cenového předpisu vyšší.

Jednotková cena pozemku, vypočtená podle oceňovacího předpisu, nijak nereaguje na velikost výměry pozemku. Existuje však předpoklad, že jednotková cena by měla být klesající funkcí výměry.

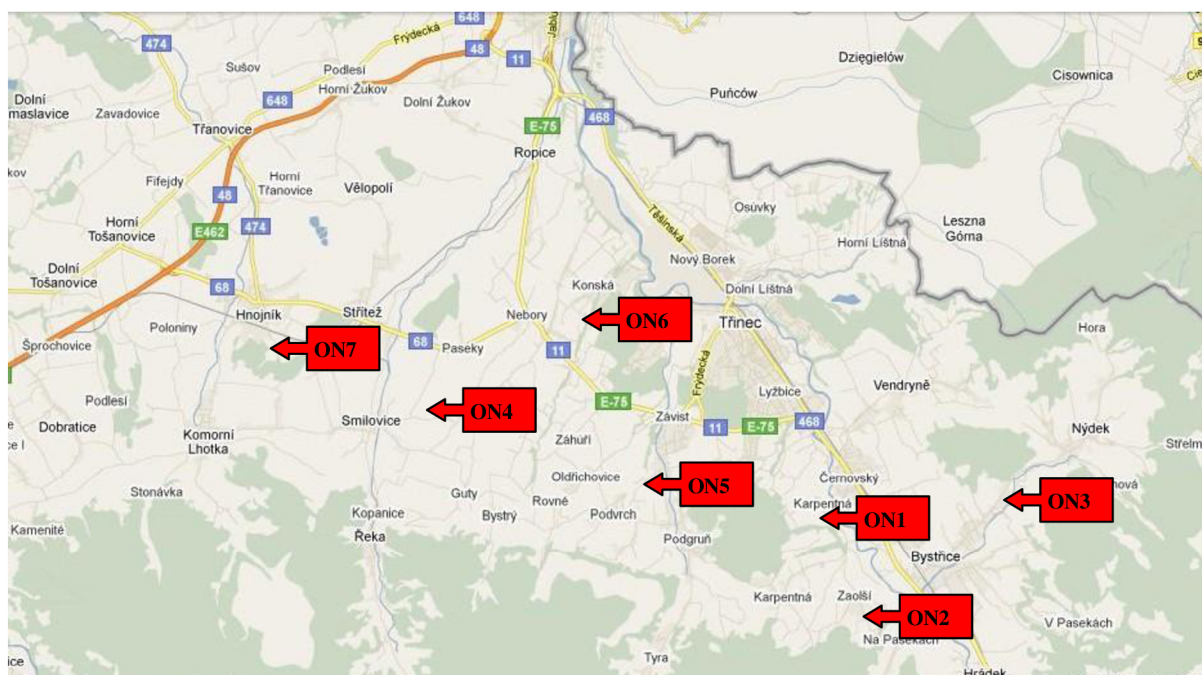
4.2 NEZASTAVĚNÉ POZEMKY

4.2.1 Identifikace nezastavěných pozemků

Stejně jako u zastavěných pozemků i u pozemků nezastavěných je nutná identifikace, která jednoznačně ujasní označení.

Tabulka 4-9 Identifikační tabulka nezastavěných pozemků

Označení	Popis	Výměra [m ²]	Obec	Katastrální území
ON1	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	1 500	Třinec	Karpentná
ON2	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	3 230	Vendryně	Vendryně
ON3	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	822	Bystřice	Bystřice nad Olší
ON4	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	4 455	Smilovice	Smilovice u Třince
ON5	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	1 250	Třinec	Oldřichovice u Třince
ON6	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	1 300	Třinec	Nebory
ON7	Orná půda – zahrnuto do územního plánu	3 611	Hnojník	Hnojník



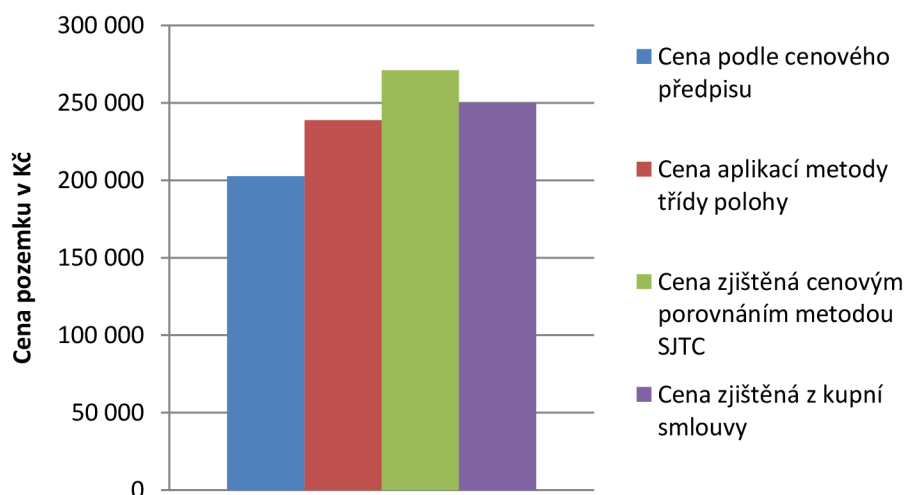
Obrázek 4-9 Lokalizace nezastavěných pozemků

4.2.2 Ocenění nezastavěného pozemku ON1

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Třinec, katastrální území Karpentná. Pozemek je převážně rovinný, o výměře 1 500 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 250 000 Kč.

Tabulka 4-10 Srovnání cen pozemku ON1

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	135,11 Kč	202 660,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	159,27 Kč	238 900,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	180,67 Kč	271 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	166,67 Kč	250 000,00 Kč



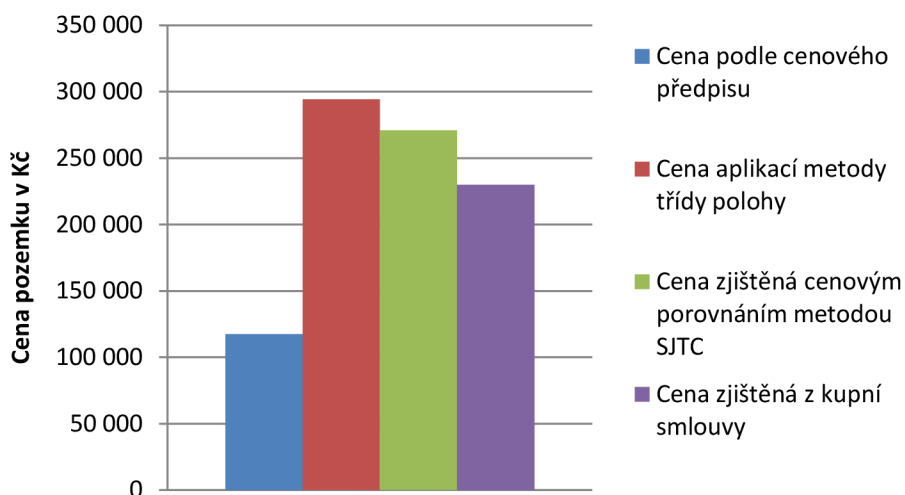
Obrázek 4-10 Grafické srovnání cen pozemku ON1 podle způsobu ocenění

4.2.3 Ocenění nezastavěného pozemku ON2

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Vendryně, katastrální území Vendryně. Pozemek je v mírně svažitém terénu, o výměře 3 230 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 230 000 Kč.

Tabulka 4-11 Srovnání cen pozemku ON2

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	36,36 Kč	117 430,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	91,09 Kč	294 230,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	83,90 Kč	271 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	71,21 Kč	230 000,00 Kč

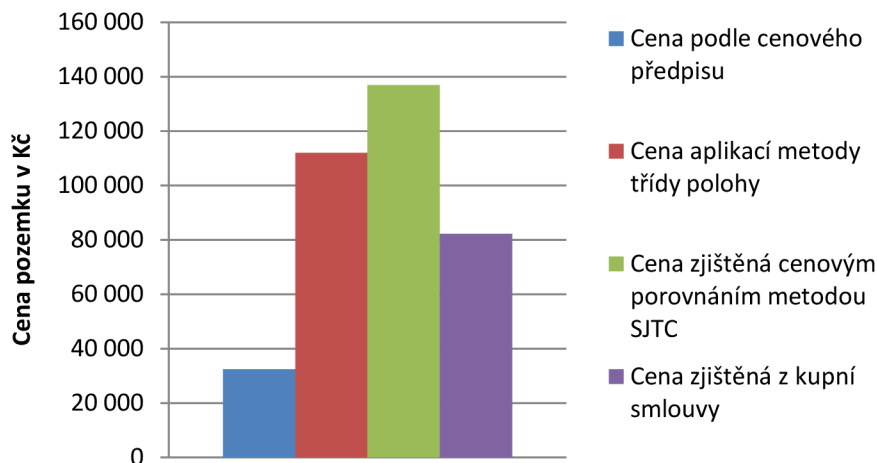

Obrázek 4-11 Grafické srovnání cen pozemku ON2 podle způsobu ocenění

4.2.4 Ocenění nezastavěného pozemku ON3

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Bystřice, katastrální území Bystřice nad olší. Pozemek je v mírně svažitém terénu, o výměře 822 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 82 200 Kč.

Tabulka 4-12 Srovnání cen pozemku ON3

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	39,48 Kč	32 450,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	136,25 Kč	112 000,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	166,67 Kč	137 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	100,00 Kč	82 200,00 Kč



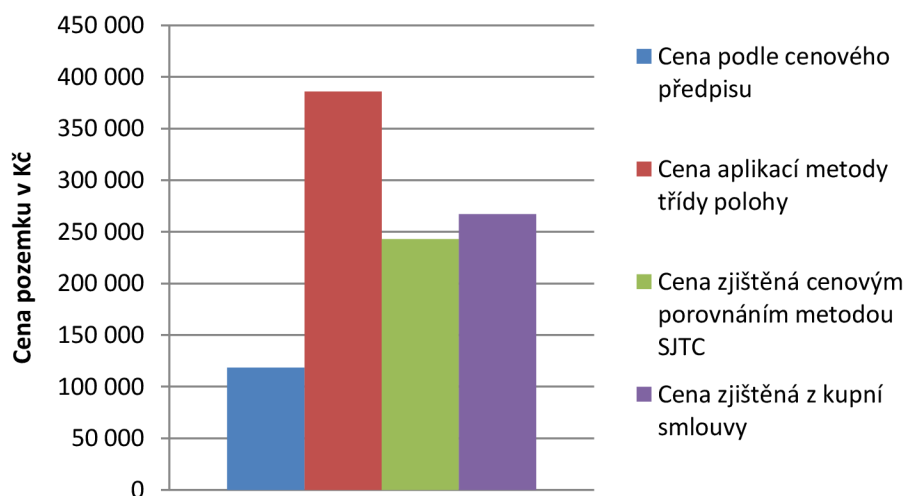
Obrázek 4-12 Grafické srovnání cen pozemku ON3 podle způsobu ocenění

4.2.5 Ocenění nezastavěného pozemku ON4

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Smilovice, katastrální území Smilovice. Pozemek je na rovinatém terénu, o výměře 4 455 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 267 300 Kč.

Tabulka 4-13 Srovnání cen pozemku ON4

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	26,56 Kč	118 340,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	86,64 Kč	385 960,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	54,55 Kč	243 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	60,00 Kč	267 300,00 Kč



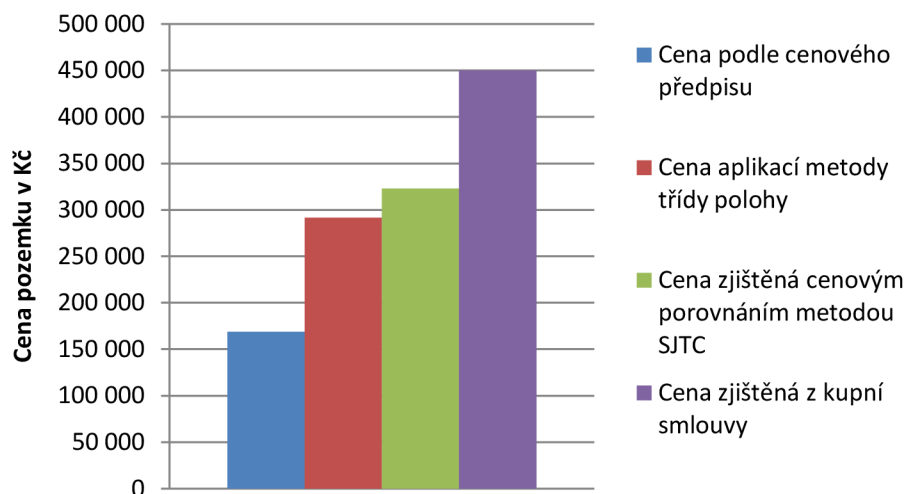
Obrázek 4-13 Grafické srovnání cen pozemku ON4 podle způsobu ocenění

4.2.6 Ocenění nezastavěného pozemku ON5

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Třinec, katastrální území Oldřichovice u Třince. Pozemek je na rovinatém terénu, o výměře 1 250 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 450 000Kč.

Tabulka 4-14 Srovnání cen pozemku ON5

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	135,11 Kč	168 890,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	233,22 Kč	291 520,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	258,40 Kč	323 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	360,00 Kč	450 000,00 Kč



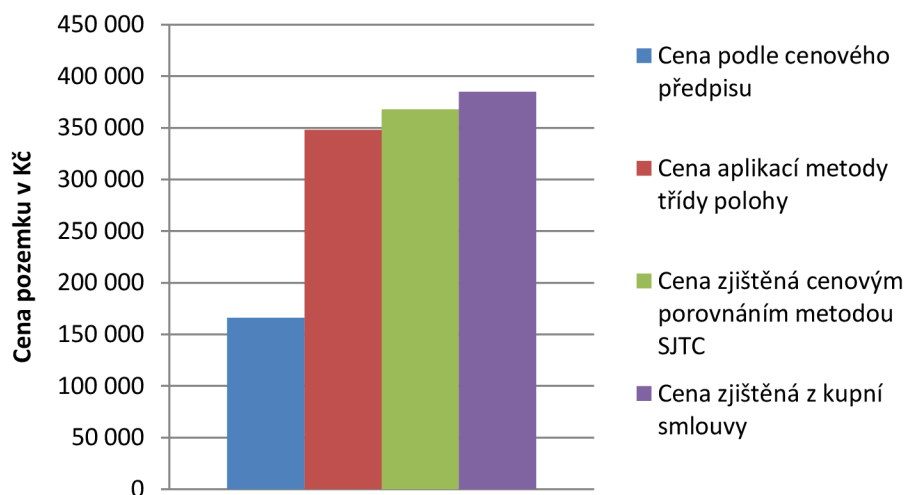
Obrázek 4-14 Grafické srovnání cen pozemku ON5 podle způsobu ocenění

4.2.7 Ocenění nezastavěného pozemku ON6

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Třinec, katastrální území Nebory. Pozemek je na rovinatém terénu, o výměře 1 300 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 385 000Kč.

Tabulka 4-15 Srovnání cen pozemku ON6

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	127,85 Kč	166 200,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	267,81 Kč	348 150,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	283,08 Kč	368 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	296,15 Kč	385 000,00 Kč



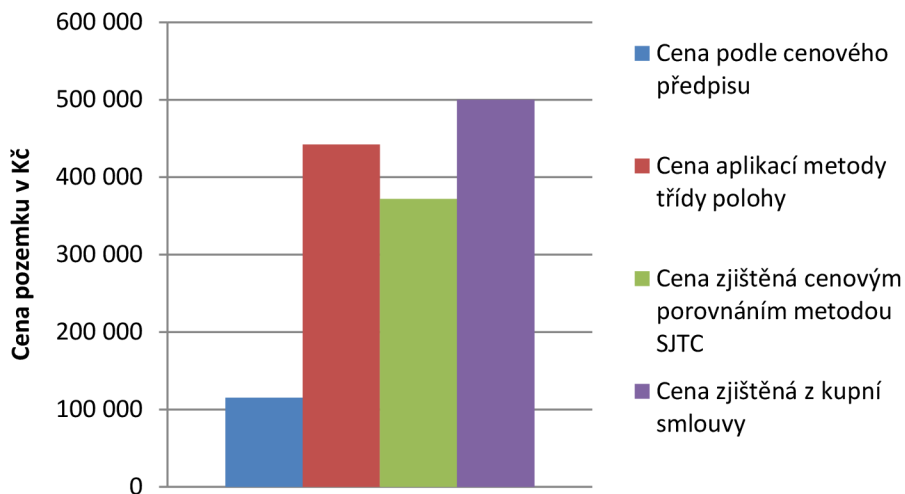
Obrázek 4-15 Grafické srovnání cen pozemku ON6 podle způsobu ocenění

4.2.8 Ocenění nezastavěného pozemku ON7

Předmětem ocenění je nezastavěný pozemek v obci Hnojník, katastrální území Hnojník. Pozemek je na rovinném terénu, o výměře 3 611 m², je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je zahrnutý do územního plánu obce. Podle předložené kupní smlouvy je jeho prodejní cena 500 000 Kč.

Tabulka 4-16 Srovnání cen pozemku ON7

Způsob ocenění	Cena za 1m ²	Cena celková
podle cenového předpisu	26,56 Kč	118 340,00 Kč
aplikací metody třídy polohy	86,64 Kč	385 960,00 Kč
cenovým porovnáním metodou SJTC	54,55 Kč	243 000,00 Kč
cena zjištěná z kupní smlouvy	60,00 Kč	267 300,00 Kč



Obrázek 4-16 Grafické srovnání cen pozemku ON7 podle způsobu ocenění

4.2.9 Analýza rozdílu cen nezastavěných pozemků

Oceňování nezastavěných pozemků, které jsou sice zahrnuty do územního plánu obce, avšak prokazatelně se nejedná o pozemky stavební, je velmi komplikované. Tyto pozemky nejsou zasíťovány a nezřídka chybí zpevněná příjezdová komunikace.

Z porovnávacích grafů je patrné, že cena vypočtená podle cenového předpisu ve většině případů zdaleka nedosahuje kupní ceny pozemku. Tyto pozemky jsou nabízeny realitními společnostmi jako „stavební“ a i cena, kterou kupující za pozemek zaplatí je cena za stavební pozemek. Přičemž si kupující často neuvědomuje, že realizace stavby na pozemcích tohoto typu může být problematická. Cena dle cenového předpisu oceňuje tyto pozemky jako nestavební, zahrnuté do územního plánu obce. V podstatě se jedná o cenu stavebního pozemku vynásobeného koeficientem 0,30 a toto je důvodem rapidního rozdílu mezi cenou podle cenového předpisu a cenami ostatními. Metodika SJTC, stejně tak jako metoda třídy polohy pro třinecký region vychází z konkrétně prodaných, či nabízených nemovitostí tohoto typu v oblasti a proto se dokáže věrněji přiblížit k ceně kupní.

5 ZHODNOCENÍ POUŽITÝCH METOD OCENĚNÍ

Poslední kapitola diplomové práce je věnována zhodnocení jednotlivých použitých metod ocenění. Jsou hodnoceny klady a zápory metod užitých jak pro zastavěné pozemky, tak pro pozemky nezastavěné.

5.1 HODNOTÍCÍ KRITÉRIA METOD OCENĚNÍ POZEMKŮ

5.1.1 Rychlost ocenění

Toto kritérium popisuje čas potřebný k vypracování ocenění podle jednotlivými metodami. Časem potřebným k vypracování ocenění se rozumí veškerý čas strávený vyhotovením ocenění, od jeho zadání od objednatele až po jeho výtisk. Pro hodnocení byla použita následující kritéria:

- 1 = Do 6 hodin času
- 2 = Od 6 do 12 hodin času
- 3 = Nad 12 hodin času

5.1.2 Průměrná odchylka od kupní ceny

Průměrnou odchylkou od kupní ceny se rozumí procentuální rozdíl mezi kupní cenou a cenou vypočtenou podle oceňovací metodiky. Přičemž cena kupní je považována jako 100%.

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 = Do 10% | 4 = 30% - 40% |
| 2 = 10% - 20% | 5 = 40% - 50% |
| 3 = 20% - 30% | 6 = 50% - 60% |

5.1.3 Kontrolovatelnost ocenění

Kontrolovatelností ocenění je myšlena schopnost dohledání podkladů pro ocenění a použité metodiky pro kontrolu výpočtu konečné ceny pozemku.

- 1 = Snadno kontrolovatelný
- 2 = Obtížně kontrolovatelný
- 3 = Nekontrolovatelný

5.1.4 Odbornost ocenění

Odborností ocenění se rozumí komplikovanost metodiky ocenění a z ní vyplývající nutné odborné znalosti a zkušenosti oceňovatele.

- 1 = Jednoduchá
- 2 = Složitější
- 3 = Komplikovaná

5.2 ZHODNOCENÍ METOD OCENĚNÍ POZEMKŮ

Tabulka 5-1 Zhodnocení metod pro zastavěné pozemky

Metoda ocenění pozemku	Rychlost ocenění	Průměrná odchylka od kupní ceny	Kontrolovatelnost ocenění	Odbornost ocenění	Využití metody ocenění
dle cenového předpisu	1	-	1	2	Nejčastěji pro účely zjištění daňového základu pro převod, dědictví či darování nemovitostí. Dále může sloužit jako podpůrná metoda pro stanovení obvyklé ceny.
aplikací třídy polohy z ceny souboru dle SJTC	3	-	3	3	Tato metoda je vhodná zejména, je-li potřeba rozdělit cenu souboru na cenu staveb a cenu pozemků (stavby jsou jiného vlastníka než pozemek a je potřeba vypořádání)
aplikací třídy polohy ze smluvní ceny souboru	1	-	2	2	Velmi vhodná metoda pro tvorbu cenových map stavebních pozemků, kdy je v kupních smlouvách známá pouze cena souboru stavby + pozemek

Tabulka 5-2 Zhodnocení metod pro nezastavěné pozemky

Metoda ocenění pozemku	Rychlost ocenění	Průměrná odchylka od kupní ceny	Kontrolovatelnost ocenění	Odbornost ocenění	Využití metody ocenění
dle cenového předpisu	1	6	1	2	Nejčastěji pro účely zjištění daňového základu pro převod, dědictví či darování nemovitostí. Dále může sloužit jako podpůrná metoda pro stanovení obvyklé ceny.
aplikací metody třídy polohy	1	3	1	2	Vzhledem k upravení metody pro Třinecký region velmi vhodná metoda pro stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku v regionu, vycházející z nabízených cen obdobných nemovitostí v regionu
cenovým porovnáním metodou SJTC	2	3	3	3	Jedna ze základních metod pro stanovení obvyklé ceny nezastavěného stavebního pozemku.

ZÁVĚR

Cílem práce bylo srovnat některé způsoby ocenění pro nemovitost typu stavební pozemek a vyhodnotit míru odlišnosti mezi výsledky jednotlivých ocenění.

Po stručném přiblížení lokality v kapitole první je poměrně značná část diplomové práce věnována průzkumu a analýze trhu se stavebními pozemky v regionu, která je naprosto nezbytným a důležitým krokem před samotným procesem ocenění. Je nutné si uvědomit, že realitní kanceláře v oblasti nejsou jediným významným zdrojem informací o trhu s nemovitostmi. Stejně důležitým zdrojem je např. katastr nemovitostí České republiky, který eviduje zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, čímž může poskytnout velké množství informací o obchodovatelnosti dotčeného typu nemovitosti.

Po analýze trhu bylo přistoupeno k popisu metodiky ocenění. Tato kapitola neobsahuje pouze samotný popis metod, ale věnuje se také možnosti přizpůsobení a aplikaci metodiky pro dotčený region. Jedná se zejména o Naegeliho metodu třídy polohy, jenž původně nebyla vytvořena pro území České republiky, a není schopna pružně reagovat na změny trhu s nemovitostmi. U nezastavěných pozemků byla tedy provedena úprava tabulky procentuálních podílů pozemků ze souboru s přímou návazností na lokální trh.

Nejdůležitější kapitolou diplomové práce bylo samotné ocenění a analýza dosažených rozdílů mezi metodikami. Vzhledem k velkému objemu ocenění se autor z důvodu zvýšení přehlednosti práce uchýlil pouze k prezentaci výsledků. Podrobný postup jednotlivých ocenění je uveden v příloze. Zastavěné pozemky byly oceněny podle cenového předpisu, aplikací metody třídy polohy na cenu souboru získanou metodu SJTC a aplikací metody třídy polohy na cenu souboru zjištěnou z kupní smlouvy. Při analýze dosažených cen bylo zjištěno, cena obou metod tříd polohy se od sebe příliš neliší, naopak cena podle cenového předpisu oproti nim výrazně kolísá. Dle úvahy autora existuje závislost mezi celkovou zastavěností pozemku a poměrem cen dle cenového předpisu a metody třídy polohy. Pokud je výměra pozemku zhruba rovna zastavěné ploše stavby, je cena dle cenového předpisu nižší, než metodou třídy polohy. V opačném případě, kdy se výměra pozemku blíží trojnásobku zastavěné plochy staveb, je cena podle cenového předpisu vyšší.

Z nezastavěných pozemků byla zaměřena pozornost na pozemky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zemědělské, nicméně jsou platným územním plánem obce určeny k zastavění. Tyto pozemky se velmi často vyskytují v nabídkách realitních kanceláří a jsou nabízeny jako „stavební“, přičemž realizace stavby je z důvodu absence zasíťování mnohdy problematická. Nezastavěné pozemky byly oceňovány podle cenového předpisu, naegeliho

metodou třídy polohy a srovnávací metodou SJTC. Takto zjištěné ceny byly ve finále porovnány s cenou zjištěnou z kupní smlouvy.

Poslední krátká kapitola se zabývá zhodnocením použitých metod ocenění, podle určitých kritérií. Jedná se o rychlost ocenění, přesnost ocenění vzhledem ke kupní ceně, kontrolovatelnost a ověřitelnost ocenění a odbornost ocenění. V neposlední řadě je součástí hodnotících tabulek také vhodnost využití metodik k různým účelům ocenění.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. **Město Třinec.** Ve zkratce o městě Třinec. *Oficiální stránky města Třince*. [Online] [Citace: 6. 1 2011.] www.trinecko.cz.
2. **Kurko, Richard.** *Interview o trhu se stavebními pozemky v Třineckém regionu*. Třinec, 11. Únor 2011.
3. **Zákon č. 265/1992 Sb.** O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
4. **Bradáč, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : Vydavatelství CERM s.r.o., 2004. ISBN 80-7204-332-3.
5. **Ministersvo životního prostředí.** Staré ekologické zátěže. *Web Ministerstva životního prostředí*. [Online] [Citace: 11. Březen 2011.] http://www.mzp.cz/cz/stare_ekologicke_zateze.
6. [Online] <http://fzp.ujep.cz/~synek/statistika/skripta/DiscStat2.doc>.
7. **Český úřad zeměměřický a katastrální.** Poskytování údajů o transakcích. *Stránky státní zprávy zeměměřictví a katastru*. [Online] 10. 1 2011. [Citace: 24. 1 2011.] www.cuzk.cz.
8. **Realitní kancelář STING.** Stavební pozemky v okrese Frýdek-Místek. *Internetové stránky realitní kanceláře STING*. [Online] [Citace: 13. 1 2011.] www.rksting.cz.
9. **Český statistický úřad.** Archiv cen sledovaných nemovitostí v letech 2002-2009. *Stránky českého statistického úřadu*. [Online] 30. 12 2010. [Citace: 16. 1 2011.] www.czso.cz.
10. **Čížek, Petr.** www.geolog.cz. [Online] [Citace: 26. duben 2011.] <http://www.geolog.cz/ceny/studny.htm>.
11. **Koutková, Helena a Moll, Ivo.** *Úvod do pravděpodobnosti a matematické statistiky*. Brno : Vydavatelství CERM s.r.o., 2001. ISBN 80-214-1811-7.
12. **Hiecke, Karel, a další.** *Oceňování nemovitostí*. Praha : SNTL-Nakladatelství technické literatury, 1976.
13. **Vyhláška č. 501/2006 Sb.** O technických požadavcích na využívání území.
14. **Vyhláška č.3/2008 Sb.** O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb.
15. **Zákon č. 151/1997 Sb.,** O oceňování majetku a změně některých zákonů.

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1-1 Grafická lokalizace třineckého regionu (převzato z www.cuzk.cz)</i>	11
<i>Obrázek 1-2 Obce třineckého regionu (převzato z www.cuzk.cz)</i>	11
<i>Obrázek 2-1 Vývoj ceny stavebního pozemku</i>	16
<i>Obrázek 2-2 Zápisy vlastnického práva pro katastrální pracoviště Třinec v rocích ...</i>	17
<i>Obrázek 2-3 Zápisy vlastnického práva pro za kvartály let</i>	18
<i>Obrázek 2-4 Vývoj cen stavebních pozemků</i>	18
<i>Obrázek 3-1 Graf zpracování aplikace metody třídy polohy</i>	35
<i>Obrázek 3-2 Ukázka programu BUILDpower</i>	36
<i>Obrázek 3-3 Krabicové diagramy pro posouzení odlehlých hodnot</i>	41
<i>Obrázek 4-1 Lokalizace zastavěných pozemků</i>	44
<i>Obrázek 4-2 Grafické srovnání cen pozemku OZ1 podle způsobu ocenění</i>	45
<i>Obrázek 4-3 Grafické srovnání cen pozemku OZ2 podle způsobu ocenění</i>	45
<i>Obrázek 4-4 Grafické srovnání cen pozemku OZ3 podle způsobu ocenění</i>	46
<i>Obrázek 4-5 Grafické srovnání cen pozemku OZ4 podle způsobu ocenění</i>	47
<i>Obrázek 4-6 Grafické srovnání cen pozemku OZ5 podle způsobu ocenění</i>	47
<i>Obrázek 4-7 Grafické srovnání cen pozemku OZ6 podle způsobu ocenění</i>	48
<i>Obrázek 4-8 Grafické srovnání cen pozemku OZ7 podle způsobu ocenění</i>	49
<i>Obrázek 4-9 Lokalizace nezastavěných pozemků</i>	50
<i>Obrázek 4-10 Grafické srovnání cen pozemku ON1 podle způsobu ocenění</i>	51
<i>Obrázek 4-11 Grafické srovnání cen pozemku ON2 podle způsobu ocenění</i>	52
<i>Obrázek 4-12 Grafické srovnání cen pozemku ON3 podle způsobu ocenění</i>	53
<i>Obrázek 4-13 Grafické srovnání cen pozemku ON4 podle způsobu ocenění</i>	53
<i>Obrázek 4-14 Grafické srovnání cen pozemku ON5 podle způsobu ocenění</i>	54
<i>Obrázek 4-15 Grafické srovnání cen pozemku ON6 podle způsobu ocenění</i>	55
<i>Obrázek 4-16 Grafické srovnání cen pozemku ON7 podle způsobu ocenění</i>	56

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1** Zpracování databáze pro aplikaci metody třídy polohy pro Třinecký region
- Příloha č. 2** Databáze rodinných domů pro ocenění souboru stavby + pozemek metodou SJTC
- Příloha č. 3** Databáze srovnávacích pozemků pro metodu SJTC
- Příloha č. 4** Ocenění zastavěných pozemků
- Příloha č. 5** Ocenění nezastavěných pozemků