



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ VE VYBRANÉ LOKALITĚ V OKRESE ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES IN A SELECTED
AREA WITHIN THE DISTRICT OF ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JAN VÁCLAV BRYM

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ET ING. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jan Brym

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

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

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

Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků ve vybrané lokalitě v okrese Žďár nad Sázavou

v anglickém jazyce:

Assessment of the Impact of Planning on Land Prices in a Selected Area within the District of Žďár nad Sázavou

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vybrat vhodnou lokalitu (lokality) v okrese Žďár nad Sázavou, u kterých bude simulovat, že se nachází jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. V jednotlivých krocích zjistit cenu vybraných pozemků dle oceňovacích předpisů a stanovit cenu obvyklou. Na základě získaných výsledků zhodnotit, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územního plánování, jak tyto ovlivní obvyklou i administrativní cenu pozemku a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem je na základě provedené případové studie vyhodnotit v dané lokalitě vliv územního plánování na administrativní a obvyklou cenu pozemků.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 9.10.2013



doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá posuzováním vlivu územního plánování na ceny pozemků dle oceňovacích předpisů a ceny obvyklé v okrese Žďár nad Sázavou. Práce zkoumá pozemky nestavební – zemědělské, pozemky určené pro výstavbu a pozemky stavební. Dále cenu a atraktivitu pozemků nestavebních, fámou o přechodu pozemku nestavebního na stavební a cenu stavebního pozemku.

Abstract

This thesis deals with the assessment of the impact of spatial planning on land prices according to valuation rules and prices usual in the district of the town. The work examines the non-construction land - agricultural, land for construction of building and land. In addition, the price of land and the attractiveness of non-construction, the rumor about the transition than construction land and construction cost of building land.

Klíčová slova

Pozemek, cena, obvyklá cena, zjištěná cena, územní plán, oceňování pozemků, prodej.

Keywords

The land price, market value, as determined price, the land use plan, land valuation, sales.

Bibliografická citace

BRYM, J. V. *Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků ve vybrané lokalitě v okrese Žďár nad Sázavou*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 85 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne 1.10.2014

Jan Václav Brym
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svojí vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za odborné vedení, trpělivost a cenné rady poskytované v průběhu zpracování této práce. Děkuji také rodině za trpělivost a podporu.

OBSAH

| | |
|--|----|
| ÚVOD | 11 |
| 1 TEORETICKÁ ČÁST | 13 |
| 1.1 Obecné pojmy | 13 |
| 1.1.1 Pozemek..... | 13 |
| 1.1.2 Katastr nemovitostí | 14 |
| 1.1.3 Pozemková parcela a parcela | 15 |
| 1.2 Cena a pozemková renta | 16 |
| 1.2.1 Cena a její druhy..... | 16 |
| 1.2.2 Cena pozemku | 18 |
| 1.2.3 Pozemková a absolutní renta | 20 |
| 1.3 Oceňování pozemků | 20 |
| 1.3.1 Dělení pozemků pro účely oceňování..... | 21 |
| 1.3.2 Oceňování zemědělských pozemků dle § 6 oceňovací vyhlášky..... | 22 |
| 1.3.3 Oceňování stavebních pozemků dle § 4 oceňovací vyhlášky..... | 22 |
| 1.3.4 Oceňování pozemků určených ÚP k zastavění dle § 9 oceňovací vyhlášky | 23 |
| 1.3.5 Oceňování pozemků metodou výnosovou..... | 23 |
| 1.3.6 Oceňování pozemků dle dřívějších předpisů..... | 24 |
| 1.3.7 Porovnání pomocí indexu odlišnosti..... | 24 |
| 1.3.8 Metoda třídy polohy | 25 |
| 1.3.9 Indexová porovnávací metoda | 28 |
| 1.3.10 Cenové mapy pozemků | 29 |
| 1.4 Územní plánování | 30 |
| 1.4.1 Popis územního plánování | 30 |
| 1.4.2 Územní plán..... | 30 |

| | | |
|-------|---|----|
| 1.4.3 | Regulační plán..... | 31 |
| 1.4.4 | Územní rozhodnutí | 31 |
| 2 | PRAKTICKÁ ČÁST | 32 |
| 2.1 | Seznámení s lokalitou..... | 32 |
| 2.1.1 | Lokalita města Velká Bíteš..... | 32 |
| 2.2 | Historie vývoje územního plánování ve Velké Bíteši | 33 |
| 2.3 | Popis vybraného pozemku v lokalitě Velká Bíteš..... | 34 |
| 2.3.1 | Popis vybraného pozemku ve městě velká Bíteš..... | 34 |
| 2.3.2 | Lokalita vybraného pozemku ve Velké Bíteši | 34 |
| 2.3.3 | Analýza pozemku | 36 |
| 2.4 | Současná situace územního plánování ve Velké Bíteši | 36 |
| 2.5 | Předpokládaný vývoj územního plánování | 37 |
| 3 | STANOVENÍ OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY POZEMKU | 38 |
| 3.1 | Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku | 38 |
| 3.2 | Stanovení zjištěné ceny zemědělského pozemku..... | 46 |
| 3.3 | „Fáma“ u zemědělského pozemku | 47 |
| 3.4 | Stanovení obvyklé ceny pozemku určeného územním plánem k zastavění..... | 47 |
| 3.5 | Stanovení zjištěné ceny pozemku určeného územním plánem k zastavění | 55 |
| 3.6 | Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku | 57 |
| 3.7 | Stanovení zjištěné ceny stavebního pozemku | 65 |
| 4 | VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ | 67 |
| 4.1 | Analýza cen pozemku v jednotlivých fázích územního plánování..... | 67 |
| 4.2 | Vývoj ceny zjištěné a obvyklé v jednotlivých stupních územního plánování | 70 |
| 4.3 | Porovnání ceny zjištěné a obvyklé v jednotlivých stupních územního plánování..... | 72 |
| | ZÁVĚR..... | 73 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ | 74 |
| | SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ..... | 77 |

| | |
|---|----|
| SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ..... | 79 |
| SEZNAM PŘÍLOH..... | 80 |

ÚVOD

Diplomová práce je zaměřena na cenu pozemků, a to cenu zjištěnou (administrativní) a obvyklou. Tyto ceny jsou zkoumány na základě vlivu územního plánování na zvoleném pozemku v lokalitě Velká Bíteš v okrese Žďár nad Sázavou. Na vybraném pozemku je určena cena pro pozemek nacházející se v plochách nestavebních, a dále pozemek určený k zastavění v různých stupních územního plánování. Tato práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické.

Teoretická část diplomové práce se zabývá bližší definicí základních pojmů, které se vztahují k problematice oceňování pozemků. Nejdříve je upřesněn vlastní pojem pozemku, jeho vlastnosti, jako například způsob využití, míra využití, jeho tvar atd. V souvislosti s tím je věnována pozornost katastru nemovitostí a zásadám, jež se k němu vztahují. Následně jsou v práci uvedeny pojmy pozemková parcela a parcela. Vzhledem k tomu, že se tato práce věnuje oceňování pozemků, je nezbytné rozebrat pojem ceny a její druhy. Mezi základní druhy cen lze zahrnout např. cenu zjištěnou, pořizovací, reprodukční, obvyklou atd. Cena pozemku je ovlivňována několika aspekty, které zde byly též zmíněny. Pozemková a absolutní renta je též v této práci blíže specifikována. Další kapitola práce se věnuje vlastnímu oceňování pozemků, jež je činností, kdy je např. určitému předmětu přiřazována finanční hodnota. Za účelem oceňování jsou pozemky děleny na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Součástí této části práce je i bližší popis stavebního pozemku dle zákona o oceňování. Metody oceňování pozemků jsou zde též blíže specifikovány. Jedná se o oceňování pozemků metodou výnosovou, dále oceňování pozemků dle cenových předpisů. Rozebrána je zde metoda třídy polohy i její jednotlivé klíče třídy polohy. Následuje indexová porovnávací metoda a Grubbsův test. Poslední kapitolou v teoretické části této práce je územní plánování, jež je upraveno stavebním zákonem a vytváří vhodné předpoklady pro výstavbu. Teoretická část je vhodným podkladem pro uvedení do následující problematiky části praktické.

Praktická část této práce se nejprve zabývá seznámením s lokalitou města Velká Bíteš, ve které se nachází vybraný posuzovaný pozemek. Je zde zmíněna historie, současná situace a předpokládaný vývoj územního plánování města a podrobnější popis pozemku. V další kapitole je již řešeno samotné ocenění pozemku ve třech fázích územního plánování. V první fázi je oceněn pozemek jako zemědělský, ve druhé jako pozemek určený k zastavění na

základě územního plánu a v poslední třetí fázi jako pozemek stavební. U každé z fází územního plánování je pozemek oceněn dvěma způsoby, cenou obvyklou a cenou zjištěnou (administrativní). Cena obvyklá vychází z předem vypracované databáze obdobných pozemků v dané lokalitě. Naproti tomu cena zjištěná je určena z oceňovacích předpisů.

Závěr této práce je věnován vyhodnocení výše zmiňovaných třech cenových fází územního plánování a jejich vlivu na výši ceny obvyklé a zjištěné. Výsledky jsou pro přehlednost zpracovány do grafů, které názorně demonstrují cíl této práce.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 OBECNÉ POJMY

1.1.1 Pozemek

Pro uvedení do problematiky oceňování pozemků je tedy nejprve vhodné definovat tento pojem. Pozemkem se rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ (zdroj [12])

Profesor Bradáč upozorňuje, na jednu důležitou specifičnost pozemků, a tou je jejich omezená rozloha v daném územním celku, ať už se jedná o určitý region či stát. Z jeho slov vyplývá, že pozemky není možné libovolně rozšiřovat či vyrábět. Následkem toho se z vlastnictví půdy stává jistá forma monopolu, které se budu věnovat v další části této práce. (zdroj [1], str. 387)

Inženýr Dušek ve své práci ještě poukazuje na další důležitou charakteristiku pozemku a tou je jeho nekonečná životnost. Neplatí to však pro všechny typy pozemků, protože např. lomy či pískovny svoji životnost v případě těžby ztrácejí. Inženýr Dušek dále říká, že „*životnost pozemku mohou rovněž zkrátit různé ekologické zátěže*“. (zdroj [4], str. 7) Sama hodnota pozemku také spočívá v tom, že je schopna přinášet užitek, a to různorodý. Jiný budou přinášet pozemky zemědělské, lesnické či těžební. Velice důležitým užitekem je také možnost výstavby na pozemcích. (zdroj [4], str. 7)

Na vlastní hodnotu pozemku má vliv několik vlastností, mezi které patří např. poloha pozemku, celková výměra, způsob využití, míra využití, tvar pozemku, inženýrské sítě a ekologická zátěž z minulosti.

Bližší specifikace některých vlastností:

- **Poloha pozemku** – jedná se o nejdůležitější faktor, který má vliv na hodnotu a prodejnost pozemku. Makropolohu lze vnímat jako polohu v širším smyslu (např. pozemek v Praze), oproti tomu mikropolohou rozumíme pozemek v menší lokalitě

(např. jedna ulice). Kvalitu polohy je třeba vnímat relativně, jelikož souvisí s možným využitím pozemku.

- **Celková výměra** – zde lze říci, že čím větší je pozemek, tím vyšší bývá jeho hodnota v Kč.
- **Způsob využití** – možný způsob využití pozemku ovlivňuje jeho možný výnos, a tak může ovlivňovat jeho hodnotu (např. zemědělský pozemek, vodní plocha, stavební pozemek atd.).
- **Stupeň územního plánování** – pokud by daný pozemek mohl být využit jako stavební parcela, jeho hodnota pak bude stoupat. Právní možnost výstavby má na hodnotu pozemku pozitivní vliv.
- **Míra využití** – nízká, ale i příliš vysoká míra stavebního využití se může negativně odrazit na hodnotě pozemku.
- **Tvar pozemku** – v případě, že se jedná např. o nepravidelný či velmi úzký pozemek, může být jeho následné využití problematické, a to se opět negativně projeví na jeho hodnotě.
- **Inženýrské sítě** – (elektřina, plyn, kanalizace, vodovod) mohou z hlediska nákladů na jejich vybudování převýšit hodnotu vlastního pozemku. Proto jejich přítomnost má kladný vliv na hodnotu pozemku.
- **Ekologická (zátěž) z minulosti** – jedná se hlavně o pozemky v minulosti kontaminované látkami, které mají negativní vliv na zdraví člověka, popř. na jeho život. Tyto látky se z půdy odstraňují ve spolupráci s různými specialisty. Pokud je takto pozemek zatížen, jeho hodnota klesá. (zdroj [4], str. 36-37)

1.1.2 Katastr nemovitostí

„Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ (zdroj [12])

Katastr je též zdrojem informací, jež slouží k „ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.“ Slouží také pro tvorbu dalších informačních systémů k výše uvedeným účelům. (zdroj [12])

V katastru nemovitostí jsou evidovány např. pozemky (parcely), dále „budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, dále budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, jednotky vymezené podle občanského zákoníku, atd. (zdroj [12])

V rámci katastru nemovitostí je vhodné definovat pojem katastrální mapa. Kdy je definována jako „polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.“ (zdroj [12])

1.1.3 Pozemková parcela a parcela

Pozemková parcela je „pozemek, který není stavební parcelou“. (zdroj [12])

„**Parcela** je pozemek geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“. (zdroj [12]) Docent Štefan uvádí, že „při číslování parcel se lze setkat s jednotným nebo dvojitým číslováním. Jednotné číslování nerozlišuje mezi druhy pozemku. Dvojité číslování rozlišuje mezi pozemkovými parcelami a mezi stavebními parcelami.“ (zdroj [8], str. 6)

Dále je třeba zmínit pojem **slučování parcel**, kdy dochází k vzniku nové parcely tím, že se zruší některé styčné hranice mezi slučovanými parcelami. Číslo pak bude odpovídat parcele, která měla největší výměru, a ostatní čísla se zruší. (zdroj [8], str. 7)

Pokud lze parcely sloučit, tak je také možné parcelu rozdělit. Jedná se o **rozdělování parcel**, kdy z jedné parcely vznikne parcel více. Zde se při označování používá číslo ve tvaru zlomku. Kdy největší parcela bude mít v čitateli původní číslo parcely a ve jmenovateli bude číslo 1. Další čísla ostatních dílů parcely se liší jmenovatelem. (zdroj [8], str. 7-8)

Katastrální zákon nám udává definici výměry parcely, kdy je „*výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.*“ (zdroj [12])

Je však třeba poznamenat, že v případě parcely se v občanskoprávním smyslu nejedná o věc nemovitou, ale o její evidenční podobu (pro lepší představu ji můžeme připodobnit k situaci fotografie na občanském průkazu, kdy se jedná o evidenční podobu člověka). Další definice parcely nám blíže dokresluje její popis, a říká, že se jedná o „*zobrazení pozemku nebo několika vzájemně sloučených pozemků na katastrální mapě označených v rámci konkrétního katastrálního území jedním parcelním číslem a mapovou značkou druhu pozemku (to neplatí vždy, orná půda se v katastrální mapě mapovou značkou neoznačuje)*“ . (zdroj [13])

Pro ucelení pojmů spojených s parcelou nelze opomenout termín stavební parcela. Stavební parcela je „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.*“ (zdroj [12])

1.2 CENA A POZEMKOVÁ RENTA

Pokud se máme zabývat cenou pozemku, tak je nejprve vhodné blíže si přiblížit vlastní pojem ceny.

1.2.1 Cena a její druhy

Cena je pojem, „*používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může a nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby*“ . (zdroj [1], str. 46) V našem případě si můžeme za službou či zbožím představit pozemek. Máme však několikero druhů cen, se kterými je třeba se blíže seznámit.

- **Cena zjištěná** (administrativní, úřední) – je cena stanovená zákonem o oceňování majetku jako „*cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.*“ (zdroj [11], str. 3)
- **Cena pořizovací** („*historická*“) – to je cena, za kterou se např. věc nemovitá v dané době postavila, bez toho, aniž by se odečetlo opotřebení. Můžeme se s ní setkat v účetní evidenci. (zdroj [2], str. 76)

- **Cena reprodukční** – „cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ (zdroj [2], str. 76) Zjišťuje se u staveb pomocí položkového rozpočtu, nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů. (zdroj [2], str. 76)

Cena obvyklá (obecná, tržní) – „je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit“. (zdroj [2], str. 77). Je nezbytné uvést definici ceny obvyklé dle ZOM, kdy „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (zdroj [11], str. 3)

- **Výchozí cena** je pojem pro cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení. (zdroj [2], str. 78)
- **Stopcena** – „je cena, která vychází z nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb. o zákazu zvyšování cen.“ (zdroj [2], str. 78)
- **Jednotková cena, základní cena** – zde se jedná o cenu za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha). (zdroj [2], str. 78)
- **Věcná hodnota** („časová cena“) – „je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižení o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci“. (zdroj [2], str. 76)
- **Výnosová hodnota** („kapitalizovaná míra zisku“) Výnosová hodnota = stabilizovaný výnos x 100 (%) / úroková míra kapitalizace v (%). (zdroj [2], str. 77)

Cenová mapa – „je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami.“ Je třeba dodat, že v cenové mapě se stavební pozemky ocení cenami obsaženými v kupních smlouvách, kdy se jedná o skutečně sjednané ceny. (zdroj [11], str. 6)

Hodnota – „není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou“. Jedná se spíše o odhad, který vyjadřuje určitý vztah mezi zbožím a službami (v penězích), popř. mezi kupujícím a prodejcem. Hodnota je ekonomická kategorie. (zdroj [2], str. 73)

1.2.2 Cena pozemku

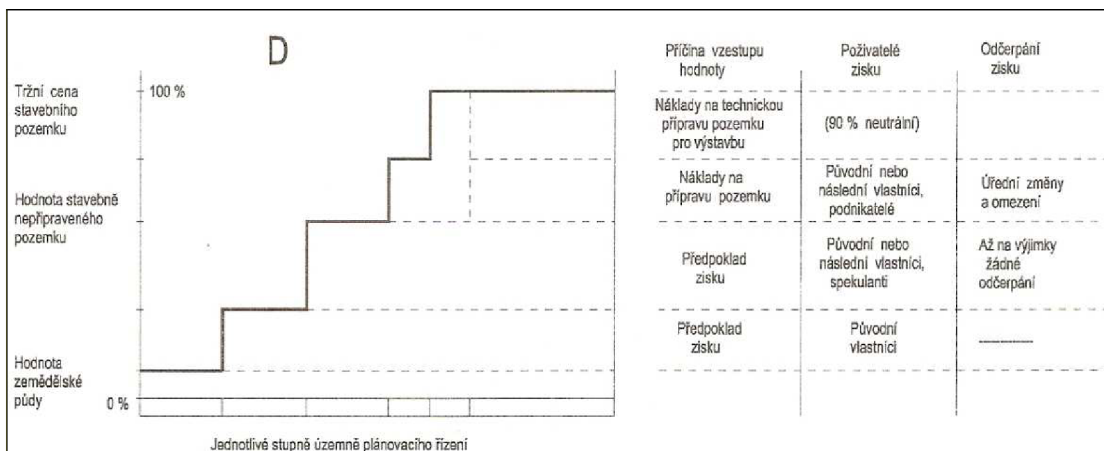
Cena pozemku – je ovlivňována několika aspekty, mezi něž patří i jeho předpokládané využití. Profesor Bradáč uvádí, že „*cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby.*“ (zdroj [1], str. 387-388) Tento vývoj lze demonstrovat na obr. 1. Je zajímavé, že jako nejnížší cena je na něm uvedena cena zemědělského pozemku, který na 1 m² vynáší nejméně. Profesor také poukazuje na to, že pokud se mezi lidmi rozšíří informace, že by se v dané lokalitě mohlo v blízké době stavět, dojde k vzestupu cen pozemků. Tato situace nastává i přes to, že zde není zainvestovanost (zejména se to týká inženýrských sítí). Profesor Bradáč dodává, že „*poté, v závislosti na tom, jak následují jednotlivé stupně stavebního řízení, cena pozemků roste až po cenu pozemku ryze stavebního.*“ (zdroj [1], str. 387-388)

Za zmínku jistě stojí upozornění, že informace, která se týká pozemků a jejich možného využití pro stavbu, nemusí být vždy pravdivá. Je třeba říci, že **fáma** (čili „*šířená, neověřená zpráva*“), může mít na cenu pozemku vliv, proto je třeba si danou informaci pečlivě ověřit. (zdroj [6], str. 115)

Doktorka Superatová upozorňuje, že i „*územní plánování má značný vliv na cenu nemovitosti, ať už se jedná o cenu administrativní nebo tržní.*“ Bližší informace týkající se územního plánování jsou rozebrány v následujících částech této práce. (zdroj [7], str. 16)

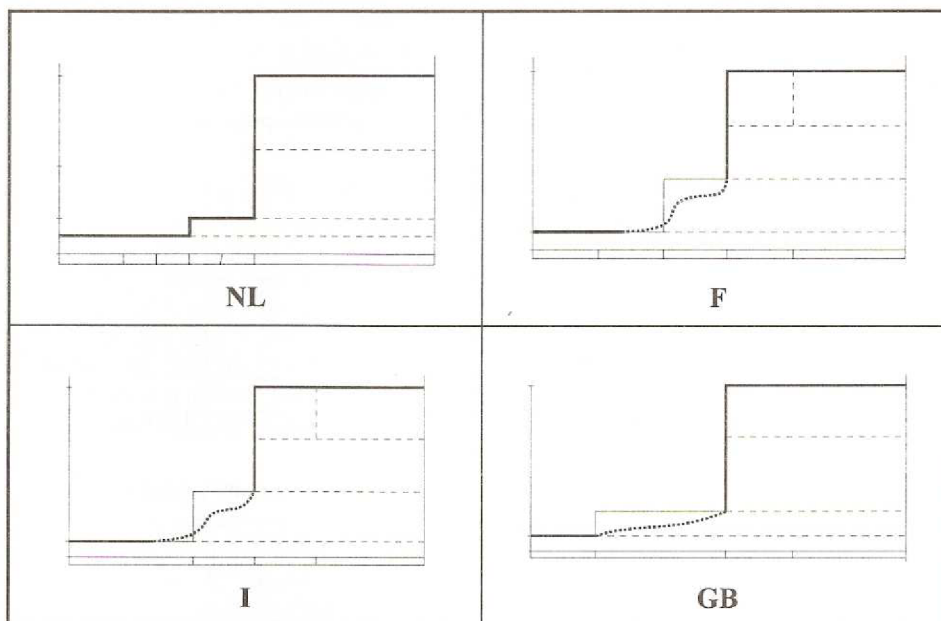
Na obr. č. 1. je graf dle SRN, včetně překladu originálního komentáře. Obdobné grafy pro Nizozemí, Francii, Itálii a Velkou Británii jsou na obr. 2.

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



Zdroj: [1], str. 388

Obr. č. 2: Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení v některých dalších evropských zemích



Zdroj: [1], str. 388

Dalším významným prvkem, který má vliv na cenu pozemku, jsou **inženýrské sítě**. Vybudování těchto sítí je velice nákladnou záležitostí. Profesor Bradáč uvádí zajímavost, že „v některých zemích se ceny těchto sítí promítají do ceny pozemku odlišně podle toho, kdo

bude síť budovat a využívat“. Pokud se jedná o silnoproudé či slaboproudé elektrorozvody, teplovody a plynovody, tak jejich vybudování většinou zajišťují společnosti, které pak promítnou vybudování a vlastní hodnotu sítí do ceny energie, která je jejich prostřednictvím prodávána. Čili, finance za vybudování sítí se společnosti „vrátí“ při odběru energie. Jiná situace však nastává u vodovodu a kanalizace. Jedná se většinou o obecní majetek, proto majitelé pozemků, na kterých se bude stavět, musí zaplatit svůj díl hodnoty dané sítě buď předem, nebo na splátky. (zdroj [1], str. 388)

1.2.3 Pozemková a absolutní renta

Pozemková renta - Jak již bylo řečeno, vzhledem k omezenému množství pozemků a k nemožnosti rozšířit nebo „vyrobit“ pozemek, se z něj stává významný druh monopolu. Z tohoto monopolu se tedy odvíjí pozemková renta. (zdroj [1], str. 388)

Nelze opomenout autora teorie diferenciální pozemkové renty Davida Ricarda. Ten ukázal, „že pozemková renta vzniká proto, že existují rozdíly v úrodnosti půd a že velikost renty na určité půdě odpovídá právě rozdílu v úrodnosti mezi touto půdou a nejhorší, ještě obdělávanou půdou“. Ricardo dále rozvíjel další teze ve vztahu pozemkového vlastnictví a akumulace kapitálu, jimiž však zde nebude věnováno více pozornosti. (zdroj [5])

Profesor Bradáč uvádí dva druhy této renty, a to absolutní a relativní.

Absolutní rentou je ta, „kterou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních.)“. **Relativní rentou** „pak je nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.“ (zdroj [1], str. 387)

1.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Oceňování je „činností, kdy je určitému předmětu, soboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžní ekvivalent.“ (zdroj [1], str. 47) V případě oceňování pozemků musíme vycházet z pravidel daných zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

1.3.1 Dělení pozemků pro účely oceňování

Pozemky dělíme pro účely oceňování (dle § 9), na:

- a) „stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmech a) až d).“

Dále se pozemky dělí za účelem oceňování na:

- a) „nezastavěné pozemky,
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, jež byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 - 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří
 - 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,“
- b) „zastavěné pozemky,
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“ (zdroj [11], str. 5-6)

Pro doplnění lze uvést část znění výše uvedeného zákona, který stanovuje, že „stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ (zdroj [11], str. 6)

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu, který je zanesen v katastru nemovitostí. Pokud by ovšem uvedená data nesouhlasila, je třeba vycházet ze skutečného stavu pozemku. (zdroj [11], str. 6)

1.3.2 Oceňování zemědělských pozemků dle § 6 oceňovací vyhlášky

„Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m^2 “. Jako základní cena pozemku jenž je zapsán v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost se ocení následovně:

- má-li pozemek bonitovanou půdně ekologickou jednotku ocení se dle přílohy číslo 4 této vyhlášky,
- pokud je uvedeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že tento zemědělský pozemek nemá bonitovanou půdně ekologickou jednotku.

Takto lze oceňovat zemědělské pozemky, které nejsou „územním plánem, regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládaného jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona“. (zdroj [11], str. 21)

1.3.3 Oceňování stavebních pozemků dle § 4 oceňovací vyhlášky

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny z m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy

působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popř. ceny určené jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška“. (zdroj [11], str. 6)

„Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitosti v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto již užívaného“ určíme výpočtem:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \text{ kde:}$$

ZC_v je základní cena stavebního pozemku dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky v Kč/m². Jednotlivé koeficienty $O_1 - O_6$ upravují tuto základní cenu stavebních pozemků. Základní cenu upravenou (ZCU) získáme vynásobením ceny základní a indexu cenového porovnání (I). Ten se vypočítá vynásobením třech dílčích indexů. Indexu trhu (I_t), indexu omezujících vlivů pozemku (O_o) a indexu polohy (I_p).

Jednotková cena nezastavěného stavebního pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, je součin základní ceny upravené s koeficientem 0,8. (zdroj [11], str. 19)

1.3.4 Oceňování pozemků určených ÚP k zastavění dle § 9 oceňovací vyhlášky

Cena těchto pozemků se určí vynásobením jejich výměry se základní upravenou cenou dle § 4 a s koeficientem 0,3. Tímto způsobem upravená základní cena musí mít hodnotu minimálně 20 Kč/m². (zdroj [11], str. 22)

1.3.5 Oceňování pozemků metodou výnosovou

Zde by se jednalo o ocenění pozemku vzhledem k tomu, jako by byly již pronajaty. Např. u stavebních pozemků – vlastníkoví stavby, u zemědělských – zemědělci, který na daném pozemku hospodaří. Profesor Bradáč však upozorňuje, že k *„použití výnosové metody v převážné většině případu chybí podklady“*. Nelze přehlédnout rozdíl ve výnosu ze stavebního pozemku, který závisí jak na lokalitě pozemku, jeho velikosti, tak na tom, jaká stavba bude na pozemku postavena. V případě nezastavěného stavebního pozemku závisí na možnosti získat vhodného investora a na okolních podmínkách, které umožňují co nejvlukrativnější stavbu, která by na něm mohla být povolena. Je třeba dodat, že existuje značné množství pozemků, kde není možno prakticky výnos spočítat. Jedná se např. o okrasné

sady, zahrady, pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi. U parků se předpokládá záporná výnosová hodnota. (zdroj [1], str. 388)

1.3.6 Oceňování pozemků dle dřívějších předpisů

Profesor Bradáč uvádí obvyklý způsob oceňování pomocí jednotkové ceny za 1 m², jež je vynásobený výměrou pozemku dle evidence katastru nemovitostí. Profesor dále upřesňuje, že *„tato výměra u pozemků ve svahu je menší, než jejich skutečná plocha, poněvadž se uvažuje průmět pozemku do vodorovné roviny“*. (zdroj [1], str. 388-389)

Z historického hlediska lze opět citovat profesora, který uvádí, že *„jednotkové ceny pro převod resp. přechod vlastnictví mezi občany byly od 20. 6. 1939 do 31. 3. 1939 dány na území ČR tzv. stopcenami, tzn. srovnatelnými cenami, za které se obdobné pozemky v daném místě převáděly v období do 20. 6. 1939“*. (zdroj [1], str. 388-389)

Od 1. 4. 1979 však platil výměr cenových úřadů a ministerstev financí č. 120/17/79, který se týká cen pozemků. Rozlišovaly se zde pozemky v zastavěném území obce dle počtu obyvatel, jejichž cena se pohybovala mezi 15 – 4 Kč/m². Přibližně stejnou cenu měly i pozemky zastavěné plochy se zahradami, dvorem, které patřily k rodinnému domu. Stejně tak zemědělské usedlosti, rekreační chaty atd. Ostatní pozemky se oceňovaly cenou 0,40 Kč/m². Bradáč dále popisuje postupný vývoj cen pozemků, hlavně stavebních, dle obrázku č. 1. (zdroj [1], str. 388-389)

1.3.7 Porovnání pomocí indexu odlišnosti

Profesor Bradáč blíže definuje porovnání pozemků pomocí indexu odlišnosti, přičemž vybraný pozemek srovnává s jinými prakticky totožnými pozemky a jejich inzerovanými (realizovanými) cenami. Tyto pozemky je vhodné nejprve uspořádat do databáze. Porovnávají se tak jednotlivé objekty z databáze s objektem oceňovaným. *„Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.“* Je také třeba zohlednit možné souvislosti a zásady, které mohou mít na cenu pozemku dopad. Může-li znalec provést srovnání nejméně tří obdobných pozemků, které se shodují ve vnějších i vnitřních znacích (velikost, poloha, využití atd.), tak může určit srovnávací cenu. Bližší údaje o srovnávacích pozemcích musí být pečlivě zapsány v odhadu i s prameny, odkud se čerpalo. Koeficienty, kterými se pozemky upravují nejsou pevně stanoveny. Index odlišnosti se vypočítá jako tržní

cena srovnávací nemovitosti vydělená tržní cenou oceňované nemovitosti. Respektive lze výpočet také určit vzorečkem, kdy jednotkovou tržní cenu srovnávací nemovitosti vydělíme jednotkovou tržní cenou oceňované nemovitosti. (zdroj [1], str. 354)

1.3.8 Metoda třídy polohy

Autorem této metody je švýcarský architekt Wolfgang Neageli (od toho se odvíjí původní název - Naegeliho metoda třídy polohy). Jedná se o metodu výpočtu ceny stavebního pozemku dle tzv. „*třídy polohy*“. Metodu velice dobře popsal profesor Bradáč ve své práci, kdy vychází z toho, že „*cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu*“. (zdroj [1], str. 392) Výhodou této metody je možnost jejího použití i tam, kde nemáme žádné srovnatelné pozemky za známou cenu (prodeje).

Je zajímavé, že pomocí tzv. „*klíče třídy polohy*“ lze zjistit podíl ceny pozemku v procentech. Klíč obsahuje různá kritéria, mezi která lze zařadit, např. „*dopravní vztahy, obytné budovy a jejich polohu ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění atd.*“ (zdroj [1], str. 392)

Profesor Bradáč uvádí, že je „*používáno 5+2 klíčů třídy polohy, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu*“. (zdroj [1], str. 392) Pro ucelení informací budou názvy jednotlivých klíčů třídy polohy uvedeny a některé blíže popsány, ovšem bez podrobnějšího rozdělení, čili pro představu.

5+2 klíčů třídy polohy (částečně doplněno pro poměry v ČR):

- I. Všeobecná situace** – patří sem např. zemědělské oblasti, dosti vzdálené od větších obcí či dopravy, vesnice, kde není turistický ruch a nelze je využít za tímto účelem. „*Okrajové části malých měst, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta.*“ (zdroj [1], str. 392) Nejlepší obchodní plochy v lázeňských městech, vedlejší ulice v okolí centra města, nejlepší místa k obchodování ve městech střední velikosti a velkoměstech. (zdroj [1], str. 392)
- II. Intenzita využití pozemku** – např. malé rekreační domky, stavby o max. 2 podlažích bez komfortu, skromné rodinné domy a domy s průměrným vybavením, průměrně

obytné nájemní domy, „*průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením a nákladními výtahy a vzduchotechnikou.*“ (zdroj [1], str. 393) Komfortní rodinné domy, apartmá, domy s terasou, exkluzivní rodinné domy, obchodní domy (podsklepené, s restaurací, kanceláři, apartmá atd.). Obchodní domy s nadprůměrným vybavením umístěné na exkluzivním místě (Praha). (zdroj [1], str. 393)

III. Dopravní relace k velkoměstu – pozemky v nepříznivé oblasti, které jsou dosti vzdálené od měst (dojezd do města je víc než jedna hodina), obce se zastávkou železnice, lepší místa k bydlení s dosažitelnou dopravou, „*přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic.*“ (zdroj [1], str. 393) Centrum veřejných dopravních prostředků, obchodní centra větších předměstí, kde lze dobře parkovat, autobusy, tramvaje atd. „*Ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců.*“ (zdroj [1], str. 393)

IV. Obytný sektor – („*použije se pouze u obytných budov, ubytoven, kempů, motelů, hotelů a smíšených staveb*“) (zdroj [1], str. 393-394) patří sem např. venkovská stavení, jež jsou určena k bydlení, kempy, rodinné domy bez zahrady, obytné domy s nízkým komfortem, malé až střední obce, kde jsou nízké možnosti nakupování a kulturního vyžití, rodinné domy s malými zahradami, venkovské domy s průměrným pohodlím, vesnické hospody, větší kulturní možnosti, hotely pro střední cenové třídy i vyšší atd. (zdroj [1], str. 393-394)

V. Řemesla, průmysl, administrativa, obchod – („*použije se jen u provozních objektů, kromě obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů.*“). (zdroj [1], str. 394) Do této třídy spadají štěrkovny, pískovny, lomy, pily, sklady pro neskladný materiál, dílny truhlářů, klempířů, sklady velkoobchodů, garáže, parkoviště, expediční sklady, kanceláře svobodných povolání či s komfortním vybavením, kina, bary, restaurace, stylové hospody, bary, cestovní kanceláře, banky, praxe lékařů (specialistů), luxusní obchody atd.). (zdroj [1], str. 394)

VI. Povyšující faktory – Profesor Bradáč uvádí, že v této třídě lze „*zvýšení až o jednu třídu provést v těchto případech*“: (zdroj [1], str. 394) obytné objekty, které lze do budoucna lépe využít, rohové parcely které lze využít pro obchod, pozemky na kterých nelze stavět z důvodu umístění v chráněném území, obchodní parcely

s významným cizineckým ruchem (pokud to již dříve nebylo bráno v úvahu), místa s výrazným daňovým zvýhodněním.

VII. Redukující faktory – v této třídě profesor Bradáč uvádí, že „*snížení až o jednu třídu lze provést v následujících případech.*“ (zdroj [1], str. 394) Např. za předpokladu, že dojde k nižšímu stupni využití než doposud, nadměrný hluk ze silniční, letecké či železniční dopravy či z průmyslových zařízení. Mezi tyto faktory pak lze také zařadit nadměrné zastínění obytných prostor např. skálou či lesy. (zdroj [1], str. 394)

Inženýr Dušek uvádí, že právě „*na základě průměrného klíče je stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti, (tj. reprodukční hodnota staveb+hodnota zastavěné části pozemku = celková hodnota nemovitosti), které se pohybuje v rozmezí 1-38%.*“ (zdroj [4], str. 46)

Pro české poměry lze tuto metodu využít v původních hodnotách, ovšem za použití českých reprodukčních cen, ve velkých městech (provozní budovy). U menších měst je nezbytné jít na hodnoty zhruba poloviční. (zdroj [1], str. 398)

Stanovení třídy polohy nám udává poměry jednotlivých pozemků. Zajímavostí je, že např. objekty na hlavních třídách či křižovatkách by měly být až o třetinu výše, než nemovitosti v sousedních vedlejších ulicích. (zdroj [1], str. 394)

Nelze opomenout fakt, že v nejméně příznivých polohách u nejméně atraktivních nemovitostí bude cena pozemku mít cca 5 %. Z toho vyplývá, že cena stavby bude činit 95 %. Oproti tomu velmi lukrativní pozemek v centru hlavního města, na kterém by bylo možné postavit obchodní dům, bude mít cenu téměř takovou, za jakou by se daný dům na něm dal postavit. (zdroj [1], str. 395)

Výhody metody třídy polohy:

- zjišťuje hodnotu pozemku v tržním hospodářství,
- nepotřebuje znát konkrétní výši nájemného, stačí znát obestavěný prostor budovy a dále spočítat reprodukční cenu,
- určitým způsobem splňuje i výnosovou metodu,
- stabilizuje ceny pozemků bez okamžitého kolísání. (zdroj [1], str. 396)

1.3.9 Indexová porovnávací metoda

Tato metoda byla původně používána v SRN a v ČR se obvykle užívá v určité podobě. Ta spočívá nejdříve ve stanovení průměrné ceny a indexů, jimiž se tato průměrná cena blíže upravuje pro konkrétní podmínky. Tuto metodu lze využít pro srovnání ceny dvou či více pozemků, pokud je u některých z nich známa kupní cena. V tom případě pak lze vypočítat index vynásobením určitých koeficientů. Porovnáním vypočítaných indexů lze porovnat i ceny pro pozemky, u kterých zatím prodejní cena není známá. (zdroj [2], str. 136)

Výpočet se provádí následovně:

- 1) Nejprve je zapotřebí vypočítat JTC_s , jednotkovou tržní cenu u srovnávacího pozemku u kterého je známa tržní cena a výměra.
- 2) V dalším kroku se vypočítá I_s , index srovnávacího pozemku, který se získá násobením náležitých koeficientů.
- 3) Následuje výpočet $SJTC_s$, standardní jednotkové tržní ceny.

$$SJTC_s = JTC_s / I_s$$

- 4) Index oceňovaného pozemku I_o se vypočítá násobením příslušných koeficientů.
- 5) Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku JTC_o se získá vynásobením I_o a $SJTC_s$. Cenu oceňovaného pozemku lze získat vynásobením daného výsledku výměrou. (zdroj [1], str. 404 - 407)

Je však třeba zmínit, že údaje o skutečných realizovaných cenách věcí nemovitých jsou jen těžko dostupné, až nedostupné. Navíc může hrát důležitou roli možné zkreslení, do kterého lze zařadit např. prodej mezi příbuznými, kdy je skutečná cena nižší, než by odpovídalo trhu, „prodej mezi spřízněnými právníckými osobami, spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz“, atd. (zdroj [1], str. 338)

Grubbsův test

Pro ucelení informací je vhodné zmínit, že při tvorbě databází cen může dojít k extrémnímu zkreslení. To vzniká následkem malého počtu věcí nemovitých, jimiž jsme omezeni. Grubbsův test (parametrický test) je tedy statistický test, kterým lze extrémní hodnotu vyloučit. Profesor Bradáč říká, že „Grubbsův test slouží k vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru“. (zdroj [1], str. 349) Nejdříve je třeba

hodnoty v datovém souboru poskládat dle velikosti. Tím zjistíme, minimální a maximální hodnotu. „Pokud je některá hodnota vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehlé hodnoty.“ (zdroj [1], str. 349)

1.3.10 Cenové mapy pozemků

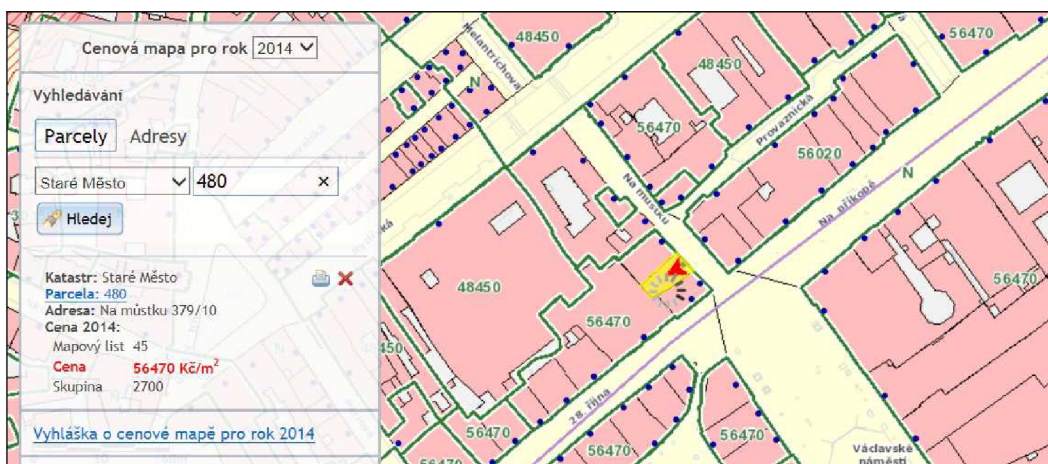
Při zjišťování ceny pozemku má tato metoda zpravidla přednost před ostatními metodami zjištění ceny pozemku. Je však třeba, aby byla cenová mapa pro dané území vyhotovena. Cenové mapy jsou určitý grafický elaborát a různí se v podrobnosti svého zpracování.

V cenové mapě je obec rozdělena obvykle dle charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky atd.), který zde převažuje. Lze zde nalézt i území, které nemá uvedenou cenu. (zdroj [2], str. 133)

Inženýr Dušek zmiňuje tři základní metodiky tvorby cenových map:

- Metodika vytváření cenových pásem,
- Metodika vytváření směrných cen,
- Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku. (zdroj [4], str. 50)

Obr. č. 3: Příklad cenové mapy hlavního města Prahy



(zdroj [14])

1.4 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

1.4.1 Popis územního plánování

Územní plánování je upravováno stavebním zákonem a jeho cílem je vytvářet vhodné předpoklady pro výstavbu a rozvoj území. Bere v úvahu životní prostředí a hospodářský rozvoj. Přičemž musí dbát na soudržnost daného společenství obyvatel a nesmí ohrožovat životní podmínky budoucích generací. Inženýr Dušek ve své práci podotýká, že „*územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*“. S ohledem na životní prostředí člověka a vlastní ochranu krajiny určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Územní plánování dále zabezpečuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. (zdroj [4], str. 13)

Aby nedošlo k narušení rovnováhy v rámci hospodářského rozvoje, životním prostředím a sociální soudržností, je třeba dokumentovat a vyhodnocovat současný stav území. Na základě výsledků pak lze navrhovat a popř. plánovat další využití území. (zdroj [7], str. 14)

Pro představu uvádím některé úkoly územního plánování, které definuje doktorka Superatová:

- prozkoumat území a posuzovat jeho stav,
- vytvářet koncepci rozvoje a zjišťovat zda je změna třeba,
- stanovit dopad na životní prostředí a snížit riziko vzniku katastrof,
- odstraňovat dopady hospodářských změn,
- vytvářet vhodné podmínky pro správné hospodaření s prostředky z veřejného rozpočtu a jejich další využití.

Doktorka dále udává, že „*úkolem územního plánování je jednak funkce ochranná s ohledem na péči o životní prostředí a jednak vytváření nových hodnot včetně výběru vhodných stavebních pozemků pro budoucí výstavbu v obcích*“. (zdroj [7], str. 15)

1.4.2 Územní plán

Územní plán stanovuje základní koncepci možného rozvoje daného území. Pořizuje se pro celé území obce a upřesňuje cíle a úkoly územního plánování k dané oblasti. Jeho úkolem je rozvoj území obce, jeho plošného uspořádání a okolní krajiny. Dále vymezuje zastavěné území, plochy (hlavně zastavitelné či určené k přestavbě) atd. (zdroj [4], str. 15) Doktorka

Superatová jej definuje jako „územně plánovací dokumentaci, která řeší (na rozdíl od zásad územního rozvoje) území celé obce“. (zdroj [7], str. 19)

1.4.3 Regulační plán

Za zmínku jistě stojí i regulační plán, který má za úkol stanovit podrobné podmínky pro využití pozemků, prostorové uspořádání staveb a ochranu území. Neméně důležitým úkolem je také jeho podíl na vytváření příznivého životního prostředí. Tento plán stanovuje podmínky pro využití a vymezení pozemků. Dále se podílí na uspořádání staveb a vymezuje veřejně prospěšné stavby. Je závazný pro rozhodování v dané lokalitě. (zdroj [4], str. 15) Regulační plán se vydává buď z podnětu, nebo na základě žádosti. A je tak podrobný, že řeší dokonce i údaje o stavební a uličních čarách. (zdroj [7], str. 20)

1.4.4 Územní rozhodnutí

Definici územního rozhodnutí stanovuje stavební zákon. Říká, že „*umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak*“. jedná se tedy o rozhodnutí o: „*umístění stavby nebo zařízení, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území, dělení nebo scelování pozemků a ochranném pásmu*“. (zdroj [12])

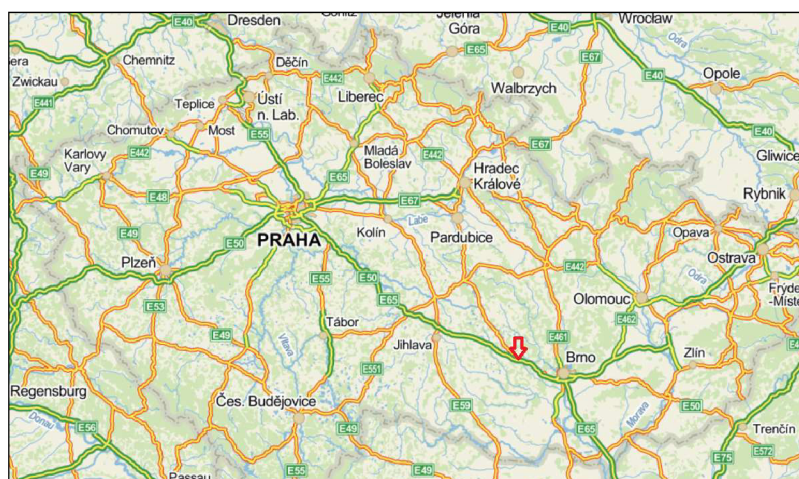
2 PRAKTICKÁ ČÁST

2.1 SEZNÁMENÍ S LOKALITOU

2.1.1 Lokalita města Velká Bíteš

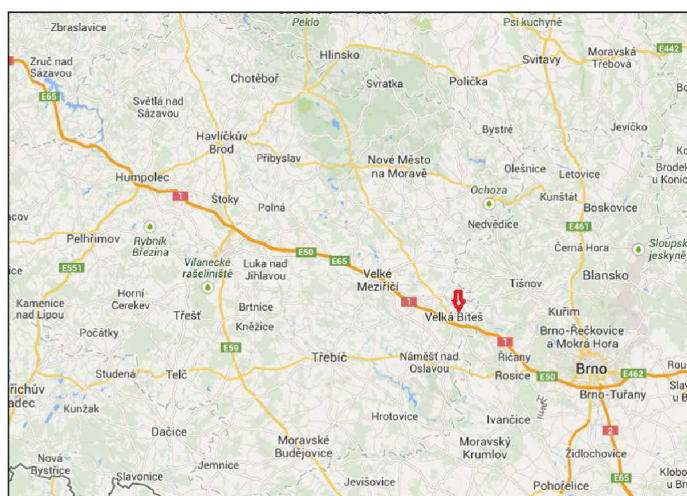
Pro svoji diplomovou práci jsem si vybral lokalitu města Velké Bíteše. K tomuto městu ležícím na okraji kraje Vysočina mám citový vztah. Žiji zde od narození a pojí mě s ním nejen mnohá přátelství, ale i pro mě krásná krajina. A v neposlední řadě zájem o společenské dění, ke kterému neodmyslitelně patří územní plánování.

Obr. č. 4: Město Velká Bíteš na mapě ČR



(zdroj [15])

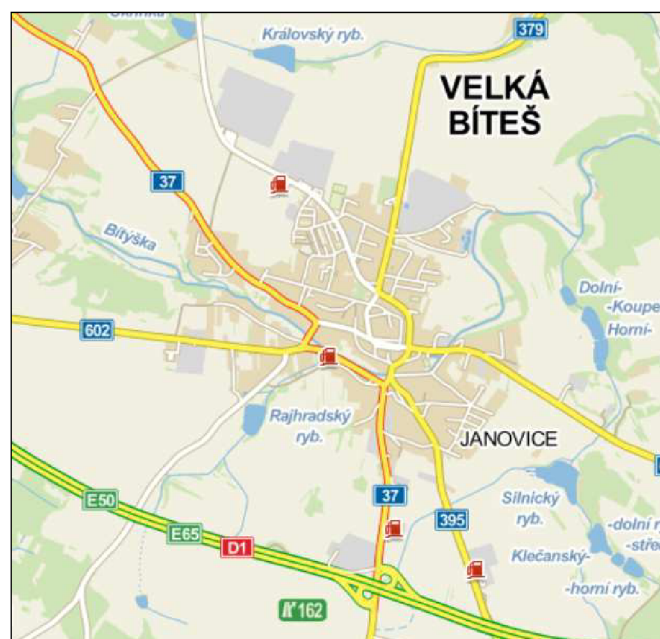
Obr. č. 5: Město Velká Bíteš na mapě kraje Vysočina



(zdroj [16])

Město Velká Bíteš leží 35 km severozápadně od Brna na dopravní křižovatce dálnice D1 a silnici první třídy č. 37 spojující jižní Moravu se severovýchodními Čechy. Město má 5070 obyvatel. Je plně vybaveno službami pro obyvatele, jako jsou úřady, banky, školy, obchody, zdravotnictví, zařízení pro kulturu a sport. Doprava je ve městě zajištěna autobusovými spoji. Pravidelné linky zabezpečují spojení mezi městy Brno, Jihlava a Žďár nad Sázavou. Mimo tyto hlavní spoje je zajištěno i autobusové spojení s okolními vesnicemi. Město je kompletně vybaveno inženýrskými sítěmi (vodovod, kanalizace, plyn, elektrické vedení, telefonní kabel, internet).

Obr. č. 6: Město Velká Bíteš na bližší mapě



(zdroj [17])

2.2 HISTORIE VÝVOJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VE VELKÉ BÍTEŠI

Starý ÚP města Velké Bíteše pochází ze 60. let 20. století. Novodobý ÚP byl vytvořen v roce 2006. Postupným rozvojem města bylo třeba řešit v první řadě problematiku bytové výstavby, a dále umístění průmyslových zón v okrajových částech města. Proto byly zpracovávány změny ÚP. Od roku 2006 bylo do roku 2012 vypracováno celkem 6 změn. Nejvýznamnější byla změna č. 4 a 5, která řešila budoucnost dopravy ve Velké Bíteši. Těmito změnami je koncipovaný obchvat města. Změna č. 6 měla za úkol řešit bytovou výstavbu. (zdroj [24])

2.3 POPIS VYBRANÉHO POZEMKU V LOKALITĚ VELKÁ BÍTEŠ

2.3.1 Popis vybraného pozemku ve městě velká Bíteš

Pro stanovení ceny pozemku dle jednotlivé fáze ÚP je zvolen pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš. Pozemek leží na okraji města Velké Bíteše. Jeho výměra činí 746 m² a katastru nemovitostí je zapsaný jako orná půda. Nachází se severovýchodně od centra města v mírně svažitém terénu.

2.3.2 Lokalita vybraného pozemku ve Velké Bíteši

Obr. č. 7: Město Velká Bíteš na katastrální mapě



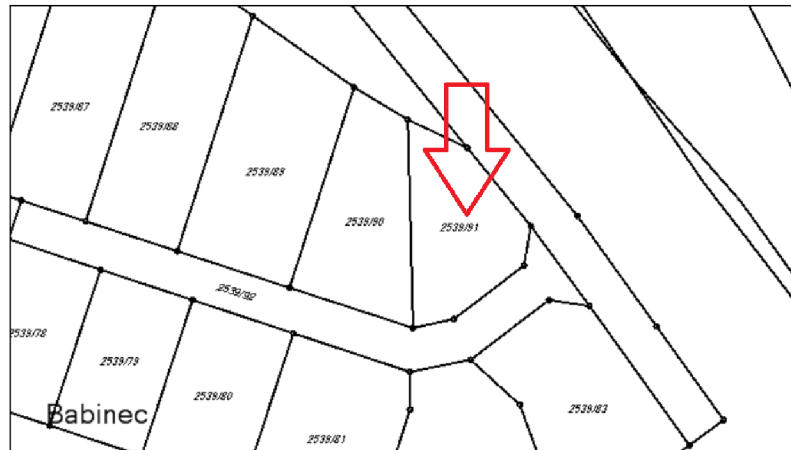
(zdroj [18])

Obr. č. 8: Poloha vybraného pozemku na katastrální mapě



(zdroj [19])

Obr. č. 9: Detail vybraného pozemku na katastrální mapě




(zdroj [20])

Obr. č. 10: Detail vybraného pozemku na fotoorto mapě



(zdroj [21])

Obr. č. 11: Vybraný pozemek v katastru nemovitostí

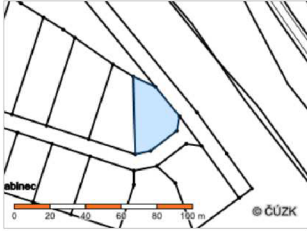
 Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o parcele

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 2539/91 |
| Obec: | Velká Bíteš [596973] |
| Katastrální území: | Velká Bíteš [778214] |
| Číslo LV: | 2860 |
| Výměra [m ²]: | 746 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | orná půda |

[Informace z RÚIAN](#) [Sousední parcely](#)



0 20 40 60 80 100 m © ČÚZK

(zdroj [22])

2.3.3 Analýza pozemku

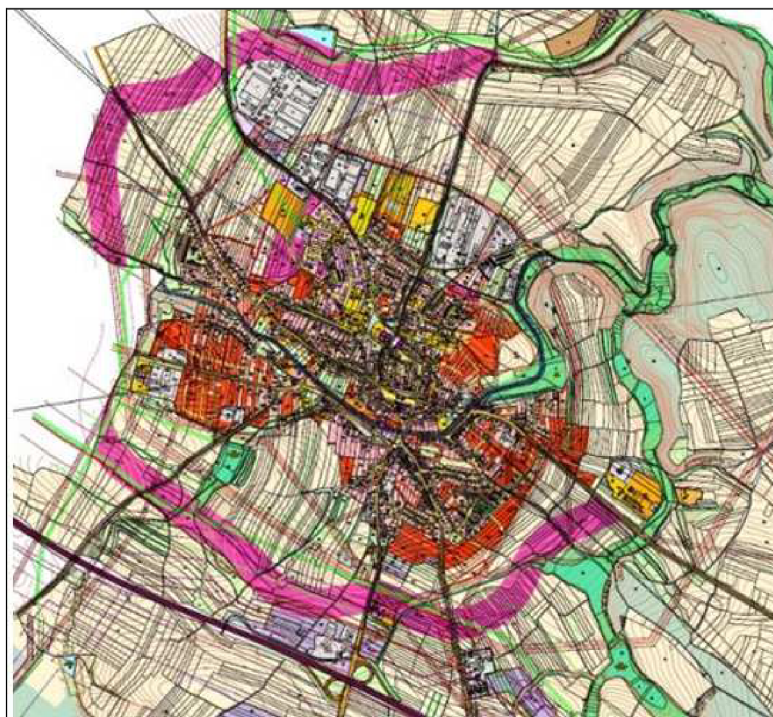
Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemku v lokalitě Velká Bíteš v okrese Žďár nad Sázavou dle oceňovacích předpisů a ceny obvyklé. Analýza ceny pozemku se odvíjí od fází ÚP. Tyto fáze jsou v této praktické části rozděleny do následujících částí.

- **Pozemek jako orná půda (dle vyhlášky, BPEJ)**
- **Fáze o tom, že se pozemek dostane do ÚP, následné zvýšení ceny pozemku.**
- **Pozemek dle ÚP k zastavění.**
- **Stavební pozemek**

2.4 SOUČASNÁ SITUACE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VE VELKÉ BÍTEŠI

V současné době je platný ÚP ve znění změny č. 6. Tento plán se zabývá bytovou výstavbou ve městě. Zároveň se vypracovává změna č. 7, která bude řešit dopravu v centru města s důrazem na vybudování okružní křižovatky ulic Růžová, Na Valech a Pod Hradbami (v blízkosti Masarykova náměstí). (zdroj [24])

Obr. č. 12: Územní plán města Velké Bíteše



(zdroj [23])

2.5 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V současné době vypracovávaná změna č. 7 je zřejmě poslední změnou s ohledem na platnou legislativu. Od roku 2016 totiž legislativa nedovoluje nové změny ÚP. Od tohoto roku tedy budou vznikat nové ÚP. Do těchto nových plánů se budou provádět dle potřeby další nové změny. Číslování změn nového ÚP začne tedy roku 2016 opět číslem jedna. (zdroj [24])

3 STANOVENÍ OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY POZEMKU



V následující kapitole jsou u zvoleného pozemku simulovány tři fáze územního plánování. V první fázi simulují, že vybraný pozemek je pozemkem zemědělským, ve druhé fázi pozemkem určeným územním plánem k zastavění a v poslední třetí fázi stavebním pozemkem. U všech těchto fází je pozemek oceněn na základě porovnání cenou obvyklou a následně na základě oceňovacích předpisů cenou administrativní.



3.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU


Pro stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku je zvolen pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš. Nachází se na severovýchodním okraji města cca 200 m od zastavěné části. Pro potřeby této práce je uvažováno s tím, že tento pozemek je nyní zemědělsky obhospodařován, nestojí na něm žádná stavba a nejsou zde trvalé porosty. Pro vytvoření databáze byly použity obdobné zemědělské pozemky, jako je vybraný pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš.



Databáze zemědělských pozemků získaných z inzerce za účelem porovnání



Tab. č. 1: Databáze zemědělských pozemků

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|--------------|
| 1 | <p>Velké Meziříčí</p> <p>Pozemek v lokalitě Velké Meziříčí. Jedná se o trvalý travní porost.</p>  <p>Druh pozemku: Trvalý travní porost Číslo zakázky: D1 Reality - 153264</p> <p>Plocha parcely: 19 629 m²</p> | 294.435,- Kč |
| 2 | <p>Křižanov</p> <p>K prodeji pozemek v katastrálním území Křižanov, v blízkosti rybníka Křižovnick, u zátoky. Přejezd na pozemek dobrý. V současné době je pozemek zatravněn, pravidelně sekán (bez smlouvy o nájmu). V katastru zapsán jako orná půda, možno postavit drobnou/účelovou stavbu (na ohlášku) do 30 m² s možností rozšíření vhodnou k rekreaci (ne k trvalému bydlení). Napojení na elektřinu cca 50 m. Nebo je možné pozemek využívat jako zemědělskou půdu.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: RealityMorava - 185905</p> <p>Plocha parcely: 2 626 m²</p> | 180.000,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|--------------|
| 3 | <p>Osová Bítýška</p> <p>Prodej pozemku - orné půdy. Rovinatý pozemek v jednom celku 41 387 m² v katastru obce Osová Bítýška.</p> <p>BPEJ: 76811 – 2 909 m², 72901 – 38 478 m².</p> <p>Rozměry pozemku: šíře cca 79 m, délka cca 518 m.</p> <p>K pozemku je přístup po cestě.</p> <p>Pozemek je pronajatý soukromému zemědělci s roční výpovědní lhůtou.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: DVL,s.r.o. Brno reality - 1389</p> <p>Plocha parcely: 41 387 m²</p> | 827.740,- Kč |
| 4 | <p>Chlébské</p> <p>K prodeji zemědělská půda v katastrálním území Chlébské, 13 km od Bystřice nad Pernštejnem a 18 km od Tišnova. Parcelu o výměře 11 918 m² tvoří ostatní plocha, část je louka a část pozemku je zalesněna. Les je smíšený, ale jsou zde vzrostlé smrky stáří cca 90 let. Druhá parcela je louka o výměře 14 804 m². Celková plocha činí 26 722 m². Pozemky se nachází východně od obce.</p>  <p>Druh pozemku: Trvalý travní porost Číslo zakázky: D1 reality - 181935</p> <p>Plocha parcely: 26 722 m²</p> | 516.000,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|--------------|
| 5 | <p>Hamry nad Sázavou</p> <p>K prodeji pozemek o celkové výměře 8 947 m² v obci Hamry nad Sázavou. Pozemek je vedený jako orná půda s vysokou půdní bonitou, vhodný pro zemědělské účely. Poloha na jihovýchodním okraji souvislé obecní zástavby. Má rovinný charakter, ucelený podélný tvar. Nezátížen nájemní smlouvou, k užívání ihned.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: STING - 58778</p> <p>Plocha parcely: 8 947 m²</p> | 447.350,- Kč |
| 6 | <p>Zvole/Branišov</p> <p>K prodeji pozemek o rozloze 9 556 m² nedaleko Branišova, který je jednou z částí obce Zvole. Pozemek je vedený jako orná půda, vhodný pro zemědělské účely, k založení zahrady, lesa, louky a k dalšímu využití. Pozemek je rovinný, bezprostředně přístupný z obecní cesty a vhodný i pro rekreaci. Vedle pozemku se nachází chatová zástavba, ze které je krásný výhled do krajiny. Obec Zvole se rozkládá 20 km jihovýchodně od Žďáru nad Sázavou, 7 km jihozápadně od města Bystřice nad Pernštejnem a 7 km jižně od Nového Města na Moravě. Z turistického a geografického hlediska patří tato lokalita do širší oblasti Českomoravské Vysočiny a je velmi vhodná k turistice, k letním a zimním sportům.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: STING - 71816</p> <p>Plocha parcely: 9 556 m²</p> | 955.600,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|---|--------------|
| 7 | <p>Bohdalec</p> <p>K prodeji zemědělské pozemky o celkové rozloze 52 787 m² v okolí obce Bohdalec. Tato obec se nachází v okrese Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina. Nabízené pozemky jsou zahrnuty v LPIS. Bohdalec je také název katastrálního území. Pozemky jsou vedeny jako orná půda.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: LFIC, a.s. - fondrealit.cz - 0345</p> <p>Plocha parcely: 52 787 m²</p> | |
| 8 | <p>Lišná</p> <p>Pozemky se skládají ze dvou celků 10 334 m² (k.ú. Sněžné na Moravě) a 22 904 m² (k.ú. Lišná) Nájemní smlouva sjednána do 31. 12. 2013. Celková plocha pozemku je 33 238 m².</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: TANA - UO9847</p> <p>Plocha parcely: 33 238 m²</p> | 265.904,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|---|----------------|
| 9 | <p>Věcov</p> <p>K prodeji zemědělské pozemky o rozloze 15 961 m² v malé obci Věcov nacházející se v CHKO Žďárské vrchy, severovýchodně od Nového Města na Moravě.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: LFIC, a.s. - fondrealit.cz - 0215</p> <p>Plocha parcely: 15 961 m²</p> | 239.415,- Kč |
| 10 | <p>Sejřek - Bor</p> <p>K prodeji lukrativní pozemky v obci Sejřek - Bor u Nedvědic, (okres Žďár nad Sázavou) o celkové ploše 51 046 m². Pozemky jsou vhodné např. k zemědělskému využití, ke zřízení autokempu nebo lesní školky.</p>  <p>Druh pozemku: Orná půda Číslo zakázky: STING - 72873</p> <p>Plocha parcely: 51 046 m²</p> | 1.276.150,- Kč |

(zdroj [25]-[32])

Tab. č. 2: Souhrn databáze zemědělských pozemků pro výpočet ceny obvyklé porovnáním

| Číslo pozemku | Lokalita | Výměra pozemku [m ²] | Druh pozemku | Dostupnost | Inženýrské sítě | Jiné |
|---------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1 | Velké Meziříččí | 19 629 | trvalý travní porost | Po nezpevněné cestě | nejsou | pozemek je v mírném svahu |
| 2 | Křižanov | 2 626 | orná půda | po nezpevněné cestě | napojení na elektřinu cca 50 m | v současné době zatravněn, v blízkosti rybník |
| 3 | Osová Bitýška | 41 387 | orná půda | přístup po cestě | nejsou | rovinatý pozemek |
| 4 | Chlébské | 26 722 | trvalý travní porost | po nezpevněné cestě | nejsou | část pozemku je louka a část je zalesněna |
| 5 | Hamry nad Sázavou | 8 947 | orná půda | přístup po cestě | nejsou | rovinatý pozemek |
| 6 | Zvole / Branišov | 9 556 | orná půda | obecní nezpevněná cesta | nejsou | rovinatý pozemek |
| 7 | Bohdalec | 52 787 | orná půda | po nezpevněné cestě | nejsou | |
| 8 | Lišná | 33 238 | orná půda | po nezpevněné cestě | nejsou | |
| 9 | Věcov | 15 961 | orná půda | po nezpevněné cestě | nejsou | |
| 10 | Sejřek - Bor | 51 046 | orná půda | po nezpevněné cestě | nejsou | |

(zdroj: autor)

- Pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš

Tab. č. 3: Výpočet obvyklé ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou

| Číslo pozemku | Cena pozemku požadovaná [Kč] | Jednotková požadovaná cena pozemku [Kč/m ²] | Koef. redukce na pramen ceny K | Cena po redukcii na pramen ceny [Kč/m ²] | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | IO | Jednotková cena pozemku odvozená [Kč/m ²] |
|--|--|---|--------------------------------|--|------|------|------|------|------|-------------------------|---|
| (1) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (16) | (17) | (18) | (19) | (20) |
| 1 | 294 435 | 15 | 0,85 | 13 | 0,98 | 1,02 | 0,97 | 1,04 | 1,05 | 1,06 | 12 |
| 2 | 180 000 | 69 | 0,85 | 59 | 0,99 | 1,00 | 0,96 | 0,80 | 1,05 | 0,80 | |
| 3 | 827 740 | 20 | 0,85 | 17 | 0,95 | 1,00 | 0,97 | 0,97 | 1,05 | 0,94 | 18 |
| 4 | 516 000 | 19 | 0,85 | 16 | 0,97 | 1,02 | 0,95 | 0,95 | 1,05 | 0,94 | 17 |
| 5 | 447 350 | 50 | 0,85 | 43 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,05 | 0,98 | |
| 6 | 955 600 | 100 | 0,85 | 85 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,05 | 0,98 | |
| 7 | 791 805 | 15 | 0,85 | 13 | 0,95 | 1,00 | 0,97 | 0,96 | 1,05 | 0,93 | 14 |
| 8 | 265 904 | 8 | 0,85 | 7 | 0,96 | 1,00 | 0,96 | 0,95 | 1,05 | 0,92 | 7 |
| 9 | 239 415 | 15 | 0,85 | 13 | 0,98 | 1,00 | 0,96 | 0,95 | 1,05 | 0,94 | 14 |
| 10 | 1 276 150 | 25 | 0,85 | 21 | 0,95 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 1,05 | 0,93 | 23 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | Kč/m² | 15 |
| Výběrová směrodatná odchylka | | | | | | | | | | Kč/m ² | 5 |
| Průměr bez směrodatné odchylky | | | | | | | | | | Kč/m ² | 10 |
| Průměr se směrodatnou odchylkou | | | | | | | | | | Kč/m ² | 20 |
| Jednotková cena určená porovnáním | | | | | | | | | | Kč/m² | 15 |
| Cena zemědělského pozemku určená porovnáním | | | | | | | | | | Kč | 11 187 |
| K1 | Koeficient úpravy na velikost pozemku | | | | | | | | | | |
| K2 | Koeficient úpravy na druh pozemku | | | | | | | | | | |
| K3 | Koeficient úpravy na umístění pozemku (na území obce, na okraji obce, na samotě) | | | | | | | | | | |
| K4 | Koeficient úpravy dle lokality pozemku | | | | | | | | | | |
| K5 | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti | | IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5) | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |
| Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočítá jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávaného pozemku a indexu odlišnosti. | | | | | | | | | | | |

(zdroj: autor)

Pozn.: Pozemek č. 2 v lokalitě Křižanov, pozemek č. 5 v lokalitě Hamry nad Sázavou a pozemek č. 6 v lokalitě Zvole/Branišov mají jednotkovou tržní cenu abnormálně vyšší než ostatní posuzované zemědělské pozemky v databázi. Proto tyto tři pozemky nejsou zahrnuty do výpočtu. Na těchto vyřazených pozemcích by se mohlo jednat např. o výstavbě rekreačních objektů. Výpočet tedy počítá pouze se sedmi zemědělskými pozemky. U vyřazených pozemků je předpoklad fámy, která je blíže specifikovaná v kapitole 3.3.

3.2 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Tab. č. 4: Údaje o vybrané parcele č. 2539/91

| Údaje o parcele č. 2539/91 | |
|----------------------------|------------------------|
| Název obce | Velká Bíteš |
| Počet obyvatel | 5070 |
| Číslo parcely | 2539/91 |
| Druh pozemku | orná půda |
| Výměra pozemku | 746 m ² |
| BPEJ | 72911 |
| ZC | 7,04 Kč/m ² |

(zdroj [22])

Tab. č. 5: Výpočet zjištěné ceny zemědělského pozemku

| | |
|--|---------------------------|
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 | |
| Výpočet úpravy základní ceny | |
| Obce s 5-10 tisíci obyvateli - vlastní území: | 80% (celková úprava ceny) |
| Název | Zemědělský pozemek |
| Parcelní číslo | 2539/91 |
| Výměra (v m ²) | 746 |
| Jednotková cena (v Kč/m ²) | 7,04 |
| Úprava (v %) | 80 |
| Upravená cena (v Kč/m ²) | 12,67 |
| Celkem cena (v Kč) | 9451,82 |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 | |
| na parcele č. 2539/91 o výměře 746,00 m² | |
| Zjištěná cena celkem: | =9.451,82 Kč |

(zdroj: autor)

3.3 „FÁMA“ U ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU



Z tabulky č. 2 a 3 je patrné, že pozemek v lokalitě Křižanov, pozemek v lokalitě Hamry nad Sázavou a pozemek v lokalitě Zvole/Branišov má jednotkovou tržní cenu výrazně vyšší než ostatní posuzované zemědělské pozemky v databázi. Je u nich tedy předpoklad, že podléhají „fámě“. Jedná se o pozemky, u nichž možná v budoucnu dojde ke změně a to z pohledu oceňování z pozemku zemědělského, na pozemek jiný a dále na stavební. Zřejmě proto se v těchto zmiňovaných příkladech objevilo navýšení ceny.



3.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU URČENÉHO ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku určeného územním plánem k zastavění je zvolen pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš. Na tomto pozemku je uvažováno dle ÚP s výstavbou rodinného domu. Pozemek se nachází v klidové části na severovýchodním okraji města Velká Bíteš. Dle ÚP se jedná o plochu pro bydlení předměstského typu. Pozemek je rovinný. Má nepravidelný tvar o průměrné délce 40 metrů a šířce 29 metrů. Jeho rozloha je 746 m². U daného pozemku nehrozí k zatopení vodou, nýbrž leží na rovném vršku kopce. Do 200 metrů od pozemku je zástavba RD, možnost napojení na inženýrské sítě (vody, kanalizace, plyn, atd.). Dále je uvažováno, že příjezd k pozemku je po zpevněné asfaltové komunikaci a parkování je možné na jejím okraji.



Databáze pozemků určených ÚP k zastavění získaných z inzerce za účelem porovnání

Tab. č. 6: Databáze pozemků určených ÚP k zastavění

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|----------------|
| 1 | <p>Velká Bíteš</p> <p>K prodeji rovinatý stavební pozemek o ploše 3 539 m² ve Velké Bíteši, lokalita Janovice, která poskytuje klidné bydlení s výbornou dostupností do Brna (30 km). IS-plyn a elektřina jsou na hranici pozemku. Zastavitelnost je částečně omezena ochranným pásmem el. vedení. Šířka pozemku je 25 m a díky možnosti odprodeje sousedních pozemků je vhodnou nemovitostí nejen pro soukromého stavebníka, ale i pro investiční záměr stavební nebo developerské firmy.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: SReality - 180-N00573</p> <p>Plocha parcely: 3 539 m²</p> | 2.247.265,- Kč |
| 2 | <p>Milešín</p> <p>Prodej stavební parcely v obci Milešín, pozemek o celkové ploše 1 924 m² se nachází na východním svahu na okraji obce. Inženýrské sítě na hranici pozemku, kanalizace - nutno vybudovat septik. V okolí krásná příroda, v obci obchod. Na pozemku o šířce 16,6m vzrostlé stromy.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality - 391725</p> <p>Plocha parcely: 1 924 m²</p> | 384.800,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|--------------|
| 3 | <p>Ruda</p> <p>K prodeji stavební pozemky v obci Ruda u Velkého Meziříčí, 9 km od Velké Bíteše, 45 km od Brna. Jedná se o 4 stavební parcelu o velikosti 996 m². U pozemku je vybudovaná elektrická, vodovodní i plynová přípojka. Kanalizace je zde dešťová, nutno vybudovat septik. V obci se nachází ZŠ – 1. stupeň, knihovna, obchod s potravinami, hostinec, kulturní dům a fotbalové hřiště. Dálnice D1 vzdálená 3 km.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: D1 Reality - 1524</p> <p>Plocha parcely: 996 m²</p> | 488.040,- Kč |
| 4 | <p>Ujčov</p> <p>Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemky v obci Ujčov, 2 km od Nedvědice a 9 km od Bystřice nad Pernštejnem. Jedná se o dvě parcely o ploše cca 1 524 m² a 1 390 m². Pozemky jsou mírně svažité. Z IS je zde voda, která vede nad pozemkem. Plyn a elektrina cca 30 m od pozemku. Pozemek s krásným výhledem je umístěn v blízkosti lesa.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: D1 Reality - 55424</p> <p>Plocha parcely: 1 390 m²</p> | 202.940,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|--------------|
| 5 | <p>Mohelno</p> <p>Prodej pozemku určeného k výstavbě rodinného domu o celkové ploše 758 m². Rozměry přibližně 15 x 50 m. Pozemek se nachází na okraji obce Mohelno s výhledem do krajiny. Inženýrské sítě v dosahu, zbudován nájezd na pozemek.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality - 377783 Plocha parcely: 758 m²</p> | 250.000,- Kč |
| 6 | <p>Tasov</p> <p>Prodej stavebního pozemku - krásný rovinatý pozemek v obci Tasov, vzdálené 14 km západně od Velké Bíteše. Pozemek je obdélníkového tvaru o celkové výměře 2 796 m² - uliční šíře 20 m, délka cca 140 m. Je určený k výstavbě rodinného domu. Inženýrské sítě u hranice pozemku - obecní vodovod, elektřina, plyn. Příjezd po asfaltové komunikaci. Pozemek je na pěkném a klidném místě na okraji obce</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: REALITYMORAVA - 1012548 Plocha parcely: 2 796 m²</p> | 721.368,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|---|--------------|
| 7 | <p>Vlkov</p> <p>Prodej stavebního pozemku o CP 676 m² v obci Vlkov u Velké Bíteše. Pozemek se nachází v nové, klidné ulici a je určen k výstavbě rodinného domu. Elektřina a voda u pozemku. Plyn a veř.kanalizace cca 1,5 m od pozemku. Obec Vlkov je 5 km od Velké Bíteše, kde je i nájezd na D1.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality</p> <p>Plocha parcely: 676 m²</p> | 455.600,- Kč |
| 8 | <p>Záblatí</p> <p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Záblatí u Osové Bítýšky. V tomto kraji Vám nabízíme pozemek o celkové výměře 860 m². Pozemek se nachází na okraji obce. Inženýrské sítě jsou na hraně pozemku- voda, elektro, plyn. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta s pouličním osvětlením. V obci se nachází běžná občanská vybavenost. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná linka autobusu. Pozemek je situován na velice dobré a klidné místo.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: RealityInt - 3001583</p> <p>Plocha parcely: 860 m²</p> | 490.000,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|----------------|
| 9 | <p>Ořechov - Ronov</p> <p>K prodeji pozemek v Ronově – část obce Ořechov, 5 km od Křižanova a 3 km od Osově Bítýšky. Jedná se o rovinatý stavební pozemek o celkové ploše 820 m². Šíře pozemku je 34 m. Z inženýrských sítí vede na pozemku plyn. Elektřina a voda jsou naproti přes silnici. Jedná se o velmi pěkný pozemek na okraji obce.</p> <div data-bbox="520 533 963 869" data-label="Image"> </div> <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: D1 reality - 167434</p> <p>Plocha parcely: 820 m²</p> | 281.000,- Kč |
| 10 | <p>Velká Bíteš</p> <p>K prodeji stavební pozemky v obci Velká Bíteš. Pozemky jsou situovány na severním okraji obce a orientovány k jihu. Rozměry pozemků jsou přibližně 17 x 46 m a 21 x 38 m. Inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektřina a plyn je možno napojit z ulice Nová čtvrť. Vzdálenost na hranici pozemku od silnice je 60, resp. 106 m. Nyní jsou na pozemcích vysazeny malé jehličnany a jeden vzrostlý vl. ořech. Pozemky jsou zatravněny. Do centra města je pěšky cca 10 min. Při prodeji obou pozemků je pak celková plocha 1 788 m².</p> <div data-bbox="523 1420 960 1747" data-label="Image"> </div> <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: RealityInt - 3000473</p> <p>Plocha parcely: 1 788 m²</p> | 1.287.360,- Kč |

(zdroj [25]-[32])

Tab. č. 7: Souhrn databáze pozemků určených ÚP k zastavění pro výpočet ceny obvyklé porovnáním

| Číslo pozemku | Lokalita | Výměra pozemku [m ²] | Druh pozemku | Dostupnost | Inženýrské sítě | Jiné |
|---------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------|---|---|--|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1 | Velká Bíteš | 3 539 | pozemek pro výstavbu RD | pozemek vedle okresní silnice | plyn, elektro na hranici pozemku | omezená zastavitelnost - ochranné pásmo el. vedení |
| 2 | Milešín | 1 924 | pozemek pro výstavbu RD | z obecní komunikace | na hranici pozemku, kanalizace - nutno vybudovat septik | na pozemku vzrostlé stromy |
| 3 | Ruda | 996 | pozemek pro výstavbu RD | z obecní komunikace | voda, elektřina, plyn, kanalizace dešťová, nutno vybudovat septik | |
| 4 | Ujčov | 1 390 | pozemek pro výstavbu RD | z obecní komunikace | voda, plyn a elektřina 30 m od pozemku | |
| 5 | Mohelno | 758 | pozemek pro výstavbu RD | nájezd na pozemek z místní komunikace | v dosahu | |
| 6 | Tasov | 2 796 | pozemek pro výstavbu RD | po asfaltové komunikaci | obecní vodovod, elektřina plyn | na okraji obce |
| 7 | Vlkov | 676 | pozemek pro výstavbu RD | z obecní komunikace | elektřina, voda, plyn a veřejná kanalizace na hranici pozemku | pozemek v nové, klidné ulici |
| 8 | Záblatí | 860 | pozemek pro výstavbu RD | asfaltová příjezdová cesta s pouličním osvětlením | voda, elektro, plyn na hranici pozemku | pozemek na klidném okraji obce |
| 9 | Ořechov - Ronov | 820 | pozemek pro výstavbu RD | z obecní komunikace | plyn na pozemku, elektřina a voda přes silnici | pozemek na okraji obce |
| 10 | Velká Bíteš | 1 788 | pozemek pro výstavbu RD | z místní komunikace | voda, kanalizace, elektřina, plyn 60/106 m od pozemku | jižní orientace |

(zdroj: autor)

- Pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš

Tab. č. 8: Výpočet obvyklé ceny pozemků určených ÚP k zastavění porovnávací metodou

| Číslo pozemku | Cena pozemku požadovaná [Kč] | Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m ²] | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukcii na pramen ceny [Kč/m ²] | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | IO | Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m ²] |
|--|---|--|------------------------------|--|------|------|------|------|------|-------------------------|--|
| (1) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | (18) |
| 1 | 2 247 265 | 635 | 0,85 | 540 | 0,95 | 1,05 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 525 |
| 2 | 384 800 | 200 | 0,85 | 170 | 0,96 | 1,00 | 0,96 | 0,96 | 0,95 | 0,84 | 202 |
| 3 | 488 040 | 490 | 0,85 | 417 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 425 |
| 4 | 202 940 | 146 | 0,85 | 124 | 0,96 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,82 | 151 |
| 5 | 250 000 | 330 | 0,85 | 281 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,96 | 1,00 | 0,93 | 301 |
| 6 | 721 368 | 258 | 0,85 | 219 | 0,95 | 1,00 | 0,97 | 0,96 | 1,00 | 0,88 | 248 |
| 7 | 455 600 | 674 | 0,85 | 573 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 1,10 | 520 |
| 8 | 490 000 | 570 | 0,85 | 485 | 1,00 | 1,05 | 0,97 | 0,96 | 1,00 | 0,98 | 496 |
| 9 | 281 000 | 343 | 0,85 | 292 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 0,95 | 0,97 | 0,88 | 330 |
| 10 | 1 287 360 | 720 | 0,85 | 612 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 645 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | Kč/m² | 384 |
| Výběrová směrodatná odchylka | | | | | | | | | | Kč/m ² | 154 |
| Průměr bez směrodatné odchylky | | | | | | | | | | Kč/m ² | 230 |
| Průměr se směrodatnou odchylkou | | | | | | | | | | Kč/m ² | 538 |
| Jednotkové tržní ceny | | | | | | | | | | Kč/m² | 384 |
| Tržní cena zemědělského pozemku | | | | | | | | | | Kč | 286 615 |
| K1 | Koeficient úpravy na velikost pozemku | | | | | | | | | | |
| K2 | Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku | | | | | | | | | | |
| K3 | Koeficient úpravy na umístění pozemku - atraktivnost (na území obce, na okraji obce, na samotě) | | | | | | | | | | |
| K4 | Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (zasít'ování) | | | | | | | | | | |
| K5 | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti | IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5) | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |
| Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočítá jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávaného pozemku a indexu odlišnosti. | | | | | | | | | | | |

(zdroj: autor)

3.5 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY POZEMKU URČENÉHO ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Tab. č. 9: Ocenění pozemku - výpočet indexu cenového porovnání

| Ocenění - výpočet indexu cenového porovnání | | |
|---|--|-----------|
| Index omezujících vlivů pozemku | | |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| | | 0,00 |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma | III | 0,00 |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | III | 0,00 |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití | III | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | III | 0,00 |
| Index omezujících vlivů | $I_o = 1 + \sum P_i = 1,000$ | |
| Index trhu s nemovitostmi | | |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je výrazně vyšší než nabídka | V | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | I | 1,00 |
| Index trhu | $I_t = P_5 * (1 + \sum P_i) = 1,060$ | |
| Index polohy pozemku | | |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajová část obce | III | -0,10 |

| | | | |
|---------------|--|---|-------|
| 4. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - obec bez sítí, Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci, nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. | Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. | Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, Dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. | Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | I | 0,00 |
| 9. | Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | I | 0,00 |
| 10. | Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | I | 0,00 |
| 11. | Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | I | 0,00 |
| Index polohy | | $I_p = P_1 * (1 + \sum P_i) = 0,900$ | |
| Celkový index | | $I = I_t * I_o * I_p = 1,000 * 1,060 * 0,900 = 0,954$ | |

(zdroj: autor)

Tab. č. 16: Výpočet základní ceny

| Výpočet základní ceny (ZC) | |
|--|--|
| $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ | |
| $ZC = 520 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,8 \times 1,0 \times 0,95 \times 1,0 = 319,12$ | |
| <i>Vysvětlení jednotlivých indexů s hodnotami pro zvolený pozemek.</i> | |
| ZC _v - základní cena dle okresu (Žďár nad Sázavou - 520) | |
| O ₁ = Velikost obce podle počtu obyvatel (I. - Nad 5000 obyvatel) | |
| O ₂ = Hospodářsko-správní význam obce (III. - Ostatní města a obce) | |
| O ₃ = Poloha obce (VI. - V ostatních případech) | |
| O ₄ = Technická infrastruktura v obci (I. Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn) | |
| O ₅ = Dopravní obslužnost obce (II. Integrovaná doprava a autobusová zastávka) | |
| O ₆ = Občanstvá vybavenost obce (I. - Komplexní vybavenost) | |

(zdroj: autor)

Tab. č. 10: Výpočet zjištěné ceny pozemku určeného ÚP k zastavění

| Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené | |
|--|---|
| Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků | |
| Zatřídění | § 9 odstavec 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 4 odst. 1) |
| Základní cena (v Kč/m ²) | 319,12 |
| Index | 0,954 |
| Koeficient | 0,3 |
| Upravená cena (v Kč/m ²) | 91,33 |
| Typ | § 9 odstavec 3 (§ 4 odstavec 1) |
| Název | V územním plánu |
| Parcelní číslo | 2539/91 |
| Výměra (v m ²) | 746 |
| Jednotková cena (v Kč/m ²) | 91,33 |
| Cena (v Kč) | 68 132,18 |
| Zjištěná cena stavebního pozemku v ÚP | = 68 132,18 |

(zdroj: autor)

3.6 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY STAVEBNÍHO POZEMKU


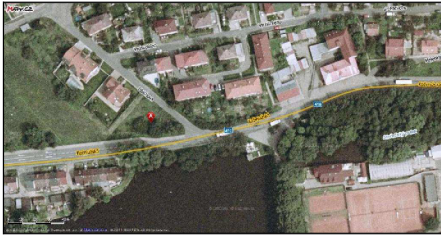
Pro stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku je zvolen pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš. Tento stavební pozemek je určen k výstavbě na základě územního rozhodnutí. Pozemek se nachází v klidové části na severovýchodním okraji města Velká Bíteš. Pozemek je rovinný. Má nepravidelný tvar o průměrné délce 40 metrů a šířce 29 metrů. Jeho rozloha je 746 m². U daného pozemku nehrozí k zatopení vodou, nýbrž leží na rovném vršku kopce. Do 200 metrů od pozemku je zástavba RD, možnost napojení na inženýrské sítě (vody, kanalizace, plyn, atd.). Dále je uvažováno, že příjezd k pozemku je po zpevněné asfaltové komunikaci a parkování je možné na jejím okraji.



Databáze stavebních pozemků získaných z inzerce za účelem porovnání

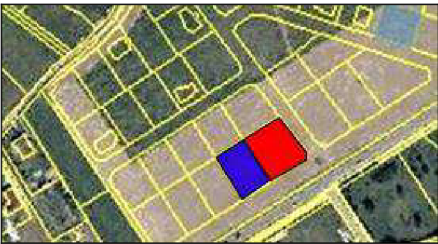

Tab. č. 11: Databáze stavebních pozemků

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|---|----------------|
| 1 | <p>Velká Bíteš</p> <p>K prodeji stavební pozemek ve Velké Bíteši na ulici Návrší. Jedná se o pozemek pro výstavbu rodinného domu o celkové ploše 322 m². Elektřina, voda a kanalizace je cca 25 m od pozemku, plyn je cca 10 m od pozemku. Pozemek je oplocen.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: D1 Reality - 182255</p> <p>Plocha parcely: 322 m²</p> | 360.000,- Kč |
| 2 | <p>Jihlava</p> <p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek, který je určený ke stavbě rodinného domu. Celková rozloha 802 m². Pozemek je v klidné části poblíž centra města. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality - 386242</p> <p>Plocha parcely: 802 m²</p> | 1.062.500,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|----------------|
| 3 | <p>Velké Meziříčí</p> <p>Prodej stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu ve Velkém Meziříčí nedaleko centra města. Celková plocha pozemku 900 m². Dům na pozemku určen k demolici. Připojení na vodovod, kanalizaci, elektřinu. Orientace na jih. Ve městě veškerá občanská vybavenost.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: REALITYMORAVA - 379911 Plocha parcely: 900 m²</p> | 1.250.000,- Kč |
| 4 | <p>Havlíčkův Brod</p> <p>Prodej rohové stavební parcely v klidné části Havlíčkova Brodu. Parcela je zasítována, kanalizace, vodovod, plynová a elektrická přípojka. Jedná se o celou nově budovanou čtvrť rodinných domů.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality - 377802 Plocha parcely: 689 m²</p> | 1.155.000,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|---|----------------|
| 5 | <p>Velká Bíteš</p> <p>Prodej stavebního pozemku 1470/2 o velikosti 743 m² ve Velké Bíteši</p> <p>Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: VIP reality</p> <p>Plocha parcely: 743 m²</p> | 1.783.200,- Kč |
| 6 | <p>Třebíč - Borovina</p> <p>Nabízíme k prodeji zasíťovaný pozemek o rozloze 945 m² v Třebíči-Borovině vhodný k výstavbě nové nemovitosti k bydlení.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: TR reality, s.r.o. - PM0555</p> <p>Plocha parcely: 945 m²</p> | 1.690.000,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|----------------|
| 7 | <p>Náměšť nad Oslavou</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2 100 m², který je součástí většího celooploceného pozemku o výměře 3 034 m², na němž stojí v popředí (od silnice) proti sobě dvě budovy, jež jsou již pronajaté. Nami nabízený pozemek je od hlavní silnice vzdálen 25 m a je z přední části oddělen stromy, ty je možné odstranit, čímž se otevře prostor k silnici. Možnost využití pozemku je různorodé.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: RK Sting - 68894</p> <p>Plocha parcely: 2 100m²</p> | 2.100.000,- Kč |
| 8 | <p>Rančířov</p> <p>Prodej stavební parcely určené k výstavbě rodinného domu v obci Rančířov, 3 km od Jihlavy. Pozemek se nachází na okraji obce v mírně svažitém terénu. Všechny inženýrské sítě na hranici pozemku. K pozemku vede obecní zpevněná komunikace s pouličním osvětlením. Na prodej více pozemků.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality - 377238</p> <p>Plocha parcely: 768 m²</p> | 1.067.520,- Kč |

| Číslo | Popis | Cena |
|-------|--|----------------|
| 9 | <p>Hamry nad Sázavou</p> <p>Prodej stavebních pozemků o CP 1 101 m² a 812 m² v bytové zóně Sluneční vrch na okraji obce Hamry nad Sázavou. Pozemky s kompletní infrastrukturou se nachází ve středu bytové zóny s orientací na jihozápad. Vybudování zastávky MHD pro lepší dostupnost do blízkého okresního města Žďár nad Sázavou, dětské hřiště, cyklostezka, klidné nerušené bydlení.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: MaM reality - 373814</p> <p>Plocha parcely: 1 913 m²</p> | 2.659.070,- Kč |
| 10 | <p>Stařeč</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek ležící mimo hlavní vozovku ve Starči. Pozemek má orientaci na jih, leží v bytové zástavbě a je určen na stavbu rodinného domu, velikost je 622 m². Pozemek je celkově oplocen a je rozdělen v současné době na dvě části, užitková a odpočinková, uprostřed pozemku je zahradní domek na nářadí, v zadní části je vybudováno posezení, s udrnou. Na pozemku jsou vysázeny jabloně a okrasné dřeviny.</p>  <p>Druh pozemku: Stavební pozemek Číslo zakázky: Quick expert s.r.o. - 694090</p> <p>Plocha parcely: 622 m²</p> | 695.000,- Kč |

(zdroj [25]-[32])

Tab. č. 12: Souhrn databáze stavebních pozemků pro výpočet ceny obvyklé porovnáním

| Číslo pozemku | Lokalita | Výměra pozemku [m ²] | Druh pozemku | Dostupnost | Inženýrské sítě | Jiné |
|---------------|--------------------|----------------------------------|------------------|---|---|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1 | Velká Bíteš | 322 | stavební pozemek | z obecní komunikace | elektro, kanalizace, voda, plyn 20 m od pozemku | pozemek oplocen |
| 2 | Jihlava | 802 | stavební pozemek | z obecní komunikace | veškeré na hranici pozemku | pozemek v klidné části poblíž centra města |
| 3 | Velké Meziříčí | 900 | stavební pozemek | z obecní komunikace | voda, elektro, kanalizace | orientace na jih, dům na pozemku určen k demolici |
| 4 | Havlíčkův Brod | 689 | stavební pozemek | pozemek vedle okresní silnice | plyn, elektro na hranici pozemku | pozemek v klidné části města |
| 5 | Velká Bíteš | 743 | stavební pozemek | z místní komunikace | veškeré na hranici pozemku | |
| 6 | Třebíč - Borovína | 945 | stavební pozemek | z hlavní silnice | veškeré na hranici pozemku | |
| 7 | Náměšť nad Oslavou | 2 100 | stavební pozemek | pozemek vedle okresní silnice | veškeré na hranici pozemku | |
| 8 | Rančířov | 768 | stavební pozemek | obecní zpevněná komunikace s pouličním osvětlením | veškeré na hranici pozemku | pozemek je v mírně svažitém terénu |
| 9 | Hamry nad Sázavou | 1 913 | stavební pozemek | z místní komunikace | veškeré na hranici pozemku | pozemek ve středu bytové zóny s jihozápadní orientací |
| 10 | Stařeč | 622 | stavební pozemek | z místní komunikace | veškeré na hranici pozemku | Pozemek oplocen, na pozemku jabloně a okrasné dřeviny |

(zdroj: autor)

- Pozemek p. č. 2539/91 k. ú. Velká Bíteš

Tab. č. 13: Výpočet obvyklé ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

| Číslo pozemku | Cena pozemku požadovaná [Kč] | Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m ²] | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²] | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | IO | Jednotková tržní cena pozemku [Kč/m ²] |
|--|---|--|------------------------------|---|------|------|------|------|------|-------------------------|--|
| (1) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | (18) |
| 1 | 360 000 | 1 118 | 0,85 | 950 | 1,05 | 1,05 | 1,03 | 0,95 | 1,03 | 1,11 | 855 |
| 2 | 1 062 500 | 1 325 | 0,85 | 1 126 | 0,99 | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 1,15 | 983 |
| 3 | 1 250 000 | 1 389 | 0,85 | 1 181 | 0,98 | 1,05 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | 1114 |
| 4 | 1 155 000 | 1 676 | 0,85 | 1 425 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 1,04 | 1 369 |
| 5 | 1 783 200 | 2 400 | 0,85 | 2 040 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1 943 |
| 6 | 1 690 000 | 1 788 | 0,85 | 1 520 | 0,98 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,03 | 1,04 | 1 462 |
| 7 | 2 100 000 | 1 000 | 0,85 | 850 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 895 |
| 8 | 1 067 520 | 1 390 | 0,85 | 1 182 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 1,03 | 0,96 | 1 232 |
| 9 | 2 659 070 | 1 390 | 0,85 | 1 182 | 0,96 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,82 | 1 435 |
| 10 | 695 000 | 1 117 | 0,85 | 949 | 1,02 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,03 | 0,95 | 1 001 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | Kč/m² | 1 229 |
| Výběrová směrodatná odchylka | | | | | | | | | | Kč/m ² | 317 |
| Průměr bez směrodatné odchylky | | | | | | | | | | Kč/m ² | 912 |
| Průměr se směrodatnou odchylkou | | | | | | | | | | Kč/m ² | 1 546 |
| Jednotkové tržní ceny | | | | | | | | | | Kč/m² | 1 229 |
| Tržní cena zemědělského pozemku | | | | | | | | | | Kč | 916 807 |
| K1 | Koeficient úpravy na velikost pozemku | | | | | | | | | | |
| K2 | Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku | | | | | | | | | | |
| K3 | Koeficient úpravy na umístění pozemku - atraktivnost (na území obce, na okraji obce, na samotě) | | | | | | | | | | |
| K4 | Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (zasíťování) | | | | | | | | | | |
| K5 | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) | | | | | | | | | | |
| IO | Index odlišnosti | IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5) | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |
| Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočítá jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávaného pozemku a indexu odlišnosti. | | | | | | | | | | | |

(zdroj: autor)

3.7 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY STAVEBNÍHO POZEMKU

Tab. č. 14: Ocenění pozemku - výpočet indexu cenového porovnání

| Ocenění - výpočet indexu cenového porovnání | | |
|---|--|-----------|
| Index omezujících vlivů pozemku | | |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma | I | 0,00 |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití | III | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | III | 0,00 |
| Index omezujících vlivů | $I_o = 1 + \sum P_i = 1,000$ | |
| Index trhu s nemovitostmi | | |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je výrazně vyšší než nabídka | V | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | I | 1,00 |
| Index trhu | $I_t = P_5 * (1 + \sum P_i) = 1,060$ | |
| Index polohy pozemku | | |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajová část obce | III | -0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - obec bez sítí, Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci, nebo obec bez sítí | I | 0 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci | I | 0 |

| | | |
|--------------------------------------|---|----------|
| je dostupná občanská vybavenost obce | | |
| 6. | Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, Dobré parkovací možnosti | VI 0 |
| 7. | Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV -0,02 |
| 8. | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | I 0 |
| 9. | Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | I 0 |
| 10. | Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | I 0 |
| 11. | Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | I 0 |
| Index polohy | $I_p = P_1 * (1 + \sum P_i) = 0,900$ | |
| Celkový index | $I = I_t * I_o * I_p = 1,000 * 1,060 * 0,900 = 0,954$ | |

(zdroj: autor)

Tab. č. 15: Výpočet zjištěné ceny stavebního pozemku

| | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|
| Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 2 a pozemky od této ceny odvozené | | |
| Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků | | |
| Zatřídění | § 4 odstavec 2 - stavební pozemek | |
| Základní cena (v Kč/m ²), viz. tab. č. 16 | 319,12 | |
| Index | 0,954 | |
| Koeficient | 0,8 | |
| Upravená cena (v Kč/m ²) | 243,55 | |
| Typ | § 4 odstavec 2 | |
| Název | Dle územního rozhodnutí | |
| Parcelní číslo | 2539/91 | |
| Výměra (v m ²) | 746 | |
| Jednotková cena (v Kč/m ²) | 243,55 | |
| Cena (v Kč) | 181 688,30 | |
| Zjištěná cena stavebního pozemku v ÚP | = | 181 688,30 |

(zdroj: autor)

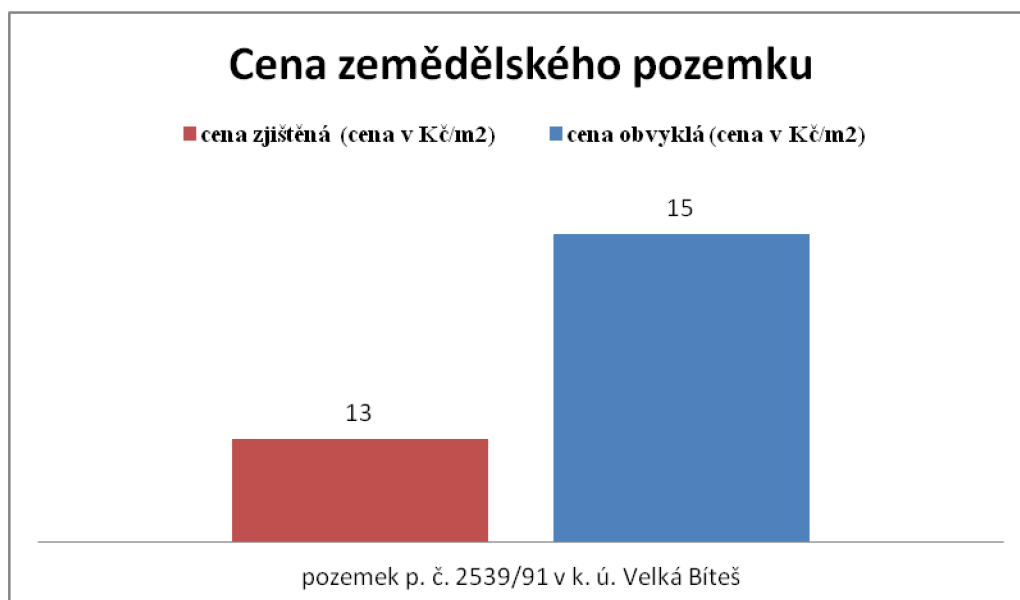
4 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

V této kapitole jsou shrnuty a vyhodnoceny cíle praktické části diplomové práce. Pro přehlednost jsou tyto poznatky a výsledky prezentovány v grafech. Ty jsou rozděleny dle fází územního plánování a dle druhu ocenění. V grafech jsou popsány a vyčísleny hodnoty cen pozemků v Kč/m². Tyto ceny byly získány na základě vypočítaných hodnot dle příslušných oceňovacích předpisů a porovnávacím způsobem z databází pozemků inzerovaných realitními kanceláři na internetových portálech.

4.1 ANALÝZA CEN POZEMKU V JEDNOTLIVÝCH FÁZÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cena zemědělského pozemku

Graf. č. 1: Cena zemědělského pozemku



(zdroj: autor)

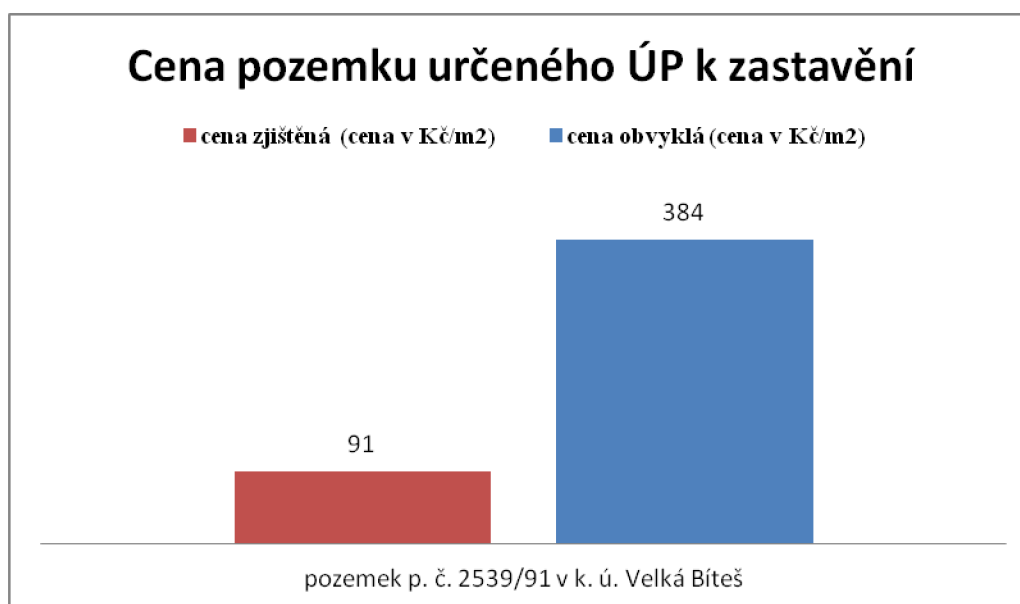
Pozn.: Ceny v grafu jsou zaokrouhlené na celá čísla.

V grafu č. 1 je znázorněna cena pozemku p. č. 2539/91 v k. ú. Velká Bíteš ve dvou stanovení. Cenou administrativní a cenou obvyklou. Cena zjištěná je cena určená dle příslušných předpisů pro oceňování. U zemědělských pozemků je pro její hodnocení hlavním kritériem jednotka BPEJ (bonitová půdně ekologická jednotka). Tato jednotka řadí zemědělské pozemky do jednotlivých tříd ochrany. Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. Posuzovanému pozemku je přidělena hodnota BPEJ 72911, dle které se řadí do I.

třídy ochrany. Jedná se bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých. Cena obvyklá je vyčíslena porovnávacím způsobem obdobných pozemků ve stejné lokalitě, kraji. V grafu cen zemědělského pozemku lze pozorovat, že cena administrativní a cena obvyklá je téměř stejně vysoká. Zjištěná cena je cenou proměnnou. Obvykle bývá vyšší než cena obvyklá. Záleží u ní ve velké míře na rovnováze nabídky a poptávky, míře atraktivnosti, umístění, či lokalitě.

Cena pozemku určeného ÚP k zastavění

Graf. č. 2: Cena pozemku určeného ÚP k zastavění



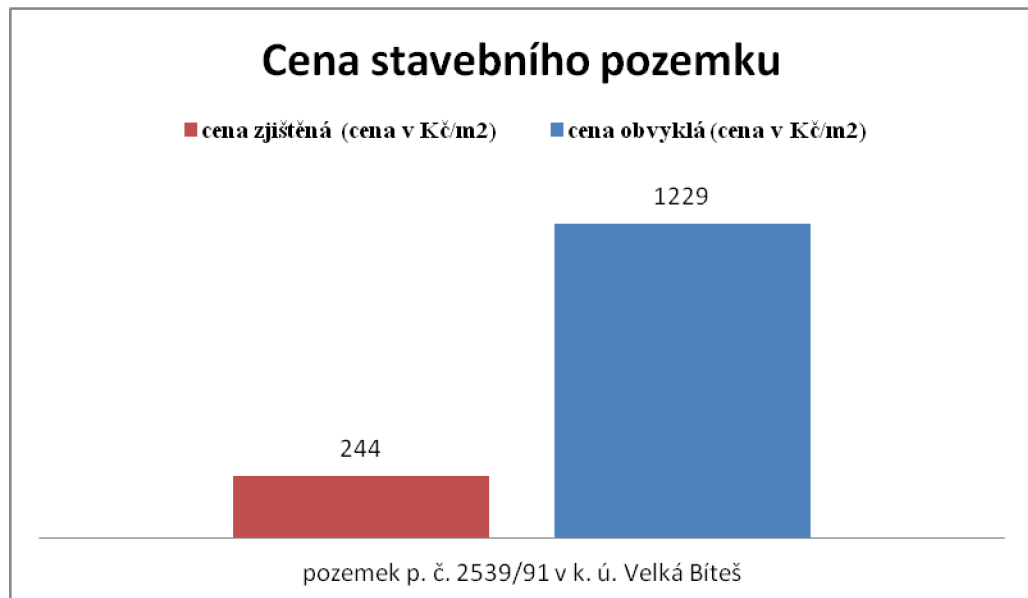
(zdroj: autor)

Pozn.: Ceny v grafu jsou zaokrouhlené na celá čísla.

V grafu č. 2 je znázorněna cena pozemku p. č. 2539/91 v k. ú. Velká Bíteš ve stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé. Jedná se o pozemky určené ÚP k zastavění. Můžeme zde pozorovat, že cena obvyklá je v tomto případě mnohem vyšší, než cena zjištěná. Toto zvýšení ceny má za následek objektivní hodnocení osoby či instituce provádějící znalecký posudek. Jsou zde tak zhodnoceny všechna pozitiva a negativa, které si znalec určí. Naproti tomuto je cena zjištěná do jisté míry „omezena“ oceňovacím předpisem dle předepsaných pravidel.

Cena stavebního pozemku

Graf. č. 3: Cena stavebního pozemku



(zdroj: autor)

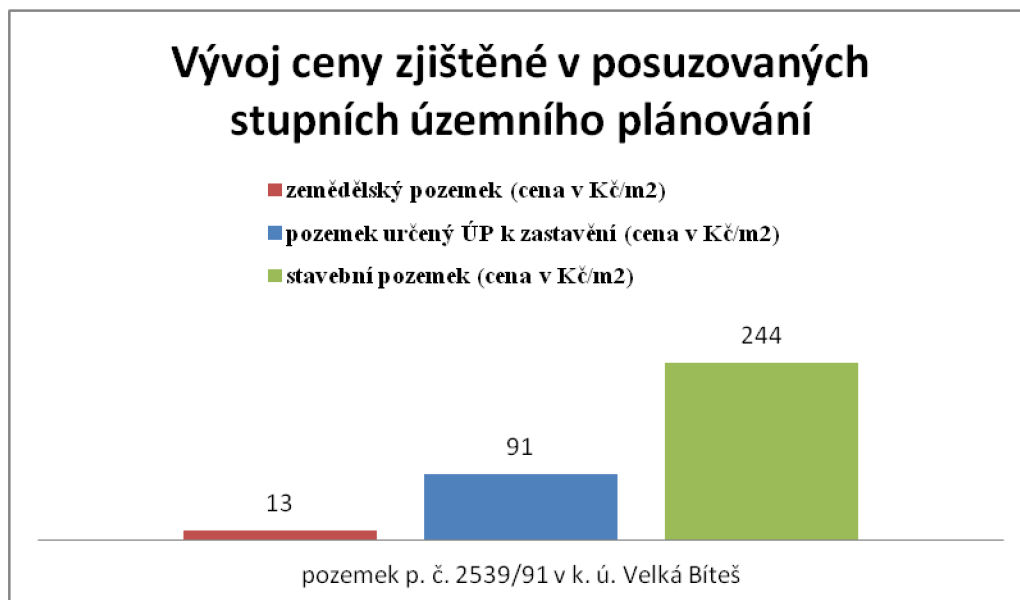
Pozn.: Ceny v grafu jsou zaokrouhlené na celá čísla.

V grafu č. 3 je znázorněna cena zjištěná a cena obvyklá. Cena zjištěná je v tomto případě indexovým výpočtem cenového porovnání (podobně jako u pozemků určených ÚP k zastavěním, pouze s úpravou koeficientu 0,80). Index cenového porovnání zahrnuje index omezujících vlivů pozemku, index trhu s nemovitostmi a index polohy pozemku. Celkový index vyšel u daného pozemku pro pozemek určený územním plánem k zastavění a pozemek stavební shodně. Cena obvyklá je však u stavebního pozemku mnohonásobně vyšší. Toto markantní zvýšení ceny má za následek atraktivnost lokality pozemku. Pozemek se nachází v rezidenční zástavbě v klidné části na okraji města. Nedaleko od pozemku je zastávka hromadné dopravy a občanská vybavenost města (školy, obchody, zdravotnické zařízení, služby).

4.2 VÝVOJ CENY ZJIŠTĚNÉ A OBVYKLÉ V JEDNOTLIVÝCH STUPNÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vývoj ceny zjištěné v posuzovaných stupních územního plánování

Graf. č. 4: Vývoj ceny administrativní v posuzovaných stupních územního plánování



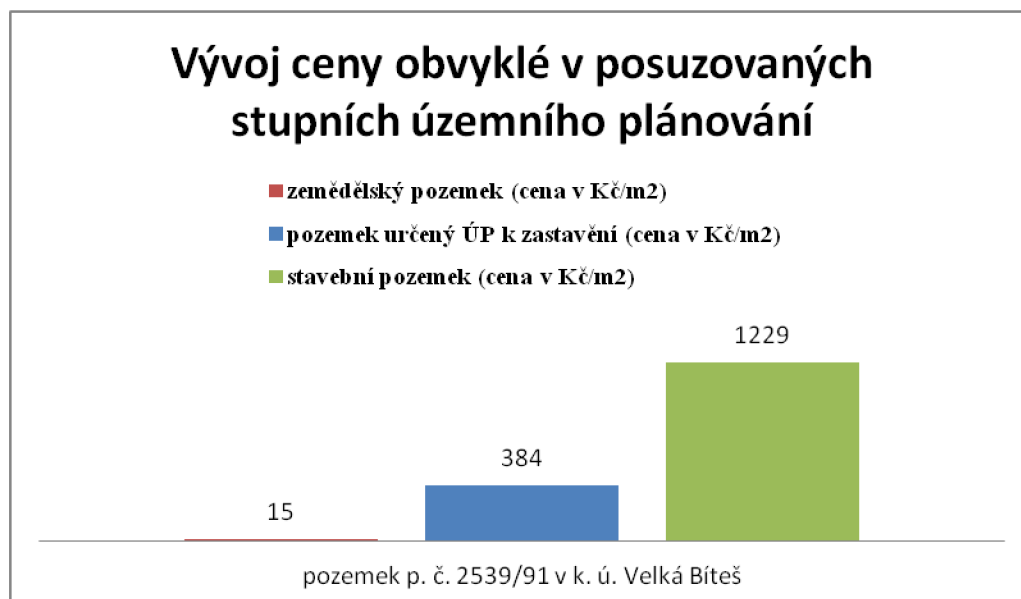
(zdroj: autor)

Pozn.: Ceny v grafu jsou zaokrouhlené na celá čísla.

V grafu č. 4 je patrný vývoj zjištěné ceny ve třech fázích územního plánování. Je zde znát několikanásobný růst pozemku určeného ÚP k zastavění oproti pozemku zemědělskému. Dále zde vidíme více jak dvojnásobný nárůst ceny stavebního pozemku od pozemku určeného ÚP k zastavěním.

Vývoj ceny obvyklé v posuzovaných stupních územního plánování

Graf. č. 5: Vývoj ceny obvyklé v posuzovaných stupních územního plánování



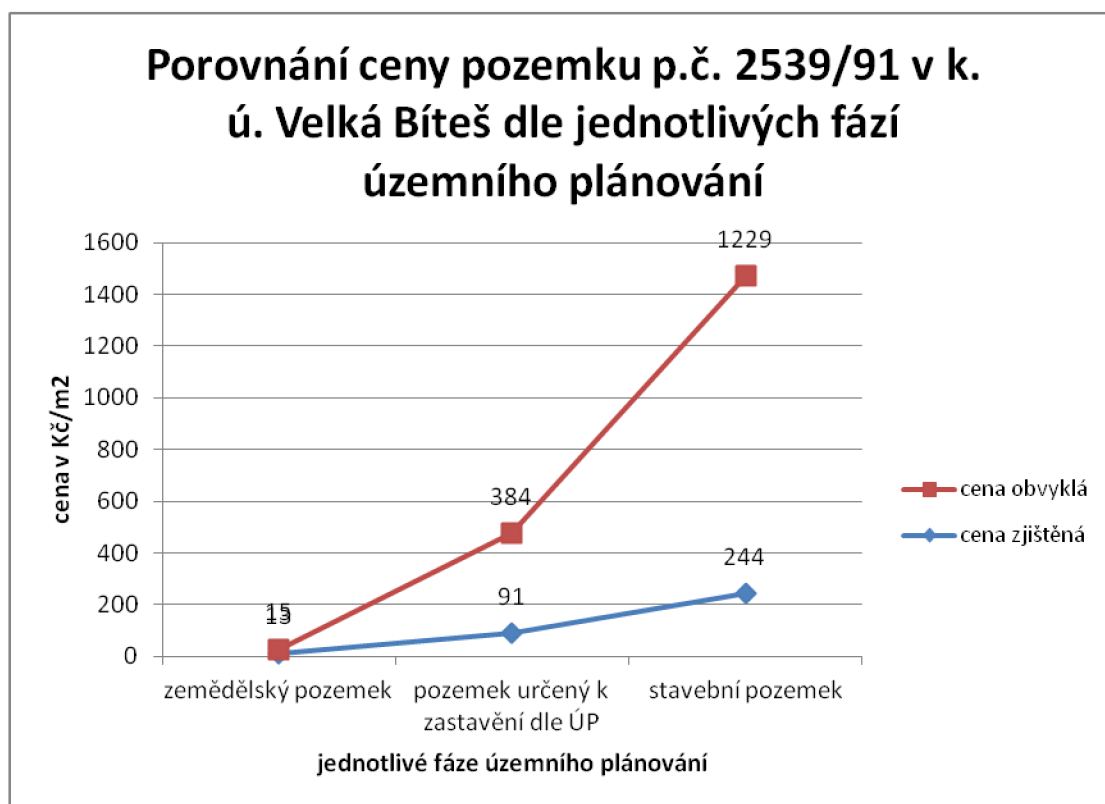
(zdroj: autor)

Pozn.: Ceny v grafu jsou zaokrouhlené na celá čísla.

V grafu č. 5 lze shrnout vývoj ceny obvyklé, a to také ve třech fázích územního plánování. Je zde vidět ohromný schodovitý vzestup pozemku určeného ÚP k zastavění od pozemku zemědělského a dále vzestup ceny stavebního pozemku. Tento obrovský nárůst je určen atraktivní lokalitou ležící v klidné části města nedaleko dopravní tepny dálnice D1. Cena je vysoká také kvůli mnohem větší poptávce, než je nabídka.

4.3 POROVNÁNÍ CENY ZJIŠTĚNÉ A OBVYKLÉ V JEDNOTLIVÝCH STUPNÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Graf. č. 6: Porovnání ceny pozemku v posuzovaných stupních územního plánování



(zdroj: autor)

Pozn.: Ceny v grafu jsou zaokrouhlené na celá čísla.

V grafu č. 6 je porovnání vývoje cen pozemku p. č. 2539/91 v k. ú. Velká Bíteš v závislosti na jednotlivých fázích územního plánování a na stanovení cen obvyklých a zjištěných.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce měla za úkol porovnat ceny pozemků ve vybrané lokalitě v okrese Žďár nad Sázavou. Na zvoleném pozemku v katastrálním území města Velké Bíteše jsem zkoumal cenu zjištěnou a cenu obvyklou v závislosti na fázi územního plánování. Nejprve jsem na pozemku simuloval fázi zatřídění na pozemek zemědělský. Zde jsem při porovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé zjistil téměř srovnatelnou cenu zemědělského pozemku. Při určení ceny obvyklé jsem však musel z databáze pozemků vyloučit tři z nich, které měly v porovnání s ostatními mnohem vyšší cenu. Dle úvahy jsem dospěl k závěru, že u těchto tří zemědělských pozemků došlo k „fámě“. Jedná se zřejmě o pozemky, u nichž v blízké budoucnosti lze předpokládat změnu v ÚP na pozemky určené k zastavění.

Dalším předmětem zkoumání byl pozemek zastavěný dle ÚP. V tomto případě cena obvyklá oproti zjištěné několikrát stoupla. Zvýšení vychází z objektivního hodnocení znalce, jež daný znalecký posudek provádí. Cena je však ovlivněna pozitivy i negativy, které znalec vyhodnotí. Jak již bylo řečeno, cena zjištěná je do jisté míry "omezena" oceňovacím předpisem, dle předepsaných pravidel.

V poslední fázi oceňování jsem se věnoval problematice stavebního pozemku. Cena obvyklá je u daného pozemku mnohonásobně vyšší, než cena zjištěná. Toto navýšení ceny má za následek atraktivnost lokality pozemku ve Velké Bíteši. Pozemek se nachází v rezidenční zástavbě na okraji města. Na vysoké atraktivitě zmíněného pozemku se ve velké míře podílí nejen občanská vybavenost v podobě škol, zdravotnického zařízení, rozmanitých obchodů a služeb i blízké napojení na dálnici D1.

V této práci jsem získal zajímavé poznatky, kdy vyjma zemědělského pozemku je cena obvyklá v posuzované lokalitě mnohem vyšší, než cena zjištěná. Ačkoliv by tyto ceny měly být srovnatelné, vidím problém v omezené možnosti zasahovat do oceňovací vyhlášky. Naproti tomu cena obvyklá objektivně zohledňuje možné faktory, které působí na daný pozemek.

Diplomová práce mi rozšířila znalosti v oblasti oceňování pozemků dle vlivu územního plánování. Při zpracovávání teoretické i praktické části jsem získal mnoho nových informací, které se týkají této problematiky.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti*. 2. Přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha a.s. Praha, 1999. 540 s. ISBN 80-7201-197-9.
- [3] BRADÁČ, A., FIALA, J., a kol. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha a.s. Praha, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-582-6.
- [4] DUŠEK, D., *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
- [5] HOLMAN, R. *Vývoj ekonomického myšlení*. 1. vydání. Praha: Liberální institut, 1994. 56 s. ISBN 80-85787-55-5.
- [6] LINHART, J., a kol. *Slovník cizích slov pro nové století*. Litvínov: Dialog, 2003. 413 s. ISBN 80-7382-006-4.
- [7] SUPERATOVÁ, A. *Stavební právo*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4555-0.
- [8] ŠTEFAN, R. *Teorie oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002. ISBN 80-245-0205-4.

Právní předpisy

- [9] Česká republika. Vyhláška č. 441/2013 Sb.
- [10] *Cenový věstník zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2014. 229 s.
- [11] *Úplné znění zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2014. 240 s. ISBN 978-80-7488-030-08.

Seznam internetových zdrojů

- [12] *Portál veřejné zprávy* [online]. 2014 [cit. 2014-05-21]. Dostupné z WWW:
<<http://portal.gov.cz> >
- [13] *Geodezie Pokorná - Polák* [online]. 2014 [cit. 2014-05-21]. Dostupné z WWW:
<<http://www.geodeziepp.cz/pojmy.htm>>
- [14] *Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy* [online]. 2014 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z WWW: <<http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>>
- [15] *Mapy.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mapy.cz>>
- [16] *Google maps.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Dostupné z WWW:
<<https://maps.google.cz/>>
- [17] *Mapy.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Velká Bíteš. Dostupné z WWW:
<<http://www.mapy.cz/#!x=16.223807&y=49.289146&z=12>>
- [18] *ČUZK Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Velká Bíteš. Dostupné z WWW:
<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>
- [19] *ČUZK Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Velká Bíteš pozemek. Dostupné z WWW:
<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>
- [20] *ČUZK Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Velká Bíteš pozemek detail. Dostupné z WWW:
<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>
- [21] *ČUZK Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Velká Bíteš pozemek detail foto ortomapa. Dostupné z WWW:
<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>
- [22] *ČUZK Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-08-14]. Velká Bíteš pozemek v katastru nemovitostí. Dostupné z WWW:
<<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>
- [23] *Město Velká Bíteš* [online]. 2014 [cit. 2014-08-15]. Územní plán. Dostupné z WWW:
<http://www.vbites.cz/cs/mestsky-urad-a-samosprava/mestsky-urad/zpravy-z-radnice/3369-upozorneni-uzemni-plan-c7>>

[24] *Město Velká Bíteš* [online]. 1997 [cit. 2014-09-19]. Dostupné z WWW: <<http://www.vbites.cz/>>

Seznam internetových zdrojů inzerovaných pozemků v databázích

[25] *D1 reality* [online]. 2004 [cit. 2014-03-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.realityd1.cz>>

[26] *Reality Morava* [online]. 2005 [cit. 2014-03-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.realtymorava.cz/>>

[27] *Reality Žďár nad Sázavou* [online]. 2005 [cit. 2014-02-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.reality-zdar-nad-sazavou.cz/>>

[28] *Sting* [online]. 1997 [cit. 2014-03-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.rksting.cz/>>

[29] *Sreality.cz* [online]. 1996 [cit. 2014-02-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/>>

[30] *MaM reality* [online]. 2005 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmreality.cz/cs/>>

[31] *V.I.P. reality* [online]. 2009 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.penazova.com/>>

[32] *Reality Třebíč* [online]. 2005 [cit. 2014-02-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.reality-trebic.info/>>

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Seznam tabulek

Tab. č. 1: Databáze zemědělských pozemků

Tab. č. 2: Souhrn databáze zemědělských pozemků pro výpočet ceny obvyklé porovnáním

Tab. č. 3: Výpočet obvyklé ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou

Tab. č. 4: Údaje o vybrané parcele č. 2539/91 k.ú. Velká Bíteš

Tab. č. 5: Výpočet zjištěné ceny zemědělského pozemku

Tab. č. 6: Databáze pozemků určených ÚP k zastavění

Tab. č. 7: Souhrn databáze pozemků určených ÚP k zastavění pro výpočet ceny obvyklé porovnáním

Tab. č. 8: Výpočet obvyklé ceny pozemků určených ÚP k zastavění porovnávací metodou

Tab. č. 9: Ocenění pozemku - výpočet indexu cenového porovnání Tab. č. 10: Výpočet zjištěné ceny pozemku určeného ÚP k zastavění

Tab. č. 11: Databáze stavebních pozemků

Tab. č. 12: Souhrn databáze stavebních pozemků pro výpočet ceny obvyklé porovnáním

Tab. č. 13: Výpočet obvyklé ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

Tab. č. 14: Ocenění pozemku - výpočet indexu cenového porovnání

Tab. č. 15: Výpočet zjištěné ceny stavebního pozemku

Tab. č. 16: Výpočet základní ceny

Seznam grafů

Graf. č. 1: Cena zemědělského pozemku

Graf. č. 2: Cena pozemku určeného ÚP k zastavění

Graf. č. 3: Cena stavebního pozemku

Graf. č. 4: Vývoj ceny zjištěné v posuzovaných stupních územního plánování

Graf. č. 5: Vývoj ceny obvyklé v posuzovaných stupních územního plánování

Graf. č. 6: Porovnání ceny pozemku v posuzovaných stupních územního plánování

Seznam obrázků

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

Obr. č. 2: Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění v závislosti na stupni stavebního řízení v některých dalších evropských zemích

Obr. č. 3: Příklad cenové mapy hlavního města Prahy

Obr. č. 4: Město Velká Bíteš na mapě ČR

Obr. č. 5: Město Velká Bíteš na mapě kraje Vysočina

Obr. č. 6: Město Velká Bíteš na bližší mapě

Obr. č. 7: Město Velká Bíteš na katastrální mapě

Obr. č. 8: Poloha vybraného pozemku na katastrální mapě

Obr. č. 9: Detail vybraného pozemku na katastrální mapě

Obr. č. 10: Detail analyzovaného pozemku na fotoorto mapě

Obr. č. 11: Analyzovaný pozemek v katastru nemovitostí

Obr. č. 12: Územní plán města Velké Bíteše

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ÚP - územní plán

ap. - a podobně

max. - maximálně

např. - například

tj. - to je

cca - cirka

SRN - Spolková republika Německo

ČR - Česká republika

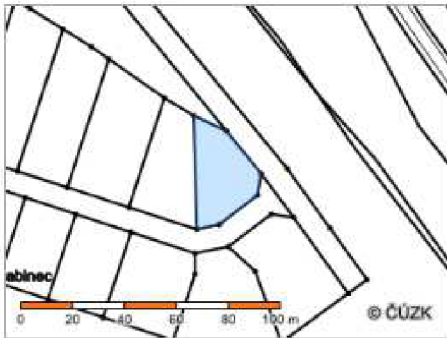
Pozn. - poznámka

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A: Informace o posuzované parcele z katastru nemovitostí
- Příloha B: Výřez z katastrální mapy
- Příloha C: Výřez z územního plánu města Velké Bíteše
- Příloha D: Mapy zainteresované části Velké Bíteše

Příloha A: Informace o parcele

| Informace o pozemku | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 2539/91 |
| Obec: | Velká Bíteš [596973] |
| Katastrální území: | Velká Bíteš [778214] |
| Číslo LV: | 2860 |
| Výměra [m ²]: | 746 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | orná půda |



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Loukota Jiří, Růžová 142, 59501 Velká Bíteš | 1/2 |
| Žák Martin, č.p. 209, 59453 Osová Bítýška | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-------|--------|
| 72911 | 746 |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

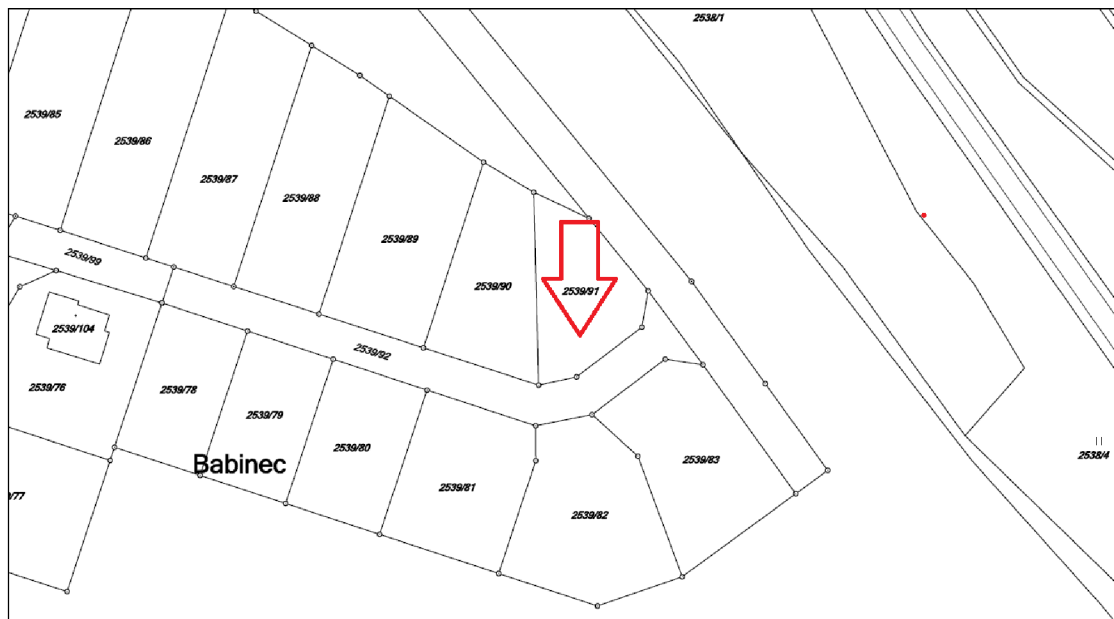
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

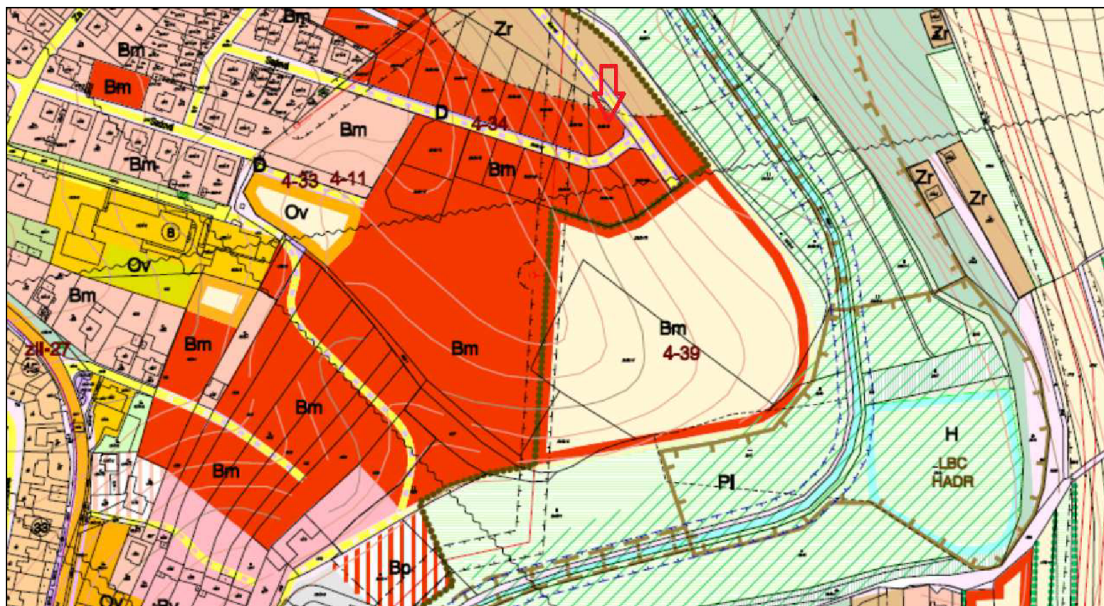
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.05.2014 08:18:48.

Příloha B: Výřez z katastrální mapy



Příloha C: Výřez z územního plánu města Velké Bíteše



| sořádek | název | vzhled | funkční využití |
|---------|-------|--------|--|
| Bj | | | OBJEKTY PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ A V PAM. ZÁJMU |
| Bv | | | JÁDROVÉ PLOCHY BYDLENÍ |
| Bs | | | PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU |
| Bm | Bm | Bm | PLOCHY BYDLENÍ VE STŘEDNÍCH PODMÍNKÁCH |
| Bb | Bb | Bb | PLOCHY BYDLENÍ PŘEDMĚSTSKÉHO TYPU |
| Bp | Bp | Bp | PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH |
| Ov | Ov | Ov | PLOCHY BYDLENÍ S PODNIKATELSKÝMI AKTIVITAMI |
| Os | Os | Os | PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI |
| Vz | Vz | Vz | PLOCHY SPORTU, HRÁŠTĚ |
| Vp | Vp | Vp | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY |
| Vd | Vd | Vd | PLOCHY PRŮMYŠLOVÉ VÝROBY, SKLADŮ |
| Va | Va | Va | PLOCHY DROBNÉ VÝROBY, VÝROBNÍCH SLUŽEB |
| Tl | Tl | Tl | PLOCHY PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT |
| | | | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY |
| | | | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ |
| | | | DÁLNIČNÍ / VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ |
| | | | SILNICE I, II A III. TŘÍDY / DOPRAVNÍ KORIDOR |
| | | | MĚSTNÍ KOMUNIKACE, PARKOVIŠTĚ |
| D | D | D | PLOCHY PRO DOPRAVU, KAPACITNÍ PARKOVIŠTĚ |
| Zs | Zs | Zs | ZELEŇ HRŠTIVÁ |
| Zl | | | ZELEŇ OBYTNÝCH DOMŮ |
| Zo | | | ZELEŇ SÍDELNÍ, ČÍSLA LOKALIT ZELEŇ |
| Zk | Zk | Zk | LEBNÍ PŮDNÍ FOND |
| Zr | Zr | Zr | ZELEŇ S OCHRANNÝM PĚŠÍM |
| Zp | | | KRAJINNÁ ZELEŇ |
| Zd | | | REKREAČNÍ CHATY, ZAHRÁDKY |
| Pz | | | ZAHRADY, SADY |
| Pd | | | ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - DROBNÁ DRŽBA |
| Pl | | | LOUKY, PASTVINY |
| Po | | | ORNÁ PŮDA VELKOPLOŠNĚ OBHOSPODÁŘOVANÁ |
| H | | | VODNÍ PLOCHY A TOKY |
| | | | OCHRANĚ A LIMITACE FACTORY |
| | | | VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY |
| | | | VÝZNAMNÉ STROMY, ALJEJE, INTERAKČNÍ PRVKY |
| | | | LOKÁLNÍ SOCIOCENTRUM |
| | | | REGIONÁLNÍ, LOKÁLNÍ BIOKORIDOR |
| | | | HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY |
| | | | VEDENÍ VN, VVN |
| | | | VYTĚL / VYTĚL PLYNOVOD |
| | | | PRODUKTOVODY |
| | | | OCHRANNÁ PÁSMA |
| | | | HRANICE SOUČ. ZASTAVĚNÉHO / ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ |
| | | | HRANICE KATASTRU |

VELKÁ BÍTEŠ ÚZEMNÍ PLÁN - NÁVRH

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ 2

OBJEDNATEL A POŘIZOVATEL: MĚSTO VELKÁ BÍTEŠ
 VEDOUČÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. ALENA KOŠTÁLOVÁ, ZAVŘENÁ 32, 694 00 BRNO

ZODPOVĚDNÍ PROJEKTANTI:
 ŽP, ZELEŇ: ING. DAGMAR STEJSKALOVÁ VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, PLYN: ING. NOVOTNÁ
 DOPRAVA: ING. KOŠTÁL ELEKTRO: ING. AMBROŽOVÁ DIGIT. ZPRACOVÁNÍ: ING. KOŠTÁL
 ŘÍJEN 2010 MĚŘÍTKO 1 : 2000

Příloha D: Mapy zainteresované části Velké Bíteše

