



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH ZJEDNODUŠENÝM ZPŮSOBEM A ZPŮSOBEM VÝNOSOVÝM NEBO NÁKLADOVÝM

COMPARE PRICES FOR MIXED PERENNIAL CROPS FOUND SIMPLIFIED WAY AND WAY OF
YIELD OR COST

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. VLADIMÍR HAMOUZ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Vladimír Hamouz

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

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

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

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných zjednodušeným způsobem a způsobem výnosovým nebo nákladovým

v anglickém jazyce:

Compare prices for mixed perennial crops found simplified way and way of yield or cost

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je na modelovém příkladu zahrady se smíšenými porosty, která je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, stanovit cenu jednotlivých stromů dle § 41 oceňovací vyhlášky a zjednodušeným způsobem dle § 42 oceňovací vyhlášky. Zjištěné ceny porovnat a vyhodnotit, jaký vliv má na cenu smíšených dřevin rozdílná lokalita a stáří stromů. Na základě zjištěných skutečností analyzovat vhodnost koeficientu 0,065, který je uveden v § 42 odst. 5 oceňovací vyhlášky a případně navrhnout jeho úpravu.

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; Scholzová, V. Úřední oceňování majetku. 1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 15.10.2012



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

Abstrakt

Diplomová práce řeší porovnání cen smíšených trvalých porostů, které jsou zjištěné pro účely daně z převodu nemovitostí nebo daně darovací od cen stanovených pro ostatní účely. Pro stanovení příslušných cen je použit zjednodušený způsob a způsob výnosový nebo nákladový.

Abstract

The thesis deals compare prices mixed permanent crops that are established for the property transfer tax or gift tax from prices established for other purposes. For the determination of the prices is used method of simplified and in a yield or cost method.

Klíčová slova

Trvalé porosty, zahrada, zjednodušený způsob, výnosový způsob, nákladový způsob, daň, okrasné porosty, ovocné porosty, smíšené porosty.

Keywords

Permanent crops, garden, simplified method, yield method, cost method, tax, decorative crops, fruit crops, mixed crops.

Bibliografická citace

HAMOUIZ, V. *Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných zjednodušeným způsobem a způsobem výnosovým nebo nákladovým*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 143 s a 10 s příloh Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne 20. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové při zpracování mé diplomové práce za příkladnou metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc.

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	TEORETICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE	13
2.1	ZÁKLADNÍ POJMY TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITOSTÍ	13
2.2	ZÁKLADNÍ POJMY TÝKAJÍCÍ SE POROSTŮ	17
2.3	ČLENĚNÍ POZEMKŮ PRO ÚČELY OCEŇOVÁNÍ	22
2.3.1	<i>Oceňování stavebních pozemků</i>	23
2.3.2	<i>Oceňování zemědělských pozemků.....</i>	24
2.3.3	<i>Oceňování lesních pozemků</i>	24
2.3.4	<i>Oceňování pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plochy..</i>	24
2.3.5	<i>Oceňování jiných pozemků.....</i>	25
2.4	POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	25
2.4.1	<i>Stavební pozemek v cenové mapě stavebních pozemků</i>	25
2.4.2	<i>Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků.....</i>	25
2.4.3	<i>Zemědělský pozemek</i>	26
2.4.4	<i>Jiné pozemky</i>	27
2.5	ČLENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ PRO ÚČELY OCEŇOVÁNÍ.....	27
2.5.1	<i>Oceňování lesního porostu.....</i>	27
2.5.2	<i>Oceňování ovocných dřevin, vinné révy a chmelové révy a okrasných rostlin</i>	28
2.6	POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ	28
2.6.1	<i>Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny</i>	28
2.6.2	<i>Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem</i>	29
2.7	METODIKA AOPK ČR – OCEŇOVÁNÍ DŘEVIN ROSTOUCÍCH MIMO LES ..	30
2.7.1	<i>Oceňování solitérních stromů.....</i>	32
2.7.2	<i>Oceňování skupin stromů</i>	34

2.7.3	<i>Oceňování skupin keřů a popínavých dřevin.....</i>	35
2.7.4	<i>Softwarové aplikace pro oceňování dřevin</i>	35
3	PRAKTICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE.....	36
3.1	OBEC SKRŠÍN	37
3.1.1	<i>Charakteristika obce</i>	37
3.1.2	<i>Celkový popis.....</i>	38
3.1.3	<i>Informace o nemovitosti</i>	39
3.1.4	<i>Pozemky.....</i>	40
3.1.5	<i>Trvalé porosty.....</i>	43
3.2	STATUTÁRNÍ MĚSTO MOST	52
3.2.1	<i>Charakteristika města.....</i>	52
3.2.2	<i>Pozemky.....</i>	54
3.2.3	<i>Trvalé porosty.....</i>	57
3.3	MÍSTNÍ ČÁST VTELNO	59
3.3.1	<i>Charakteristika místní části.....</i>	59
3.3.2	<i>Pozemky.....</i>	61
3.3.3	<i>Trvalé porosty.....</i>	63
3.4	MĚSTO LITVÍNOV	66
3.4.1	<i>Charakteristika města.....</i>	66
3.4.2	<i>Pozemky.....</i>	67
3.4.3	<i>Trvalé porosty.....</i>	69
3.5	MĚSTO HORNÍ JIŘETÍN	72
3.5.1	<i>Charakteristika města.....</i>	72
3.5.2	<i>Pozemky.....</i>	74
3.5.3	<i>Trvalé porosty.....</i>	76
3.6	OBEC BRAŇANY	79

3.6.1	<i>Charakteristika obce</i>	79
3.6.2	<i>Pozemky</i>	80
3.6.3	<i>Trvalé porosty</i>	83
3.7	OCENĚNÍ 5-TI LETÝCH TRVALÝCH POROSTŮ	86
3.7.1	<i>Most</i>	86
3.7.2	<i>Vtelno</i>	88
3.7.3	<i>Litvínov</i>	90
3.7.4	<i>Horní jiřetín</i>	92
3.7.5	<i>Braňany</i>	94
3.7.6	<i>Skršín</i>	96
3.8	OCENĚNÍ 20-TI LETÝCH TRVALÝCH POROSTŮ	99
3.8.1	<i>Most</i>	99
3.8.2	<i>Vtelno</i>	101
3.8.3	<i>Litvínov</i>	103
3.8.4	<i>Horní jiřetín</i>	105
3.8.5	<i>Braňany</i>	107
3.8.6	<i>Skršín</i>	109
3.9	OCENĚNÍ 40-TI LETÝCH TRVALÝCH POROSTŮ	112
3.9.1	<i>Most</i>	112
3.9.2	<i>Vtelno</i>	114
3.9.3	<i>Litvínov</i>	116
3.9.4	<i>Horní jiřetín</i>	118
3.9.5	<i>Braňany</i>	120
3.9.6	<i>Skršín</i>	122
4	SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ	125
5	ZÁVĚR	129
	SEZNAM OBRÁZKŮ	130

SEZNAM TABULEK	133
SEZNAM LITERATURY	140
SEZNAM LEGISLATIVNÍCH DOKUMENTŮ	141
SEZNAM WEBOVÝCH STRÁNEK	142
PŘÍLOHA	143
FOTOGALERIE POROSTŮ	144

1 ÚVOD

Pro řešení problematiky daní z převodu nemovitostí nebo daně darovací a pro ostatní účely bylo na modelovém příkladu zahrady se smíšenými porosty provedeno ocenění dle příslušných paragrafů oceňovací vyhlášky. Pro splnění zadání práce musí vybraná zahrada tvořit funkční celek spolu s pozemkem zastavěným nemovitou stavbou tento případ stavbou rodinného domu.

Byly stanoveny ceny jednotlivých smíšených porostů podle § 41 (Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny) a podle § 42 (Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem) oceňovací vyhlášky. Tyto dvě ceny byly následně porovnávány z hlediska rozdílného umístění zahrady se smíšenými porosty. Dále byly stanoveny ceny smíšených trvalých porostů podle aktuálního stáří a fiktivního stáří s přihlédnutím na pokryvnou plochu, kterou trvalé porosty překrývají v půdorysném průmětu svými korunami nebo svými částmi.

V dalších krocích byla na základě analýzy zjištěných skutečností posuzována vhodnost koeficientu 0,065, který je uveden v § 42 odstavce 5 oceňovací vyhlášky.

Diplomová práce je rozdělena na dvě hlavní části. První teoretická část vysvětluje jednotlivé pojmy vyskytující se v diplomové práci. Pojmy jsou zaměřeny na nemovitosti, v mém případě stavení pozemek a zahrada. Další definice vysvětlují a jsou zaměřeny na porosty, v mém případě ovocné dřeviny, okrasné rostliny a smíšené trvalé porosty. Druhá část práce je zaměřena na praktickou stránku věci, a tudíž se v ní řeší konkrétní příklad ocenění. Pozemek se zastavěnou plochou a nádvořím a zahradou, který je hlavním prvkem diplomové práce, se nachází v okrese Most v obci Skršín v severních Čechách. Tomuto pozemku bylo měněno umístění podle koeficientu prodejnosti, jenž se vyskytuje v oceňovací vyhlášce. Na základě změny polohy tohoto pozemku bylo zpracováno ocenění trvalých porostů dvěma zmíněnými způsoby. Toto ocenění posléze nabízí velmi rozdílné výsledky. Dalším měněným kritériem bylo stáří porostů v závislosti na lokalitě, jež bylo zvoleno do třech etap 5, 20 a 40 let, avšak všem věkovým kategoriím byla zachována pokryvná plocha s ohledem na úpravu a údržbu porostů. Také změnou stáří porostů došlo k markantním změnám cen jednotlivých uvedených paragrafů oceňovací vyhlášky. V závěru jsem provedl porovnání zjištěných cen pomocí tabulek a grafů, ve kterých jsou tyto ceny vyneseny.

2 TEORETICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITOSTÍ

Nemovitost

„*Nemovitost je pozemek a stavba spojené se zemí pevným základem*“; (viz zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník). ([10] § 119)

Katastrální mapa

Katastrální zákon udává definici pro katastrální mapu v následujícím znění: „*Katastrální mapa je podrobná, polohopisná mapa zobrazující nemovitosti a udržovaná v souladu se skutečným stavem v terénu. Patří do souboru geodetických informací Katastru nemovitostí.*“ ([13] § 27)

Parcela

“*Parcela je pozemek, který polohově a geometricky určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (p. č.). Stejným p. č. je označena parcela shodně ve všech částech měřičského a písemného operátu Katastru nemovitostí. Součástí pozemků jsou i porosty na nich vzešlé.*” ([13] § 27)

Pozemek

Pojem pozemek je definován v katastrálním zákoně a doslovně znamená: „*Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Pozemek nelze jakkoliv zničit. Mohou se měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla. ([13] § 27)

Členění pozemků podle druhů:

- a) orná půda
- b) chmelnice
- c) vinice
- d) zahrada

- e) ovocný sad
- f) trvalý travní porost
- g) lesní pozemek
- h) vodní plocha
- i) zastavěná plocha a nádvoří
- j) ostatní plocha. ([13] § 2)

Trvalý porost

Trvalý porost se dělí pro účelu oceňování do čtyř základních skupin:

- a) lesní porost,
- b) ovocné dřeviny,
- c) vinná a chmelová réva,
- k) okrasné rostliny. ([14] § 14)

Funkční celek

Funkčním celkem je nazýván soubor nemovitostí, který je tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením.

Funkčními celky mohou případně být soubory nemovitostí, které vyplývají z jejich funkčního spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí, tedy vydáním rozhodnutí nebo povolení dle stavebního zákona (183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. ([16] § 2)

Jednotný funkční celek

Jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem tvoří pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zahrady nebo ostatní plochy, které jsou se stavbou a zastavěnou plochou a nádvořím společně využívány a jsou ve vlastnictví jednoho subjektu. ([14] § 9)

Počet obyvatel

Pojem počet obyvatel je definován oceňovací vyhláškou: „Počtem obyvatel obce ke dni ocenění je počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání. Při změně územní struktury ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce aktuálního ke dni ocenění.“

([16] § 2)

Nelesní porost

„Nelesním porostem jsou okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, včetně lesních dřevin, které v zastavěném a nezastavěném území plní také jiné funkce, než porosty rostoucí na pozemcích určených k plnění funkci lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací.“

([16] § 2)

Cena

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Muže nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněná a zůstává tak historickým faktem. Cena vyjadřuje hodnotu směňovaného zboží v penězích a vzniká v důsledku směny zboží na trhu. ([4] str. 47)

Cena pořizovací

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Dle § 25 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví je pořizovací cena cenou, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

([4] str. 50)

Cena časová nebo věcná hodnota

Časovou cenou se rozumí cena, která je stanovena jako rozdíl výchozí pořizovací ceny majetku a částky odpovídající skutečnému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení, dále se odečítají náklady na opravu vážných závad, které znemožňují užívání věci. Cena výchozí se označuje jako CN (cena nové stavby). ([4] str. 51)

Cena jednotková

Jednotkovou cenou je cena za měrnou jednotku množství zboží nebo cena za službu anebo nemovitost. Určitou jednotkou je např. t, kg, m, m³, m², ha, ks. [15]

Cena zjištěná (úřední, administrativní)

V zákoně o cenách (zákon č. 526/1990Sb.) podle § 1 je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až § 13 nebo zjištěná podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

V tomto případě je zvláštním právním předpisem zákon o oceňování majetku, ve kterém se specifikují případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou. Ocenění administrativní cenou se používá pro účely státní správy, především pro účely daňové. [4]

Cena reprodukční

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem, agregovanými položkami nebo výpočtem za pomoci technicko - hospodářských ukazatelů.

[4]

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Dle zákona o oceňování majetku nebo dle zákona o cenách je obvyklou cenou: „Cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. 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 nezohledňují vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“. ([4] str. 52)

Hodnota

Hodnota je „určitým přiblížením, odhadem ceny, jehož výše závisí na metodě, jež byla pro její stanovení použita“.

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), proto je důležité při oceňování přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.“

Rozdíl mezi hodnotou a cenou je tedy, že hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, ale jedná se o odhad.

Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. ([4] str. 47)

Hodnota věcná („substanční hodnota“, „časová cena“ věci)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad. V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

Dle oceňovací vyhlášky je obdobou této ceny cena zjištěná nákladovým způsobem. Vychází totiž z nákladu, které by bylo nutné vynaložit na předmět ocenění ve stejném místě a čase. [4]

Hodnota výnosová

Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“. [4]

2.2 ZÁKLADNÍ POJMY TÝKAJÍCÍ SE POROSTŮ

Bonita dřeviny

„Míra pro zhodnocení a porovnání produkční schopnosti (zdatnosti) dřeviny na stanovišti. Ovlivňuje ji kvalita stanoviště, přírodních podmínek tzn. vnější složka bonity, genetické vlastnosti dřeviny tzn. vnitřní složka bonity.“ ([1] str. 20)

Druh dřeviny

„Jedná se o soubor sobě podobných jedinců, podobnost si předávající z generace na generaci, existenci této kategorie musí přiznat taxonomové.“ ([1] str. 22)

Dřevo

„Lignin a celulózu obsahující substance mezi dřevní a kůrou stromu nebo keře.“

([1] str. 22)

Dřevina

Vytrvalá, víceletá rostlina se zdřevnatělým kořenem a stonkem, který nese obnovovací pupeny na nadzemních dřevnatých prýtech.

Dělení dřevin:

1. *polokeře – suffrutex – zdřevnatělá spodní část prýtů a bylinná a nepřezimující část vrcholová,*
2. *keříky – fruticulus – nízko nad zemí hustě větvené např. borůvka, vřes,*
3. *keře – frutex – celé zdřevnatělé a větvené již od báze (jedno- i vícekmenný),*
4. *stromy – arbor – a liány.*

A. Podle výšky:

- ❖ *stromek – do výšky 7 m,*
- ❖ *nízký strom – výška 8-15 m,*
- ❖ *středně vysoký strom – výška 16-25 m,*
- ❖ *vysoký strom – výška 26-50 m,*
- ❖ *velmi vysoký strom – výška nad 50 m.*

B. Podle stáří:

- ❖ *„mladá dřevina – dřevina, která ještě nedosáhla vývojového stádia plodnosti nebo stáří, kdy v původním areálu rozšíření začala kvést a plodit,*
- ❖ *dospělá dřevina – dřevina, která přirozeným vývojem dosáhla stádia plodnosti, nebo stáří, kdy v původním areálu rozšíření začíná kvést a plodit.“*

C. Podle dalších kritérií můžeme rozlišovat:

- ❖ *„jehličnaté dřeviny – jehličnan – konifera – nahosemenná dřevina s jehlicovitými nebo šupinovitými listy, popřípadě obojími, které zůstávají živé*

na stonku většinou celoročně nebo i několik let a s květy, které tvoří prašnikové a semenné šištice. Podle vytrvalosti živých listů se dělí na stálezelené a opadavé,

❖ *listnaté dřeviny – listnáč – krytosemenná dřevina s listy převážně plochými, s květy jednopohlavními nebo oboupohlavními. Podle vytrvalosti živých listů se dělí na stálezelené a opadavé,*

❖ *dřeviny opadavé a neopadavé (vždyzelené),*

❖ *podle užitkovosti na dřeviny lesní a dřeviny ovocné,*

❖ *podle oblasti výskytu na dřeviny tropické, subtropické, mírného pásma, severní polokoule apod.,*

❖ *podle původu v dané oblasti na autochtonní, alochtonní, introdukované,*

❖ *podle využití na okrasné, výplňové, solitérní apod.,*

❖ *podle funkce na přípravné (pionýrské), meliorační, zpevňující a další. “*

([1] str. 22)

Forezní ekotechnika: les a dřeviny

„Forezní ekotechnika je interdisciplinární nauka o vědeckém, systémovém zjišťování a posuzování stavů a vazeb znaleckého objektu – s důrazem na LES a DŘEVINY – za účelem jejich ohodnocení pro potřeby soudně znalecké.“

([1] str. 26)

Habitus dřeviny

„Habitus dřeviny je celkový vzhled dřeviny, výslednice vnějších znaků, daná hlavně velikostí, tvarem, texturou, strukturou, barvou a prostorovým uspořádáním jednotlivých částí dřevin.“

([1] str. 27)

Heterofylie

„Heterofylie (různolistost) je vlastnost rostlin vytvářet listy dvojího tvaru. Tvarové změny se nemusí vztahovat jen na první listy. Např. u některých jehličnanů (cypřišků, zeravů, jalovců), kdy se vytvářejí na počátku ontogeneze listy jehlicovité (tzv. juvenilní forma), kdežto v pozdějším stádiu mají tvar šupinovitý (tzv. forma adultní).“

([1] str. 27)

Keř

„Keř je rozvětvený bezkmenný tvar dřeviny, nepřesahující v dospělosti obvykle výšku 5 (8) metrů.“ ([1] str. 29)

Kmenný tvar stromu

„Školkařský výpěstek listnatého stromu s kmenem a korunou.“

Rozlišuje se:

- a) zákrsek (báze koruny je ve výšce kmene 0,6 až 0,8 m)
- b) čtvrtkmen (báze koruny je ve výšce kmene 0,9 až 1,1 m)
- c) polokmen (báze koruny je ve výšce kmene 1,3 až 1,5 m)
- d) vysokokmen (báze koruny je ve výšce kmene 1,8 až 2,0 m)
- e) alejový strom (báze koruny je ve výšce kmene minimálně 2,0 m)

([1] str. 29)

Okapová linie koruny

„Okapová linie koruny je obvod půdorysného průměru koruny.“ ([1] str. 35)

Půda

„Půdou se obecně rozumí svrchní vrstva zemské kůry, kterou tvoří minerální částice, organická hmota, voda, vzduch a živé organismy. Je to rozhraní mezi zemí, vzduchem a vodou a obsahuje většinu biosféry.“ ([1] str. 38)

Rhizosféra

„Rhizosféra je půdní prostor přiléhající ke kořenům rostlin, který je ovlivňován kořenovými výměškami. V širším smyslu též hustě prokořeněná vrstva půdy.“ ([1] str. 39)

Solitérní rostlina

„Solitérní rostlina rovněž solitéra je osamoceně rostoucí dřevina, která má zpravidla dokonale vyvinutý habitus typický pro daný taxon. Tvoří významný prvek kompozice.“

([1] str. 39)

Strom

„Dřevina, v dospělosti přesahující obvykle výšku 5-8 m, vytvářející kmen a korunu, případně jeden nebo více vedoucích výhonů zavětvených až k zemi.“ ([1] str. 40)

Stromořadí

„Liniová výstavba stromů, zpravidla jednoho druhu, obvykle v pravidelných rozestupech. Stromořadí často tvoří doprovod liniového prvku nebo stavby (např. oplocení, hranice pozemku, komunikace).“ ([1] str. 40)

Tvar koruny

„Základní obrys koruny, který je charakterizovaný zejména poměrem mezi její výškou a šířkou. Jedná se o tyto tvary: kulovitý, kuželovitý, sloupovitý.“ ([1] str. 42)

Zakmenění

„Zakmenění je ukazatel stupně růstového využití růstového prostředí porostu. Zakmenění se vypočítá jako poměr skutečné výčetní základny porostu a výčetní základny tabulkové (také jako poměr skutečné a tabulkové porostní zásoby). Zakmenění se vyjadřuje desetinnými čísly. Plné zakmenění odpovídající plnému využití růstového prostředí má hodnotu 1.“ ([1] str. 43)

Zakmenění se v průběhu vývoje porostu rapidně nemění, avšak určité změny mohou nastat třeba odumíráním stromů vlivem škodlivých činitelů, hlavně hospodářskými zásahy. Když se porost pohybuje ve středním věku, nesmí zakmenění porostů klesnout hospodářskými zásahy pod hodnotu 0,7. Dovolené zásah je za účelem zpevnění porostu nebo ve prospěch následného porostu. Pro zakmenění platí pojmy přirozené, optimální a kritické.

[34]

Zápoj

K zapojení porost dochází až ve stadiu mlaziny, tudíž mladé porosty zapojené nejsou, nárosty obvykle nejsou zapojeny po celé ploše. Zápoj může být až přehoustlý a plocha korunových projekcí může být několikanásobně vyšší než plocha porostu. Dalším vývojem porostů se zápoj mění přirozeným jejich odumíráním, poškozením nebo odumíráním porostů škodlivými činiteli, nebo hospodářskými zásahy. Přehoustlý zápoj se u středně starých

porostů nevyskytuje s výjimkou zápoje vertikálního, který vzniká u různověkých porostů. Zápoj je důležitým pěstebním kritériem a z hlediska zápoje se rozlišuje:

- plocha cloněná – celková plocha všech korunových projekcí
- plocha clonná – plocha porostu zmenšená o plochu volných mezer mezi korunami
- úživná plocha – část porostní plochy připadající na jeden porost [34]

„Zápoj je vzájemný dotyk prolínání větví stromů. Zápoj ovlivňuje energetický, světelný a látkový režim porostu a celého ekosystému. Zápoj rozlišujeme přehoustlý, dokonalý, uvolněný, přerušovaný (trvale, dočasně), dále horizontální, stupňovitý a vertikální.“

([1] str. 43)

Živý plot a živá stěna

„Volně rostoucí nebo tvarovaný souvislý porost dřevin vysázených v radě. Živé ploty jsou pěstovány do výšky 2 m. Živé stěny mají výšku nad dva metry, pokud jsou ze stromu tvarované z jedné strany obvykle podél cest, nazývají se špalír.“

([1] str. 44)

2.3 ČLENĚNÍ POZEMKŮ PRO ÚČELY OCEŇOVÁNÍ

Pro účely oceňování jsou podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku [14] pozemky členěny na:

a) „stavební pozemky:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí*

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

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

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.“ ([14] § 9)

2.3.1 Oceňování stavebních pozemků

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala příslušná obec. Pokud není stavební pozemek v cenové mapě, oceňuje se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a dalších vlivů působící zejména na využitelnost pozemku pro stavbu.“ Případně se cena zjistí jiným způsobem ocenění podle příslušného paragrafu vyhlášky.

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obdrženými v kupních smlouvách. Návrh nové cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Obec umožňuje nahlédnutí do cenové mapy stavebních pozemků každému, kdo o to požádá.“

Některé cenové mapy mají od 1. 1. 2013 omezenou platnost na základě vyhlášky č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění. Toto omezení platnosti je v závislosti na vzniku a účinnosti cenové mapy stavebních pozemků. Pokud od účinnosti vydání nebo poslední aktualizace cenové mapy stavebních pozemků obce obecně závaznou vyhláškou uplynulo více než 2 roky, nelze ji pro zjištění cen pozemků použít a ocenění pozemků se provede jiným způsobem uvedeným v oceňovací vyhlášce. ([14] § 10)

2.3.2 Oceňování zemědělských pozemků

„Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.“ Vyhláška stanovuje základní cenu zemědělských pozemků a další úpravy tuto cenu upravující. Tuto cenu může ovlivnit především její poloha (umístění) a faktory působící na využitelnost pozemků sloužící pro zemědělskou výrobu. Faktory jsou překážkami technického nebo přírodního typu nebo vyhlášením zvláště chráněným územím uvedeným ve vodním zákoně (254/2001 Sb.) nebo v zákoně o ochraně přírody a krajiny (114/1994 Sb.). ([14] § 11)

2.3.3 Oceňování lesních pozemků

Ocenění lesních pozemků, které plní funkci lesa, se provádí výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošného zastoupení převládajících jednotlivých souborů lesních typů. Vyhláška stanovuje základní cenu lesních pozemků, jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další případné vlivy, jež působí na využitelnost lesních pozemků. Podle zákona 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) se lesy člení podle převažujících funkcí do tří kategorií, a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. ([14] § 12)

2.3.4 Oceňování pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plochy

Vyhláška stanovuje ceny, jimiž se oceňují pozemky vodních nádrží a vodní toky.

([14] § 13)

2.3.5 Oceňování jiných pozemků

Vyhláška stanovuje ceny, jimiž se oceňují jiné pozemky.

([14] § 13)

2.4 POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Ocenění se provádí v závislosti na druhu pozemku popř. na existenci stavebního pozemku v cenové mapě.

2.4.1 Stavební pozemek v cenové mapě stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

„Textová část ve formátu A4 obsahuje věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu. Dále je v textové části obsažen popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitosti se skutečným stavem v terénu a komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru.

Grafická část je složena do formátu A4 a obsahuje již dříve zmíněnou mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším. Součástí mapy jsou popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obce, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků. Každý stavební pozemek obsahuje informaci s cenou jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.“

([16] § 27)

2.4.2 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitosti v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se odvíjí podle závislosti na významnosti stavebního pozemku v daném území. Hlavní kritérium základní ceny za m² za stavební pozemek je lokalita, velikost a významnost města, ve kterém se nachází. Vyhláška stanovuje pro každé město určitou základní cenu za m², která je pak případně upravována pomocí příslušných koeficientů.

U stavebních pozemků v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálními územími měst vyjmenovaných ve vyhlášce, se základní cena za m² stanovuje podle vzorce:

$$ZC = C_p * (1,00 \text{ až } 5,00), \quad (1)$$

kde

koeficient (1,00 až 5,00) je v závislosti na katastrálním území města, stanoveném ve vyhlášce,

C_pcena pozemku v Kč/m², vypočtená podle vzorce:

$$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414, \quad (2)$$

v němž

apočet obyvatel v obci; kdy pro a platí, pokud je a menší než 1000, použije se $a = 1000$.

Základní cena uvedená nebo vypočtená se upraví se zdůvodněním přírážkami nebo srážkami a vynásobí koeficienty změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (K_i) a koeficientem prodejnosti (K_p).

„Cenou v Kč/m² pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle výše uvedeného odstavce je cena stanovena podle tohoto odstavce vynásobená koeficientem 0,40.“ ([16] § 28)

2.4.3 Zemědělský pozemek

Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, pokud není územním nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona. Tato základní cena se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami a vynásobí se koeficientem K_p (koeficient prodejnosti).

Pokud Státní pozemkový úřad potvrdí, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena ve zvláštním právním předpisu. Pozemek, který není více než 6 obhospodařován a na kterém jsou trvalé porosty starší než 5 let

v nezastavěném území, se ocení jako Jiné pozemky a vynásobí se koeficientem 0,65. Zjištěná cena činí nejméně 1 Kč/m². ([16] § 29)

2.4.4 Jiné pozemky

V kapitole „Jiné pozemky“ jsou vypsány pojmy a definice, které se nejvíce blíží tématu práce. „Cenou v Kč/m² pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným jako stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků, je cena zjištěna tímto způsobem vynásobená koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².

Cena pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného se zjistí jako součin jeho výměry v m², průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky úpravy základních cen zemědělských pozemků stanovených vyhláškou, koeficientu K_p a koeficientu 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč/m².“ ([16] § 32)

2.5 ČLENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ PRO ÚČELY OCEŇOVÁNÍ

Dělení trvalých porostů pro účely oceňování je následovné:

- a) lesní porosty,
- b) ovocné dřeviny,
- c) vinná a chmelová réva,
- d) okrasné rostliny.

([14] § 14)

2.5.1 Oceňování lesního porostu

Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Toto ocenění vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.

Vyhláška stanoví postup zjištění základní ceny lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva.

„Při oceňování se vychází ze závazného podkladu zpracovaného podle zvláštního předpisu z lesního zákona (289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů),

který stanovuje údaje o lesním porostu. Pokud není zpracován podle zvláštního předpisu podklad nebo údaje v něm uvedené neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.“ ([14] § 15)

2.5.2 Oceňování ovocných dřevin, vinné révy a chmelové révy a okrasných rostlin

Výnosovým způsobem se provádí ocenění ovocných dřevin, vinné a chmelové révy podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic. Pro ocenění okrasných rostlin se používá nákladový způsob.

Výše zmíněná základní cena je stanovena vyhláškou a případná úprava dochází zejména při ovlivnění zdravotního stavu porostů, stupni poškození, jejich ekonomické životnosti. Vyhláška dále stanovuje ceny zařízení vinic a chmelnic. ([14] § 16)

2.6 POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

2.6.1 Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny v příslušné příloze oceňovací vyhlášky.

Ovocné dřeviny jsou rozdělené na dvě části intenzivní výsadba v Kč/m² a extenzivní výsadba Kč/ks.

Vinná réva včetně zařízení vinic je rozdělena na čtyři části. První částí je komerční vinice v Kč/m², druhá část obsahuje podnožové vinice v Kč/m², třetí částí je nekomerční vinice v Kč/m² a poslední čtvrtou částí je ostatní výsadba vinné révy v Kč/keř.

Chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic je rozdělena na dvě části chmelnicemi s nezdravenými rostlinami a chmelnice s ozdravenými rostlinami.

Základní cena okrasných rostlin se stanoví podle příslušné skupiny a věkové kategorie podle přílohy oceňovací vyhlášky. Případná úprava se provede se zdůvodněním přírážkami a srážkami vynásobí se koeficientem polohy obce (K_5) a koeficientem typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin (K_z).

Ceny zjištěné z odstavců výše se vynásobí koeficientem prodejnosti (K_p). Zjištěná cena okrasné rostliny nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příslušných tabulkách přílohy oceňovací vyhlášky. ([16] § 41)

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

Za účelem botanické identifikace se provádí na pozemcích, které jsou předmětem ocenění místní šetření. Pokud porost okrasných rostlin není hlavním předmětem ocenění nebo v případě, kdy to nepožaduje žádný z uživatelů ocenění, je dostačující určení rodu oceňované okrasné rostliny tzn. z mezinárodního i českého názvu zpravidla první slovo zleva. [16]

2.6.2 Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem

Pro tento způsob ocenění je důležitá pokryvná plocha jednotlivých porostů, kterou se rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrchu pozemku, jehož je součástí. Celková pokryvná plocha oceňovaných trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů na pozemcích ve funkčním celku může být maximálně 1500 m². Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší než 1500 m², ocení se trvalé porosty ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů podle 2.6.1.

Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, případně pro účely určené zvláštním předpisem, se cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se zjistí následujícím způsobem.

„Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy a okrasných rostlin je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, na oceňovaných pozemcích a koeficientu 0,065.“ ([16] § 42)

2.7 METODIKA AOPK ČR – OCEŇOVÁNÍ DŘEVIN ROSTOUCÍCH MIMO LES

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, dříve Český ústav ochrany přírody, vydala roku 2009, která se týká oceňování dřevin rostoucí mimo les. Tento dokument je zpracováván již dle roku 1993 a v současnosti je již běžně v odborné praxi využíván. Metodika je uplatňována včetně programové aplikace, která je přístupná na webových stránkách (<http://ocenovanidrevin.nature.cz/>).

„Metodika oceňování dřevin rostoucích mimo les je postavena na objektivních kritériích, která byla volena co nejjednodušší s ohledem na širokou použitelnost. Vlastní ocenění je pak vždy výsledkem společenské dohody, která se v této metodice opírá především o stanovení pětileté doby pro kompenzaci újmy. Pětiletá doba byla zvolena zejména z důvodu stanovení této doby jako maximální pro následnou péči o náhradní výsadby dřevin dle zákona o ochraně přírody a krajiny.“ ([9] str. 5)

Důvody oceňování dřevin rostoucí v prostředí mimo les:

- a) převody nemovitostí (prodej, dědické řízení atd.)
- b) výpočet kompenzace ekologické újmy za kácené dřeviny
- c) výpočet vzniklé újmy při poškození dřeviny

„První bod je řešen vyhláškou k zákonu o oceňování majetku (151/1997 Sb.), ovšem v případě dalších dvou bodů nelze tuto vyhlášku použít vzhledem k explicitní definici účelu zákona o oceňování majetku určeného v úvodu tohoto zákona. Pro pokrytí účelu oceňování uvedených bodů 2 a 3 proto byla vytvořena předkládaná metodika oceňování dřevin rostoucích mimo les dle AOPK ČR.“

Využitelnost metodiky je pro následující:

- 1) kácení dřevin

„Pokud kácení dřevin probíhá na základě vydaného rozhodnutí (§ 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny), může orgán ochrany přírody požadovat náhradní výsadbu jako kompenzaci ekologické újmy vzniklé kácením dřevin. Výši této ekologické újmy lze vypočítat pomocí metodiky AOPK ČR a v dané výši následně uložit realizaci výsadeb. Výsadby se ukládají na pozemku žadatele, pokud tam výsadby není možné nebo vhodné realizovat, je možné je uložit i na pozemcích jiných vlastníků s jejich svolením.“

2) poškození dřevin

„V případě, že dojde k nevratnému poškození dřevin (definované v § 8 odst. 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb. jako „nedovolený zásah, který způsobí podstatné a trvalé snížení jejich ekologických a estetických funkcí nebo bezprostředně či následně způsobí jejich odumření.“), může orgán ochrany přírody kromě pokuty za tento přestupek (§ 87 a 88 zák. č. 114/1992 Sb.) vyžadovat i kompenzaci následků nedovoleného jednání. Výši újmy, která vznikla poškozením dřeviny, lze vypočítat právě pomocí metodiky AOPK ČR. Možné postupy jsou dva:

- *Pokud k poškození stromu došlo nevhodným ořezem, je součástí výpočtu hodnoty dřeviny metodikou AOPK ČR přímo krok, v němž se zjišťuje snížení hodnoty stromu. Výše újmy se pak rovná právě vypočtené srážce hodnoty.*
- *Pokud je poškozením stromu jiný typ zásahu než ořez (např. poškození kmene), lze újmu vypočítat jako rozdíl hodnoty stromu před a po nedovoleném zásahu.“*

([9] str. 6)

Výpočet hodnoty dřevin pomocí metodiky AOPK ČR může sloužit i jako vhodný důvod třeba při plánování tras výkopů nebo plánování umístění staveb. Lze ji použít i v případě zdůvodňování výše finančních nákladů vynaložených na pravidelnou péči o dřeviny.

V zásadě je nutné chápat rozdíl mezi oceňováním dle zákona o oceňování majetku a dle metodiky AOPK ČR. Zákon o oceňování posuzuje strom jako součást pozemku, na kterém roste a který zhodnocuje. Zákon o oceňování majetku je určen především pro majetkové převody, kdy strom zůstává na stejném místě jen mění svého majitele a plní veškeré své funkce ve vztahu k prostředí. Metodika AOPK ČR naopak oceňuje společenskou či ekologickou ztrátu, která nastane při odstranění dané dřeviny. Toto odstranění je z důvodu kácení nebo následkem částečného znehodnocení nedovoleným zásahem.

Roku 2009 byla metodika oceňování dřevin upravena na základě studie zpracované Mendelovou zemědělskou a lesnickou univerzitou, Lesnickou a dřevařskou fakultou. Výsledky této studie jsou uplatňovány formou úpravy hodnoty bodu při oceňování solitérních stromů a stromových porostů a následně aplikovány do metodiky AOPK ČR.

„Principiálně je metodika založena na výpočtu možné kompenzace odstraňovaných dřevin formou výsadby nových jedinců (nákladovým způsobem) a to v časovém rámci pěti let.

Zavedením tohoto časového rámce se metodický postup liší od čistě nákladových oceňovacích postupů. Vycházíme z předpokladu, že především u stromů je nelogické počítat s kompenzací jejich odstraňování v časovém rámci odpovídajícím jejich skutečnému věku, protože tento čas ve značném množství případů přesahuje délku jedné lidské generace. Vyčíslení pouze hodnoty nahrazované dřeviny by tak v podstatě legalizovalo znehodnocení životního prostředí pro stávající generaci obyvatel prostoru bez odpovídající kompenzace. V rámci stávající verze metodiky oceňování AOPK ČR se počítá s náhradou odstraňovaného stromu či keře formou výsadby více jedinců, jejichž funkční význam v horizontu stanovených pěti let povede k náhradě efektu dřevin odstraňovaných.“ ([9] str. 7)

2.7.1 Oceňování solitérních stromů

Vstupní údaje:

- taxon stromu,
- průměr (obvod) kmene ve výšce 1,3 m,
- výška stromu,
- výška nasazení koruny,
- průměr koruny,
- zdravotní stav,
- fyziologická vitalita,
- objem koruny odebrané nevhodným řezem,
- polohový koeficient.

„Postup hodnocení:

- a) ze seznamu taxonů se pro konkrétní druh či kultivar zjistí kategorie rychlosti růstu (rychle rostoucí a ostatní). Když v seznamu není uvedený konkrétní kultivar, použije se kultivar s obdobnými růstovými vlastnostmi,
- b) podle průměru kmene daného stromu a kategorie rychlosti růstu se z příslušných tabulek metodiky (tabulka 2) odečte základní bodová hodnota,
- c) podle výšky koruny, průměru koruny se z další tabulky metodiky (tabulka 3) odečte skutečný objem koruny a podle barevné legendy v téže tabulce se zjistí

tvarová skupina koruny. Koruna kuželovitá se odhaduje prostým odhadem. Výsledný objem vychází v m³. Zaokrouhluje se na celé m³,

- d) v další následující tabulce metodiky (později jen AOPK) (tabulka 4) se vyhledá a určí podle daného průměru kmene hodnoceného stromu a jeho tvaru koruny hodnota tabulkového objemu koruny,*
- e) v případě, že je skutečný objem koruny hodnoceného stromu větší nebo rovný objemu tabulkovému, bodová hodnota zjištěná dosavadním postupem se nemění. Pokud je nižší, upraví se proporcionálně jeho bodová hodnota procentuálním přepočtem. Při procentuálním přepočtu se procenta zaokrouhlují na celá čísla matematicky,*
- f) pomocí koeficientů z AOPK (tabulka 5) se provede úprava bodové hodnoty stromu podle jeho zdravotního stavu a fyziologické vitality,*
- g) v případě, že je stav stromu narušený nevhodným řezem, použijeme pro úpravu odhadnutý objem odebrané části koruny. V terénu je třeba odhadnout objem koruny, který byl nevhodným zásahem odebraný. Používá se metoda kvalifikovaného odhadu hodnotitelem, a to v celých desítkách procent. Procento odebrané části koruny upravíme koeficientem, zjištěným z tabulky 6 AOPK (příloha Tabulková část) podle stupně regenerovatelnosti hodnoceného taxonu - zjištěný z tabulky 1 a (příloha Tabulková část) a fyziologické vitality daného jedince. Výslednou procentuální hodnotou upravíme i bodovou hodnotu získanou dosavadním postupem,*
- h) bodovou hodnotu upravíme pomocí polohového koeficientu uvedeného v tabulce 7 AOPK (příloha Tabulková část). Účelem je upravit bodovou hodnotu stromu na základě jeho významu vyjádřeného jeho lokalizací v krajině či v urbanizovaném prostředí,*
- i) pro přepočet bodové hodnoty na cenu v Kč se použije každoročně uváděná cena bodu: viz tabulka 10 AOPK (příloha Tabulková část). Ta je vypočtena počínaje rokem 2008 na základě indexu průměrné míry inflace, uváděného každoročně Českým statistickým úřadem. Výsledná cena v Kč se zaokrouhluje matematicky na celé koruny.“*

([9])

str. 11-15)

2.7.2 Oceňování skupin stromů

Porostem ve skupině stromů se rozumí skupina dřevin, v níž se jedinci vzájemně dotýkají svými korunami alespoň ze tří stran. Mají-li živé větve sousedních jedinců větší než metrové odstupy a nevyplňují-li souvisle ani 1/3 sledovaného porostu, hodnotí se jako jednotlivé stromy. Charakteristiky porostů a stromů, které je třeba zjišťovat, se liší podle metodického postupu oceňování, kterým se bude postupovat. Podle charakteru hodnoceného porostu je možné k vyčíslení jeho hodnoty použít tři metodické postupy.

- 1. „V případě taxonomicky a velikostně rozrůzněných skupin s plochou do 1 000 m² je skupina ohodnocena prostým součtem hodnocení jednotlivých dřevin, tvořících skupinu – viz hodnocení solitér v části 2.7.1. Vstupní hodnoty jsou tedy shodné se vstupními hodnotami oceňování solitérních stromů.*
- 2. V případě taxonomicky a velikostně homogenních skupin s plochou do 1 000 m² se postupuje metodou vzorníků. Jedná se především o skupiny stromů s vyšším počtem jedinců na jednotku plochy, které mají podobné hodnocené parametry. Bude zjištěn počet jedinců konkrétního taxonu spadajících do dané tloušťkové třídy. Základní jednotkou pro výpočet ocenění je průměrná hodnota taxonu dřeviny v konkrétním intervalu tloušťkové třídy - vzorník. Parametry pro stanovení ceny vzorníku (výška a průmět koruny, zdravotní stav a vitalita) budou určeny pro každý taxon a každou tloušťkovou třídu jako střední hodnota stanovená odborným odhadem. U tloušťkové třídy 0-10 se parametry koruny nezjišťují. Průměr kmene pro vzorník tloušťkové třídy tvoří její střední hodnota (tedy pro třídu 11-20 cm je průměr kmene vzorníku 15 cm). Na základě počtu exemplářů daného taxonu a průměrné hodnoty vzorníku v jednotlivých tloušťkových třídách bude stanovena celková hodnota taxonu. Součtem celkových hodnot jednotlivých taxonů pak bude vypočtena konečná hodnota skupiny dřevin.*
- 3. V případě větších skupin (nad 1 000 m²) přibližně stejnověkého porostu s úzkým druhovým spektrem, lze použít k hodnocení metodu zkusných ploch. Umístění a počet zkusných ploch bude odpovídat výše uvedené definici. Pomocí metodického postupu 1 či 2 (viz výše) bude stanovena hodnota dřevin na zkusné ploše. Hodnota celého porostu pak bude stanovena jako*

proporcionální hodnota po přepočtu plochy skupiny na plochu celého porostu.“ ([9] str. 17-22)

2.7.3 Oceňování skupin keřů a popínavých dřevin

Vstupní údaje:

- taxon stromu,
- plocha porostu.

„Plochou porostu keřů se míní celková plocha, nad kterou zasahuje souvislý překryv živých větví z korun předmětných keřů. Jestliže je plocha porostu nesouvislá, odpočítávají se všechny plochy od výměry 5 m² a více, nad nimiž nejsou rozmístěné živé větve.

U popínavých dřevin (lián) se plocha určuje buď jako u skupin keřů (v případě horizontálního růstu) nebo jako plocha vertikálně porostlé plochy. Plocha porostu se určuje v celých m². Zaokrouhluje se matematicky.“ ([9] str. 23)

2.7.4 Softwarové aplikace pro oceňování dřevin

Pro účely zjednodušení využívání metodiky byly vyvinuty dva softwarové nástroje umožňující automatický výpočet hodnoty dřevin:

- internetová kalkulačka (umožňuje pouze oceňování solitérních stromů)

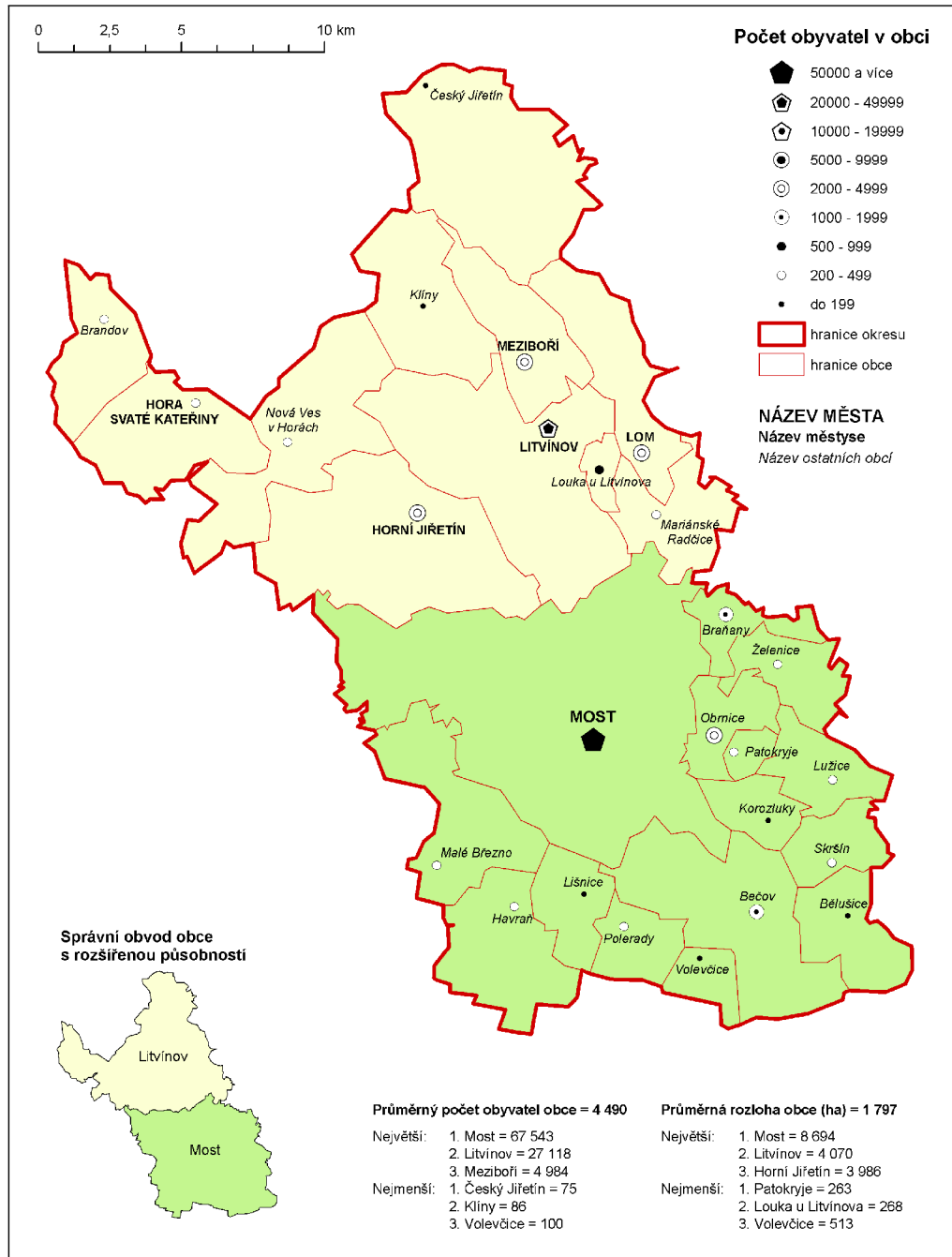
Internetová kalkulačka je k dispozici na webových stránkách www.nature.cz. Zde je možnost po otevření formuláře vyplnění dendrometrických parametrů pro oceňovaný strom. Aplikace umožňuje také získání nápovědy s metodickým pokynem a samozřejmě výpočet společenské hodnoty solitérního stromu. Výsledné hodnoty je možné vytisknout jako protokol, který může sloužit jako příloha k rozhodnutí nebo k posudku.

- databázová aplikace MyPrice

Databázová aplikace MyPrice je rovněž k dispozici na webových stránkách www.nature.cz. Tento program pro oceňování dřevin byl vyvinut společností Safe Trees, s.r.o. pro AOPK ČR a jeho licence je freewarová. Protokoly z hodnocení je možné uložit nebo vytisknout do užitečných využívaných formátů (xls, pdf). [9]

3 PRAKTICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE

Pro řešení praktické části diplomové práce byl vybrán pozemek (zahrada) se smíšenými trvalými porosty ve funkčním celku s rodinným domem nacházejícím se v okrese Most v obce Skršín (viz Obr. 1).



Obr. 1 Administrativní mapa okresu Most

Zdroj: [19]

Pro skutečně existující pozemek se zastavěnou plochou a nádvoří zastavěný rodinným domem, ke kterému patří zahrada a společně tvoří funkční celek, bylo vytvořeno a vypočteno několik případů ocenění trvalých smíšených porostů. Kromě skutečného stavu ocenění byly v závislosti na změně lokality daného pozemku a změně stáří trvalých porostů učiněny další možnosti ocenění a poté porovnány. Byly stanoveny ceny trvalých porostů v následujících městech a obcích Most, Most – Vtelno, Litvínov, Horní Jiřetín, Braňany a Skršín. Každé z těchto měst či obcí je v zastoupení rozlišného koeficientu prodejnosti, který ovlivňuje především cenu pozemků.

3.1 OBEC SKRŠÍN

3.1.1 Charakteristika obce

Přesná lokalizace vybraného pozemku se nachází v jihovýchodní části okresu Most v obci Skršín (viz Obr. 2), který podle oceňovací vyhlášky podle koeficientu prodejnosti spadá do kategorie obce do 1000 obyvatel.



Obr. 2 Lokalizace obce Skršín

Zdroj: [20]

Obecní úřad Skršín je správním celkem, který se skládá ze tří obcí Skršína, Dobřic a Chrámců. V současné době v obci Skršín žije 222 stálých obyvatel, několik chalupářů

využívajících své domky k rekreačním účelům a zahrádkáři slučující se do zahrádkářské kolonie. Nejvíce obyvatel, kteří žili v těchto obcích, je zaznamenáno v roce 1890, kdy v 99 domech žilo 525 obyvatel. Nejméně obyvatel pak bylo zaznamenáno v roce 1970, kdy v 53 domech žilo 187 obyvatel.

První písemné dokumenty se váží u obce Skršín k roku 1100, u Dobřčic k datu roku 1333 a u Chrámců k roku 1381.

Nadmořská výška obcí je u Skršína 368 metrů, u Dobřčic 396 metrů nad mořem a u Chrámců 375 metrů nad mořem. Dominanta Mostecká je Hněvín nejvýše postavený hrad v okolí, jenž se nachází v nadmořské výšce 362 metrů nad mořem.

Ve všech obcích převažovala zemědělská výroba. Chrámce jsou historicky proslulé svým ovocnářstvím a vinařstvím. V dalších obcích pak převládalo pěstování polních plodin, krmných směsí a živočišná výroba. Celkově bylo v obcích hospodařeno na necelých sedmi stech hektarech.

V dalších odstavcích jsou popsány obslužnost, občanská vybavenost a kulturně historické poznatky týkající se řešené obce Skršín

V obcích není škola a tak děti dojíždějí do základní školy v Obrnicích nebo do Mostu. Mateřská školka je po dohodě využívána v sousedních Lužicích eventuálně MŠ v Mostě.

Lékařská ordinace je zřízena v obci Skršín v budově obecního úřadu a ordinační hodiny praktického lékaře jsou jedenkrát v týdnu, vždy ve čtvrtek. Další odborná lékařská pracoviště jsou v Mostě ve vzdálenosti cca 12 km.

Spojová obslužnost je slušná jen přímo v obci Skršín, kde je možno využít autobusového spojení. V Chrámcích a Dobřčicích je doprava omezena na školní spoje.

Mezi historické zajímavosti patří sousoší Nejsvětější trojice na návsi ve Skršíně a dále celý areál zámku v Chrámcích, kde nalezneme také sochu svatého Jana Nepomuckého a sloup Ecco Homo.

Obchod se smíšeným zbožím je pouze ve Skršíně a rovněž je zde v provozu jedna restaurace "U strážného anděla".

[17]

3.1.2 Celkový popis

Jedná se o ocenění trvalých smíšených porostů v zahradě, která je ve funkčním celku s rodinným domem. Oceňovaná nemovitost rodinného domu číslo popisné 60 včetně zahrady

se nachází v katastrálním území obce Skršín (748706) v Ústeckém kraji nedaleko statutárního města Most. Obec Skršín leží na hranici CHKO České středohoří. Pozemek, na němž je rodinný dům a zahrada se nachází v jihovýchodní oblasti obce Skršín (viz Obr. 3) v patě svahu Skršínského vrchu (389 m n. m.). Co se týká světelných podmínek během dne, tak je pozemek od jihu mírně schovaný za kopcem a je svahovaný severozápadním směrem.

3.1.3 Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům číslo popisné 60 se zahradou

Adresa nemovitosti: Skršín 60, Most 434 01 (viz Obr. 3)

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Skršín

Počet obyvatel: 222



Obr. 3 Umístění rodinného domu se zahradou

Zdroj: [20]

3.1.4 Pozemky

V katastrálním území obce Skršín není vytvořena cenová mapa stavebních pozemků ke dni ocenění a z tohoto důvodu budou pozemky oceněny podle příslušného paragrafu (§ 28 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků) platné oceňovací vyhlášky.

Popis

Výpis z katastru nemovitostí udává číslo listu vlastnictví (č. LV 118) pro katastrální území a obec Skršín, na kterém jsou řešené pozemky. Jedná se o následující pozemky: parcelní číslo st. 92 vedená jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 142 m², parcelní číslo 78/4 vedená jako druh pozemku zahrada o výměře 1410 m² v jednotném funkčním celku s rodinným domem.

Stavební pozemek

Základní cena stavebního pozemku je ovlivňována koeficienty, které jsou uvedeny v tabulce (*Tab. 1*). Koeficient polohy (K_5) z přílohy 14 oceňovací vyhlášky je pro číslo položky 5, tedy pro ostatní obce s hodnotou 0,85. Koeficient změny cen staveb (K_i) je stanoven po budovu jednobytovou s hodnotou 2,146. Další používaný koeficient prodejnosti (K_p) je stanoven podle přílohy 39 oceňovací vyhlášky pro rodinné domy v Ústeckém kraji pro obec do 1000 obyvatel.

Rok pořízení rodinného domu, který je postaven na stavebním pozemku zastavěná plocha a nádvoří je 1992 a rok ocenění 2013. Stavební pozemek s rodinným domem, jak je již zmíněno výše, se nachází v obci Skršín, která nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Tab. 1 Koeficienty ovlivňující základní cenu

K_5	Příloha 14	0,85
K_i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,146
K_p = (hl. objekt)	Příloha 39	1,132

V tabulce (*Tab. 2*) je vidět vypočtená základní cena stavebního pozemku, kterou v tomto případě ovlivňuje počet obyvatel v obci. Zařazení stavebního pozemku je dle oceňovací vyhlášky podle § 28 odst. 1 písm. *k*, kde jde o zařazení ostatních obcí neuvedených pod písmeny *a* až *j*. Základní cena je vypočtená podle vzorce (1 a 2), jenž je uveden v kapitole „2.4.2 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků“.

Tab. 2 Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obec	Skršín	
Cenová mapa	není	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	222	
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. k	1,0
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	35,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	35,00

V příloze 21 oceňovací vyhlášky jsou stanovené srážky a přírážky pro úpravu základní ceny stavebního pozemku. V tabulce (*Tab. 3*) je patrné procentuální ohodnocení jednotlivých vyskytujících se položek.

Výhodnost polohy pozemku je z důvodu blízkosti a rychlého spojení do okolních měst Most a Bílina a zároveň rychlého napojení na komunikaci do Prahy. Ke srážkám pozemku patří jeho svažitost k severní straně a omezené užívání pozemku z důvodu výskytu hranice CHKO České Středohoří a ochranného pásma CHKO České Středohoří. Výhodou pozemku zastavěné plochy a nádvoří je možnost napojení na rozvod plynu, avšak bez zřízení přípojky k rodinnému domu.

Tab. 3 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21

Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	10
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		10
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	-2
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	-2
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	-1
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	3
Srážky a přírážky celkem		-2

Ocenění stavebního pozemku, na kterém se nachází rodinný dům, tedy ocenění zastavěné plochy a nádvoří, je provedeno podle § 28 odst. 2 oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. (*Tab. 4*). Pro výpočet stavebního pozemku jsou zde uplatňovány koeficienty z tabulky (*Tab. 1*), stanovená základní cena z tabulky (*Tab. 2*) a srážky a přírážky z tabulky (*Tab. 3*).

Tab. 4 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Pozemek číslo	p.č.	st. 92
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	142
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	35,00
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	38,50
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-2

Stavba umístěná na pozemku	rodinný dům	
Koeficient K_i (příloha č. 38)		2,146
ZCU podle § 28 odst. 2, s K_i , bez K_p	Kč/m ²	80,9686
Koeficient K_p (příloha č. 39)		1,132
ZCU podle § 28 odst. 2, s K_i a s K_p	Kč/m ²	91,6565
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K_p	Kč/m ²	91,6565
Cena pozemku bez K_p	Kč	11 497,54
Cena pozemku s K_p	Kč	13 015,22

Pozemek jako funkční celek

Ocenění pozemku zahrady, který tvoří jednotný funkční celek s pozemkem zastavěná plocha a nádvoří, je proveden dle § 28 odst. 5 oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. (Tab. 5). Úprava podle § 28 odst. 5 je vynásobení základní ceny po úpravě srážkami a přírážkami, kdy vyhláška stanovuje minimální cenu s koeficientem prodejnosti, která činí 20 Kč. Pro zjednodušený způsob ocenění byla použita cena druhu pozemku zahrada.

Tab. 5 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Pozemek číslo	p.č.	78/4
Druh pozemku	zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1410
Umístění pozemku	za rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	38,50
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-2
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	37,73
Stavba umístěná na hlavním pozemku	rodinný dům	
Koeficient K_i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K_p (příloha č. 39)		1,132
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K_p	Kč/m ²	32,3874
ZCU podle § 28 odst. 5, s K_p	Kč/m ²	36,6626
Minimální cena s K_p podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K_p	Kč/m ²	36,6626
Cena pozemku bez K_p	Kč	45 666,23
Cena pozemku s K_p	Kč	51 694,27
celková cena za pozemky (Kč)		64 709,49
celkem plocha pozemků (m²)		1 552

3.1.5 Trvalé porosty

V části „Trvalé porosty“ je výčet jednotlivých porostů, které se nacházejí ve vybrané zahradě. V programu AutoCad jsem vytvořil schéma porostů, které se vyskytují na řešené zahradě s jejich přibližným umístěním, pomocí podkladové ortofotomapy z webových stránek [20] (viz Obr. 4., „Schéma porostů“). V tomto schématu jsou vyznačené a očíslované jednotlivé porosty.

Dále jsem vytvořil tabulku porostů vyskytujících se na zahradě (Tab. 6 *Databáze porostů*), která zahrnuje český název, latinský název, zařazení druhů smíšených porostů podle oceňovací vyhlášky, dále plochu, kterou zaujímá rostlina svou korunou nebo svými částmi a příslušné stáří jednotlivých rostlin. Databáze byla vytvořena podle nejlepšího vědomí a svědomí za pomoci odborné literatury [6, 7, 8] a několika webových stránek [28 – 33]. Očíslování je platné jak ve schématu, tak v databázi porostů. Pro zkompletování části „Trvalé porosty“ je v příloze vložena „Fotogalerie porostů“ s obrázky jednotlivých porostů. Opět je mezi schématem porostů, databází porostů a fotogalerií porostů provázanost týkající se pořadového čísla.

I když trávnik nemá charakter součásti věci ve smyslu § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a rovněž nelze ztotožňovat s druhem pozemku trvalý travní porost (z vyhlášky 26/2007 Sb., katastrální vyhláška) je v mém případě zahrnut do výpočtů, kde je počítán podle § 41 oceňovací vyhlášky jako trávnik rekreační nebo parkový a v § 42 je použita pokravná plocha vzniklá půdorysným průmětem jeho částí.



Obr. 4 Schéma porostů

Tab. 6 Databáze porostů

pořadové číslo	NÁZEV TRVALÉHO POROSTU			plocha	stáří
	český název	zařazení druhů smíšených porostů do skupin podle oceňovací vyhlášky	latinský název	m ²	rok
1	trávník	trávník rekreační (parkový)		409,9	20
2	zimostráz malolistý	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Buxus microphylla</i>	1	20
3	zimostráz malolistý	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Buxus microphylla</i>	1	20
4	zimostráz malolistý	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Buxus microphylla</i>	1	20
5	zimostráz malolistý	živý plůtek	<i>Buxus microphylla</i>	12,6	6
6	ptačí zob obecný (neopadavý)	živý plot	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	96,2	20
7	vrba japonská	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	<i>Salix integra</i>	1	5
8	vrba japonská	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	<i>Salix integra</i>	1	5
9	cypřišek Lawsonův	Jehličnaté stromy I	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> "Stewartii"	3,5	15
10	hlohyně šarlatová	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	<i>Pyracantha coccinea</i>	4	15
11	brslen Fortuneův	Pnouché dřeviny I	<i>Euonymus fortunei</i> "Emerald's Gold"	4,75	12
12	zerav západní	Jehličnaté stromy I	<i>Thuja occidentalis</i>	1	20
13	zerav západní	Jehličnaté stromy I	<i>Thuja occidentalis</i>	1	20
14	zerav západní	Jehličnaté keře II	<i>Thuja occidentalis</i> "Hetz midget"	1,2	20
15	jalovec prostřední	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus media</i>	1,5	12
16	jalovec prostřední	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus media</i>	1,5	12
17	juka	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III	<i>Yucca gloriosa</i>	1	12
18	juka	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III	<i>Yucca gloriosa</i>	0,8	12
19	juka	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III	<i>Yucca gloriosa</i>	1,2	12
20	juka	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III	<i>Yucca gloriosa</i>	1	12
21	juka	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III	<i>Yucca gloriosa</i>	1,2	12
22	zimostráz vždyzelený	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Buxus sempervirens</i>	1,5	10
23	zerav západní	Jehličnaté keře II	<i>Thuja occidentalis</i> "Hetz midget"	1,2	20

pořadové číslo	NÁZEV TRVALÉHO POROSTU			plocha	stáří
	český název	zařazení druhů smíšených porostů do skupin podle oceňovací vyhlášky	latinský název	m ²	rok
24	mochna křovitá	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	<i>Potentilla fruticosa</i>	1	10
25	tis červený	Jehličnaté stromy III	<i>Taxus baccata "Repandens"</i>	1	10
26	smrk ztepilý, hnízdovitý	Jehličnaté stromy I	<i>Picea abies Nidiformis</i>	1	10
27	smrk ztepilý, hnízdovitý	Jehličnaté stromy I	<i>Picea abies Nidiformis</i>	1,5	10
28	cesmína ostrolistá	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Ilex aquifolium "Golden queen"</i>	2	10
29	skalník vodorovný	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	<i>Cotoneaster horizontalis</i>	5	15
30	břečťan popínavý	Pnouch dřeviny I	<i>Hedera helix</i>	0,5	4
31	břečťan popínavý	Pnouch dřeviny I	<i>Hedera helix</i>	2	15
32	cypřišek tupolistý	Jehličnaté stromy II	<i>Chamaecyparis obtusa "Aurea"</i>	0,5	10
33	smrk sivý, zakrslý	Jehličnaté stromy II	<i>Picea glauca Laurin</i>	1	13
34	smrk sivý, zakrslý	Jehličnaté stromy II	<i>Picea glauca Laurin</i>	1	13
35	smrk sivý, zakrslý	Jehličnaté stromy II	<i>Picea glauca Laurin</i>	1	13
36	smrk sivý, zakrslý	Jehličnaté stromy II	<i>Picea glauca Laurin</i>	1	13
37	smrk sivý, zakrslý	Jehličnaté stromy II	<i>Picea glauca Laurin</i>	1	13
38	zimostráz malolistý	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Buxus microphylla</i>	0,3	5
39	zimostráz vždyzelený	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Buxus sempervirens</i>	0,2	5
40	jalovec chvojka	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus sabina "Variegata"</i>	2	12
41	jalovec obecný	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus communis</i>	6	12
42	jalovec viržinský	Jehličnaté stromy II	<i>Juniperus virginiana</i>	1,5	12
43	cypřišek Lawsonův	Jehličnaté stromy I	<i>Chamaecyparis lawsoniana "Stewartii"</i>	0,8	15
44	zerav západní	Jehličnaté stromy I	<i>Thuja occidentalis "Malonyana Aurea"</i>	1,5	12
45	cesmína ostrolistá	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Ilex aquifolium</i>	0,8	10
46	jalovec čínský	Jehličnaté stromy II	<i>Juniperus chinensis</i>	2	15
47	cypřišek hrachonosný	Jehličnaté stromy I	<i>Chamaecyparis pisifera "Boulevard"</i>	2,5	12

pořadové číslo	NÁZEV TRVALÉHO POROSTU			plocha	stáří
	český název	zařazení druhů smíšených porostů do skupin podle oceňovací vyhlášky	latinský název	m ²	rok
48	tis červený	Jehličnaté stromy III	<i>Taxus baccata "Repandens"</i>	6	15
49	ptačí zob obecný (opadavý)	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	<i>Ligustrum vulgare</i>	23,8	15
50	jalovec obecný	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus communis "Depressa"</i>	2,5	12
51	škumpa lysá	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	<i>Rhus typhina</i>	6	8
52	červený rybíz	Rbč-vt	<i>Ribes rubrum</i>	1	15
53	červený rybíz	Rbč-vt	<i>Ribes rubrum</i>	1	15
54	červený rybíz	Rbč-vt	<i>Ribes rubrum</i>	1	15
55	červený rybíz	Rbč-vt	<i>Ribes rubrum</i>	1	15
56	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
57	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
58	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
59	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
60	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
61	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
62	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
63	černý rybíz	Rj-vt	<i>Ribes nigrum</i>	1	15
64	zerav japonský	Jehličnaté stromy II	<i>Thuja standishii</i>	1	15
65	zerav obrovský	Jehličnaté stromy I	<i>Thuja plicata</i>	1,5	15
66	zerav obrovský	Jehličnaté stromy I	<i>Thuja plicata</i>	1,5	15
67	jalovec čínský	Jehličnaté stromy II	<i>Juniperus chinensis</i>	2	15
68	broskvoň obecná	BM-vt	<i>Prunus persica</i>	4	10
69	slivoň renkloda	SMR-vt	<i>Prunus domestica subsp. Italica</i>	12	10
70	loubinec popínavý	Pnoucí dřeviny II	<i>Parthenocissus inserta</i>	1,5	15
71	jinan dvojlaločný	Jehličnaté stromy II	<i>Ginkgo biloba</i>	1,5	10

pořadové číslo	NÁZEV TRVALÉHO POROSTU			plocha	stáří
	český název	zařazení druhů smíšených porostů do skupin podle oceňovací vyhlášky	latinský název	m ²	rok
72	zerav západní	živý plot	<i>Thuja occidentalis</i>	24	15
73	zerav západní	živý plot	<i>Thuja occidentalis</i>	22	15
74	jalovec viržinský	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus virginiana</i>	1,5	12
75	jalovec obecný	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus communis</i>	1,5	12
76	jalovec prostřední	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus x media</i>	1,5	12
77	jalovec plazivý	Jehličnaté keře I	<i>Juniperus horizontalis</i>	1,5	12

Celková plocha, kterou zaujímají porosty $\Sigma = 714,45 \text{ m}^2$

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Dle § 41 a přílohy 34 oceňovací vyhlášky je provedeno ocenění čtyř ovocných dřevin (Tab. 7). Nelze prokazatelně určit výsadbu zdravých a bezvirových výpěstků, tudíž nebyly stanoveny žádné přírážky. Jelikož nebyly u dřevin známky nedostatečné pěstební péče, vnějších mechanických, zdravotních či jiných poškození, nebyly stanoveny ani srážky upravující základní cenu dřevin, čímž ani nebylo porušeno pravidlo, které říká, že upravená cena nesmí být nižší, než nejnižší základní cena oceňované ovocné dřeviny. Stáří i počty kusů jednotlivých ovocných dřevin jsou stanoveny dle skutečnosti.

Tab. 7 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25%)	Snížení (max. 80%)	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	max. 25%	max. 80%	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	15	60	25	0	0	60	4	240,00
rybíz černý	Rj-vt	15	81	25	0	0	81	8	648,00
broskvoň obecná	BM-vt	10	1 418	70	0	0	1 418	1	1 418,00
slivoň renkloda	SMR-vt	10	1 031	70	0	0	1 031	1	1 031,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p								Kč	3 337,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p								Kč	3 337,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Dle § 41 a přílohy 37 oceňovací vyhlášky je provedeno ocenění okrasných rostlin (Tab. 8). Není-li uvedeno jinak, jsou hodnotou u počtu kusy, trávnik a brslen Fortuneův jsou oceňovány na m², položky 29, 30 a 33 jsou oceňovány na metr běžný, protože tvoří živý plot. U zmíněného trávniku je pokrývnou plochou plocha kolmých průmětů obsahu všech částí jednotlivých rostlin. Důvodem vysvětlení je, že se nedá jasně říci, zda trávnik vytváří korunu. Koeficient prodejnosti (K_p) podle přílohy 39, pozn. 15 je roven 1,00. Pro okrasné rostliny je podle přílohy 37 používán koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin (K_Z), který v tomto případě je roven 0,75, jelikož jde o zeleň u rodinného domu. Koeficient polohy (K₅) je podle přílohy 14 roven 0,85, stejně jako u pozemku rodinného domu jde o ostatní obce. Stejně jako u ovocných dřevin nebyly uvažovány žádné srážky ani přírážky, jelikož se stav při ocenění neodlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu.

Tab. 8 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat								0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky									K ₅	0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									K _p	1,00
Položka číslo	Název	Stáří (roků)	ZC - Kč/ks	Počet - (ks, m, m ²)	Snížení ceny (%)	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU - Kč/ks	Cena celkem (Kč)	
26	trávnik rekreační (m ²)	15	130	409,9	0	0	1,30	82,88	33 972,51	
344	zimostráž malolistý	20	1330	3	0	0	13,30	847,88	2 543,64	
29	zimostráž malolistý (m)	6	1120	28	0	0	11,20	714,00	19 992,00	
30	ptačí zob obecný (m)	20	3330	74	0	0	33,30	2122,88	157 093,12	
099	cypřišek Lawsonův	15	7620	2	0	0	76,20	4857,75	9 715,50	
286	hlohyně šarlatová	15	1090	1	0	0	10,90	694,88	694,88	
539	brslen Fortuneův (m ²)	12	800	4,75	0	0	8,00	510,00	2 422,50	
108	zerav západní	20	7620	2	0	0	76,20	4857,75	9 715,50	
477	zerav západní	20	1280	2	0	0	12,80	816,00	1 632,00	
436	jalovec prostřední	12	1090	3	0	0	10,90	694,88	2 084,64	
732	juka	12	110	5	0	0	1,10	70,13	350,65	
345	zimostráž vždyzelený	10	1120	3	0	0	11,20	714,00	2 142,00	
284	mochna křovitá	10	520	1	0	0	5,20	331,50	331,50	
176	tis červený	10	2940	1	0	0	29,40	1874,25	1 874,25	
103	smrk ztepilý	10	2150	2	0	0	21,50	1370,63	2 741,26	
367	cesmína ostrolistá	10	730	2	0	0	7,30	465,38	930,76	
211	skalník vodorovný	15	1090	1	0	0	10,90	694,88	694,88	
542	břečťan popínavý	4	70	1	0	0	0,70	44,63	44,63	
542	břečťan popínavý	15	800	2	0	0	8,00	510,00	1 020,00	
122	cypřišek tupolistý	10	2610	1	0	0	26,10	1663,88	1 663,88	

131	smrk sivý	13	9110	5	0	0	91,10	5807,63	29 038,15
344	zimostráz malolistý	5	310	1	0	0	3,10	197,63	197,63
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	0	0	3,10	197,63	197,63
442	jalovec chvojka	12	1090	1	0	0	10,90	694,88	694,88
437	jalovec obecný	12	1090	3	0	0	10,90	694,88	2 084,64
126	jalovec viržinský	12	9110	2	0	0	91,10	5807,63	11 615,26
108	zerav západní	12	7620	1	0	0	76,20	4857,75	4 857,75
124	jalovec čínský	15	9110	2	0	0	91,10	5807,63	11 615,26
101	cypríšek hrachonosný	12	7620	1	0	0	76,20	4857,75	4 857,75
176	tis červený	15	10440	1	0	0	104,40	6655,50	6 655,50
30	ptačí zob obecný (m)	15	3330	17	0	0	33,30	2122,88	36 088,96
377	škumpa lysá	12	1330	1	0	0	13,30	847,88	847,88
155	zerav japonský	15	9110	1	0	0	91,10	5807,63	5 807,63
109	zerav obrovský	15	7620	2	0	0	76,20	4857,75	9 715,50
554	loubinec pětिलistý	15	600	1	0	0	6,00	382,50	382,50
121	jinan dvojlaločný	10	2610	1	0	0	26,10	1663,88	1 663,88
33	zerav západní (m)	15	4310	42	0	0	43,10	2747,63	115 400,46
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	0	0	1,90	121,13	121,13
439	jalovec plazivý	12	1090	1	0	0	10,90	694,88	694,88
Celkem Kč								494 197,37	

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Ocenění trvalých porostů je provedeno dle § 42 oceňovací vyhlášky. Hlavním kritériem při tomto způsobu ocenění je celková pokryvná plocha porostů, která je násobena základní cenou upravenou za m² zahrady (dle § 28 odst. 2 a 5) a koeficientem 0,065 pro smíšené trvalé porosty (v mém případě ovocné dřeviny a okrasných rostlin).

Tab. 9 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Pozemek p.č.	78/4	
Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	36,6626
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Cena ovocných dřevin a vinné révy	Kč	1 702,58
Součet uvažovaných výměr všech pokryvných ploch porostů na pozemcích ve funkčním celku	m ²	714,45
Splnění podmínky max. 1500 m ²	ano	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	1 702,58

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH DLE § 41 A § 42

Na základě výpočtů, které se nachází v kapitole „3.1.5 Trvalé porosty“, kde se provádí ocenění ovocných dřevin a okrasných rostlin podle § 41 a ocenění smíšených trvalých porostů

podle § 42, je v této kapitole realizováno porovnání zmíněných dvou způsobů (*Tab. 10*). Toto porovnání je pro obec Skršín, která je hlavním předmětem řešení a kde se nacházejí skutečné pozemky a skutečné porosty.

Tab. 10 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 337,00	Kč
	okrasné rostliny	494 197,37	Kč
	celkem	497 534,37	Kč
§ 42	smíšené porosty	1 702,58	Kč
poměr § 41/§ 42		292	x

Jak je z tabulky (*Tab. 10*) patrné podíl mezi způsobem ocenění dle § 41 a § 42 je v poměru 292:1, což je markantní. V současné době je pro prodávající osobu velmi výhodné, když má platit daň z převodu nemovitostí ze zjednodušeného způsobu ocenění. Tento rok je platná hodnota daně z převodu nemovitostí 4%. V dalším je očekávaná změna, kdy daň z převodu nemovitostí bude platit osoba kupující. Taktéž pro osobu, která je ve III. skupině (skupina dle vztahů mezi převodcem a nabyvatelem) a která je nabyvatelem nemovitosti při darovacím aktu, je platba daně počítané ze zjednodušeného způsobu výhodné. Navíc se dá o ceně zjištěné zjednodušeným způsobem, že zdaleka nepokryje pořizovací náklady oceňovaných porostů.

Zjednodušený způsob ocenění trvalých porostů je navíc výrazně ovlivnitelný cenou pozemku, na kterém se nachází, bez ohledu na to jak hodnotné a vzácné porosty se na tomto pozemku ve skutečnosti vyskytují. Čím více je cena za m² pozemku výnosnější, tím vyšší bude cena porostů, i když nebudou dosahovat zdaleka takové jakosti. Tato skutečnost je prezentována v dalších kapitola diplomové práce.

3.2 STATUTÁRNÍ MĚSTO MOST

3.2.1 Charakteristika města

Most (*viz Obr. 5 a 6*) je statutární město a zároveň okres ležící v severozápadních Čechách v Ústeckém kraji. Katastrální výměra činí necelých 87 km² s nadmořskou výškou pohybující se kolem 233 metrů.

Místní dominantou je bezesporu hrad Hněvín na kopci nad městem, ze kterého je město jako na dlani. Významné královské město Most se rozkládalo na levém břehu řeky Bíliny v podkrušnohorské pánvi. V druhé polovině 20 století muselo město ustoupit těžbě hnědého uhlí a na opačném břehu řeky vznikl Most nový. Architektonické plány byly řešeny velkoryse a síť širokých ulic s rozlehlými parky se může dnes srovnávat s velkými evropskými městy. Díky rekultivacím se mohou lidé vracet do míst, kde se po desetiletí intenzivně těžilo. Dnešní most přes řeku Bílinu je tedy symbolickým mostem mezi historií a současností.



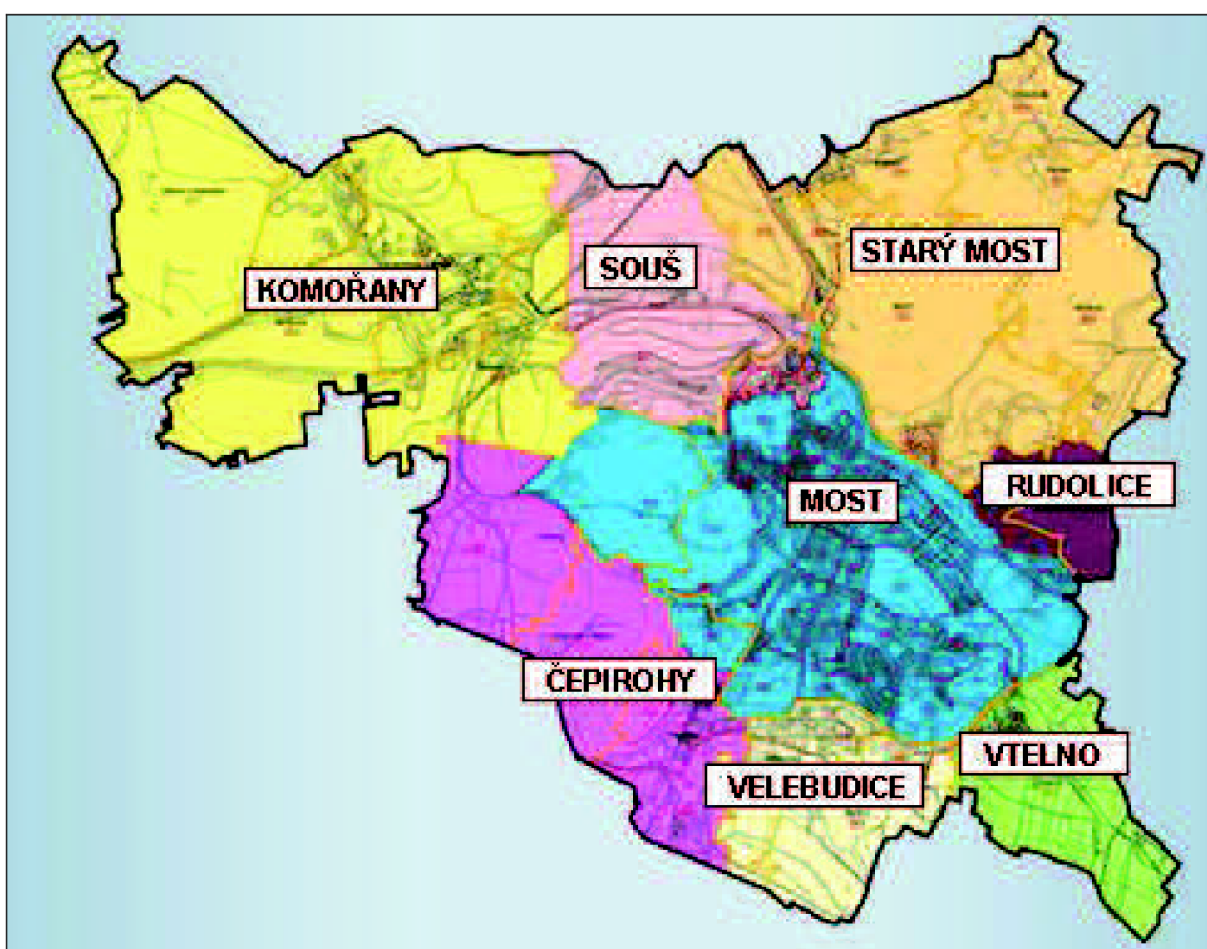
Obr. 5 Město Most na turistické mapě

Zdroj: [20]

Poloha města, mezi Krušnými horami a Českým středohořím, zůstává i přes nepřízeň osudu jedinečná. Vzhled města se neustále mění, jeho okolí je dnes zelené díky rekultivacím

a i v centru jsou vidět změny. Nový Most, který byl dříve plný šedých panelových sídlišť, mění svou tvář a dnešní obraz barevných sídlišť nikomu nepřipomíná dřívější fádni šed' a už jen vysoké, ekologicky odsířené komíny, poukazují na průmyslový ráz tohoto místa.

Dalším typickým znakem tohoto severočeského města je velkoryse řešená dopravní infrastruktura za přispění širokých ulic. Město Most má jeden z nejvyšších poměrů vegetace vůči zástavbě, který činí více než 30 %. Množství parků, arboret, platanových a sakurových alejí, vinic, ozdobných keřů, travnatých míst, nově zrekultivovaných a zalesněných ploch nemá v rámci naší republiky téměř žádné srovnání. Bývalé těžební jámy se dnes proměnily k nepoznání. Na zrekultivovaných plochách vyrostla nová rekreační a sportovní centra



Obr. 6 Členění správního území města Mostu

Zdroj: [23]

Mostecko se může pochlubit různorodou mozaikou přírodního a krajinného rázu. Na relativně malém území regionu se protínají hned tři rozdílné typy krajiny. V severní části se pne hradba drsných Krušných hor a jejich zelené podhůří, jižním směrem se rozkládá malebné České středohoří poseté vrcholy třetihorních sopek. Tyto krajinné útvary svírají rozlehlou podkrušnohorskou pánev, ve které leží město Most.

První historické zmínky osídlení Mostecka a místa, kde se nachází Most, pocházejí z latinské Kosmovy kroniky české z 10. století. V té je psáno o zdejší močálovité krajině, přes kterou vedla stezka klenutá dřevěnými mosty (z toho vychází název města). Na první pohled je z map zřetelné, že přes Most procházely ideální cesty směřující do německých zemí.

K Mostu neodmyslitelně patří děkanský kostel Nanebevzetí Panny Marie, který byl roku 1975 přesunut o celých 841 metrů na své současné místo z důvodu demolice původního královského města. Nejstarší budovou města je také kostel, který je pojmenován podle Sv. Ducha.

V Mostě je unikát v podobě plně ekologické hromadné dopravy, spolu s Vídní jsou to jediná dvě města v Evropě.

Ohromné nerostné bohatství zcela předurčilo charakter a ekonomický význam města, kdy se Československo orientovalo v letech budování socialismu na energeticky náročný těžký průmysl. Hnědé uhlí se stalo rozhodující složkou palivoenergetické základny. V průběhu čtyřiceti poválečných let bylo v oblasti povrchové těžby zrušeno 130 průmyslových objektů, ale zároveň zmizelo i přes 80 obcí. V době, kdy historické město Most ustoupilo těžbě, nebylo pochyb o perspektivě hornictví a energetiky na další desítky let. Důsledkem této orientace je v současnosti nejvyšší procento nezaměstnanosti v republice.

Nebývale intenzivní růst těžby a rozvoj hospodářství na území okresu v minulém století přinesl i nárůst dopadů průmyslové činnosti na životní prostředí. Omezování výroby a nové investice vkládané do ochrany životního prostředí však přinášejí zlepšení.

Povrchová těžba má stále nepříznivý vliv na život lidí v pánevních oblastech a také na vzhled krajiny. V současné době se však zničená místa podle zákonných ustanovení o ochraně půdy a rekultivaci půdy při báňské činnosti mění k lepšímu. Největší díl rekultivací tvoří zemědělské rekultivace, druhé v pořadí jsou rekultivace lesnické, desetinou výměry pánve by měly pokrýt rekultivace vodní a zbývající část bude patřit obytnému a výrobnímu prostoru a technické infrastruktuře. V řadě případů se daří navracet devastovaná území zemědělské výrobě, což dokazují vinice v Chrámčích a v blízkosti Mostu, ovocné sady, lesy, louky a rekreační vodní plochy. [22, 23]

3.2.2 Pozemky

Stavební pozemek

V tabulce (Tab. 11) jsou koeficienty, které mění základní cenu pozemku v městě Mostu, zvolený koeficient má tedy hodnotu 1,314. Jelikož jde o statutární město, tak je koeficient polohy (K_5) dle přílohy 14 roven 1,10.

Tab. 11 Koeficienty ovlivňující základní cenu

K_5	Příloha 14	1,10
K_i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,146
K_p = (hl. objekt)	Příloha 39	1,314

V Mostě je cenová mapa starší než dva roky, tudíž se základní cena stavebního pozemku řídí oceněním stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě, kde hodnota stanovena pevná cena v § 28 odst. 1 písm. g. Počet obyvatel v tomto případě nehraje roli.

Tab. 12 Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obec	Most	
Cenová mapa	je starší než 2 roky	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	67 058	
Koeficient úpravy C_p	§ 28 odst. 1 písm. g	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	500,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	500,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	500,00

Ve městech od 50 do 250 tis. obyvatel náleží pravidla polovina polohové přírážky. Je zvolena přírážka (Tab. 13) k základní ceně stavebního pozemku, protože je pozemek uvažován na nejlukrativnějším místě v centru města. Byla stanovena přírážka 10 %, jelikož jde o pozemek s možností napojení na rozvod plynu.

Tab. 13 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21

Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	150
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		150
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	10
Srážky a přírážky celkem		10

Výměra pozemku (Tab. 14) zastavěná plocha a nádvoří zůstává stejnou podle obce Skršín na hodnotě 142 m². Celková cena pozemku byla vypočtena vynásobením výměry pozemku, základní ceny za m², přírážek z tabulky (Tab. 13) a koeficientů z tabulky (Tab. 11). Minimální cena podle § 28 odst. 9 musí činit alespoň 20 Kč/m².

Tab. 14 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	142
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. g, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	500,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	150
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	1 250,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
Stavba umístěná na pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	2 950,75
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,314
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	3 877,29
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	3 877,29
Cena pozemku bez K _p	Kč	419 006,50
Cena pozemku s K_p	Kč	550 574,54

Pozemek jako funkční celek

Ocenění zahrady tvořící funkční celek s rodinným domem je provedeno v tabulce (Tab. 15). Funkční celek je důležitým aspektem k použití koeficientu 0,4 pro ocenění zahrady. Výsledná cena pozemku vznikne vynásobením výměry pozemku, přirážkami z tabulky (Tab. 13), koeficienty z (Tab. 11), základní ceny a koeficientu pro ocenění zahrady.

Tab. 15 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1 410
Umístění pozemku	za rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. G	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	500,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	150
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	1 250,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	1 375
Stavba umístěná na hlavním pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,314
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K _p	Kč/m ²	1 180,30
ZCU podle § 28 odst. 5, s K _p	Kč/m ²	1 550,9142
Minimální cena s K _p podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	1 550,9142

Cena pozemku bez K _p	Kč	1 664 223,00
Cena pozemku s K_p	Kč	2 186 789,02
celková cena za pozemky (Kč)		2 737 363,56
celkem plocha pozemků (m²)		1 552

3.2.3 Trvalé porosty

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

V tabulce (*Tab. 16*) je provedeno ocenění ovocných dřevin na základě § 41 oceňovací vyhlášky. Zajímavé je, že zde nezáleží na poloze pozemku. Vychází zde stejná cena jako v obci Skršín. Celková cena ovocných dřevin vznikne vynásobením základní ceny stanovené podle stáří jednotlivých dřevin a počtem jejich kusů.

Tab. 16 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	15	60	25	60	4	240,00
rybíz černý	Rj-vt	15	81	25	81	8	648,00
broskvoň obecná	BM-vt	10	1 418	70	1 418	1	1 418,00
slivoň renkloda	SMR-vt	10	1 031	70	1 031	1	1 031,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 337,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 337,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Ocenění okrasných rostlin je provedeno v tabulce (*Tab. 17*), v tomto případně cenu zohledňuje polohový koeficient a koeficient stanoviště zeleně, jenž je určen pro zeleň u rodinného domu. Koeficient prodejnosti je z přílohy 39 pozn. 15 roven 1,00. Stáří rostlin odpovídá skutečnosti. Výsledná cena vznikne jako násobek základní ceny stanovené podle stáří jednotlivých rostlin, počtem jednotek a zmíněných koeficientů.

Tab. 17 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roky)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	15	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	1097,25	3 291,75
29	zimostráz malolistý	6	1120	28	11,20	924,00	25 872,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2747,25	203 296,50
099	cypřišek Lawsonův	15	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
286	hlohyně šarlatová	15	1090	1	10,90	899,25	899,25
539	brslen Fortuneův	12	800	4,75	8,00	660,00	3 135,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	1056,00	2 112,00
436	jalovec prostřední	12	1090	3	10,90	899,25	2 697,75
732	juka	12	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	10	1120	3	11,20	924,00	2 772,00
284	mochna křovitá	10	520	1	5,20	429,00	429,00
176	tis červený	10	2940	1	29,40	2425,50	2 425,50
103	smrk ztepilý	10	2150	2	21,50	1773,75	3 547,50
367	cesmína ostrolistá	10	730	2	7,30	602,25	1 204,50
211	skalník vodorovný	15	1090	1	10,90	899,25	899,25
542	břečťan popínavý	4	70	1	0,70	57,75	57,75
542	břečťan popínavý	15	800	2	8,00	660,00	1 320,00
122	cypřišek tupolistý	10	2610	1	26,10	2153,25	2 153,25
131	smrk sivý	13	9110	5	91,10	7515,75	37 578,75
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	255,75	255,75
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	255,75	255,75
442	jalovec chvojka	12	1090	1	10,90	899,25	899,25
437	jalovec obecný	12	1090	3	10,90	899,25	2 697,75
126	jalovec viržinský	12	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50
108	zerav západní	12	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50
124	jalovec čínský	15	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50
101	cypřišek hrachonosný	12	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50
176	tis červený	15	10440	1	104,40	8613,00	8 613,00
30	ptačí zob obecný	15	3330	17	33,30	2747,25	46 703,25
377	škumpa lysá	12	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25
155	zerav japonský	15	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75
109	zerav obrovský	15	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
554	loubinec pětिलistý	15	600	1	6,00	495,00	495,00
121	jinan dvojlaločný	10	2610	1	26,10	2153,25	2 153,25
33	zerav západní	15	4310	42	43,10	3555,75	149 341,50

305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	156,75	156,75
439	jalovec plazivý	12	1090	1	10,90	899,25	899,25
Celkem Kč						639 545,78	

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Zjednodušeným způsobem podle § 42 vychází cena v Mostě (volba centrum – katastrální území Most II) neporovnatelně vyšší než v obci Skršín. To je důsledkem základní ceny pozemku upravené. Celková cena vznikne vynásobením základní ceny, pokryvnou plochou smíšených porostů a koeficientem pro ocenění smíšených porostů.

Tab. 18 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 550,9142
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	72 023,29

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH DLE

§ 41 A § 42

Poměr mezi výsledky ocenění podle § 41 a § 42 je 9:1, což je oproti obci Skršín, kde je poměr 257:1 velmi výrazný rozdíl, ač jde o totožné porosty.

Tab. 19 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 337,00	Kč
	okrasné rostliny	639 545,78	Kč
	celkem	642 882,78	Kč
§ 42	smíšené porosty	72 023,29	Kč
poměr § 41/§ 42		9	x

3.3 MÍSTNÍ ČÁST VTELNO

3.3.1 Charakteristika místní části

Vtelno je bývalá obec prvně založena roku 1287, která v současnosti tvoří jednu z částí statutárního města Most v jeho jihovýchodní oblasti (viz Obr 7).

Jedná se o poklidnou část města, která si jako jedna z mála zachovala svůj původní vzhled. Jelikož se nachází v blízkosti rekreačního areálu Benedikt, je spolu se čtvrtí Čepirohy

vyhledávaným místem pro výstavbu rodinných domů v severní části při vjezdu do obce a v jižní části v prostoru bývalého sadu. Silnice č. 27 zajišťuje rychlé dopravní spojení s centrem města Most, kterému napomáhá ještě propojení pomocí hromadné dopravy. Katastrální území Vtelno zabírá plochu 465 hektarů a nachází se v nadmořské výšce 284 metry.



Obr. 7 Lokalizace části Vtelno

Zdroj: [22]

Přirozenou dominantou Vtelna je kostel Povýšení svatého Kříže stojící na návrší. V areálu kostela vzniklo na přelomu 70. a 80. let 20. století lapidárium. Zde byly umístěny zachráněné památky ze starého Mostu a dalších obcí, které byly zlikvidovány při důlní těžbě. Památky z likvidovaných obcí Mostecka se pozvolna restaurují a postupně se budou převážet do prostoru u přesunutého kostela Nanebevzetí Panny Marie, kde se plánuje vybudování naučného parku.

Vlivem rozmachu těžby hnědého uhlí se i ve vesnicích okolo Mostu začali v poslední třetině 19. století usazovat horníci z českého vnitrozemí, což měnilo národnostní skladbu obyvatelstva. Podle sčítání lidu z roku 1921 žilo ve Vtelně 639 obyvatel, z toho 438 Němců

a 189 Čechů. Po odsunu většiny německého obyvatelstva výrazně klesl počet obyvatel. V aktuální době počet obyvatel odpovídá počtu obyvatel celého statutárního města Most tedy 67 058.

V roce 1980 byl zrušen Místní národní výbor Vtelno a obec přičleněna k Mostu jako jeho místní část. [22, 24]

3.3.2 Pozemky

Stavební pozemek

Podle oceňovací vyhlášky spadá Vtelno do kategorie Most oblast 3, čímž je ovlivněna hodnota koeficientu prodejnosti (K_p). Koeficient polohy (K_5) odpovídá podle přílohy 14 hodnotě 1,10 pro statutární město (Tab. 20). Koeficient změny cen staveb (K_i) je neměnný pro všechny prováděné případy ocenění této diplomové práci.

Tab. 20 Koeficienty ovlivňující základní cenu

K_5	Příloha 14	1,10
K_i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,146
K_p = (hl. objekt)	Příloha 39	1,167

Pro výpočet základní ceny stavebního pozemku platí stejná pravidla jako pro statutární město Most, jelikož Vtelno je jeho místní částí. Oceňovací vyhláška stanovuje pevnou cenu za m^2 stavebního pozemku.

Tab. 21 Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obec	Most 3 - Vtelno	
Cenová mapa	je starší než 2 roky	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	67 058	
Koeficient úpravy C_p	§ 28 odst. 1 písm. g	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	500,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/ m^2	500,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/ m^2	500,00

Pro Vtelno je dle tabulky (Tab. 22) volena nižší přírážková hodnota, jelikož jde o okrajovou část statutárního města Most. Jde o pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu, proto přírůžka 10 %.

Tab. 22 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21

Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	90
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		90
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	10
Srážky a přírážky celkem		10

Koeficienty z tabulky (Tab. 20) a přírážky z tabulky (Tab. 22) mají zásadní vliv na konečnou cenu pozemku (Tab. 23) určeného jako zastavěná plocha a nádvoří. Výsledná cena pozemku vznikla jako násobek základní ceny, přírážek, koeficientů a výměry stavebního pozemku.

Tab. 23 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	142
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. g, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	500,00
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	90
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	950,00
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
Stavba umístěná na pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	2242,57
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,167
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	2617,0792
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	2617,0792
Cena pozemku bez K _p	Kč	318444,94
Cena pozemku s K_p	Kč	371625,25

Pozemek jako funkční celek

Ocenění pozemku je provedeno podle § 28 odst. 5, kde je stanoven koeficient pro pozemek tvořící jednotný funkční celek s pozemkem zastavěným nemovitou stavbou. Výsledná cena pozemku je počítána jako základní cena vynásobená přírážkami, koeficienty dle tabulky (Tab. 20), výměrou pozemku a koeficientem 0,4.

Tab. 24 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1410
Umístění pozemku	za rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. g	

Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	500,00
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	90
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	950,00
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	1 045
Stavba umístěná na hlavním pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,167
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K _p	Kč/m ²	897,03
ZCU podle § 28 odst. 5, s K _p	Kč/m ²	1 046,8317
Minimální cena s K _p podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	1 046,8317
Cena pozemku bez K _p	Kč	1 264 812,30
Cena pozemku s K_p	Kč	1 476 032,70
celková cena za pozemky (Kč)		1 847 657,95
celkem plocha pozemků (m²)		1 552

3.3.3 Trvalé porosty

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Výpočet ceny ovocných dřevin (*Tab. 25*) podle § 41 přílohy 34 oceňovací vyhlášky, kde je na základě stáří dřevin stanovena jejich základní cena, která je dále upravována koeficientem prodejnosti (K_p) a vynásobena počtem kusů jednotlivých dřevin. Koeficient prodejnosti je ale pro trvalé porosty oceněné podle § 35 až § 42 roven 1,00.

Tab. 25 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	15	60	25	60	4	240,00
rybíz černý	Rj-vt	15	81	25	81	8	648,00
broskvoň obecná	BM-vt	10	1 418	70	1 418	1	1 418,00
slivoň renkloda	SMR-vt	10	1 031	70	1 031	1	1 031,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 337,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 337,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Výpočet ceny okrasných rostlin (Tab. 26) podle § 41 přílohy 37 oceňovací vyhlášky, kde je jako u ovocných dřevin stanovena jejich základní cena, která je dále upravována koeficientem prodejnosti (K_p), koeficientem stanoviště okrasných rostlin (K_Z) a koeficientem polohovým (K_S) a vynásobená počtem jednotek.

Tab. 26 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K_Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K_S	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K_p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roktů)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	15	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	1097,25	3 291,75
29	zimostráz malolistý	6	1120	28	11,20	924,00	25 872,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2747,25	203 296,50
099	cypríšek Lawsonův	15	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
286	hlohyně šarlatová	15	1090	1	10,90	899,25	899,25
539	brslen Fortuneův	12	800	4,75	8,00	660,00	3 135,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	1056,00	2 112,00
436	jalovec prostřední	12	1090	3	10,90	899,25	2 697,75
732	juka	12	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	10	1120	3	11,20	924,00	2 772,00
284	mochna křovitá	10	520	1	5,20	429,00	429,00
176	tis červený	10	2940	1	29,40	2425,50	2 425,50
103	smrk ztepilý	10	2150	2	21,50	1773,75	3 547,50
367	cesmína ostrolistá	10	730	2	7,30	602,25	1 204,50
211	skalník vodorovný	15	1090	1	10,90	899,25	899,25
542	břečťan popínavý	4	70	1	0,70	57,75	57,75
542	břečťan popínavý	15	800	2	8,00	660,00	1 320,00
122	cypríšek tupolistý	10	2610	1	26,10	2153,25	2 153,25
131	smrk sivý	13	9110	5	91,10	7515,75	37 578,75
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	255,75	255,75
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	255,75	255,75
442	jalovec chvojka	12	1090	1	10,90	899,25	899,25
437	jalovec obecný	12	1090	3	10,90	899,25	2 697,75
126	jalovec viržinský	12	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50
108	zerav západní	12	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50
124	jalovec čínský	15	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50

101	cypríšek hrachonosný	12	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50
176	tis červený	15	10440	1	104,40	8613,00	8 613,00
30	ptačí zob obecný	15	3330	17	33,30	2747,25	46 703,25
377	škumpa lysá	12	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25
155	zerav japonský	15	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75
109	zerav obrovský	15	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
554	loubinec pětिलistý	15	600	1	6,00	495,00	495,00
121	jinan dvojlaločný	10	2610	1	26,10	2153,25	2 153,25
33	zerav západní	15	4310	42	43,10	3555,75	149 341,50
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	156,75	156,75
439	jalovec plazivý	12	1090	1	10,90	899,25	899,25

Celkem Kč 639 545,78

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Základní cena stanovená podle kapitoly (3.2.2) je použita pro výpočet ceny trvalých porostů podle § 42, kdy se vynásobením pokryvné plochy smíšených porostů a koeficientem pro ocenění smíšených porostů zjistí jejich cena zjednodušeným způsobem.

Tab. 27 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 046,8317
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	48 614,08

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH DLE § 41 A § 42

Součet cen ovocných dřevin a okrasných rostlin stanovených podle § 41 je pro Vtelnou stejná jako pro Most i obec Skršín. Liší se ocenění podle § 42, tudíž se poměr ocenění § 41:§ 42 zvyšuje na 13:1.

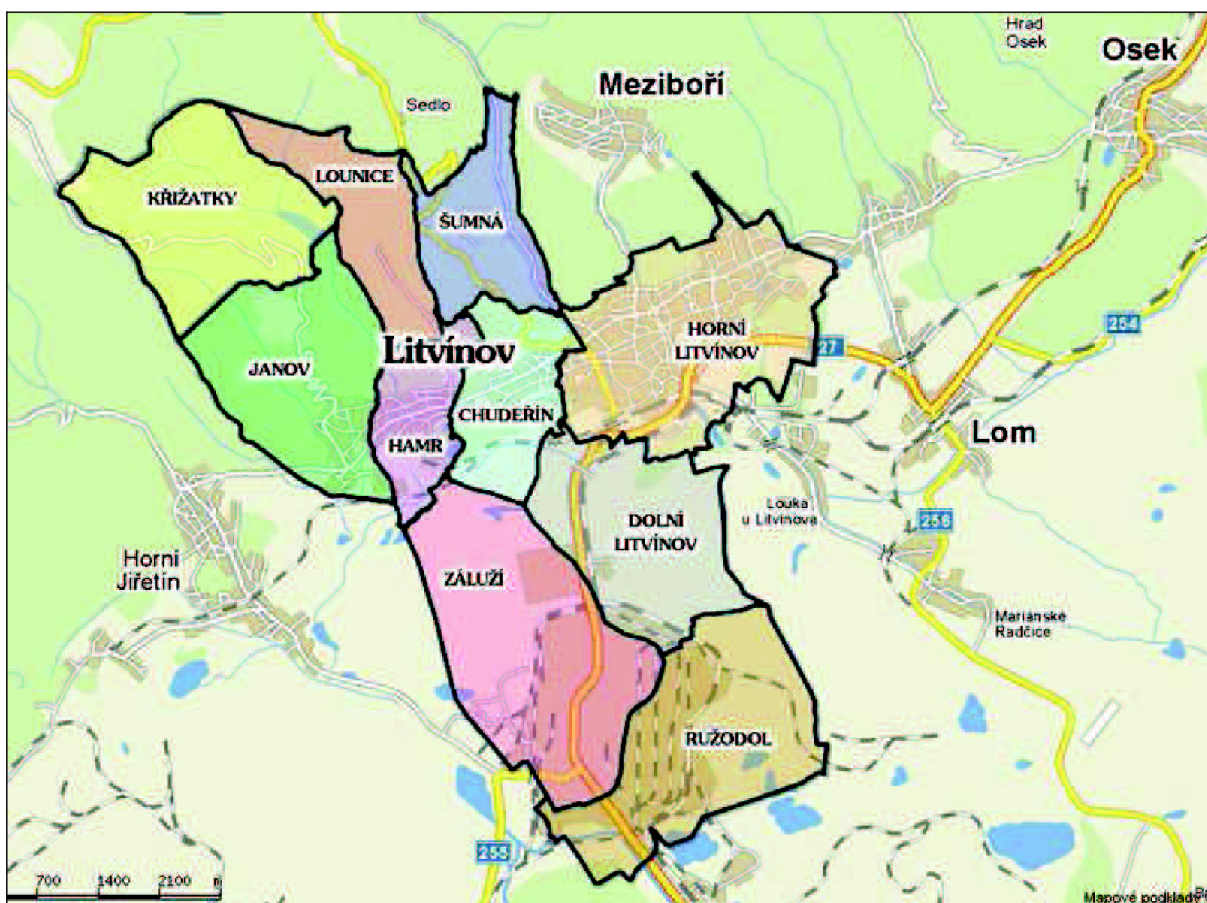
Tab. 28 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 337,00	Kč
	okrasné rostliny	639 545,78	Kč
	celkem	642 882,78	Kč
§ 42	smíšené porosty	48 614,08	Kč
poměr § 41/§ 42		13	x

3.4 MĚSTO LITVÍNOV

3.4.1 Charakteristika města

Litvínov (viz Obr. 6) je město nacházející se v okrese Most v Ústeckém kraji na úpatí Krušných hor, které mu tvoří výraznou dominantu. Vzdálenost do Mostu činí 10 km jižním směrem, na západ pak k Ústí nad Labem přibližně 30 km. Plocha, na které se Litvínov rozkládá, je okolo 40,7 km². V roce 2011 činil počet obyvatel téměř 26 tisíc, v současné době počet obyvatel podle Malého lexikonu obcí odpovídá 25 776. S okolím ležícím kolem Litvínova čítá počet obyvatel až kolem 39 400. Nadmořská výška v oblasti Litvínovska se pohybuje mezi 290 – 390 metry, kdy centrum města odpovídá hodnotě 310 m n. m.



Obr. 8 Město Litvínov na mapě

Zdroj: [21]

Severozápadní část hor proslula svým bohatstvím rud a hutnictvím. Těžba nerostů se odrazila v jejich názvu, který v sobě skrývá rudokopeckou činnost, neboť vychází ze slova krušiti - dělat z něčeho kusy. Polohu města určili již ve středověku lidé, kteří založili usedlosti podél Divokého a Bílého potoka v blízkosti cest kopírujících úpatí Krušnohoří.

Kořeny města Litvínova sahají až do 13. století. Roku 1352 je poprvé zmiňován záznamem v papežském daňovém rejstříku, kdy byl kostel povinován odvádět poplatek králi Karlu IV. Významu však nabývá až po založení evropsky jedinečné manufaktury na výrobu sukna hrabětem Janem Josefem Valdštejnem roku 1715. Téhož roku císař Karel VI. povýšil Horní Litvínov na městys s právem užívat městskou pečeť a konat výroční trh. Od roku 1852 má Litvínov statut města.

Dnes je Litvínov významným střediskem chemického a textilního průmyslu, též křižovatkou dálkových ropovodů. V okolí těžba hnědého uhlí (hlubinný důl Centrum v Záluží, dnes v likvidaci, doly v okolí Bíliny, Mostu a Jirkova). Životní prostředí je zatíženo průmyslovými emisemi.

Litvínov je obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem. V minulosti byl Litvínov rozdělen do 9 číslovaných místních částí (obvodů), dnes se některé z nich označují i arabskými čísly místo římských. [22, 25]

3.4.2 Pozemky

Stavební pozemek

Katastrální území Horní Litvínov podle oceňovací vyhlášky spadá do kategorie obec nad 5000 obyvatel, na základě těchto stanov je koeficient prodejnost (K_p) roven 1,465. Koeficient polohy (K_5) pro Litvínov je podle přílohy 14 určen hodnotou 1,00 (Tab. 29). Koeficient změny cen staveb (K_i) je roven 2,146 podle přílohy 38, kde je tato hodnota určena podle budovy jednobytové.

Tab. 29 Koeficienty ovlivňující základní cenu

K_5	Příloha 14	1,00
K_i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,146
K_p = (hl. objekt)	Příloha 39	1,465

Město Litvínov podle § 28 odst. 1 písm. h má pevně danou cenu pozemku 300 Kč/m² (Tab. 30). Počet obyvatel ani koeficient úpravy (C_p) v tomto případě nehraje roli.

Tab. 30 Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obec	Litvínov	
Cenová mapa	není	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	25 776	
Koeficient úpravy C_p	§ 28 odst. 1 písm. h	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	300,00

Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	300,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. 1	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	300,00

V tabulce (*Tab. 31*) byla stanovena přírážka pozemku v obci uvedené v odst. 1 písm. h, jenž se nachází v blízkosti katastrálního území Mostu. Hodnota přírážky 50 % byla určena s předpokladem výskytu pozemku v centru města. Jde o pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu, proto přírážka 10 %.

Tab. 31 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce sousedící) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	20
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	50
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		70
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	10
Srážky a přírážky celkem		10

Ocenění stavebního pozemku zastavěná plocha a nádvoří (*Tab. 32*), kde je základní cena upravená přírážkami, koeficienty podle tabulky (*Tab. 29*) a výměrou stavebního pozemku.

Tab. 32 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	142
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. h, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	300,00
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	70
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	510,00
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
Stavba umístěná na pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	1 203,91
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,465
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	1 763,7282
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	1 763,7282
Cena pozemku bez K _p	Kč	170 955,22
Cena pozemku s K_p	Kč	250 449,40

Pozemek jako funkční celek

V tabulce (Tab. 33) je zjištěna cena zahrady s výměrou 1410 m², která je vynásobena základní cenou, koeficientem 0,4 a koeficienty z tabulky (Tab. 29). Pro zjednodušený způsob ocenění trvalých smíšených porostů byla použita cena druhu pozemku zahrada.

Tab. 33 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1410
Umístění pozemku	za rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. h	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	300,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	70
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	510,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	561,00
Stavba umístěná na hlavním pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,465
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K _p	Kč/m ²	481,56
ZCU podle § 28 odst. 5, s K _p	Kč/m ²	705,4889
Minimální cena s K _p podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	705,4889
Cena pozemku bez K _p	Kč	678 999,60
Cena pozemku s K_p	Kč	994 739,35
celková cena za pozemky (Kč)		1 245 188,75
celkem plocha pozemků (m²)		1 552

3.4.3 Trvalé porosty

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Výpočet ceny ovocných dřevin § 41 přílohy 34 jako součin základní ceny stanovené podle stáří každého druhu a počtu kusů jednotlivých druhů dřevin (Tab. 34). Koeficient prodejnosti (K_p), který je podle přílohy 39 pozn. 15 roven 1,00 výslednou cenu již nemění.

Tab. 34 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	15	60	25	60	4	240,00
rybíz černý	Rj-vt	15	81	25	81	8	648,00
broskvoň obecná	BM-vt	10	1 418	70	1 418	1	1 418,00
slivoň renkloda	SMR-vt	10	1 031	70	1 031	1	1 031,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 337,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 337,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Výpočet ceny okrasných rostlin (Tab. 35). § 42 přílohy 37 jako součin základní ceny stanovené podle stáří jednotlivých druhů a počtu jednotek. Tato cena je dále upravovaná koeficientem stanoviště okrasných rostlin (K_Z) pro zeleň u rodinného domu, koeficientem polohy (K_p) a koeficientem prodejnosti (K_p).

Tab. 35 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roky)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	15	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25
344	zimostráž malolistý	20	1330	3	13,30	997,50	2 992,50
29	zimostráž malolistý	6	1120	28	11,20	840,00	23 520,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2497,50	184 815,00
099	cypřišek Lawsonův	15	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
286	hlohyně šarlatová	15	1090	1	10,90	817,50	817,50
539	brslen Fortuneův	12	800	4,75	8,00	600,00	2 850,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	960,00	1 920,00
436	jalovec prostřední	12	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
732	juka	12	110	5	1,10	82,50	412,50
345	zimostráž vždyzelený	10	1120	3	11,20	840,00	2 520,00
284	mochna křovitá	10	520	1	5,20	390,00	390,00
176	tis červený	10	2940	1	29,40	2205,00	2 205,00
103	smrk ztepilý	10	2150	2	21,50	1612,50	3 225,00

367	cesmína ostrolistá	10	730	2	7,30	547,50	1 095,00
211	skalník vodorovný	15	1090	1	10,90	817,50	817,50
542	břečťan popínavý	4	70	1	0,70	52,50	52,50
542	břečťan popínavý	15	800	2	8,00	600,00	1 200,00
122	cypríšek tupolistý	10	2610	1	26,10	1957,50	1 957,50
131	smrk sivý	13	9110	5	91,10	6832,50	34 162,50
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	232,50	232,50
345	zimostráz vřdyzelený	5	310	1	3,10	232,50	232,50
442	jalovec chvojka	12	1090	1	10,90	817,50	817,50
437	jalovec obecný	12	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
126	jalovec viržinský	12	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
108	zerav západní	12	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
124	jalovec čínský	15	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
101	cypríšek hrachonosný	12	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
176	tis červený	15	10440	1	104,40	7830,00	7 830,00
30	ptačí zob obecný	15	3330	17	33,30	2497,50	42 457,50
377	škumpa lysá	12	1330	1	13,30	997,50	997,50
155	zerav japonský	15	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
109	zerav obrovský	15	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
554	loubinec pětistý	15	600	1	6,00	450,00	450,00
121	jinan dvojlaločný	10	2610	1	26,10	1957,50	1 957,50
33	zerav západní	15	4310	42	43,10	3232,50	135 765,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	142,50	142,50
439	jalovec plazivý	12	1090	1	10,90	817,50	817,50

Celkem Kč 581 405,25

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Výpočet ceny trvalých porostů zjednodušeným způsobem podle § 42, kde se základní cena za m² násobí pokryvnou plochou a koeficientem pro ocenění smíšených porostů.

Tab. 36 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	705,4889
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	32 762,38

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH DLE § 41 A § 42

Poměr způsobu ocenění podle § 41 a § 42 pro město Litvínov vychází 18:1.

Tab. 37 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 337,00	Kč
	okrasné rostliny	581 405,25	Kč
	celkem	584 742,25	Kč
§ 42	smíšené porosty	32 762,38	Kč
poměr § 41/§ 42		18	x

3.5 MĚSTO HORNÍ JIŘETÍN

3.5.1 Charakteristika města

Výměra katastrálního území Horního Jiřetína (*viz Obr 8*), které je sousedící s katastrálním územím města Most, činí necelých 40 km². Průměrná nadmořská výška této oblasti dosahuje na 280 metrů.

Jiřetín je poprvé písemně připomínán k roku 1263 v listině, která upravuje poddanské povinnosti. Jen o několik let mladší je listina krále Přemysla Otakara II., jejíž pomocí se vzpínající se královské město Most zbavilo vznikající konkurence Jiřetína, Kopist a Ervěnic. V průběhu 13. až 16. stol. se vystřídala řada majitelů. Několikrát došlo také k obměnám názvu vsi, a to od Jorrenthal (1263) přes Jurncetin (1278), Jurntyn (1354) až po Gyrzietin (1459). Roku 1409 došlo k rozdělení Jiřetína na Dolní a Horní. Od roku následujícího se pravobřežní strana podél potoka stala součástí Panství Jezeří. Levobřežní strana pak byla od roku 1562 součástí pozdějšího fideikomisu Horní Litvínov.

17. stol. přineslo Hornímu Jiřetínu dvě velké pohromy. První z nich byla třicetiletá válka, která těžce poškodila celé severozápadní Čechy. Druhou, ještě strašnější, představovala morová epidemie v r. 1680. Na připomínku této události byl v Horním Jiřetíně r. 1700 zbudován morový sloup (zničen ve 30. letech 20. stol.).

Také v průběhu 18. stol. prožila obec řadu těžkých roků, a to zejména v období prusko-bavorských válek. 19. století přineslo do Jiřetína rozvoj průmyslu podporovaného novými možnostmi v dopravě. Od r. 1872 byla v provozu železniční dráha, která umožnila další rozvoj obce i celé oblasti. Významným pro obec se stal rok 1914, kdy císař František Josef I. povýšil Horní Jiřetín na město a přidělil mu také městský znak (zachován originál listin a pečeti). 2. polovina 20. stol. znamenala pro Horní Jiřetín období nejistoty a stagnace, neboť obec měla být, stejně jako desítky dalších měst a vsí v mosteckém regionu, obětována zničující velkoplošné těžbě uhlí.

Během této předlouhé doby byla proto zastavena veškerá výstavba, opravy, rekonstrukce – jednoduše jakýkoliv rozvoj. Teprve samý závěr století přinesl opět oživení, na které Horní Jiřetín tak dlouho čekal a kterého nyní opravdu využívá.



Obr. 9 Horní Jiřetín na mapě

Zdroj: [20]

Již od roku 1644 měl Jiřetín školu, která tak byla zřejmě jednou z nejstarších v oblasti. K Hornímu Jiřetínu neodmyslitelně patří Černice. Ves je poprvé připomínána v r. 1459 pod historickým názvem Zirnitz. Původně výhradně zemědělská vesnice patřila farností vždy do Horního Jiřetína a byla součástí panství Nové Sedlo – Jezeří. V letech 1680 až 1780 se v okolí vsi setkáváme s těžbou kamence (dle některých pramenů již od r. 1647).

Na územním katastru Horního Jiřetína se dnes nalézá zámek Jezeří. Původně gotický hrad ze 14. stol. byl v 16. stol. přebudován na renesanční zámek. V průběhu 17. a 18. stol. došlo k barokním přestavbám. Mezi všemi historickými majiteli se do dějin zámku zapsali největší měrou Lobkowiczové, kteří zde žili více než tři století a jejichž přičiněním byla oblast Podkrušnohoří v minulých dobách považována za jednu z nejkrásnějších v Čechách.

Stejně jako Horní Jiřetín, žilo také Jezeří v posledních desetiletích v nejistotě. Dnes je zámek hojně navštěvovanou památkou, přičemž probíhá jeho postupná rekonstrukce. Existuje

tak velká naděje, že se Jezeří dočká svého znovuzrození v původní nevídané kráse architektury umocněné harmonickým zasazením do strmých svahů Krušných hor.

Horní Jiřetín a Černice musí i dnes, na počátku 21. stol. bojovat o svou budoucnost. Zájmy uhelných společností neutuchají, které čekají na prolomení uhelných limitů.

[22, 26]

3.5.2 Pozemky

Stavební pozemek

Oceňovací vyhláška stanovuje kategorie pro určení koeficientu prodejnosti (*Tab. 38*), podle kterých Horní Jiřetín spadá pod obec s počtem obyvatel mezi 2001 – 5000. Na základě tohoto stanoviska je koeficient prodejnosti (K_p) roven 0,909. Koeficient polohy (K_5) je podle přílohy 14 pro ostatní města určen 1,00. Jelikož jde o jednobytovou budovu je koeficient (K_i) roven 2,145.

Tab. 38 Koeficienty ovlivňující základní cenu

K_5	Příloha 14	1,00
K_i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,146
K_p = (hl. objekt)	Příloha 39	0,909

Výpočet základní ceny stavebního pozemku (*Tab. 39*) podle počtu obyvatel na základě vzorce (1 a 2) z kapitoly 2.4.2 *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků*. Vyhláška stanovuje podle § 28 odst. 1 písm. h koeficient úpravy C_p , který je roven 2,5.

Tab. 39 Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obec	Horní Jiřetín	
Cenová mapa	není	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	2 140	
Koeficient úpravy C_p	§ 28 odst. 1 písm. h	2,5
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	0,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	108,63
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	108,63

Úpravy základní ceny podle přílohy 21 (*Tab. 40*) na základě přírážek, které jsou stanovené pro výhodnost pozemku, umístěném v centru města a z důvodu sousedství

katastrálního území města Horní Jiřetín a katastrálního území města Mostu. Jde o pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu, proto přírážka 10 %.

Tab. 40 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce sousedící) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	15
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	40
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		55
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	10
Srážky a přírážky celkem		10

V tabulce (Tab. 41) je provedeno ocenění zastavěné plochy a nádvoří podle § 28 odst. 1 písm. h, odst. 2, kde se základní cena násobí výměrou pozemku a dále přírážkami a koeficienty dle tabulky (Tab. 38). Oceňovací vyhláška stanovuje dle § 28 odst. 9 minimální cenu za m² odpovídající 20 Kč/m².

Tab. 41 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	142
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. h, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	108,63
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	55
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	168,37
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
Stavba umístěná na pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	397,45
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,909
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	361,2821
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	361,2821
Cena pozemku bez K _p	Kč	56 437,90
Cena pozemku s K_p	Kč	51 302,06

Pozemek jako funkční celek

Stanovení ceny zahrady (Tab. 42) podle § 28 odst. 5, kde je stanoven koeficient 0,4 pro pozemek tvořící funkční celek s hlavní stavbou. Ocenění je provedeno vynásobením výměry pozemku, základní cenou za m², koeficienty dle tabulky (Tab. 38) a koeficientem 0,4.

Pro zjednodušený způsob ocenění trvalých smíšených porostů byla použita cena druhu pozemku zahrada..

Tab. 42 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1 410
Umístění pozemku	za rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. h	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	108,63
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	55
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	168,37
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	185,21
Stavba umístěná na hlavním pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,909
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K _p	Kč/m ²	158,98
ZCU podle § 28 odst. 5, s K _p	Kč/m ²	144,5167
Minimální cena s K _p podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	144,5167
Cena pozemku bez K _p	Kč	224 161,80
Cena pozemku s K_p	Kč	203 768,55
celková cena za pozemky (Kč)		255 070,61
celkem plocha pozemků (m²)		1 552

3.5.3 Trvalé porosty

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tabulka (Tab. 43) znázorňuje způsob ocenění ovocných dřevin podle § 41 přílohy 34. Základní cena stanovená podle stáří jednotlivých dřevin vynásobená počtem kusů a koeficientem prodejnosti (K_p).

Tab. 43 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	15	60	25	60	4	240,00

rybíz černý	Rj-vt	15	81	25	81	8	648,00
broskvoň obecná	BM-vt	10	1 418	70	1 418	1	1 418,00
slivoň renkloda	SMR-vt	10	1 031	70	1 031	1	1 031,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 337,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 337,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Ocenění okrasných rostlin podle § 42 přílohy 37 je v tabulce (Tab. 44), kde je stanovena základní cena podle stáří jednotlivých rostlin. Tato základní cena je poté násobena počtem jednotek, koeficientem polohy (K₅) koeficientem prodejnosti (K_p) a koeficientem stanoviště okrasných rostlin (K_Z).

Tab. 44 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleně u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	15	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	997,50	2 992,50
29	zimostráz malolistý	6	1120	28	11,20	840,00	23 520,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2497,50	184 815,00
099	cypríšek Lawsonův	15	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
286	hlohyně šarlatová	15	1090	1	10,90	817,50	817,50
539	brslen Fortuneův	12	800	4,75	8,00	600,00	2 850,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	960,00	1 920,00
436	jalovec prostřední	12	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
732	juka	12	110	5	1,10	82,50	412,50
345	zimostráz vždyzelený	10	1120	3	11,20	840,00	2 520,00
284	mochna křovitá	10	520	1	5,20	390,00	390,00
176	tis červený	10	2940	1	29,40	2205,00	2 205,00
103	smrk ztepilý	10	2150	2	21,50	1612,50	3 225,00
367	cesmína ostrolistá	10	730	2	7,30	547,50	1 095,00
211	skalník vodorovný	15	1090	1	10,90	817,50	817,50
542	břečťan popínavý	4	70	1	0,70	52,50	52,50
542	břečťan popínavý	15	800	2	8,00	600,00	1 200,00
122	cypríšek tupolistý	10	2610	1	26,10	1957,50	1 957,50
131	smrk sivý	13	9110	5	91,10	6832,50	34 162,50

344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	232,50	232,50
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	232,50	232,50
442	jalovec chvojka	12	1090	1	10,90	817,50	817,50
437	jalovec obecný	12	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
126	jalovec viržinský	12	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
108	zerav západní	12	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
124	jalovec čínský	15	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
101	cypríšek hrachonosný	12	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
176	tis červený	15	10440	1	104,40	7830,00	7 830,00
30	ptačí zob obecný	15	3330	17	33,30	2497,50	42 457,50
377	škumpa lysá	12	1330	1	13,30	997,50	997,50
155	zerav japonský	15	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
109	zerav obrovský	15	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
554	loubinec pětilistý	15	600	1	6,00	450,00	450,00
121	jinan dvojlaločný	10	2610	1	26,10	1957,50	1 957,50
33	zerav západní	15	4310	42	43,10	3232,50	135 765,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	142,50	142,50
439	jalovec plazivý	12	1090	1	10,90	817,50	817,50

Celkem Kč 581 405,25

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tabulka (Tab. 45) znázorňuje výpočet ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem jako násobek základní upravené ceny z kapitoly 3.5.2 *Pozemky*, pokryvné plochy smíšených trvalých porostů a koeficientu ocenění smíšených porostů.

Tab. 45 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	144,5167
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	6 711,25

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH DLE

§ 41 A § 42

U ocenění trvalých porostů ve městě Horní Jiřetín se poměr mezi oběma řešeními způsoby začíná rozšiřovat oproti předešlým městům Litvínov, Vtelno a Most. Došlo ke snížení ceny za m² pozemku a naopak ke zvýšení poměru mezi § 41 a § 42 na 87:1.

Tab. 46 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 337,00	Kč
	okrasné rostliny	581 405,25	Kč
	celkem	584 742,25	Kč
§ 42	smíšené porosty	6 711,25	Kč
poměr § 41/§ 42		87	x

3.6 OBEC BRAŇANY

3.6.1 Charakteristika obce

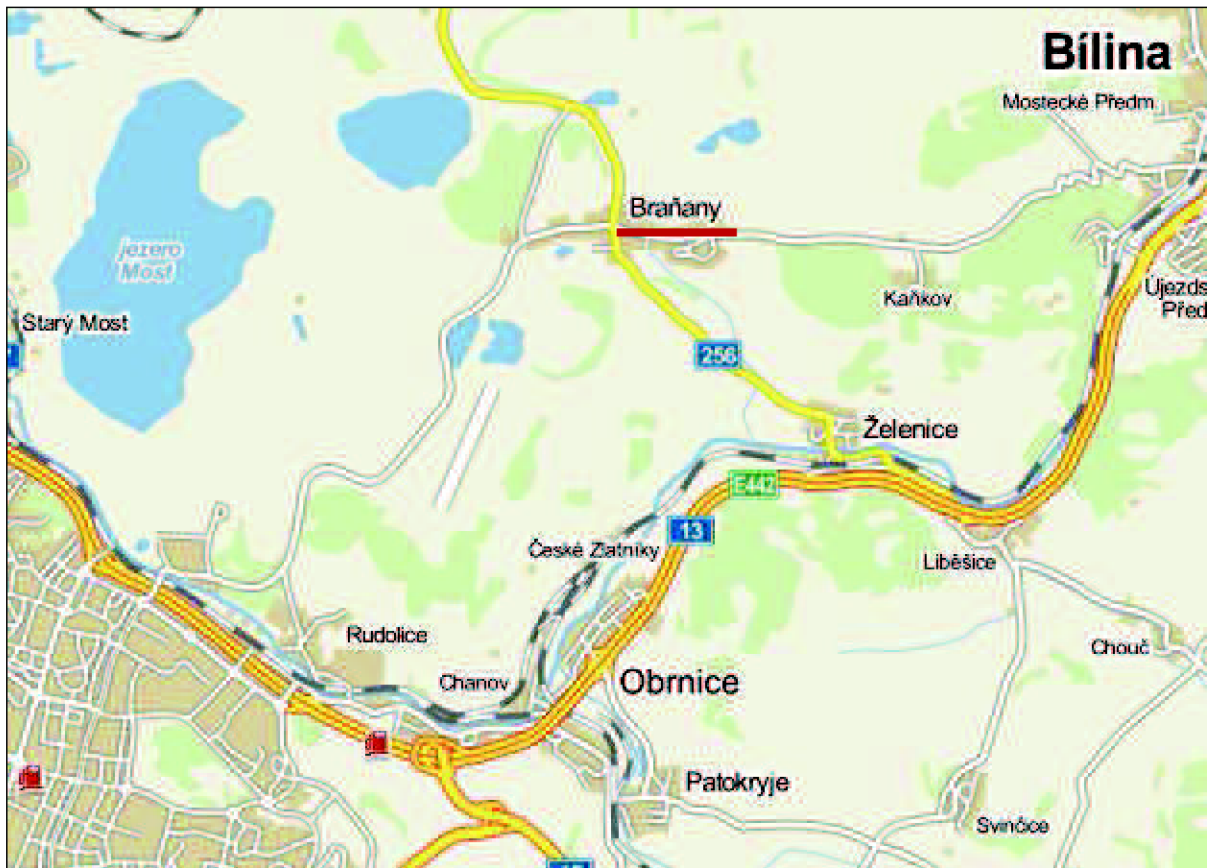
Obec Braňany (*viz Obr. 10*) se nachází v Ústeckém kraji v okrese Most a svým katastrálním územím sousedí s katastrálním územím města Most. Vzdálenost do Mostu činí přibližně 6 km, který je jihozápadním směrem. Bílina, která je východním směrem, se nachází ve vzdálenosti 5 km. Braňany leží v nadmořské výšce 253 metrů a jsou obklopeny čtyřmi vrchy. Na severozápadě leží Červený vrch (366 m), na jihozápadě vrch Na Skalce (328 m), východně se rozkládá vrch Kaňkov (436 m), který odděluje stejnojmennou osadu Kaňkov a na severovýchodě Mnišský les (379 m). Severně od obce je krajina poznamenána těžbou uhlí.

Původní nejstarší písemné zprávy o obci se považovaly roky 1239, kdy je zmiňován jistý Wolzik de Brani a 1281, kdy se hovoří o Čáslavu z Bran. Nejspíše se však v obou případech jedná o zaniklou ves Brany u Chomutova. Proto bezpečná zmínka o obci pochází až z roku 1327, kdy je zaznamenán Guntherus de Brand.

Poblíž vsi pod Červeným vrchem ležel manský statek s tvrzí Červený dvůr (Rottenhof), jehož majiteli byli ve 14. Století vladykové z Braňan. Majitelé tvrže obvykle vlastnili i Braňany. V roce 1420 byl vlastníkem Červeného dvora Václav z Moravěvsi. Za husitských válek byly ves i statek vypáleny. V letech 1421 – 1563 vlastnil tvrz rod z Krynic. Vlastní dvůr prodal roku 1514 Albrecht z Krynic Bartoloměji z Velebudic. Majitelé se střídali, až jej roku 1545 koupilo město Most a v roce 1563 koupilo i tvrz.

Braňany byly naopak součástí panství Teplice, které bylo konfiskováno Vilémovi Vchynskému z Vchynic za účast na stavovském povstání. Braňany se poté dostaly do majetku řádu křížovníků s červenou hvězdou, který ves připojil ke svému statku Chanov. Další část vsi patřila k panství Mirošovice, které bylo v majetku hrabat z Martinic. Od nich se dostala tato část knížatům z Dietrichsteina a nakonec se stala součástí bílinského panství Lobkoviců. Po roce 1850 se Braňany staly osadou obce Želenice v okrese Teplice, ke konci 19. století

se osamostatnily. V letech 1896 – 1935 byla obec součástí okresu Duchcov, do roku 1960 okresu Bílina a od roku 1960 leží v okrese Most.



Obr. 10 Obec Braňany na mapě

Zdroj: [20]

V okolí obce se již od 17. století těžilo v malé míře uhlí, ovšem rozmach přišel až v druhé polovině 19. století. Byly zde čtyři doly menšího významu. Po krátký čas zde také byla továrna na výrobu kyseliny sírové, parní mlýn a po rozšíření těžby jílu i keramická továrna (vše postupně v jednom objektu). V roce 1914 byla tovární budova adaptována na byty. Na počátku 20. století byly v okolí otevřeny další doly např. důl Venuše. V současnosti probíhá důlní těžba na dole Bílina (dříve Důl Maxim Gorkij) v režii Severočeských dolů a. s. [22, 27]

3.6.2 Pozemky

Stavební pozemek

Braňany podle oceňovací vyhlášky spadají do kategorie obec mezi 1001 – 2000 obyvateli, proto je koeficient prodejnosti (K_p) roven 1,005. Další koeficienty jsou zjištěny

podle příslušných příloh (*Tab. 47*) oceňovací vyhlášky. Jelikož jde o obec, je koeficient polohy (K_5) roven 0,85 pro ostatní obce.

Tab. 47 Koeficienty ovlivňující základní cenu

K_5	Příloha 14	0,85
K_i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,146
K_p = (hl. objekt)	Příloha 39	1,005

V tabulce (*Tab. 48*) je proveden výpočet základní ceny za stavební pozemek dle § 28 odst. 5 písm. *h*. Hlavní kritérium ovlivňující základní cenu je počet obyvatel obce a koeficient úpravy C_p . Výpočet se provádí podle kapitoly 2.4.2 *Pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků* a vzorců (1 a 2).

Tab. 48 Výpočet základní ceny stavebního pozemku

Obec	Braňany	
Cenová mapa	není	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	1 244	
Koeficient úpravy C_p	§ 28 odst. 1 písm. <i>h</i>	2,5
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. <i>a, c-h, j</i>	0,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	92,03
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. <i>l</i>	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	92,03

Hlavní položkou pro úpravu základní ceny stavebního pozemku, která je stanovena s ohledem na výhodnost polohy pozemku nacházející ve středu obce v katastrálním území sousedím s katastrálním územím města Mostu. Jde o pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu, proto přírážka 10 %.

Tab. 49 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno <i>b, d, f, h, j</i> (obce sousedící) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	15
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	30
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		45
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	10
Srážky a přírážky celkem		10

Způsob ocenění (*Tab. 50*) zastavěné plochy a nádvoří stanovenými přírážkami (*Tab. 49*) výměrou pozemku, základní cenou dle tabulky (*Tab. 48*) a koeficienty dle tabulky (*Tab. 47*) je proveden dle § 28 odst. 2.

Tab. 50 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	142
Umístění pozemku	pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 1 písm. h, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	92,03
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	45
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	133,44
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	10
Stavba umístěná na pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	315
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,005
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	316,575
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	316,575
Cena pozemku bez K _p	Kč	44 730,00
Cena pozemku s K_p	Kč	44 953,65

Pozemek jako funkční celek

Pozemek, jenž tvoří s hlavní stavbou funkční celek, je oceněn dle § 28 odst. 5 jako násobek výměry pozemku, základní ceny z tabulky (Tab. 48), přirážek, koeficientů z tabulky (Tab. 47) a koeficientu úpravy 0,4.

Tab. 51 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Druh pozemku	zahrada	
Výměra pozemku	m ²	1 410
Umístění pozemku	za rodinným domem	
Ocenění podle	§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. h	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	92,03
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	45
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	133,44
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	146,78
Stavba umístěná na hlavním pozemku	rodinný dům	
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,005
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K _p	Kč/m ²	126,00
ZCU podle § 28 odst. 5, s K _p	Kč/m ²	126,6259
Minimální cena s K _p podle § 28 odst. 9	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	126,6259

Cena pozemku bez K_p	Kč	177 660,00
Cena pozemku s K_p	Kč	178 542,52
celková cena za pozemky (Kč)		223 496,17
celkem plocha pozemků (m²)		1 552

3.6.3 Trvalé porosty

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Ocenění ovocných dřevin (*Tab. 52*) podle § 41 přílohy 34 vynásobením základní ceny stanovené podle stáří jednotlivých druhů, počtu kusů a koeficientu prodejnosti (K_p).

Tab. 52 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	15	60	25	60	4	240,00
rybíz černý	Rj-vt	15	81	25	81	8	648,00
broskvoň obecná	BM-vt	10	1 418	70	1 418	1	1 418,00
slivoň renkloda	SMR-vt	10	1 031	70	1 031	1	1 031,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K_p						Kč	3 337,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 337,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

V tabulce (*Tab. 53*) je provedeno ocenění okrasných rostlin podle § 41 přílohy 37 na základě vynásobení základní ceny jednotlivých porostů stanovených podle jejich stáří, počtem jednotek a zohledňujícími koeficienty, prodejnosti K_p , polohy K_5 , stanoviště okrasných rostlin K_Z .

Tab. 53 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K_Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:	5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat	0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky	K_5	0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15	K_p	1,00

Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	15	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	847,88	2 543,64
29	zimostráz malolistý	6	1120	28	11,20	714,00	19 992,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2122,88	157 093,12
099	cypríšek Lawsonův	15	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
286	hlohyně šarlatová	15	1090	1	10,90	694,88	694,88
539	brslen Fortuneův	12	800	4,75	8,00	510,00	2 422,50
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	816,00	1 632,00
436	jalovec prostřední	12	1090	3	10,90	694,88	2 084,64
732	juka	12	110	5	1,10	70,13	350,65
345	zimostráz vždyzelený	10	1120	3	11,20	714,00	2 142,00
284	mochna křovitá	10	520	1	5,20	331,50	331,50
176	tis červený	10	2940	1	29,40	1874,25	1 874,25
103	smrk ztepilý	10	2150	2	21,50	1370,63	2 741,26
367	cesmína ostrolistá	10	730	2	7,30	465,38	930,76
211	skalník vodorovný	15	1090	1	10,90	694,88	694,88
542	břečťan popínavý	4	70	1	0,70	44,63	44,63
542	břečťan popínavý	15	800	2	8,00	510,00	1 020,00
122	cypríšek tupolistý	10	2610	1	26,10	1663,88	1 663,88
131	smrk sivý	13	9110	5	91,10	5807,63	29 038,15
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	197,63	197,63
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	197,63	197,63
442	jalovec chvojka	12	1090	1	10,90	694,88	694,88
437	jalovec obecný	12	1090	3	10,90	694,88	2 084,64
126	jalovec viržinský	12	9110	2	91,10	5807,63	11 615,26
108	zerav západní	12	7620	1	76,20	4857,75	4 857,75
124	jalovec čínský	15	9110	2	91,10	5807,63	11 615,26
101	cypríšek hrachonosný	12	7620	1	76,20	4857,75	4 857,75
176	tis červený	15	10440	1	104,40	6655,50	6 655,50
30	ptačí zob obecný	15	3330	17	33,30	2122,88	36 088,96
377	škumpa lysá	12	1330	1	13,30	847,88	847,88
155	zerav japonský	15	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
109	zerav obrovský	15	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
554	loubinec pětिलistý	15	600	1	6,00	382,50	382,50
121	jinan dvojlaločný	10	2610	1	26,10	1663,88	1 663,88
33	zerav západní	15	4310	42	43,10	2747,63	115 400,46
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	121,13	121,13
439	jalovec plazivý	12	1090	1	10,90	694,88	694,88

Celkem Kč 494 197,37

Ocenění trvalých porostů podle § 42

V tabulce (Tab. 54) je provedeno ocenění trvalých porostů podle § 42 zjednodušeným způsobem jako násobek základní ceny z kapitoly 3.6.2 *Pozemky*, pokryvné plochy součtu všech smíšených trvalých porostů a koeficientu pro ocenění smíšených porostů, jenž stanovuje vyhláškou jako 0,065.

Tab. 54 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	126,6259
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	5 880,41

POROVNÁNÍ CEN SMÍŠENÝCH TRVALÝCH POROSTŮ ZJIŠTĚNÝCH DLE

§ 41 A § 42

Porovnání obou řešených způsobů ocenění pro obec Braňany je v tabulce (Tab. 55). Poměr způsobu ocenění podle § 41 a § 42 oceňovací vyhlášky vyšel 85:1.

Tab. 55 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 337,00	Kč
	okrasné rostliny	494 197,37	Kč
	celkem	497 534,37	Kč
§ 42	smíšené porosty	5 880,41	Kč
poměr § 41/§ 42		85	x

3.7 OCENĚNÍ 5-TI LETÝCH TRVALÝCH POROSTŮ

Následující kapitola pojednává o trvalých smíšených porostech, které se nacházejí na pozemku se shodnou výměrou, ale v různých lokalitách. Stáří trvalých porostů bylo stanoveno na 5 let. Veškeré koeficienty a přírážky jsou uvedeny v kapitolách 3.1 – 3.6. Taktéž ceny zahrad jsou použity z již provedených výpočtů z kapitol 3.1 – 3.6. U ocenění podle § 42, kde je důležitým faktorem pokravná plocha trvalých porostů, bude předpoklad pravidelné údržby a úpravy porostů s konstantní hodnotou pokravné plochy. To znamená, že při stáří 5 ti letech, ve 20 ti letech i ve 40 ti letech bude uvažována stejná výměra.

3.7.1 Most

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 56 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	5	130	25	130	4	520,00
rybíz černý	Rj-vt	5	182	25	182	8	1 456,00
broskvoň obecná	BM-vt	5	1 217	70	1 217	1	1 217,00
slivoň renkloda	SMR- vt	5	699	70	699	1	699,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 892,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 892,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 57 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:	5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat	0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky	K ₅	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15	K _p	1,00

Pol. č.	Název	Stáří (roky)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	5	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	5	310	3	3,10	255,75	767,25
29	zimostráz malolistý	5	540	28	5,40	445,50	12 474,00
30	ptačí zob obecný	5	710	74	7,10	585,75	43 345,50
099	cypřišek Lawsonův	5	470	2	4,70	387,75	775,50
286	hlohyně šarlatová	5	190	1	1,90	156,75	156,75
539	brslen Fortuneův	5	590	4,75	5,90	486,75	2 312,06
108	zerav západní	5	470	2	4,70	387,75	775,50
477	zerav západní	5	260	2	2,60	214,50	429,00
436	jalovec prostřední	5	190	3	1,90	156,75	470,25
732	juka	5	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	5	540	3	5,40	445,50	1 336,50
284	mochna křovitá	5	190	1	1,90	156,75	156,75
176	tis červený	5	730	1	7,30	602,25	602,25
103	smrk ztepilý	5	470	2	4,70	387,75	775,50
367	cesmína ostrolistá	5	310	2	3,10	255,75	511,50
211	skalník vodorovný	5	190	1	1,90	156,75	156,75
542	břečťan popínavý	5	70	1	0,70	57,75	57,75
542	břečťan popínavý	5	590	2	5,90	486,75	973,50
122	cypřišek tupolistý	5	530	1	5,30	437,25	437,25
131	smrk sivý	5	530	5	5,30	437,25	2 186,25
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	255,75	255,75
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	255,75	255,75
442	jalovec chvojka	5	190	1	1,90	156,75	156,75
437	jalovec obecný	5	190	3	1,90	156,75	470,25
126	jalovec viržinský	5	530	2	5,30	437,25	874,50
108	zerav západní	5	470	1	4,70	387,75	387,75
124	jalovec čínský	5	530	2	5,30	437,25	874,50
101	cypřišek hrachonosný	5	470	1	4,70	387,75	387,75
176	tis červený	5	730	1	7,30	602,25	602,25
30	ptačí zob obecný	5	710	17	7,10	585,75	9 957,75
377	škumpa lysá	5	310	1	3,10	255,75	255,75
155	zerav japonský	5	530	1	5,30	437,25	437,25
109	zerav obrovský	5	470	2	4,70	387,75	775,50
554	loubinec pětilistý	5	240	1	2,40	198,00	198,00
121	jinan dvojlaločný	5	530	1	5,30	437,25	437,25
33	zerav západní	5	560	42	5,60	462,00	19 404,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	156,75	156,75
439	jalovec plazivý	5	190	1	1,90	156,75	156,75

Celkem Kč 149 159,59

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 58 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 550,9142
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	72 023,29

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 A § 42

Tab. 59 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 892,00	Kč
	okrasné rostliny	149 159,59	Kč
	celkem	153 051,59	Kč
§ 42	smíšené porosty	72 023,29	Kč
poměr § 41/§ 42		2	x

3.7.2 Vtelno

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 60 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	5	130	25	130	4	520,00
rybíz černý	Rj-vt	5	182	25	182	8	1 456,00
broskvoň obecná	BM-vt	5	1 217	70	1 217	1	1 217,00
slivoň renkloda	SMR-vt	5	699	70	699	1	699,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 892,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 892,00

- 2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 61 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zelen u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	5	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	5	310	3	3,10	255,75	767,25
29	zimostráz malolistý	5	540	28	5,40	445,50	12 474,00
30	ptačí zob obecný	5	710	74	7,10	585,75	43 345,50
099	cypřišek Lawsonův	5	470	2	4,70	387,75	775,50
286	hlohyně šarlatová	5	190	1	1,90	156,75	156,75
539	brslen Fortuneův	5	590	4,75	5,90	486,75	2 312,06
108	zerav západní	5	470	2	4,70	387,75	775,50
477	zerav západní	5	260	2	2,60	214,50	429,00
436	jalovec prostřední	5	190	3	1,90	156,75	470,25
732	juka	5	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	5	540	3	5,40	445,50	1 336,50
284	mochna křovitá	5	190	1	1,90	156,75	156,75
176	tis červený	5	730	1	7,30	602,25	602,25
103	smrk ztepilý	5	470	2	4,70	387,75	775,50
367	cesmína ostrolistá	5	310	2	3,10	255,75	511,50
211	skalník vodorovný	5	190	1	1,90	156,75	156,75
542	břečťan popínavý	5	70	1	0,70	57,75	57,75
542	břečťan popínavý	5	590	2	5,90	486,75	973,50
122	cypřišek tupolistý	5	530	1	5,30	437,25	437,25
131	smrk sivý	5	530	5	5,30	437,25	2 186,25
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	255,75	255,75
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	255,75	255,75
442	jalovec chvojka	5	190	1	1,90	156,75	156,75
437	jalovec obecný	5	190	3	1,90	156,75	470,25
126	jalovec viržinský	5	530	2	5,30	437,25	874,50
108	zerav západní	5	470	1	4,70	387,75	387,75
124	jalovec čínský	5	530	2	5,30	437,25	874,50
101	cypřišek hrachonosný	5	470	1	4,70	387,75	387,75
176	tis červený	5	730	1	7,30	602,25	602,25
30	ptačí zob obecný	5	710	17	7,10	585,75	9 957,75
377	škumpa lysá	5	310	1	3,10	255,75	255,75
155	zerav japonský	5	530	1	5,30	437,25	437,25
109	zerav obrovský	5	470	2	4,70	387,75	775,50
554	loubinec pětिलistý	5	240	1	2,40	198,00	198,00
121	jinan dvojlaločný	5	530	1	5,30	437,25	437,25

33	zerav západní	5	560	42	5,60	462,00	19 404,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	156,75	156,75
439	jalovec plazivý	5	190	1	1,90	156,75	156,75
Celkem Kč							149 159,59

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 62 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 046,8317
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	48 614,08

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 63 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 892,00	Kč
	okrasné rostliny	149 159,59	Kč
	celkem	153 051,59	Kč
§ 42	smíšené porosty	48 614,08	Kč
poměr § 41/§ 42		3	x

3.7.3 Litvínov

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 64 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	5	130	25	130	4	520,00
rybíz černý	Rj-vt	5	182	25	182	8	1 456,00
broskvoň obecná	BM-vt	5	1 217	70	1 217	1	1 217,00
slivoň renkloda	SMR-vt	5	699	70	699	1	699,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 892,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 892,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 65 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zelen u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,00	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00	
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)	
26	trávník rekreační	5	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25	
344	zimostráz malolistý	5	310	3	3,10	232,50	697,50	
29	zimostráz malolistý	5	540	28	5,40	405,00	11 340,00	
30	ptačí zob obecný	5	710	74	7,10	532,50	39 405,00	
099	cypríšek Lawsonův	5	470	2	4,70	352,50	705,00	
286	hlohyně šarlatová	5	190	1	1,90	142,50	142,50	
539	brslen Fortuneův	5	590	4,75	5,90	442,50	2 101,88	
108	zerav západní	5	470	2	4,70	352,50	705,00	
477	zerav západní	5	260	2	2,60	195,00	390,00	
436	jalovec prostřední	5	190	3	1,90	142,50	427,50	
732	juka	5	110	5	1,10	82,50	412,50	
345	zimostráz vždyzelený	5	540	3	5,40	405,00	1 215,00	
284	mochna křovitá	5	190	1	1,90	142,50	142,50	
176	tis červený	5	730	1	7,30	547,50	547,50	
103	smrk ztepilý	5	470	2	4,70	352,50	705,00	
367	cesmína ostrolistá	5	310	2	3,10	232,50	465,00	
211	skalník vodorovný	5	190	1	1,90	142,50	142,50	
542	břečťan popínavý	5	70	1	0,70	52,50	52,50	
542	břečťan popínavý	5	590	2	5,90	442,50	885,00	
122	cypríšek tupolistý	5	530	1	5,30	397,50	397,50	
131	smrk sivý	5	530	5	5,30	397,50	1 987,50	
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	232,50	232,50	
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	232,50	232,50	
442	jalovec chvojka	5	190	1	1,90	142,50	142,50	
437	jalovec obecný	5	190	3	1,90	142,50	427,50	
126	jalovec viržinský	5	530	2	5,30	397,50	795,00	
108	zerav západní	5	470	1	4,70	352,50	352,50	
124	jalovec čínský	5	530	2	5,30	397,50	795,00	
101	cypríšek hrachonosný	5	470	1	4,70	352,50	352,50	
176	tis červený	5	730	1	7,30	547,50	547,50	
30	ptačí zob obecný	5	710	17	7,10	532,50	9 052,50	
377	škumpa lysá	5	310	1	3,10	232,50	232,50	
155	zerav japonský	5	530	1	5,30	397,50	397,50	
109	zerav obrovský	5	470	2	4,70	352,50	705,00	

554	loubinec pětistý	5	240	1	2,40	180,00	180,00
121	jinan dvojlaločný	5	530	1	5,30	397,50	397,50
33	zerav západní	5	560	42	5,60	420,00	17 640,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	142,50	142,50
439	jalovec plazivý	5	190	1	1,90	142,50	142,50

Celkem Kč 135 599,63

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 66 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	705,4889
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	32 762,38

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 67 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 892,00	Kč
	okrasné rostliny	135 599,63	Kč
	celkem	139 491,63	Kč
§ 42	smíšené porosty	32 762,38	Kč
poměr § 41/§ 42		4	x

3.7.4 Horní jiřetín

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 68 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	5	130	25	130	4	520,00
rybíz černý	Rj-vt	5	182	25	182	8	1456,00
broskvoň obecná	BM-vt	5	1217	70	1217	1	1217,00
slivoň renkloda	SMR- vt	5	699	70	699	1	699,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3892,00

Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15		1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p	Kč	3892,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 69 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zelen u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	5	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25
344	zimostráz malolistý	5	310	3	3,10	232,50	697,50
29	zimostráz malolistý	5	540	28	5,40	405,00	11 340,00
30	ptačí zob obecný	5	710	74	7,10	532,50	39 405,00
099	cypríšek Lawsonův	5	470	2	4,70	352,50	705,00
286	hlohyně šarlatová	5	190	1	1,90	142,50	142,50
539	brslen Fortuneův	5	590	4,75	5,90	442,50	2 101,88
108	zerav západní	5	470	2	4,70	352,50	705,00
477	zerav západní	5	260	2	2,60	195,00	390,00
436	jalovec prostřední	5	190	3	1,90	142,50	427,50
732	juka	5	110	5	1,10	82,50	412,50
345	zimostráz vždyzelený	5	540	3	5,40	405,00	1 215,00
284	mochna křovitá	5	190	1	1,90	142,50	142,50
176	tis červený	5	730	1	7,30	547,50	547,50
103	smrk ztepilý	5	470	2	4,70	352,50	705,00
367	cesmína ostrolistá	5	310	2	3,10	232,50	465,00
211	skalník vodorovný	5	190	1	1,90	142,50	142,50
542	břečťan popínavý	5	70	1	0,70	52,50	52,50
542	břečťan popínavý	5	590	2	5,90	442,50	885,00
122	cypríšek tupolistý	5	530	1	5,30	397,50	397,50
131	smrk sivý	5	530	5	5,30	397,50	1 987,50
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	232,50	232,50
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	232,50	232,50
442	jalovec chojka	5	190	1	1,90	142,50	142,50
437	jalovec obecný	5	190	3	1,90	142,50	427,50
126	jalovec viržinský	5	530	2	5,30	397,50	795,00
108	zerav západní	5	470	1	4,70	352,50	352,50
124	jalovec čínský	5	530	2	5,30	397,50	795,00
101	cypríšek hrachonosný	5	470	1	4,70	352,50	352,50
176	tis červený	5	730	1	7,30	547,50	547,50

30	ptačí zob obecný	5	710	17	7,10	532,50	9 052,50
377	škumpa lysá	5	310	1	3,10	232,50	232,50
155	zerav japonský	5	530	1	5,30	397,50	397,50
109	zerav obrovský	5	470	2	4,70	352,50	705,00
554	loubinec pětilistý	5	240	1	2,40	180,00	180,00
121	jinan dvojlaločný	5	530	1	5,30	397,50	397,50
33	zerav západní	5	560	42	5,60	420,00	17 640,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	142,50	142,50
439	jalovec plazivý	5	190	1	1,90	142,50	142,50

Celkem Kč 135 599,63

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 70 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	144,5167
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	6 711,25

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 71 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 892,00	Kč
	okrasné rostliny	135 599,63	Kč
	celkem	139 491,63	Kč
§ 42	smíšené porosty	6 711,25	Kč
poměr § 41/§ 42		21	x

3.7.5 Braňany

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 72 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	5	130	25	130	4	520,00

rybíz černý	Rj-vt	5	182	25	182	8	1 456,00
broskvoň obecná	BM-vt	5	1217	70	1217	1	1 217,00
slivoň renkloda	SMR-vt	5	699	70	699	1	699,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 892,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K _p						Kč	3 892,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 73 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roční)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	5	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51
344	zimostráz malolistý	5	310	3	3,10	197,63	592,89
29	zimostráz malolistý	5	540	28	5,40	344,25	9 639,00
30	ptačí zob obecný	5	710	74	7,10	452,63	33 494,62
099	cypřišek Lawsonův	5	470	2	4,70	299,63	599,26
286	hlohyně šarlatová	5	190	1	1,90	121,13	121,13
539	brslen Fortuneův	5	590	4,75	5,90	376,13	1 786,62
108	zerav západní	5	470	2	4,70	299,63	599,26
477	zerav západní	5	260	2	2,60	165,75	331,50
436	jalovec prostřední	5	190	3	1,90	121,13	363,39
732	juka	5	110	5	1,10	70,13	350,65
345	zimostráz vždyzelený	5	540	3	5,40	344,25	1 032,75
284	mochna křovitá	5	190	1	1,90	121,13	121,13
176	tis červený	5	730	1	7,30	465,38	465,38
103	smrk ztepilý	5	470	2	4,70	299,63	599,26
367	cesmína ostrolistá	5	310	2	3,10	197,63	395,26
211	skalník vodorovný	5	190	1	1,90	121,13	121,13
542	břečťan popínavý	5	70	1	0,70	44,63	44,63
542	břečťan popínavý	5	590	2	5,90	376,13	752,26
122	cypřišek tupolistý	5	530	1	5,30	337,88	337,88
131	smrk sivý	5	530	5	5,30	337,88	1 689,40
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	197,63	197,63
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	197,63	197,63
442	jalovec chvojka	5	190	1	1,90	121,13	121,13
437	jalovec obecný	5	190	3	1,90	121,13	363,39
126	jalovec viržinský	5	530	2	5,30	337,88	675,76

108	zerav západní	5	470	1	4,70	299,63	299,63
124	jalovec čínský	5	530	2	5,30	337,88	675,76
101	cypríšek hrachonosný	5	470	1	4,70	299,63	299,63
176	tis červený	5	730	1	7,30	465,38	465,38
30	ptačí zob obecný	5	710	17	7,10	452,63	7 694,71
377	škumpa lysá	5	310	1	3,10	197,63	197,63
155	zerav japonský	5	530	1	5,30	337,88	337,88
109	zerav obrovský	5	470	2	4,70	299,63	599,26
554	loubinec pětिलistý	5	240	1	2,40	153,00	153,00
121	jinan dvojlaločný	5	530	1	5,30	337,88	337,88
33	zerav západní	5	560	42	5,60	357,00	14 994,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	121,13	121,13
439	jalovec plazivý	5	190	1	1,90	121,13	121,13

Celkem Kč 115 262,47

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 74 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	126,6259
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	5 880,41

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 75 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 892,00	Kč
	okrasné rostliny	115 262,47	Kč
	celkem	119 154,47	Kč
§ 42	smíšené porosty	5 880,41	Kč
poměr § 41/§ 42		20	x

3.7.6 Skršín

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 76 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	5	130	25	130,00	4	520,00
rybíz černý	Rj-vt	5	182	25	182,00	8	1 456,00
broskvoň obecná	BM-vt	5	1 217	70	1 217,00	1	1 217,00
slivoň renkloda	SMR-vt	5	699	70	699,00	1	699,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	3 892,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	3 892,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 77 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně KZ - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	5	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51
344	zimostráz malolistý	5	310	3	3,10	197,63	592,89
29	zimostráz malolistý	5	540	28	5,40	344,25	9 639,00
30	ptačí zob obecný	5	710	74	7,10	452,63	33 494,62
099	cypřišek Lawsonův	5	470	2	4,70	299,63	599,26
286	hlohyně šarlatová	5	190	1	1,90	121,13	121,13
539	brslen Fortuneův	5	590	4,75	5,90	376,13	1 786,62
108	zerav západní	5	470	2	4,70	299,63	599,26
477	zerav západní	5	260	2	2,60	165,75	331,50
436	jalovec prostřední	5	190	3	1,90	121,13	363,39
732	juka	5	110	5	1,10	70,13	350,65
345	zimostráz vždyzelený	5	540	3	5,40	344,25	1 032,75
284	mochna křovitá	5	190	1	1,90	121,13	121,13
176	tis červený	5	730	1	7,30	465,38	465,38
103	smrk ztepilý	5	470	2	4,70	299,63	599,26
367	cesmína ostrolistá	5	310	2	3,10	197,63	395,26
211	skalník vodorovný	5	190	1	1,90	121,13	121,13
542	břečťan popínavý	5	70	1	0,70	44,63	44,63
542	břečťan popínavý	5	590	2	5,90	376,13	752,26
122	cypřišek tupolistý	5	530	1	5,30	337,88	337,88
131	smrk sivý	5	530	5	5,30	337,88	1 689,40
344	zimostráz malolistý	5	310	1	3,10	197,63	197,63
345	zimostráz vždyzelený	5	310	1	3,10	197,63	197,63

442	jalovec chvojka	5	190	1	1,90	121,13	121,13
437	jalovec obecný	5	190	3	1,90	121,13	363,39
126	jalovec viržinský	5	530	2	5,30	337,88	675,76
108	zerav západní	5	470	1	4,70	299,63	299,63
124	jalovec čínský	5	530	2	5,30	337,88	675,76
101	cypřišek hrachonosný	5	470	1	4,70	299,63	299,63
176	tis červený	5	730	1	7,30	465,38	465,38
30	ptačí zob obecný	5	710	17	7,10	452,63	7 694,71
377	škumpa lysá	5	310	1	3,10	197,63	197,63
155	zerav japonský	5	530	1	5,30	337,88	337,88
109	zerav obrovský	5	470	2	4,70	299,63	599,26
554	loubinec pětilistý	5	240	1	2,40	153,00	153,00
121	jinan dvojlaločný	5	530	1	5,30	337,88	337,88
33	zerav západní	5	560	42	5,60	357,00	14 994,00
305	vrba – bot. okr. druhy	5	190	1	1,90	121,13	121,13
439	jalovec plazivý	5	190	1	1,90	121,13	121,13

Celkem Kč 115 262,47

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 78 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	36,6626
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahradkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	1 702,58

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 A § 42

Tab. 79 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	3 892,00	Kč
	okrasné rostliny	115 262,47	Kč
	celkem	119 154,47	Kč
§ 42	smíšené porosty	1 702,58	Kč
	poměr § 41/§ 42	70	x

3.8 OCENĚNÍ 20-TI LETÝCH TRVALÝCH POROSTŮ

V této kapitole je provedeno ocenění trvalých porostů, u kterých byla stanovena jednotná věková kategorie 20 let. Veškeré popisy koeficientů a přírážek jsou provedeny v kapitolách 3.1 – 3.6. Rovněž ceny zahrad jsou použity z již provedených výpočtů z kapitol 3.1 – 3.6. U ocenění podle § 42, kde je důležitým faktorem pokravná plocha trvalých porostů, bude předpoklad pravidelné údržby a úpravy porostů s konstantní hodnotou pokravné plochy. To znamená, že při stáří 5 ti letech, ve 20 ti letech i ve 40 ti letech bude uvažována stejná výměra.

3.8.1 Most

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 80 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	20	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	20	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	20	517	70	517,00	1	517,00
slivoň renkloda	SMR-vt	20	829	70	829,00	1	829,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	1 646,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	1 646,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 81 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:	5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat	0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky	K ₅	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15	K _p	1,00

Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	20	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	1097,25	3 291,75
29	zimostráz malolistý	20	1980	28	19,80	1633,50	45 738,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2747,25	203 296,50
099	cypřišek Lawsonův	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
286	hlohyně šarlatová	20	1090	1	10,90	899,25	899,25
539	brslen Fortuněův	20	800	4,75	8,00	660,00	3 135,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	1056,00	2 112,00
436	jalovec prostřední	20	1090	3	10,90	899,25	2 697,75
732	juka	20	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	20	1980	3	19,80	1633,50	4 900,50
284	mochna křovitá	20	1090	1	10,90	899,25	899,25
176	tis červený	20	10440	1	104,40	8613,00	8 613,00
103	smrk ztepilý	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
367	cesmína ostrolistá	20	1330	2	13,30	1097,25	2 194,50
211	skalník vodorovný	20	1090	1	10,90	899,25	899,25
542	břečťan popínavý	20	130	1	1,30	107,25	107,25
542	břečťan popínavý	20	800	2	8,00	660,00	1 320,00
122	cypřišek tupolistý	20	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75
131	smrk sivý	20	9110	5	91,10	7515,75	37 578,75
344	zimostráz malolistý	20	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25
345	zimostráz vždyzelený	20	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25
442	jalovec chvojka	20	1090	1	10,90	899,25	899,25
437	jalovec obecný	20	1090	3	10,90	899,25	2 697,75
126	jalovec viržinský	20	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50
108	zerav západní	20	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50
124	jalovec čínský	20	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50
101	cypřišek hrachonosný	20	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50
176	tis červený	20	10440	1	104,40	8613,00	8 613,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	17	33,30	2747,25	46 703,25
377	škumpa lysá	20	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25
155	zerav japonský	20	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75
109	zerav obrovský	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00
554	loubinec pětिलistý	20	600	1	6,00	495,00	495,00
121	jinan dvojlaločný	20	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75
33	zerav západní	20	4310	42	43,10	3555,75	149 341,50
305	vrba – bot. okr. druhy	20	1090	1	10,90	899,25	899,25
439	jalovec plazivý	20	1090	1	10,90	899,25	899,25

Celkem Kč 691 413,53

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 82 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 550,9142
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	72 023,29

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 83 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	1 646,00	Kč
	okrasné rostliny	691 413,53	Kč
	celkem	693 059,53	Kč
§ 42	smíšené porosty	72 023,29	Kč
poměr § 41/§ 42		10	x

3.8.2 Vtelnost

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 84 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet (ks či m ²)	Cena celkem (Kč)
		roků	Kč	Kč			
rybíz červený	Rbč-vt	20	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	20	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	20	517	70	517,00	1	517,00
slivoň renkloda	SMR- vt	20	829	70	829,00	1	829,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	1 646,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	1 646,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 85 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zelen u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K _S	1,1	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _P	1,00	
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)	
26	trávník rekreační	20	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78	
344	zimostrás malolistý	20	1330	3	13,30	1097,25	3 291,75	
29	zimostrás malolistý	20	1980	28	19,80	1633,50	45 738,00	
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2747,25	203 296,50	
099	cypřišek Lawsonův	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00	
286	hlohyně šarlatová	20	1090	1	10,90	899,25	899,25	
539	brslen Fortuneův	20	800	4,75	8,00	660,00	3 135,00	
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00	
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	1056,00	2 112,00	
436	jalovec prostřední	20	1090	3	10,90	899,25	2 697,75	
732	juka	20	110	5	1,10	90,75	453,75	
345	zimostrás vřezý	20	1980	3	19,80	1633,50	4 900,50	
284	mochna křovitá	20	1090	1	10,90	899,25	899,25	
176	tis červený	20	10440	1	104,40	8613,00	8 613,00	
103	smrk ztepilý	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00	
367	cesmína ostrolistá	20	1330	2	13,30	1097,25	2 194,50	
211	skalník vodorovný	20	1090	1	10,90	899,25	899,25	
542	břečťan popínavý	20	130	1	1,30	107,25	107,25	
542	břečťan popínavý	20	800	2	8,00	660,00	1 320,00	
122	cypřišek tupolistý	20	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75	
131	smrk sivý	20	9110	5	91,10	7515,75	37 578,75	
344	zimostrás malolistý	20	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25	
345	zimostrás vřezý	20	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25	
442	jalovec chvojka	20	1090	1	10,90	899,25	899,25	
437	jalovec obecný	20	1090	3	10,90	899,25	2 697,75	
126	jalovec viržinský	20	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50	
108	zerav západní	20	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50	
124	jalovec čínský	20	9110	2	91,10	7515,75	15 031,50	
101	cypřišek hrachonosný	20	7620	1	76,20	6286,50	6 286,50	
176	tis červený	20	10440	1	104,40	8613,00	8 613,00	
30	ptačí zob obecný	20	3330	17	33,30	2747,25	46 703,25	
377	škumpa lysá	20	1330	1	13,30	1097,25	1 097,25	
155	zerav japonský	20	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75	
109	zerav obrovský	20	7620	2	76,20	6286,50	12 573,00	

554	loubinec pětिलistý	20	600	1	6,00	495,00	495,00
121	jinan dvojlaločný	20	9110	1	91,10	7515,75	7 515,75
33	zerav západní	20	4310	42	43,10	3555,75	149 341,50
305	vrba – bot. okr. druhy	20	1090	1	10,90	899,25	899,25
439	jalovec plazivý	20	1090	1	10,90	899,25	899,25

Celkem Kč 691 413,53

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 86 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 046,8317
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	48 614,08

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 87 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	1 646,00	Kč
	okrasné rostliny	691 413,53	Kč
	celkem	693 059,53	Kč
§ 42	smíšené porosty	48 614,08	Kč
poměr § 41/§ 42		14	x

3.8.3 Litvínov

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 88 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Mín. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	20	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	20	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	20	517	70	517,00	1	517,00
slivoň renkloda	SMR-vt	20	829	70	829,00	1	829,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	1 646,00

Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15		1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p	Kč	1 646,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 89 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	20	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	997,50	2 992,50
29	zimostráz malolistý	20	1980	28	19,80	1485,00	41 580,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2497,50	184 815,00
099	cypřišek Lawsonův	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
286	hlohyně šarlatová	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
539	brslen Fortuneův	20	800	4,75	8,00	600,00	2 850,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	960,00	1 920,00
436	jalovec prostřední	20	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
732	juka	20	110	5	1,10	82,50	412,50
345	zimostráz vždyzelený	20	1980	3	19,80	1485,00	4 455,00
284	mochna křovitá	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
176	tis červený	20	10440	1	104,40	7830,00	7 830,00
103	smrk ztepilý	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
367	cesmína ostrolistá	20	1330	2	13,30	997,50	1 995,00
211	skalník vodorovný	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
542	břečťan popínavý	20	130	1	1,30	97,50	97,50
542	břečťan popínavý	20	800	2	8,00	600,00	1 200,00
122	cypřišek tupolistý	20	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
131	smrk sivý	20	9110	5	91,10	6832,50	34 162,50
344	zimostráz malolistý	20	1330	1	13,30	997,50	997,50
345	zimostráz vždyzelený	20	1330	1	13,30	997,50	997,50
442	jalovec chvojka	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
437	jalovec obecný	20	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
126	jalovec viržinský	20	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
108	zerav západní	20	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
124	jalovec čínský	20	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
101	cypřišek hrachonosný	20	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
176	tis červený	20	10440	1	104,40	7830,00	7 830,00

30	ptačí zob obecný	20	3330	17	33,30	2497,50	42 457,50
377	škumpa lysá	20	1330	1	13,30	997,50	997,50
155	zerav japonský	20	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
109	zerav obrovský	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
554	loubinec pětilistý	20	600	1	6,00	450,00	450,00
121	jinan dvojlaločný	20	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
33	zerav západní	20	4310	42	43,10	3232,50	135 765,00
305	vrba – bot. okr. druhy	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
439	jalovec plazivý	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
Celkem Kč						628 557,75	

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 90 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	705,4889
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	32 762,38

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 91 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	1 646,00	Kč
	okrasné rostliny	628 557,75	Kč
	celkem	630 203,75	Kč
§ 42	smíšené porosty	32 762,38	Kč
poměr § 41/§ 42		19	x

3.8.4 Horní jiřetín

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 92 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	20	25	25	25,00	4	100,00

rybíz černý	Rj-vt	20	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	20	517	70	517,00	1	517,00
slivoň renkloda	SMR-vt	20	829	70	829,00	1	829,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	1 646,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	1 646,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 93 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008

Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	20	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25
344	zimostráž malolistý	20	1330	3	13,30	997,50	2 992,50
29	zimostráž malolistý	20	1980	28	19,80	1485,00	41 580,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2497,50	184 815,00
099	cypríšek Lawsonův	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
286	hlohyně šarlatová	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
539	brslen Fortuneův	20	800	4,75	8,00	600,00	2 850,00
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	960,00	1 920,00
436	jalovec prostřední	20	1090	3	10,90	817,50	2 452,50
732	juka	20	110	5	1,10	82,50	412,50
345	zimostráž vždyzelený	20	1980	3	19,80	1485,00	4 455,00
284	mochna křovitá	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
176	tis červený	20	10440	1	104,40	7830,00	7 830,00
103	smrk ztepilý	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
367	cesmína ostrolistá	20	1330	2	13,30	997,50	1 995,00
211	skalník vodorovný	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
542	břečťan popínavý	20	130	1	1,30	97,50	97,50
542	břečťan popínavý	20	800	2	8,00	600,00	1 200,00
122	cypríšek tupolistý	20	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
131	smrk sivý	20	9110	5	91,10	6832,50	34 162,50
344	zimostráž malolistý	20	1330	1	13,30	997,50	997,50
345	zimostráž vždyzelený	20	1330	1	13,30	997,50	997,50
442	jalovec chvojka	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
437	jalovec obecný	20	1090	3	10,90	817,50	2 452,50

126	jalovec viržinský	20	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
108	zerav západní	20	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
124	jalovec čínský	20	9110	2	91,10	6832,50	13 665,00
101	cypríšek hrachonosný	20	7620	1	76,20	5715,00	5 715,00
176	tis červený	20	10440	1	104,40	7830,00	7 830,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	17	33,30	2497,50	42 457,50
377	škumpa lysá	20	1330	1	13,30	997,50	997,50
155	zerav japonský	20	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
109	zerav obrovský	20	7620	2	76,20	5715,00	11 430,00
554	loubinec pětिलistý	20	600	1	6,00	450,00	450,00
121	jinan dvojlaločný	20	9110	1	91,10	6832,50	6 832,50
33	zerav západní	20	4310	42	43,10	3232,50	135 765,00
305	vrba – bot. okr. druhy	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
439	jalovec plazivý	20	1090	1	10,90	817,50	817,50
Celkem Kč							628 557,75

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 94 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	144,5167
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	6 711,25

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 95 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	1 646,00	Kč
	okrasné rostliny	628 557,75	Kč
	celkem	630 203,75	Kč
§ 42	smíšené porosty	6 711,25	Kč
poměr § 41/§ 42		94	x

3.8.5 Braňany

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 96 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	20	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	20	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	20	517	70	517,00	1	517,00
slivoň renkloda	SMR- vt	20	829	70	829,00	1	829,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	1 646,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	1 646,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 97 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	20	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	847,88	2 543,64
29	zimostráz malolistý	20	1980	28	19,80	1262,25	35 343,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2122,88	157 093,12
099	cypríšek Lawsonův	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
286	hlohyně šarlatová	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
539	brslen Fortuneův	20	800	4,75	8,00	510,00	2 422,50
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	816,00	1 632,00
436	jalovec prostřední	20	1090	3	10,90	694,88	2 084,64
732	juka	20	110	5	1,10	70,13	350,65
345	zimostráz vždyzelený	20	1980	3	19,80	1262,25	3 786,75
284	mochna křovitá	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
176	tis červený	20	10440	1	104,40	6655,50	6 655,50
103	smrk ztepilý	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
367	cesmína ostrolistá	20	1330	2	13,30	847,88	1 695,76
211	skalník vodorovný	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
542	břečťan popínavý	20	130	1	1,30	82,88	82,88
542	břečťan popínavý	20	800	2	8,00	510,00	1 020,00
122	cypríšek tupolistý	20	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
131	smrk sivý	20	9110	5	91,10	5807,63	29 038,15

344	zimostráz malolistý	20	1330	1	13,30	847,88	847,88
345	zimostráz vždyzelený	20	1330	1	13,30	847,88	847,88
442	jalovec chvojka	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
437	jalovec obecný	20	1090	3	10,90	694,88	2 084,64
126	jalovec viržinský	20	9110	2	91,10	5807,63	11 615,26
108	zerav západní	20	7620	1	76,20	4857,75	4 857,75
124	jalovec čínský	20	9110	2	91,10	5807,63	11 615,26
101	cypřišek hrachonosný	20	7620	1	76,20	4857,75	4 857,75
176	tis červený	20	10440	1	104,40	6655,50	6 655,50
30	ptačí zob obecný	20	3330	17	33,30	2122,88	36 088,96
377	škumpa lysá	20	1330	1	13,30	847,88	847,88
155	zerav japonský	20	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
109	zerav obrovský	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
554	loubinec pětilistý	20	600	1	6,00	382,50	382,50
121	jinan dvojlaločný	20	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
33	zerav západní	20	4310	42	43,10	2747,63	115 400,46
305	vrba – bot. okr. druhy	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
439	jalovec plazivý	20	1090	1	10,90	694,88	694,88

Celkem Kč 534 276,99

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 98 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	126,6259
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	5 880,41

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 99 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	1 646,00	Kč
	okrasné rostliny	534 276,99	Kč
	celkem	535 922,99	Kč
§ 42	smíšené porosty	5 880,41	Kč
poměr § 41/§ 42		91	x

3.8.6 Skršín

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 100 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	20	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	20	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	20	517	70	517,00	1	517,00
slivoň renkloda	SMR- vt	20	829	70	829,00	1	829,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	1 646,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	1 646,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 101 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně KZ - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky			K5				0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15			Kp				1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	20	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51
344	zimostráz malolistý	20	1330	3	13,30	847,88	2 543,64
29	zimostráz malolistý	20	1980	28	19,80	1262,25	35 343,00
30	ptačí zob obecný	20	3330	74	33,30	2122,88	157 093,12
099	cypřišek Lawsonův	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
286	hlohyně šarlatová	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
539	brslen Fortuneův	20	800	4,75	8,00	510,00	2 422,50
108	zerav západní	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
477	zerav západní	20	1280	2	12,80	816,00	1 632,00
436	jalovec prostřední	20	1090	3	10,90	694,88	2 084,64
732	juka	20	110	5	1,10	70,13	350,65
345	zimostráz vždyzelený	20	1980	3	19,80	1262,25	3 786,75
284	mochna křovitá	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
176	tis červený	20	10440	1	104,40	6655,50	6 655,50
103	smrk ztepilý	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
367	cesmína ostrolistá	20	1330	2	13,30	847,88	1 695,76
211	skalník vodorovný	20	1090	1	10,90	694,88	694,88

542	břečťan popínavý	20	130	1	1,30	82,88	82,88
542	břečťan popínavý	20	800	2	8,00	510,00	1 020,00
122	cypřišek tupolistý	20	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
131	smrk sivý	20	9110	5	91,10	5807,63	29 038,15
344	zimostřez malolistý	20	1330	1	13,30	847,88	847,88
345	zimostřez vždyzelený	20	1330	1	13,30	847,88	847,88
442	jalovec chvojka	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
437	jalovec obecný	20	1090	3	10,90	694,88	2 084,64
126	jalovec viržinský	20	9110	2	91,10	5807,63	11 615,26
108	zerav západní	20	7620	1	76,20	4857,75	4 857,75
124	jalovec čínský	20	9110	2	91,10	5807,63	11 615,26
101	cypřišek hrachonosný	20	7620	1	76,20	4857,75	4 857,75
176	tis červený	20	10440	1	104,40	6655,50	6 655,50
30	ptačí zob obecný	20	3330	17	33,30	2122,88	36 088,96
377	škumpa lysá	20	1330	1	13,30	847,88	847,88
155	zerav japonský	20	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
109	zerav obrovský	20	7620	2	76,20	4857,75	9 715,50
554	loubinec pětilistý	20	600	1	6,00	382,50	382,50
121	jinan dvojlaločný	20	9110	1	91,10	5807,63	5 807,63
33	zerav západní	20	4310	42	43,10	2747,63	115 400,46
305	vrba – bot. okr. druhy	20	1090	1	10,90	694,88	694,88
439	jalovec plazivý	20	1090	1	10,90	694,88	694,88

Celkem Kč 534 276,99

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 102 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	36,6626
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	1 702,58

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 103 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	1 646,00	Kč
	okrasné rostliny	534 276,99	Kč
	celkem	535 922,99	Kč
§ 42	smíšené porosty	1 702,58	Kč
poměr § 41/§ 42		315	x

3.9 OCENĚNÍ 40-TI LETÝCH TRVALÝCH POROSTŮ

V této kapitole je provedeno ocenění trvalých porostů, u kterých byla stanovena jednotná věková kategorie 40 let. Veškeré popisy koeficientů a přírážek jsou uvedeny v kapitolách 3.1 – 3.6. Taktéž ceny zahrad jsou použity z již provedených výpočtů z kapitol 3.1 – 3.6. U ocenění podle § 42, kde je důležitým faktorem pokravná plocha trvalých porostů, bude předpoklad pravidelné údržby a úpravy porostů s konstantní hodnotou pokravné plochy. To znamená, že při stáří 5 ti letech, ve 20 ti letech i ve 40 ti letech bude uvažována stejná výměra.

3.9.1 Most

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 104 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	40	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	40	25	25	25,00	8	200,00
broskoň obecná	BM-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
slivoň renkloda	SMR- vt	40	70	70	70,00	1	70,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	440,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	440,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 105 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:	5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat	0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky	K ₅	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15	K _p	1,00

Pol. č.	Název	Stáří (roky)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	40	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	40	1930	3	19,30	1592,25	4 776,75
29	zimostráz malolistý	40	3640	28	36,40	3003,00	84 084,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	74	47,20	3894,00	288 156,00
099	cypřišek Lawsonův	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
286	hlohyně šarlatová	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
539	brslen Fortuneův	40	830	4,75	8,30	684,75	3 252,56
108	zerav západní	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
477	zerav západní	40	1880	2	18,80	1551,00	3 102,00
436	jalovec prostřední	40	1660	3	16,60	1369,50	4 108,50
732	juka	40	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	40	3640	3	36,40	3003,00	9 009,00
284	mochna křovitá	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
176	tis červený	40	21440	1	214,40	17688,00	17 688,00
103	smrk ztepilý	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
367	cesmína ostrolistá	40	1930	2	19,30	1592,25	3 184,50
211	skalník vodorovný	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
542	břečťan popínavý	40	150	1	1,50	123,75	123,75
542	břečťan popínavý	40	830	2	8,30	684,75	1 369,50
122	cypřišek tupolistý	40	18610	1	186,10	15353,25	15 353,25
131	smrk sivý	40	18610	5	186,10	15353,25	76 766,25
344	zimostráz malolistý	40	1930	1	19,30	1592,25	1 592,25
345	zimostráz vždyzelený	40	1930	1	19,30	1592,25	1 592,25
442	jalovec chojka	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
437	jalovec obecný	40	1660	3	16,60	1369,50	4 108,50
126	jalovec viržinský	40	18610	2	186,10	15353,25	30 706,50
108	zerav západní	40	15840	1	158,40	13068,00	13 068,00
124	jalovec čínský	40	18610	2	186,10	15353,25	30 706,50
101	cypřišek hrachonosný	40	15840	1	158,40	13068,00	13 068,00
176	tis červený	40	21440	1	214,40	17688,00	17 688,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	17	47,20	3894,00	66 198,00
377	škumpa lysá	40	1930	1	19,30	1592,25	1 592,25
155	zerav japonský	40	18610	1	186,10	15353,25	15 353,25
109	zerav obrovský	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
554	loubinec pětilistý	40	790	1	7,90	651,75	651,75
121	jinan dvojlaločný	40	18610	1	186,10	15353,25	15 353,25
33	zerav západní	40	8910	42	89,10	7350,75	308 731,50
305	vrba – bot. okr. druhy	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
439	jalovec plazivý	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50

Celkem Kč

1 188 560,59

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 106 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 550,9142
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	72 023,29

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 107 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	440,00	Kč
	okrasné rostliny	1 188 560,59	Kč
	celkem	1 189 000,59	Kč
§ 42	smíšené porosty	72 023,29	Kč
poměr § 41/§ 42		17	x

3.9.2 Vtelno

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 108 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	40	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	40	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
slivoň renkloda	SMR- vt	40	70	70	70,00	1	70,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	440,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	440,00

- 2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 109 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:			5 - zelen u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	1,1
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	40	130	409,9	1,30	107,25	43 961,78
344	zimostráz malolistý	40	1930	3	19,30	1592,25	4 776,75
29	zimostráz malolistý	40	3640	28	36,40	3003,00	84 084,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	74	47,20	3894,00	288 156,00
099	cypřišek Lawsonův	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
286	hlohyně šarlatová	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
539	brslen Fortuneův	40	830	4,75	8,30	684,75	3 252,56
108	zerav západní	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
477	zerav západní	40	1880	2	18,80	1551,00	3 102,00
436	jalovec prostřední	40	1660	3	16,60	1369,50	4 108,50
732	juka	40	110	5	1,10	90,75	453,75
345	zimostráz vždyzelený	40	3640	3	36,40	3003,00	9 009,00
284	mochna křovitá	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
176	tis červený	40	21440	1	214,40	17688,00	17 688,00
103	smrk ztepilý	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
367	cesmína ostrolistá	40	1930	2	19,30	1592,25	3 184,50
211	skalník vodorovný	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
542	břečťan popínavý	40	150	1	1,50	123,75	123,75
542	břečťan popínavý	40	830	2	8,30	684,75	1 369,50
122	cypřišek tupolistý	40	18610	1	186,10	15353,25	15 353,25
131	smrk sivý	40	18610	5	186,10	15353,25	76 766,25
344	zimostráz malolistý	40	1930	1	19,30	1592,25	1 592,25
345	zimostráz vždyzelený	40	1930	1	19,30	1592,25	1 592,25
442	jalovec chvojka	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
437	jalovec obecný	40	1660	3	16,60	1369,50	4 108,50
126	jalovec viržinský	40	18610	2	186,10	15353,25	30 706,50
108	zerav západní	40	15840	1	158,40	13068,00	13 068,00
124	jalovec čínský	40	18610	2	186,10	15353,25	30 706,50
101	cypřišek hrachonosný	40	15840	1	158,40	13068,00	13 068,00
176	tis červený	40	21440	1	214,40	17688,00	17 688,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	17	47,20	3894,00	66 198,00
377	škumpa lysá	40	1930	1	19,30	1592,25	1 592,25
155	zerav japonský	40	18610	1	186,10	15353,25	15 353,25
109	zerav obrovský	40	15840	2	158,40	13068,00	26 136,00
554	loubinec pětिलistý	40	790	1	7,90	651,75	651,75
121	jinan dvojlaločný	40	18610	1	186,10	15353,25	15 353,25
33	zerav západní	40	8910	42	89,10	7350,75	308 731,50

305	vrba – bot. okr. druhy	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50
439	jalovec plazivý	40	1660	1	16,60	1369,50	1 369,50

Celkem Kč 1 188 560,59

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 110 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	1 046,8317
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	48 614,08

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 111 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	440,00	Kč
	okrasné rostliny	1 188 560,59	Kč
	celkem	1 189 000,59	Kč
§ 42	smíšené porosty	48 614,08	Kč
poměr § 41/§ 42		24	x

3.9.3 Litvínov

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 112 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	40	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	40	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
slivoň renkloda	SMR- vt	40	70	70	70,00	1	70,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K_p						Kč	440,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	440,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 113 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K _s	1,00	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00	
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)	
26	trávník rekreační	40	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25	
344	zimostráz malolistý	40	1930	3	19,30	1447,50	4 342,50	
29	zimostráz malolistý	40	3640	28	36,40	2730,00	76 440,00	
30	ptačí zob obecný	40	4720	74	47,20	3540,00	261 960,00	
099	cypríšek Lawsonův	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00	
286	hlohyně šarlatová	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00	
539	brslen Fortuneův	40	830	4,75	8,30	622,50	2 956,88	
108	zerav západní	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00	
477	zerav západní	40	1880	2	18,80	1410,00	2 820,00	
436	jalovec prostřední	40	1660	3	16,60	1245,00	3 735,00	
732	juka	40	110	5	1,10	82,50	412,50	
345	zimostráz vždyzelený	40	3640	3	36,40	2730,00	8 190,00	
284	mochna křovitá	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00	
176	tis červený	40	21440	1	214,40	16080,00	16 080,00	
103	smrk ztepilý	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00	
367	cesmína ostrolistá	40	1930	2	19,30	1447,50	2 895,00	
211	skalník vodorovný	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00	
542	břečťan popínavý	40	150	1	1,50	112,50	112,50	
542	břečťan popínavý	40	830	2	8,30	622,50	1 245,00	
122	cypríšek tupolistý	40	18610	1	186,10	13957,50	13 957,50	
131	smrk sivý	40	18610	5	186,10	13957,50	69 787,50	
344	zimostráz malolistý	40	1930	1	19,30	1447,50	1 447,50	
345	zimostráz vždyzelený	40	1930	1	19,30	1447,50	1 447,50	
442	jalovec chvojka	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00	
437	jalovec obecný	40	1660	3	16,60	1245,00	3 735,00	
126	jalovec viržinský	40	18610	2	186,10	13957,50	27 915,00	
108	zerav západní	40	15840	1	158,40	11880,00	11 880,00	
124	jalovec čínský	40	18610	2	186,10	13957,50	27 915,00	
101	cypríšek hrachonosný	40	15840	1	158,40	11880,00	11 880,00	
176	tis červený	40	21440	1	214,40	16080,00	16 080,00	
30	ptačí zob obecný	40	4720	17	47,20	3540,00	60 180,00	
377	škumpa lysá	40	1930	1	19,30	1447,50	1 447,50	
155	zerav japonský	40	18610	1	186,10	13957,50	13 957,50	

109	zerav obrovský	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00
554	loubinec pětilistý	40	790	1	7,90	592,50	592,50
121	jinan dvojlaločný	40	18610	1	186,10	13957,50	13 957,50
33	zerav západní	40	8910	42	89,10	6682,50	280 665,00
305	vrba – bot. okr. druhy	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00
439	jalovec plazivý	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00

Celkem Kč 1 080 509,63

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 114 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	705,4889
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	32 762,38

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 115 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	440,00	Kč
	okrasné rostliny	1 080 509,63	Kč
	celkem	1 080 949,63	Kč
§ 42	smíšené porosty	32 762,38	Kč
poměr § 41/§ 42		33	x

3.9.4 Horní jiřetín

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 116 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	40	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	40	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
slivoň renkloda	SMR- vt	40	70	70	70,00	1	70,00

Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p	Kč	440,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15		1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p	Kč	440,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 117 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K _S	1,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roky)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	40	130	409,9	1,30	97,50	39 965,25
344	zimostráz malolistý	40	1930	3	19,30	1447,50	4 342,50
29	zimostráz malolistý	40	3640	28	36,40	2730,00	76 440,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	74	47,20	3540,00	261 960,00
099	cypríšek Lawsonův	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00
286	hlohyně šarlatová	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00
539	brslen Fortuneův	40	830	4,75	8,30	622,50	2 956,88
108	zerav západní	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00
477	zerav západní	40	1880	2	18,80	1410,00	2 820,00
436	jalovec prostřední	40	1660	3	16,60	1245,00	3 735,00
732	juka	40	110	5	1,10	82,50	412,50
345	zimostráz vždyzelený	40	3640	3	36,40	2730,00	8 190,00
284	mochna křovitá	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00
176	tis červený	40	21440	1	214,40	16080,00	16 080,00
103	smrk ztepilý	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00
367	cesmína ostrolistá	40	1930	2	19,30	1447,50	2 895,00
211	skalník vodorovný	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00
542	břečťan popínavý	40	150	1	1,50	112,50	112,50
542	břečťan popínavý	40	830	2	8,30	622,50	1 245,00
122	cypríšek tupolistý	40	18610	1	186,10	13957,50	13 957,50
131	smrk sivý	40	18610	5	186,10	13957,50	69 787,50
344	zimostráz malolistý	40	1930	1	19,30	1447,50	1 447,50
345	zimostráz vždyzelený	40	1930	1	19,30	1447,50	1 447,50
442	jalovec chvojka	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00
437	jalovec obecný	40	1660	3	16,60	1245,00	3 735,00
126	jalovec viržinský	40	18610	2	186,10	13957,50	27 915,00
108	zerav západní	40	15840	1	158,40	11880,00	11 880,00
124	jalovec čínský	40	18610	2	186,10	13957,50	27 915,00
101	cypríšek hrachonosný	40	15840	1	158,40	11880,00	11 880,00

176	tis červený	40	21440	1	214,40	16080,00	16 080,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	17	47,20	3540,00	60 180,00
377	škumpa lysá	40	1930	1	19,30	1447,50	1 447,50
155	zerav japonský	40	18610	1	186,10	13957,50	13 957,50
109	zerav obrovský	40	15840	2	158,40	11880,00	23 760,00
554	loubinec pětilistý	40	790	1	7,90	592,50	592,50
121	jinan dvojlaločný	40	18610	1	186,10	13957,50	13 957,50
33	zerav západní	40	8910	42	89,10	6682,50	280 665,00
305	vrba – bot. okr. druhy	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00
439	jalovec plazivý	40	1660	1	16,60	1245,00	1 245,00

Celkem Kč 1 080 509,63

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 118 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	144,5167
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	6 711,25

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 119 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	440,00	Kč
	okrasné rostliny	1 080 509,63	Kč
	celkem	1 080 949,63	Kč
§ 42	smíšené porosty	6 711,25	Kč
poměr § 41/§ 42		161	x

3.9.5 Braňany

Ocenění trvalých porostů podle § 41

1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 120 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)

rybíz červený	Rbč-vt	40	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	40	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
slivoň renkloda	SMR-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	440,00
Koefficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	440,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 121 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Mín. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)	
Koefficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat						0,75
Koefficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky						K ₅	0,85	
Koefficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15						K _p	1,00	
26	trávník rekreační	40	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51	
344	zimostráz malolistý	40	1930	3	19,30	1230,38	3 691,14	
29	zimostráz malolistý	40	3640	28	36,40	2320,50	64 974,00	
30	ptačí zob obecný	40	4720	74	47,20	3009,00	222 666,00	
099	cypřišek Lawsonův	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00	
286	hlohyně šarlatová	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25	
539	brslen Fortuneův	40	830	4,75	8,30	529,13	2 513,37	
108	zerav západní	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00	
477	zerav západní	40	1880	2	18,80	1198,50	2 397,00	
436	jalovec prostřední	40	1660	3	16,60	1058,25	3 174,75	
732	juka	40	110	5	1,10	70,13	350,65	
345	zimostráz vždyzelený	40	3640	3	36,40	2320,50	6 961,50	
284	mochna křovitá	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25	
176	tis červený	40	21440	1	214,40	13668,00	13 668,00	
103	smrk ztepilý	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00	
367	cesmína ostrolistá	40	1930	2	19,30	1230,38	2 460,76	
211	skalník vodorovný	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25	
542	břečťan popínavý	40	150	1	1,50	95,63	95,63	
542	břečťan popínavý	40	830	2	8,30	529,13	1 058,26	
122	cypřišek tupolistý	40	18610	1	186,10	11863,88	11 863,88	
131	smrk sivý	40	18610	5	186,10	11863,88	59 319,40	
344	zimostráz malolistý	40	1930	1	19,30	1230,38	1 230,38	
345	zimostráz vždyzelený	40	1930	1	19,30	1230,38	1 230,38	
442	jalovec chvojka	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25	
437	jalovec obecný	40	1660	3	16,60	1058,25	3 174,75	

126	jalovec viržinský	40	18610	2	186,10	11863,88	23 727,76
108	zerav západní	40	15840	1	158,40	10098,00	10 098,00
124	jalovec čínský	40	18610	2	186,10	11863,88	23 727,76
101	cypríšek hrachonosný	40	15840	1	158,40	10098,00	10 098,00
176	tis červený	40	21440	1	214,40	13668,00	13 668,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	17	47,20	3009,00	51 153,00
377	škumpa lysá	40	1930	1	19,30	1230,38	1 230,38
155	zerav japonský	40	18610	1	186,10	11863,88	11 863,88
109	zerav obrovský	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00
554	loubinec pětिलistý	40	790	1	7,90	503,63	503,63
121	jinan dvojlaločný	40	18610	1	186,10	11863,88	11 863,88
33	zerav západní	40	8910	42	89,10	5680,13	238 565,46
305	vrba – bot. okr. druhy	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25
439	jalovec plazivý	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25

Celkem Kč 918 435,61

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 122 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	126,6259
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	5880,41

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 123 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	440,00	Kč
	okrasné rostliny	918 435,61	Kč
	celkem	918 875,61	Kč
§ 42	smíšené porosty	5 880,41	Kč
poměr § 41/§ 42		156	x

3.9.6 Skršín

Ocenění trvalých porostů podle § 41

- 1) Ovocné dřeviny – příloha 34

Tab. 124 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby

Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	Kč/ks, Kč/m ²	(ks či m ²)	(Kč)
rybíz červený	Rbč-vt	40	25	25	25,00	4	100,00
rybíz černý	Rj-vt	40	25	25	25,00	8	200,00
broskvoň obecná	BM-vt	40	70	70	70,00	1	70,00
slivoň renkloda	SMR- vt	40	70	70	70,00	1	70,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K _p						Kč	440,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15							1,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K_p						Kč	440,00

2) Okrasné rostliny – příloha 37

Tab. 125 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně KZ - tabulka č. 30 přílohy č. 37, položka:		5 - zelen u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14 oceňovací vyhlášky		K ₅					0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15		K _p					1,00
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet (ks, m, m ²)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
26	trávník rekreační	40	130	409,9	1,30	82,88	33 972,51
344	zimostráz malolistý	40	1930	3	19,30	1230,38	3 691,14
29	zimostráz malolistý	40	3640	28	36,40	2320,50	64 974,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	74	47,20	3009,00	222 666,00
099	cypřišek Lawsonův	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00
286	hlohyně šarlatová	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25
539	brslen Fortuneův	40	830	4,75	8,30	529,13	2 513,37
108	zerav západní	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00
477	zerav západní	40	1880	2	18,80	1198,50	2 397,00
436	jalovec prostřední	40	1660	3	16,60	1058,25	3 174,75
732	juka	40	110	5	1,10	70,13	350,65
345	zimostráz vždyzelený	40	3640	3	36,40	2320,50	6 961,50
284	mochna křovitá	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25
176	tis červený	40	21440	1	214,40	13668,00	13 668,00
103	smrk ztepilý	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00
367	cesmína ostrolistá	40	1930	2	19,30	1230,38	2 460,76
211	skalník vodorovný	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25
542	břečťan popínavý	40	150	1	1,50	95,63	95,63
542	břečťan popínavý	40	830	2	8,30	529,13	1 058,26
122	cypřišek tupolistý	40	18610	1	186,10	11863,88	11 863,88
131	smrk sivý	40	18610	5	186,10	11863,88	59 319,40
344	zimostráz malolistý	40	1930	1	19,30	1230,38	1 230,38
345	zimostráz vždyzelený	40	1930	1	19,30	1230,38	1 230,38
442	jalovec chvojka	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25

437	jalovec obecný	40	1660	3	16,60	1058,25	3 174,75
126	jalovec viržinský	40	18610	2	186,10	11863,88	23 727,76
108	zerav západní	40	15840	1	158,40	10098,00	10 098,00
124	jalovec čínský	40	18610	2	186,10	11863,88	23 727,76
101	cypřišek hrachonosný	40	15840	1	158,40	10098,00	10 098,00
176	tis červený	40	21440	1	214,40	13668,00	13 668,00
30	ptačí zob obecný	40	4720	17	47,20	3009,00	51 153,00
377	škumpa lysá	40	1930	1	19,30	1230,38	1 230,38
155	zerav japonský	40	18610	1	186,10	11863,88	11 863,88
109	zerav obrovský	40	15840	2	158,40	10098,00	20 196,00
554	loubinec pětilistý	40	790	1	7,90	503,63	503,63
121	jinan dvojlaločný	40	18610	1	186,10	11863,88	11 863,88
33	zerav západní	40	8910	42	89,10	5680,13	238 565,46
305	vrba – bot. okr. druhy	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25
439	jalovec plazivý	40	1660	1	16,60	1058,25	1 058,25

Celkem Kč 918 435,61

Ocenění trvalých porostů podle § 42

Tab. 126 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem

Druh pozemku	zahrada	
Základní cena upravená	Kč/m²	36,6626
Pokryvná plocha smíšených porostů ovocných dřevin zahrádkového typu, ostatní vinné révy (réva jen v pergolách, u zdi apod.) a okrasných - max. 1500 m ²	m ²	714,45
Koeficient pro ocenění smíšených porostů	0,065	
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	1 702,58

Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných dle § 41 a § 42

Tab. 127 Porovnání cen trvalých porostů

§ 41	ovocné dřeviny	440,00	Kč
	okrasné rostliny	918 435,61	Kč
	celkem	918 875,61	Kč
§ 42	smíšené porosty	1 702,58	Kč
poměr § 41/§ 42		540	x

4 SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ

Provedl jsem výpočty cen trvalých porostů, kdy jako proměnná byly zvoleny dvě základní kritéria mající vliv na konečné ceny trvalých porostů.

První kritérium, jež bylo měněno, je lokalita pozemku, na kterém se trvalé porosty nacházejí. Popis tohoto pozemku a jeho přesné lokalizace je provedeno v kapitole 3.1 *Obec Skršín*. V tabulce (*Tab. 128*) je patrný vývoj ceny trvalých porostů, který ovlivňuje umístění pozemku v závislosti na koeficientu prodejnosti, tedy lukrativnosti prodejního místa.

Tabulka poukazuje na fakt, který u prvních tří měst (Most, Vtelno a Litvínov), které mají pevně danou cenu stavebního pozemku, kdy podíl mezi § 41 a § 42 není tak vysoký. V dalších třech případech (Horní Jiřetín, Braňany a Skršín) jde o pozemky, které se stanovují podle počtu obyvatel žijících v konkrétní obci.

Pro výpočet ceny podle § 41 je pro okrasné rostliny důležité stáří porostů, které má vliv na základní cenu, počet jednotek (kusy, metr běžný a metr čtvereční), koeficient stanoviště okrasných rostlin (K_Z), koeficient polohy (K_5) a ještě koeficient prodejnosti. Pro ten ovšem příloha 39 oceňovací vyhlášky stanovuje hodnotu rovnu 1,00. Výpočet ceny podle § 41 pro ovocné dřeviny je důležité stáří, které ovlivňuje základní cenu počet kusů a koeficient prodejnosti, ten je také pro ovocné dřeviny bezpředmětný.

Výpočet cen zjednodušeným způsobem podle § 42 vyžaduje informace o pokryvné ploše všech trvalých smíšených porostů, základní upravenou cenu pozemku (zahradu) a koeficient pro ocenění smíšených porostů. Tento koeficient je však stanoven jako konstanta 0,065 pro veškeré druhy trvalých porostů bez závislosti na jejich výskytu, stáří nebo třeba zdraví.

Zjednodušený způsob ocenění trvalých porostů je navíc výrazně ovlivnitelný cenou pozemku, na kterém se nachází, bez ohledu na to jak hodnotné a vzácné porosty se na tomto pozemku ve skutečnosti vyskytují. Čím více je cena za m^2 pozemku výnosnější, tím vyšší bude cena porostů, i když nebudou dosahovat zdaleka takové jakosti.

Druhé kritérium, jež bylo měněno, je stáří porostů nacházející se na měněných pozemcích. Tabulka (*Tab. 129*) nabízí shrnutí kombinací, které byly vytvořené na základě změny lokality a věku porostů 5, 20 a 40 let. Je patrné, že ovocné dřeviny dosahují nejvyšších hodnot ve stáří pěti let, naopak ve čtyřiceti letech již dosahují na něco málo přes desetinu původní hodnoty. Výsledná cena zjednodušeného způsobu dle § 42 je v dané lokalitě pro

všechny věkové kategorie stejná (viz grafy *Stáří 5 let*, *Stáří 20 let*, *Stáří 40 let* a *Porovnání cen trvalých porostů při stáří 5, 20 a 40 let*), změna nastává jen u ocenění dle § 41.

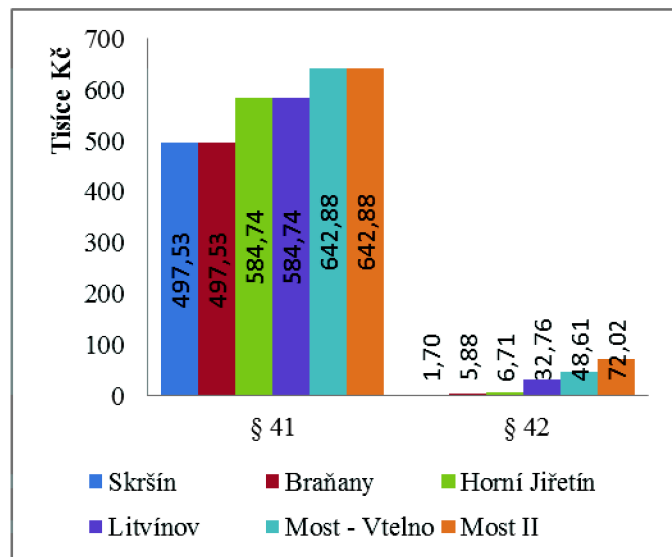
Je na zvážení, aby koeficient pro ocenění smíšených porostů pro zjednodušený způsob byl měněn v závislosti na lokalitě nebo na druhu a kvalitě porostů vyskytující se na oceňovaném pozemku.

Jelikož jsou ze zjednodušeného způsobu ocenění podle § 42 oceňovací vyhlášky stanoveny například daně z převodu nemovitostí, bylo by vhodné přiměřeně přizpůsobovat koeficient ocenění smíšených porostů dle uvedených možností. V současné době je pro plátce daně z nemovitosti případně daně darovací výhodné uhrazovat daň počítanou z § 42, naopak stát se tím připravuje o peníze do státního rozpočtu.

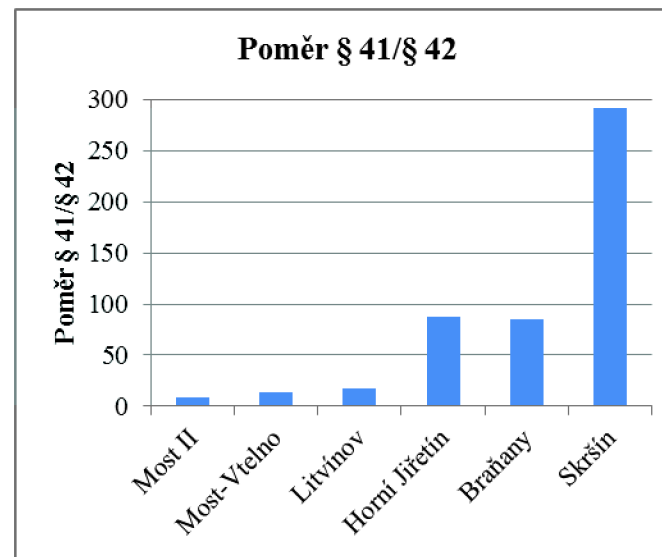
Tab. 128 Porovnání cen trvalých porostů se skutečným stářím

Obec	Most			Obec	Most - Vtelno			Obec	Litvínov		
§ 41	ovocné dřeviny	3337,00	Kč	§ 41	ovocné dřeviny	3337,00	Kč	§ 41	ovocné dřeviny	3337,00	Kč
	okrasné rostliny	639545,78	Kč		okrasné rostliny	639545,78	Kč		okrasné rostliny	581405,25	Kč
	celkem	642882,78	Kč		celkem	642882,78	Kč		celkem	584742,25	Kč
§ 42	smíšené porosty	72023,29	Kč	§ 42	smíšené porosty	48614,08	Kč	§ 42	smíšené porosty	32762,38	Kč
poměr § 41/§ 42			9 x	poměr § 41/§ 42			13 x	poměr § 41/§ 42			18 x
Obec	Horní Jiřetín			Obec	Braňany			Obec	Skršín		
§ 41	ovocné dřeviny	3337,00	Kč	§ 41	ovocné dřeviny	3337,00	Kč	§ 41	ovocné dřeviny	3337,00	Kč
	okrasné rostliny	581405,25	Kč		okrasné rostliny	494197,37	Kč		okrasné rostliny	494197,37	Kč
	celkem	584742,25	Kč		celkem	497534,37	Kč		celkem	497534,37	Kč
§ 42	smíšené porosty	6711,25	Kč	§ 42	smíšené porosty	5880,41	Kč	§ 42	smíšené porosty	1702,58	Kč
poměr § 41/§ 42			87 x	poměr § 41/§ 42			85 x	poměr § 41/§ 42			292 x

Obr. 11 Porovnání cen trvalých porostů se změnou lokality

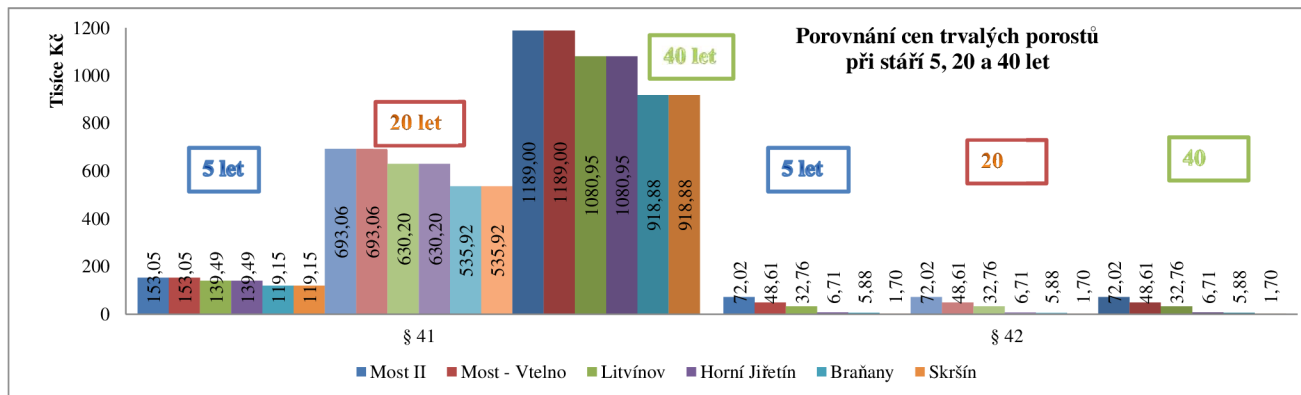
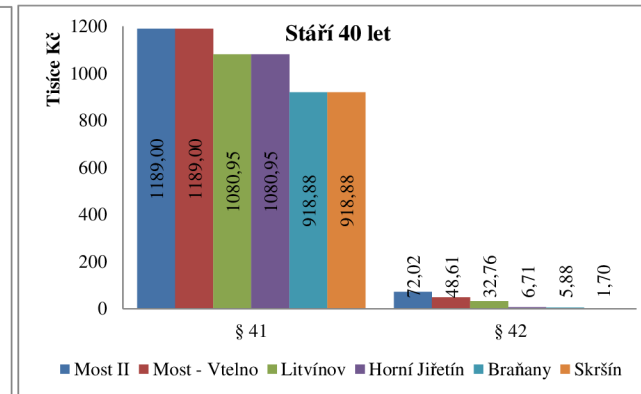
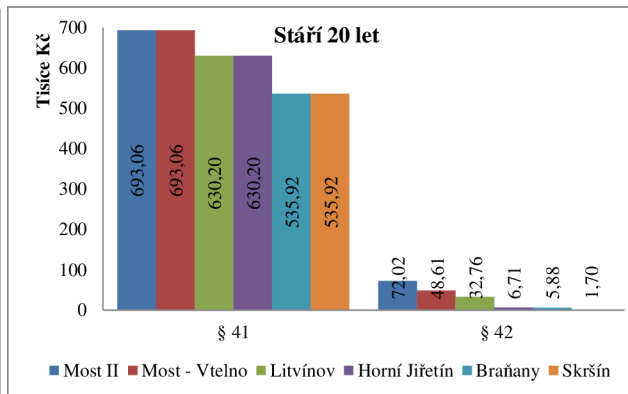
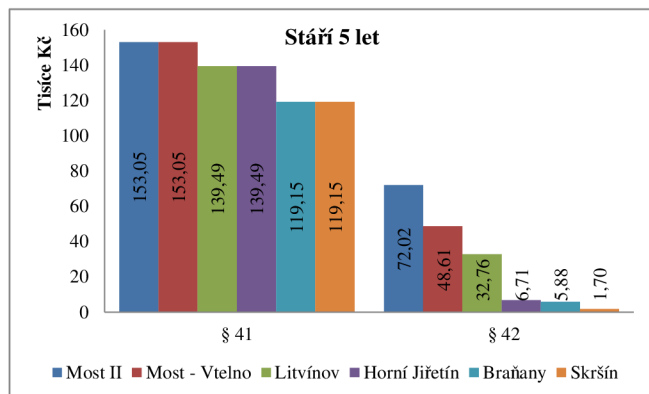


Obr. 12 Poměr mezi cenami dle § 41 a § 42



Tab. 129 Porovnání cen trvalých porostů v závislosti na změně stáří

Stáří	Obec		Most II		Obec		Most - Vtelno		Obec		Litvínov		Obec		Horní Jiřetín		Obec		Braňany		Obec		Skršín			
	§ 41	§ 42	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem	ovocné dřeviny	okrasné rostliny	celkem
5 let	§ 41		3892,00	149159,59	153051,59	3892,00	149159,59	153051,59	3892,00	135599,63	139491,63	3892,00	135599,63	139491,63	3892,00	115262,47	119154,47	3892,00	115262,47	119154,47	3892,00	115262,47	119154,47	3892,00	115262,47	119154,47
	§ 42		72023,29		72023,29	48614,08		48614,08	32762,38		32762,38	6711,25		6711,25	5880,41		5880,41	1702,58		1702,58	72023,29		72023,29	48614,08		48614,08
			poměr § 41/§ 42		2 x	poměr § 41/§ 42		3 x	poměr § 41/§ 42		4 x	poměr § 41/§ 42		21 x	poměr § 41/§ 42		20 x	poměr § 41/§ 42		70 x	poměr § 41/§ 42		70 x	poměr § 41/§ 42		70 x
			poměr § 41/§ 42		2 x	poměr § 41/§ 42		3 x	poměr § 41/§ 42		4 x	poměr § 41/§ 42		21 x	poměr § 41/§ 42		20 x	poměr § 41/§ 42		70 x	poměr § 41/§ 42		70 x	poměr § 41/§ 42		70 x
20 let	§ 41		1646,00	691413,53	693059,53	1646,00	691413,53	693059,53	1646,00	628557,75	630203,75	1646,00	628557,75	630203,75	1646,00	534276,99	535922,99	1646,00	534276,99	535922,99	1646,00	534276,99	535922,99	1646,00	534276,99	535922,99
	§ 42		72023,29		72023,29	48614,08		48614,08	32762,38		32762,38	6711,25		6711,25	5880,41		5880,41	1702,58		1702,58	72023,29		72023,29	48614,08		48614,08
			poměr § 41/§ 42		10 x	poměr § 41/§ 42		14 x	poměr § 41/§ 42		19 x	poměr § 41/§ 42		94 x	poměr § 41/§ 42		91 x	poměr § 41/§ 42		315 x	poměr § 41/§ 42		315 x	poměr § 41/§ 42		315 x
			poměr § 41/§ 42		10 x	poměr § 41/§ 42		14 x	poměr § 41/§ 42		19 x	poměr § 41/§ 42		94 x	poměr § 41/§ 42		91 x	poměr § 41/§ 42		315 x	poměr § 41/§ 42		315 x	poměr § 41/§ 42		315 x
40 let	§ 41		440,00	1188560,59	1189000,59	440,00	1188560,59	1189000,59	440,00	1080509,63	1080949,63	440,00	1080509,63	1080949,63	440,00	918435,61	918875,61	440,00	918435,61	918875,61	440,00	918435,61	918875,61	440,00	918435,61	918875,61
	§ 42		72023,29		72023,29	48614,08		48614,08	32762,38		32762,38	6711,25		6711,25	5880,41		5880,41	1702,58		1702,58	72023,29		72023,29	48614,08		48614,08
			poměr § 41/§ 42		17 x	poměr § 41/§ 42		24 x	poměr § 41/§ 42		33 x	poměr § 41/§ 42		161 x	poměr § 41/§ 42		156 x	poměr § 41/§ 42		540 x	poměr § 41/§ 42		540 x	poměr § 41/§ 42		540 x
			poměr § 41/§ 42		17 x	poměr § 41/§ 42		24 x	poměr § 41/§ 42		33 x	poměr § 41/§ 42		161 x	poměr § 41/§ 42		156 x	poměr § 41/§ 42		540 x	poměr § 41/§ 42		540 x	poměr § 41/§ 42		540 x



5 ZÁVĚR

V diplomové práci „*Porovnání cen smíšených trvalých porostů zjištěných zjednodušeným způsobem a způsobem výnosovým nebo nákladovým*“ se zabývám řešením problematiky, která se týká daně z převodu nemovitostí nebo daně darovací a pro ostatní účely. Tuto oblast řeší oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., vydaná Ministerstvem financí v provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů., kterou jsem použil jako hlavní pomocný materiál své činnosti.

Jako předmět řešení diplomové práce byl vybrán modelový příklad zahrady se smíšenými porosty, která dle zadání musí tvořit funkční celek s pozemkem zastavěným nemovitou stavbou v mém případě stavbou rodinného domu. Na základě těchto informací a podkladů byly stanoveny ceny jednotlivých smíšených porostů podle § 41 (Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny) a podle § 42 (Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem) oceňovací vyhlášky. Zmíněný pozemek, jenž je tvořený zastavěnou plochou a nádvořím se stavbou rodinného domu a zahradou, byl zprvu oceněn podle své lokality tedy v okrese Most v obci Skršín. Dalším způsobem ocenění byla kombinace měněné lokality a měněným stáří porostů. Oceňovací vyhláška stanovuje koeficienty, které ovlivňují cenu pozemku na základě mnoha aspektů, třeba zvláštním umístěním řešeného pozemku. Tyto koeficienty byly měněny a v návaznosti na tom byly stanoveny ceny trvalých porostů dvěma uvedenými způsoby ocenění. Jak je možné vidět v kapitole 4 *Shrnutí výsledků*, výsledné ceny trvalých porostů nabývají dosti rozlišných výsledků.

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1 Administrativní mapa okresu Most</i>	<i>Zdroj: [19]</i>	36
<i>Obr. 2 Lokalizace obce Skršín</i>	<i>Zdroj: [20]</i>	37
<i>Obr. 3 Umístění rodinného domu se zahradou</i>	<i>Zdroj: [20]</i>	39
<i>Obr. 4 Schéma porostů</i>		44
<i>Obr. 5 Město Most na turistické mapě</i>	<i>Zdroj: [20]</i>	52
<i>Obr. 6 Členění správního území města Mostu</i>	<i>Zdroj: [23]</i>	53
<i>Obr. 7 Lokalizace části Vtelno</i>	<i>Zdroj: [22]</i>	60
<i>Obr. 8 Město Litvínov na mapě</i>	<i>Zdroj: [21]</i>	66
<i>Obr. 9 Horní Jiřetín na mapě</i>	<i>Zdroj: [20]</i>	73
<i>Obr. 10 Obec Braňany na mapě</i>	<i>Zdroj: [20]</i>	80
<i>Obr. 11 Porovnání cen trvalých porostů se změnou lokality</i>	<i>Obr. 12 Poměr mezi cenami dle § 41 a § 42</i>	127
<i>Obr. 13 Zimostráz malolistý - Buxus microphylla (poř. č. 2)</i>		144
<i>Obr. 14 Zimostráz malolistý - Buxus microphylla (poř. č. 3)</i>		144
<i>Obr. 15 Zimostráz malolistý - Buxus microphylla (poř. č. 4)</i>		144
<i>Obr. 16 Zimostráz malolistý - Buxus microphylla (poř. č. 5)</i>		144
<i>Obr. 17 Ptačí zob obecný (neopadavý) - Ligustrum ovalifolium (poř. č. 6)</i>		144
<i>Obr. 18 Vrba japonská - Salix integra (poř. č. 7)</i>		144
<i>Obr. 19 Vrba japonská - Salix integra (poř. č. 8)</i>		145
<i>Obr. 20 Cypřišek Lawsonův - Chamaecyparis lawsoniana "Stewartii" (poř. č. 9)</i>		145
<i>Obr. 21 Hlohyně šarlatová - Pyracantha coccinea (poř. č. 10)</i>		145
<i>Obr. 22 Brslen Fortuneův - Euonymus fortunei "Emerald's Gold" (poř. č. 11)</i>		145
<i>Obr. 23 Zerav západní - Thuja occidentalis (poř. č. 12)</i>		145
<i>Obr. 24 Zerav západní - Thuja occidentalis (poř. č. 13)</i>		145

Obr. 25 Zerav západní - <i>Thuja occidentalis</i> "Hetz midget" (poř. č. 14)	146
Obr. 26 Jalovec prostřední - <i>Juniperus media</i> (poř. č. 15)	146
Obr. 27 Jalovec prostřední - <i>Juniperus media</i> (poř. č. 16)	146
Obr. 28 Juka - <i>Yucca gloriosa</i> (poř. č. 17)	146
Obr. 29 Juka - <i>Yucca gloriosa</i> (poř. č. 18)	146
Obr. 30 Zimostráz vždyzelený - <i>Buxus sempervirens</i> (poř. č. 22)	146
Obr. 31 Zerav západní - <i>Thuja occidentalis</i> "Hetz midget" (poř. č. 23)	147
Obr. 32 Mochna křovitá - <i>Potentilla fruticosa</i> (poř. č. 24)	147
Obr. 33 Tis červený - <i>Taxus baccata</i> "Repandens" (poř. č. 25)	147
Obr. 34 Smrk ztepilý, hnízdovitý - <i>Picea abies</i> "Nidiformis" (poř. č. 26)	147
Obr. 35 Smrk ztepilý, hnízdovitý - <i>Picea abies</i> "Nidiformis" (poř. č. 27)	147
Obr. 36 Cesmína ostrolistá - <i>Ilex aquifolium</i> "Golden queen" (poř. č. 28)	147
Obr. 37 Skalník vodorovný - <i>Cotoneaster horizontali</i> (poř. č. 29)	148
Obr. 38 Břečťan popínavý - <i>Hedera helix</i> (poř. č. 30)	148
Obr. 39 Břečťan popínavý - <i>Hedera helix</i> (poř. č. 31)	148
Obr. 40 Cypřišek tupolistý - <i>Chamaecyparis obtusa</i> "Aurea" (poř. č. 32)	148
Obr. 41 Smrk sivý, zakrslý - <i>Picea glauca</i> "Laurin" (poř. č. 33)	148
Obr. 42 Smrk sivý, zakrslý - <i>Picea glauca</i> "Laurin" (poř. č. 34)	148
Obr. 43 Smrk sivý, zakrslý - <i>Picea glauca</i> "Laurin" (poř. č. 35-37)	149
Obr. 44 Zimostráz malolistý (vždyzelený)- <i>Buxus microphylla</i> (<i>sempervirens</i>) (poř. č. 38, 39)	149
Obr. 45 Jalovec chvojka - <i>Juniperus sabina</i> "Variegata" (poř. č. 40)	149
Obr. 46 Jalovec obecný - <i>Juniperus communis</i> (poř. č. 41)	149
Obr. 47 Jalovec viržinský - <i>Juniperus virginiana</i> (poř. č. 42)	149
Obr. 48 Cypřišek Lawsonův - <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> "Stewartii" (poř. č. 43)	149
Obr. 49 Zerav západní - <i>Thuja occidentalis</i> "Malonyana Aurea" (poř. č. 44)	150

Obr. 50 <i>Cesmína ostrolistá - Ilex aquifolium</i> (poř. č. 45)	150
Obr. 51 <i>Jalovec čínský - Juniperus chinensis</i> (poř. č. 46)	150
Obr. 52 <i>Tis červený - Taxus baccata "Repandens"</i> (poř. č. 48)	150
Obr. 53 <i>Ptačí zob obecný (opadavý) - Ligustrum vulgare</i> (poř. č. 49).....	150
Obr. 54 <i>Jalovec obecný - Juniperus communis "Depressa"</i> (poř. č. 50)	150
Obr. 55 <i>Škumpa lysá - Rhus typhina</i> (poř. č. 51).....	151
Obr. 56 <i>Červený rybíz - Ribes rubrum</i> (poř. č. 52-55)	151
Obr. 57 <i>Černý rybíz - Ribes nigrum</i> (poř. č. 56-63)	151
Obr. 58 <i>Zerav japonský - Thuja standishii</i> (poř. č. 64)	151
Obr. 59 <i>Zerav obrovský - Thuja plicata</i> (poř. č. 65-66)	151
Obr. 60 <i>Jalovec čínský - Juniperus chinensis</i> (poř. č. 67)	151
Obr. 61 <i>Broskvoň obecná - Prunus persica</i> (poř. č. 68).....	152
Obr. 62 <i>Slivoň renkloda - Prunus domestica subsp. Italica</i> (poř. č. 69)	152
Obr. 63 <i>Loubinec popínavý - Parthenocissus inserta</i> (poř. č. 70)	152
Obr. 64 <i>Jinan dvojlaločný - Ginkgo biloba</i> (poř. č. 71)	152
Obr. 65 <i>Zerav západní - Thuja occidentalis</i> (poř. č. 72)	152
Obr. 66 <i>Zerav západní - Thuja occidentalis</i> (poř. č. 73)	152
Obr. 67 <i>Jalovec viržinský - Juniperus virginiana</i> (poř. č. 74)	153
Obr. 68 <i>Jalovec prostřední - Juniperus x media</i> (poř. č. 76)	153

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1</i> Koeficienty ovlivňující základní cenu	40
<i>Tab. 2</i> Výpočet základní ceny stavebního pozemku	40
<i>Tab. 3</i> Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21	41
<i>Tab. 4</i> Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	41
<i>Tab. 5</i> Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	42
<i>Tab. 6</i> Databáze porostů	45
<i>Tab. 7</i> Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby	48
<i>Tab. 8</i> Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	49
<i>Tab. 9</i> Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem	50
<i>Tab. 10</i> Porovnání cen trvalých porostů	51
<i>Tab. 11</i> Koeficienty ovlivňující základní cenu	55
<i>Tab. 12</i> Výpočet základní ceny stavebního pozemku	55
<i>Tab. 13</i> Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21	55
<i>Tab. 14</i> Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	55
<i>Tab. 15</i> Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	56
<i>Tab. 16</i> Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby	57
<i>Tab. 17</i> Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	57
<i>Tab. 18</i> Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem	59
<i>Tab. 19</i> Porovnání cen trvalých porostů	59
<i>Tab. 20</i> Koeficienty ovlivňující základní cenu	61
<i>Tab. 21</i> Výpočet základní ceny stavebního pozemku	61

<i>Tab. 22 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</i>	61
<i>Tab. 23 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	62
<i>Tab. 24 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	62
<i>Tab. 25 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	63
<i>Tab. 26 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	64
<i>Tab. 27 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	65
<i>Tab. 28 Porovnání cen trvalých porostů</i>	65
<i>Tab. 29 Koeficienty ovlivňující základní cenu</i>	67
<i>Tab. 30 Výpočet základní ceny stavebního pozemku</i>	67
<i>Tab. 31 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</i>	68
<i>Tab. 32 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	68
<i>Tab. 33 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	69
<i>Tab. 34 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	69
<i>Tab. 35 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	70
<i>Tab. 36 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	71
<i>Tab. 37 Porovnání cen trvalých porostů</i>	72
<i>Tab. 38 Koeficienty ovlivňující základní cenu</i>	74
<i>Tab. 39 Výpočet základní ceny stavebního pozemku</i>	74
<i>Tab. 40 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</i>	75
<i>Tab. 41 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	75
<i>Tab. 42 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	76
<i>Tab. 43 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	76

<i>Tab. 44 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	77
<i>Tab. 45 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	78
<i>Tab. 46 Porovnání cen trvalých porostů</i>	78
<i>Tab. 47 Koeficienty ovlivňující základní cenu</i>	81
<i>Tab. 48 Výpočet základní ceny stavebního pozemku</i>	81
<i>Tab. 49 Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</i>	81
<i>Tab. 50 Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	82
<i>Tab. 51 Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	82
<i>Tab. 52 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	83
<i>Tab. 53 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	83
<i>Tab. 54 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	85
<i>Tab. 55 Porovnání cen trvalých porostů</i>	85
<i>Tab. 56 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	86
<i>Tab. 57 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	86
<i>Tab. 58 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	88
<i>Tab. 59 Porovnání cen trvalých porostů</i>	88
<i>Tab. 60 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	88
<i>Tab. 61 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	88
<i>Tab. 62 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	90
<i>Tab. 63 Porovnání cen trvalých porostů</i>	90

<i>Tab. 64 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby.....</i>	90
<i>Tab. 65 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.....</i>	91
<i>Tab. 66 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem.....</i>	92
<i>Tab. 67 Porovnání cen trvalých porostů.....</i>	92
<i>Tab. 68 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby.....</i>	92
<i>Tab. 69 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.....</i>	93
<i>Tab. 70 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem.....</i>	94
<i>Tab. 71 Porovnání cen trvalých porostů.....</i>	94
<i>Tab. 72 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby.....</i>	94
<i>Tab. 73 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.....</i>	95
<i>Tab. 74 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem.....</i>	96
<i>Tab. 75 Porovnání cen trvalých porostů.....</i>	96
<i>Tab. 76 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby.....</i>	96
<i>Tab. 77 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.....</i>	97
<i>Tab. 78 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem.....</i>	98
<i>Tab. 79 Porovnání cen trvalých porostů.....</i>	98
<i>Tab. 80 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby.....</i>	99
<i>Tab. 81 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.....</i>	99

<i>Tab. 82 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	101
<i>Tab. 83 Porovnání cen trvalých porostů</i>	101
<i>Tab. 84 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	101
<i>Tab. 85 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	102
<i>Tab. 86 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	103
<i>Tab. 87 Porovnání cen trvalých porostů</i>	103
<i>Tab. 88 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	103
<i>Tab. 89 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	104
<i>Tab. 90 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	105
<i>Tab. 91 Porovnání cen trvalých porostů</i>	105
<i>Tab. 92 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	105
<i>Tab. 93 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	106
<i>Tab. 94 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	107
<i>Tab. 95 Porovnání cen trvalých porostů</i>	107
<i>Tab. 96 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	107
<i>Tab. 97 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	108
<i>Tab. 98 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	109
<i>Tab. 99 Porovnání cen trvalých porostů</i>	109
<i>Tab. 100 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	110

<i>Tab. 101 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	110
<i>Tab. 102 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	111
<i>Tab. 103 Porovnání cen trvalých porostů</i>	111
<i>Tab. 104 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	112
<i>Tab. 105 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	112
<i>Tab. 106 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	114
<i>Tab. 107 Porovnání cen trvalých porostů</i>	114
<i>Tab. 108 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	114
<i>Tab. 109 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	114
<i>Tab. 110 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	116
<i>Tab. 111 Porovnání cen trvalých porostů</i>	116
<i>Tab. 112 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	116
<i>Tab. 113 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	117
<i>Tab. 114 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	118
<i>Tab. 115 Porovnání cen trvalých porostů</i>	118
<i>Tab. 116 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	118
<i>Tab. 117 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	119
<i>Tab. 118 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	120
<i>Tab. 119 Porovnání cen trvalých porostů</i>	120

<i>Tab. 120 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	120
<i>Tab. 121 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	121
<i>Tab. 122 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	122
<i>Tab. 123 Porovnání cen trvalých porostů</i>	122
<i>Tab. 124 Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby</i>	122
<i>Tab. 125 Ocenění okrasných rostlin podle § 41 odst. 2 až 4 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	123
<i>Tab. 126 Ocenění trvalých porostů dle § 42 zjednodušeným způsobem</i>	124
<i>Tab. 127 Porovnání cen trvalých porostů</i>	124
<i>Tab. 128 Porovnání cen trvalých porostů se skutečným stářím</i>	127
<i>Tab. 129 Porovnání cen trvalých porostů v závislosti na změně stáří</i>	128

SEZNAM LITERATURY

- [1] ALEXANDR, P. a kolektiv. *Forezní ekotechnika: les a dřeviny*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 625 s. ISBN 978-80-7204-681-2.
- [2] ALEXANDR, P.; Fér, F. *Rozlišovací znaky dřevin: (stromových taxonů)*. České Budějovice: DONA, 2005.
- [3] BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).
- [4] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. 1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [5] BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; SCHOLZOVÁ, V. *Úřední oceňování majetku*. 1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.
- [6] HESSAYON, D. G. *Stálezelené rostliny*. Vyd. 1. Plzeň: Ševčík, 2000, 128 s. Expert (Beta-Dobrovský). ISBN 80-862-7879-4.
- [7] KOBLÍŽEK, J. *Jehličnaté a listnaté dřeviny našich zahrad a parků*. 2. rozš. vyd. Tišnov: Sursum, 2006, 551 s. ISBN 80-732-3117-4.
- [8] KOBLÍŽEK, J. *Jehličnaté a listnaté dřeviny našich zahrad a parků: Obrazová příloha*. 2. rozš. vyd. Tišnov: Sursum, 2006, 551 s. ISBN 80-732-3117-4.
- [9] KOLAŘÍK, J. *Oceňování dřevin rostoucích mimo les: [metodika]*. Vyd. 1. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2009, 90 s. ISBN 978-80-87051-72-6.

SEZNAM LEGISLATIVNÍCH DOKUMENTŮ

[10] Česká Republika. *Zákon č. 40/1964 Sb.: občanský zákoník*. In: 1964. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/>

[11] Česká Republika. *Zákon č. 526/1990 Sb.: o cenách*. In: 1990. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenova_politika_19240.html

[12] Česká Republika. *Zákon č. 563/1991 Sb.: o účetnictví*. In: 1991. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto/>

[13] Česká Republika. *Zákon č. 344/1992 Sb.: o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*. In: 1992. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/>

[14] Česká Republika. *Zákon č. 151/1997 Sb.: o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*. In: 1997. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=45404&nr=151~2F1997&rpp=15#local-content>

[15] Česká Republika. *Zákon č. 235/2004 Sb.: o dani z přidané hodnoty*. In: 2004. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dph/>

[16] Česká Republika. *Vyhláška č. 3/2008 Sb.: o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*. Sb. In: 2012. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlasky_37334.html?year=2008

SEZNAM WEBOVÝCH STRÁNEK

- [17] <http://www.skrsin.cz/>
- [18] http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/spravni_obvod_most
- [19] http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/okres_most
- [20] <http://www.mapy.cz/>
- [21] <http://www.zsmezibori.com>
- [22] <http://cs.wikipedia.org>
- [23] <http://www.mesto-most.cz/mesto.asp?p1=51>
- [24] <http://www.vtelnozije.cz/>
- [25] <http://www.mulitvinov.cz/>
- [26] <http://www.hornijiretin.cz/aktuality/>
- [27] <http://www.branany.cz/>
- [28] <http://dendrologie.upol.cz/>
- [29] <http://www.dreviny-okrasne.cz/>
- [30] <http://www.dendrologie.cz/>
- [31] <http://www.kvetena.cz/>
- [32] <http://www.katalog-rostlin.cz/>
- [33] <http://www.zelen.cz/>
- [34] http://inldf.mendelu.cz/projekty/pestovani/ucebnitext/vychodiska/rust/rust_vyv_por.html

PŘÍLOHA

FOTOGALERIE POROSTŮ



Obr. 13 Zimostráz malolistý - *Buxus microphylla*
(poř. č. 2)



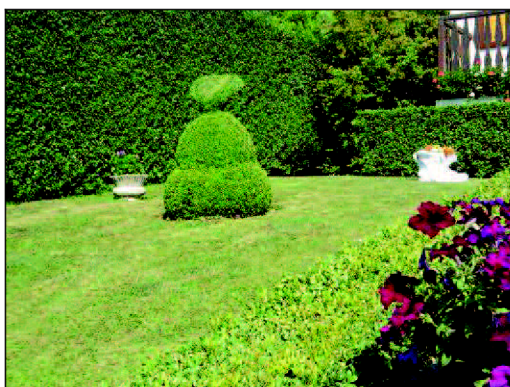
Obr. 16 Zimostráz malolistý - *Buxus microphylla*
(poř. č. 5)



Obr. 14 Zimostráz malolistý - *Buxus microphylla*
(poř. č. 3)



Obr. 17 Ptačí zob obecný (neopadavý) - *Ligustrum ovalifolium* (poř. č. 6)



Obr. 15 Zimostráz malolistý - *Buxus microphylla*
(poř. č. 4)



Obr. 18 Vrba japonská - *Salix integra* (poř. č. 7)



Obr. 19 Vrba japonská - *Salix integra* (poř. č. 8)



Obr. 22 Brslen Fortuneův - *Euonymus fortunei* "Emerald's Gold" (poř. č. 11)



Obr. 20 Cypřišek Lawsonův - *Chamaecyparis lawsoniana* "Stewartii" (poř. č. 9)



Obr. 23 Zerav západní - *Thuja occidentalis* (poř. č. 12)



Obr. 21 Hlohyně šarlatová - *Pyracantha coccinea* (poř. č. 10)



Obr. 24 Zerav západní - *Thuja occidentalis* (poř. č. 13)



Obr. 25 Zerav západní - *Thuja occidentalis* "Hetz midget" (poř. č. 14)



Obr. 28 Juka - *Yucca gloriosa* (poř. č. 17)



Obr. 26 Jalovec prostřední - *Juniperus media* (poř. č. 15)



Obr. 29 Juka - *Yucca gloriosa* (poř. č. 18)



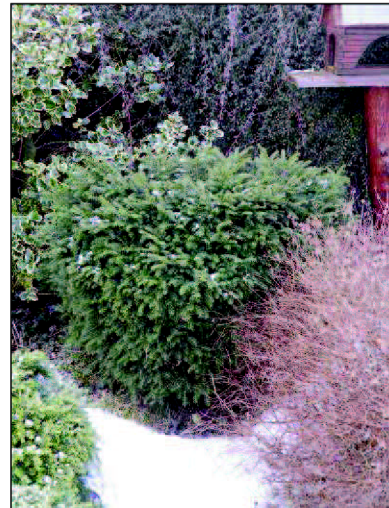
Obr. 27 Jalovec prostřední - *Juniperus media* (poř. č. 16)



Obr. 30 Zimostráz vždyzelený - *Buxus sempervirens* (poř. č. 22)



Obr. 31 Zerav západní - *Thuja occidentalis* "Hetz midget" (poř. č. 23)



Obr. 34 Smrk ztepilý, hnízdovitý - *Picea abies* "Nidiformis" (poř. č. 26)



Obr. 32 Mochna křovitá - *Potentilla fruticosa* (poř. č. 24)



Obr. 35 Smrk ztepilý, hnízdovitý - *Picea abies* "Nidiformis" (poř. č. 27)



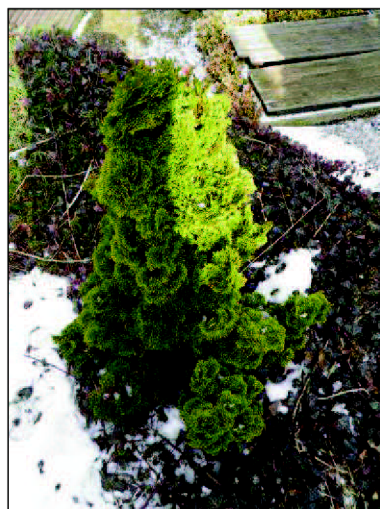
Obr. 33 Tis červený - *Taxus baccata* "Repandens" (poř. č. 25)



Obr. 36 *Cesmina ostrolistá* - *Ilex aquifolium* "Golden queen" (poř. č. 28)



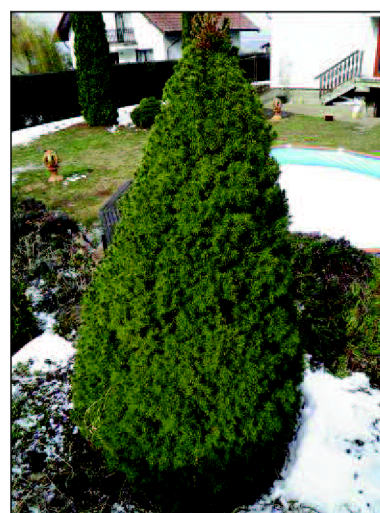
Obr. 37 Skalník vodorovný - *Cotoneaster horizontali* (poř. č. 29)



Obr. 40 Cypřišek tupolistý - *Chamaecyparis obtusa* "Aurea" (poř. č. 32)



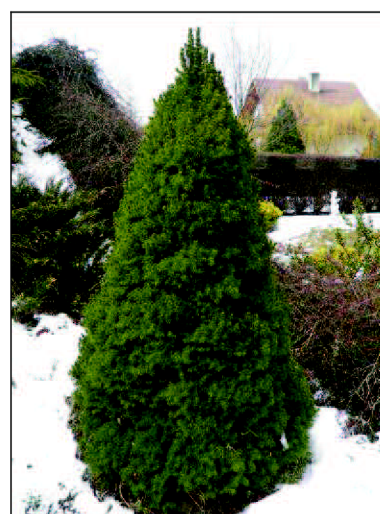
Obr. 38 Břečťan popínavý - *Hedera helix* (poř. č. 30)



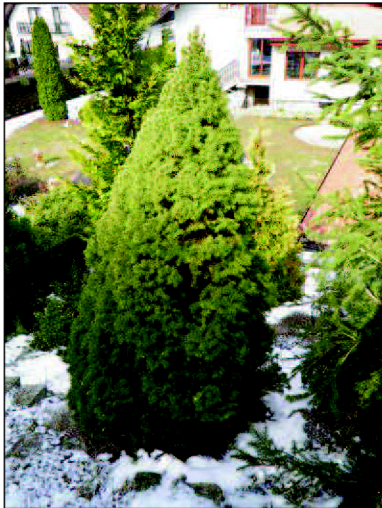
Obr. 41 Smrk sivý, zakrslý - *Picea glauca* "Laurin" (poř. č. 33)



Obr. 39 Břečťan popínavý - *Hedera helix* (poř. č. 31)



Obr. 42 Smrk sivý, zakrslý - *Picea glauca* "Laurin" (poř. č. 34)



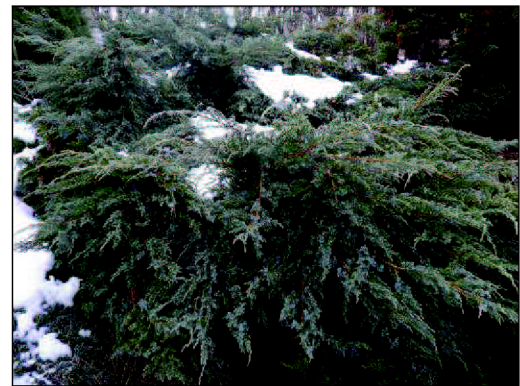
Obr. 43 Smrk sivý, zakrslý - *Picea glauca* "Laurin"
(poř. č. 35-37)



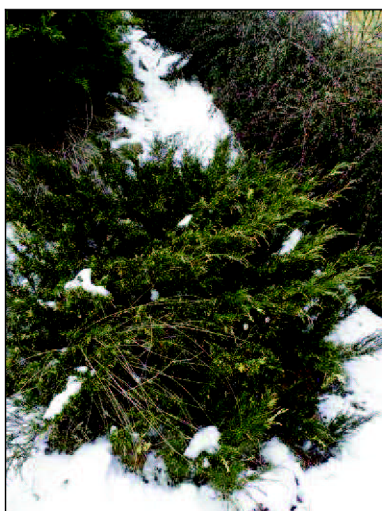
Obr. 46 Jalovec obecný - *Juniperus communis* (poř.
č. 41)



Obr. 44 Zimostráz malolistý (vždyzelený)-*Buxus microphylla* (sempervirens) (poř. č. 38, 39)



Obr. 47 Jalovec viržinský - *Juniperus virginiana*
(poř. č. 42)



Obr. 45 Jalovec chvojka - *Juniperus sabina*
"Variegata" (poř. č. 40)



Obr. 48 Cypřišek Lawsonův - *Chamaecyparis lawsoniana* "Stewartii" (poř. č. 43)



Obr. 49 Zerav západní - *Thuja occidentalis*
"Malonyana Aurea" (poř. č. 44)



Obr. 52 Tis červený - *Taxus baccata* "Repandens"
(poř. č. 48)



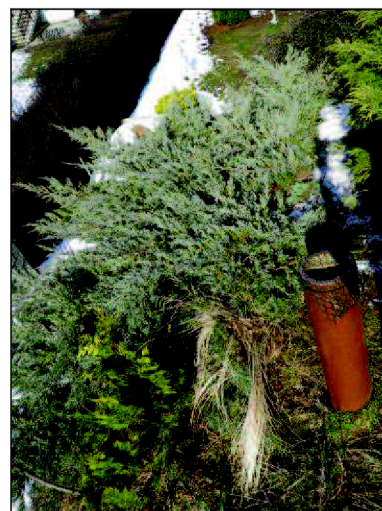
Obr. 50 *Cesmina ostrolistá - Ilex aquifolium* (poř.
č. 45)



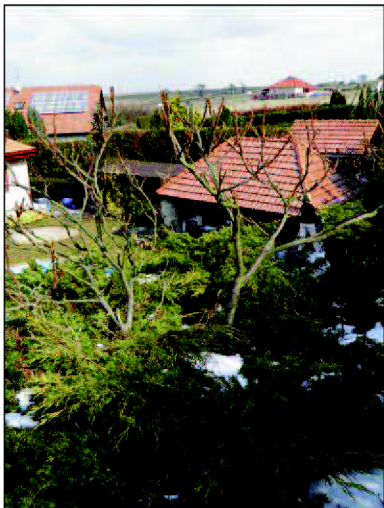
Obr. 53 Ptačí zob obecný (opadavý) - *Ligustrum*
vulgare (poř. č. 49)



Obr. 51 Jalovec čínský - *Juniperus chinensis* (poř.
č. 46)



Obr. 54 Jalovec obecný - *Juniperus communis*
"Depressa" (poř. č. 50)



Obr. 55 Škumpa lysá - *Rhus typhina* (poř. č. 51)



Obr. 58 Zerav japonský - *Thuja standishii* (poř. č. 64)



Obr. 56 Červený rybíz - *Ribes rubrum* (poř. č. 52-55)



Obr. 59 Zerav obrovský - *Thuja plicata* (poř. č. 65-66)



Obr. 57 Černý rybíz - *Ribes nigrum* (poř. č. 56-63)



Obr. 60 Jalovec čínský - *Juniperus chinensis* (poř. č. 67)



Obr. 61 Broskvoň obecná - *Prunus persica* (poř. č. 68)



Obr. 64 Jinan dvojlaločný - *Ginkgo biloba* (poř. č. 71)



Obr. 62 Slivoň renkloda - *Prunus domestica* subsp. *Italica* (poř. č. 69)



Obr. 65 Zerav západní - *Thuja occidentalis* (poř. č. 72)



Obr. 63 Loubinec popínavý - *Parthenocissus inserta* (poř. č. 70)



Obr. 66 Zerav západní - *Thuja occidentalis* (poř. č. 73)



Obr. 67 Jalovec viržinský - Juniperus virginiana
(poř. č. 74)



Obr. 68 Jalovec prostřední - Juniperus x media
(poř. č. 76)