



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# STANOVENÍ VLIVU NOVÉ VÝSTAVBY NA TRŽNÍ CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ V OKOLÍ

DETERMINING INFLUENCE OF NEW CONSTRUCTION ON MARKET VALUE OF NEARBY BUILDING  
SITES

DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ING. PETR DAŇHEL

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

PROF. ING. ALBERT BRADÁČ, DRSC.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

## ZADÁNÍ DIZERTAČNÍ PRÁCE

student(ka): Ing. Petr Daňhel

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

obor: **Soudní inženýrství (3917V001)**

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 dizertační práce:

### **Stanovení vlivu nové výstavby na tržní cenu stavebních pozemků v okolí**

v anglickém jazyce:

#### **Determining influence of new construction on market value of nearby building sites**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Developerské projekty prováděnými změnami v infrastruktuře výrazně ovlivňují některé z cenotvorných vlastností stavebních pozemků. Jmenovitě se jedná např. o dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě. Dalším průvodním jevem rozsáhlé rezidenční výstavby je ovlivňování cen pozemků spekulacemi. S drahými novostavbami vzniká i tzv. „dobrá adresa“, posunují se hranice zastavěného území obytných ploch a v očekávání další výstavby se začínají obchodovat za vyšší ceny i původně neatraktivní parcely v blízkém okolí. Stanovení míry vlivu plánované, popř. probíhající výstavby na okolní pozemky bude provedeno komparativní metodou, tedy vzájemným porovnáním cen pozemků v různých fázích výstavby. Jako srovnávací vzorky poslouží pozemky obchodované, oceňované nebo nabízené k prodeji v lokalitách města Brna, kde probíhá nebo proběhla významná stavební činnost (např. k.ú. Bystrc, Komín, Sadová). Jako pomocný podklad pro sestavení srovnávací databáze bude rovněž sloužit cenová mapa stavebních pozemků. Výsledky statistického vyhodnocení srovnávacích databází budou následně konfrontovány s koeficienty uváděnými v oceňovací vyhlášce.

Cíle dizertační práce:

Cílem práce je navrhnout způsob vyčíslení míry ovlivnění tržní hodnoty pozemku v závislosti na plánované nebo probíhající výstavbě v jeho okolí. Disertace bude prioritně zaměřena na stavební pozemky dle definice § 9 zákona č. 151/1997 Sb. V souvislosti s plánovanou výstavbou však skupují developerské společnosti i jiné než stavební pozemky za ceny odvozené od cen pozemků stavebních. K tomuto faktu se běžně přihlíží při oceňování obvyklou cenou, a proto bude tato skutečnost zohledněna i při zpracování dizertační práce. Výsledkem práce bude návrh metodiky využitelné pro stanovení obvyklé ceny pozemků

komparativní metodou, a to konkrétně:

1. metodiky na korekci indexu odlišnosti o vlivy vyvolané změnami okolí v souvislosti se stavební činností,
2. metodiky na korekci indexu odlišnosti o spekulativní složku související se stavební činností (i potenciální) u nestavebních pozemků (např. zemědělské pozemky).

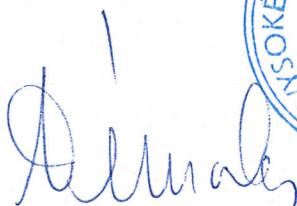
Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ ALBERT A KOL.: Teorie oceňování nemovitostí. 7. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM 2008. 736s. ISBN: 978-80-7204-578-5
- [2] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2014b. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno., 2014. s. 1-332. ISBN: 978-80-7204-892-2.
- [3] ZAZVONIL ZBYNĚK: Odhad hodnoty pozemků. 1. vydání. Praha: Oeconomica 2007. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2
- [4] ZAZVONIL ZBYNĚK: Porovnávací hodnota nemovitostí. 1. vydání. Praha: Ekopress 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0
- [5] JANÍČEK, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky. Hledání souvislostí. Brno: CERM, 2007. 735 s. ISBN: 978-80-7204-555- 6.
- [6] JANÍČEK, P. Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky. Hledání souvislostí. Učební texty II. Brno: CERM 2007. 617 s. ISBN: 978-80-7204-556- 3

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

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 30. 6. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## **Abstrakt**

Developerské projekty prováděnými změnami v infrastruktuře výrazně ovlivňují některé z cenotvorných vlastností stavebních pozemků. Jmenovitě se jedná např. o dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě. Dalším průvodním jevem rozsáhlé rezidenční výstavby je ovlivňování cen pozemků spekulacemi. S drahými novostavbami vzniká i tzv. „dobrá adresa“, posunují se hranice zastavěného území obytných ploch a v očekávání další výstavby se začínají obchodovat za vyšší ceny i původně neatraktivní parcely v blízkém okolí. Stanovení míry vlivu plánované, popř. probíhající výstavby na okolní pozemky bude provedeno komparativní metodou, tedy vzájemným porovnáním cen pozemků v různých fázích výstavby. Jako srovnávací vzorky poslouží pozemky obchodované, oceňované nebo nabízené k prodeji v lokalitách, kde probíhá nebo proběhla významná stavební činnost (např. k.ú. Bystrc, Komín, Sadová). Jako pomocný podklad pro sestavení srovnávací databáze bude rovněž sloužit cenová mapa stavebních pozemků. Výsledky statistického vyhodnocení srovnávacích databází budou následně konfrontovány s koeficienty uváděnými v oceňovací vyhlášce.

Cílem práce je navrhnout způsob vyčíslení míry ovlivnění tržní hodnoty pozemku v závislosti na plánované nebo probíhající výstavbě v jeho okolí. Dizertace bude prioritně zaměřena na stavební pozemky dle definice § 9 zákona č. 151/1997 Sb. V souvislosti s plánovanou výstavbou však skupují developerské společnosti i jiné než stavební pozemky za ceny odvozené od cen pozemků stavebních. K tomuto faktu se běžně přihlíží při oceňování obvyklou cenou, a proto bude tato skutečnost zohledněna i při zpracování dizertační práce.

Výsledkem práce bude návrh metodiky využitelné pro stanovení obvyklé ceny pozemků komparativní metodou, a to konkrétně:

1. metodiky na korekci indexu odlišnosti o vlivy vyvolané změnami okolí v souvislosti se stavební činností,
2. metodiky na korekci indexu odlišnosti o spekulativní složku související se stavební činností (i potenciální) u nestavebních pozemků (např. zemědělské pozemky).

## ***Abstract***

New building projects make changes in infrastructure and it is the reason of changing some of the characteristics of pricing building plots. For example: transport accessibility and connection to utilities. Side-effect of large-scale residential development is rising the price of land by speculation, because the expensive new buildings are creating places of "Good address". New construction pushing the boundaries of built-up area and in anticipation of further construction will begin trading at higher prices.

The aim is to provide a method of determining of new construction on market value of nearby building sites. The project will be primarily focused on building sites as defined by law. Determination of the impact will be made by a comparative method. As comparative examples will be used traded, valued or offered real estates in locations with some new housing constructions (e.g. cadaster Bystrc, Komín, Sadova).

The result of the work will be usable for real estate valuation:

1. Methodology for correction of index of variations to effects of new construction.
2. Methodology for correction of index of variations to speculative component of price.

## ***Klíčová slova***

Stavební pozemek, výstavba, spekulace, developer, inženýrské sítě, územní řízení, porovnávací metoda, tržní hodnota

## ***Keywords***

Building land, construction, speculation, developer, utilities, land management, comparative method, market value

***Bibliografická citace***

*DAŇHEL, P. Stanovení vlivu nové výstavby na tržní cenu stavebních pozemků v okolí.*  
Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 86 s. Vedoucí  
dizertační práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

## ***Prohlášení***

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

V Brně dne 16. 8. 2015

.....

podpis doktoranda

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému školiteli prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za vedení a ochotu, se kterou mi poskytoval cenné rady, odbornou pomoc a připomínky při zpracovávání této práce.



# OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>10</b>
1.1	OBECNĚ	10
1.2	ZAŘAZENÍ PROBLEMATIKY DO OBORU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ	10
1.3	CÍLE DIZERTACE	10
<b>2</b>	<b>DEFINICE POJMŮ</b>	<b>11</b>
2.1	CENA	11
2.2	DRUHY CEN	11
2.2.1	<i>Cena sjednaná</i>	11
2.2.2	<i>Cena obvyklá</i>	11
2.2.3	<i>Cena mimořádná</i>	12
2.2.4	<i>Cena zjištěná</i>	13
2.2.5	<i>Cena průměrná</i>	13
2.2.6	<i>Cena regulovaná</i>	13
2.2.7	<i>Cena pořízení</i>	14
2.2.8	<i>Cena pořizovací</i>	14
2.2.9	<i>Reprodukční pořizovací cena</i>	14
2.2.10	<i>Věcná hodnota (časová cena)</i>	14
2.2.11	<i>Tržní hodnota</i>	14
2.2.12	<i>Tržní cena</i>	17
2.3	TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI	18
2.3.1	<i>Faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí</i>	19
2.3.2	<i>Daňové zatížení nemovitých věcí (pozemků)</i>	20
2.4	POROVNÁVACÍ (KOMPARATIVNÍ) ZPŮSOB OCENĚNÍ	21
2.4.1	<i>Metoda přímého porovnání</i>	21
2.4.2	<i>Metoda nepřímého porovnání</i>	22
2.4.3	<i>Metoda standardní jednotkové tržní ceny (SJTC)</i>	23
<b>3</b>	<b>DOSTUPNÉ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ</b>	<b>25</b>
3.1	DATABÁZE SESTAVOVANÉ ÚŘEDNÍMI INSTITUCEMI NA ZÁKLADĚ KUPNÍCH SMLUV	25
3.1.1	<i>Český statistický úřad (ČSÚ)</i>	25
3.1.2	<i>Cenové mapy stavebních pozemků</i>	26
3.2	DATABÁZE SESTAVOVANÉ REALITNÍMI KANCELÁŘEMI A ODHADCI NA ZÁKLADĚ KUPNÍCH SMLUV A OCENĚNÍ	28
3.2.1	<i>Registr porovnávacích nemovitostí České republiky (RPN)</i>	28
3.2.2	<i>Databáze MOISES</i>	29
3.2.3	<i>Databáze cen pozemků ČSCOM</i>	31
3.2.4	<i>Cenová mapa ARK</i>	32

3.3	DATABÁZE SESTAVOVANÉ Z VOLNĚ DOSTUPNÉ REALITNÍ INZERCE .....	33
3.3.1	<i>Databáze cen a nájmu bytů Institutu regionálních informací (IRI)</i> .....	33
<b>4</b>	<b>SESTAVENÍ VLASTNÍ DATABÁZE .....</b>	<b>36</b>
4.1	KOEFICIENT REDUKCE CENY NA PRAMEN INFORMACÍ .....	37
4.2	ELEKTRONICKÁ DATABÁZE .....	37
4.2.1	<i>Softwary pro sběr informací z internetu</i> .....	38
4.3	PŘÍKLAD VYUŽITÍ .....	43
<b>5</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>ČASOVÁ HARMONIZACE CEN .....</b>	<b>48</b>
6.1	TYPY CENOVÝCH INDEXŮ .....	48
6.1.1	<i>Divisův index (D-index)</i> .....	48
6.1.2	<i>Laspeyresův index (L-index)</i> .....	49
6.1.3	<i>Paascheho index (P-index)</i> .....	49
6.2	CENOVÉ INDEXY MAPUJÍCÍ VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	49
6.2.1	ČSÚ .....	50
6.2.2	<i>HB index</i> .....	52
6.2.3	<i>Cenový index České spořitelny</i> .....	54
6.3	ČASOVÁ HARMONIZACE CEN PRO POTŘEBY KOMPARACE .....	55
<b>7</b>	<b>ANALÝZA CEN POZEMKŮ .....</b>	<b>58</b>
7.1	TEORETICKÉ PŘEDPOKLADY .....	58
7.1.1	<i>Sledování vývoje ceny „stejného“ pozemku</i> .....	58
7.1.2	<i>Porovnání „různých pozemků“ v jednom časovém období</i> .....	59
7.2	VSTUPNÍ PODKLADY .....	59
7.3	POUŽITÁ METODIKA .....	61
7.3.1	<i>Stavební pozemky určené pro bydlení</i> .....	61
7.3.2	<i>Pozemky plánované výstavby</i> .....	61
7.4	BRNO – BYSTRC / ŽEBĚTÍN .....	61
7.4.1	<i>Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno – Bystrc / Žebětín</i> .....	63
7.4.2	<i>Stavební pozemky v oblasti Brno – Bystrc / Žebětín</i> .....	65
7.5	BRNO – ŽEBĚTÍN .....	69
7.5.1	<i>Stavební pozemky v oblasti Brno – Žebětín</i> .....	70
7.6	BRNO – MEDLÁNKY .....	72
7.6.1	<i>Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno – Medlánky</i> .....	73
7.6.2	<i>Stavební pozemky v oblasti Brno – Medlánky</i> .....	75
7.7	BRNO – KOMÍN / ŽABOVŘESKY .....	77

7.7.1	Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno – Komín / Žabovřesky .....	79
7.7.2	Stavební pozemky v oblasti Brno – Komín / Žabovřesky .....	81
7.8	BRNO – SADOVÁ .....	83
7.8.1	Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno-Sadová .....	85
7.8.2	Stavební pozemky v oblasti Brno-Sadová .....	87
<b>8</b>	<b>SUMARIZACE VÝSLEDKŮ A VYHODNOCENÍ.....</b>	<b>89</b>
8.1	VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ .....	89
8.2	KOMENTÁŘ K VÝSLEDKŮM .....	91
8.3	METODIKA ÚPRAVY INDEXU ODLIŠNOSTI V OKOLÍ NOVÉ VÝSTAVBY .....	91
8.3.1	Využití výsledků pro ocenění cenou obvyklou .....	91
8.3.2	Využití výsledků pro ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu.....	92
<b>9</b>	<b>POZEMKY JINÉ NEŽ STAVEBNÍ, NAVRŽENÉ K ZASTAVĚNÍ.....</b>	<b>93</b>
9.1.1	Referenční vzorek.....	93
9.2	PROPOČET NÁKLADŮ NA INFRASTRUKTURU .....	95
9.3	REDUKCE CENY STAVEBNĚ NEPŘIPRAVENÝCH PLOCH .....	97
9.4	METODIKA STANOVENÍ KOEFICIENTU REDUKCE .....	99
9.5	SPEKULATIVNÍ VLIV .....	100
<b>10</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>101</b>
10.1	METODIKA NA KOREKCI INDEXU ODLIŠNOSTI STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....	101
10.2	METODIKA NA KOREKCI INDEXU ODLIŠNOSTI NESTAVEBNÍCH POZEMKŮ .....	101
<b>11</b>	<b>PŘÍNOSY DIZERTAČNÍ PRÁCE .....</b>	<b>103</b>
11.1	PRO VĚDNÍ OBOR OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	103
11.2	PRO PRAXI V OBORU OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	103
11.3	PRO PEDAGOGICKOU ČINNOST V OBORU OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	104
<b>12</b>	<b>SEZNAM ZDROJŮ.....</b>	<b>105</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>107</b>

# 1 ÚVOD

## 1.1 Obecně

Příliv nových investorů do ČR spolu se současným trendem obyvatel pořídit si vlastní bydlení a navýšení spekulací na realitním trhu zapříčinily pozvolný růst cen nemovitých věcí v minulých letech. Tento stav nahrává nově vznikajícím developerským a stavebním firmám, které se díky tomu pouštějí do rozsáhlých stavebních projektů.

Pro stavební činnost se využívají jak stále volné plochy, tak se rekultivují i nevyužité plochy v intravilánech. Stavba na zelené louce je z ekonomického hlediska pro investory výhodnější. Druhým případem je využití stávajících prostor uvnitř měst, např. zrušené výrobní areály a proluky. Tato varianta bývá nákladnější, protože obvykle bývá potřeba se vypořádat se znečištěním po výrobním provozu a odstranit stávající stavby znehodnocující pozemek.

## 1.2 Zařazení problematiky do oboru Soudního inženýrství

Základní obor **Ekonomika** → odvětví **Ceny a odhady** → zvláštní specializace **Oceňování nemovitostí**

## 1.3 Cíle dizertace

Cílem práce je navrhnout způsob vyčíslení míry ovlivnění tržní hodnoty pozemku v závislosti na plánované nebo probíhající výstavbě v jeho okolí. Dizertace bude prioritně zaměřena na stavební pozemky dle definice § 9 zákona č. 151/1997 Sb. V souvislosti s plánovanou výstavbou však skupují developerské společnosti i jiné než stavební pozemky za ceny odvozené od cen pozemků stavebních. K tomuto faktu se běžně přihlíží při oceňování obvyklou cenou, a proto bude tato skutečnost zohledněna i při zpracování dizertační práce.

Výsledkem práce bude návrh metodiky využitelné pro stanovení obvyklé ceny pozemků komparativní metodou, a to konkrétně:

1. metodiky na korekci indexu odlišnosti o vlivy vyvolané změnami okolí v souvislosti se stavební činností,
2. metodiky na korekci indexu odlišnosti o spekulativní složku související se stavební činností (i potenciální) u nestavebních pozemků (např. zemědělské pozemky).

## 2 DEFINICE POJMŮ

### 2.1 Cena

Je definována v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

*„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“<sup>1)</sup>*

### 2.2 Druhy cen

Definice jednotlivých druhů cen vychází z Komentáře Ministerstva financí k určování obvyklé ceny.<sup>2)</sup>

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění. Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.

#### 2.2.1 Cena sjednaná

Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjedná se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

#### 2.2.2 Cena obvyklá

Jde o fenomén České republiky. Jedná se o alternativu k tržní hodnotě, kterou české legislativní předpisy neznají.

---

<sup>1)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 492, odst. 1

<sup>2)</sup> Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). Ministerstvo financí ČR. [online]. 25. 9. 2014 [cit. 2015-06-14]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

Je definována:

1. v zákoně č.151/1997 Sb. o oceňování majetku:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“<sup>3)</sup>*

2. v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách:

*„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“<sup>4)</sup>*

### **2.2.3 Cena mimořádná**

Je definována v zákoně č.151/1997 Sb. o oceňování majetku:

*„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“<sup>5)</sup>*

---

<sup>3)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2, odst. 1

<sup>4)</sup> Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, § 2, odst. 6

<sup>5)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2, odst. 2

A v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

*„Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“<sup>6)</sup>*

#### **2.2.4 Cena zjištěná**

Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

*„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“<sup>7)</sup>*

Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

#### **2.2.5 Cena průměrná**

Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod. Není totožná s obvyklou cenou.

#### **2.2.6 Cena regulovaná**

Definovaná v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách:

*„Způsoby regulace cen podle tohoto zákona jsou*

- a) stanovení cen (dále jen "úředně stanovené ceny")*
- b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen "věcné usměrňování cen")*
- c) cenové moratorium.“<sup>8)</sup>*

---

<sup>6)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 492, odst. 2

<sup>7)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2, odst. 3

<sup>8)</sup> Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, § 4, odst. 1

### **2.2.7 Cena pořízení**

Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejících.

### **2.2.8 Cena pořizovací**

Někdy též cena historická; cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitých věcí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

### **2.2.9 Reprodukční pořizovací cena**

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

Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

### **2.2.10 Věcná hodnota (časová cena)**

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.

### **2.2.11 Tržní hodnota**

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitých věcí).

Definice dle Evropské Direktivy 91/647/EEC, článku 49 (2):

*„Tržní hodnota znamená cenu, za kterou by mohly být pozemky a budovy prodány v soukromém kontraktu mezi dobrovolným prodávajícím a samostatným a nezávislým kupujícím k datu ocenění, přičemž je předpokládáno, že majetek je veřejně na trhu, tržní*



*podmínky dovolují organizovaný prodej a je dostupná normální doba k jednání o prodeji, vzhledem k povaze majetku“<sup>9)</sup>*

Definice dle mezinárodních oceňovacích standardů IVS a TEGoVA:

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Rozklad definice tržní hodnoty:

„Odhadnutá částka...“ představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajících a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek *zvláštní hodnoty (special value)* (definované v IVSC Standardu 2, odst. 3.11).

„... majetek měl být směněn...“ odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

„...k datu ocenění...“ vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění a ne k minulému nebo budoucímu datu. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

„...mezi dobrovolným kupujícím...“ odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento

---

<sup>9)</sup> 91/647/EEC in EVS 2000, str. 33

kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří „trh“. Odhadce nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

„...dobrovolný prodávající...“ není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, a už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože „dobrovolný prodávající“ je hypotetický vlastník.

„...v nezávislé transakci...“ je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty (definované v IVSC Standardu 2, odst. 3.11). Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

„...po náležitém marketingu...“ znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.

„... při které každá strana jedná informovaně a racionálně...“ předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní

cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

„... a bez nátlaku ...“ stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.“<sup>10)</sup>

### **2.2.12 Tržní cena**

Cena dosahovaná při prodeji a koupi zboží jako výsledek střetu nabídky a poptávky. Je to suma peněz, za kterou bylo zboží v určité chvíli na určitém místě zobchodováno. Tržní cena je tedy historickým faktem, tj. skutečně realizovanou částkou uvedenou v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

Nabídka je množství určitých statků nebo služeb, které jsou prodávající (většinou výrobci) ochotni ve sledovaném časovém úseku při dané ceně na trhu nabídnout k prodeji, a které se nám tudíž v tu danou chvíli nabízí ke koupi.

Poptávka je množství určitých statků nebo služeb, které chtějí kupující (převážně spotřebitelé) ve sledovaném časovém úseku při dané ceně na trhu koupit.

Cena vyjadřuje stav mezi nabídkou a poptávkou. Ovlivňuje ho, a je tímto vztahem taky ovlivňována podle jednoduchých mechanismů trhu:

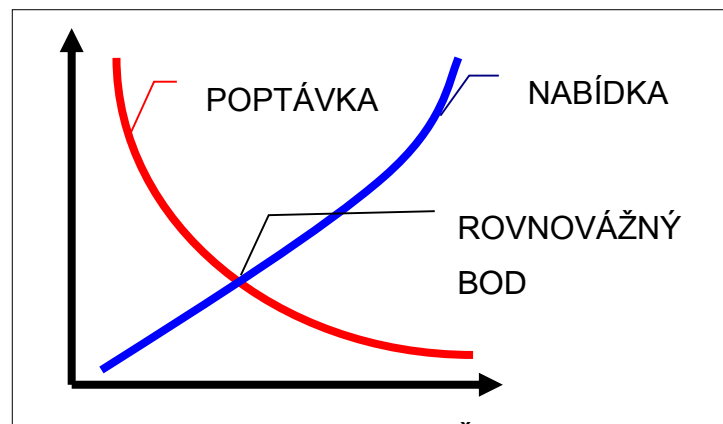
- Roste-li cena, roste i nabídka, ale naopak klesá poptávka.
- Klesá-li cena, roste naopak poptávka, ale klesá zase nabídka.
- Pokud je poptávka vyšší než nabídka, začíná cena stoupat.
- Naopak pokud nabídka převyší poptávku, cena klesá.

Mezi výrobci (nabídkou) a spotřebiteli (poptávkou) panují protichůdné názory. Zatímco výrobci chtějí na svých produktech vydělat co největší zisk, spotřebitelé chtějí za zboží, které uspokojí jejich potřeby, zaplatit co nejmenší cenu. Kompromisem mezi těmito protichůdnými cíli je rovnovážný stav mezi nabídkou a poptávkou, který utváří tzv.

---

<sup>10)</sup> Miloš Mařík a kol.. Metody oceňování podniku – Proces ocenění základní metody a postupy. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.

rovnovážnou cenu. Pro nabídku je tato cena nízká, pro poptávku naproti tomu zase vysoká. Chtějí-li však obě strany dosáhnout aspoň zčásti svého, musí se k této ceně co nejvíce přiblížit.



**Obrázek 1: Vztah mezi nabídkou a poptávkou**

Tržní cena se nemusí vždy rovnat ceně rovnovážné, ale dříve či později k této ceně dospěje díky výše zmíněným mechanismům trhu.

### **2.3 Trh s nemovitými věcmi**

Trh s nemovitými věcmi funguje obdobným způsobem jako s jakýmkoli jiným zbožím. Zatímco v epicentrech výhody (např. centra měst se zajištěnou technickou a sociální infrastrukturou, nabízející široké obchodní příležitosti) významně převyšuje poptávka nad nabídkou, a prodávající si zde mohou ceny diktovat, tak v odlehlých a špatně dostupných lokalitách s nulovým tržním potenciálem se nemovité věci stávají takřka neprodejnými.

Významnou odlišností od jiného zboží je však to, že nemovité věci nelze stavět donekonečna. Konečný počet nemovitých věcí je dán limitem volných pozemků určených k zastavění. Tím je dáno limitní množství nabídky, a při stále vzrůstající poptávce už nelze trh dále nasytit. Z toho vyplývá, že nedostatek volných stavebních pozemků v určité lokalitě (např. ve městech) může vést až k navýšení hodnoty nemovité věci do astronomických čísel.

Další obrovská nevýhoda nemovitých věcí vyplývá z jejich podstaty a to, že jsou nepohyblivé. Obchodník, jehož zboží je schopno přepravy, má oproti realitnímu makléři nespornou výhodu - může úspěšně využívat konkrétních situací na regionálních trzích a cenu svého zboží přizpůsobovat tamní poptávce. Pokud o jeho zboží není v dané oblasti

zájem, jednoduše je dopraví do míst, kde už je schopen své zboží výhodně prodat. Nemovité věci naproti tomu mohou jen pasivně využívat příležitostí, nebo čelit naskytnuvším se hrozbám, které mohou nastat v jejich okolí. Takovou příležitostí nebo hrozbou je i nová výstavba v okolí.

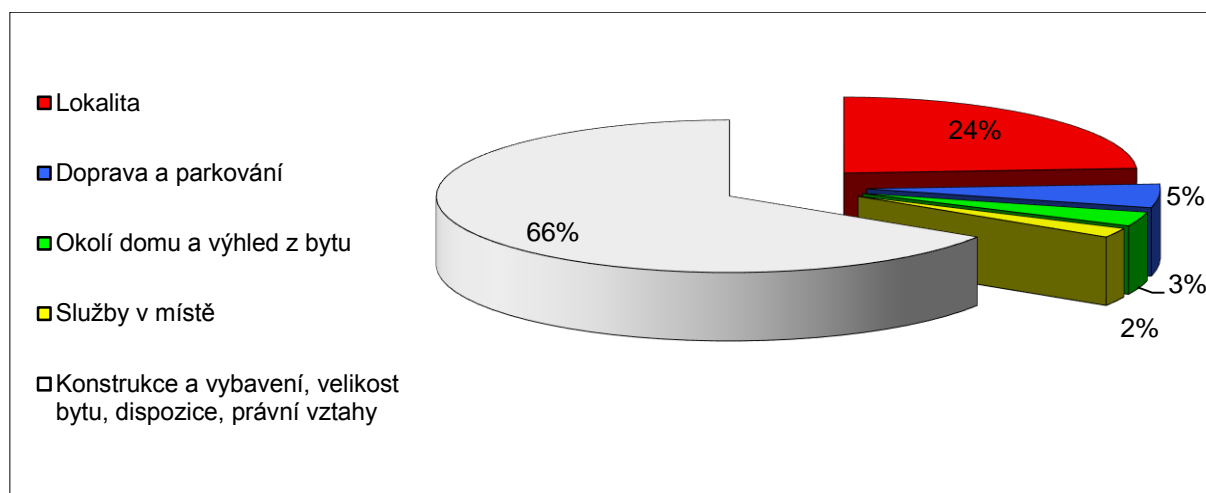
### 2.3.1 Faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí

V České republice dlouhodobě na realitním trhu převládá obchod s nemovitými věcmi určenými k uspokojení potřeby bydlení. Jako typického zástupce kupujících na trhu s nemovitými věcmi si tedy představme člověka poohlízejícího se po vhodném bydlení.

Hodnota nemovité věci je utvářena celou řadou atributů. Shrňme-li ty nejvýznamnější, ovlivňuje hodnotu nemovité věci především:

1. Lokalita – je nejvýznamnějším činitelem ovlivňujícím úroveň poptávky po nemovitých věcech. Sdružuje v sobě prvky vyplývající z velikosti obce a geografické polohy pozemku, tj. pracovní příležitosti v obci a životní prostředí v okolí nemovité věci.
  - a. Pracovní a obchodní příležitosti – vyšší životní úroveň obyvatel, využití plochy pro podnikatelské záměry.
  - b. Životní prostředí – upřednostňováno je tzv. „zdravé bydlení“. V dřívějších letech bylo dovedeno do extrému, když začaly kolem hlavního města Prahy vznikat satelitní městečka, bez zajištěné infrastruktury.
2. Dopravní dostupnost a parkovací možnosti – tj. napojení na veřejnou infrastrukturu a dopravní obslužnost veřejnými dopravními prostředky. Význam dopravní dostupnosti se zvětšuje s rostoucí vzdáleností od urbanistických center. Pro průmyslové stavby především možnost příjezdu TIR, napojení na železnici, vodní přepravní cesty atd. Vyřešené parkování má naproti tomu význam především u administrativních objektů.
3. Objekty občanské vybavenosti – obchody a služby v místě, možnosti aktivního nebo pasivního odpočinku a kulturního vyžití, dostupnost zdravotní péče, škol, úřadů, pošt apod.
4. Hustota osídlení – s rostoucím počtem obyvatel klesá klid, zvětšuje se riziko problémových sousedských vztahů a kriminality, roste anonymita.
5. Okolí a výhled – upřednostňovány jsou panoramatické výhledy do krajiny či města. Nejluxusnější byty a kanceláře bývají umísťovány co nejvýše.

Na následujícím grafu je procentuálně znázorněn vliv těchto faktorů na tvorbu ceny bytu.



**Obrázek 2: Složení ceny bytu <sup>11)</sup>**

### 2.3.2 Daňové zatížení nemovitých věcí (pozemků)

Významnou položkou je v tomto případě daň z přidané hodnoty (DPH), která zdražuje zboží až o pětinu.

Osvobození pozemků od DPH je specifikováno v odst. 2 § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty:

„Od daně je osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, která

- a) je pozemkem, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť, a
- b) není pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba.“<sup>12)</sup>

Od 1. 1. 2016 vstoupí v platnost novela zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, která upřesňuje některá ustanovení týkající se stavebních pozemků neosvobozených od DPH:

---

<sup>11)</sup> KUPČEKOVÁ A. (MF DNES). Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu. idnes.cz. [online]. 11. 10. 2008 [cit. 2009-10-15]. Dostupné z: [http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009\\_153225\\_cbclanky\\_web](http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009_153225_cbclanky_web)

<sup>12)</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 56, odst. 2

*„(1) Od daně je osvobozeno dodání pozemku, který*

*a) netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a*

*b) není stavebním pozemkem.*

*(2) Stavebním pozemkem se pro účely zákona o dani z přidané hodnoty rozumí pozemek, na kterém*

*a) má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a*

*1. který je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo*

*2. v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby, nebo*

*b) může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí.“<sup>13)</sup>*

## **2.4 Porovnávací (komparativní) způsob ocenění**

Jde o způsob ocenění, kdy se obvyklá cena (tržní hodnota) věci zjišťuje na základě porovnání se známými kupními nebo nabídkovými cenami stejných nebo obdobných věcí. Přitom je třeba dbát na stejnou povahu porovnávaných věcí (druh, složení, kvalita, opotřebení, účel užití, užitná hodnota, poloha apod.).

K tržnímu porovnání se nejčastěji používá jedna ze dvou následujících metod:

1. metoda přímého porovnání,
2. metoda nepřímého porovnání.

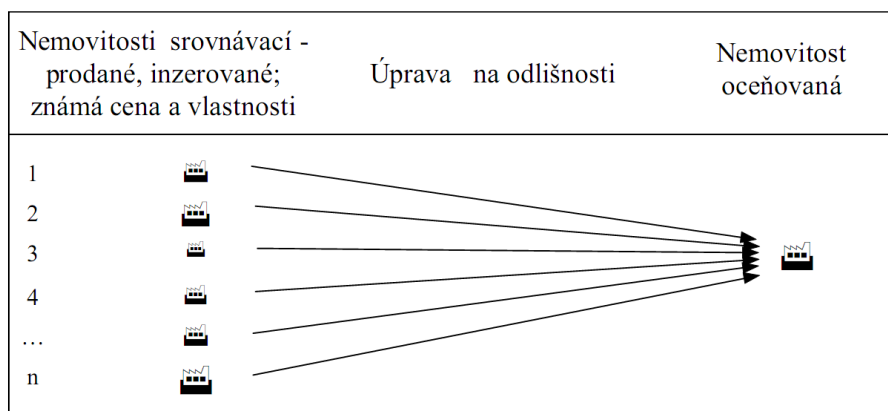
### **2.4.1 Metoda přímého porovnání**

Hodnota oceňované nemovité věci se zjistí přímo z databáze kupních cen stejných, popř. obdobných nemovitých věcí. V případě drobných odlišností oproti oceňované stavbě se kupní ceny u srovnávaných nemovitých věcí vhodně upraví, odstraní se extrémny z

---

<sup>13)</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 56 (znění platné k 1.1.2016)

databáze a obvyklá cena oceňované nemovitých věcí se určí zprůměrováním výsledných cen jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí (popř. se určí interval, ve kterém se může obvyklá cena pohybovat).



**Obrázek 3: Metoda přímého porovnání <sup>14)</sup>**

Čím větší je výběrový soubor srovnávacích nemovitých věcí, tím méně se v něm budou projevovat extrémní hodnoty. Problém využití metody přímého porovnání je zpravidla v malém počtu vhodných nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci musí co nejvíce podobná, pokud možno téměř totožná s oceňovanou nemovitou věcí. Metodu přímého porovnání lze proto s úspěchem využít především při oceňování bytových jednotek.

Nevýhodou přímého porovnání je rovněž nutnost pro každé ocenění znovu sestavovat databázi srovnávacích nemovitých věcí.

#### **2.4.2 Metoda nepřímého porovnání**

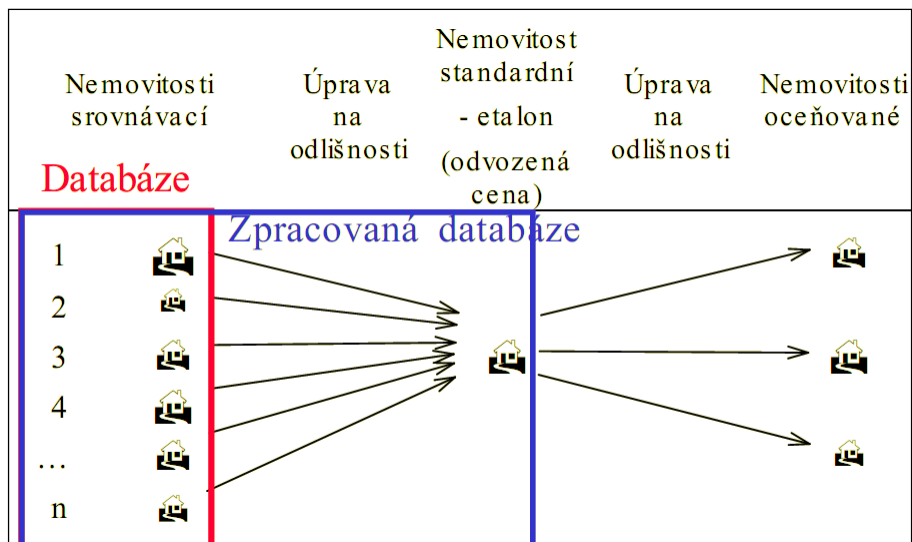
Hodnota oceňované nemovité věci se zjistí porovnáním s cenou standardní nemovité věci. Cenu standardní nemovité věci (etalonu) určíme vhodnou úpravou kupních cen srovnávacích nemovitých věcí. Jedná se vlastně o přímé porovnání etalonu se srovnávacími nemovitými věcmi.

Obráceným postupem, tj. vhodnou úpravou ceny etalonu na odlišnosti oceňované nemovité věci, stanovujeme cenu obvyklou.

---

<sup>14)</sup>BRADÁČ A.. *Sylabus přednášky Teorie oceňování nemovitostí TON-0102 Názvosloví.pdf*, str. 7 (slide č. 41). [cit. 2009-10-15].





**Obrázek 4: Metoda nepřímého porovnání <sup>15)</sup>**

Výhoda nepřímého porovnání je především v tom, že není třeba ke každé oceňované nemovité věci (stejného druhu a účelu užití) vytvářet novou databázi srovnávacích nemovitých věcí.

Využití jedné databáze pro neomezený počet ocenění má výhodu v možnosti jejího neomezeného rozšiřování, což má za následek neustálé zpřesňování srovnávacího etalonu.

### 2.4.3 Metoda standardní jednotkové tržní ceny (SJTC)

Rozšířenou variantou nepřímého porovnání je metoda SJTC, kdy jako výchozí databáze pro stanovení etalonu slouží databáze jednotkových tržních cen (JTC). Jednotková tržní cena se určí podílem kupní ceny srovnávací nemovité věci a její výměry (podlahová plocha, obestavěný prostor apod.)

Úpravou jednotkových tržních cen v databázi indexováním dle specifických kritérií se určí standardní jednotkové ceny srovnávacích nemovitých věcí. Vyloučením extrémů a zprůměrováním zbylých SJTC získáme průměrnou standardní jednotkovou tržní cenu

<sup>15)</sup>BRADÁČ A.. Syllabus přednášky Teorie oceňování nemovitostí TON-0102 Názvosloví.pdf, str. 7 (slide č. 42). [cit. 2009-10-15]

nemovité věci (popř. rozmezí hodnot, jakých může nabývat), což je etalon pro ocenění porovnávané nemovité věci.

Přeindexováním na odlišností oceňované nemovité věci upravíme průměrnou SJTC a získáme jednotkovou tržní cenu oceňované nemovité věci. Vynásobením dílčího výsledku výměrou nemovité věci stanovíme její obvyklou cenu.<sup>16)</sup>

---

<sup>16)</sup> BRADÁČ Albert a kol.. *Teorie oceňování nemovitostí. 7. přepracované a doplněné vydání.* Brno: CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.

### 3 DOSTUPNÉ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

V České republice existuje několik databází, které se zabývají sběrem a tříděním dat použitelných při oceňování nemovitých věcí. Jsou to především:

1. Databáze sestavované úředními institucemi:
  - Český statistický úřad (ČSÚ)
  - Cenové mapy stavebních pozemků některých obcí
2. Databáze sestavované soukromými subjekty z interních dat:
  - Registr porovnávacích nemovitostí České republiky (RPN)
  - Databáze MOISES
  - Databáze cen pozemků ČSCOM
  - Cenová mapa ARK
  - Jiné cenové mapy (např. cenovamapa.org)
3. Databáze sestavované z volně dostupné realitní inzerce:
  - Databáze cen a nájmu bytů Institutu regionálních informací (IRI)
  - Cenové mapy realitních serverů (např. bezrealitky.cz)

#### 3.1 Databáze sestavované úředními institucemi na základě kupních smluv

##### 3.1.1 Český statistický úřad (ČSÚ)

ČSÚ zpracovává databázi cen nemovitostí na základě skutečně placených (resp. přiznaných) cen z přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Oproti datu prodeje, resp. podání přiznání k dani se opoždí průměrně o 6 měsíců. Jedná se o následující druhy nemovitostí: budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační a

*zahrádkářské chaty, garáže, studny, byty a nebytové prostory, pozemky stavební, zemědělské pozemky, lesní pozemky, ostatní pozemky, lesní porosty.*<sup>17)</sup>

Nevýhodou tohoto systému je snaha některých vlastníků (prodejců) ušetřit na dani z nabytí nemovitých věcí. Tito lidé uvádějí v kupních smlouvách a následně přiznávají finančnímu úřadu nižší ceny nemovité věci, než za kolik je skutečně prodají. ČSÚ na obranu proti tomuto tvrzení uvádí, že na relativní srovnání cen v čase i místě nemá toto zkreslení vliv, neboť lze předpokládat, že je ve všech případech stejné. Tento nešvar stejně ale se zavedením nové daňové legislativy státu, kdy se daň z nabytí nemovitých věcí i vyměřuje na cenu vyšší z ceny zjištěné a ceny kupní, pomalu vymizel.

Podstatnou nevýhodou statistickým úřadem zveřejněných výsledků ale zůstala časová neaktuálnost údajů, kdy ČSÚ uvádí, že prodleva od uskutečněního prodeje po zveřejnění výsledků statistické analýzy uplyne v průměru cca jeden a půl roku. Kromě strohosti poskytovaných údajů je toto rovněž podstatný problém, proč nejsou publikované výsledky ČSÚ pro oceňování nemovitých věcí příliš vhodné.

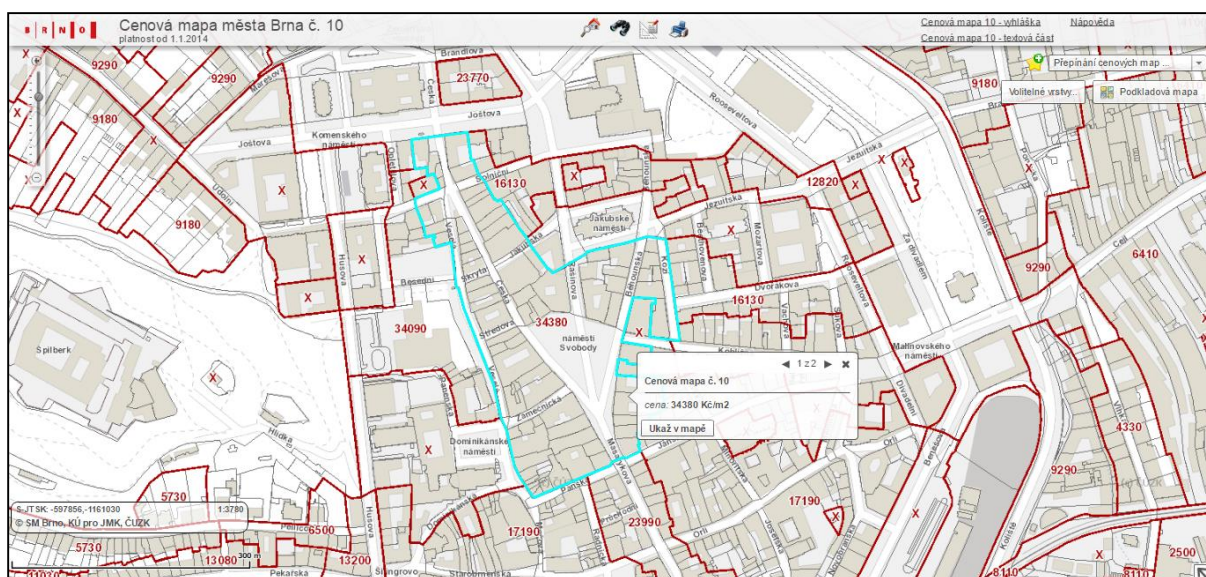
Podklady dodané ČSÚ však slouží Ministerstvu financí k úpravě cenových indexů v předpisech pro oceňování. Výše zmíněná neaktuálnost se v tomto případě řeší určitou predikcí vývoje trhu. Použití reálných kupních cen nemovitých věcí dává oceňovací vyhlášce relativně slušný potenciál využití jako podkladu i pro stanovení obvyklé ceny. V tomto případě je ale třeba si uvědomit, že predikované hodnoty a platnost vyhlášky po dobu celého roku nemusí postihnout vývoj cen nemovitých věcí v průběhu roku, zapříčiněný nějakou nepředvídatelnou událostí, jako byla např. v současné době globální hospodářská krize.

### **3.1.2 Cenové mapy stavebních pozemků**

Jedná se o grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Sestavují a aktualizují je samy obce obecně závaznou vyhláškou.

---

<sup>17)</sup> Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2005 – 2007, ČSÚ, Kód: 7009-08, ČR: ČSÚ (Český statistický úřad), 2008 [cit. 30-11-09]. Dostupný z <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/7009-08>



**Obrázek 5: On-line nahlížení do cenové mapy města Brna <sup>18)</sup>**

Ceny stavebních pozemků v cenové mapě odpovídají skutečně sjednaným cenám z kupních smluv. Pokud takové smlouvy nejsou k dispozici, nebo je nelze použít, zjistí se ceny stavebních pozemků na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci, nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.<sup>19)</sup>

Cenová mapa se skládá ze dvou částí – textové a grafické, kdy textová obsahuje věcnou analýzu místního trhu s nemovitými věcmi včetně možností jeho dalšího rozvoje, popis použité mapové předlohy a její soulad se skutečným stavem, metodiku zpracování, dobu účinnosti a komentář ke zdrojům cen a jejich rozbor. Další částí je část grafická se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším s popisnými údaji a cenami jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě skupin parcel se shodným účelem užití, a stejnou stavební vybaveností.<sup>20)</sup>

<sup>18)</sup> Cenová mapa města Brna č. 10. <http://gis.brno.cz/>. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-06-05]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public)

<sup>19)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §10 odst. 2, 3 a 6

<sup>20)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, §2 odst. 1, 2 a 3

Zatímco pro administrativní oceňování je cenová mapa stavebních pozemků závazná, tak při tržním ocenění se jí řídit nemusíme, což může být v některých případech vhodnější. Problém s údaji v cenové mapě je především v jejich aktuálnosti. Jen malé procento cenových map je pravidelně každý rok aktualizováno, a problém nastává, i pokud se v meziobdobí aktualizace vyskytne situace, která má radikální vliv na poměry sledovaného trhu s nemovitými věcmi. Nehledě na to, že kupní smlouvy z finančních úřadů mohou trpět stejným problémem s podhodnocováním, a to kvůli ušetření na dani z nabytí nemovitých věcí.

#### Aktuálně platné cenové mapy stavebních pozemků

Přehled cenových map stavebních pozemků vydává čtvrtletně Ministerstvo financí ČR v cenovém věstníku. V současnosti má platné cenové mapy stavebních pozemků 12 obcí, konkrétně: Bílina, Brno, Doubravčice, Hodonín, Horoměřice, Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín, Zlín.

### **3.2 Databáze sestavované realitními kanceláři a odhadci na základě kupních smluv a ocenění**

#### **3.2.1 Registr porovnávacích nemovitostí České republiky (RPN)**

Spravuje databázi cen realizovaných prodejů stavebních objektů (budov), bytů a pozemků, kterou plní smluvně vázané realitní kanceláře České republiky. Identifikace vložených nemovitých věcí v Registru je utajená podle zákona, avšak pro důvodné šetření orgánů jsou data ověřitelná.

Nemovité věci jsou porovnávány dle on-line zadaných srovnávacích kritérií, podle kterých Registr generuje vhodné porovnávací nemovité věci, a vyhodnocuje váhu jednotlivých kritérií a celkovou váhu dosaženého porovnání vybraných nemovitých věcí s nemovitou věcí posuzovanou. Konečné stanovení obvyklé ceny však určí znalec.

Registr porovnávacích nemovitostí využíval oceňovací program Delta-NEM a veřejnosti byla databáze zpřístupněna od roku 2006 prostřednictvím internetu. V současnosti však Registr již není v provozu.<sup>21)</sup>

### 3.2.2 Databáze MOISES

Základním smyslem informačního systému (IS) MOISES je shromažďování, zpracování, uchování a zpřístupňování informací o uskutečněných obchodech s nemovitými věcmi v České republice. Shromážděné informace ve formě expertních záznamů umožňují porovnání uskutečněných obchodů s nemovitými věcmi za účelem tržního oceňování.

Vlastnosti IS MOISES:

- zpracování osobní expertní databáze záznamů o realitním trhu (tj. o jednotlivých obchodech) pro individuální práci odhadce, včetně sledování vývoje nabídky a poptávky v regionu, kde působí,
- přenos těchto expertních záznamů do centrální databáze systému,
- zpětné využití informací centrální databáze pro práci každého individuálního odhadce (tj. vzájemnou informační spolupráci jednotlivých odhadců),
- výstup centrálních dat třemi různými způsoby: do standardizovaného formuláře, do vlastní šablony MS Wordu nebo přímo do posudku výpisem přes schránku,
- každý expertní záznam je doplněn jednou nebo více barevnými fotografiemi příslušné nemovité věci.<sup>22)</sup>

V současnosti je v centrální databázi IS MOISES více jak 14 tisíc záznamů o prodaných nemovitých věcech v ČR a o 130 prodaných areálech. Z celkového počtu záznamů tvoří

---

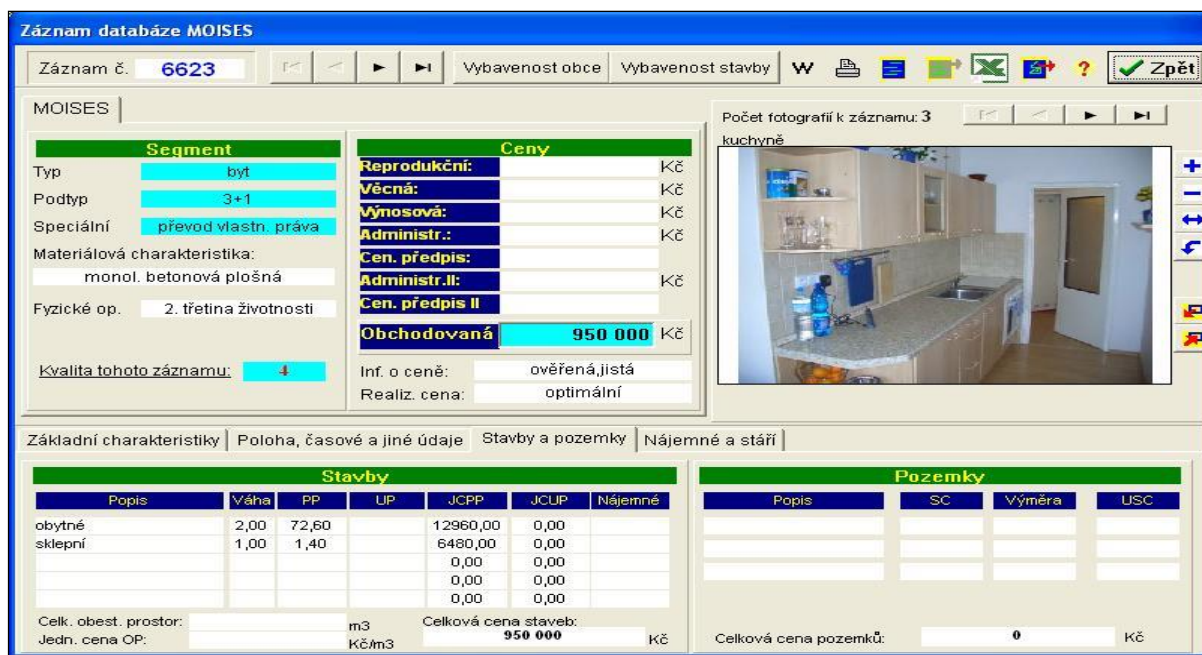
<sup>21)</sup> Registr porovnávacích nemovitostí České republiky . sekurkon.cz. [online]. 18.3.2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z:

[http://www.sekurkon.cz/index.php?PHPSESSID=cc1abe9b9e1a2b9cf0e486be61ef0fd4&desktop=sekurkon&action=course\\_view&id=157](http://www.sekurkon.cz/index.php?PHPSESSID=cc1abe9b9e1a2b9cf0e486be61ef0fd4&desktop=sekurkon&action=course_view&id=157)

<sup>22)</sup> ZÁKLADNÍ INFORMACE O IS MOISES. reaia.cz. [online]. 2009 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.reaia.cz/Informace.aspx?Sekce=21&Clanek=27&Form=Detail>

asi 50 % rodinné domy, 4 % nájemní domy, 7 % rekreační objekty, 7 % byty, 20 % provozní objekty a cca 12 % záznamů tvoří pozemky.

System umožňuje přehledně a komfortně zaznamenávat všechny dosud známé cenotvorné charakteristiky obchodovaných nemovitých věcech, a to způsobem, který je využitelný především pro porovnání těchto charakteristik při srovnávací metodě.



**Obrázek 6: Prohlížení záznamu v centrální databázi MOISES <sup>23)</sup>**

IS MOISES předpokládá, že jeho uživatel bude přispívat do centrální databáze. System sám přímo navádí odhadce, jakých běžně dostupných skutečností si mají všimnout, aby ve svém regionu získali potřebný přehled o trhu s nemovitými věcmi, využitelný pro práci odhadce profesionála. Získané informace o uskutečněných obchodech se všemi charakteristikami umožňuje uložit a odeslat (včetně barevné fotografie) centrále.

V centrále jsou fotografie s ostatními daty zpracovány na CD-ROM. Standardní rozsah takto stanovených příspěvků byl určen tak, aby každý odhadce, který se alespoň minimálně stará o informace, mohl svůj podíl na rozvoji databáze plnit. Zpracovávané záznamy jsou automaticky řazeny podle jejich kvality (úplnosti) do 4 kategorií. Tyto jsou

<sup>23)</sup> SOFTWARE MOISES. reaia.cz. [online]. 2009 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.reaia.cz/Informace.aspx?Sekce=23&Clanek=29&Form=Detail>



zpět rozeslány všem uživatelům systému. Jednotlivý uživatel má pak pro svou práci k dispozici informace všech kolegů zapojených v rámci celé ČR.<sup>24)</sup>

### Poplatky za přístup do databáze MOISES

- Uživatel, který v kalendářním čtvrtletí splní svou minimální informační povinnost (3 000 bodů, resp. více) uhradí poplatek 1 000,- Kč,
- za každých chybějících 300 bodů (do 3 000) se poplatek zvyšuje o 200,- Kč až na 3 000,- Kč,
- za každých 1500 bodů nad 3000 bodů se poplatek snižuje o 250,- Kč (v případě, že uživatel odešle za čtvrtletí záznamy v hodnotě 9 000 bodů je cena za provoz nulová a CD-ROM obdrží zdarma.

V ceně zapojení je 1/2 denní školení v sídle firmy REAiA consulting s.r.o. v Kroměříži. Všechny uváděné ceny jsou bez DPH.<sup>25)</sup>

### **3.2.3 Databáze cen pozemků ČSCOM**

Databáze cen pozemků je unikátní projekt, který nabízí odborné a laické veřejnosti hodnotná data o tržních cenách pozemků v celé ČR (s výjimkou měst, která mají schválenou cenovou mapu Ministerstvem spravedlnosti).

Databáze je pravidelně aktualizována tržními odhady zpracovávanými certifikovanými odhadci ČSCOM a podle jednotné metodiky ČSCOM, data jsou ověřována členy znaleckých výborů v jednotlivých okresech.<sup>26)</sup>

Databáze cen je volně přístupná na adrese [http://www.csc.com.cz/ceny\\_pozemku.php](http://www.csc.com.cz/ceny_pozemku.php)

---

<sup>24)</sup> HISTORIE A SOUČASNOST IS MOISES. reaia.cz. [online]. 2009 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.reaia.cz/Informace.aspx?Sekce=20>

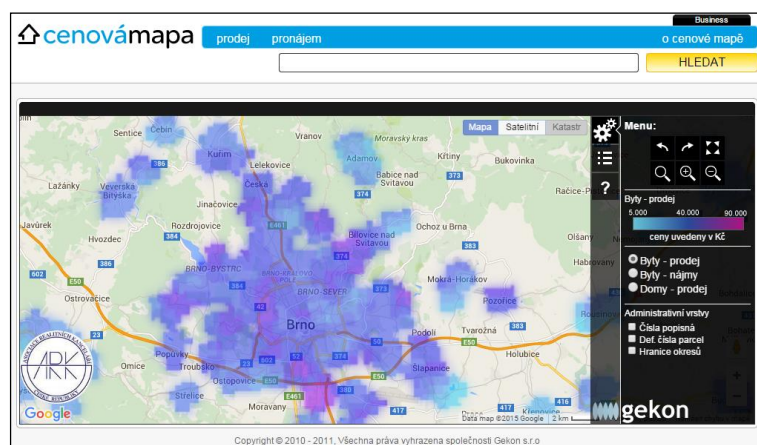
<sup>25)</sup> IS MOISES – ZÁKLADNÍ INFORMACE. reaia.cz. [online]. 2009 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.reaia.cz/Informace.aspx?Sekce=23&Clanek=29&Form=Detail>

<sup>26)</sup> Ceny pozemků. Česká společnost certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM). [online]. 2015 [cit. 2015-07-17]. Dostupné z: [http://www.csc.com.cz/ceny\\_pozemku.php?ok=CZ0643](http://www.csc.com.cz/ceny_pozemku.php?ok=CZ0643)

### 3.2.4 Cenová mapa ARK

Cenová mapa je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitých věcí a dodavateli jsou členské kanceláře ARK ČR, nečlenské kanceláře a další subjekty.

Shromážděná data jsou zpracována statistickými modely, které znázorňují průměrné ceny v m<sup>2</sup> a cenové rozdíly jsou odlišeny barevnou škálou. Pro velká měřítka (přiblížení) jsou ve výpočtu průměrné ceny za m<sup>2</sup> zohledněny ceny obchodních případů do okolí jednoho kilometru a pro malá měřítka (přiblížení) jsou zohledněny ceny do okolí pěti kilometrů. Cena zobrazující se po kliknutí do mapy při velkém přiblížení je průměrná cena za m<sup>2</sup> v rámci čtverce o straně 500 metrů. Velikost čtverce se postupně pro malá měřítka zvětšuje. Jde o cenové hladiny, které dávají obraz o aktuálních cenových úrovních v daném segmentu trhu a v dané lokalitě. Znázorněné ceny nenahrazují odborné posudky, nevypovídají o přesné hodnotě na mapě nalezené nemovité věci.<sup>27)</sup>



**Obrázek 7: Webová aplikace Cenové mapy ARK**

Cenová mapa ARK je volně přístupná na adrese: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/#>

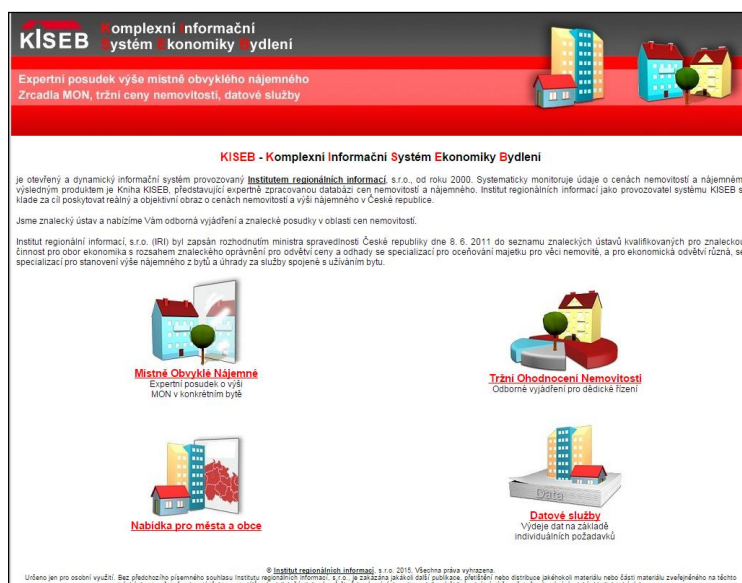
---

<sup>27)</sup> O cenové mapě. [cenovamapa.gekonsro.cz](http://cenovamapa.gekonsro.cz). [online]. 2011 [cit. 2015-07-05]. Dostupné z: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/#>

## 3.3 Databáze sestavované z volně dostupné realitní inzerce

### 3.3.1 Databáze cen a nájmu bytů Institutu regionálních informací (IRI)

Databázi zpracovává Institut regionálních informací, s. r. o. Se sídlem v Brně, který monitoruje výši nájemného ve vybraných statutárních a bývalých okresních městech. Byty jsou členěny na nové, starší a rekonstruované. Nájemné je možno provnat s regulovaným nájemným. Ceny bytů a nájemného z databáze IRI lze zjistit pomocí aplikace KISEB (Komplexní Informační Systém Ekonomiky Bydlení) on-line na <http://www.kiseb.cz/>.



**Obrázek 8: Komplexní Informační Systém Ekonomiky Bydlení**

Jak je vidět na výčtu externích databází v ČR, jsou jednou z možností získání kvalitních informací i realitní periodika (novinová a vývěsková inzerce, realitní servery apod.). Tato data však bývají velice stručná, a navíc se jedná o nabídkové ceny nemovitých věcí, tzn. ceny jednostranně ovlivněné představami prodávajících; tyto ceny je třeba dále upravovat.

Touto problematikou se na vyšší úrovni zabývá Institut regionálních informací IRI. Ten pomocí monitoringu cen bytů a nájemného v lokálních a celostátních inzertních novinách, časopisech a realitních servech a průzkumem terénu, vytváří a spravuje rozsáhlou databázi KISEB.

## Metodika IRI:

### **1. zpracování souboru údajů o cenách**

- zjištění ceny pro standardní byt – byt I. kategorie v běžné, nikoli okrajové poloze s průměrným opotřebením 40 % o podlahové ploše 68 m<sup>2</sup>
- očištění od chybných, nevěrohodných údajů a duplicit

### **2. postupný výpočet podle geografického modelu**

- výpočet průměrné ceny u hodnotných pólů (velká města do úrovně okresních měst)
- výpočet průměrné ceny u obcí v dosahu těchto pólů (ostatní města do celkového počtu 335 měst)

### **3. postupný výpočet nájemného**

- z přímo zjištěného souboru tržních nájmu
- při nedostatku dat podle vzorce:

$$nN = nCb * kap / 12 + Fn / 68 \text{ (v Kč/m}^2\text{/měsíc)}$$

Kde:

kap.....zjištěná průměrná míra kapitalizace

Fn .....fixní složka nákladů na pronájem bytu (1000,- Kč), pro 2003 – 2006  
upravena na 1550,- Kč

nN.....nabídkové nájemné staršího bytu v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (standard IRI)

nCb....místně obvyklá nabídková cena v Kč/m<sup>2</sup> bytu (standard IRI)

### **4. stanovení tržní ceny rodinného domu**

- IRI vychází z předpokladu, že hodnoty prodejnosti všech forem bydlení jsou na místních trzích velmi podobné popř. stejné, tzn., že tam, kde jsou drahé byty, jsou drahé i rodinné domy, a proto používá svojí databázi i pro stanovení cen rodinných domů
- zjištění ceny pro standardní rodinný dům – 136 m<sup>2</sup> užitkové plochy, plochu parcely cca 900 m<sup>2</sup>, opotřebením cca 40 %, v běžné poloze, tj. na okraji městské zástavby a navazujících nejbližších „satelitních“ sídel, bez urbanistických závad (blízkost zatížené komunikace, omezující sousedství atd.)

- odvození ceny expertním způsobem pro jednotlivé polohy v sídelní struktuře, pro různou kvalitu rodinných domů apod.
- Výpočet tržní ceny rodinného domu:

$$cRD=rRD*kpB$$

rRD = reprodukční cena rodinného domu

kpB = koeficient prodejnosti bytu<sup>28)</sup>

Data z databáze KISEB jsou zpoplatěné. Aktuální ceník dat je na adrese:  
<http://www.kiseb.cz/data.pdf>

---

<sup>28)</sup> HADLAČ Michal, Milada Kadlecová, Milan Polednik, Vladimíra Roglová. Metodika stanovení průměrných tržních cen starších bytů a rodinných domů a stanovení průměrného tržního nájemného starších bytů v krajích a krajských městech ČR. Regionální disparity v dostupnosti bydlení. [online]. 2010 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: [http://www.disparity.cz/data/USR\\_048\\_DEFAULT/metodika\\_ceny\\_bydleni\\_IRI.pdf](http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/metodika_ceny_bydleni_IRI.pdf)

## 4 SESTAVENÍ VLASTNÍ DATABÁZE

Pro sestavení komparativní databáze se používají dva základní zdroje: ceny realizované (prodejní/kupní) a ceny nabídkové, kdy se jedná buď o nemovité věci, u kterých známe skutečnou prodejní cenu, nebo o nemovité věci, které se nabízejí k prodeji na volném trhu. Oba dva typy mají svá specifika.

### **Nemovité věci již zobchodované, u kterých známe prodejní cenu:**

- + prodejní cena je historickým faktem a není ji v tomto ohledu třeba nijak dále upravovat,
- do prodejní ceny se mohou se promítnout zvláštní vlivy.
- menší zdroj informací, v některých případech nelze najít srovnatelné nemovité věc,
- pracnější a nákladnější způsob získávání informací,

### **Nemovitosti nabízené k prodeji (např. v realitní inzerci):**

- + velmi široký zdroj informací
- + informace vychází z volného trhu a střetu nabídky s poptávkou
- nabídková cena nebývá zpravidla cenou prodejní a bývá nadhodnocena,
- nabídková cena v sobě většinou obsahuje i náklady spojené s prodejem (marži realitní kanceláře, právní služby apod.)

Z výše uvedeného vyplývá, že nejvhodnější pro porovnání je využít kombinaci obou výše uvedených způsobů. Tzn. v první řadě se zaměřit na skutečně zobchodované nemovité věci, a pokud se nepodaří získat dostatečný relevantní vzorek, doplnit srovnávací databázi o informace z realitní inzerce.

Při oceňování k aktuálnímu datu není problém se sháněním informací k provedení porovnání. Obtížnější je shánět informace, když se objekt oceňuje zpětně k nějakému datu. Toto především platí pro realitní inzerci. Čím více se datum, ke kterému se nemovitá věc oceňuje, vzdaluje od současnosti, tím problematičtější je informace získat, a od určité hranice již nejde ani nabídková inzerce použít, jelikož se v ní tak staré inzeráty ani nevyskytují. Není-li v takovém případě možnost sehnat pro porovnání ani skutečně zobchodované nemovitá věc, nelze srovnávací metodu použít.

Pro zpětné zjišťování obvyklé ceny srovnávací metodou nabývá na významu archivace realitní inzerce, ať už v tištěné nebo elektronické podobě. Jelikož jde ale o obrovské

množství dat, je jejich samotná archivace pro následné využití nedostatečná a musí se zároveň i třídit. Možnosti tištěné inzerce jsou v tomto směru velmi omezené a v úvahu připadá pouze setřídění podle data a místa vydání realitního časopisu. Stejně tak tvorba databáze tiskovin, především v širším měřítku zahrnujícím celou ČR je velice náročná na místo, kde by byly realitní noviny a časopisy uskladněny.

#### **4.1 Koeficient redukce ceny na pramen informací**

Cílem tohoto koeficientu je upravit cenu s ohledem na relevantnost údajů použitých při cenové komparaci tak, aby bylo možno stanovit tržní hodnotu nemovité věci co nejpřesněji.

Analýzou databáze internetové realitní inzerce a porovnáním s prodejními cenami obdobných pozemků (informace od realitních kanceláří) vyšly následující koeficienty redukce na pramen ceny.

**Tabulka 1: Koeficient redukce ceny na zdroj informací**

<b>Byty</b>	<b>RD</b>	<b>Chaty</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Garáže</b>
0,947	0,931	0,919	0,924	0,793

#### **4.2 Elektronická databáze**

Současná technologie umožňuje vytvořit elektronickou databázi nemovitých věcí, která nepotřebuje skladovací prostory a poskytuje výrazně větší možnosti třídění dat. Jako zdrojová data pro takovou databázi může sloužit buď tištěná inzerce, ze které je však nutno relevantní informace ručně do databáze zadat, nebo právě elektronická inzerce, nabízená pomocí internetu.

Při používání elektronických dat můžeme s výhodou využít možnosti, které nám poskytuje výpočetní technika, a jejich sběr zautomatizovat. Automatického sběru informací z internetu (třeba z e-shopů, telefonních seznamů apod.) se již ve světě poměrně úspěšně využívá. Existuje několik programů, s jejichž pomocí se dají informace takto získávat. Některé byly za tímto účelem přímo vytvořeny, některé primárně slouží k zautomatizování opakujících se úkonů prováděných na www stránkách (což vlastně ukládání stejných položek z tisíců nabízených nemovitých věcí je). Níže je uvedeno několik příkladů takovýchto programů.

### 4.2.1 Softwary pro sběr informací z internetu

Internetové stránky jsou tvořeny zdrojovým kódem, který v sobě obsahuje informace o všech prvcích, které lze na webových stránkách najít. Toho využívají programy, určené pro automatickou obsluhu internetu a sběr dat.

"Parsováním" (rozbořením) zdrojového kódu se zabývalo mnoho lidí již od začátku vzniku fenoménu internetu. Tak vznikla spousta "utilit" (programků), naprogramovaných za tímto účelem. Cílem jejich vzniku bylo usnadnit práci programátorům případně vývojářům internetových stránek, ale pro běžného uživatele PC bez gramotnosti programátora jsou tyto programky nepoužitelné.

Na jejich principech se však začaly vyvíjet a vydávat mnohem sofistikovanější programy, které zprvu sloužily jako roboty, které uměly na internetu donekonečna opakovat zadané příkazy (např. rozesílat e-maily s obchodními nabídkami apod.). Dalším vývojem internetu se používání automatických robotů, aspoň tam kde je to nežádoucí, více méně omezilo.

Pomineme-li negativní stránku, jsou s rostoucím počtem internetových obchodů, online inzerce a bazarů tyto "internetové roboty" s výhodou použitelné v marketingu a některé programy jsou v oblasti průzkumu trhu skutečně používány (tvrdí jejich výrobci).

Osobně si myslím, že při aktuálním masovém rozšíření sociálních sítí, které zasahují i do komerční a politické sféry (např. sociální síť "facebook") lze pomocí těchto robotů vytvořit i jakousi "virtuální osobnost", která bude přes internet komunikovat jako běžný uživatel.

Na základě průzkumu trhu a osobního seznámení se se softwarem jsme vybrali čtyři zástupce, vhodné pro sběr dat z internetu, které se může naučit ovládat i běžný uživatel počítače. Jsou to:

1. IRobotSoftVisual Web Scraping& Web Automation
2. iOpusiMacros
3. SequentumVisual Web Ripper
4. Newprosoft Web ContentExtractor

Některé takovéto programy je možno používat zcela zdarma (licence freeware), je však u nich nutno počítat s horším uživatelským komfortem a omezenější nabídkou funkcí oproti komerčně nabízeným programům. Freeware programy jsou především určeny uživatelům, kteří mají zkušenost s různými programovacími jazyky a s tvorbou www stránek.



Komerční softwary bývají v k uživateli mnohem přívětivější. Obsahují spoustu nástrojů pro tvorbu programovacích skriptů a nabízejí širší možnosti užití.

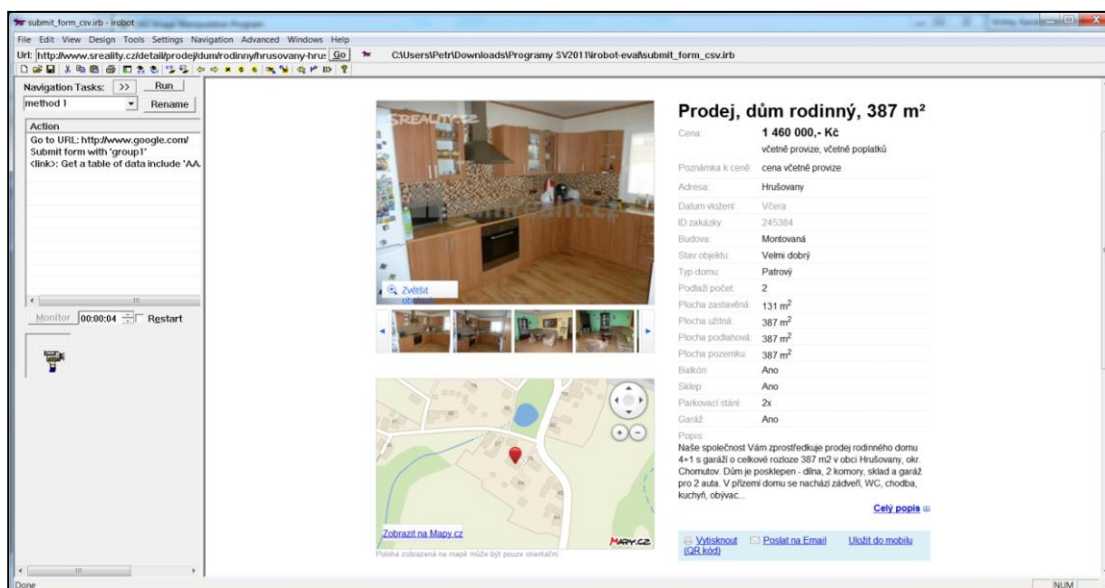
#### 4.2.1.1 Zástupci neplacených programů

**Název:** IRobotSoftVisual Web Scraping& Web Automation

**Výrobce:** IRobotSoft

**Www stránky:** www.irobotsoft.com

- Vlastnosti:**
- + kompletně zdarma
  - + uživatelsky příjemná tvorba " jednoduchého automatického robota"
  - + podrobný online manuál
  - problémy s českými znaky
  - se složitějšími problémy si aplikace sama neumí poradit a robota je třeba doprogramovat ručně



**Obrázek 9: Uživatelské rozhraní aplikace IRobotSoft**

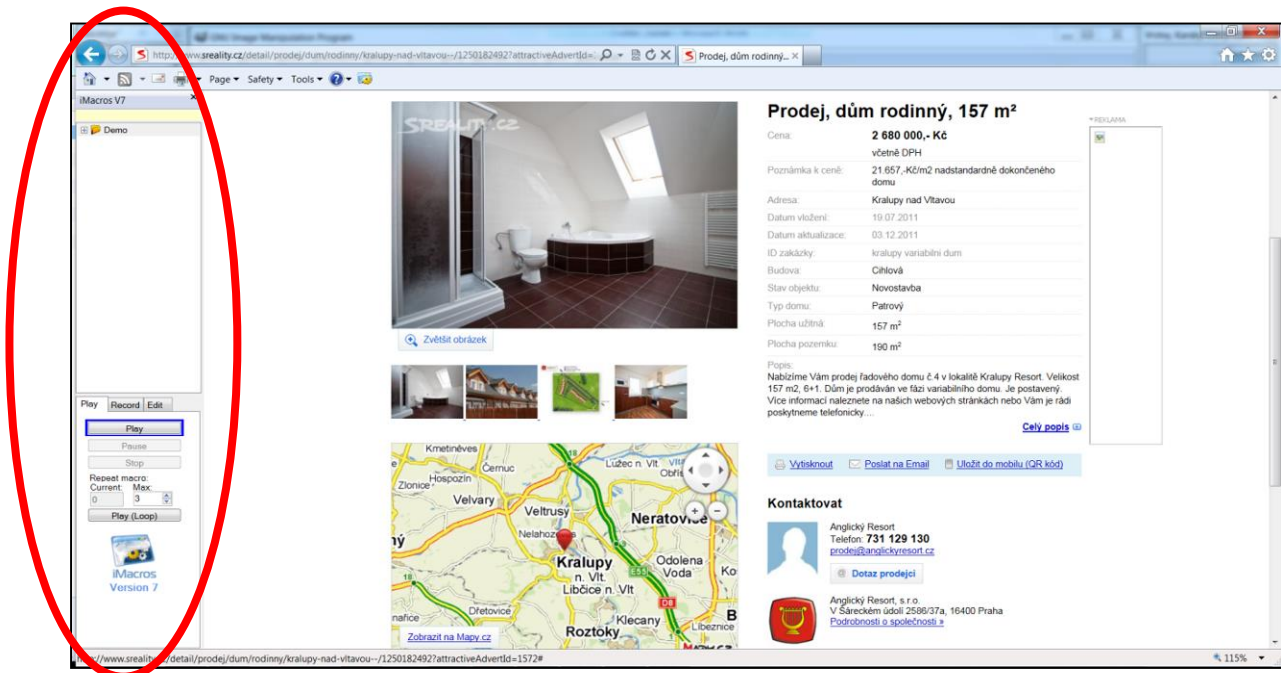
**Název:** iMacros

**Výrobce:** iOpus

**Www stránky:** www.iopus.com

- Vlastnosti:**
- + částečně zdarma
  - + široké možnosti díky použití programovacího jazyka
  - + podrobný online manuál

- uživatelsky náročný (automaticky vytvořený skript umí jen procházet internet)



**Obrázek 10: Uživatelské rozhraní aplikace iMacros (zvýrazněno) v programu Internet Explorer**

Oba dva zmíněné softwary jsou výhodně nabízeny na internetu zdarma (iRobotSoft kompletně pod licencí freeware, iMacros je zdarma pouze jako plug-in do prohlížeče Internet Explorer, popř. MozillaFirefox). Druhá strana mince je, že oproti placeným programům není jejich pracovní prostředí tak uživatelsky příjemné a vývoj robota je podstatně složitější.

Vytvořit robota, který bude umět plnit automatické operace a procházet internet, je v obou programech poměrně jednoduché. Stačí zapnout tlačítko „nahrávání“ a integrovaném prohlížeči začít obvyklým způsobem pracovat. Software si sám vytvoří skript (makro), na základě kterého bude následně operace opakovat. Automaticky vytvořený skript je však velice jednoduchý a omezuje se pouze na pohyb po internetu, popř. stejným způsobem vyplňuje formuláře. Takto vytvořené makro lze některými nástroji v programu upravit, aby vytvářený robot byl schopen vyplňovat formuláře různými proměnnými nebo stahovat a ukládat data z internetu.

Samotné aplikace umí vytvořit jen poměrně jednoduchého robota, ale u obou programů je možno skript ještě doprogramovat ručně a robota tak naučit sofistikovanějším funkcím.

Program IRobotSoft nenabízí v tomto směru tak univerzální programovací jazyk jako iMacros, a tak práce s ním je za to podstatně jednodušší. Výsledný robot však může mít s některými operacemi problémy (typicky s dynamicky se měnícím obsahem internetových stránek). Oproti tomu program iMacros nabízí velmi propracovaný programovací jazyk, který umožňuje odladit robota opravdu na míru. Nevýhodou tohoto řešení je složitost vývojového prostředí a tím pádem vysoké nároky na programovací dovednosti kladené na uživatele programu.

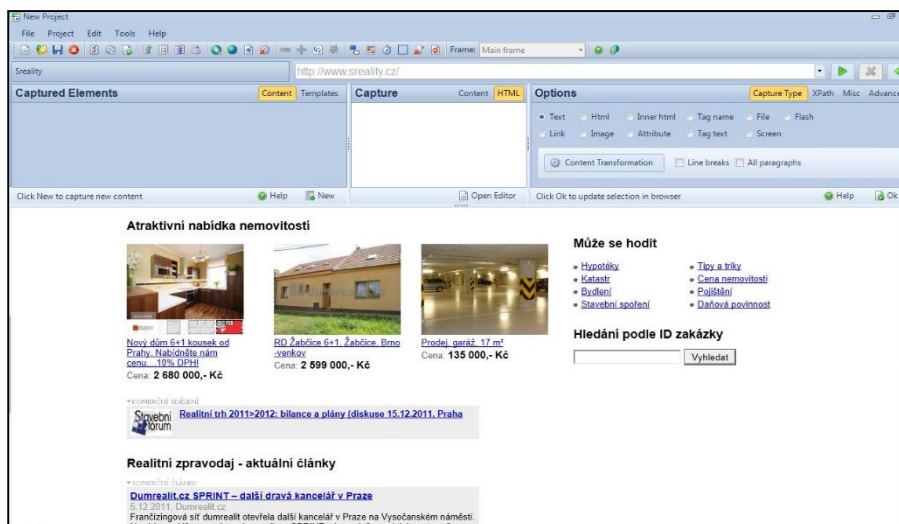
#### 4.2.1.2 Zástupci placených programů

**Název:** Visual Web Ripper

**Výrobce:** Sequentum

**Www stránky:** www.visualwebripper.com

- Vlastnosti:**
- + uživatelsky velmi příjemný
  - + online manuál a videoukázky
  - + online podpora při tvorbě skriptů
  - + široká podpora formátů výstupních dat
  - + umožňuje automatické spouštění robotů pomocí plánovače úloh
  - neumí „nahrávání“ pohybu po internetu
  - placený software

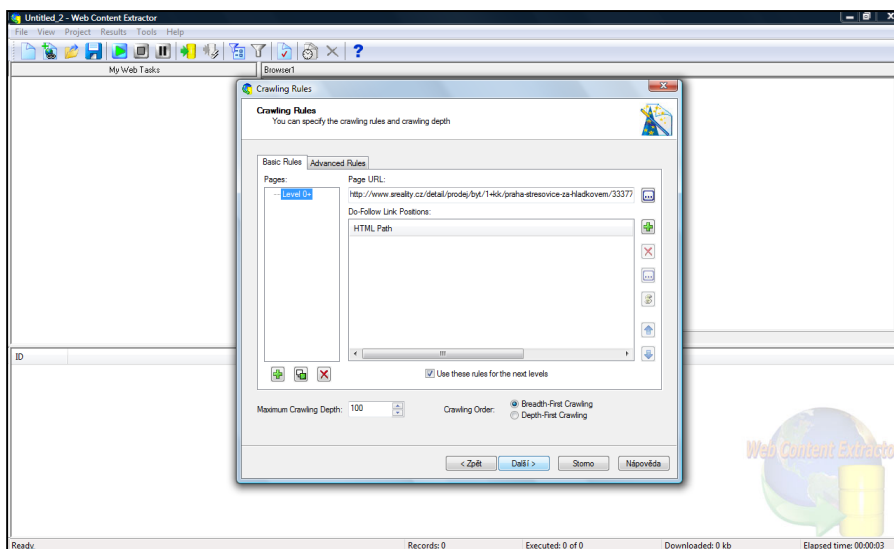


**Obrázek 11: Uživatelské rozhraní aplikace Visual Web Ripper**

**Název:** Web ContentExtractor

**Výrobce:** Newprosoft

- Www stránky:** www.newprosoft.com
- Vlastnosti:**
- + uživatelsky příjemný
  - + široká podpora formátů výstupních dat
  - neumí „nahrávání“ pohybu po internetu
  - placený software



**Obrázek 12: Uživatelské rozhraní aplikace Web ContentExtractor**

Vytváření skriptů pro automatizovanou práci a získávání dat z internetu je v obou programech relativně snadné. Oba programy nabízí uživatelsky příjemné rozhraní s řadou nástrojů, s jejichž pomocí se dají rozklíčovat zdrojové kódy internetových stránek a ukládat z nich potřebné informace bez nutné znalosti programovacích jazyků a principů.

Skripty pro internetové roboty netvoří pomocí monitoringu činnosti uživatele na internetu tak jako předchozí dva programy, ale postupným vytvářením úrovní skriptu, kde každá úroveň obsahuje specifické příkazy, co se má v daném místě stát. Tento způsob je poněkud zdoluhavější, ale na druhou stranu umožňuje relativně jednoduchým způsobem vytvořit skript i pro velmi sofistikovaného robota.

Další výhodou komerčních programů je, že umí sbíraná data rovnou i třídít (buď přímo při selekci stahovaných dat na internetové stránce, nebo posléze ve vytvořené databázi). Jelikož jsou zmíněné programy primárně určeny ke stahování informací za účelem tvorby databází, je možné výsledné databáze převést do širokého množství formátů, od obyčejného CSV až po SQL (nechybí ani např. formát XLS pro MS Excel)

Stejně jako u neplacené konkurence je možno při vytváření skriptů tyto doladovat pomocí programovacích jazyků. Pro běžné použití při získávání dat z běžných serverů toto není potřeba, dostupné nástroje si poradí i s dynamickými internetovými stránkami.

### **4.3 Příklad využití**

Ke stahování dat o nabízených nemovitých věcech je využit největší a nejznámější realitní server v ČR. Na obrázku níže je ukázka jednoho záznamu z online databáze.

Informace	
Zakázka	1013568092
Okres	Plzeň – sever
Název	Prodej, byt 3+1, 66 m <sup>2</sup>
Dispozice	3+1
Cena	1200000
Informace o ceně	včetně provize
Adresa	Kralovice
Vlastnictví	Osobní
Stav	Velmi dobrý
Budova	Panelová
Podlaží umístění	3
Podlaží celkem	4
Umístění	Centrum obce
Zástavba	
Typ domu	
Platnost od	13. 12. 2011
Platnost do	14. 12. 2011
Plocha užitná	66
Plocha podlahová	0
Sklep	
Balkón	
Realitka	NEXT REALITY
Popis	Rekonstrukce bytu je v závěrečné fázi. Byt je, v klidné ulici kousek od náměstí. Byt je v třetím nadzemním podlaží ze čtyř. Předsiň 7,95m <sup>2</sup> spojuje pokoj 12,14m <sup>2</sup> (jih), WC, koupelnu a obývací pokoj 16,56m <sup>2</sup> . Z obývacího pokoje je vstup do kuchyně 8,62m <sup>2</sup> a druhého pokoje 12,14m <sup>2</sup> u kterého je ložnice 5,1m <sup>2</sup> orientovanou na jih. Kuchyňská linka bude zakoupena a zabudovaná podle přání nového majitele v ceně 30tisíc. Tato cena kuchyňské linky je již v celkové ceně nemovitosti. V bytě je nové zděné jádro, nová elektřina, rozvody vody, odpady a plastová okna. Způsob vytápění je dálkově rozvedením ústředním topením. V Kralovicích je veškerá občanská vybavenost MŠ, ZŠ, lékař, lékárna, pošta, obchody a služby. Financování zdarma zajistí naši hypoteční makléři. Cena je včetně služeb naší RK, číslo zakázky 23619.
Odkaz na Sreality	<a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/kralovice-kralovice-/1013568092">http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/kralovice-kralovice-/1013568092</a>
Voda	Dálkový vodovod
Topení	Ústřední plynové, Ústřední dálkové
Odpad	Veřejná kanalizace
Telekomunikace	Telefon, Kabelová televize
Elektrina	230V, 400V
Doprava	Vlak, Autobus
Komunikace	
Vybavení	Ano
Odkaz na Mapy.cz	<a href="http://www.mapy.cz/#x=130921767@y=135609601@ax=130921767@ay=135609601@z=14">http://www.mapy.cz/#x=130921767@y=135609601@ax=130921767@ay=135609601@z=14</a>
Obrázek	

**Obrázek 13: Ukázka záznamu jednoho bytu**

Při automatickém sběru dat z online realitní inzerce lze dosáhnout několikanásobně většího objemu získaných informací než při ručním sběru.

## 5 OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Mluvíme-li o místě na zemském povrchu, mluvíme o pozemku a jeho vlastnostech. Nachází-li se na pozemku stavba (nebo je oprávněně předpokládáno jeho zastavění), jedná se o stavební pozemek. Změní-li se hodnota stavby z důvodu změny atraktivity místa, na kterém se nachází, jedná spíše o změnu hodnoty pozemku, neboť reprodukční náklady na stavbu zůstanou nezměněny.

Definice stavebního pozemku dle zákona č. 151/1997 Sb.:

*„(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení 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, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- 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.*

*(4) 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.*

*(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.<sup>29)</sup>*

Oceňovací předpis stanoví v první řadě cenu zjištěnou podle cenové mapy stavebních pozemků. Není-li cena pozemku uvedena v cenové mapě, stanoví vyhláška metodický předpis jak cenu určit. Pro tržní stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku lze použít několik metod, které vycházejí z porovnávacího způsobu.

Nejobektivnější je metoda přímého porovnání s jinými v místě prodávanými pozemky, u kterých známe kupní, resp. nabídkovou cenu. Pokud ale není dostatek srovnávacích pozemků, tzn., že v daném místě se s pozemky neobchoduje, nebo jen velmi málo, je tato metoda použitelná jen velmi obtížně.

Tento problém řeší indexová porovnávací metoda, která ohodnocuje pozemek na základě standardní jednotkové tržní ceny stavebního pozemku (SJTC). Pro použití této metody si musí vést znalec svou vlastní databázi, ze které stanoví SJTC. Principem je stanovení obvyklé ceny vynásobením SJTC vhodně zvolenými šesti indexy dle parametrů oceňovaného pozemku. Metoda je velmi univerzální, vychází z principu komparace, ale nemusí přesně zhodnotit polohu nemovité věci (resp. tržní potenciál polohy).

Naegeliho metoda třídy polohy dokáže lépe vystihnout specifika daného místa. K určení obvyklé ceny stavebního pozemku pomocí této metody je ale nutno znát, resp. určit, a to poměrně přesně, reprodukční cenu stavby, která na daném pozemku stojí. Výhodou je,

---

<sup>29)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 9, odst. 2, 4 a 5



že tato metoda je založena na výnosovém principu a dokáže simulovat přínos pozemku pro případného investora.

## 6 ČASOVÁ HARMONIZACE CEN

Aby bylo možno mezi sebou ceny stavebních pozemků, získaných během různých období, porovnávat a vzájemně analyzovat, jsou tyto ceny přeindexovány na jednu časovou hladinu. K přeindexování jsou použity cenové indexy veřejně publikované v ČR.

Cenové indexy sledují vývoj cen v čase nebo místě u předem stanovených komodit (např. cen zboží, služeb nebo kombinaci obojího).

$$\text{cenový index} = \frac{\text{náklady (ceny) sledovaného roku}}{\text{náklady (ceny) základního roku}}$$

Základní výpočet cenového indexu je poměrně jednoduchý a logicky odvoditelný. Druhou stranou mince je obtížné stanovení cen sledovaného a základního roku. Jako datové základny pro výpočet vždy slouží rozsáhlé databáze zájmových prvků. Samotné stanovení cenového indexu probíhá pomocí regresních modelů, podle kterých se přiřazují váhy jednotlivým vlastnostem každého sledovaného prvku, který vstupuje do výpočtu.

### 6.1 Typy cenových indexů

Rozeznáváme několik typů cenových indexů, které se mezi sebou liší způsobem stanovení nákladů potřebných pro výpočet indexu. Je nutno si uvědomit, že životní náklady se nemění pouze změnou cen sledovaných komodit, ale i změnou jejich pořizovaného množství podle aktuálních preferencí a možností trhu. Jedná se o:

1. Divisův index
2. Laspeyresův index
3. Paascheho index

#### 6.1.1 Divisův index (D-index)

*„Vyjadřuje podíl nákladů na dosažení indifferenční křivky v cenách sledovaného roku a nákladů na dosažení téže indifferenční křivky v cenách výchozího roku.“ [1]*

Jeho výhodou je, že se výborně hodí pro sledování růstu životních nákladů. Náklady sledovaného roku tvoří suma nákladů na jednotlivé pořizované komodity (stejně druhy jako v základním roce), u nichž proběhla úprava množství pořizovaných statků v závislosti na změně jejich cen. Tento index tak nejpřesněji zrcadlí vývoj „živého“ trhu.

Nevýhoda D-indexu spočívá v problematickém určení indifferenční křivky, proto se v praxi tento index nepoužívá.

### **6.1.2 Laspeyresův index (L-index)**

*„Udává náklady na zakoupení kombinace statků základního roku v cenách sledovaného roku, děleného náklady na stejnou kombinaci statků v cenách základního roku. Bývá také nazýván cenový index s vahami základního období.“ [2]*

Zjednodušeně řečeno určíme náklady sledovaného roku jako sumu dílčích nákladů na pořízení absolutně stejného množství statků jako v základním roce, ale za aktuální ceny. Tzn., že váhy vstupních znaků se nemění.

L-index se využívá pro určení indexu spotřebitelských cen (CPI - consumer price index) a indexu cen výrobců (PPI - producer price index). Jeho nevýhodou je nadhodnocování růstu životních nákladů, což je způsobeno absencí substituce množství pořizovaných statků jako u D-indexu.

### **6.1.3 Paascheho index (P-index)**

Jde o ekvivalent L-indexu s tím rozdílem, že oproti L-indexu nesledujeme kombinaci statků základního roku, ale kombinaci statků roku sledovaného. P-index tedy udává náklady na zakoupení stejné kombinace statků sledovaného roku v cenách sledovaného roku, děleného náklady na stejnou kombinaci statků v cenách základního roku. Oproti L-indexu tak růst životních nákladů podhodnocuje. P-index se využívá pro výpočet deflátoru HDP, používaného k měření inflace.

## **6.2 Cenové indexy mapující vývoj cen nemovitých věcí**

Tvorbou cenových indexů se zabývá především Český statistický úřad (ČSÚ). Dále jsou tu banky, které rovněž sledují růst cen nemovitých věcí, na základě hypotéčních smluv, a tvoří vlastní cenové indexy, z nichž v současné době vyniká především index Hypotéční banky označovaný jako HB index.

Pro úplnost je třeba ještě uvést další subjekty, které se zabývají monitoringem cen nemovitých věcí a zveřejňují své výsledky. Jde o tým okolo doc. ing. Václava Dolanského, CSc. z ČVUT v Praze, Institut regionálních informací (IRI), stavební společnost Trigema

a.s. a Asociaci realitních kancelářů ČR (ARK ČR), která spustila projekt cenové mapy nájmu a cen bytů a rodinných domů.

Základním rozdílem mezi výše zmiňovanými subjekty jsou druhy cen, které monitorují:

**Databáze sestavované z realizovaných cen:**

1. ČSÚ
2. Banky
3. ARK ČR
4. Trigema a.s.

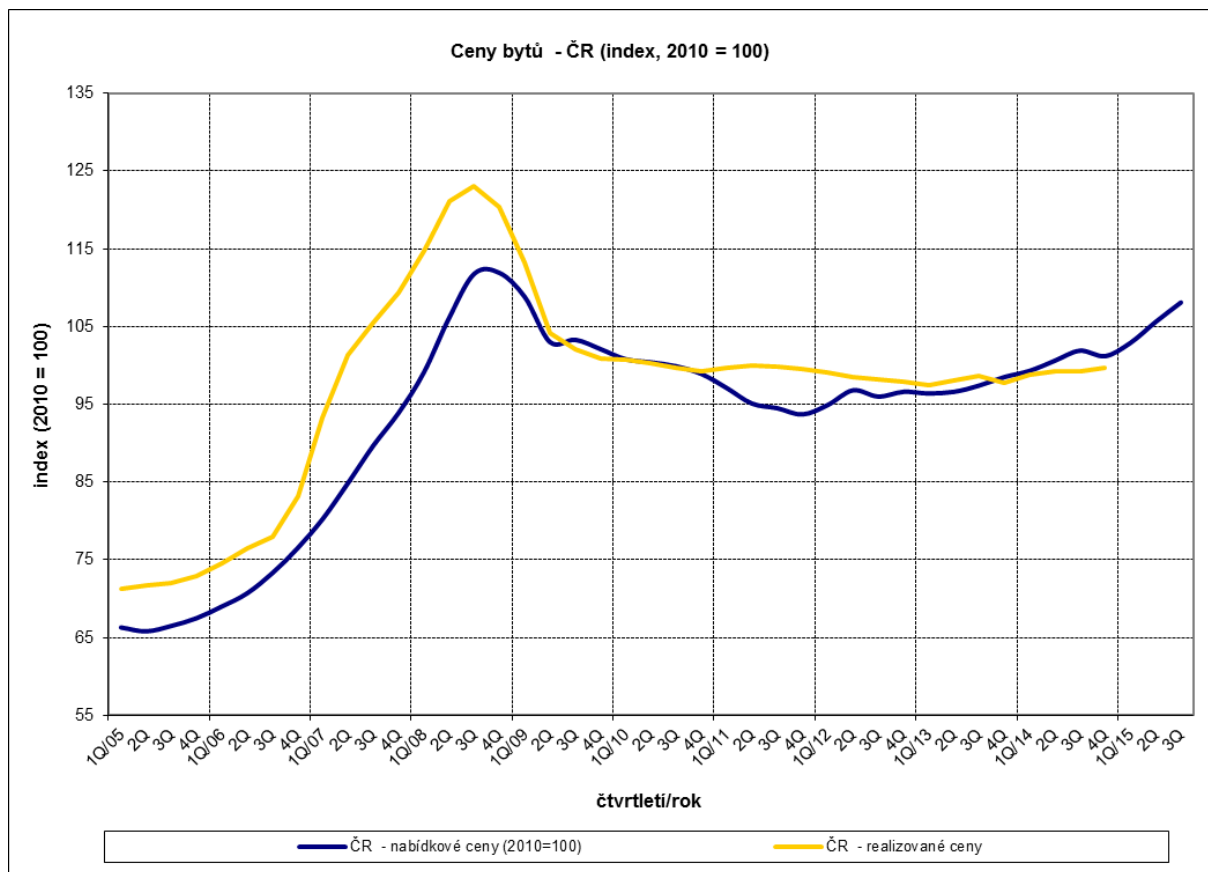
**Databáze sestavované z nabídkových cen:**

1. ČSÚ
2. IRI
3. Doc. ing. Václav Dolanský, CSc.

**6.2.1 ČSÚ**

Pod názvem publikace „Ceny bytů“ se schovává několik druhů cenových indexů. Publikace obsahuje indexy a grafy nabídkových a realizovaných cen bytů a rodinných domů, publikované ve formátu Excel a členěné podle lokality na celou ČR, ČR bez Prahy a Prahu.

Dále vydává ČSÚ publikaci „Ceny sledovaných druhů nemovitostí“ která navíc obsahuje ještě index mapující vývoj cen stavebních pozemků. Tato publikace je momentálně aktuální jen po rok 2013.



**Obrázek 14: Indexy cen bytů<sup>30)</sup>**

### Cenové indexy realizovaných prodejů

Údaje pro tvorbu indexů realizovaných cen dodává Ministerstvo financí ČR, které je získává z daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Jako základní rok se uvažuje rok 2010 (rok 2010 = 100,0). Jednotkové ceny získané od MF ČR se nejprve upraví, aby se odstranil vliv jejich různého vybavení, a následně se z nich vyhodnocují cenové indexy. Při výpočtu se přihlíží k lokalitě (kraj a velikost obce) a opotřebením staveb (technickému i morálnímu).

Původní cenový základ byl rok 2000 (rok 2000 = 100,0) a váhové podíly vycházely z odhadních cen bytů z let 1999 až 2000. Od roku 2008 používá ČSÚ novou metodiku výpočtu, upravenou váhovou strukturu a jako nový cenový základ průměr roku 2005. Od roku 2005 dále jsou cenové indexy počítány podle této nové metodiky a v rámci zachování

<sup>30)</sup> Ceny bytů. Český statistický úřad. [online]. 15.9.2015 [cit. 2015-9-16]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)

částečné kompatibility, převedl ČSÚ indexy starší na tento nový základní rok (indexy tvořené před rokem 2005 a po něm tak spolu ne úplně korespondují z důvodu zmíněné změny metodiky jejich výpočtu).

#### Cenové indexy nabídkových cen

Krom realizovaných cen sledují „Ceny bytů“ i indexy nabídkových cen, které vycházejí z kvartálních odhadů nabídkových cen ve vybraných oblastech. Jejich tvorba není tak sofistikovaná. Pro Prahu se indexy odvozují od vývoje nabídkových cen ve 46 katastrálních území Prahy. Pro území ČR bez Prahy od vývoje nabídkových cen v obcích s více jak 50 tisíci obyvateli (všechny krajská města + Kladno a Opava), v obcích s 10 až 50 tisíci obyvateli ze střeďočeského kraje, Domažlic, Náchoda a Znojma.

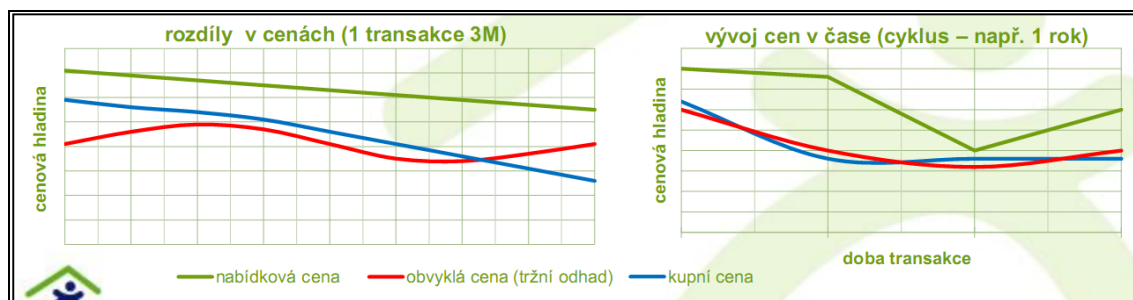
#### Ceny rodinných domů

V rámci publikace ceny bytů sleduje ČSÚ i cenový vývoj u cen rodinných domů, a to nejen podle krajů, popř. velikosti obce ale současně i podle opotřebením rodinného domu.

#### **6.2.2 HB index**

Jedná se o cenový index, založený na obvyklých cenách z hypotéčních smluv, uzavřených Hypotéční bankou. Sestavuje se čtvrtletně od základního roku 2010 (2010 = 100)

Jako výhody uvádí banka u svého indexu především zdroj dat (odhadní ceny n nemovitých věcí a skutečné kupní ceny) a rychlost jejich zpracování oproti ČSÚ (výsledky jsou zveřejněny do 14 dnů po skončení čtvrtletí). Jako každý obdobný bankovní index je ale zatížen nedostatkem komplexnosti, protože oproti ČSÚ sleduje změny cen nemovitých věcí pouze u svých klientů (17 153 záznamů v ČR za rok 2010).



**Obrázek č. 1: Rozdílné vývoje jednotlivých druhů cen<sup>31)</sup>**

Model pro stanovení HB indexu sám určuje významné faktory ovlivňující cenu a jejich vzájemné vazby

Do výpočtu HB indexu vstupuje 6 základních typů parametrů, které se sledují u každé jednotlivé nemovité věci, u kterých použitý regresní model sám určuje významné faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí a jejich vazby mezi sebou. Rovněž spočítá svoji spolehlivost (vyšší u bytů, nižší u rodinných domů a pozemků).

Sledované parametry:

1. katastrální identifikace – kraj, obec, katastr, ulice
2. poloha v obci – centrum, širší centrum, okrajová část
3. okolí nemovité věci – typ okolní zástavby
4. dopravní dostupnost – pěšky, autem
5. rizika – právní, finanční, životní prostředí, sociální
6. technické parametry – tech. stav, konstrukce, kolaudace, rekonstrukce
7. velikost nemovitých věcí – podlahová plocha
8. napojení na veř. sítě – elektro, plyn, kanalizace, kabelová síť
9. kupní a obvyklá cena – výše, datum, typ dokladu

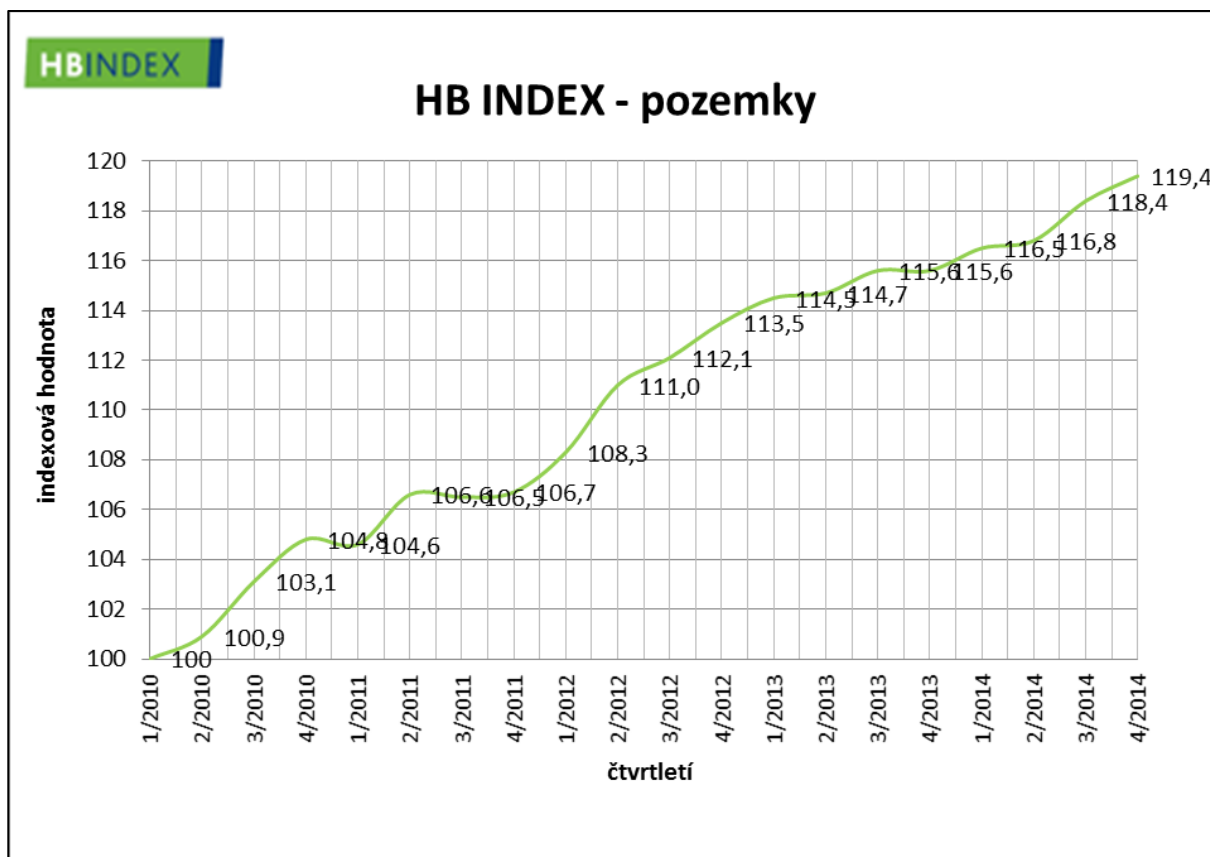
HB index se sestavuje pro 3 typy nemovitých věcí:

1. Byty – ceny nejrychleji kolísají. Indexy dosahují nejvyšší spolehlivosti (široký trh obdobných nemovitých věcí – nejlepší datová základna).

---

<sup>31)</sup> HB INDEX. hyposvet.cz. [online]. 13.7.2014 [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/>

2. Rodinné domy (RD) – nižší cenové výkyvy, stabilnější trh. Indexy dosahují nejnižší spolehlivosti z důvodu velké rozmanitosti rodinných domů.
3. Pozemky – nejnižší cenové výkyvy z důvodu nejstabilnějšího trhu. Spolehlivost indexů je o něco vyšší než u RD.



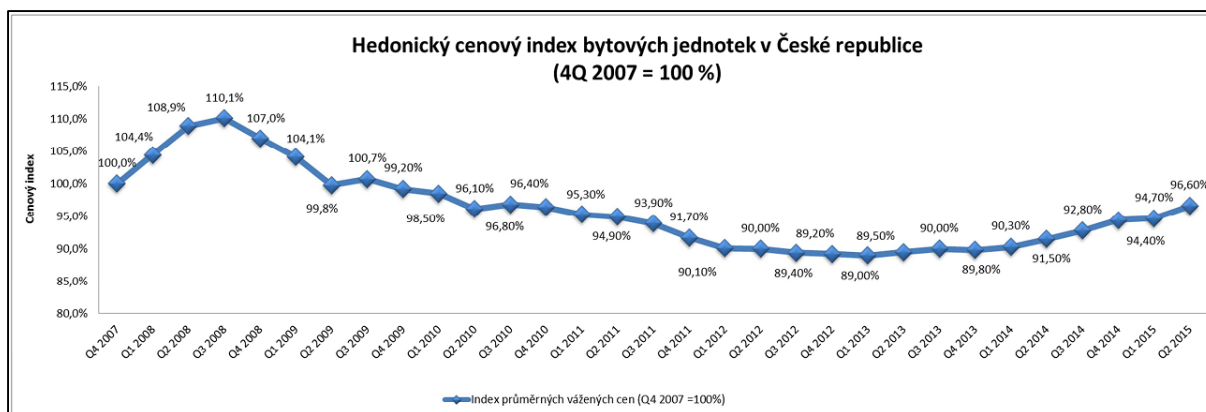
Obrázek 15: Příklad publikace HB INDEXU <sup>32)</sup>

### 6.2.3 Cenový index České spořitelny

Jde o obdobný index jako HB index, který Česká spořitelna sestavuje od roku 2007. Jako zdroj dat slouží odhady nemovitých věcí prováděné znalci za účelem zajištění hypotéčních úvěrů. Při tvorbě se stejně jako v předchozím případě vychází z vícekriteriální analýzy sledovaných nemovitých věcí.

<sup>32)</sup> HB INDEX. hyposvet.cz. [online]. 13.7.2014 [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/>





**Obrázek 16: Cenový index České spořitelny<sup>33)</sup>**

Česká spořitelna (ČS) sestavuje svůj index pro dva typy nemovitých věcí. Jsou to:

1. Byty – u bytů navíc uvádí ČS tři druhy indexů: obecný index za celou Českou republiku, obecný index pro jednotlivé velikostní kategorie, obecný index dle typu konstrukce
2. Rodinné domy – u RD zpracovává ČS prozatím pouze jeden obecný index pro území celé ČR bez dalšího rozlišení.

### 6.3 Časová harmonizace cen pro potřeby komparace

Ceny získané pro zpracování dizertační práce jsou v časovém rozmezí od roku 2006 po rok 2015 a jsou platné vždy jen pro dané období. Porovnávat mezi sebou lze pouze ceny platné ke stejnému časovému období, tedy ty cen, které projdou časovým testem. Obvykle se pro potřeby oceňování nemovitých věcí uvažuje, že ceny jsou platné po dobu cca ½ roku. Vzhledem k tomu, že dizertační práce se týká pozemků, které nepodléhají opotřebení, je pro potřeby statistického zpracování uvažováno s platností cen po celý daný rok. K přepočtu na jednotné časové období jsou použity cenové indexy sledující vývoj cen stavebních pozemků.

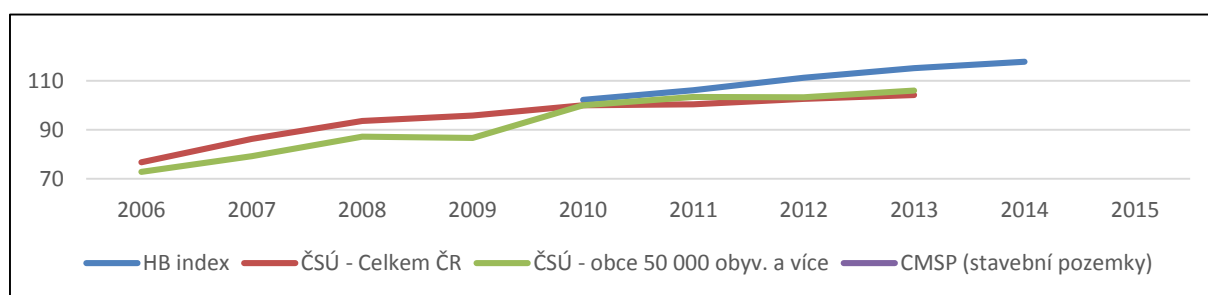
HB index sleduje ČR pouze jako celek. Index ČSÚ je konkrétnější, a pro Brno je možno použít např. index sledující pouze obce s 50 tis. a více obyvateli. Pro doplnění je sestaven

<sup>33)</sup> Ceny nemovitostí. Česká spořitelna. [online]. 8.2015 [cit. 2015-09-18]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/Bydleni/Ceny\\_nemovitosti/Prilohy/index\\_srpen\\_2015.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/Bydleni/Ceny_nemovitosti/Prilohy/index_srpen_2015.pdf)

ještě další index, sledující vývoj cen stavebních pozemků přímo v daných lokalitách na základě cen uvedených v cenové mapě stavebních pozemků města Brna (dále jen „CMSP“). Jmenované indexy přehledně shrnuje následující tabulka a graf (indexy CMSP netvoří jednotlou řadu, proto nejsou v grafu vykresleny).

**Tabulka 2: Cenové indexy cen stavebních pozemků (původní) <sup>34)</sup>**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>HB index</b>					102,2	106,1	111,2	115,1	117,8	
<b>ČSÚ - Celkem ČR</b>	76,7	86,3	93,6	95,8	100,0	100,3	102,6	104,2		
<b>ČSÚ - obce 50 000 obyv. a více</b>	72,8	79,2	87,2	86,6	100,0	103,3	103,2	106,0		
<b>CMSP (stavební pozemky)</b>	74,7				100,0		113,1		120,4	



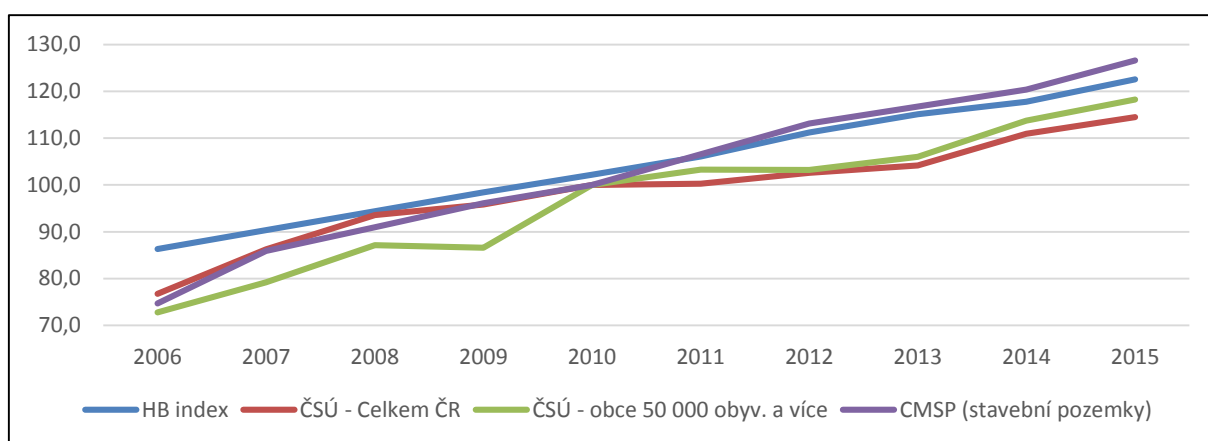
**Obrázek 17: Graf porovnání cenových indexů (původní)**

Žádný ze tří jmenovaných indexů bohužel nepokryje celé sledované období. ČSÚ publikuje své indexy nejdéle, ale zatím končí rokem 2013. HB index je oproti ČSÚ aktualizován pravidelněji, ale začíná až rokem 2010. Ceny v CMSP zase mají nevýhodu, že jejich aktualizace probíhá jen jednou za dva roky. Z tohoto důvodu bylo nutno časové řady zkompletizovat pro potřeby přepočtu cen v letech 2006 až 2010. Doplnění chybějících indexů je provedeno pomocí předpovědi vývoje datové řady na základě lineární regrese. Výsledné hodnoty jednotlivých indexů přehledně shrnuje následující tabulka (dopočtené hodnoty jsou uvedeny červeně).

<sup>34)</sup> Zdroje: HB index publikovaný na <http://www.hyposvet.cz/hb-index/>; Ceny sledovaných druhů nemovitostí publikované <https://www.czso.cz/csu/czso/>; Cenové mapy stavebních pozemků publikované na <http://www.brno.cz/mapy/>

**Tabulka 3: Cenové indexy cen stavebních pozemků (doplněné)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>HB index</b>	86,3	90,3	94,4	98,4	102,2	106,1	111,2	115,1	117,8	122,6
<b>ČSÚ - Celkem ČR</b>	76,7	86,3	93,6	95,8	100,0	100,3	102,6	104,2	110,9	114,5
<b>ČSÚ - obce 50 000 obyv. a více</b>	72,8	79,2	87,2	86,6	100,0	103,3	103,2	106,0	113,7	118,2
<b>CMSP (stavební pozemky)</b>	74,7	85,9	91,0	96,1	100,0	106,6	113,1	116,7	120,4	126,6



**Obrázek 18: Graf porovnání cenových indexů (dopočteno)**

Problematickou se u zmíněných cenových indexů jeví jejich vzájemná diference patrná již z jejich grafického porovnání. Konkrétní odchylky k referenčnímu indexu ČSÚ (Celkem ČR) jsou shrnuty v následující tabulce.

**Tabulka 4: Vyčíslení vzájemné diference cenových indexů**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>HB index</b>	12 %	5 %	1 %	3 %	2 %	6 %	8 %	10 %	6 %	7 %
<b>ČSÚ - Celkem ČR</b>	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>ČSÚ - obce 50 000 obyv. a více</b>	-5 %	-8 %	-7 %	-10 %	0 %	3 %	1 %	2 %	3 %	3 %
<b>CMSP (stavební pozemky)</b>	-3 %	0 %	-3 %	0 %	0 %	6 %	10 %	12 %	9 %	11 %

Nejvyšší odchylka je patrná pro rok 2006, kdy se porovnávané indexy v extrémech od sebe odlišují až o 17 %. V průměru se odchylky cenových indexů rovnají 4 %. Vzájemné porovnání „tvrdých čísel“ je patrné v letech 2010 a 2012 kdy jsou uvedeny indexy ve všech analyzovaných časových řadách. Na tvrdých datech je rovněž patrna velmi výrazná odchylka až 8 % u veřejně publikovaných cenových indexů (10 % v případě zařazení indexu sestaveného dle CMSP).

## 7 ANALÝZA CEN POZEMKŮ

Pro analýzu je nutno vycházet z databáze cen stavebních pozemků mapující danou oblast v plochách výstavby, okolních plochách a v plochách vzdálenějších, tedy pravděpodobně nezasážených vlivy výstavby.

### 7.1 Teoretické předpoklady

Pro analýzu vlivu nové výstavby na tržní hodnotu stavebních pozemků připadají v úvahu dva postupy:

1. Porovnat změny hodnoty „stejného pozemku“ v rámci různých časových období.
2. Porovnat „různé pozemky“ v jednom časovém období.

#### 7.1.1 Sledování vývoje ceny „stejného“ pozemku

Pojem „stejný pozemek“ je pro potřeby dizertační práce chápán nejen jako přímo tentýž pozemek, ale rovněž pozemkem srovnatelný, co se druhu, základních vlastností (tvar, vybavení) a především polohy týče. Pro správné vyhodnocení je třeba, aby „stejně“ pozemky ležely blízko sebe.

První varianta se jeví jako výhodnější a proto byla uvažována jako hlavní. S ohledem na princip porovnání „stejných“ pozemků byla pro potřeby dizertační práce v rámci projektů specifického výzkumu sestavena databáze nabídkových cen nemovitých věcí, která měla být hlavním zdrojem informací pro statistické vyhodnocení. Informace z databáze nabídkových cen se ještě podařilo doplnit o databázi prodejních cen. Jelikož se podařilo získat prodejní ceny převážně z oblastí Bystrc/Žebětín, Medlánky, Komín/Žabovřesky, Sadová, je práce zaměřená na analýzu cen pozemků v těchto lokalitách.

Během sběru a postupného zpracování vyplynuly dva problémy, které bránily korektnímu vyhodnocení, a to:

1. Nedostatek vhodných dat
2. Problematická časová harmonizace dat

Nedostatek vhodných dat vyplynul z postupného zpracovávání databáze nabídkových cen nemovitých věcí. Celkem se podařilo pro vyhodnocení získat přes 80 tis. nemovitých věcí (databáze se stále plní), z čehož v průměru cca 10 % připadalo na pozemky (všechny pozemky bez rozdílu druhu po celé ČR). Po selekci pouze stavebních pozemků a hrubém

odstranění duplicit zůstalo celkem 217 záznamů (méně jak 2 % z celkového počtu) a z toho řešených oblastí zájmu (Bystrc/Žebětín, Medlánky, Komín/Žabovřesky, Sadová) se týkalo dohromady jen 30 záznamů, což je pro potřeby statistického vyhodnocení málo.

Problematická časová harmonizace dat je naznačena v kapitole 6.3. a projevila se především při zpracování databáze prodejních cen. Prodejní ceny byly převedeny pomocí různých cenových indexů na jednotnou časovou úroveň a vzájemně porovnány. Výsledky porovnání byly velmi rozporuplné. Faktické ceny v čase rostly, ale přeindexované ceny výrazně v jednotlivých letech kolísaly nahoru a dolů bez zjevné příčiny způsobené vlivy v blízkém okolí.

Rozporuplné výsledky statistických analýz a nedostatek vhodných dat vyústily ve „slepou uličku“, takže vedly k hledání alternativních řešení.

### **7.1.2 Porovnání „různých pozemků“ v jednom časovém období.**

Pojem „různý pozemek“ je pro potřeby dizertační práce chápán jako pozemky srovnatelné, co se druhu, základních vlastností (tvar, vybavení) týká, ale polohou rozdílné.

Pro vyhodnocení vlivu nové výstavby jsou ve stejném časovém období srovnávány pozemky stejného druhu a vlastností, ale ležící na jiných místech vzhledem k prováděné výstavbě v konkrétní lokalitě. Blíže je použitá metodika popsána v kapitole 7.3. Porovnání v rámci jednoho časového období má výhodu v eliminaci globálních vlivů působících na ceny nemovitých věcí a odstranění nepřesností způsobených přeindexováním cen.

## **7.2 Vstupní podklady**

Pro potřeby dizertační práce se podařilo shromáždit informace z kupních smluv o prodejních cenách a ze znaleckých posudků a odhadů o cenách stavebních, i jiných pozemků (viz příloha). Jedná se celkem o 581 záznamů z let 2006 až 2015 ze 4 oblastí v Brně, kde probíhá bytová výstavba (Bystrc, Medlánky, Komín a Sadová).

Dalším zdrojem informací je realitní inzerce shromažďovaná a archivovaná v rámci projektu „Metodika shromažďování a zpracování dat pro oceňování nemovitostí“. V databázi je archivováno přes 60 tis. záznamů o inzerovaných nemovitých věcech v rámci celé ČR v letech 2011 až 2013, z toho 249 záznamů se týká stavebních pozemků v okrese Brno-město a 20 záznamů přímo ze zájmových oblastí Bystrc, Medlánky, Komín a Sadová (viz příloha). Pro potřeby dizertační práce jsou nabídkové ceny stavebních

pozemků přepočteny na tržní hodnoty stavebních pozemků za využití koeficientu redukce na zdroj ceny. Hodnota koeficientu redukce na zdroj ceny je uvažována ve výši 0,90 v souladu s dizertační prací Ing. et Ing. Martina Cupala, Ph.D., který pro stavební pozemky uvádí výši tohoto koeficientu 0,90.<sup>35)</sup> Výše koeficientu odpovídá v praxi používanému rozmezí 0,85 až 0,90 i výsledkům uvedeným v kapitole 4.1.

Hlavním zdrojem informací přesto jsou cenové mapy stavebních pozemků. Cenové mapy jsou sestavovány v pravidelných intervalech na základě informací z realizovaných prodejů. V případě existence cenové mapy stavebních pozemků se jedná o významný zdroj informací k sestavení základní databáze pro vyhodnocení změn cen pozemků.

Realizované a nabídkové ceny v řešených oblastech slouží jako doplňkové a upřesňující informace k cenám, uváděným v cenových mapách.

Práce je především zaměřena na analýzu 4 oblastí v rámci regionu města Brna (Bystrc, Medlánky, Komín, Sadová), ke kterým byly k dispozici informace o realizovaných cenách. Jelikož se na území města Brna realizuje nespočet stavebních zakázek většího charakteru, je do analýzy zahrnuta případně i další výstavba v širším okolí zájmových oblastí.

### **Sumarizace podkladů:**

1. Prodejní ceny stavebních pozemků prodávaných nebo směňovaných ve spojitosti s investiční výstavbou v lokalitách Brno-Bystrc, Brno-Medlánky, Brno-Komín, Brno-Sadová v období 2006 až 2015.
2. Nabídkové ceny v okrese Brno město pro období 2011 až 2013 a pro rok 2015.
3. Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna
  - CMSP města Brna č. 10: platná od 1.1.2014
  - CMSP města Brna č. 9: platná od 1.1.2012 do 31.12.2013
  - CMSP města Brna č. 8: platná od 1.1.2010 do 31.12.2011
  - CMSP města Brna č. 7: platná od 1.4.2006 do 31.12.2009

---

<sup>35)</sup> CUPAL, Martin. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. Brno, 2010. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

- CMSP města Brna č. 6: platná od 3.1.2003 do 31.3.2006

#### 4. Mapový portál Mapy.cz

- Letecká fotomapa (snímky z let 2010-2012)
- Letecká fotomapa '06 (snímky z let 2003-2006)
- Letecká fotomapa '03 (snímky z let 2002-2003)

## 7.3 Použitá metodika

### 7.3.1 Stavební pozemky určené pro bydlení

V rámci oblasti jsou vytipovány následující pozemky:

1. přímo dotčené výstavbou,
2. původní zástavba, přiléhající k plochám kde probíhá nebo proběhla výstavba,
3. původní (starší, jádrová) zástavba v dané lokalitě.

Jako referenční ceny jsou použity plochy původní (starší) zástavby. S ní jsou porovnány ceny pozemků v plochách přímo dotčených výstavbou (bod 1) a v plochách přiléhajících (bod 2).

Rovněž jsou vzájemně porovnány ceny pozemků v plochách přímo dotčených výstavbou (bod 1) a plochy přilehlé (bod 2).

### 7.3.2 Pozemky plánované výstavby

V práci je rovněž řešen vliv výstavby na ceny pozemků, které nejsou dle definice zákona o oceňování stavební, ale je na nich v rámci rozvoje území plánována další výstavba.

V rámci oblasti jsou vytipovány plochy patřící do zemědělských celků a zahrádkářských kolonií, které jsou dotčené ÚP, popřípadě se nachází v těsné blízkosti zástavby nebo probíhající výstavby.

## 7.4 Brno – Bystrc / Žebětín

V městských částech Brno – Bystrc a Brno – Žebětín probíhala a stále probíhá významná bytová výstavba nového sídliště projekt „Kamechy I. a II. etapa“ a bytová výstavba při ulici Nad Dědinou. Pro potřeby dizertační práce k dispozici informace o cenách 50 obchodovaných pozemků.

## Kamechy I. a II. etapa

Jedná se o rozsáhlý projekt nového sídliště vznikajícího na rozhraní dvou katastrálních území k.ú. Bystrc a k.ú. Žebětín. II. etapa navazuje na stávající sídliště Kamechy a její výstavba začala v r. 2006.



**Obrázek 19: Letecký snímek oblastí zájmu Brno – Bystrc / Žebětín <sup>36)</sup>**

Na leteckém snímku (Obrázek 19) je schématické znázornění ploch stávající zástavby (modré podbarvení) a ploch nové výstavby (zelené podbarvení) v zájmové oblasti Brno-Bystrc. Jednotlivé plochy jsou pro potřeby analýzy očíslovány.

---

<sup>36)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)



#### 7.4.1 Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno – Bystrc / Žebětín

##### Prodejní ceny

Pro oblast Brno-Bystrc se pro potřeby dizertační práce podařilo shromáždit prodejní ceny k celkem 50 parcelám zobchodovaným společně s bytovými/nebytovými jednotkami v letech 2006 až 2015 v sídlišti nové Kamechy. Přehled prodejních cen stavebních pozemků je v následující tabulce č. 5.

**Tabulka 5: Sumarizace prodejních cen pozemků (Brno – Bystrc / Žebětín)**

Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )							
2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1 800							
1 800							
1 800							
1 800							
1 800							
1 800							
1 800							
1 800							
1 800							
	1 861	1 861					
	1 861				1 861		
		2 000	2 000	2 000			
		2 000			2 000		
			1 400		1 400		
			1 400		1 400		
			1 400		1 400		
			1 860	1 500	1 500		
			1 860	2 000	2 000		
			1 860	2 000	2 000		
			2 010	2 010			
				1 500			
				2 000			
				2 000			
					1 500		
					1 600	1 600	1 936
					1 600	1 600	1 936
					2 000		
					2 000		
					2 000		
					2 000		

Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )							
2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
						1 600	
						1 600	
						1 600	
						1 600	
						1 600	

Jelikož není k dispozici kompletní vzorek prodaných parcel v daném místě, nejví se použití aritmetického průměru z dostupných dat jako vhodné. Průměrné ceny v jednotlivých letech jsou stanoveny jako střední hodnota z extrémů výběrového souboru. Takto stanovené průměrné ceny shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 6: Průměrné prodejní ceny pozemků (Brno – Bystrc / Žebětín)**

	Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )							
Rok	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Minimum</b>	1 800	1 861	1 861	1 400	1 500	1 400	1 600	1 936
<b>Maximum</b>	1 800	1 861	2 000	2 010	2 010	2 000	1 600	1 936
<b>Průměr</b>	1 800	1 860	1 930	1 710	1 760	1 700	1 600	1 940

Dle výsledků analýzy jsou prodejní ceny nižší, než ceny uvedené v cenové mapě. Jedná se o pozemky prodávané investorem výstavby společně s bytovými/nebytovými jednotkami. Nižší cenová hladina než uvádí cenová mapa stavebních pozemků je s nejvyšší pravděpodobností způsobena daňovou optimalizací developerské společnosti.

### **Nabídkové ceny**

K převedení nabídkových cen na tržní hodnotu pozemků je použit redukční koeficient 0,90 a redukovaná cena jednotlivých pozemků je zaokrouhlena.

**Tabulka 7: : Průměrné nabídkové ceny pozemků (Brno – Bystrc / Žebětín)**

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Platnost inzerátu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Koef. redukce	Red.cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Pro bydlení	3 000 000	Pod Mniší horou, Bystrc	2012	891	3 367	0,90	3 030
Pro bydlení	3 160 000	Rakovecká, Bystrc	2012	790	4 000	0,90	3 600
<b>Pro bydlení</b>	<b>5 500 000</b>	<b>Kamechy, Bystrc</b>	<b>2012</b>	<b>1 880</b>	<b>2 926</b>	<b>0,90</b>	<b>2 630</b>
Pro komerční výstavbu	10 500 000	Rakovecká, Bystrc	2012	3 000	3 500	0,90	3 150
<b>Průměr</b>							<b>3 100</b>
Pro bydlení	15 124 900	Rakovecká, Brno - Bystrc	2015	3 689	4 100	0,90	3 690
<b>Průměr</b>							<b>3 690</b>

#### Nabídkové ceny platné pro rok 2012:

Aritmetický průměr redukováných jednotkových cen činí 3 690 Kč/m<sup>2</sup>. Většina nabídek je z velmi vzdálené lokality od oblasti výstavby (směrem k Veverské Bítýšce). Jedna nabídka je přímo z blízkého okolí výstavby sídliště Kamechy. Tržní hodnota tohoto pozemku stanovená redukcí nabídkové ceny je 2 630 Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá cenové mapě v daném období.

#### Nabídkové ceny platné pro rok 2015:

K dispozici je jedna nabídka ze vzdálené lokality.

#### **Resumé**

Dle provedeného porovnání s prodejními a nabídkovými cenami jsou ceny uvedené v cenové mapě uvažovány jako relevantní k provedení dalších výpočtů.

### **7.4.2 Stavební pozemky v oblasti Brno – Bystrc / Žebětín**

#### **Kamechy – I. a II. etapa**

Jedná se o výstavbu bytových domů. Porovnání cen pozemků je provedeno v plochách nově budovaného sídliště (od ul. Říčanská) a původního sídliště Kamechy (páteřní ul. Kamechy a Teyschlova). Schématické znázornění ploch je na výřezu z leteckého snímku (Obrázek 20).



**Obrázek 20: Výřez z leteckého snímku (Kamechy)<sup>37)</sup>**

V následující tabulce č. 8 jsou zaznamenány ceny uvedené v jednotlivých cenových mapách od roku 2003 až po aktuální stav.

Plochy jsou rozčleněny do třech druhů:

1. Plochy stávající starší jádrové zástavby (ID 2, 3, 5 a 10)
2. Plochy stávající starší zástavby v nejbližším okolí nové výstavby (ID 1)
3. Plochy nové výstavby (ID 26 a 27)

**Tabulka 8: Přehled vývoje cen stavebních pozemků (Kamechy)**

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
2	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
3	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
5	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
10	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270

<sup>37)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
	<b>Průměr</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>2 100</b>	<b>2 210</b>	<b>2 270</b>
1	Stávající plochy (okolní zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
	<b>Průměr</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>2 100</b>	<b>2 210</b>	<b>2 270</b>
26	Plochy nové výstavby	560	1 650	2 210	2 500	2 660
27	Plochy nové výstavby	560	560	2 210	2 660	2 660
	<b>Průměr</b>	<b>560</b>	<b>1 105</b>	<b>2 210</b>	<b>2 580</b>	<b>2 660</b>

Referenční ceny pro provedení analýzy jsou získány aritmetickým průměrem jednotlivých druhů ploch pro jednotlivá časová období.

**Tabulka 9: Analýza změny cen pozemků (Kamechy)**

Číslo CMSP	6	7	8	9	10	
Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014	
Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270	
Stávající plochy (okolní zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270	<b>Průměr</b>
Plochy nové výstavby	560	1 105	2 210	2 580	2 660	<b>(2010-2015)</b>
<b>Nárůst cen (nová / jádrová)</b>	<b>0 %</b>	<b>97 %</b>	<b>5 %</b>	<b>17 %</b>	<b>17 %</b>	<b>13 %</b>
<b>Nárůst cen (nová / okolní)</b>	<b>0 %</b>	<b>97 %</b>	<b>5 %</b>	<b>17 %</b>	<b>17 %</b>	<b>13 %</b>
<b>Nárůst cen (okolní / jádrová)</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

V tabulce je provedena analýza změny cen stavebních pozemků. Jako relevantní informace jsou uvažovány pouze výsledky platné pro roky 2010 až 2015. Průměrné změny cen pro jednotlivé druhy ploch jsou proto vyjádřeny aritmetickým průměrem z procentuálního nárůstu/úbytku cen stavebních pozemků v letech 2010 až 2015.

### Výsledek

Srovnáním referenčních cen byly zjištěny následující změny cen stavebních pozemků určených pro bydlení:

1. Nárůst cen stavebních pozemků v plochách dotčených výstavbou – v průměru o + 13 %
2. Nárůst cen stavebních pozemků v okolí nové výstavby – v průměru o 0 %

### Ulice Nad Dědinou

Jedná se o bytovou výstavbu. Porovnání cen pozemků je provedeno v plochách nově budovaných bytových domů (ul. Nad Přehradou, ul. Markůvky) a původní bytové zástavby (ul. Kachlíkova). Schématické znázornění ploch je na výřezu z leteckého snímku (Obrázek 21: Výřez z leteckého snímku (ulice Nad Dědinou) Obrázek 21).



**Obrázek 21: Výřez z leteckého snímku (ulice Nad Dědinou) <sup>38)</sup>**

V následující tabulce č. 10 jsou zaznamenány ceny uvedené v jednotlivých cenových mapách od roku 2003 až po aktuální stav.

Plochy jsou rozčleněny do třech druhů:

1. Plochy stávající starší jádrové zástavby (ID 2, 3, 5 a 10)
2. Plochy stávající starší zástavby v nejbližším okolí nové výstavby (ID 4)
3. Plochy nové výstavby (ID 50)

**Tabulka 10: Přehled vývoje cen stavebních pozemků (ulice Nad Dědinou)**

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
2	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270

<sup>38)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
3	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
5	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
10	Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
	<b>Průměr</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>2 100</b>	<b>2 210</b>	<b>2 270</b>
4	Stávající plochy (okolní zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270
	<b>Průměr</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>2 100</b>	<b>2 210</b>	<b>2 270</b>
50	Plochy nové výstavby	X	X	X	X	2 600
	<b>Průměr</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>2 600</b>

Referenční ceny pro provedení analýzy jsou získány aritmetickým průměrem jednotlivých druhů ploch pro jednotlivá časová období.

**Tabulka 11: Analýza změny cen pozemků (ulice Nad Dědinou)**

Číslo CMSP	6	7	8	9	10	
Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014	
Stávající plochy (jádrová zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270	
Stávající plochy (okolní zástavba)	560	560	2 100	2 210	2 270	<b>Průměr</b>
Plochy nové výstavby	X	X	X	X	2 600	<b>(2010-2015)</b>
<b>Nárůst cen (nová / jádrová)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>15 %</b>	<b>15 %</b>
<b>Nárůst cen (nová / okolní)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>15 %</b>	<b>15 %</b>
<b>Nárůst cen (okolní / jádrová)</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

V tabulce je provedena analýza změny cen stavebních pozemků. Jako relevantní informace jsou uvažovány pouze výsledky platné pro roky 2010 až 2015. Průměrné změny cen pro jednotlivé druhy ploch jsou proto vyjádřeny aritmetickým průměrem z procentuálního nárůstu/úbytku cen stavebních pozemků v letech 2010 až 2015.

### Výsledek

Srovnáním referenčních cen byly zjištěny následující změny cen stavebních pozemků určených pro bydlení:

1. Nárůst cen stavebních pozemků v plochách dotčených výstavbou – 15 %
2. Nárůst cen stavebních pozemků v okolí nové výstavby – 0 %

## **7.5 Brno – Žebětín**

V městské části Brno – Žebětín proběhla výstavba bytového sídliště a nové čtvrti z rodinných domů.



**Obrázek 22: Letecký snímek oblastí zájmu Brno-Žebětín <sup>39)</sup>**

Na leteckém snímku (Obrázek 22) je schématické znázornění ploch stávající zástavby (modré podbarvení) a ploch nové výstavby (zelené podbarvení) v zájmové oblasti Brno-Žebětín. Jednotlivé plochy jsou pro potřeby analýzy očíslovány.

### 7.5.1 Stavební pozemky v oblasti Brno – Žebětín

Jedná se o výstavbu bytových domů. Porovnání cen pozemků je provedeno v plochách nově budovaného sídliště (od ul. Keřová a ul. Bešůvka), nově budované čtvrti rodinných domů (ul. Bartolomějská a ul. Koreisova). Schématické znázornění ploch je na výřezu z leteckého snímku (Obrázek 23).

---

<sup>39)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)





**Obrázek 23: Výřez z leteckého snímku (Žebětín) <sup>40)</sup>**

V následující tabulce jsou zaznamenány ceny uvedené v jednotlivých cenových mapách od roku 2003 až po aktuální stav.

Plochy jsou rozčleněny do třech druhů:

1. Plochy stávající starší jádrové zástavby (ID 18 a 19)
2. Plochy stávající starší zástavby v nejbližším okolí nové výstavby (ID 51, 52, 53)
3. Plochy nové výstavby (ID 37 a 54)

**Tabulka 12: Přehled vývoje cen stavebních pozemků (Žebětín)**

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
18	Stávající plochy (jádrová zástavba)	650	650	2 080	2 080	2 080
19	Stávající plochy (jádrová zástavba)	600	600	2 000	2 200	2 250

<sup>40)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
	<b>Průměr</b>	<b>625</b>	<b>625</b>	<b>2 040</b>	<b>2 140</b>	<b>2 165</b>
51	Stávající plochy (okolní zástavba)	300	350	2 200	2 450	2 610
52	Stávající plochy (okolní zástavba)	250	250	2 170	2 390	2 390
53	Stávající plochy (okolní zástavba)	600	600	2 170	2 390	2 460
	<b>Průměr</b>	<b>383</b>	<b>400</b>	<b>2 180</b>	<b>2 410</b>	<b>2 487</b>
37	Plochy nové výstavby	X	730	2 170	2 390	2 460
54	Plochy nové výstavby	300	350	2 400	2 500	2 660
55	Plochy nové výstavby	X	730	2 170	2 500	2 660
	<b>Průměr</b>	<b>300</b>	<b>603</b>	<b>2 247</b>	<b>2 463</b>	<b>2 593</b>

Referenční ceny pro provedení analýzy jsou získány aritmetickým průměrem jednotlivých druhů ploch pro jednotlivá časová období.

**Tabulka 13: Analýza změny cen pozemků (Žebětín)**

Číslo CMSP	6	7	8	9	10	
Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014	
Stávající plochy (jádrová zástavba)	625	625	2 040	2 140	2 165	
Stávající plochy (okolní zástavba)	383	400	2 180	2 410	2 487	<b>Průměr</b>
Plochy nové výstavby	300	603	2 247	2 463	2 593	<b>(2010-2015)</b>
<b>Nárůst cen (nová / jádrová)</b>	<b>-52 %</b>	<b>-3 %</b>	<b>10 %</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>15 %</b>
<b>Nárůst cen (nová / okolní)</b>	<b>-22 %</b>	<b>51 %</b>	<b>3 %</b>	<b>2 %</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>
<b>Nárůst cen (okolní / jádrová)</b>	<b>-39 %</b>	<b>-36 %</b>	<b>7 %</b>	<b>13 %</b>	<b>15 %</b>	<b>11 %</b>

V tabulce je provedena analýza změny cen stavebních pozemků. Jako relevantní informace jsou uvažovány pouze výsledky platné pro roky 2010 až 2015. Průměrné změny cen pro jednotlivé druhy ploch jsou proto vyjádřeny aritmetickým průměrem z procentuálního nárůstu/úbytku cen stavebních pozemků v letech 2010 až 2015.

### Výsledek

Srovnáním referenčních cen byly zjištěny následující změny cen stavebních pozemků určených pro bydlení:

1. Nárůst cen stavebních pozemků v plochách dotčených výstavbou – v průměru o + 15 %
2. Nárůst cen stavebních pozemků v okolí nové výstavby – v průměru o + 11 %

## **7.6 Brno – Medlánky**

V městské části Brno – Medlánky proběhla významná bytová výstavba (sídliště Duhová pole). Vznikla nová obytná sídliště především mezi ulicemi Hrázká a V Újezdech a mezi ulicemi Žlutá a Fialová. Kolem ulic Fialová, Žlutá a Azurová se k bytové výstavbě přidružila rovněž výstavba rodinných domů.



**Obrázek 24: Letecký snímek oblastí zájmu Brno-Medlánky <sup>41)</sup>**

Na leteckém snímku (Obrázek 24) je schématické znázornění ploch stávající zástavby (modré podbarvení) a ploch nové výstavby (zelené podbarvení) v zájmové oblasti Brno-Medlánky. Jednotlivé plochy jsou pro potřeby analýzy očíslovány.

### **7.6.1 Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno – Medlánky**

#### **Prodejní ceny**

Pro oblast Brno-Medlánky se pro potřeby dizertační práce podařilo shromáždit prodejní ceny k celkem 9 parcelám, z toho bylo 6 stavebních zobchodovaných společně s bytovými/nebytovými jednotkami v letech 2011 až 2013 v sídlišti nové Kamechy. Jedná

---

<sup>41)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)

se o pozemky v jednotném funkčním celku se stavbami bytových domů. Přehled prodejních cen stavebních pozemků je v následující tabulce č. 14.

**Tabulka 14: Sumarizace prodejních cen pozemků (Brno-Medlánky)**

Prodejní (Kč/m <sup>2</sup> )	
2011	2013
1 056	
1 056	
1 056	3 483
1 056	
1 056	
	1 996

Jelikož není k dispozici kompletní vzorek prodaných parcel v daném místě, nejeví se použití aritmetického průměru z dostupných dat jako vhodné. Průměrné ceny v jednotlivých letech jsou stanoveny jako střední hodnota z extrémů výběrového souboru. Takto stanovené průměrné ceny shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 15: Průměrné prodejní ceny pozemků (Brno-Medlánky)**

	Prodejní (Kč/m <sup>2</sup> )	
Rok	2011	2013
Minimum	1 056	1 996
Maximum	1 056	3 483
Průměr	1 060	2 740

Dle výsledků analýzy jsou prodejní ceny nižší, než ceny uvedené v cenové mapě. Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku se stavbami bytových domů prodávané investorem výstavby společně s bytovými/nebytovými jednotkami. Nižší cenová hladina než uvádí cenová mapa stavebních pozemků je s nejvyšší pravděpodobností způsobena daňovou optimalizací developerské společnosti.

### **Nabídkové ceny**

K převedení nabídkových cen na tržní hodnotu pozemků je použit redukční koeficient 0,90 a redukovaná cena jednotlivých pozemků je zaokrouhlena.

**Tabulka 16: Průměrné nabídkové ceny pozemků (Brno-Medlánky)**

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Platnost inzerátu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	koef. redukce	red.cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Pro komerční výstavbu	9 800 000	Medlánky	2012	2 450	4 000	0,90	3 600
Pro komerční výstavbu	16 419 000	Medlánky	2012	5 473	3 000	0,90	2 700

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Platnost inzerátu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	koef. redukce	red.cena (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>Průměr</b>							<b>3 150</b>
Pro komerční výstavbu	15 338 100	Medlánky	2015	5 289	2 900	0,90	2 610
<b>Průměr</b>							<b>2 610</b>

#### Nabídkové ceny platné pro rok 2012:

Aritmetický průměr redukováných jednotkových cen činí po zaokrouhlení 3 150 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o spekulativní nabídky zemědělských pozemků nedaleko zájmové lokality s novou výstavbou. Tržní hodnoty pozemků stanovené na základě redukce nabídkových cen činí 83 % ceny uvedené v cenové mapě pro stejné období u pozemků nové výstavby.

#### Nabídkové ceny platné pro rok 2015:

K dispozici je jedna spekulativní nabídka zemědělského pozemku nedaleko zájmové lokality s novou výstavbou. Tržní hodnota pozemku stanovená na základě redukce nabídkové ceny činí 65 % ceny uvedené v cenové mapě pro stejné období u pozemků nové výstavby.

### **Resumé**

Dle provedeného porovnání s prodejními a nabídkovými cenami jsou ceny uvedené v cenové mapě uvažovány jako relevantní k provedení dalších výpočtů.

#### **7.6.2 Stavební pozemky v oblasti Brno – Medlánky**

Jedná se výstavbu bytových a rodinných domů. Porovnání cen pozemků je provedeno v plochách nově zbudované obytné zástavby. Schématické znázornění ploch je na výřezu z leteckého snímku (Obrázek 24).

V následující tabulce jsou zaznamenané ceny uvedené v jednotlivých cenových mapách od roku 2003 až po aktuální stav.

Plochy jsou rozčleněny do třech druhů:

1. Plochy stávající starší jádrové zástavby (ID 4, 5, 6, 8, 9 a 16)
2. Plochy stávající starší zástavby v nejbližším okolí nové výstavby (ID 11, 12 a 13)
3. Plochy nové výstavby (ID 1, 2, 14)

**Tabulka 17: Přehled vývoje cen stavebních pozemků (Brno-Medlánky)**

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
4	Stávající plochy (jádrová zástavba)	650	650	2 700	2 700	2 700
5	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 000	1 000	2 700	2 700	3 110
6	Stávající plochy (jádrová zástavba)	770	770	2 700	3 120	3 120
8	Stávající plochy (jádrová zástavba)	450	450	2 700	2 700	2 810
9	Stávající plochy (jádrová zástavba)	450	450	2 840	2 840	2 840
16	Stávající plochy (jádrová zástavba)	450	450	2 350	2 630	2 810
	<b>Průměr</b>	<b>628</b>	<b>628</b>	<b>2 665</b>	<b>2 782</b>	<b>2 898</b>
11	Stávající plochy (okolní zástavba)	630	1 000	3 180	3 490	3 490
12	Stávající plochy (okolní zástavba)	630	1 000	2 840	2 840	3 110
13	Stávající plochy (okolní zástavba)	X	X	3 370	3 370	3 440
	<b>Průměr</b>	<b>630</b>	<b>1 000</b>	<b>3 130</b>	<b>3 233</b>	<b>3 347</b>
1	Plochy nové výstavby	X	1 060	3 370	3 830	3 850
2	Plochy nové výstavby	1 000	1 000	3 370	3 800	3 850
14	Plochy nové výstavby	X	X	3 370	3 710	3 750
	<b>Průměr</b>	<b>1 000</b>	<b>1 030</b>	<b>3 370</b>	<b>3 780</b>	<b>3 817</b>

Referenční ceny pro provedení analýzy (Tabulka 18) jsou získány aritmetickým průměrem jednotlivých druhů ploch pro jednotlivá časová období.

**Tabulka 18: Analýza změny cen pozemků (Brno-Medlánky)**

Číslo CMSP	6	7	8	9	10	
Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014	
Stávající plochy (jádrová zástavba)	628	628	2 665	2 782	2 898	
Stávající plochy (okolní zástavba)	630	1 000	3 130	3 233	3 347	<b>Průměr (2010-2015)</b>
Plochy nové výstavby	1 000	1 030	3 370	3 780	3 817	
<b>Nárůst cen (nová / jádrová)</b>	<b>59 %</b>	<b>64 %</b>	<b>26 %</b>	<b>36 %</b>	<b>32 %</b>	<b>31 %</b>
<b>Nárůst cen (nová / okolní)</b>	<b>59 %</b>	<b>3 %</b>	<b>8 %</b>	<b>17 %</b>	<b>14 %</b>	<b>13 %</b>
<b>Nárůst cen (okolní / jádrová)</b>	<b>0 %</b>	<b>59 %</b>	<b>17 %</b>	<b>16 %</b>	<b>15 %</b>	<b>16 %</b>

V tabulce je provedená analýza změny cen stavebních pozemků. Jako relevantní informace jsou uvažovány pouze výsledky platné pro roky 2010 až 2015. Průměrné změny cen pro jednotlivé druhy ploch jsou proto vyjádřeny aritmetickým průměrem z procentuálního nárůstu/úbytku cen stavebních pozemků v letech 2010 až 2015.

### Výsledek

Srovnáním referenčních cen byly zjištěny následující změny cen stavebních pozemků určených pro bydlení:

1. Nárůst cen stavebních pozemků v plochách dotčených výstavbou – v průměru o + 31 %
2. Nárůst cen stavebních pozemků v okolí nové výstavby – v průměru o + 16 %

## **7.7 Brno – Komín / Žabovřesky**

V městské části Brno – Komín na rozhraní s městskou částí Brno – Žabovřesky proběhla a stále probíhá výstavba bytových domů na volných prostorách za rodinnými domy mezi ulicemi Podvorská a Štursova a dále na pozemcích bývalé sběrný na ulici Sochorova v rámci projektu „Residence Sochorova“.

### Residence Sochorova

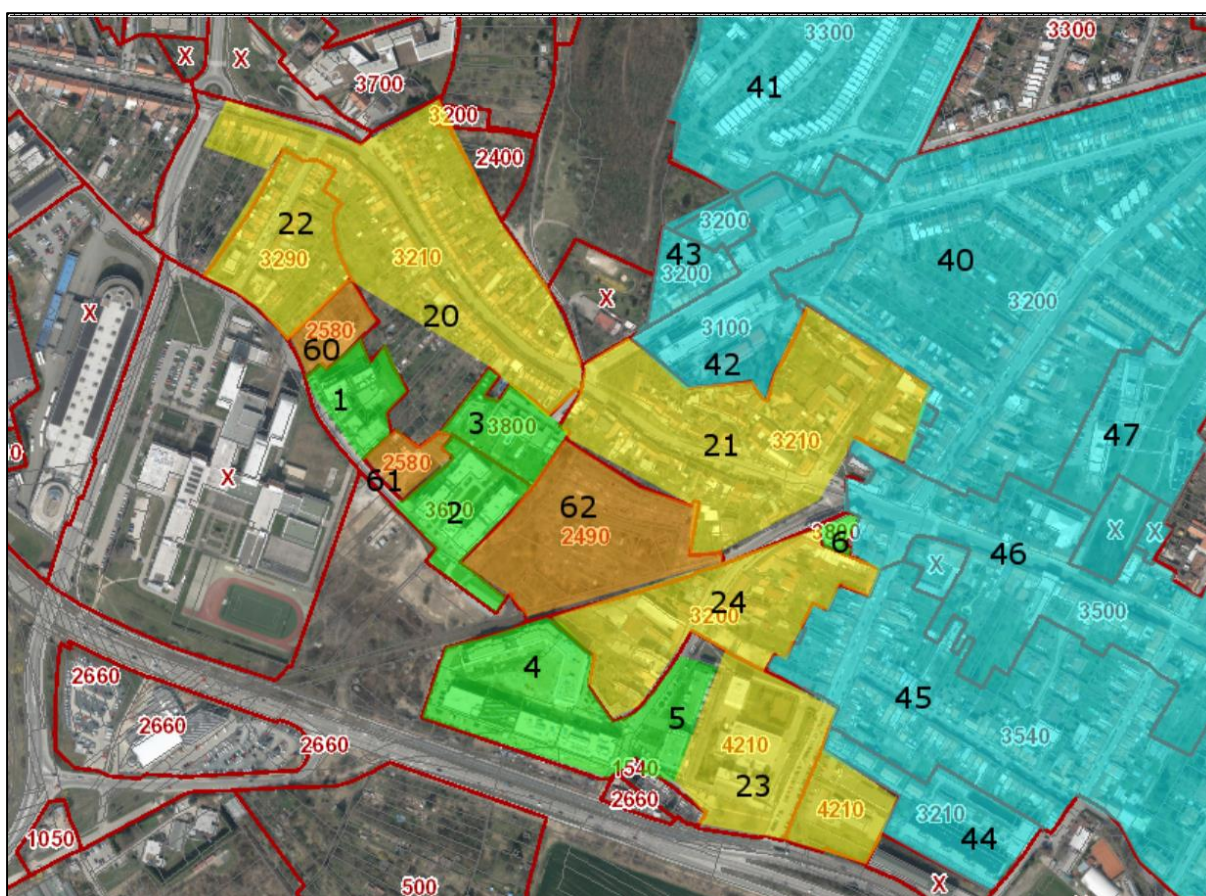
Projekt Residence Sochorova je situován do žádané západní lokality města Brna – městské části Žabovřesky. Lokalitu obklopují zelené horizonty Jundrovských kopců, Wilsonova lesa, Palackého Vrchu a jedinečná přírodní lokalita obora Holedná. Městská část Žabovřesky je vyhledávaná pro svoji jedinečnou polohu, umožňující spojení s přírodou a přitom velmi dobrou dopravní dostupnost jak individuální dopravou, tak i prostředky MHD. A to jak do historického centra do 15minut, tak i okolí.

Bytový projekt Residence Sochorova je navržen jako součást uceleného bloku navazujícího na připravovaný administrativní komplex. Jedinečnost řešení respektujícího tolik potřebné soukromí ve městě je podtržena vlastním soukromým vnitroblokem se zelení, do kterého je orientována většina bytů.

Bytové jednotky jsou řešeny ve dvou samostatných vstupech. Připraven je výběr bytů od 1+kk po 4+kk. Každý byt má balkón nebo terasu umožňující stolování a odpočinek. Standardem je sklep popř. samostatná komora v každém bytě, vlastní měření spotřeby energií s možností individuálního nastavení ohřevu TUV a vytápění.

Základní informace:

- Počet bytů: 63
- Počet podlaží: 1 podzemní + 6 nadzemních
- Kategorie bytů: 1 + kk až 4 + kk
- Velikosti bytů bez balkónů a teras: 39,67 m<sup>2</sup> – 98,95 m<sup>2</sup>
- Parkování řešeno částečně pod objektem a částečně na povrchu



**Obrázek 25: Letecký snímek oblastí zájmu Brno – Komín / Žabovřesky <sup>42)</sup>**

Na leteckém snímku (Obrázek 25) je schématické znázornění ploch stávající zástavby (modré podbarvení), ploch nové výstavby (zelené podbarvení), plocha stávající výstavby v okolí nové výstavby (žluté podbarvení) a ploch plánované výstavby (oranžové pobarvení). Jednotlivé plochy jsou pro potřeby analýzy očíslovány.

---

<sup>42)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)





Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )					Odh. ceny (Kč/m <sup>2</sup> )
2006	2007	2008	2012	2014	2013
			3 498		
			3 498		
			3 498		
			3 498		
			3 498		
			3 498		
			3 498		
			3 500		3 600
			3 500		
			3 500		

Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )					Odh. ceny (Kč/m <sup>2</sup> )
2006	2007	2008	2012	2014	2013
			3 500		
			3 500		
			3 500		
			3 500		
			3 500		3 600
			3 500		3 600
					3 600
				2 203	
				2 203	

Jelikož není k dispozici kompletní vzorek prodaných parcel v daném místě, nejeví se použití aritmetického průměru z dostupných dat jako vhodné. Průměrné ceny v jednotlivých letech jsou stanoveny jako střední hodnota z extrémů výběrového souboru. Takto stanovené průměrné ceny shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 20: Průměrné prodejní a odhadní ceny pozemků (Komín/Žabovřesky)**

Rok	Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )					Odhadní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )
	2006	2007	2008	2012	2014	2013
<b>Minimum</b>	2 169	2 169	2 420	2 276	2 203	3 600
<b>Maximum</b>	3 402	3 202	2 420	3 500	3 207	3 600
<b>Průměr</b>	2 790	2 690	2 420	2 890	2 700	3 600

Dle výsledků analýzy jsou prodejní ceny v letech 2006, 2007 a 2008 vyšší než ceny uvedené v cenové mapě pro dané období. Pravděpodobná příčina je neaktuálnost cen uvedených v cenových mapách č. 6 a 7, proto tyto dvě cenové mapy nejsou uvažovány jako relevantní podklad.

Výsledné průměrné prodejní ceny v letech 2012 až 2014 jsou nižší, než ceny uvedené v cenové mapě pro dané období. Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku se stavbami bytových domů prodávané investorem výstavby společně s bytovými/nebytovými jednotkami. Nižší cenová hladina než uvádí cenová mapa stavebních pozemků je s nejvyšší pravděpodobností způsobena daňovou optimalizací developerské společnosti.

Odhadní ceny pro rok 2013 odpovídají cenové mapě v daném období.

## Nabídkové ceny

K převedení nabídkových cen na tržní hodnotu pozemků je použit redukční koeficient 0,90 a redukovaná cena jednotlivých pozemků je zaokrouhlena.

**Tabulka 21: Průměrné nabídkové ceny pozemků (Komín/Žabovřesky)**

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Platnost inzerátu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	koef. redukce	red.cena (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>Pro komerční výstavbu</b>	<b>1 201 200</b>	<b>Podveská, Komín</b>	<b>2012</b>	<b>308</b>	<b>3 900</b>	<b>0,90</b>	<b>3 510</b>
Pro bydlení	2 480 000	Palcary, Komín	2012	800	3 100	0,90	2 790
Pro bydlení	3 990 000	Pastviny, Komín	2012	933	4 277	0,90	3 850
Pro bydlení	9 846 400	Bochořákova, Žabovřesky	2013	6 154	1 600	0,90	1 440
<b>Pro komerční výstavbu</b>	<b>9 445 000</b>	<b>Sochorova, Žabovřesky</b>	<b>2012</b>	<b>1 708</b>	<b>5 530</b>	<b>0,90</b>	<b>4 980</b>
<b>Průměr</b>							<b>3 310</b>
Pro komerční výstavbu	4 676 000	Komín	2015	2 338	2 000	0,90	1 800
Pro komerční výstavbu	1 442 100	Žabovřesky	2015	874	1 650	0,90	1 485
Pro komerční výstavbu	480 000	Žabovřeská, Brno	2015	223	2 152	0,90	1 937
<b>Průměr</b>							<b>1 740</b>

### Nabídkové ceny platné pro rok 2012 a 2013:

Aritmetický průměr redukovaných jednotkových cen činí po zaokrouhlení 3 310 Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá cenám uvedeným v cenové mapě pro dané období. Dva z nabízených pozemků se nachází přímo na ulici, kde probíhá zájmová výstavba (zvýrazněn tučně).

### Nabídkové ceny platné pro rok 2015:

Aritmetický průměr redukovaných jednotkových cen činí po zaokrouhlení 1 740 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o nabídky pozemků určených pro sportovní využití, dopravní využití a spekulativně nabízený jiný pozemek. Ani jeden z analyzovaných nabízených pozemků není určen pro bytovou nebo smíšenou výstavbu.

## Resumé

Dle provedeného porovnání s prodejními a nabídkovými cenami jsou ceny uvedené v cenové mapě uvažovány jako relevantní k provedení dalších výpočtů.

### **7.7.2 Stavební pozemky v oblasti Brno – Komín / Žabovřesky**

Jedná se výstavbu bytových a rodinných domů. Porovnání cen pozemků je provedeno v plochách nově zbudované obytné zástavby. Schématické znázornění ploch je na výřezu z leteckého snímku (Obrázek 25).

V následující tabulce jsou zaznamenány ceny uvedené v jednotlivých cenových mapách od roku 2003 až po aktuální stav.

Plochy jsou rozčleněny do třech druhů:

1. Plochy stávající starší jádrové zástavby (ID 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 a 47)
2. Plochy stávající starší zástavby v nejbližším okolí nové výstavby (ID 20, 21, 22, 23 a 24)
3. Plochy nové výstavby (ID 1, 2, 3, 4, 5 a 6)

**Tabulka 22: Přehled vývoje cen stavebních pozemků (Komín/Žabovřesky)**

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
40	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 080	1 300	3 200	3 200	3 200
41	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 000	1 000	2 890	2 890	3 300
42	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 200	1 200	3 100	3 100	3 100
43	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 050	1 050	3 200	3 200	3 200
44	Stávající plochy (jádrová zástavba)	300	300	3 050	3 050	3 210
45	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 300	1 300	3 500	3 500	3 540
46	Stávající plochy (jádrová zástavba)	1 360	1 360	3 500	3 500	3 500
47	Stávající plochy (jádrová zástavba)	680	680	2 890	2 890	2 980
	<b>Průměr</b>	<b>996</b>	<b>1 024</b>	<b>3 166</b>	<b>3 166</b>	<b>3 254</b>
20	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 000	1 110	3 200	3 200	3 210
21	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 000	1 000	3 200	3 200	3 210
22	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 000	1 110	3 200	3 200	3 290
23	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 360	1 360	4 210	4 210	4 210
24	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 000	1 000	3 200	3 200	3 200
	<b>Průměr</b>	<b>1 072</b>	<b>1 116</b>	<b>3 402</b>	<b>3 402</b>	<b>3 424</b>
1	Plochy nové výstavby	300	300	2 580	3 600	3 600
2	Plochy nové výstavby	300	300	2 580	3 600	3 600
3	Plochy nové výstavby	300	300	2 580	3 800	3 800
4	Plochy nové výstavby	300	300	2 580	2 580	4 210
5	Plochy nové výstavby	1 360	1 360	4 210	4 210	4 210
6	Plochy nové výstavby	1 360	1 360	3 500	3 800	3 800
	<b>Průměr</b>	<b>653</b>	<b>653</b>	<b>3 005</b>	<b>3 598</b>	<b>3 870</b>

Referenční ceny pro provedení analýzy jsou získány aritmetickým průměrem jednotlivých druhů ploch pro jednotlivá časová období.

**Tabulka 23: Analýza změny cen pozemků (Komín/Žabovřesky)**

Číslo CMSP	6	7	8	9	10	Průměr (2012- 2015)
Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014	
	996	1 024	3 166	3 166	3 254	
	1 072	1 116	3 402	3 402	3 424	
Plochy nové výstavby	653	653	3 005	3 598	3 870	
<b>Nárůst cen (nová / jádrová)</b>	<b>-34 %</b>	<b>-36 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>14 %</b>	<b>19 %</b>	<b>16 %</b>
<b>Nárůst cen (nová / okolní)</b>	<b>-39 %</b>	<b>-41 %</b>	<b>-12 %</b>	<b>6 %</b>	<b>13 %</b>	<b>9 %</b>
<b>Nárůst cen (okolní / jádrová)</b>	<b>8 %</b>	<b>9 %</b>	<b>7 %</b>	<b>7 %</b>	<b>5 %</b>	<b>6 %</b>

V tabulce je provedena analýza změny cen stavebních pozemků. Jako relevantní informace jsou uvažovány pouze výsledky platné pro roky 2012 až 2015. Průměrné

změny cen pro jednotlivé druhy ploch jsou proto vyjádřeny aritmetickým průměrem z procentuálního nárůstu/úbytku cen stavebních pozemků v letech 2012 až 2015.

### Výsledek

Srovnáním referenčních cen byly zjištěny následující změny cen stavebních pozemků určených pro bydlení:

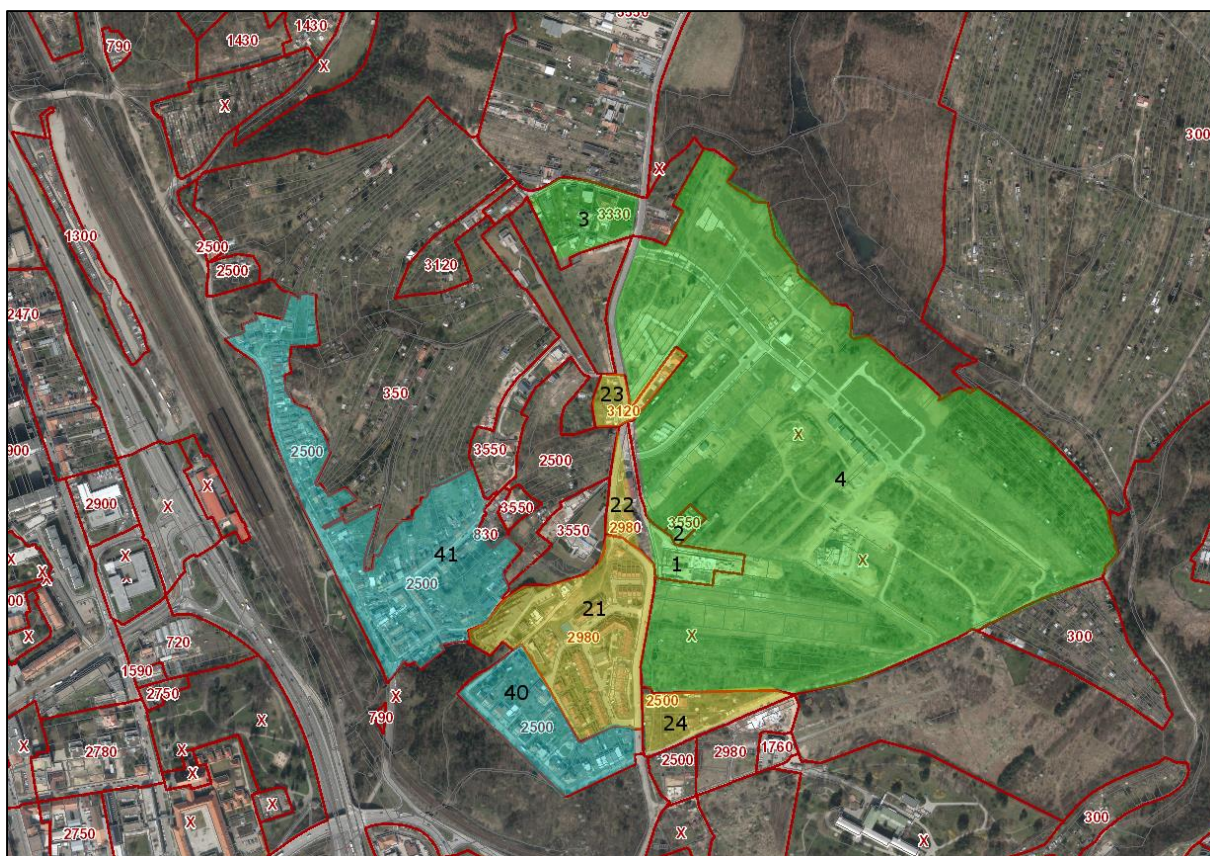
1. Nárůst cen stavebních pozemků v plochách dotčených výstavbou – v průměru o + 16 %
2. Nárůst cen stavebních pozemků v okolí nové výstavby – v průměru o + 6 %

## **7.8 Brno – Sadová**

V městské části Brno – Sadová proběhla a stále probíhá výstavba bytových domů „Panoráma Kociánka“.

Panorama Kociánka představuje kombinaci klidné lokality v přírodě s krásnými výhledy na panorama Brna a zároveň dostupnost centra města během několika minut. Vybírat můžete jak ze stavebních pozemků včetně inženýrských sítí, tak z řadových rodinných domů a v neposlední řadě připravujeme i prodej bytových jednotek v pasivním standardu.

V rámci výstavby proběhla/probíhá příprava (zasíťování, napojení na komunikaci) stavebních pozemků pro stavbu rodinných domů a tyto pozemky jsou průběžně rozprodávány.



**Obrázek 26: Letecký snímek oblastí zájmu Brno-Sadová <sup>43)</sup>**

Na leteckém snímku (Obrázek 26) je schématické znázornění ploch stávající zástavby (modré podbarvení), ploch nové výstavby (zelené podbarvení), plocha stávající výstavby v okolí nové výstavby (žluté podbarvení) a ploch plánované výstavby (oranžové pobarvení). Jednotlivé plochy jsou pro potřeby analýzy očíslovány.

---

<sup>43)</sup> Brno – cenová mapa. gis.brno.cz. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-10-12]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public&center=-606942,-1158450&scale=5000](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?config=&project=gismb_cenova_mapa_10_public&center=-606942,-1158450&scale=5000)

## 7.8.1 Porovnání cenové mapy stavebních pozemků s prodejními a nabídkovými cenami v oblasti Brno-Sadová

### Prodejní ceny

Pro oblast Brno-Sadová se pro potřeby dizertační práce podařilo shromáždit prodejní ceny k celkem 57 parcelám a odhadní ceny k 100 parcelám. Přehled prodejních cen, s doplněním cen odhadních pro rok 2014, je v následující tabulce.

**Tabulka 24: Sumarizace prodejních a odhadních cen pozemků (Brno-Sadová)**

Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )			Odhadní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )	Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )			Odhadní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )
2012	2013	2015	2014	2012	2013	2015	2014
2 400			4 060		2 500		
2 400			4 060		2 500		
	2 495				2 500		
	2 495				2 500		
	2 495				2 500		
	2 495				2 500		
	2 495				2 500		
	2 495						
	2 495						
	2 495					5 000	5 329
	2 500	8 200				5 000	
	2 500		5 329			5 000	5 329
	2 500					5 000	5 329
	2 500					5 000	5 329
	2 500					5 000	5 329
	2 500					5 967	5 329
	2 500					6 800	5 329
	2 500					6 970	
	2 500		5 329			6 970	
	2 500		5 329			6 970	
	2 500		5 329			6 970	
	2 500		5 329			6 970	
	2 500					6 970	5 329
	2 500					7 208	
	2 500					7 208	
	2 500					7 208	
	2 500					7 208	

Jelikož není k dispozici kompletní vzorek prodaných parcel v daném místě, nejeví se použití aritmetického průměru z dostupných dat jako vhodné. Průměrné ceny v jednotlivých letech jsou stanoveny jako střední hodnota z extrémů výběrového souboru. Takto stanovené průměrné ceny shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 25: Průměrné prodejní a odhadní ceny pozemků (Brno-Sadová)**

Rok	Prodejní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )			Odhadní ceny (Kč/m <sup>2</sup> )
	2012	2013	2015	2014
Minimum	2 400	2 495	5 000	4 060
Maximum	2 400	2 500	7 208	5 329
<b>Průměr</b>	<b>2 400</b>	<b>2 500</b>	<b>6 100</b>	<b>4 690</b>

Koncem roku 2014 se začínají rozprodávat stavební parcely pro rodinné domy. Ke každé parcele jsou dovedeny inženýrské sítě a komunikace. Prodejní ceny jednotlivých stavebních parcel se pohybují v závislosti na velikosti a tvaru v rozmezí 5 000 Kč/m<sup>2</sup> (větší pozemky) až 7 208 Kč/m<sup>2</sup> (malé pozemky, čtverce).

### Nabídkové ceny

K převedení nabídkových cen na tržní hodnotu pozemků je použit redukční koeficient 0,90 a redukovaná cena jednotlivých pozemků je zaokrouhlena.

**Tabulka 26: Průměrné nabídkové ceny pozemků (Brno-Sadová)**

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Platnost inzerátu	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	koef. redukce	red.cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Pro bydlení	15 584 000	Kociánka, Brno	2012	4 870	3 200	0,90	2 880
Pro bydlení	5 000 000	Kociánka, Brno	2012	2 700	1 852	0,90	1 667
<b>Průměr</b>							<b>2 270</b>
Pro bydlení	5 200 000	Kociánka, Brno	2015	960	5 417	0,90	4 875
Pro bydlení	5 700 000	Kociánka, Brno	2015	966	5 901	0,90	5 311
Pro bydlení	3 762 760	Kociánka, Brno	2015	524	7 181	0,90	6 463
Pro bydlení	7 150 770	Kociánka, Brno	2015	1 023	6 990	0,90	6 291
Pro bydlení	12 270 000	Kociánka, Brno	2015	2 454	5 000	0,90	4 500
Pro bydlení	3 000 000	Kociánka, Brno	2015	1000	3 000	0,90	2 700
Pro bydlení	2 300 000	Kociánka, Brno	2015	460	5 000	0,90	4 500
Pro bydlení	14 139 684	Kociánka, Brno	2015	1 492	9 477	0,90	8 529
Pro bydlení	3 735 270	Kociánka, Brno	2015	441	8 470	0,90	7 623
Pro bydlení	7 194 000	Kociánka, Brno	2015	1 113	6 464	0,90	5 817
Pro bydlení	3 542 000	Kociánka, Brno	2015	460	7 700	0,90	6 930
Pro bydlení	5 296 000	Kociánka, Brno	2015	662	8 000	0,90	7 200
<b>Průměr</b>							<b>5 890</b>

### Nabídkové ceny platné pro rok 2012:

Aritmetický průměr redukovaných jednotkových cen činí po zaokrouhlení 2 270 Kč/m<sup>2</sup>, což je nižší než ceny uvedeným v cenové mapě pro dané období.



### Nabídkové ceny platné pro rok 2015:

Aritmetický průměr redukováných jednotkových cen činí po zaokrouhlení 5 890 Kč/m<sup>2</sup>, což odpovídá analýze prodejních cen v dané lokalitě.

### **Resumé**

Dle provedené analýzy odpovídají ceny uvedené v cenové mapě reálné situaci na trhu. V cenové mapě stavebních pozemků č. 10 nejsou uvedeny ceny v oblasti probíhající výstavby (ID 4). Pro další výpočty je pro období roku 2014-2015 použit pro oblast ID 4 vypočtený průměr prodejních cen roku 2015, tj. cena 6 100 Kč/m<sup>2</sup>.

### **7.8.2 Stavební pozemky v oblasti Brno-Sadová**

Jedná se výstavbu bytových a přípravu stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. Porovnání cen pozemků je provedeno v plochách nově budované obytné zástavby. Schématické znázornění ploch je na výřezu z leteckého snímku (Obrázek 26).

V následující tabulce jsou zaznamenány ceny uvedené v jednotlivých cenových mapách od roku 2003 až po aktuální stav. Pro rok 2015 je u plochy ID 4 použit průměr prodejních cen.

Plochy jsou rozčleněny do třech druhů:

1. Plochy stávající starší jádrové zástavby (ID 40 a 41)
2. Plochy stávající starší zástavby v nejbližším okolí nové výstavby (ID 21, 22, 23 a 24)
3. Plochy nové výstavby (ID 1, 2, 3 a 4)

***Tabulka 27: Přehled vývoje cen stavebních pozemků (Brno-Sadová)***

ID	Číslo CMSP	6	7	8	9	10
	Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014
40	Stávající plochy (jádrová zástavba)	710	710	2 500	2 500	2 500
41	Stávající plochy (jádrová zástavba)	610	610	2 500	2 500	2 500
	<b>Průměr</b>	<b>660</b>	<b>660</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
21	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 000	1 000	2 500	2 980	2 980
22	Stávající plochy (okolní zástavba)	1 000	1 000	2 980	2 980	2 980
23	Stávající plochy (okolní zástavba)	200	200	200	3 120	3 120
24	Stávající plochy (okolní zástavba)	710	710	2 500	2 500	2 500
	<b>Průměr</b>	<b>733</b>	<b>733</b>	<b>1 893</b>	<b>3 027</b>	<b>3 027</b>

1	Plochy nové výstavby	200	200	2 980	2 980	2 980
2	Plochy nové výstavby	200	200	3 550	3 550	3 550
3	Plochy nové výstavby	200	200	2 500	3 330	3 330
4	Plochy nové výstavby	200	200	2 500	2 500	6 100
	<b>Průměr</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>2 883</b>	<b>3 090</b>	<b>3 990</b>

Referenční ceny pro provedení analýzy jsou získány aritmetickým průměrem jednotlivých druhů ploch pro jednotlivá časová období.

**Tabulka 28: Analýza změny cen pozemků (Brno-Sadová)**

Číslo CMSP	6	7	8	9	10	Průměr (2012- 2015)
Platnost CMSP	2003-2006	2006-2009	2010-2011	2012-2013	od 2014	
Stávající plochy (jádrová zástavba)	660	660	2 500	2 500	2 500	
Stávající plochy (okolní zástavba)	733	733	1 893	3 027	3 027	
Plochy nové výstavby	200	200	2 883	3 090	3 990	
<b>Nárůst cen (nová / jádrová)</b>	<b>-70 %</b>	<b>-70 %</b>	<b>15 %</b>	<b>24 %</b>	<b>60 %</b>	<b>39 %</b>
<b>Nárůst cen (nová / okolní)</b>	<b>-73 %</b>	<b>-73 %</b>	<b>52 %</b>	<b>2 %</b>	<b>27 %</b>	<b>15 %</b>
<b>Nárůst cen (okolní / jádrová)</b>	<b>11 %</b>	<b>11 %</b>	<b>-24 %</b>	<b>21 %</b>	<b>21 %</b>	<b>21 %</b>

V tabulce je provedená analýza změny cen stavebních pozemků. Jako relevantní informace jsou uvažovány pouze výsledky platné pro roky 2012 až 2015. Průměrné změny cen pro jednotlivé druhy ploch jsou proto vyjádřeny aritmetickým průměrem z procentuálního nárůstu/úbytku cen stavebních pozemků v letech 2012 až 2015.

### Výsledek

Srovnáním referenčních cen byly zjištěny následující změny cen stavebních pozemků určených pro bydlení:

1. Nárůst cen stavebních pozemků v plochách dotčených výstavbou – v průměru o + 39 %
2. Nárůst cen stavebních pozemků v okolí nové výstavby – v průměru o + 21 %

## 8 SUMARIZACE VÝSLEDKŮ A VYHODNOCENÍ

V rámci dizertační práce byly vzájemně porovnány ceny stavebních pozemků v šesti oblastech, kde proběhla nebo probíhá nová výstavba rezidenčních nemovitostí (bytových domů, rodinných domů). Hlavním zdrojem informací byly cenové mapy stavebních pozemků, doplněné o ceny nabídkové a prodejní.

### 8.1 Vyhodnocení výsledků

Níže uvedené tabulky rekapitulují dosažené výsledky porovnání. V tabulkách jsou uvedeny pouze období relevantní pro provedení analýzy (blíží v kapitole 7).

**Tabulka 29: Nárůst cen (nová / jádrová)**

Období	2010-2011	2012-2013	od 2014
Kamechy	5 %	17 %	17 %
Nad Dědinou	X	X	15 %
Žebětín	10 %	15 %	20 %
Medlánky	26 %	36 %	32 %
Komín	X	14 %	19 %
Sadová	X	24 %	60 %
<b>Průměr</b>	<b>14 %</b>	<b>21 %</b>	<b>27 %</b>

Z výsledků porovnání cen stavebních pozemků v jádrové zástavbě s cenami pozemků v nově zbudované (popřípadě právě budované) zástavbě je patrné, že stavební pozemky, na kterých probíhá (proběhla) nová výstavba se zhodnocují oproti jádrové zástavbě v průměru od 14 % do 27 %. Střední hodnota tohoto zhodnocení je pak 21 %.

**Tabulka 30: Nárůst cen (nová / okolní)**

Období	2010-2011	2012-2013	od 2014
Kamechy	X	X	15 %
Nad Dědinou	10 %	15 %	20 %
Žebětín	26 %	36 %	32 %
Medlánky	-5 %	14 %	19 %
Komín	X	24 %	60 %
Sadová	X	0 %	0 %
<b>Průměr</b>	<b>10 %</b>	<b>18 %</b>	<b>24 %</b>

Z výsledků porovnání cen stavebních pozemků v nově zbudované (popřípadě právě budované) zástavbě s cenami pozemků v okolní původní zástavbě je patrné, že stavební

pozemky přímo dotčené novou výstavbou se zhodnocují oproti okolní původní zástavbě v průměru od 10 % do 24 %. Střední hodnota tohoto zhodnocení je pak 17 %.

**Tabulka 31: Nárůst cen (okolní / jádrová)**

Období	2010-2011	2012-2013	od 2014
Kamechy	0 %	0 %	0 %
Nad Dědinou	0 %	0 %	0 %
Žebětín	7 %	13 %	15 %
Medlánky	17 %	16 %	15 %
Komín	X	7 %	5 %
Sadová	X	21 %	21 %
<b>Průměr</b>	<b>6 %</b>	<b>10 %</b>	<b>9 %</b>

Z výsledků porovnání cen stavebních pozemků v okolní původní zástavbě s cenami pozemků v jádrové zástavbě je patrné, že stavební pozemky v okolí nové výstavby se zhodnocují oproti jádrové zástavbě v průměru od 6 % do 10 %. Střední hodnota tohoto zhodnocení je pak 8 %.

**Tabulka 32: Nárůst cen všech pozemků dotčených novou rezidenční výstavbou (okolní / jádrová, nová / jádrová)**

Období	2010-2011	2012-2013	od 2014
Kamechy	0 %	0 %	0 %
Nad Dědinou	0 %	0 %	0 %
Žebětín	7 %	13 %	15 %
Medlánky	17 %	16 %	15 %
Komín	X	7 %	5 %
Sadová	X	21 %	21 %
Kamechy	5 %	17 %	17 %
Nad Dědinou	X	X	15 %
Žebětín	10 %	15 %	20 %
Medlánky	26 %	36 %	32 %
Komín	X	14 %	19 %
Sadová	X	24 %	60 %
<b>Průměr</b>	<b>9 %</b>	<b>15 %</b>	<b>18 %</b>

Do závěrečné sumarizace výsledků je přidána ještě souhrnná tabulka porovnání cen všech stavebních pozemků dotčených novou výstavbou s cenami pozemků v jádrové zástavbě. Z výsledků porovnání je patrné, že stavební pozemky přímo dotčené novou výstavbou rezidenčních nemovitostí se zhodnocují oproti jádrové zástavbě v průměru od 9 % do 18 %. Střední hodnota tohoto zhodnocení je pak 14 %.

## **8.2 Komentář k výsledkům**

Novou rezidenční zástavbou vznikají nové moderní obytné čtvrti obvykle s vyšším standardem bydlení, než je stávající zástavba. Nově budované čtvrti se proto dají označit jako epicentra výhody. Tento jev nabývá na významu především v okrajových částech města, kde se jedná o „čisté bydlení“ s dostatkem příležitostí pro aktivní odpočinek a zdraví životní styl. Proto ceny stavebních pozemků narůstají těchto lokalitách více než částech již plně zastavěných (viz analýza oblasti Komín/Žabovřesky)

Tento efekt si ve velké míře uvědomují i developeři a tak se snaží z potenciálu míst vytěžit maximální profit a výrazně zvedají ceny stavebně připravených pozemků v nově vznikajících čtvrtích. Z principu komparativní metody oceňování musí vysoká cena nových stavebních parcel nutně ovlivnit i ceny stávajících stavebních pozemků v okolí. Laicky řečeno, prodávají-li se okolní pozemky za určitou cenu, není důvod prodávat za cenu výrazně nižší.

Nově vznikající stavební pozemky tak určují cenový strop ceny v dané lokalitě. Významným faktorem je i druh stavby, pro který je stavební pozemek určen. Stavební pozemky určené pro zastavění rodinnými domy jsou v průměru dražší než ceny pozemků prodávané společně s bytovými nebo nebytovými jednotkami.

## **8.3 Metodika úpravy indexu odlišnosti v okolí nové výstavby**

Z výsledků analýzy je patrné, že ceny stavebních pozemků v okolí nové výstavby rostou v rozmezí 6 % až 10 %. Subjektivní názor zpracovatele dizertační práce je však takový, že ceny okolních původních stavebních pozemků mohou dosáhnout až výše cen nově vzniklých stavebních pozemků. Proto je do závěrečné sumarizace výsledků zařazena i tabulka slučující výsledky analýzy jak stávajících okolních, tak i nově vzniklých stavebních pozemků pod názvem Tabulka 32: Nárůst cen všech pozemků dotčených novou rezidenční výstavbou (okolní / jádrová, nová / jádrová). Průměrné zhodnocení těchto dotčených pozemků je v rozmezí 9 % až 18 % se střední hodnotou 14 %.

### **8.3.1 Využití výsledků pro ocenění cenou obvyklou**

Při stanovení indexu odlišnosti pro komparativní metodu proto doporučuji zařadit koeficient změny v okolí, který by vyjadřoval míru ovlivnění ceny stavebních pozemků novou výstavbou.

**Rozpětí koeficientu je v řádu 1,06 až 1,14 s přihlédnutím k následujícím pravidlům:**

- **Stavební pozemek zastavění rodinným domem na okraji města – maximální výhoda**
- **Stavební pozemek zastavěný bytovým domem na okraji města – mírně vyšší výhoda**
- **Stavební pozemek zastavěný rodinným domem uprostřed zástavby – střední hodnota**
- **Stavební pozemek zastavěný bytovým domem uprostřed zástavby – minimální výhoda**

### **8.3.2 Využití výsledků pro ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu**

Výsledky analýzy jsou použitelné i pro potřeby stanovení ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu, konkrétně k vyčíslení znaku Změny v okolí pro výpočet Indexu trhu s nemovitými věcmi. Oceňovací předpis omezuje maximální navýšení hodnoty tohoto znaku na 0,08, což nemusí být, jak ukazují výsledky analýzy, pro případ města Brna dostačující. S přihlédnutím k výše uvedené metodice stanovení koeficientu změny okolí pro tržní ocenění se v případě města Brna kloním spíše k vyšší hodnotě tohoto znaku.

## 9 POZEMKY JINÉ NEŽ STAVEBNÍ, NAVRŽENÉ K ZASTAVĚNÍ

Při oceňování pozemků se vyskytují případy ocenění pozemků pro účel úvěrového zajištění investičního záměru přípravy území pro rezidenční výstavbu. Tyto pozemky jsou pro účel dizertační práce označeny jako „stavebně nepřipravené“.

Jako stavebně nepřipravené plochy jsou pro potřeby dizertační práce chápány plochy navržené územním plánem k zastavění, ale bez vybudované infrastruktury, tj. bez komunikací a inženýrských sítí. Obvykle se jedná o soubory nestavebních pozemků (orná půda, zahrady, trvalý travní porost), obchodované za ceny odvozené od cen okolních stavebních pozemků. Oceňovací předpis redukuje ceny těchto pozemků koeficientem 0,3.

### 9.1.1 Referenční vzorek

Jako případové studie jsou zvoleny tři modelové případy.

1. Příprava území pro výstavbu rodinných domů ve městě Boskovice – investičním záměrem je prodej stavebních parcel
2. Příprava území pro výstavbu rodinných domů ve městě Brně, městské části Sadová – investiční záměr je prodej stavebních parcel
3. Příprava území pro výstavbu bytových domů ve městě Brně, městské části Bystrc – investiční záměr je prodej bytových a nebytových jednotek s podílem na stavebních pozemcích

#### Ad 1.

Jedná se o pozemky na okraji města v prostorách bývalého lomu ve městě Boskovice. Stavební parcely pro výstavbu rodinných domů jsou nabízeny na internetu za průměrnou cenu 2 259 Kč/m<sup>2</sup>, což po úpravě koeficientem redukce na pramen ceny 0,9 dává tržní hodnotu pozemků po zaokrouhlení 2 090 Kč/m<sup>2</sup>. Koeficient 0,9 je zvolen s ohledem na fakt, že část pozemků je dle informací z katastru nemovitostí již prodaná.

č. a název tabulky, záhlaví opakovat na další stránce.

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Koef. redukce	Red.cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Pro bydlení	1 567 995	Boskovice, okres Blansko	715	2 193	0,9	1 974
Pro bydlení	2 181 030	Pod Střelnicí, Boskovice	912	2 391	0,9	2 152

Pro bydlení	1 690 776	Pod Střelnicí, Boskovice	707	2 391	0,9	2 152
<b>Průměr</b>						<b>2 090</b>



**Obrázek 27: Boskovice „Pod Střelnicí“ a „Lom“**

Ad 2.

Jedná se o pozemky na okraji města v bývalé zahrádkářské kolonii. Stavební parcely pro výstavbu rodinných domů byly obchodovány za průměrnou cenu 6 100.



**Obrázek 28: Panorama kociánka**



### Ad 3.

Jedná se o pozemky na okraji města. Podíl na stavebních parcelách byl zobchodován společně s bytovými a nebytovými jednotkami. Průměrná cena stavebních pozemků je dle cenové mapy stavebních pozemků 2 660 Kč/m<sup>2</sup>.



**Obrázek 29: Kamechy I. etapa**

Výměry celé zastavované plochy a plochy (parcely) komunikací jsou zaměřené z katastrální mapy. Zaměřené plochy shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 33: Sumarizace ploch v rámci přípravy území**

Akce	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	Plochy komunikací (m <sup>2</sup> )	Podíl komunikací	Koeficient redukce o plochy komunikací
Boskovice	29 850	7 350	25 %	0,75
Panoráma	169 970	37 720	22 %	0,78
Kamechy	81 520	21 940	27 %	0,73
		<b>Průměr</b>	<b>25 %</b>	<b>0,75</b>

## 9.2 Propočet nákladů na infrastrukturu

Náklady na 1 bm jednotlivých přípojek jsou uvažované ve výši uváděné oceňovacím předpisem. Výpočet celkových nákladů na 1 bm je v následující tabulce.

**Tabulka 34: Náklady na 1 bm vedení přípojek inženýrských sítí**

	<b>Náklady (Kč/bm)</b>
Elektro	876
Plyn	1 215
Voda	1 640
Kanalizace	2 163
<b>Celkem</b>	<b>5 894</b>

Pro potřeby propočtu je uvažováno uložení inženýrských sítí v komunikacích, které jsou především určené k jejich vedení. Průměrné uvažované šířky chodníku a silnice a výpočte celkové šířky komunikace použité pro orientační výpočet délky přípojek je v následující tabulce.

**Tabulka 35: Výpočet uvažované šířky komunikací**

	<b>Šířka (m)</b>
Silnice	6
Chodník	3,2
<b>Celkem</b>	<b>9,2</b>

Náklady na 1 m<sup>2</sup> komunikace jsou uvažované ve výši uváděné oceňovacím předpisem. Výpočet celkových nákladů na 1 m<sup>2</sup> je v následující tabulce.

**Tabulka 36: Náklady na 1m<sup>2</sup> komunikací**

	<b>Váha</b>	<b>Náklady (Kč/m<sup>2</sup>)</b>
Silnice	6	1 401
Chodník	3,2	1 299
<b>Vážený průměr</b>		<b>1 366</b>

Délka komunikací je odvozena od zaměřené plochy pomocí vypočtené průměrné šířky. Pronásobením s odpovídajícími jednotkovými cenami dostaneme orientační náklady na vybudování infrastruktury, viz následující tabulka.

**Tabulka 37: Celkové náklady na infrastrukturu**

Akce	Plochy komunikací (m <sup>2</sup> )	Délka komunikací (m)	Inženýrské sítě (Kč)	Komunikace (Kč)	Infrastruktura (Kč)
Boskovice	7 350	799	4 708 793	10 040 100	14 748 893
Panoráma	37 720	4 100	24 165 400	51 525 520	75 690 920
Kamechy	21 940	2 385	14 055 909	29 970 040	44 025 949

### 9.3 Redukce ceny stavebně nepřipravených ploch

Odpočtem ploch vyhrazených pro komunikace získáme čisté plochy stavebních parcel. Pronásobením čistých ploch s jednotkovou cenou stavebních pozemků v dané lokalitě dostaneme celkové ceny stavebních pozemků, od kterých odečteme náklady na vybudování infrastruktury. Výsledkem jsou ceny stavebních parcel snížené o náklady na vybudování infrastruktury, na jejichž základě je vyčíslen koeficient redukce o náklady na infrastrukturu. Uvažujeme-li, že jednotkové náklady na provedení infrastruktury jsou kdekoli přibližně stejné, je výše redukčního koeficientu přímo úměrná ceně stavebních pozemků. S rostoucí jednotkovou cenou stavebních pozemků se redukce snižuje (koeficient se přibližuje hodnotě 1,0).

**Tabulka 38: Podíl nákladů na infrastrukturu na ceně stavebních pozemků**

Akce	Cena stavebních parcel (Kč/m <sup>2</sup> )	Výměra stavebních parcel (m <sup>2</sup> )	Cena stavebních parcel (Kč)	Náklady na infrastrukturu (Kč)	Podíl infrastruktury na ceně stavebních parcel	Koeficient redukce o náklady na infrastrukturu
Boskovice	2 090	22 500	47 025 000	14 748 893	31 %	0,69
Panoráma	6 100	132 250	806 725 000	75 690 920	9 %	0,91
Kamechy	2 660	59 580	158 482 800	44 025 949	28 %	0,72
				<b>Průměr</b>	<b>23 %</b>	<b>0,77</b>

Při odhadu tržní hodnoty souboru pozemků pro investiční záměr přípravy stavebních parcel v zastavitelných územích uvažujeme základní rovnici:

$$CO = (S_{celk} - S_{kom}) \times C_{jed} - N_{infr}$$

Kde:

$S_{celk}$ ..... celková výměra oceňovaných pozemků (m<sup>2</sup>)

$S_{kom}$ ..... plocha komunikací (m<sup>2</sup>)

$C_{jed}$ ..... jednotková cena stavebních pozemků (Kč/m<sup>2</sup>)

$N_{infr}$ ..... náklady na vybudování infrastruktury (Kč)

Vřazením koeficientů do výpočtu dostaneme:

$$k_{infr} \times ((k_{kom} \times S_{celk}) \times C_{jed})$$

Respektive po odstranění závorek:

$$k_{infr} \times k_{kom} \times S_{celk} \times C_{jed}$$

Kde:

$k_{infr}$  ..... Koeficient redukce o náklady na infrastrukturu

$k_{kom}$  ..... Koeficient redukce o plochy komunikací

Vzorec můžeme dále zjednodušit a uvažovat pouze úpravu jednotkové ceny

$$k_{infr} \times k_{kom} = k_{red}$$

$$TH_{jed} = k_{red} \times C_{jed}$$

Kde:

$k_{red}$  ..... koeficient redukce stavebně nepřipravených pozemků

$TH_{jed}$ ..... jednotková tržní hodnota stavebně nepřipravených pozemků

Následující tabulka shrnuje koeficienty redukce stavebně nepřipravených pozemků pro referenční vzorky

**Tabulka 39: Koeficient redukce stavebně nepřipravených ploch**

Akce	Koeficient redukce o náklady na infrastrukturu	Koeficient redukce o plochy komunikací	Koeficient redukce stavebně nepřipravených ploch
Boskovice	0,69	0,75	0,52
Panoráma	0,91	0,78	0,71
Kamechy	0,72	0,73	0,53
<b>Průměr</b>	<b>0,77</b>	<b>0,75</b>	<b>0,58</b>

Redukce jsou vypočteny na základě orientačního propočtu tří referenčních vzorků. Obecně lze z provedené analýzy vyvodit závěry:

- Koeficient redukce o plochy komunikací se obvykle bude pohybovat kolem hodnoty 0,75
- Koeficient redukce je přímo úměrný ceně stavebních pozemků v dané lokalitě. V případě referenčních vzorků se koeficient pohybuje po zaokrouhlení v rozmezí 0,7 až 0,9
- Celková redukce je nižší v epicentrech výhody a postupně se zvyšuje s klesající cenou pozemků, V případě referenčních vzorků se koeficient pohybuje po zaokrouhlení v rozmezí 0,5 až 0,7.

Při propočtu nebyly zohledněny režijní náklady investora ani náklady spojené s parcelací pozemků. Vypočtené koeficienty a použitý postup lze proto uvažovat pro stanovení horní hranice cen stavebně nepřipravených pozemků.

#### **9.4 Metodika stanovení koeficientu redukce**

Z předchozí kapitoly vyplývá, že koeficient redukce o plochy komunikací odpovídá průměrné výši 0,75 a koeficient redukce o náklady na infrastrukturu je přímo úměrný ceně stavebního pozemku.

Zpětným postupem můžeme dojít ke stanovení celkového koeficientu redukce, známe-li celkovou plochu všech pozemků a jednotkovou cenu stavebních pozemků v dané lokalitě. Sloučením vzorců popsaných v kapitole 9.4 dostaneme:

$$k_{red} = 0,75 \times \left( 1 - \frac{5894 \times (1 - 0,75) \times S_{celk} + 1366 \times (1 - 0,75) \times S_{celk}}{0,75 \times S_{celk} \times C_{jed}} \right)$$

Po zjednodušení:

$$k_{red} = 0,75 - \frac{160,163 \times S_{celk} + 341,5 \times S_{celk}}{S_{celk} \times C_{jed}}$$

Jelikož se v kapitole 9.4 jednalo o orientační propoččet, je možno koeficienty zaokrouhlit. Po zaokrouhlení koeficientů dostaneme vzorec:

$$k_{red} = 0,75 - \frac{160 \times S_{celk} + 340 \times S_{celk}}{S_{celk} \times C_{jed}}$$

kde:

$S_{celk}$  ..... celková výměra oceňovaných pozemků (m<sup>2</sup>)

$C_{jed}$  ..... jednotková cena stavebních pozemků (Kč/m<sup>2</sup>)

$k_{red}$  ..... koeficient redukce stavebně nepřipravených pozemků

## 9.5 Spekulativní vliv

Koeficient redukce u „stavebně nepřipravených pozemků“ může být navýšen o spekulativní složku. Odvozujeme-li cenu takovýchto pozemků od jednotkové ceny stavebních pozemků, mělo by navýšení koeficientu redukce odpovídat závěrům z kapitoly 8.1, konkrétně výsledkům porovnání cen stavebních pozemků v nově vybudované (popřípadě právě budované) zástavbě s cenami pozemků v okolní původní zástavbě. Průměrné hodnoty nárůstu cen nových pozemků

Průměrné navýšení cen stavebních pozemků nové vestavby se pohybuje v rozmezí 10 % až 24 %. Při zakomponování tohoto navýšení jednotkové ceny do vzorce pro výpočet redukčního koeficientu se jeho hodnota zvýší v rozsahu 0,02 až 0,05.

Vliv spekulativní vložky lze tedy zohlednit navýšením základního koeficientu až o 0,05 oproti vypočtené hodnotě.

## 10 ZÁVĚR

Cílem práce je navrhnout způsob vyčíslení míry ovlivnění tržní hodnoty pozemku v závislosti na plánované nebo probíhající výstavbě v jeho okolí prioritně pro stavební pozemky a stanovit

1. metodiku na korekci indexu odlišnosti o vlivy vyvolané změnami okolí v souvislosti se stavební činností,
2. metodiku na korekci indexu odlišnosti o spekulativní složku související se stavební činností (i potenciální) u nestavebních pozemků (např. zemědělské pozemky).

### 10.1 Metodika na korekci indexu odlišnosti stavebních pozemků

Pro stanovení vlivu nové výstavby na stávající stavební pozemky je provedeno srovnání cen stavebních pozemků v 6 oblastech výstavby rezidenčních nemovitostí: Bystrc/Žebětín (sídlíště Kamechy přesahuje do 2 katastrálních území), Bystrc, Žebětín, Medlánky, Komín a Sadová. Výsledkem analýzy je koeficient „změny okolí“, který vyjadřuje míru ovlivnění ceny stavebních pozemků novou výstavbou.

Rozpětí koeficientu je v řádu 1,06 až 1,14 s přihlédnutím k následujícím pravidlům:

- Stavební pozemek zastavěný rodinným domem na okraji města – maximální výhoda
- Stavební pozemek zastavěný bytovým domem na okraji města – mírně vyšší výhoda
- Stavební pozemek zastavěný rodinným domem uprostřed zástavby – střední hodnota
- Stavební pozemek zastavěný bytovým domem uprostřed zástavby – minimální výhoda

Více informací k dané problematice je v kapitolách 7 a 8.

### 10.2 Metodika na korekci indexu odlišnosti nestavebních pozemků

Jako nestavební pozemky související s novou výstavbou jsou v rámci dizertační práce řešeny stavebně nepřipravené plochy navržené územním plánem k zastavění, ale bez vybudované infrastruktury, tj. bez komunikací a inženýrských sítí. Obvykle se jedná o soubory nestavebních pozemků (orná půda, zahrady, trvalý travní porost), obchodované za ceny odvozené od cen okolních stavebních pozemků. Oceňovací předpis redukuje

ceny těchto pozemků koeficientem 0,3. Pro potřeby tržního oceňování je v rámci dizertační práce sestaven propočet nákladů souvisejících s přípravou území pro stavební činnost. Výsledkem propočtu je vzorec pro výpočet redukčního koeficientu:

$$k_{red} = 0,75 - \frac{160 \times S_{celk} + 340 \times S_{celk}}{S_{celk} \times C_{jed}}$$

Kde:

$S_{celk}$  ..... celková výměra oceňovaných pozemků (m<sup>2</sup>)

$C_{jed}$  ..... jednotková cena stavebních pozemků (Kč/m<sup>2</sup>)

$k_{red}$  ..... koeficient redukce stavebně nepřipravených pozemků

Dle úvahy znalce je možno vypočtený redukční koeficient navýšit až o 0,05 na spekulativní vlivy.

Více informací k dané problematice je v kapitole 9.



## **11 PŘÍNOSY DIZERTAČNÍ PRÁCE**

### **11.1 Pro vědní obor oceňování nemovitých věcí**

Výsledek práce zodpovídá otázku, do jaké míry může ovlivnit rezidenční výstavba cenu okolních stavebních pozemků. Jednotlivé analýzy ukázaly, že tento vliv je pozitivní a to hlavně v okrajových částech města. Novou zástavbou se zvyšuje především prestiž lokality a to má za následek růst cen. Během zpracování dat došel autor rovněž ke zjištění, že ceny pozemků v lokalitách nové výstavby nerostou stejně pro bytové a rodinné domy. Nárůst cen je výraznější v případě pozemků určených pro rodinné domy. Autor je toho názoru, že důvod tohoto jevu tkví především v daňové optimalizaci developerských firem, které do kupních smluv dělí předmět prodeje zvlášť na bytové / nebytové jednotky a zvlášť na pozemky (podíly na pozemcích). „Sleva“ na pozemcích je pak promítnuta do ceny prodávané jednotky. Resumé pak je, že nové stavební parcely, prodávané pro výstavbu rodinných domů, určují cenový strop stavebních pozemků v dané lokalitě s rezidenční zástavbou.

Při zpracování zadání dizertační práce byly použity dva přístupy, z nichž jeden se ukázal jako velmi problematický pro stanovení relevantních výsledků. Problémem byla časová harmonizace vstupních dat, pro kterou se standardně používá cenových indexů. V ČR je několik institucí zabývajících se sběrem, vyhodnocováním informací o cenách nemovitých věcí a sestavováním těchto indexů. V dizertační práci analyzované cenové indexy vykazovaly výraznou diferencí, která může ovlivnit výsledek ocenění. Diference byla výrazná rovněž při přímém porovnání s průměrným vývojem cen v řešených lokalitách. Autor si dovoluje poukázat na tento problém a nastítnit tak možnosti k dalšímu zkoumání.

### **11.2 Pro praxi v oboru oceňování nemovitých věcí**

Výsledkem dizertační práce je stanovení hodnot koeficientu „změny okolí“ především pro potřeby tržního oceňování nemovitých věcí komparativní metodou. V případě že v blízkém okolí oceňovaného stavebního pozemku probíhá rezidenční výstavba, doporučuje autor při odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) stavebního pozemku zohlednit rovněž vliv této výstavby. Doporučené hodnoty jsou stanoveny na základě analýzy v regionu Brno-město a předpokladem autora je, že pro obdobné regiony jsou tyto hodnoty rovněž přiměřeně použitelné.

V souvislosti s prováděnou analýzou je dalším výsledkem práce rovněž redukční koeficient, využitelný při odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) velkých souborů pozemků zahrnutých do územního plánu k zastavění rezidenčním typem nemovitých věcí. Využití tohoto redukčního koeficientu autor předpokládá především pro potřeby odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) za účelem úvěrového řízení v případě developerských projektů.

### **11.3 Pro pedagogickou činnost v oboru oceňování nemovitých věcí**

Autor doufá, že jeho práce může studentům ukázat možnosti využití informační technologie pro potřeby oceňování nemovitých věcí. Definice obvyklé ceny, která se zjistí porovnáním, nastiňuje, že znalec by měl mít k dispozici databázi cen nemovitých věcí.

Dizertační práce popisuje několik existujících databází nemovitých věcí a ukazuje i možnost, jak si za pomoci softwaru sestavovat vlastní rozsáhlou databázi. Hlavní myšlenka byla aplikovat některé principy získávání informací, které se hojně využívají v marketingu, pro potřeby oceňování nemovitých věcí.

Autor si dovoluje navrhnout zařazení informací popsaných v dizertační práci do výuky tržního oceňování nemovitých věcí.

## 12 SEZNAM ZDROJŮ

- [1] *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)*. Ministerstvo financí ČR. [online]. 25. 9. 2014 [cit. 2015-06-14]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, účinný od 1.1.1998
- [3] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, účinný od 1.1.1991
- [4] Miloš Mařík a kol.. *Metody oceňování podniku – Proces ocenění základní metody a postupy*. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.
- [5] KUPČEKOVÁ A. (MF DNES). *Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu*. idnes.cz. [online]. 11. 10. 2008 [cit. 2009-10-15]. Dostupné z: [http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009\\_153225\\_cbclanky\\_web](http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009_153225_cbclanky_web)
- [6] BRADÁČ A.. *Sylabus přednášky Teorie oceňování nemovitostí TON-0102* Názvosloví.pdf. [cit. 2009-10-15].
- [7] BRADÁČ Albert a kol.. *Teorie oceňování nemovitostí. 7. přepracované a doplněné vydání*. Brno: CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [8] Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2005 – 2007, ČSÚ, Kód: 7009-08, ČR: ČSÚ (Český statistický úřad), 2008 [cit. 30-11-09]. Dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/7009-08>
- [9] Cenová mapa města Brna č. 10. <http://gis.brno.cz/>. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-06-05]. Dostupné z: [http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public)
- [10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.10.2014
- [11] Registr porovnávacích nemovitostí České republiky . [sekurkon.cz](http://sekurkon.cz). [online]. 18.3.2012 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: [http://www.sekurkon.cz/index.php?PHPSESSID=cc1abe9b9e1a2b9cf0e486be61ef0fd4&desktop=sekurkon&action=course\\_view&id=157](http://www.sekurkon.cz/index.php?PHPSESSID=cc1abe9b9e1a2b9cf0e486be61ef0fd4&desktop=sekurkon&action=course_view&id=157)
- [12] REAIA. [reaia.cz](http://reaia.cz). [online]. 2009 [cit. 2013-06-05]. Dostupné z: <http://www.reaia.cz/Informace.aspx>
- [13] Ceny pozemků. Česká společnost certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM). [online]. 2015 [cit. 2015-07-17]. Dostupné z: [http://www.csc.com.cz/ceny\\_pozemku.php?ok=CZ0643](http://www.csc.com.cz/ceny_pozemku.php?ok=CZ0643)
- [14] O cenové mapě. [cenovamapa.gekonsro.cz](http://cenovamapa.gekonsro.cz). [online]. 2011 [cit. 2015-07-05]. Dostupné z: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/#>
- [15] HADLAČ Michal, Milada Kadlecová, Milan Poledník, Vladimíra Roglová. *Metodika stanovení průměrných tržních cen starších bytů a rodinných domů a stanovení průměrného tržního nájemného starších bytů v krajích a krajských městech ČR. Regionální disparity v dostupnosti bydlení*. [online]. 2010 [cit. 2013-06-06]. Dostupné z: [http://www.disparity.cz/data/USR\\_048\\_DEFAULT/metodika\\_ceny\\_bydleni\\_IRI.pdf](http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/metodika_ceny_bydleni_IRI.pdf)

- [16] Ceny bytů. Český statistický úřad. [online]. 15.9.2015 [cit. 2015-9-16]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)
- [17] HB INDEX. hyposvet.cz. [online]. 13.7.2014 [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/>
- [18] Ceny nemovitostí. Česká spořitelna. [online]. 8.2015 [cit. 2015-09-18]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/Bydleni/Ceny\\_nemovitosti/Prilohy/index\\_srpen\\_2015.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/Bydleni/Ceny_nemovitosti/Prilohy/index_srpen_2015.pdf)
- [19] CUPAL, Martin. Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí. Brno, 2010. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství
- [20] *European Valuation Standards 7th edition* [online]. 2012. [cit. 2014-10-25]. ISBN 9789081906005. Dostupné z: [file:///E:/\\_Download/EVS%202012.pdf](file:///E:/_Download/EVS%202012.pdf)
- [21] *International Valuation Standards* [online]. 2011. [cit. 2014-10-26]. ISBN 978-0-9569313-0-6. Dostupné z: [http://iopcg.me/images/IVS\\_2011.pdf](http://iopcg.me/images/IVS_2011.pdf)
- [22] *RICS Valuation – Professional Standards* [online]. 2012. [cit. 2014-10-26]. ISBN 978 1842 19 762 2. Dostupné z: [http://www.trigoncapital.com/upload/RICS\\_Red\\_Book\\_2012\\_-\\_Global\\_and\\_UK\\_edition.pdf](http://www.trigoncapital.com/upload/RICS_Red_Book_2012_-_Global_and_UK_edition.pdf)

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1: Databáze kupních cen a cen obvyklých .....	14 listů
Příloha č. 2: Databáze nabídkových cen .....	15 listů
Příloha č. 3: Přehled řešených oblastí .....	24 listů

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m2]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2006	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	9	17 424	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	1 770	2 832 000	
2014	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	6	9 630	
2012	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 111	1 777 600	
2006	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 111	1 777 600	
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	240	522 480	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	335	636 500	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	24	38 400	
2006	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	585	936 000	
2013	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 246	678 440	
2014	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 079	587 510	
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	5 129	2 792 713	
2006	Bystrc	SV	ostatní plocha	267	145 380	
2013	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 370	745 958	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	2	3 600	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	2	3 600	
2006	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	491	883 800	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	491	883 800	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	178	320 400	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	178	320 400	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	12	21 600	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	12	21 600	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	3	5 400	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	3	5 400	
2010	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	255	459 000	
2011	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	255	459 000	
2011	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	58	104 400	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	58	104 400	
2009	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	478	860 400	
2010	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	478	860 400	
2011	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	371	667 800	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	371	667 800	
2011	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	902	1 678 622	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	1 347	2 506 767	
2011	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 101	2 202 000	
2012	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	902	1 678 622	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	1 778	3 556 000	
2012	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 101	2 202 000	

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 101	2 202 000	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	970	1 358 000	
2011	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	274	383 600	
2012	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	718	1 335 480	
2012	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	216	401 760	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	608	1 222 080	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	532	744 800	
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	178	331 080	
2013	Bystrc	BC, R	orná půda	1 357	950 150	
2013	Bystrc	ZPF	ostatní plocha	73	36 750	
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 246		4 201 512
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 079		3 638 388
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	5 129		17 294 988
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	267		900 324
2013	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 370		4 619 640
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 101	2 202 000	
2014	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	718	1 335 480	
2015	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	718	1 436 000	
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	216	401 760	
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	216	324 000	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	7	14 000	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	7	14 000	
2009	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	208	312 000	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	608	1 222 080	
2010	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	178	331 080	
2013	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	178	356 000	
2011	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	178	356 000	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	390	780 000	
2013	Bystrc	ZPF	ostatní plocha	73		43 800
2013	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 246		1 019 228
2014	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 079		882 622
2015	Bystrc	SV	ostatní plocha	5 129		4 195 522
2007	Bystrc	SV	ostatní plocha	267		218 406
2007	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 370		1 120 660
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	595	1 190 000	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	595	1 190 000	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	3	6 000	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	3	6 000	

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	274	383 600	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	718	1 436 000	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	216	324 000	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	216	324 000	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	7	10 500	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	7	10 500	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	607	971 200	
2007	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	607	971 200	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	7	14 000	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	7	14 000	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	7	14 000	
2007	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	7	14 000	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	1 778	3 556 000	
2014	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 111	1 777 600	
2014	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 111	1 777 600	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	532	744 800	
2014	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	178	356 000	
2011	Bystrc	BC, R	orná půda	1 357		811 486
2013	Bystrc	ZPF	ostatní plocha	73		43 654
2011	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 246		1 056 608
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 079		914 992
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	5 129		4 349 392
2012	Bystrc	SV	ostatní plocha	267		226 416
2013	Bystrc	SV	ostatní plocha	1 370		1 161 760
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	607	971 200	
2012	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 111	1 777 600	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	24	38 400	
2011	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	2	3 200	
2012	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	2	3 200	
2013	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	2	3 200	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	585	936 000	
2011	Bystrc	BC, R	orná půda	1 357		835 912
2012	Bystrc	ZPF	ostatní plocha	73		44 968
2013	Bystrc	R	ostatní plocha	622	110 631	
2014	Bystrc	PUPFL	ostatní plocha	343	61 007	
2014	Bystrc	R	zastavěná plocha a nádvoří	898	159 722	
2014	Bystrc	BO	zastavěná plocha a nádvoří	607	1 175 152	
2014	Bystrc	BO	ostatní plocha, jiná plocha	1 111	2 150 896	



**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2006	Komín	BO	zahrada	1 115	3 568 000	
2006	Komín	BO	zahrada	1 555	433 386	
2013	Komín	BO	zahrada	3 491	11 174 260	
2014	Komín	BO	zahrada	16	51 229	
2014	Komín	BO	zahrada	11	35 220	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	25	80 045	
2006	Komín	BO	zahrada	21	67 238	
2006	Komín	BO	zahrada	52	166 493	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	93	297 767	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	67	214 520	
2006	Komín	BO	zahrada	134	429 040	
2006	Komín	BO	zahrada	872	31 727	
2006	Komín	BO	zahrada	34	108 861	
2006	Komín	BO	zahrada	35	112 063	
2006	Komín	BO	zahrada	34	108 861	
2013	Komín	BO	zahrada	30	96 054	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	10	32 018	
2013	Komín	BO	zahrada	57	182 502	
2006	Komín	BO	zahrada	85	3 093	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	794	28 889	
2013	Komín	BO	ostatní plocha	855	2 737 534	
2006	Komín	BO	zahrada	162	5 894	
2006	Komín	BO	zahrada	28	89 650	
2006	Komín	BO	zahrada	41	131 274	
2006	Komín	BO	zahrada	34	108 861	
2013	Komín	BO	zahrada	990	3 168 000	
2006	Komín	BO	zahrada	1 482	4 826 426	
2013	Komín	BO	zahrada	192	750 500	
2006	Komín	BO	zahrada	63	157 500	
2013	Komín	BO	zahrada	22	55 500	
2014	Komín	BO	zast.plocha a nádvoří	832	2 662 213	
2006	Komín	BO	zast.plocha a nádvoří	960	3 266 098	
2013	Komín	BO	ostatní plocha	167	559 771	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	25	76 800	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	137	990 138	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	202	646 400	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	35	103 313	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	109	348 800	

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2013	Komín	BO	ostatní plocha	6	14 520	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	2	4 338	
2007	Komín	BO	ostatní plocha	2	4 338	
2013	Komín	BO	ostatní plocha	1	2 169	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	17	122 864	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	182	582 400	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	39	124 800	
2013	Komín	SJ	orná půda	1 117	3 574 400	
2014	Komín	BO	trvalý travní porost	214	685 300	
2007	Komín	BO	zahrada	35	250 000	
2013	Komín	BO	trvalý travní porost	321	14 857	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	15	32 535	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	19	45 980	
2013	Komín	BO	zast.plocha a nádvoří	44	2 168	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	34	108 800	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	19	60 800	
2013	Komín	BO	ostatní plocha	25	80 000	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	50	159 999	
2012	Komín	BO	ostatní plocha	27	86 400	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	42	134 399	
2012	Komín	BO	ostatní plocha	78	249 599	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	128	409 598	
2012	Komín	BO	zahrada	403	1 289 594	
2014	Komín	BO	zahrada	158	9 184	
2012	Komín	BO	ostatní plocha	378	20 971	
2014	Komín	BO	zahrada	427	27 160	
2012	Komín	BO	zast.plocha a nádvoří	34	119 000	
2014	Komín	BO	zast.plocha a nádvoří	163	570 500	
2012	Komín	BO	zast.plocha a nádvoří	30	105 000	
2014	Komín	BO	zahrada	26	91 000	
2012	Komín	BO	zahrada	40	140 000	
2014	Komín	BO	zahrada	23	80 500	
2012	Komín	BO	zahrada	3	10 500	
2014	Komín	BO	zahrada	49	171 500	
2012	Komín	BO	zahrada	5	17 500	
2013	Komín	BO	trvalý travní porost	254	16 153	
2012	Komín	BO	zahrada	5	304	
2012	Komín	BO	trvalý travní porost	706	44 780	

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2006	Komín	BO	ostatní plocha	32	111 951	
2013	Komín	BO	zahrada	319	1 112 517	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	23	80 465	
2007	Komín	BO	ostatní plocha	27	94 459	
2010	Komín	BO	ostatní plocha	21	73 468	
2012	Komín	BO	ostatní plocha	52	181 921	
2012	Komín	BO	ostatní plocha	18	62 973	
2013	Komín	BO	ostatní plocha	60	209 909	
2014	Komín	BO	zahrada	88	3 642	
2012	Komín	BO	zahrada	30	68 289	
2013	Komín	BO	zahrada	1 555		5 598 000
2014	Komín	BO	zahrada	872		3 139 200
2012	Komín	BO	zahrada	34		122 400
2013	Komín	BO	zahrada	34		122 400
2014	Komín	BO	zahrada	85		306 000
2012	Komín	BO	ostatní plocha	794		2 858 400
2012	Komín	BO	ostatní plocha	855		3 078 000
2012	Komín	BO	zahrada	162		583 200
2012	Komín	BO	zahrada	1 482		5 335 200
2012	Komín	BO	trvalý travní porost	214		770 400
2012	Komín	BO	zahrada	192		691 200
2012	Komín	BO	zahrada	35		126 000
2012	Komín	BO	zahrada	63		226 800
2012	Komín	BO	zahrada	22		79 200
2012	Komín	BO	zahrada	403		1 450 800
2014	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	832		2 995 200
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	34		122 400
2013	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	163		586 800
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	30		108 000
2014	Komín	BO	zahrada	319		1 148 400
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	960		3 456 000
2014	Komín	BO	zahrada	30		108 000
2012	Komín	BO	ostatní plocha	24		86 400
2014	Komín	BO	ostatní plocha	20		72 000
2012	Komín	BO	ostatní plocha	69		248 400
2014	Komín	BO	ostatní plocha	37		133 200
2012	Komín	BO	ostatní plocha	154		554 400
2014	Komín	BO	ostatní plocha	202		727 200

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2012	Komín	BO	ostatní plocha	35		126 000
2014	Komín	BO	ostatní plocha	109		392 400
2006	Komín	BO	ostatní plocha	182		655 200
2013	Komín	BO	ostatní plocha	22	27 000	
2014	Komín	BO	ostatní plocha	22		79 200
2012	Komín	BO	ostatní plocha	39		140 400
2012	Komín	SJ	orná půda	1 117		4 021 200
2013	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	1 555	10 107 500	
2014	Komín	BO	zahrada	1 555		5 598 000
2014	Komín	BO	ostatní plocha	855		861 840
2014	Komín	BO	zahrada	1 482		5 335 200
2014	Komín	BO	trvalý travní porost	214	686 298	
2008	Komín	BO	trvalý travní porost	214		770 400
2013	Komín	BO	zahrada	192		193 536
2014	Komín	BO	zahrada	35		35 280
2007	Komín	BO	zahrada	63		63 504
2013	Komín	BO	zahrada	22		22 176
2014	Komín	BO	ostatní plocha	34		34 272
2006	Komín	BO	ostatní plocha	19		19 152
2013	Komín	BO	ostatní plocha	25		25 200
2014	Komín	BO	ostatní plocha	50		50 400
2006	Komín	BO	ostatní plocha	27		27 216
2013	Komín	BO	ostatní plocha	42		42 336
2014	Komín	BO	ostatní plocha	78		78 624
2006	Komín	BO	ostatní plocha	128		129 024
2013	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	832		2 995 200
2014	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	34		122 400
2006	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	163		586 800
2013	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	30		108 000
2014	Komín	BO	ostatní plocha	32		32 256
2006	Komín	BO	ostatní plocha	23		23 184
2013	Komín	BO	ostatní plocha	27		27 216
2014	Komín	BO	ostatní plocha	21		21 168
2006	Komín	BO	ostatní plocha	52		52 416
2013	Komín	BO	ostatní plocha	18		18 144
2014	Komín	BO	ostatní plocha	60		60 480
2006	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	960		3 456 000
2014	Komín	BO	ostatní plocha	18	39 651	

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2006	Komín	BO	ostatní plocha	18		18 144
2014	Komín	BO	ostatní plocha	13	28 637	
2006	Komín	BO	ostatní plocha	13		13 104
2014	Komín	BO	ostatní plocha	19		19 152
2006	Komín	BO	ostatní plocha	15		15 120
2014	Komín	BO	ostatní plocha	167		168 336
2006	Komín	BO	ostatní plocha	25		25 200
2014	Komín	BO	ostatní plocha	137		138 096
2006	Komín	BO	ostatní plocha	202		203 616
2013	Komín	BO	ostatní plocha	35		35 280
2014	Komín	BO	ostatní plocha	109		109 872
2013	Komín	BO	ostatní plocha	6		6 048
2013	Komín	BO	ostatní plocha	2		2 016
2014	Komín	BO	ostatní plocha	2		2 016
2006	Komín	BO	ostatní plocha	1		1 008
2013	Komín	BO	ostatní plocha	17		17 136
2014	Komín	BO	ostatní plocha	182		183 456
2006	Komín	BO	ostatní plocha	22		22 176
2013	Komín	BO	ostatní plocha	39		140 400
2014	Komín	SJ	orná půda	1 117		4 021 200
2014	Komín	ZPF		1 322		
2012	Komín	BO	Zahrada	1 115		4 230 310
2012	Komín	BO	Zahrada	1 442		5 470 948
2012	Komín	BO	Zahrada	1 028		3 900 232
2012	Komín	BO	Zahrada	990		3 756 060
2012	Komín	BO	Zahrada	1 954		7 413 476
2012	Komín	BO	trvalý travní porost	214		811 916
2012	Komín	BO	Zahrada	192		728 448
2012	Komín	BO	Zahrada	35		132 790
2012	Komín	BO	Zahrada	63		239 022
2012	Komín	BO	Zahrada	22		83 468
2012	Komín	BO	Zahrada	903		3 425 982
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	832		3 156 608
2012	Komín	BO	ostatní plocha	7		26 558
2012	Komín	BO	ostatní plocha	8		30 352
2012	Komín	BO	trvalý travní porost	209		792 946
2012	Komín	BO	trvalý travní porost	250		948 500
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	44		166 936

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	9		34 146
2012	Komín	BO	ostatní plocha	427		1 537 200
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	34		122 400
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	163		586 800
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	30		108 000
2012	Komín	BO	zahrada	254		914 400
2012	Komín	BO	zahrada	39		147 966
2012	Komín	BO	trvalý travní porost	1 025		3 888 850
2012	Komín	BO	zastavěná plocha a nádvoří	960		3 642 240
2012	Komín	BO	Zahrada	118		447 692
2012	Komín	BO	ostatní plocha	24		91 056
2012	Komín	BO	ostatní plocha	17		63 246
2012	Komín	BO	ostatní plocha	69		261 786
2012	Komín	BO	ostatní plocha	37		140 378
2012	Komín	BO	ostatní plocha	98		372 912
2012	Komín	BO	ostatní plocha	202		766 388
2012	Komín	BO	ostatní plocha	35		132 790
2012	Komín	BO	ostatní plocha	109		413 546
2012	Komín	BO	ostatní plocha	182		690 508
2012	Komín	SJ	ostatní plocha	39		147 966
2012	Komín	SJ	Orná půda	1 117		4 237 898
2011	Medlánky	BC	ostatní plocha	12	12 672	
2012	Medlánky	BC	ostatní plocha	12	12 672	
2011	Medlánky	BC	ostatní plocha	12	12 672	
2012	Medlánky	BC	ostatní plocha	12	12 672	
2011	Medlánky	BC	ostatní plocha	12	12 672	
2012	Medlánky	ZPF	zast.pl. a nádvoří	10	6 521	
2013	Medlánky	ZPF	zahrada	575	374 979	
2011	Medlánky	ZPF	orná půda	384	300 000	
2011	Medlánky	BC	ostatní plocha	12		12 420
2013	Medlánky	BC	ostatní plocha	12		12 420
2011	Medlánky	BC	ostatní plocha	12		12 420
2012	Medlánky	ZPF	zastavěná plocha a nádvoří	10		7 240
2013	Medlánky	ZPF	zahrada	575		416 300
2014	Medlánky	ZPF	orná půda	384		278 016
2011	Medlánky	BC	ostatní plocha, jiná plocha	12	41 800	
2012	Medlánky	BC	ostatní plocha, ostatní komunikace	648	1 293 600	
2013	Medlánky	ZPF	zastavěná plocha a nádvoří	10		7 640

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2014	Medlánky	ZPF	zahrada	575		439 300
2011	Medlánky	ZPF	orná půda	384		293 376
2012	Medlánky	ZPF	zastavěná plocha a nádvoří	10		3 230
2013	Medlánky	ZPF	zahrada	575		185 725
2014	Medlánky	ZPF	orná půda	384		124 032
2014	Sadová	BC	zahrada	357		1 394 085
2015	Sadová	BC	zahrada	81		316 305
2015	Sadová	BC	zahrada	357	856 800	
2013	Sadová	BC	zahrada	81	194 400	
2013	Sadová	BC	zahrada	31	77 500	
2014	Sadová	BC		31		
2015	Sadová	BC	zahrada	270	675 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	2 700	6 750 000	
2013	Sadová	BC		2 700		
2014	Sadová	BC	zahrada	2 052	5 130 000	
2013	Sadová	BC		2 052		5 567 076
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	1	2 500	2 713
2014	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	16	40 000	43 408
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	14	35 000	37 982
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	16	40 000	43 408
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	16	40 000	43 408
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	16	40 000	43 408
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	16	40 000	43 408
2013	Sadová	BC	ostatní plocha, jiná plocha	22	55 000	59 686
2013	Sadová	BC			0	
2014	Sadová	BC			0	
2013	Sadová	BC	zahrada	357	856 800	
2013	Sadová	BC	zahrada	81	194 400	
2014	Sadová	BC	zahrada	5 438	13 567 128	
2013	Sadová	BC	zahrada	3 777	9 423 142	
2014	Sadová	BC		2		5 426
2013	Sadová	BC	orná půda	5 894	14 735 000	
2014	Sadová	BC		5 894		
2013	Sadová	BC	zahrada	610	1 525 000	1 737 890
2014	Sadová	BC	zahrada	62	155 000	168 206
2012	Sadová	BC	zahrada	46	115 000	124 798
2013	Sadová	BC	zahrada	1	2 500	2 713
2014	Sadová	BC	zahrada	203	507 500	550 739

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2014	Sadová	BC	zahrada	29	72 500	82 621
2014	Sadová	BC	zahrada	119	297 500	339 031
2014	Sadová	BC	zahrada	83	207 500	225 179
2014	Sadová	BC	zahrada	20	50 000	54 260
2014	Sadová	BC	zahrada	5	12 500	13 565
2014	Sadová	BC	orná půda	1 315	3 287 500	
2014	Sadová	BC		1 315		
2014	Sadová	BC	orná půda	798	1 995 000	
2014	Sadová	BC		798		
2014	Sadová	BC	orná půda	2 149	5 372 500	
2014	Sadová	BC		2 149		
2014	Sadová	BC	zahrada	26 856		
2014	Sadová	BC	zahrada	1 092	2 724 403	
2014	Sadová	BC	zahrada	456	1 137 663	
2014	Sadová	BC	zahrada	1 315	3 280 760	
2014	Sadová	BC	zahrada	2 947	7 352 396	
2014	Sadová	BC	zahrada	31	77 341	
2014	Sadová	BC	zahrada	65	162 175	
2014	Sadová	BC	zahrada	642		
2014	Sadová	BC	zahrada	7		
2014	Sadová	BC, OZ	ostatní plocha - ostatní komunikace	90		479 610
2014	Sadová	BC	zahrada	31		165 199
2014	Sadová	BC	zahrada	3		15 987
2014	Sadová	BC	zahrada	518		2 760 422
2014	Sadová	BC	zahrada	545		2 904 305
2014	Sadová	BC	zahrada	678		3 613 062
2014	Sadová	BC	zahrada	635		3 383 915
2014	Sadová	BC	zahrada	11 953		63 697 537
2012	Sadová	BC	zahrada	357		1 449 420
2013	Sadová	BC	zahrada	236		1 257 644
2014	Sadová	BC	zahrada	258		1 374 882
2014	Sadová	BC	zahrada	258		1 374 882
2014	Sadová	BC	zahrada	323		1 721 267
2014	Sadová	BC	zahrada	439		2 339 431
2014	Sadová	BC	zahrada	333		1 774 557
2014	Sadová	BC	zahrada	333		1 774 557
2014	Sadová	BC	zahrada	333		1 774 557
2014	Sadová	BC	zahrada	333		1 774 557



**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2014	Sadová	BC	zahrada	428		2 280 812
2014	Sadová	BC	zahrada	333		1 774 557
2014	Sadová	BC	zahrada	236		1 257 644
2014	Sadová	BC	zahrada	236		1 257 644
2014	Sadová	BC	zahrada	236		1 257 644
2014	Sadová	BC	zahrada	513		2 733 777
2014	Sadová	BC	zahrada	580		3 090 820
2014	Sadová	BC	zahrada	580		3 090 820
2014	Sadová	BC	zahrada	579		3 085 491
2014	Sadová	BC	zahrada	580		3 090 820
2014	Sadová	BC	zahrada	579		3 085 491
2013	Sadová	BC	zahrada	579		3 085 491
2014	Sadová	BC	zahrada	783		4 172 607
2014	Sadová	BC	zahrada	82		436 978
2013	Sadová	BC	zahrada	642		3 421 218
2013	Sadová	BC	zahrada	593		3 160 097
2014	Sadová	BC	zahrada	590		3 144 110
2013	Sadová	BC	zahrada	673		3 586 417
2013	Sadová	BC	zahrada	102		543 558
2014	Sadová	BC	zahrada	81		328 860
2014	Sadová	BC	zahrada	50		266 450
2014	Sadová	BC	zahrada	50		266 450
2014	Sadová	BC	zahrada	50		266 450
2014	Sadová	BC	zahrada	1 452		7 737 708
2014	Sadová	BC	zahrada	65		346 385
2014	Sadová	BC	zahrada	93		495 597
2014	Sadová	BC	zahrada	70		373 030
2013	Sadová	BC	zahrada	70		373 030
2013	Sadová	BC	zahrada	70		373 030
2013	Sadová	BC	zahrada	70		373 030
2014	Sadová	BC	zahrada	89		474 281
2013	Sadová	BC	zahrada	69		367 701
2013	Sadová	BC	zahrada	49		261 121
2013	Sadová	BC	zahrada	49		261 121
2013	Sadová	BC	zahrada	459		2 446 011
2013	Sadová	BC	zahrada	49		261 121
2013	Sadová	BC	zahrada	105		559 545
2013	Sadová	BC	zahrada	120		639 480

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2013	Sadová	BC	zahrada	1 552		8 270 608
2014	Sadová	BC	zahrada	1 401		7 465 929
2014	Sadová	BC	zahrada	422		2 024 334
2013	Sadová	BC	zahrada	777		4 140 633
2013	Sadová	BC	zahrada	755		4 023 395
2013	Sadová	BC	zahrada	732		3 900 828
2013	Sadová	BC	zahrada	709		3 778 261
2013	Sadová	BC	zahrada	686		3 655 694
2013	Sadová	BC	zahrada	661		3 522 469
2014	Sadová	BC	zahrada	620		3 303 980
2014	Sadová	BC	zahrada	955		5 089 195
2013	Sadová	BC	zahrada	46		245 134
2014	Sadová	BC	orná půda	147		783 363
2014	Sadová	BC	zahrada	62		330 398
2014	Sadová	BC	zahrada	542		2 888 318
2014	Sadová	BC	zahrada	220		1 055 340
2014	Sadová	BC	zahrada	12 427		66 223 483
2014	Sadová	BC	zahrada	1 235		6 581 315
2014	Sadová	BC	zahrada	767		4 087 343
2014	Sadová	BC	zahrada	775		4 129 975
2014	Sadová	BC	zahrada	641		3 415 889
2014	Sadová	BC	zahrada	662		3 527 798
2014	Sadová	BC	zahrada	396		1 899 612
2014	Sadová	BC	zahrada	220		1 055 340
2014	Sadová	BC	zahrada	220		1 055 340
2014	Sadová	BC	zahrada	220		1 055 340
2014	Sadová	BC	zahrada	220		1 055 340
2014	Sadová	BC	zahrada	220		1 055 340
2014	Sadová	BC	zahrada	582		3 101 478
2014	Sadová	BC	zahrada	583		3 106 807
2014	Sadová	BC	zahrada	729		3 884 841
2014	Sadová	BC	zahrada	508		2 707 132
2014	Sadová	BC	zahrada	495		2 637 855
2014	Sadová	BC	zahrada	495		2 637 855
2014	Sadová	BC	zahrada	495		2 637 855
2014	Sadová	BC	zahrada	495		2 637 855
2014	Sadová	BC	zahrada	629		3 351 941
2014	Sadová	BC	zahrada	745		3 970 105

**Příloha č. 1 – Databáze kupních cen a cen obvyklých**

Rok	Katastrální území	Využití dle ÚP	Druh	Výměra [m2]	Kupní cena [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
2014	Sadová	BC	zahrada	784		4 177 936
2014	Sadová	BC	zahrada	34		181 186
2014	Sadová	BC	zahrada	105		559 545
2014	Sadová	BC	zahrada	62		330 398
2014	Sadová	BC	zahrada	62		330 398
2013	Sadová	BC	zahrada	62		330 398
2013	Sadová	BC	zahrada	62		330 398
2013	Sadová	BC	zahrada	62		330 398
2013	Sadová	BC	zahrada	1 191		6 346 839
2013	Sadová	BC	zahrada	374		1 993 046
2014	Sadová	BC	zahrada	664		3 538 456
2013	Sadová	BC	zahrada	210		1 119 090
2013	Sadová	BC	zahrada	90		479 610
2014	Sadová	BC	zahrada	15		79 935
2013	Sadová	BC	zahrada	611		3 256 019
2014	Sadová	BC	zahrada	1 527		8 137 383
2014	Sadová	BC	zahrada	7		37 303
2014	Sadová	BC	zahrada	204		1 087 116
2014	Sadová	BC	zahrada	1 627	4 148 850	
2014	Sadová	BC	zahrada	1 932	4 926 600	
2014	Sadová	BC	zahrada	704	985 600	
2014	Sadová	BC	zahrada	1 035	1 449 000	
2015	Sadová	BC	většinou zahrada	1 753	8 765 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	1 813	9 065 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	645	3 225 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	775	3 875 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	374	1 870 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	447	2 235 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	445	2 655 315	
2015	Sadová	BC	zahrada	380	2 584 000	
2015	Sadová	BC	zahrada	471	3 282 870	

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m2)	Cena (Kč/m2)	Popis
Pro bydlení	1 389 000	Bystrc	2013	168	8 268	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o velikosti 168 m2 obdelníkového tvaru, nachází se v lokalitě staré Bystrce. V dosahu do 5 minut pěší chůze jsou k dispozici zastávky MHD (autobus, tramvaj, trolejbus), lékař, lékárna, nákupní středisko, pošta, radnice. Na začátku ulice se nachází restaurace a vinotéka. K pozemku vede asfaltová příjezdová komunikace, parkování na pozemku nebo na vyznačených parkovacích místech na začátku slepé části ulice. Na pozemku se nacházela stará zástavba, dle vyjádření projektanta a statika naprosto nevyhovující k rekonstrukci, proto byla provedena kompletní demolice a pozemek je připraven pro novou výstavbu. Byla provedena rekonstrukce napojení kanalizace do hlavního kanalizačního řadu, plyn, voda a elektřina jsou v přípojných skříňkách na hranici pozemku. Jedná se o velmi klidnou lokalitu, v blízkosti se nachází řada brněnských rekreačních objektů – Brněnská přehrada, Zoologická zahrada Brno, Údolí oddechu. Pozemek je ihned k dispozici. Ev. číslo: 390173. Pozemek o celkové výměře 168 m2, určený pro výstavbu řadového rodinného domu, v klidné slepé ulici se zástavbou RD, v Brně - Bystrc. V blízkosti pozemku je veškerá občanská vybavenost, zastávka MHD (autobus, trolejbus) je vzdálena cca 200 metrů, mateřská a základní škola cca 600 metrů. Jedná se o proluku po zbouraném domě ve stávající zástavbě řadových rodinných domů, uliční šíře pozemku je cca 10 metrů, hloubka pozemku je cca 17 metrů. Plyn a elektřina jsou přivedeny do přípojných skříní na hranici pozemku, byla provedena rekonstrukce napojení kanalizace do hlavního kanalizačního řadu a byla vyvedena na pozemek. Současný majitel může k pozemku poskytnout z cca 90 % hotovou projektovou dokumentaci na výstavbu patrového RD 4 až 5+1, zbývá učinit rozhodnutí, zda v domě bude vybudována garáž pro jedno auto a parkovací stání ve dvoře nebo dvojgaráž.
Pro bydlení	3 000 000	Pod Mniší horou, Bystrc	2012	891	3 367	Exklusivně nabízíme prodej krásné parcely v nádherném místě v Bystrci pod Mniší Horou. Pozemek je vhodný jako investice. Velmi doporučujeme. Bližší informace v RK. Parcelní číslo: 3136/4 Obec: Brno [582786] Katastrální území: Komín [610585] Číslo LV: 2495 Výměra [m2]: 891 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí Mapový list: DKM Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK Druh pozemku: zahrada
Pro bydlení	3 160 000	Rakovecká, Bystrc	2012	790	4 000	Nabízíme k prodeji pozemek jako investici do budoucí stavební parcely. Pozemek se nachází přímo u silnice v krásné lukrativní oblasti na Brněnské přehradě, která je nejvýznamnější rekreační oblastí města Brna. CP 790m2. Cena 4.000,-Kč/m2

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro bydlení	5 500 000	Kamechy, Bystrc	2012	1 880	2 926	Nabízíme k prodeji exkluzivní stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu s dokončenou překrásnou okrasnou zahradou v lokalitě Brno Bystrc - Kamechy. Celková výměra činí 1880 m <sup>2</sup> , šířka 17 m. Přímou na pozemku je elektřina, vrtaná studna a zbylé IS jsou v dostupnosti pozemku. Obytná zahrada je osázena již vzrostlými okrasnými keři a stromy. Zahrada má několik zákoutí v japonském stylu, čajový altánek, louku, letní kuchyni s ohništěm a posezením, jezírko s vodopádem. Obytná zahrada navazuje na obnovený sad a užitkovou část se záhony. Po celém pozemku je rozvod automatické závlahy a elektřiny. Na pozemku se nachází bazén se slanou vodou. Cena k jednání.
Pro komerční výstavbu	1 867 500	Rakovecká, Bystrc	2012	1 245	1 500	Nabízíme k prodeji pozemek ve vyhledávané lokalitě Brno-Bystrc. Jedná se o pozemek na rovině, který je určený dle územního plánu pro komerční stavbu – parkoviště. Nachází se blízko Rakovce na Brněnské přehradě podél hlavní silnice Rakovecká. Celková výměra 1 245 m <sup>2</sup> . Šíře 37 m x 35m.
Pro komerční výstavbu	10 500 000	Rakovecká, Bystrc	2012	3 000	3 500	Prodej: Stavební pozemky v k.ú. Kníničky u Brněnské přehrady 3000m <sup>2</sup> , určené k výstavbě obchodní sféry, restaurace a ubytování, hotelu, sportovního areálu, s vydaným územním rozhodnutím, inženýrské sítě v dosahu pozemku. Pozemky se nachází v atraktivní lokalitě s asfaltovým příjezdem na pozemek v dosahu MHD.
Zahrada	1 180 000	Bystrc	2013	1 132	1 042	Prodej zahrady s chatou v lokalitě Brno-Bystrc. Pozemek se nachází ve vyhledávané lokalitě Brněnské přehrady. Voda a elektřina jsou na pozemku. Celková plocha pozemku činí 1132 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha chaty je 18 m <sup>2</sup> . Pozemek je celý oplocený, vede k němu příjezdová cesta a je v dosahu MHD. Pozemek je ihned k dispozici.. nevázne žádná zástava.
Zemědělská půda	8 419 385	Bystrc	2012	129 529	65	
Zahrada	200 000	Rakovecká, Brno - Bystrc	2015	951	210	Nabízíme k prodeji výjimečný pozemek 951m <sup>2</sup> v lokalitě Brněnské přehrady. Pozemek je v žádané, klidné lokalitě nedaleko Brněnské přehrady v části Kozí Horka vhodný k rekreaci. Pozemek je zalesněný s elektřinou v dosahu s možností vybudovat studnu. Tuto nemovitost doporučuji pro její výjimečnost a blízkost Brna
Zahrada	240 000	Rakovecká, Brno - Bystrc	2015	515	466	Nabízíme ke koupi zahradu 515 m <sup>2</sup> v žádané klidné lokalitě u Brněnské přehrady-Kozí Horka. Zahrada je oplocena a osázena ovocnými stromy. Elektřina a voda je v dosahu pozemku. Tuto nemovitost doporučuji pro její výjimečnost a blízkost Brna.

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Zahrada	300 000	U zoologické zahrady, Brno - Bystrc	2015	282	1 064	Prodej zahrady u řeky v Brně - Bystrci. Na pozemku je studna s užitkovou vodou, zahradní chatka s obývací částí s posezením a postelí. Malá kuchyňka. Vzrostlé ovocné stromy, udržované trávníky a záhonky s květinami. Zaveden elektrický proud. Dostupná autem, ale i MHD, v těsné blízkosti ZOO, jedna zastávka tramvají do hobbymarketu a zahradního centra. 200m k restauraci, 250 k potravinám.
Les	400 000	Brno - Brno-Bystrc, okres Brno-město	2015	1 550	258	Prodej lesního pozemku v chatové oblasti nad Rakovcem. pozemek má šíři ca 23m, délku ca 72, nachází se v mírně svažitém až svažitém terénu. Možnost přípojky el. energie. Na pozemku se nachází vzrostlé habry a duby, ve stáří přes 100 let. Lesní správou je povolena probírková těžba. Na okolních pozemcích se nachází celoročně obyvatelné chaty.
Zahrada	850 000	Hrad Veveří, Brno - Bystrc	2015	940	904	Nabízíme k prodeji pěkný slunný pozemek 940 m <sup>2</sup> v lokalitě Brněnské přehrady s krásným výhledem na hrad Veveří. Pozemek je v žádané klidné lokalitě, nedaleko Brněnské přehrady v části Mečkov, vhodný k rekreaci. K pozemku je příjezd po asfaltové cestě. Elektřina je na hranici pozemku, na pozemku lze vybudovat studnu, k pozemku je vydáno povolení k odstranění stromového porostu. Tuto nemovitost doporučuji pro její výjimečnost a blízkost Brna.
Zahrada	990 000	Přístavní, Brno - Bystrc	2015	1 150	861	Nabízíme Vám zprostředkování prodeje zahrady o celkové rozloze 1150m <sup>2</sup> v Brně-Bystrci, na ulici Přístavní. Zahrada se nachází v zahradní kolonii v blízkosti brněnské přehrady u příjezdové komunikace k přístavišti. Je oplocená, částečně osázena ovocnými stromy a nacházejí se na ní dvě zahradní boudy. Vjezd vozidlem přímo na zahradu uzamykatelnou bránou, případně pro pěší vzdálenost MHD tramvaje cca 200m. Na zahradě je přívod vody a elektřiny. Zahrada se svoji polohou v čistém a bezprašném prostředí přehrady nabízí k rodinné rekreaci či pěstování ovoce a zeleniny.
Pro bydlení	1 920 000	Přístavní, Brno - Bystrc	2015	2 616	734	Nabízíme vám k prodeji rovinatý pozemek v blízkosti brněnské přehrady v brněnské části Bystrc. Na pozemku je v současnosti 5 chat a pozemek jako takový je ve vlastnictví státního podniku, který ho nabídl majiteli chat za výhodných podmínek k odkupu. Chaty lze zrekonstruovat či přestavět a využívat jako celoročně obyvatelné. Celková plocha pozemku je 2616 m <sup>2</sup> . Přimo na pozemku je studna s pitnou vodou, elektřina a septik. Na hranici pozemku je vodovod.

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro komerční výstavbu	8 704 500	Brno - Brno-Bystrc, okres Brno-město	2015	5 803	1 500	Prodej pozemku ke komerčnímu využití na lukrativním místě v blízkosti Brněnské přehrady. Exkluzivně nabízíme k prodeji mírně svažité zasařovaný pozemek o výměře 5 800 m <sup>2</sup> na lukrativním místě s výhledem na Brněnskou přehradu. Přístupný je přímo ze silnice 384 z Brna do Veverské Bítýšky a z pěší cesty z Bystrce k plážím mezi Přístavištěm a Rakovcem, tedy v těsném sousedství hlavní rekreační zóny na Brněnské přehradě. Vedlejší pozemek o výměře 16 700 m <sup>2</sup> je v majetku Statutárního města Brna. Dle aktualizace územního plánu města Brna je tato plocha v rozvojové lokalitě s navrženým využitím pro rekreační a sportovní aktivity pro veřejnost, např. aquapark, sportoviště, služby vč. stravování. V rozvojové lokalitě je také vyřešeno napojení na inženýrské sítě. Dobrá příležitost pro podnikatelský záměr v oblasti zábavních a relaxačních služeb.
Pro bydlení	15 124 900	Rakovecká, Brno - Bystrc	2015	3 689	4 100	Se souhlasem majitele Vám nabízíme stavební pozemek u Brněnské přehrady vhodný pro výstavbu luxusní vily nebo 2 samostatných domů s vyřízeným územním rozhodnutím a stavebním povolením na výstavbu. Pozemek je jižním svahem u lesa, 50 m od vody s elektrickými rozvody (elektrická energie 220/380 V) a nově zbudovanou 50 m hlubokou studnou. Rozměr pozemku činí 3689 m <sup>2</sup> a je obklopen zelení. Příjezd na pozemek je po státní asfaltové silnici. MHD je cca 50 m od pozemku. Výstavba možná ihned. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.
Zahrada	480 000	Medlánky	2012	539	891	Prodej zahrady s chatkou v Brně - Medláncích. Zahrada má okrasnou a užitkovou část. Chatička je určena spíše k rekonstrukci, ale má sklípek, který ocení především zahrádkáři a kutilové. Dostupnost MHD i možnost přijet k pozemku autem. Krásný výhled na protější kopce. Prodej zahrady s chatou o celkové rozloze 539 m <sup>2</sup> (zahrada 517 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 22 m <sup>2</sup> ) v zahrádkářském areálu Brno - Medlánky. V dřevěné chatě je předsíňka se sociálním zařízením a chem. wc, v pokoji se nachází kuch. linka, prostor je rozšířen o obytnou půdu, plastová okna, podsklepeno (8 m <sup>2</sup> ). Orientace severozápadní. Na pozemku a v chatě je voda i elektřina (nákl. cca 1.000,- Kč/rok). Výborná dostupnost - MHD 10 minut chůze. 30m od areálu lze parkovat. Více info telefonicky.
Zahrada	650 000	Medlánky	2013	1 025	634	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zahrady s chatou. Velikost pozemku je 1025 m <sup>2</sup> . Je zde zavedena elektřina 230/380V. Na pozemku jsou ovocné stromy a je možno vyhloubit studnu. Pozemek s chatou, která má 40 m <sup>2</sup> se nachází ve velmi příjemné přírodní lokalitě v Medláncích. Přístup k němu je po nezpevněné komunikaci bez problémů autem. Cena k jednání. Ev. číslo: 389642.

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro komerční výstavbu	9 800 000	Medlánky	2012	2 450	4 000	
Pro komerční výstavbu	16 419 000	Medlánky	2012	5 473	3 000	K prodeji nabízíme dvě parcely určené cca v r. 2015 k bytové zástavbě. Zajímavá investiční příležitost. Pozemek č. 1 má výměru 394m <sup>2</sup> Pozemek č.2 má výměru 5.079m <sup>2</sup> (225x23m) Lokalita: velmi pěkná lokalita v blízkosti Duhových Polí navazující na zeleň. Majitel nemá v úmyslu pozemek dělit a odprodávat jej po menších částech. Cena: 3.000,- Kč/m <sup>2</sup> Bližší informace v realitní kanceláři.
Zahrada	535 000	Turistická, Brno - Medlánky	2015	535	1 000	Se souhlasem majitele nabízíme ke koupi zahradu v k.ú. Medlánky, v zahrádkářské osadě. Na pozemku je postavená a zkolaudovaná chata o velikosti 1+1 o ZP 16 m <sup>2</sup> , dosud není zapsaná v Katastru nemovitostí. CP pozemku 535 m <sup>2</sup> . Vytápění v chatě řešeno kamny na tuhá paliva. Na zahradu je přístup pěšky společnou uličkou vybudovanou mezi stávajícími zahradami, od hlavního vjezdu cca 50 m. Parkování pro osobní auto na pozemku za vjezdem. Zahrada je oplocená. Je zde přivedena i obecní voda, využívána jen v sezóně, ostatní IS jsou na hranici pozemku. Více informací v RK.
Pro komerční výstavbu	15 338 100	Brno - Medlánky, okres Brno-město	2015	5 289	2 900	okres Brno-město, část Medlánky, komerční pozemky určené pro drobnou průmyslovou výrobu, sídlo firmy či sklady. Uliční šíře 25 m, délka 200 m. Příjezd po asfaltové komunikaci, sítě 60 m od pozemku. Kolem předmětného pozemku probíhá mohutná výstavba - administrativní budovy a podnikatelské inkubátory VUT, v blízkosti je konečná tramvajové linky.
Pro komerční výstavbu	1 201 200	Podveská, Komín	2012	308	3 900	- Brno, Komín, prodej komerčního pozemku ke smíšenému využití, který se sestává jako celek ze dvou pozemků, o celkové výměře pozemku 308 m <sup>2</sup> , o ul. šíři 7 m, do hloubi 44 m. Pozemek leží svojí ul. šíří, bezprostředně u komunikace, s nájездem přímo z hlavní



## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro bydlení	2 480 000	Palcary, Komín	2012	800	3 100	Nabízíme Vám k prodeji výjimečný stavební pozemek v žádané lokalitě v Brně – Komíně o rozloze 800 m <sup>2</sup> , možnost rozšíření na 900 m <sup>2</sup> . Pozemek je ve tvaru obdélníku na klidné ulici. Elektřina, voda, plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. V územním plánu je pozemek určen k bydlení. Doporučuji pro výhodnou polohu, atraktivní a klidnou lokalitu v dosahu MHD Nabízíme k prodeji pozemek, budoucí stavební parcelu, v katastrálním území Komín. CP 800 m <sup>2</sup> . Po dohodě možno i 900 m <sup>2</sup> . Šířka u vjezdu na pozemek 15 m, délka 68 m, šířka na konci pozemku 11 m. Pozemek v současné době vedený jako zahrada, je oplocený, udržovaný, příjezd po zpevněné komunikaci, na hranici pozemku voda, plyn, elektřina ( 380 V ). Na sousední parcele je již zkolaudovaný rodinný dům. MHD 10 min. pěšky, zastávka ZOO. V okolí veškerá občanská vybavenost.
Pro bydlení	3 990 000	Pastviny, Komín	2012	933	4 277	Nabízíme k prodeji pozemek k výstavbě rodinného domu v Brně Komíně, při ulici Pastviny. Podle územního plánu se jedná o stavební pozemek pro bydlení, funkční typ čisté bydlení. Celková plocha pozemku je 933 m <sup>2</sup> . Na pozemku je elektřina, studna. Do současnosti byl pozemek využíván jako zahrada s ovocnými stromy. Na pozemku je rekreační chata.
Zemědělská půda	1 190 000	Komín	2013	1 470	810	Nabízíme k prodeji zahradní pozemek v katastrálním území Brno – Komín, PP: 2718m <sup>2</sup> . Pozemek je částečně oplocený, možno rozdělit na dvě části se samostatnými vjezdy. Možnost stavby chatky, dále zavedení elektřiny a vykopání studny. Uliční šíře v přední části je 12,5m, uprostřed 14m a v zadní části cca 13m. Pozemek se nachází v klidné lokalitě, která je dobře dostupná z okolních městských částí (Komín, Medlánky, Bystrc). Další informace u makléře.
Zahrada	1 405 380	Komín	2013	2 382	590	Zahrada 2382 m <sup>2</sup> v Jundrově S pověřením majitele výhradně nabízíme prodej zahrady v katastrálním území Brno - Jundrov o celkové rozloze 2382m <sup>2</sup> , stavební povolení na rekreační objekt. Uprostřed pozemku základy stavby. Elektřina na hranici pozemku.
Zahrada	1 190 000	Komín	2013	2 718	438	
Zahrada	1 081 080	Uhlířova, Brno - Komín	2015	1 092	990	Nabízíme prodej zahrady ve vyhledávané brněnské lokalitě na rozhraní Žabovřesk a Komína. Součástí prodeje je i zděná jednopatrová chata s podkrovím, zavedenou elektřinou a retenční jímkou na dešťovou vodu. Pozemek má velký investiční potenciál - budoucí stavební parcela. Ve vzdálenosti cca 100 m od hranice pozemku stojí novostavba rodinného domu. Pozemek je částečně rovinatý, částečně v prudkém svahu. Na zahradě se nachází množství vzrostlých ovocných i okrasných stromů a keřů a také plechová kůlna na nářadí. Z inž. sítí je k dispozici pouze elektřina. Autobusová zastávka je vzdálena cca 500 m. Příjezd je částečně po asfaltové a částečně po nezpevněné cestě. Celková plocha

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
						pozemku je 1.092 m <sup>2</sup> , z toho zastavěná plocha - chata má 25 m <sup>2</sup> . Financování nemovitosti zajistíme. Uvolnění ihned. Bližší informace poskytneme v RK.
Pro komerční výstavbu	4 676 000	Brno - Komín, okres Brno-město	2015	2 338	2 000	Okres Brno - město, Komín. Prodej stavebních pozemků pro komerční výstavbu, dle platného územního plánu se jedná o plochu pro komerci. V návrhové části, plochy sportu. Celková výměra pozemků 2338 m <sup>2</sup> . V konceptu územního plánu je v budoucnu plánována výstavba sportovního areálu, dobrá investiční příležitost. Výborná dostupnost, veškerá občanská vybavenost. U naší společnosti je možné využít služeb odhadce a konzultace s poradcem zdarma, který Vám nezávazně poradí v oblasti hypotečních úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění.
Zahrada	950 000	Pastviny, Brno - Komín	2015	1 992	477	Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme zprostředkování prodeje zahrady s chatou o celkové rozloze 1992m <sup>2</sup> v Brně-Komíně. Zahrada se nachází v zahradní a chatové kolonii Kozí hora a je přístupná z ulice Uhlířové. Je částečně oplocená, svahovitá, se zbudovanými terasami, částečně osázena ovocnými stromy. Ideální jihozápadní orientace s celodenním svitem slunce – v minulosti zde byl rodící vinohrad. V její střední části je zděná chata s podkrovím, na pozemku elektřina a vlastní studna. Vjezd vozidlem bránou přímo na zahradu po nezpevněné komunikaci ze sídliště Komín. Zahrada se svoji polohou v čistém a klidném prostředí nabízí k rodinné rekreaci či pěstování ovoce a zeleniny.
Zahrada	990 000	Brno - Komín, okres Brno-město	2015	2 718	364	Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji oplocený rovinatý pozemek - zahrady v katastrálním území Brno Komín v části nazvané V Hlubočku. Pozemek je složen ze dvou parcel (1517 m <sup>2</sup> a 1201 m <sup>2</sup> ) o celkové ploše 2718 m <sup>2</sup> , má rozměry cca 14x198 m a je ze tří stran oplocený. Pozemek se nachází v klidné lokalitě s výhledem na údolí. V současné době je pozemek veden na katastru nemovitostí jako orná půda. Je možné koupit každou parcelu samostatně - každá je s vlastní vjezdem. Inženýrské sítě se u pozemku nenacházejí. Pozemek je dostupný z městských částí Brno-Komín, Brno-Medlánky, Brno-

**Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen**

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
						Bystrc a je v těsné blízkosti brněnské Zoologické zahrady. Prohlídky po telefonické domluvě s makléřem. Číslo nabídky 46586.
Zahrada	1 100 000	Svratecká, Brno - Komín	2015	552	1 993	Bydlíte v paneláku a toužíte po zahrádce v Brně? Máme pro Vás exkluzivní nabídku koupit si zahradu v jedinečném malebném přírodním prostředí řeky Svratky v Brně-Komíně. Pozemek je oplocený, o výměře cca 35 x 15 m, je rovinatý, se vzrostlými užitkovými i okrasnými stromy, keři a květinami, s oddělenou částí pro pěstování zeleniny a s dostatečnou plochou pro osobní odpočinek a relaxaci, s posezením u venkovního krbu či pod novou zastřešenou pergolou i pro menší společnost. Součástí pozemku je přízemní rekreační zděná chata se základním dřevěným vybavením. Voda, plyn ani kanalizace nejsou zavedeny. Přípojka na elektřinu je předjednána stávajícím majitelem u dodavatele. Tuto nemovitost doporučujeme zejména pro rodinnou rekreaci v dosahu MHD. Vhodná je též pro rybáře. Jedná se o romantické a příjemné místo v blízkosti cyklostezky, s možností plavby na loďkách po řece, přičemž v pěší vzdálenosti cca 5 minut k veškeré občanské vybavenosti při ulici Svratecké. Při ulici Veslařské se nachází nový dětský a sportovní areál. Do brněnské ZOO či na Brněnskou přehradu a do Údolí oddechu je - lidově řečeno - coby kamenem dohodil. Pro bližší informace a sjednání osobní prohlídky neváhejte kontaktovat naši makléřku. A v případě Vaší koupě si zde můžete užívat pohodu ještě letos.
Pro bydlení	9 846 400	Bochořákov a, Žabovřesky	2013	6 154	1 600	Statutární město Brno nabízí k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 6.154 m <sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky při ulici Bochořákova. Jedná se o celý soubor pozemků p. č. 5489/1, 5489/2, 5490/1, 5490/2, 5491, 5492/1, 5492/2, 5492/3, 5492/4, 5492/5, 5493/1, 5493/2 a 5494/1 o souhrnné výměře 6.154 m <sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky při ulici Bochořákova. Dle platného Územního plánu města Brna je převážná část pozemků součástí návrhové funkční plochy bydlení. Minimální kupní cena pozemků činí 9.846.400,- Kč za podmínky splatnosti před podpisem kupní smlouvy. Další informace k nabídce prodeje souboru pozemků podá na Majetkovém odboru MMB: Mgr. Martina Němcová, tel. 542 173 085; e-mail: nemcova.martina@brno.cz Mgr. Irena Ráčková, tel. 542 173 079; e-mail: rackova.irena@brno.cz

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro komerční výstavbu	9 445 000	Žabovřesky	2012	1 708	5 530	N00018-10: Komerční pozemek pro výstavbu administrativní budovy nebo školícího centra, Brno - Žabovřesky Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek v Brně-Žabovřeskách pro výstavbu administrativní budovy nebo školícího centra s vydaným stavebním povolením. Pozemek pro výstavbu admin. budovy v rámci projektu administrativně-bytového komplexu GREEN YARD na Sochorově ulici. Budova se čtyřmi nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím; parkování: 17 parkovacích stání v 1PP, 16 venkovních parkovacích stání. Celková HPP činí 2 965 m <sup>2</sup> , zast. plocha je 740 m <sup>2</sup> . Orientace: sever - západ - jih. Část infrastruktury je budována v předstihu developerem, podíl na nákladech bude hrazen jednotlivými vlast
Pro komerční výstavbu	2 953 500	Žabovřesky	2012	1 969	1 500	Nabízíme Vám k prodeji rovinatý komerční pozemek o celkové výměře 1969 m <sup>2</sup> v Brně - Žabovřeskách. Pozemek je ideální pro vybudování skladů, parkoviště pro automobilovou dopravu, bazar popřípadě i skládku. Pozemek je rovinatý, zatravněný bez nutnosti nějakých úprav a je možné na něm postavit menší stavbu, ale bez základů. Dále je možnost na pozemek přivést elektřinu i vodu. Pozemek je určen k prodeji, ale je možné jednat i o pronájmu pozemku. V případě zájmu je možné po domluvě i přikoupit vedlejší pozemek o výměře 4000 m <sup>2</sup> . Pozemek se nachází ve vyhledávané čtvrti Brna, vede k němu asfaltová komunikace a je odtud výborná dostupnost do centra případně i na dálnici. Pro více informací prosím neváhejte kontaktovat našeho makléře.
Zahrada	198 000	U vodárny, Žabovřesky	2012	398	497	Nabízíme výhradně k prodeji zahradu v k.ú. Královo Pole pod Palackého vrchem, mezi vodárnou a stadionem. Pozemek je ze tří stran oplocen, je rovinatý, možný příjezd autem až na pozemek. Příjezd po asfaltové, obecní komunikaci. Na pozemku stojí chata o ZP 12 m <sup>2</sup> , zapsaná v KN, dále je zde obecní vodovod, el. není. Vhodné využití k rekreaci, příp. jako investice pro budoucí výstavbu.
Pro komerční výstavbu	1 660 200	Veslařská, Brno - Žabovřesky	2015	2 767	600	Chcete investovat do pozemků v centru Brna? Exkluzivně nabízíme prodej pozemků o celkové rozloze 2.767 m <sup>2</sup> v k.u. Brno Žabovřesky. Pozemky jsou velmi vhodné jako zajímavá investice. V blízkosti nalezneme veškerou občanskou vybavenost. Dobrá dopravní dostupnost – zastávka MHD je vzdálena cca 400 m. Pozemek je vhodný jako investice či pro Vaši krásnou novou zahradu. Pro více informací kontaktujte makléře.

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Zahrada	750 000	Veslařská, Brno - Žabovřesky	2015	1 250	600	Prodej pozemku o CP 1250m <sup>2</sup> o uliční šíři cca 13,5m a délce cca 117m. Pozemek se nachází v katastrálním území Jundrov, je přístupný z účelové komunikace (prudší spád) z ulice Veslařská. Na pozemek je zaveden sezónní vodovod, elektrická energie na hranici pozemku. Sousední pozemek je trvale obýván. Na pozemku je umístěná zděná chata o ZP 12m <sup>2</sup> . V současnosti se nejedná o stavební pozemek, vhodné jako investice do budoucna. Orientace Východ, Západ.
Pro komerční výstavbu	1 442 100	Brno - Žabovřesky, okres Brno- město	2015	874	1 650	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku v Brně v katastrálním území Žabovřesky. Jedná se o pozemek o výměře 874 m <sup>2</sup> . Dle územního plánu je pozemek určen jako stavební pro dopravu, parkoviště apod. Možnost dočasné stavby s následným prodloužením. Pozemek má využití na investici, provoz autosalonu, autobazaru apod. Šíře pozemku je cca 20 m, délka 57 m. Pozemek se nachází v lukrativní lokalitě hned vedle frekventované silnice. Ev. číslo: 2837.
Pro komerční výstavbu	480 000	Žabovřeská, Brno	2015	223	2 152	Realitní kancelář nabízí exkluzivně k prodeji pozemek v lokalitě Brno - Žabovřesky. Hranice pozemku přiléhá k budoucí velmi frekventované čtyřproudové komunikaci mezi Pisáreckým tunelem a městskou částí Žabovřesky. Je zde možnost tento pozemek v budoucnu dále pronajímat, například k reklamním účelům (bilboardy).
Pro bydlení	15 584 000	Kociánka, Brno- Královo Pole	2012	4 870	3 200	
Pro bydlení	5 000 000	Kociánka, Brno- Královo Pole	2012	2 700	1 852	Nabízíme k prodeji pozemek na ulici Kociánka v Brně. Nachází se před hranicí obce v zástavbě rodinných domů. Jedná se o rovnou parcelu s několika ovocnými stromy určenou územním plánem k obytné zástavbě. Má obdélný postupně se rozšiřující tvar o šířce 16 až 17 metrů s vlastní příjezdovou cestou o šířce 3,7 metru. Na pozemku je vlastní studna, elektřina (380V) a 2x septik. Elektrické rozvody v dané oblasti jsou staré 3 roky, takže jejich kvalita je zaručena. V současné době zde stojí dvě budovy. Ty však nejsou zkolaudovány a ani zapsány v katastru. Jsme schopni zajistit jejich kompletní odstranění za velmi nízkou cenu.
Zahrada	890 000	Brno - Sadová, okres Brno- město	2015	2 225	400	Prodej zahrady v Brně - Soběšicích o CP 2225 m <sup>2</sup> v těsné blízkosti lesa. K pozemku vede silnice a je možno parkovat na pozemku. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy. V současnosti je zahrada neudržovaná. Příjemné místo k odpočinku nedaleko města.

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro bydlení	5 200 000	Kociánka, Brno - Sadová	2015	960	5 417	<p>S pověřením majitele Vám nabízíme prodej výjimečného stavební pozemku pro stavbu rodinného domu (případně i dvou domů) ve vyhledávané lokalitě brněnské městské části Sadová, při ulici Kociánka. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru. Příprava nových rozvodů inženýrských sítí (voda, splašková kanalizace, elektřina). Celková plocha pozemku je 960,00 m<sup>2</sup> (32,00 x 30,00 m). Atraktivita pozemku je dána nejen jeho lokalitou a šířkou, ale také tím, že přístup na něj vede ze soukromé příjezdové cesty, která je zabezpečená dálkově ovládanou branou. Provoz na veřejné komunikaci je odcloněn betonovým plotem. Dále poskytuje dostatek soukromí, klidu a především příjemné prostředí v zeleni, které se velmi přibližuje venkovskému žití, ale současně nabízí veškerý komfort toho městského. V blízkém okolí se nachází pouze několik nemovitostí a jejich počet se vzhledem k zastavitelnosti území nebude výrazně měnit.</p> <p>Dle platného územního plánu města Brna spadá pozemek do ploch s označením BC – čisté bydlení, index podlahové plochy IPP je 0,8.</p> <p>Sítě:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- městský vodovod</li> <li>- splašková kanalizace do městského řádu</li> <li>- elektřina</li> <li>- TV, internet</li> </ul>

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m2)	Cena (Kč/m2)	Popis
Pro bydlení	5 700 000	Kociánka, Brno - Sadová	2015	966	5 901	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek v žádané lokalitě v Brně na ul. Kociánka. Z IS jsou na pozemek zavedeny elektřina, obecní vodovod a kanalizace, k dispozici je i studna. Na pozemku stojí RD 3+1 s prádelnou, několika sklepy a s přípravou na půdní vestavbu. Dům je samostatně stojící v zadní části pozemku. Při vstupu do domu je předsíň odkud vedou vstupy do prádelny s vanou (7 m2), do sklepa s kotlem (16 m2), do podkroví a dále chodbou do domu. Odtud na WC s bidetem (1,7 m2), do koupelny se sprchovým koutem (3 m2), do pokoje (12 m2) a do kuchyně (10 m2). Kuchyňská linka je vybavena el. varnou deskou, troubou a myčkou, v kuchyni je k dispozici i spíž (1,5 m2). Dominantou domu je velký obývací pokoj (38 m2) s krbem. Z obývacího pokoje vede vstup do ložnice se šatnou (celkem 12 m2). V podkroví je praktický úložný prostor a další prostory (celkem 76 m2) připravené pro půdní vestavbu - podlahy s betonovým potěrem, vývody sítí včetně topení, 6x střešní okno Velux GGU a na střeše bylo vyměněno latění a střešní krytina - schází jen tepelná izolace a povrchy. Ze dvora vede vstup do dalších sklepních prostor - dílna s vytápěním (11 m2) a sklep na zeleninu (18 m2). V letech 2003-2005 prošel dům rozsáhlou rekonstrukcí - mimo jiné byly provedeny nové instalace vody, odpadů, elektrorozvody a rozvody topení měděným potrubím. Vytápění domu zajišťuje kotel na dřevoplyn. Dům je napojen na kanalizaci, obecní vodovod a elektrickou přípojku 230/400V. Na dvoře je jímka na dešťovou vodu, na zahradě je bazén a pergola. V přední části pozemku stojí prefabrikovaná garáž v prodloužené verzi, s rozvodem elektřiny, postavená v r. 2011, studna a skleník. Více informací a fotografií v RK. Pokud nemáte vyřešené financování vašeho nového bydlení, náš úvěrový specialista vám rád poradí a pomůže. Tato nabídka je sdílena ke spolupráci v MLS systému Asociace realitních kanceláří ČR.
Pro bydlení	3 762 760	Kociánka, Brno - Brno- Královo Pole	2015	524	7 181	Prodej pozemku pro stavbu RD v Brně - lokalita Kociánka o výměře 524 m2. Na hranici pozemku jsou vyvedeny přípojky inženýrských sítí - vodovod, plynovod, elektřina, splašková kanalizace, je dokončena komunikace s chodníkem a veřejné osvětlení. Na inženýrské sítě a komunikaci byl vydán kolaudační souhlas, část sítí je již předána jejich správcům. Nejsou provedeny přípojky dešťové kanalizace - veškeré dešťové vody z pozemku pro RD budou vsakovány (retenční nádrž s přepadem). Dle platného územního rozhodnutí je na pozemku možné postavit dvoupodlažní dům s plochou střechou s výškou atiky cca 6,5m a parkování pro dva automobily. Více informací naleznete na <a href="http://www.fiedlerreality.cz/kocianka">www.fiedlerreality.cz/kocianka</a>

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m2)	Cena (Kč/m2)	Popis
Pro bydlení	7 150 770	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	1 023	6 990	Videoprohlídku naleznete na stránkách RK: Prodej pozemku pro stavbu samostatně stojícího RD v Brně - lokalita Kociánka, o výměře 1.023 m2. Na hranici pozemku jsou vyvedeny přípojky inženýrských sítí - vodovod, plynovod, elektřina, splašková kanalizace, je dokončena komunikace s chodníkem a veřejné osvětlení. Nejsou provedeny přípojky dešťové kanalizace - veškeré dešťové vody z pozemku pro RD budou vsakovány (retenční nádrž s přepadem). Dle platného územního rozhodnutí je na pozemku možné postavit dvoupodlažní dům s plochou střechou s parkováním pro dva automobily. <a href="http://www.fiedlerreality.cz/kocianka">www.fiedlerreality.cz/kocianka</a>
Pro bydlení	12 270 000	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	2 454	5 000	Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Brně Králově Poli nad Kociánkou o výměře 2454 m2. Pozemek je rovinatý v klidné části s výhledem na Brno. V současné době se dokončují inženýrské sítě. Lze použít pro individuální výstavbu, nebo pro výstavbu bytového domu. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.
Pro bydlení	3 000 000	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	1000	3 000	Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zahradu - stavební pozemek o CP 1000m2 v Brně, katastrální území Sadová, na ulici Kociánka, pozemek je vhodný pro stavbu RD, šíře pozemku je 15m, délka je 70m, u pozemku je elektřina. V okolí je krásná příroda, výborné spojení do centra města. Pro více informací neváhejte a volejte makléře.
Pro bydlení	2 300 000	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	460	5 000	Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 460 m2. Jedná se o čtvercový rovinatý pozemek s pěkným výhledem. IS jsou na hranici pozemku. Příjezd od hlavní silnice. Více info v RK: Foto pouze ilustrační. 460m2



## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m2)	Cena (Kč/m2)	Popis
Pro bydlení	14 139 684	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	1 492	9 477	Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji čtyři stavební pozemky pro individuální výstavbu volně stojících rodinných domů, nebo dvojdomu na dvou parcelních číslech v Brně – Sadová - okamžité a naprosto volné dispozice pro Váš projektový záměr. Pozemky jsou prodejné jednotlivě i v kombinacích spojení pozemků. Aktuálně jsou volné k prodeji všechny 4 parcely, různé velikosti 356 m2, 387 m2, 368 m2, 381 m2, o celkové velikosti 1492 m2 .Pozemky jsou slunné, rovinaté a kompletně nově zasítovány s vyvedením jednotlivých přípojek na okraji pozemku (voda, elektřina, plyn, kanalizace splašková i dešťová , SLP) . Příjezd k pozemkům zajištěn nově vybudovanou asfaltovou komunikací se samostatnými vjezdy ke každému pozemku. V místě je taktéž nově vybudováno veřejné osvětlení. Dle platného územního plánu města Brna je pozemek vedený jako stavební plocha s funkcí pro bydlení. Výměra - [m2] 356 ,387 ,381, 368 m2. Pozemky jsou situovány na jižním svahu území Sadová v nově vznikající zástavbě rodinných a bytových domů, na okraji Brna, v příjemné a klidné lokalitě v blízkosti přírody (lokalita Kociánka a Zaječí hora). Pozemky jsou dopravně dostupné, po nově vybudované asfaltové komunikaci. Centrum Brna je dostupné autem cca za 10 minut (6 km). V případě vážného zájmu se s Vámi rádi setkáme na místě a podáme bližší informace, zajišťujeme i financování vlastním partnerem.
Zahrada	4 376 900	Zaječí hora, Brno - Sadová	2015	3 979	1 100	Nabízíme k prodeji pozemek v lokalitě Sadová o výměře 3979 m2. Pozemek v nejširším místě cca. 15 m a v nejužším místě cca. 12 m x cca. 270-280 m se nachází v Brně - Králově Poli mezi Lesnou a ulicí Kociánka v oblasti zvané Zaječí hora. Pozemek je na katastru veden jako zahrada a jsou na něm ovocné stromy. Na pozemek vede z obou stran obecní cesta (nezpevněná). Pozemek je částečně oplocen a na obou stranách ukončen zamykatelnou velkou bránou. Na jedné straně hranice pozemku vede elektřina. Pozemek je situován od severu k jihu a z jižní strany je překrásný výhled na Brno. Vhodné k rekreaci i jako investice do budoucna. Cena 4.376.900,-Kč. Na tento pozemek Vám zajistíme výhodné financování. Doporučujeme prohlídku.
Pro bydlení	3 735 270	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	441	8 470	Nabízíme Vám k prodeji exkluzivní stavební pozemek A21/r o rozměrech cca 22,3 x 19,5 a ploše 441m2 z projektu Panorama Kociánka II ve velmi atraktivní lokalitě na severu Brna - mezi Soběšicemi a Kralovým Polem, při ulici Kociánka. Pozemek je územním plánem určený pro stavbu rodinného domu, je kompletně zasítovaný, napojen na komunikaci. Kompletní informace naleznete na <a href="http://panoramakocianka.cz/">http://panoramakocianka.cz/</a> .

## Příloha č. 2 – Databáze nabídkových cen

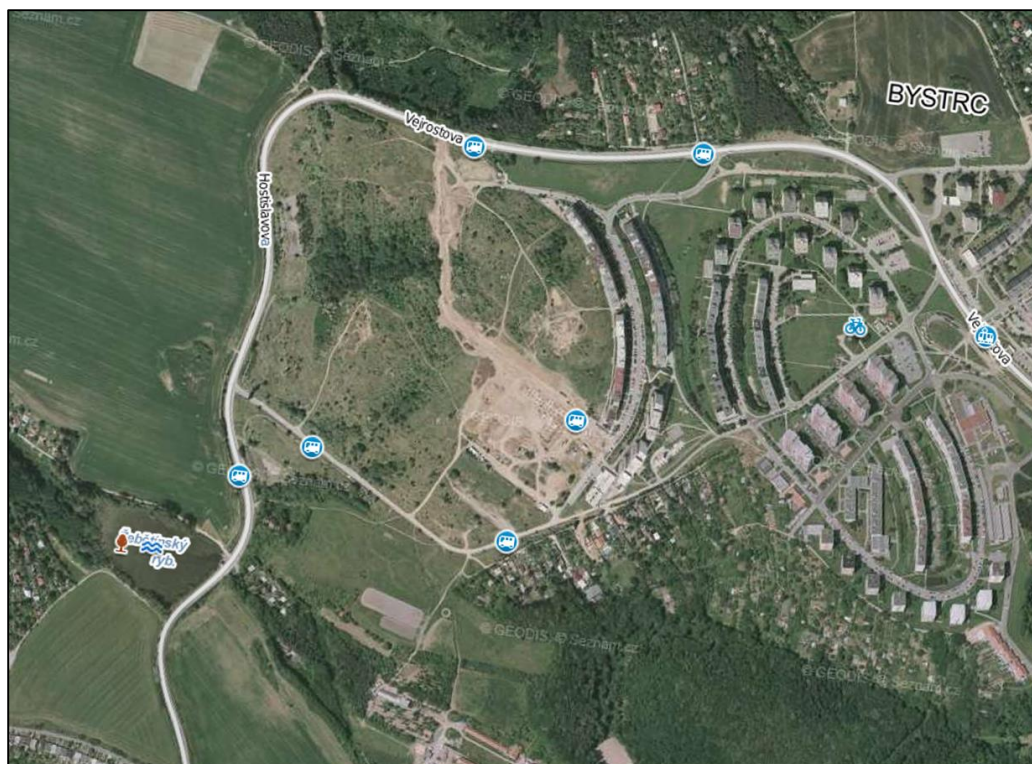
Kategorie	Cena (Kč)	Adresa	Rok	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Popis
Pro bydlení	7 194 000	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	1 113	6 464	Nabízíme Vám k prodeji exkluzivní stavební pozemek C12/v o rozměrech cca 21,6 x 49,9 a ploše 1113m <sup>2</sup> z projektu Panorama Kociánka II ve velmi atraktivní lokalitě na severu Brna - mezi Soběšicemi a Kralovým Polem, při ulici Kociánka. Pozemek je územním plánem určený pro stavbu rodinného domu, je kompletně zasítovaný, napojen na komunikaci. Kompletní informace naleznete na <a href="http://panoramakocianka.cz/">http://panoramakocianka.cz/</a> .
Pro bydlení	3 542 000	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	460	7 700	Nabízíme Vám k prodeji exkluzivní stavební pozemek B01/d o rozměrech cca 13,3 x 33,4 a ploše 457m <sup>2</sup> z projektu Panorama Kociánka II ve velmi atraktivní lokalitě na severu Brna - mezi Soběšicemi a Kralovým Polem, při ulici Kociánka. Pozemek je územním plánem určený pro stavbu rodinného domu, je kompletně zasítovaný, napojen na komunikaci. Kompletní informace naleznete na <a href="http://panoramakocianka.cz/">http://panoramakocianka.cz/</a> .
Pro bydlení	5 296 000	Kociánka, Brno - Brno-Královo Pole	2015	662	8 000	Nabízíme Vám k prodeji exkluzivní stavební pozemek A09/v o rozměrech cca 21,3 x 31,3 a ploše 662m <sup>2</sup> z projektu Panorama Kociánka II ve velmi atraktivní lokalitě na severu Brna - mezi Soběšicemi a Kralovým Polem, při ulici Kociánka. Pozemek je územním plánem určený pro stavbu rodinného domu, je kompletně zasítovaný, napojen na komunikaci. Kompletní informace naleznete na <a href="http://panoramakocianka.cz/">http://panoramakocianka.cz/</a> .

## Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

### Brno – Bystrc / Žebětín – Kamechy



**Příloha č. 3, Obrázek 1: Cenová mapa stavebních pozemků letecký snímek**

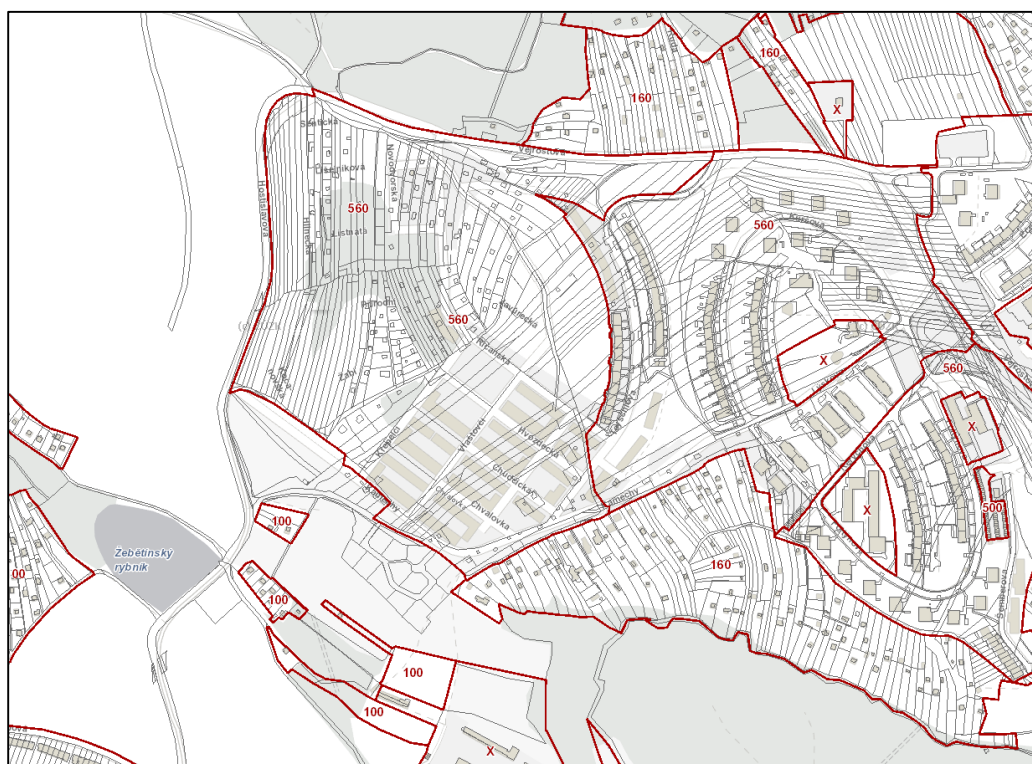


**Příloha č. 3, Obrázek 2: Letecký snímek 2006**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

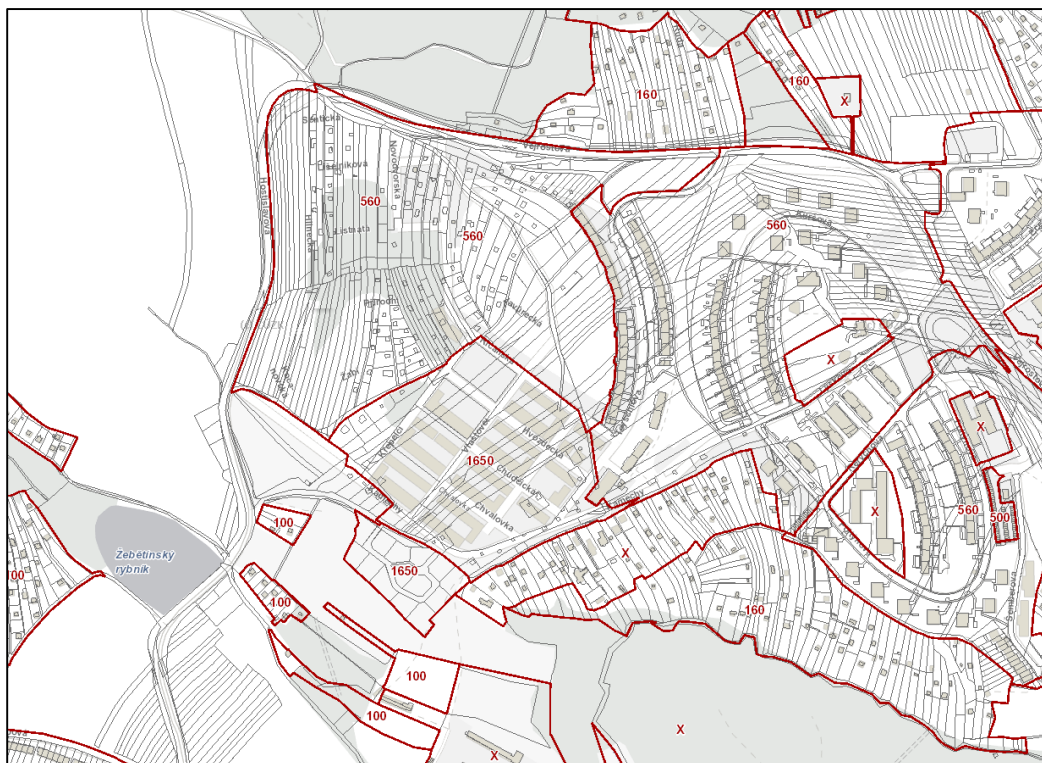


**Příloha č. 3, Obrázek 3: Letecký snímek 2012**

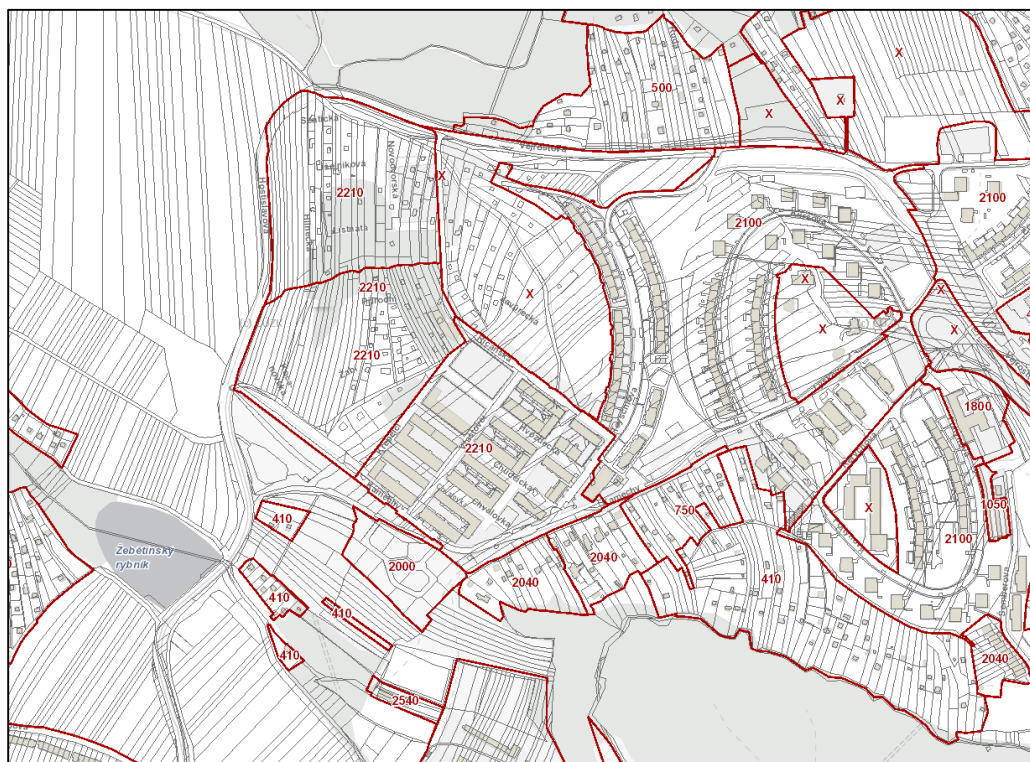


**Příloha č. 3, Obrázek 4: Cenová mapa města Brna č. 6**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

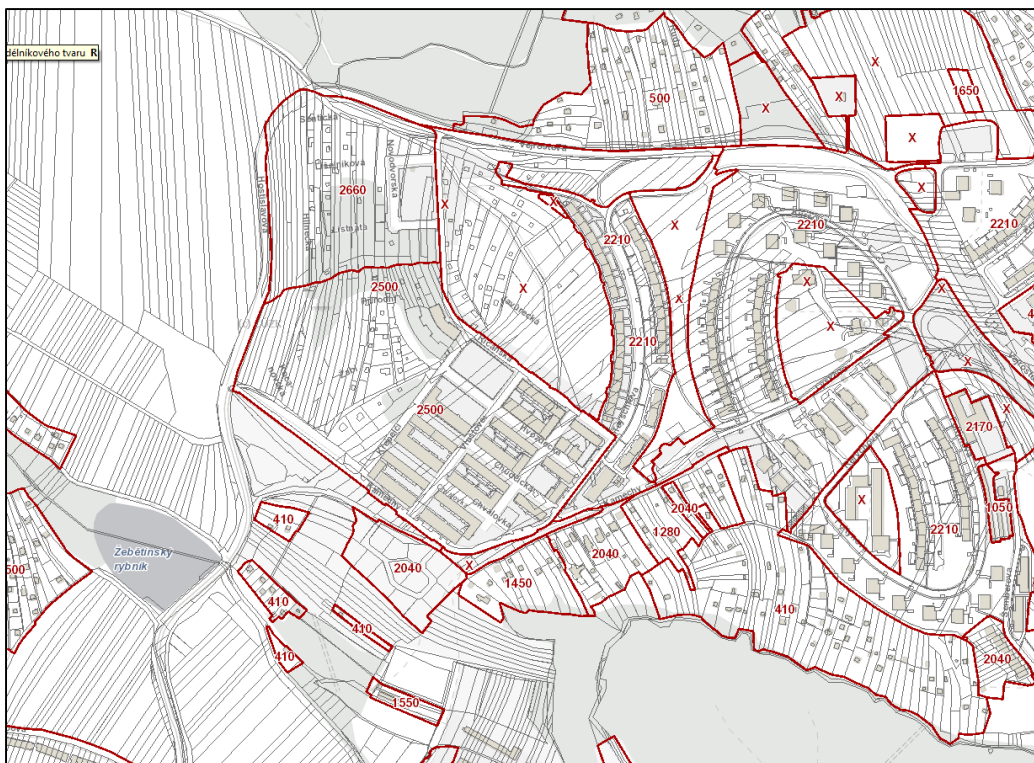


**Příloha č. 3, Obrázek 5: Cenová mapa města Brna č. 7**



**Příloha č. 3, Obrázek 6: Cenová mapa města Brna č. 8**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



**Příloha č. 3, Obrázek 7: Cenová mapa města Brna č. 9**



**Příloha č. 3, Obrázek 8: Cenová mapa města Brna č. 10**

## Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

### Brno – Bystrc / Žebětín – ulice Nad Dědinou

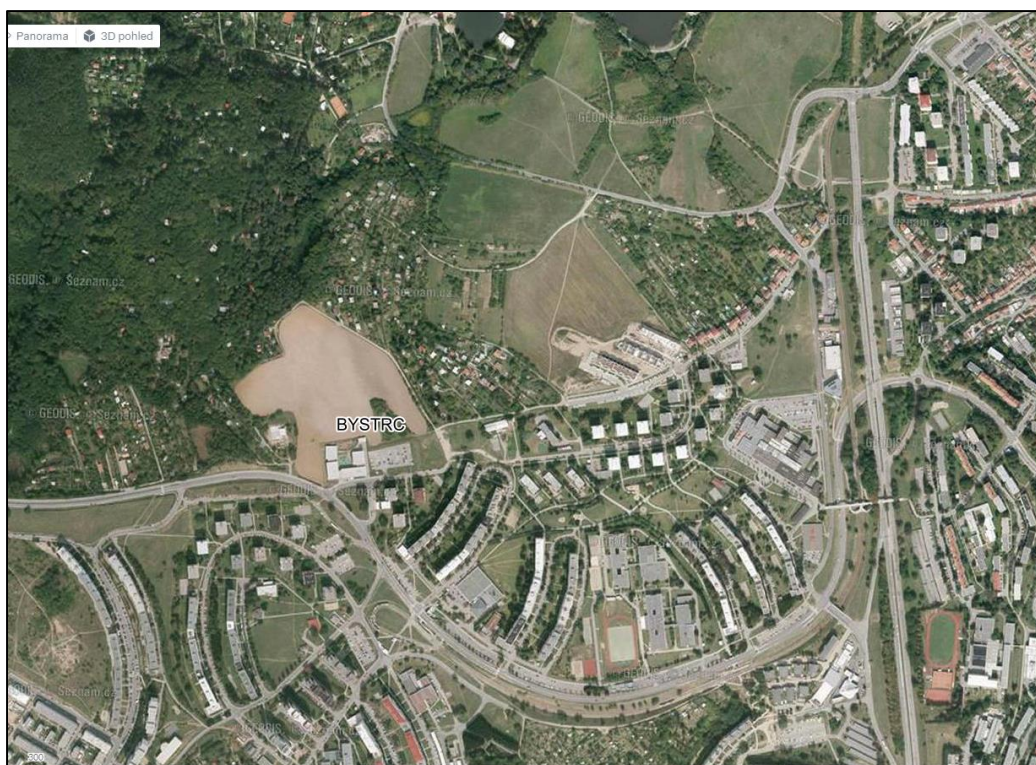


***Příloha č. 3, Obrázek 9: Cenová mapa stavebních pozemků letecký snímek***



***Příloha č. 3, Obrázek 10: Letecký snímek 2006***

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



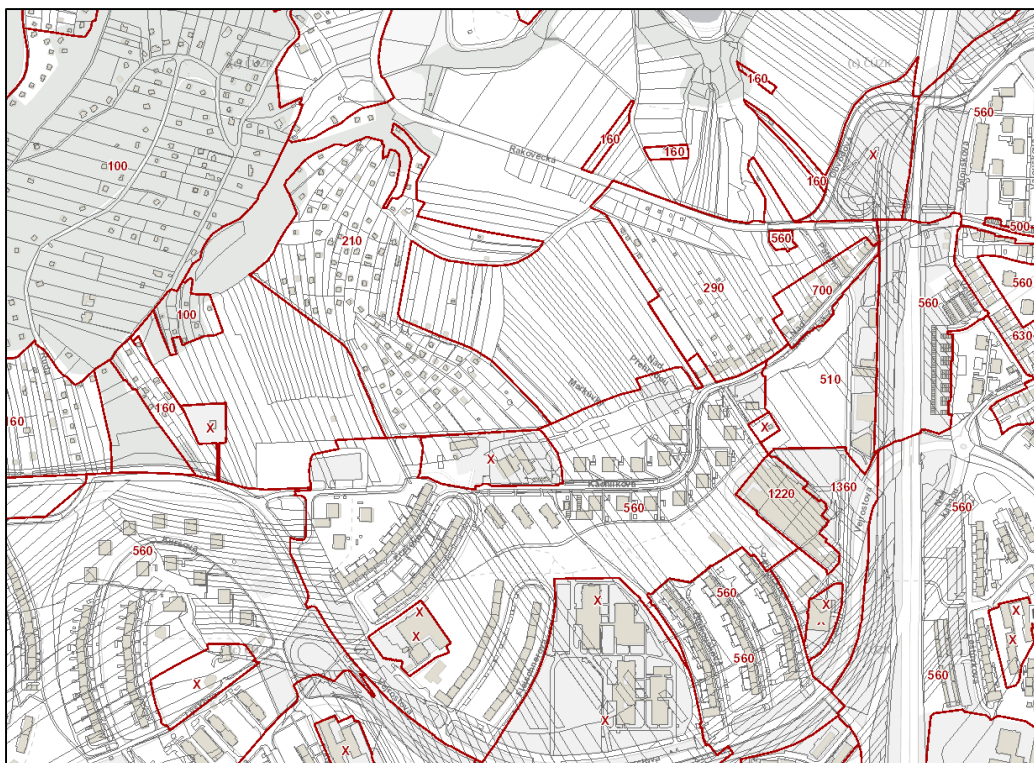
**Příloha č. 3, Obrázek 11: Letecký snímek 2012**



**Příloha č. 3, Obrázek 12: Cenová mapa města Brna č. 6**



**Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí**



**Příloha č. 3, Obrázek 13: Cenová mapa města Brna č. 7**

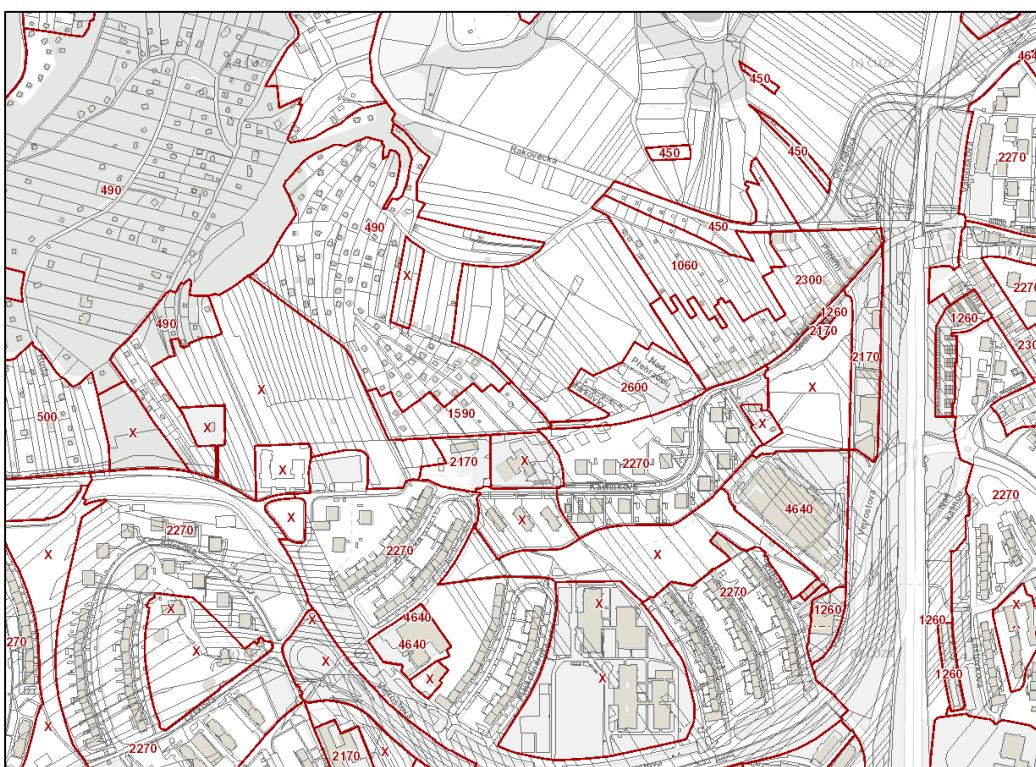


**Příloha č. 3, Obrázek 14: Cenová mapa města Brna č. 8**

## Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



**Příloha č. 3, Obrázek 15: Cenová mapa města Brna č. 9**



**Příloha č. 3, Obrázek 16: Cenová mapa města Brna č. 10**

**Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí**

**Brno – Žebětín**



**Příloha č. 3, Obrázek 17: Cenová mapa stavebních pozemků letecký snímek**

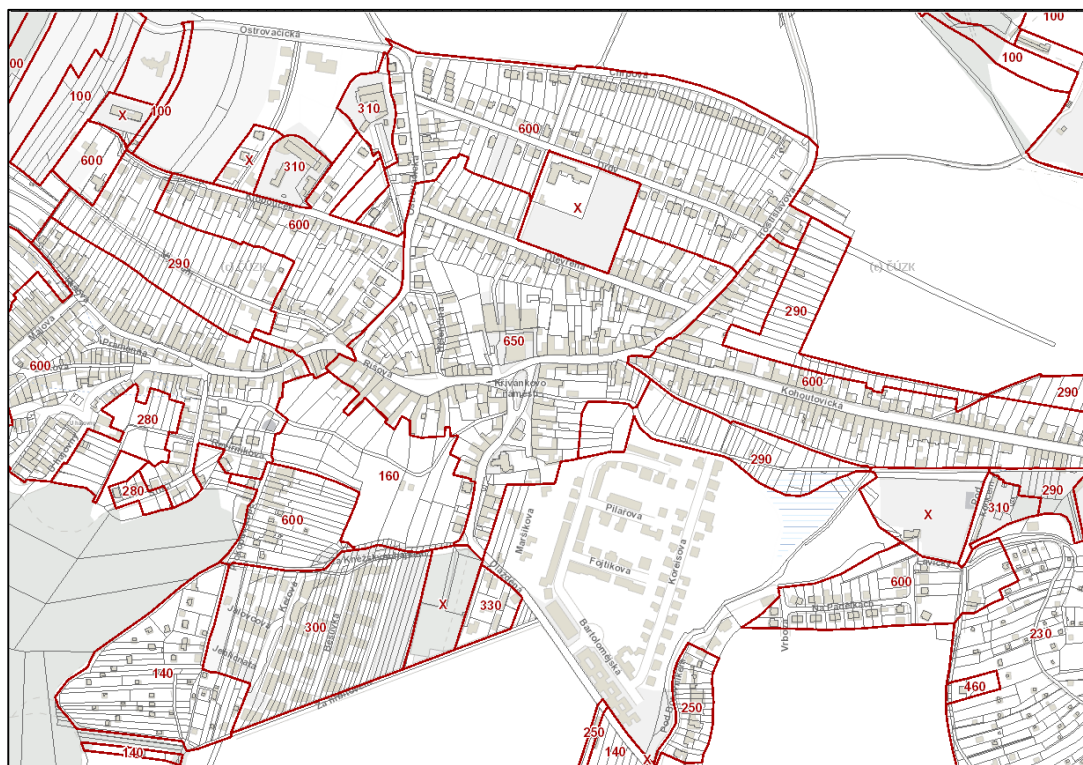


**Příloha č. 3, Obrázek 18: Letecký snímek 2006**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

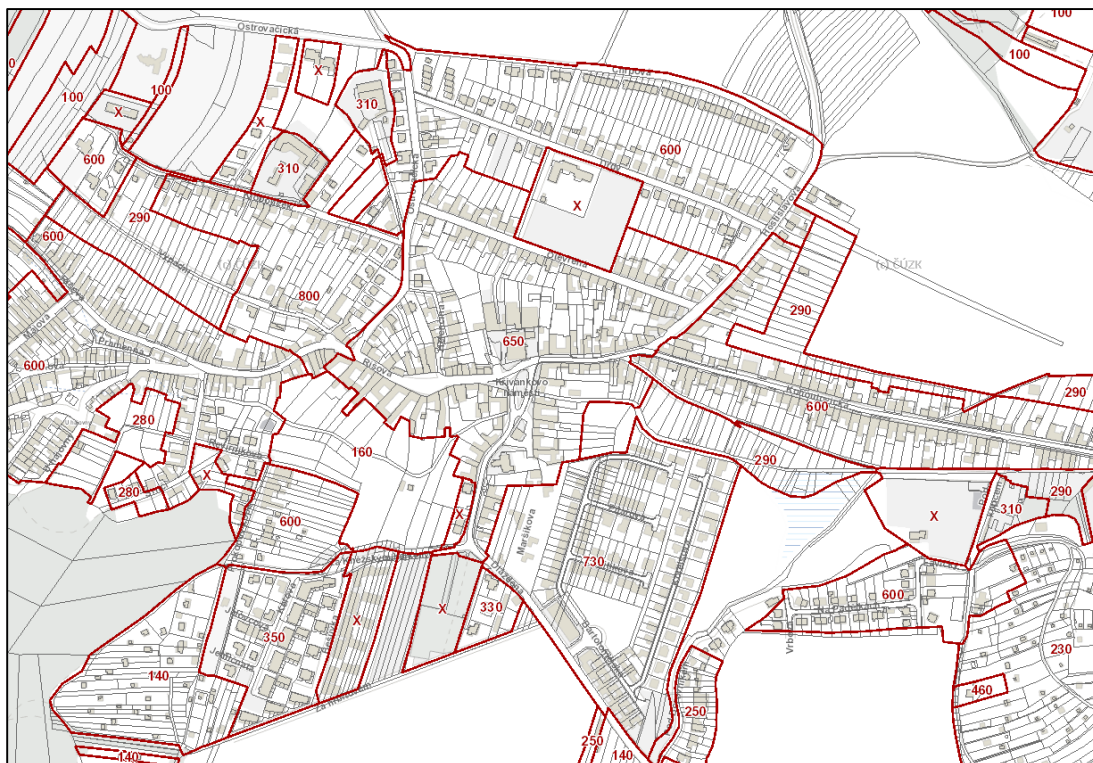


**Příloha č. 3, Obrázek 19: Letecký snímek 2012**

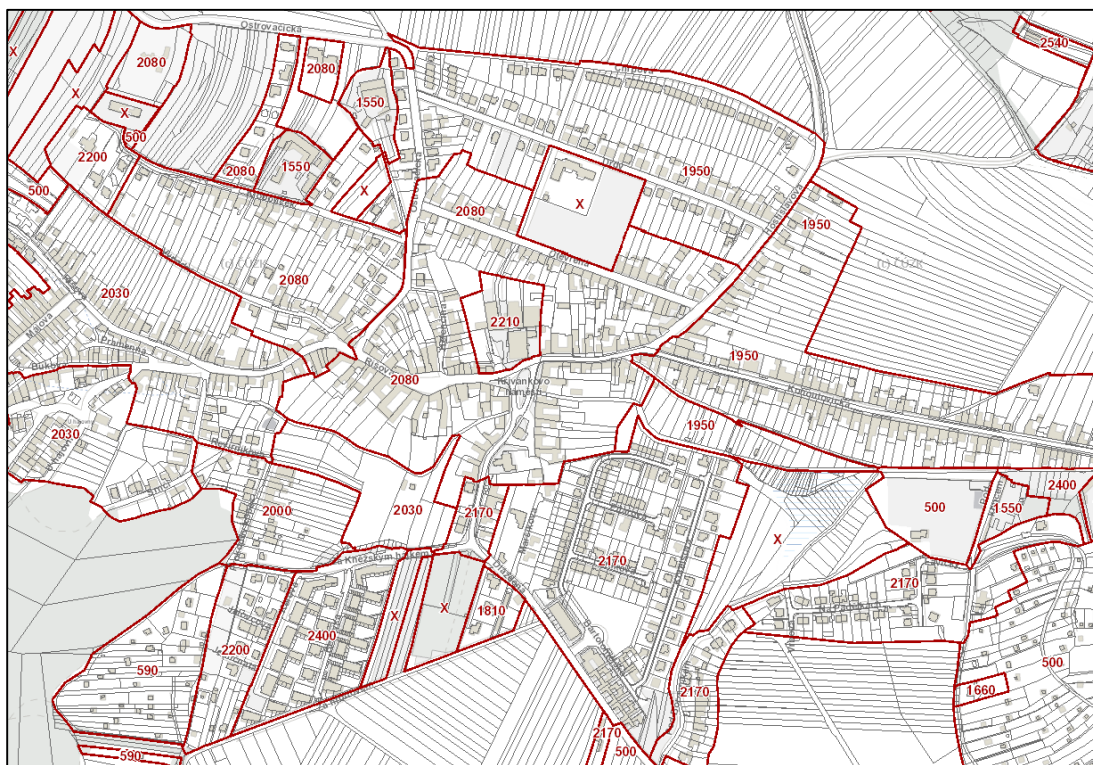


**Příloha č. 3, Obrázek 20: Cenová mapa města Brna č. 6**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

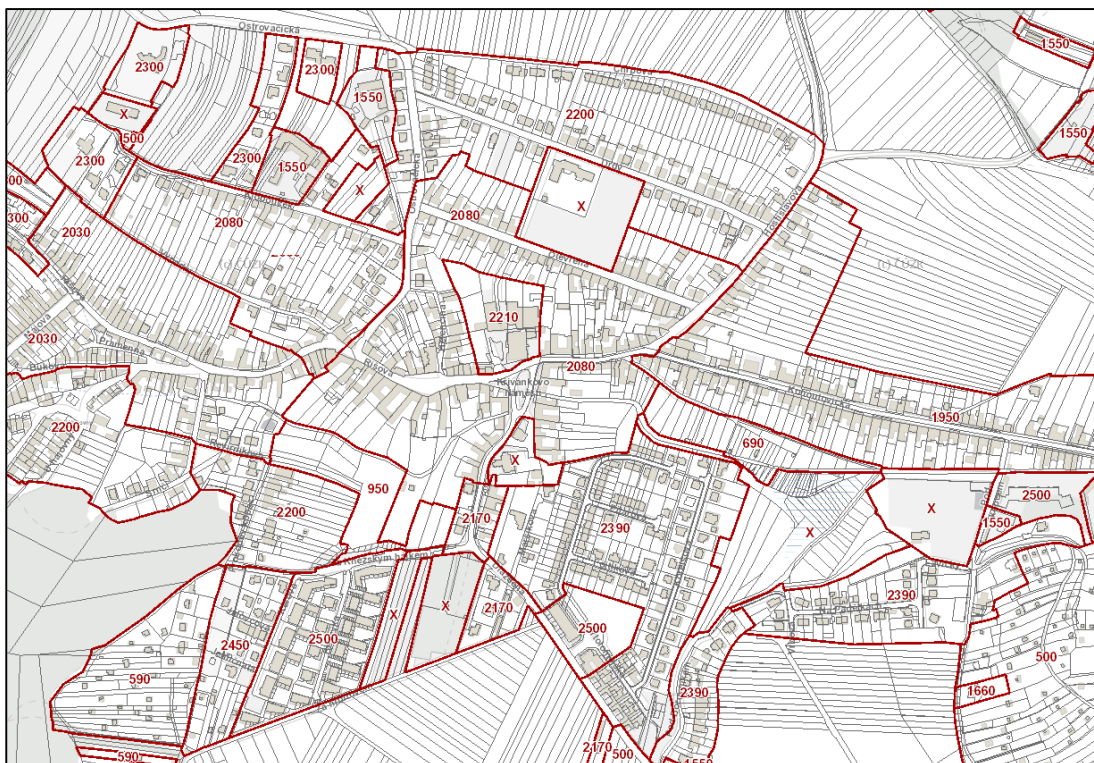


**Příloha č. 3, Obrázek 21: Cenová mapa města Brna č. 7**

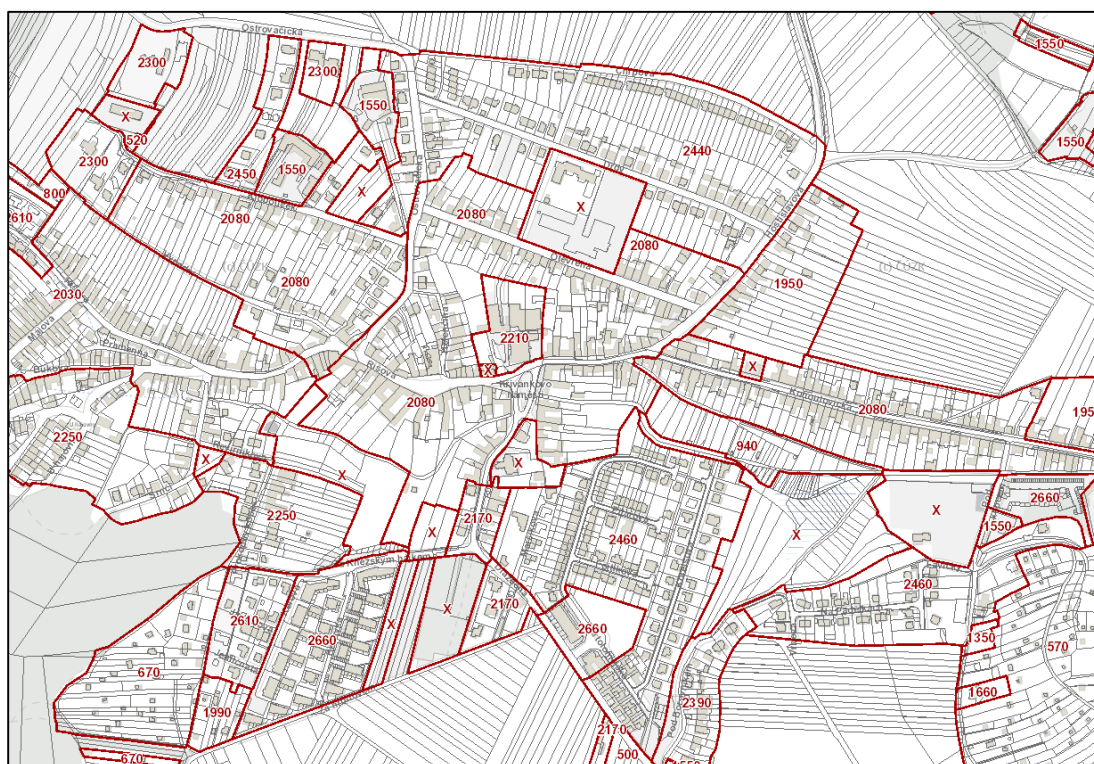


**Příloha č. 3, Obrázek 22: Cenová mapa města Brna č. 8**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



**Příloha č. 3, Obrázek 23: Cenová mapa města Brna č. 9**



**Příloha č. 3, Obrázek 24: Cenová mapa města Brna č. 10**

## Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

### Brno – Medlánky



***Příloha č. 3, Obrázek 25: Cenová mapa stavebních pozemků letecký snímek***

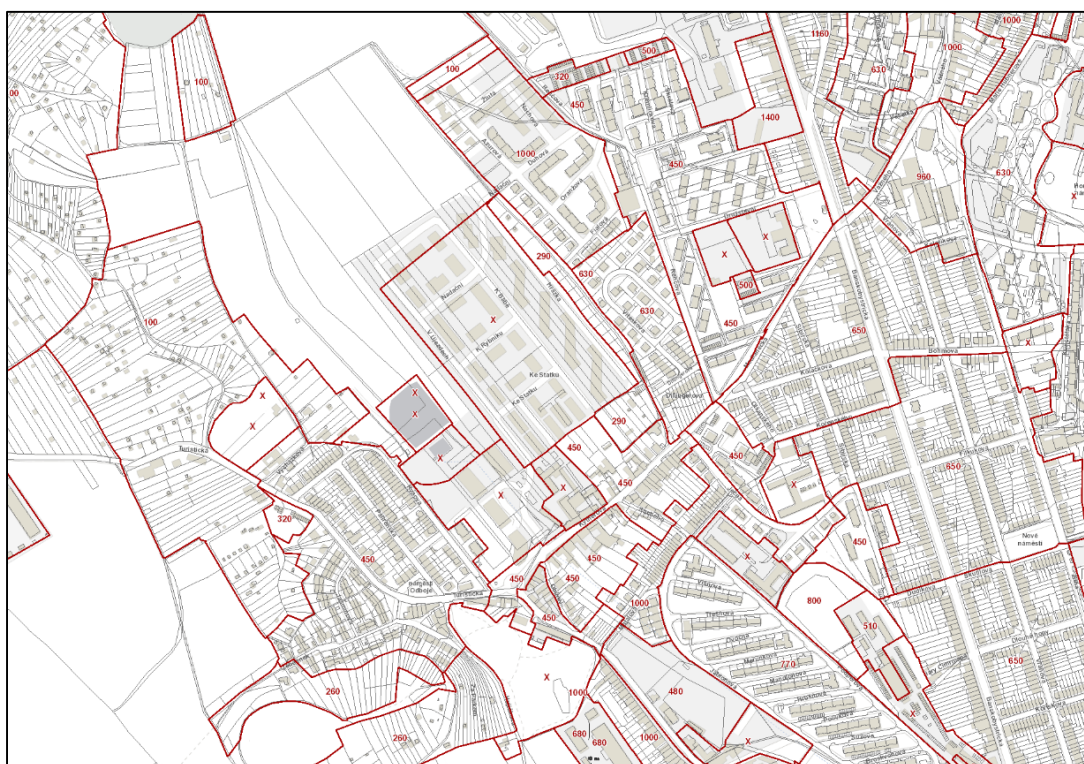


***Příloha č. 3, Obrázek 26: Letecký snímek 2006***

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



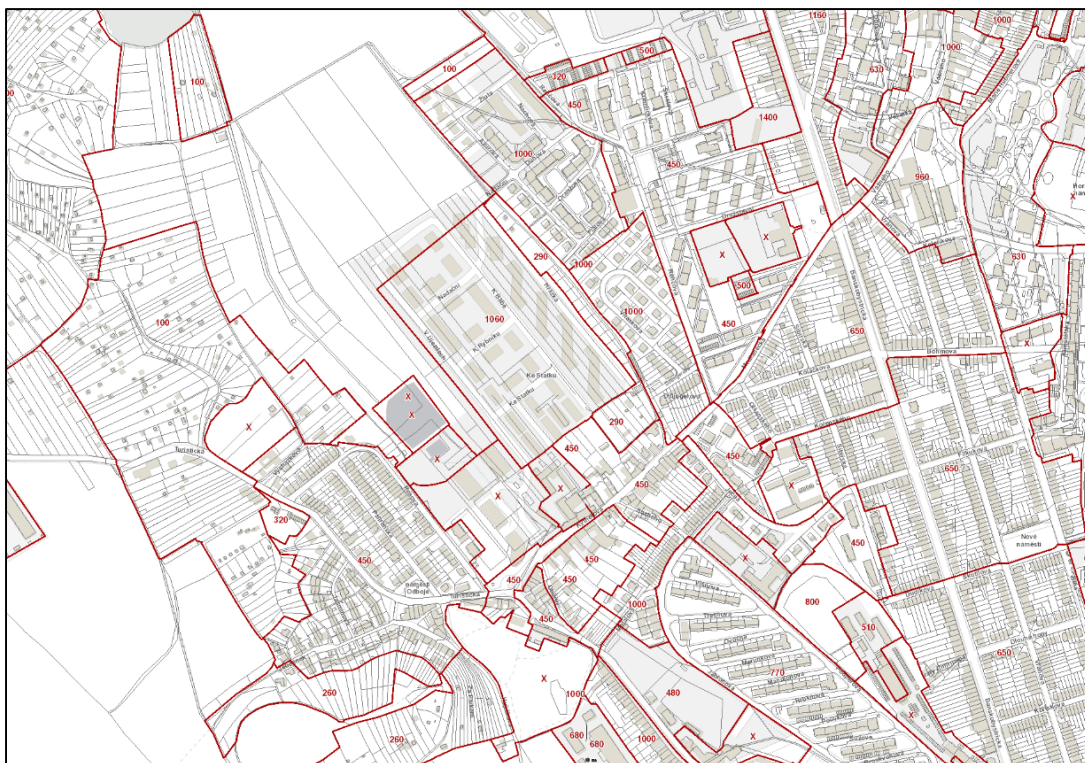
**Příloha č. 3, Obrázek 27: Letecký snímek 2012**



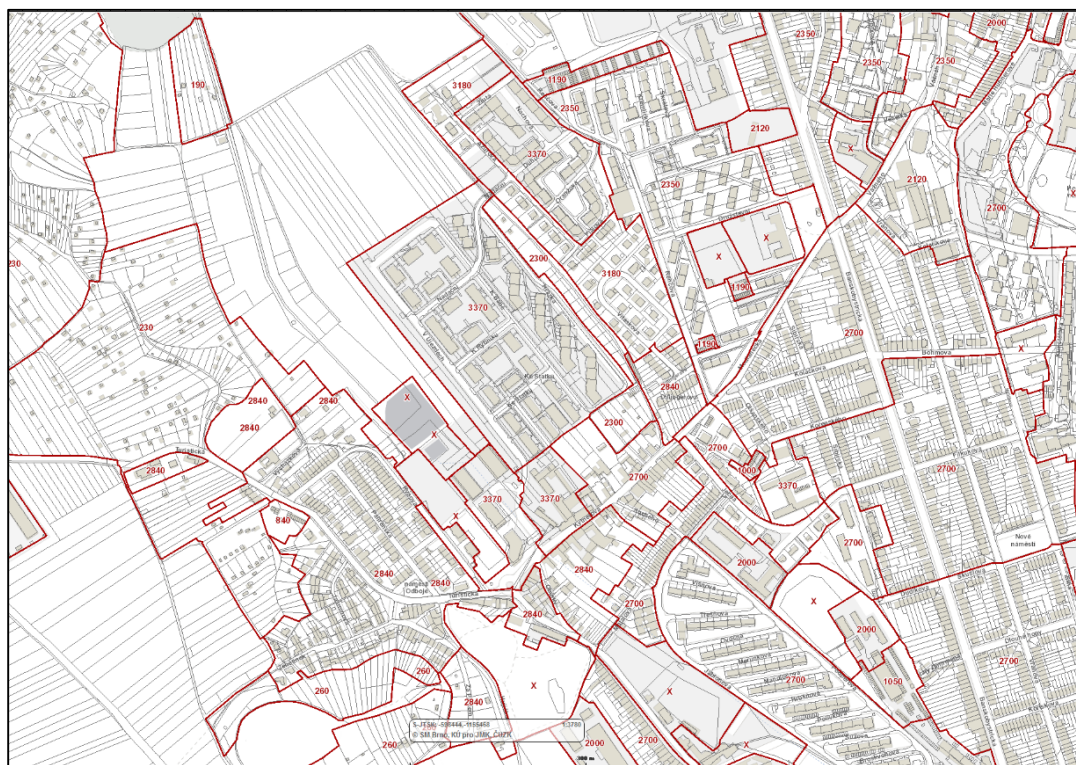
**Příloha č. 3, Obrázek 28: Cenová mapa města Brna č. 6**



### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

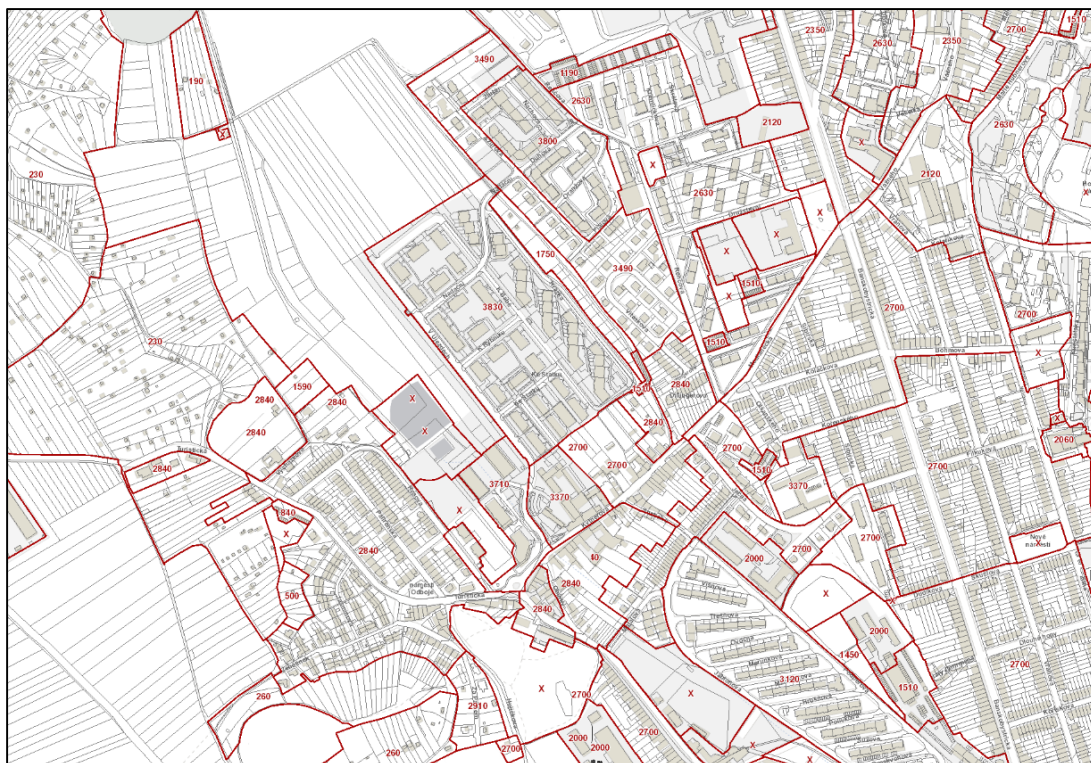


**Příloha č. 3, Obrázek 29: Cenová mapa města Brna č. 7**

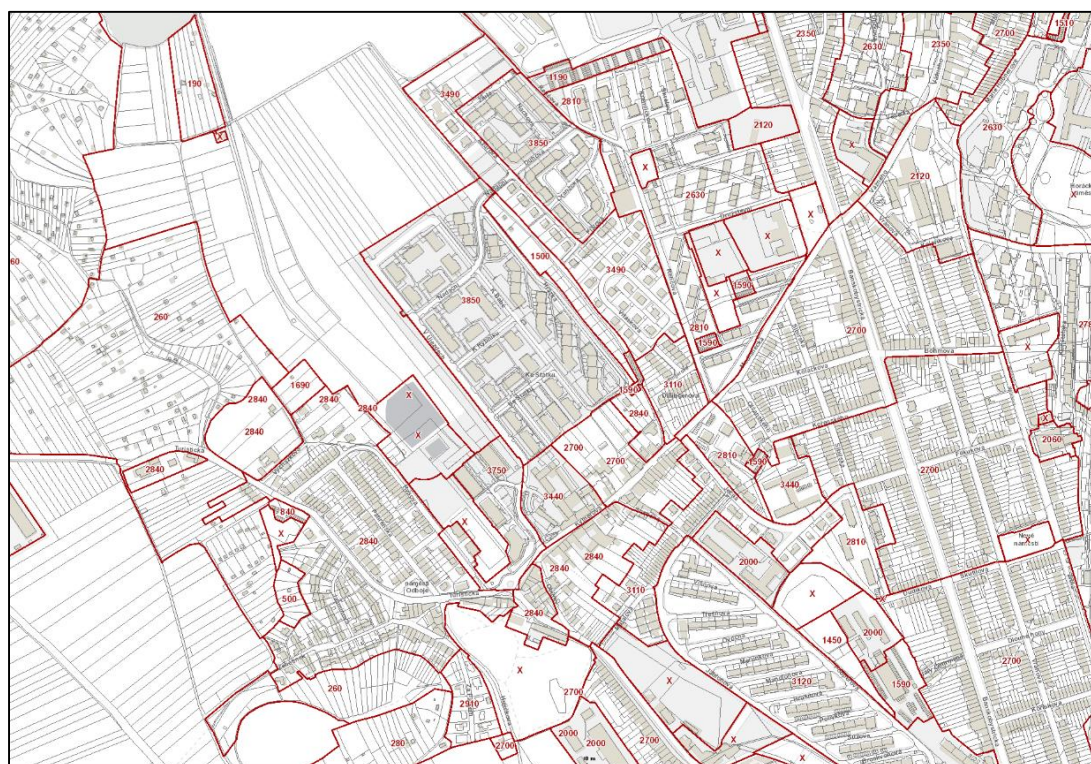


**Příloha č. 3, Obrázek 30: Cenová mapa města Brna č. 8**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



**Příloha č. 3, Obrázek 31: Cenová mapa města Brna č. 9**



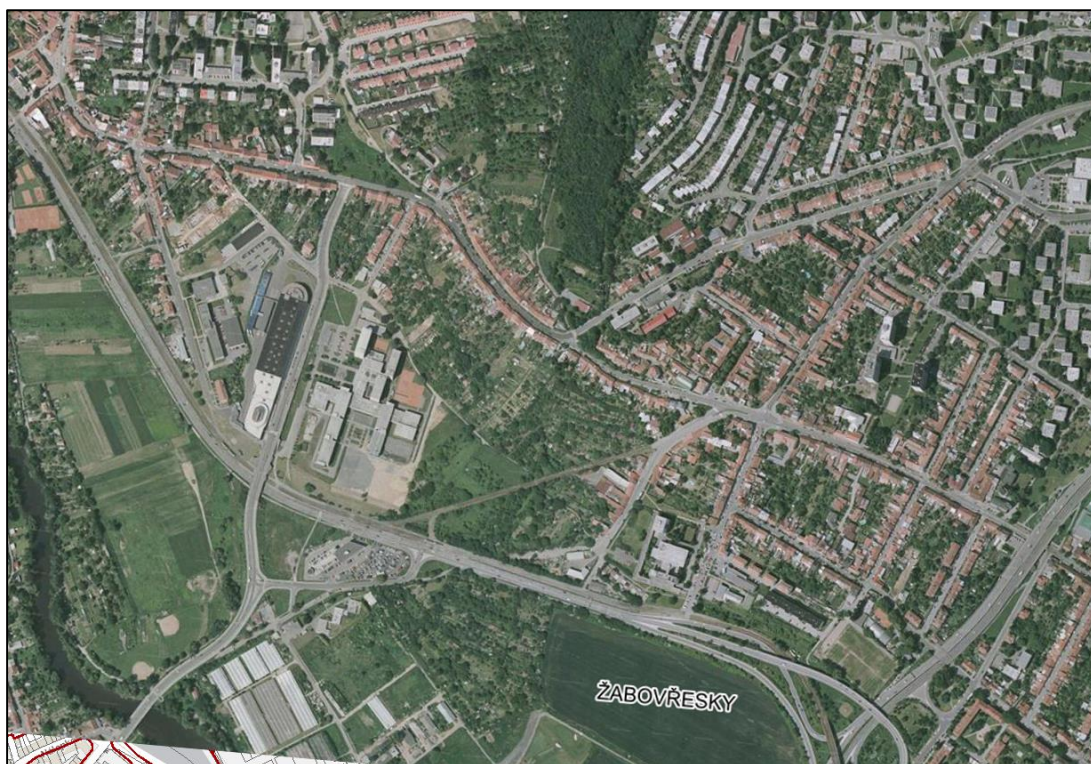
**Příloha č. 3, Obrázek 32: Cenová mapa města Brna č. 10**

## Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

### Brno – Komín / Žabovřesky

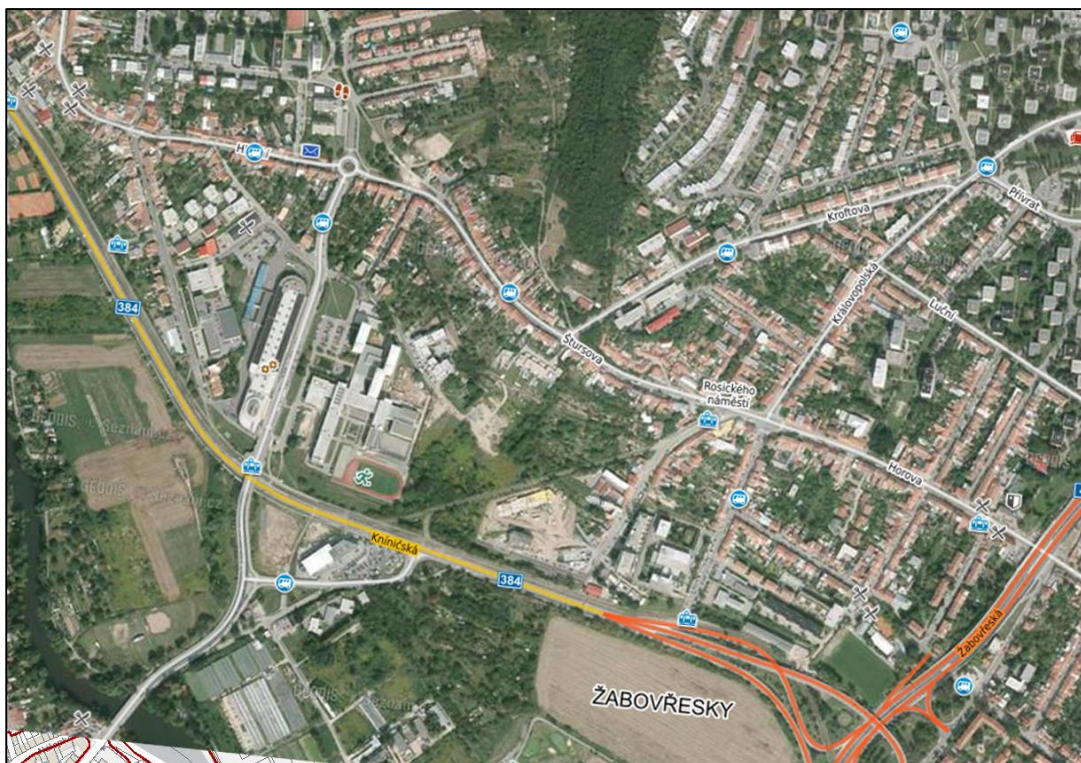


**Příloha č. 3, Obrázek 33: Cenová mapa stavebních pozemků letecký snímek**

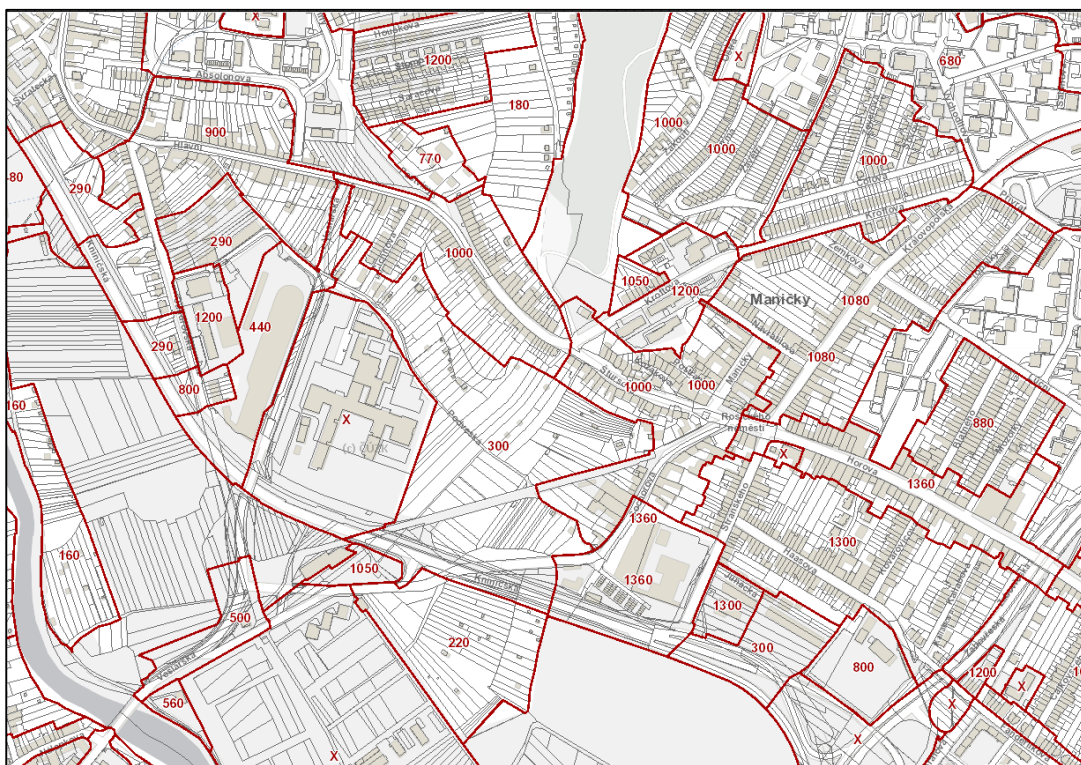


**Příloha č. 3, Obrázek 34: Letecký snímek 2006**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

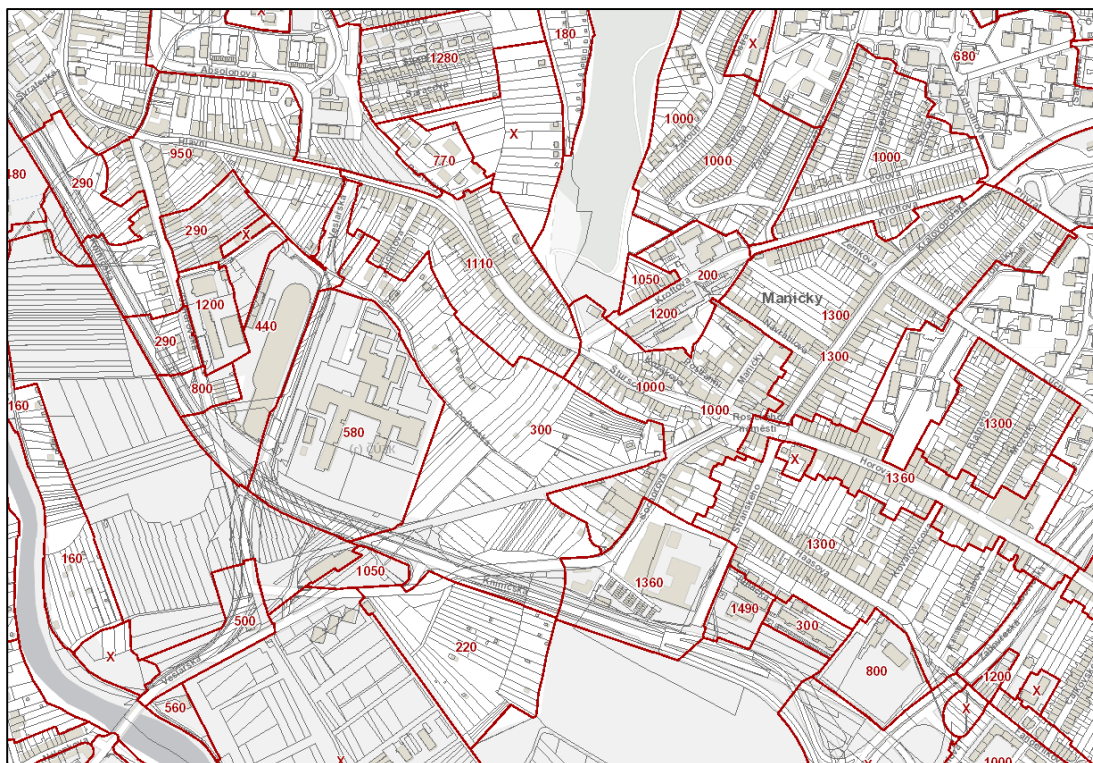


**Příloha č. 3, Obrázek 35: Letecký snímek 2012**

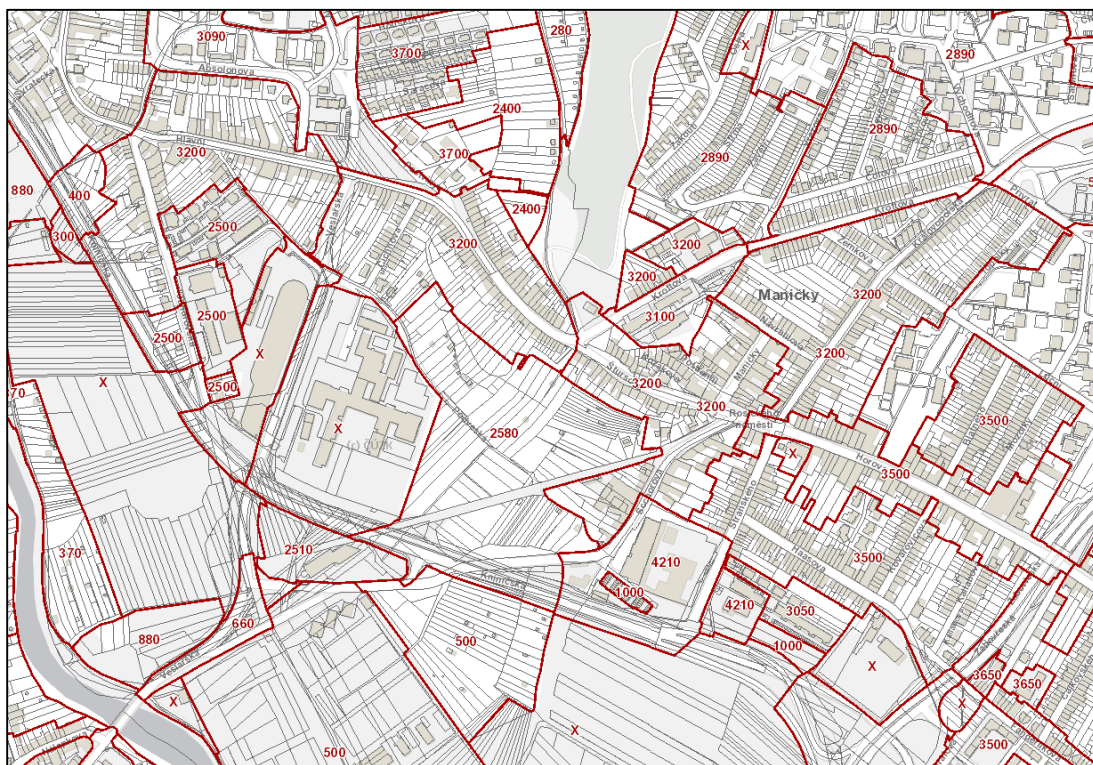


**Příloha č. 3, Obrázek 36: Cenová mapa města Brna č. 6**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

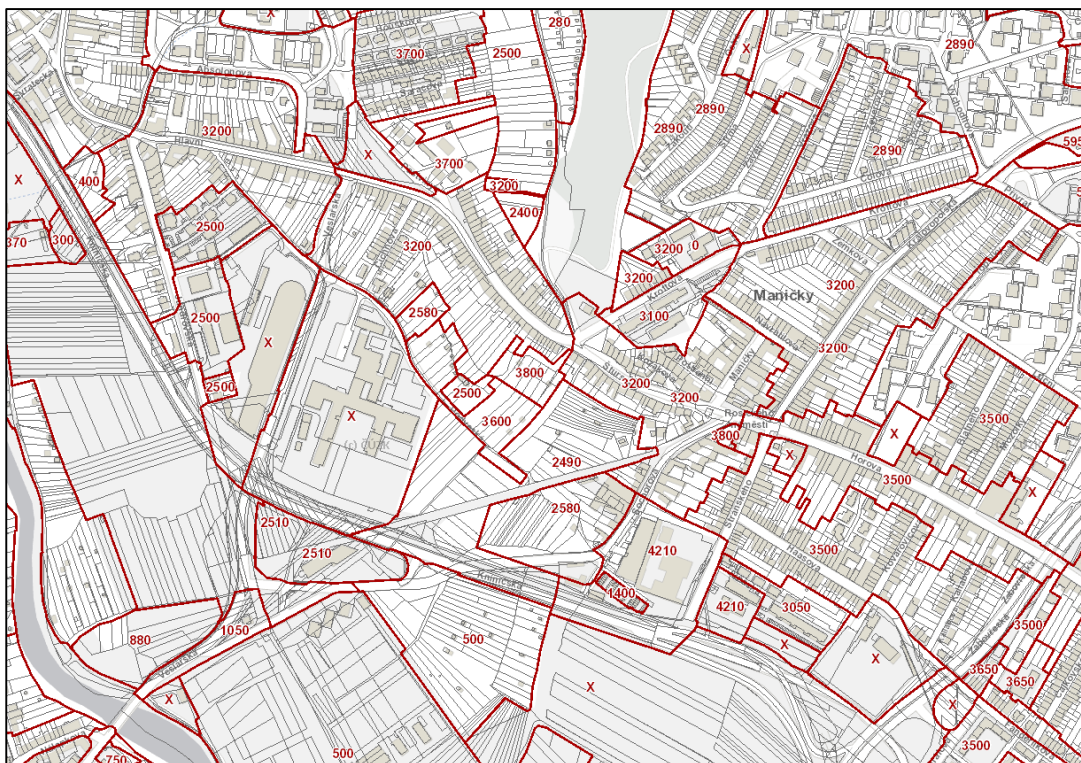


**Příloha č. 3, Obrázek 37: Cenová mapa města Brna č. 7**

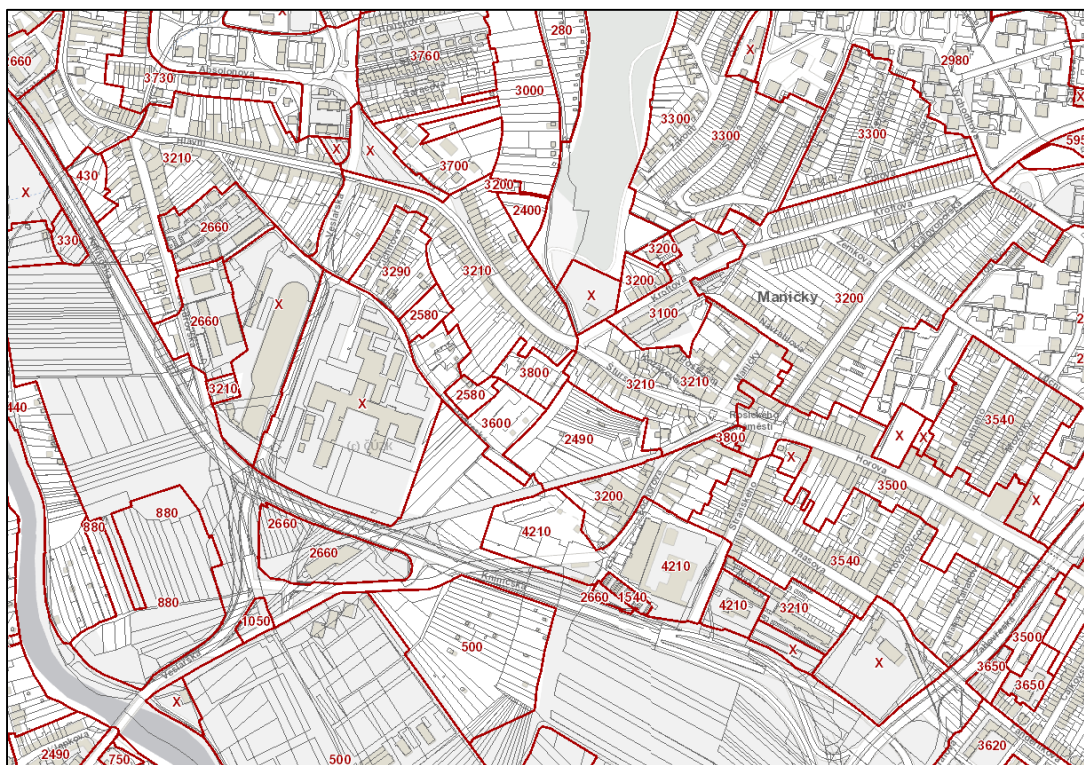


**Příloha č. 3, Obrázek 38: Cenová mapa města Brna č. 8**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



**Příloha č. 3, Obrázek 39: Cenová mapa města Brna č. 9**



**Příloha č. 3, Obrázek 40: Cenová mapa města Brna č. 10**

## Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

### Brno – Sadová



**Příloha č. 3, Obrázek 41: Cenová mapa stavebních pozemků letecký snímek**

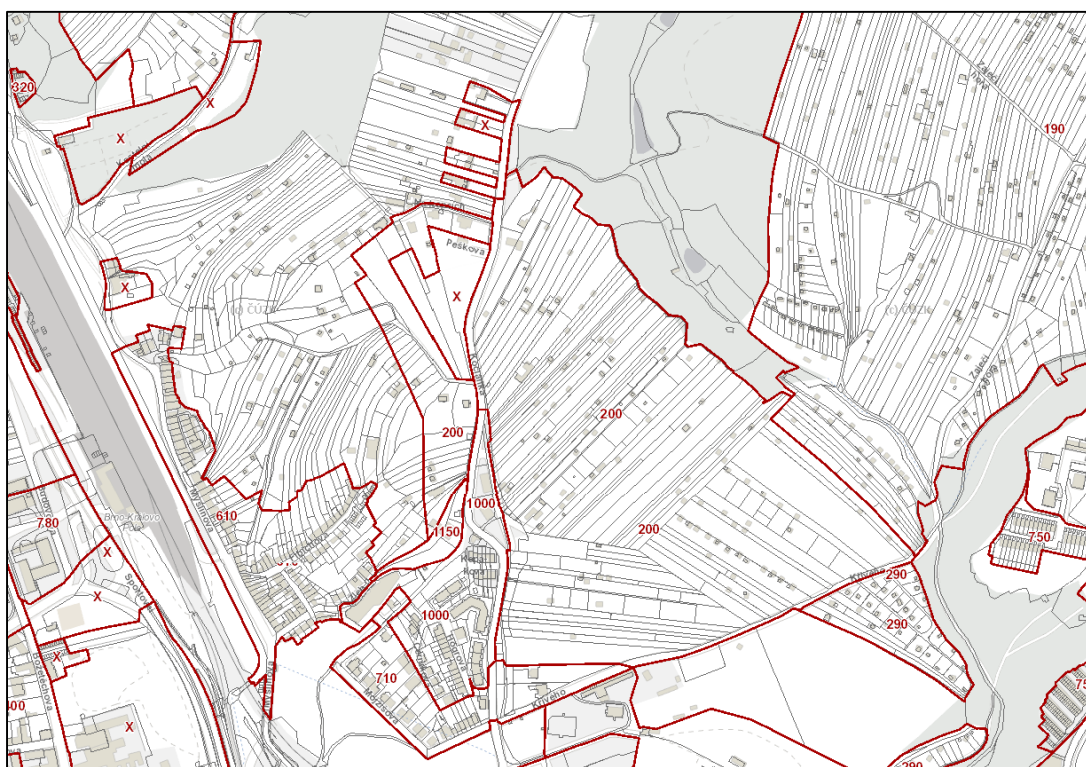


**Příloha č. 3, Obrázek 42: Letecký snímek 2006**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



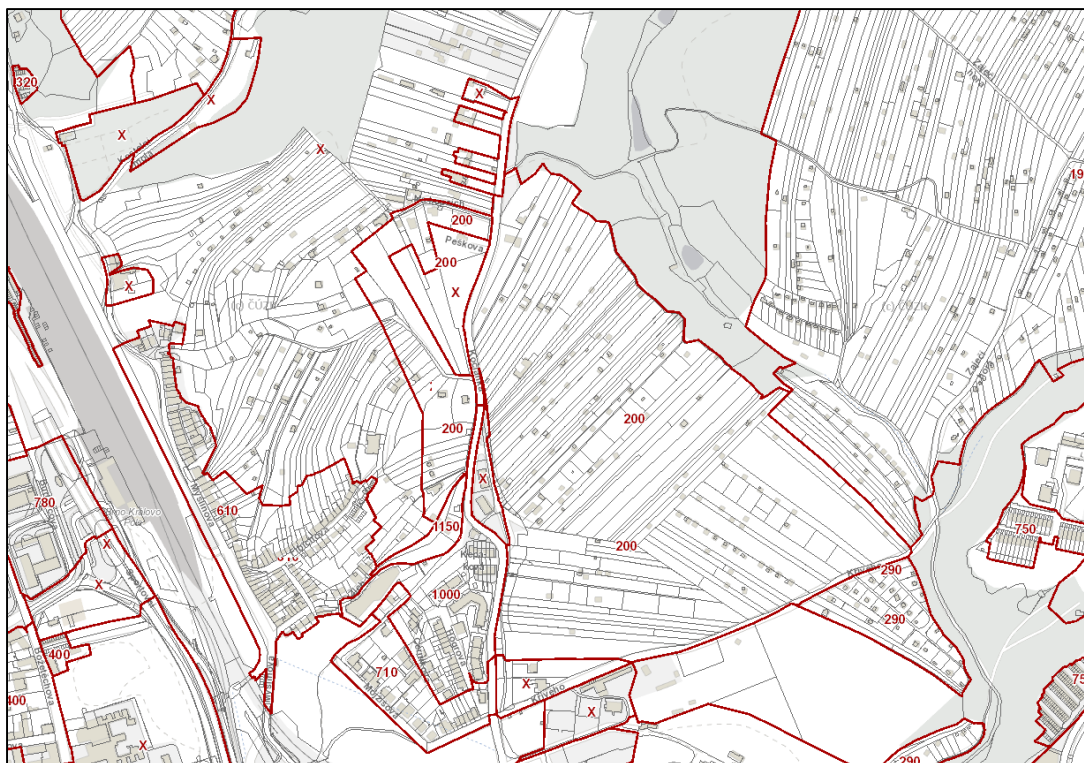
**Příloha č. 3, Obrázek 43: Letecký snímek 2012**



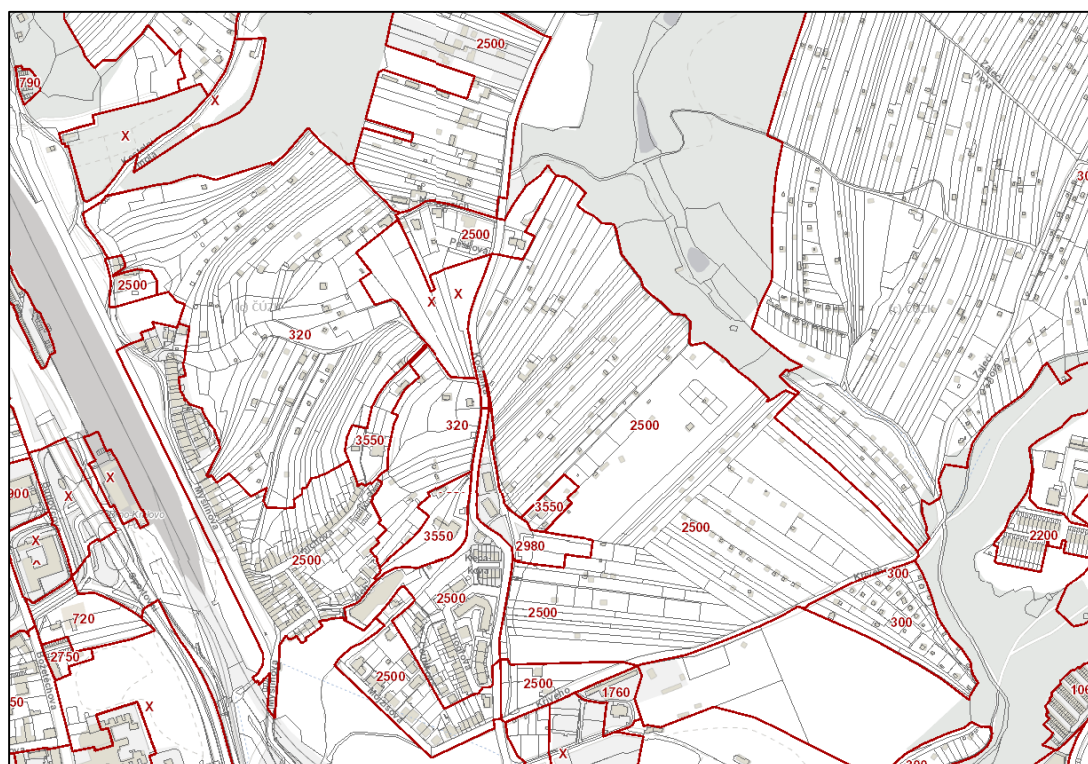
**Příloha č. 3, Obrázek 44: Cenová mapa města Brna č. 6**



### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí

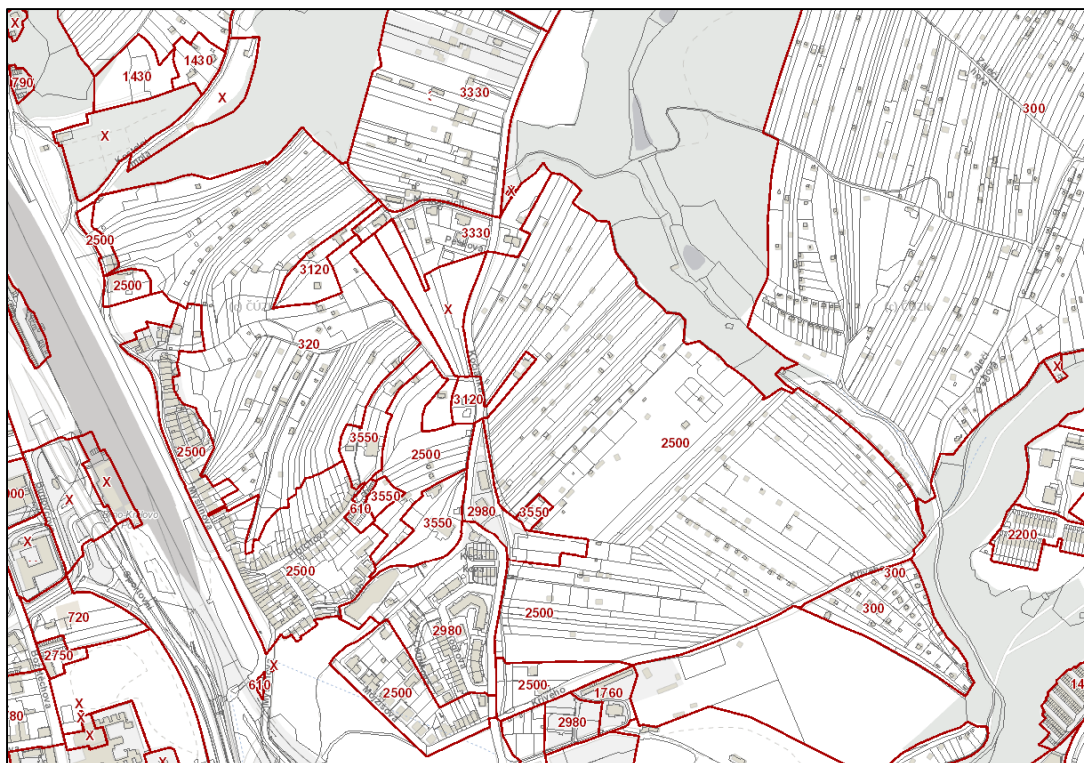


**Příloha č. 3, Obrázek 45: Cenová mapa města Brna č. 7**

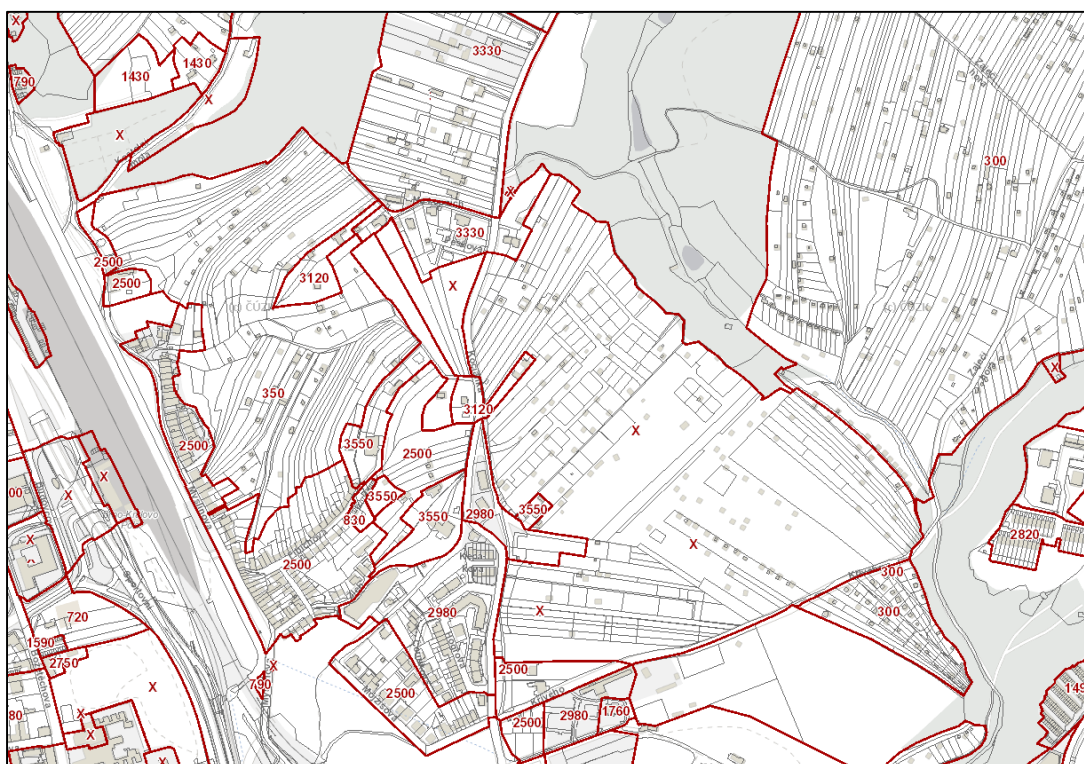


**Příloha č. 3, Obrázek 46: Cenová mapa města Brna č. 8**

### Příloha č. 3 – Přehled řešených oblastí



**Příloha č. 3, Obrázek 47: Cenová mapa města Brna č. 9**



**Příloha č. 3, Obrázek 48: Cenová mapa města Brna č. 10**