VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN OVOCNÝCH DŘEVIN ZJIŠTĚNÝCH ZJEDNODUŠENÝM A VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

COMPARISON OF FRUIT TREES PRICES ASCERTAINED BY THE SIMPLIFIED AND YIELD METHOD

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE Ing. ALENA JAŠOVÁ
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE Ing. MAREK PERTL
SUPERVISOR

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Alena Jašová

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 ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem

v anglickém jazyce:

Comparison of Fruit Trees Prices Ascertained by the Simplified and Yield Method

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je na modelovém příkladu zahrady s ovocnými stromy, 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 faktory, které mají vliv na cenu ovocných dřevin. Na základě zjištěných skutečností analyzovat vhodnost koeficientu 0,045, který je uveden v § 42 odst. 3 oceňovací vyhlášky a případně navrhnout jeho úpravu.

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

zák. č. 151/1997 Sb. (v platném znění)
vyhl. č. 3/2008 Sb. (v platném znění)
Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč a kol., 2009

Vedoucí diplomové práce: Ing. Marek Pertl

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

_____

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

Abstrakt

Práce „Porovnání cen ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem“ se věnuje porovnání obou oceňovacích metod, kde se na základě zjištěných skutečností určí faktory, které mají na rozdíl cen ovocných dřevin zásadní vliv a následně je proveden návrh na jejich úpravu.

Abstract

The Thesis „Comparison of fruit trees prices ascertained by the simplified and yield method“ deals with the comparison of both pricing methods, where there are defined factors on the basis of ascertained facts which have essential influence on price difference of fruit trees and subsequently the proposal to their modification is made.

Klíčová slova

ovocné dřeviny, cena, ocenění, zjednodušený způsob, výnosový způsob, porovnání, podnebí, strom, pozemek, znalec, plocha

Keywords

fruit trees, price, pricing, simplified method, yield method, comparison, climate, tree, land, connoisseur, area

Bibliografická citace

JAŠOVÁ, Alena. *Porovnání cen ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 102 s. a 25 s. příloh. Vedoucí práce Ing. Marek Pertl.

Prohlášení:

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

V Brně dne 5.10. 2012

…….

podpis diplomanta

Poděkování:
Na tomto místě bych chtěla poděkovat panu Ing. Marku Pertlovi za cenné připomínky a rady při konzultacích v rámci zpracování této práce.

OBSAH

ÚVOD 14
1 TEORETICKÉ POJETÍ PRÁCE 15
1.1 Základní pojmy 15
1.1.1 *Pozemek* 15
1.1.2 *Nemovitost* 19
1.1.3 *Katastr nemovitostí* 19
1.1.4 *Cena a hodnota* 19
1.1.5 *Terminologie spjatá se dřevem* 21
1.2 Právní aspekty výkonu znalecké činnosti 23
1.2.1 *Znalecká a odhadní činnost* 23
1.2.2 *Výběr, jmenování a odvolání znalců* 23
1.2.3 *Etický kodex soudního znalce* 25
1.2.4 *Výkon znalecké činnosti* 26
1.2.5 *Účely vypracování znaleckého posudku* 27
1.2.6 *Podklady pro oceňování* 28
2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ 29
2.1 Oceňování pozemků podle cenových předpisů 30
2.2 Cenové mapy 31
2.3 Metoda třídy polohy 33
2.4 Indexová porovnávací metoda 37
2.5 Ostatní metody ocenění pozemků 38
2.5.1 *Výnosová metoda* 38
2.5.2 *Reziduální metoda* 38
2.5.3 *Sammetova metoda* 39
3 OCEŇOVÁNÍ DŘEVIN 40
3.1 Strom a jeho základní části 40
3.2 Rozlišovací znaky a základní identifikace 41
3.2.1 *Jehličnany – základní rozlišovací znaky* 41
3.2.2 *Listnáče – základní rozlišovací znaky* 43
3.3 Metoda „CFA“ 44
3.3.1 *Vizuální ohodnocování* 44

3.3.2 *Funkční ohodnocování* 45
3.4 Oceňování dřevin na nelesních pozemcích 45
3.5 Oceňování trvalých porostů podle zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. 45
3.5.1 *Oceňování okrasných rostlin* 47
3.5.2 *Ocenění zjednodušeným způsobem dle § 42* 52
3.5.3 *Nelesní porost na nelesním pozemku* 53
3.6 Metodika AOPK ČR 54
3.6.1 *Historie oceňování dřevin v České Republice* 55
3.6.2 *Postup při výpočtu hodnoty dřevin metodikou AOPK ČR* 57
Oceňování solitérních stromů 57
Oceňování skupin stromů 62
Oceňování skupin keřů a popínavých dřevin 67
3.6.3 *Softwarové aplikace* 69
Internetová kalkulačka 69
Program oceňování dřevin (MyPrice) 70
4 CHARAKTERISTIKA TRHU S NEMOVITOSTMI 71
4.1 Vlivy působící na cenu pozemku 71
4.2 Aktuální Situace na trhu s nemovitostmi 71
5 OCENĚNÍ POZEMKŮ S OVOCNÝMI DŘEVINAMI 74
5.1 Popis problematiky 74
5.2 Charakteristika modelového příkladu zahrady 74
5.3 Charakteristika jednotlivých lokalit 77
5.4 Ocenění jednotlivých pozemků a dřevin 80
5.4.1 *Brno – ocenění pozemků a dřevin* 80
5.4.2 *Mariánské Lázně – ocenění pozemků a dřevin* 82
5.4.3 *Velké Meziříčí – ocenění pozemků a dřevin* 85
5.4.4 *Chlumek – ocenění pozemků a dřevin* 88
5.5 Vyhodnocení rozdílu vypočtených cen ovocných dřevin zjednodušeným a výnosovým způsobem 91
6 OCENĚNÍ POZEMKŮ S OVOCNÝMI DŘEVINAMI V ZÁVISLOSTI NA POLOZE A VELIKOSTI OBCE 96
6.1 Popis problematiky 96
6.2 Charakteristika modelového příkladu zahrady 97

6.3 Charakteristika jednotlivých lokalit ..... .97
6.4 Ocenění jednotlivých pozemků a dřevin v závislosti na poloze a velikosti obce 99
6.4.1 *Jáchymov – ocenění pozemků a dřevin* 99
6.4.2 *Horní Blatná – ocenění pozemků a dřevin* 101
6.4.3 *Přerov – ocenění pozemků a dřevin* 103
6.4.4 *Klenovice na Hané – ocenění pozemků a dřevin* 105
6.5 Vyhodnocení rozdílu vypočtených cen ovocných dřevin v závislosti na poloze a velikosti obce 107
7 ZÁVĚR 113
8 SEZNAM PŘÍLOH 115
9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 115
10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 117
11 SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK 117

ÚVOD

Práce se zabývá dvěma různými způsoby stanovení ceny ovocných dřevin. V praxi se cena trvalých porostů ovocných dřevin rostoucích na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se stavbami zjistí zjednodušeným způsobem a to pro účely daně darovací, daně z převodu nemovitostí popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem. Cílem této práce je vyhodnotit faktory ovlivňující cenu ovocných dřevin zjištěnou zjednodušeným a výnosovým způsobem za různých předpokladů, srovnat vybrané způsoby ocenění pro vybraný typ parcely a vyhodnotit míru odlišnosti mezi výsledky jednotlivých ocenění. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti obou použitých metod pro různé účely ocenění.

Oceňování nemovitostí je obor, kterým zjišťujeme cenu určitého objektu, který se objevuje v různých právních vztazích jako je darování pro stanovení daně darovací, prodej pro stanovení daně z převodu nemovitostí nebo vypořádání dědictví. Oceňování nemovitostí se provádí pomocí daných pravidel a oceňovacích metod, vztahujících se k této odborné činnosti.

Téma jsem si zvolila, protože bych chtěla vytvořit jakéhosi průvodce procesem oceňování dřevin. Tato práce bude mít především informativní charakter a svou povahou poslouží všem osobám, které potřebují získat cenu nebo hodnotu pozemku s ohledem na trvalé porosty pro různé účely. Po přečtení diplomové práce budou čtenáři schopni pochopit postupy a dílčí náležitosti jednotlivých metod. Tyto získané poznatky mohou dále využít případní zájemci o prodej ke stanovení orientační nabídkové ceny.

V úvodní části práce definuji základní pojmy související s tématem práce. Oceňování pozemků velmi úzce souvisí s katastrem nemovitostí, neboť poskytuje potřebná data, proto se o něm okrajově také zmíním.

V následující části práce je provedena analýza metod pro oceňování, tj. především oceňování pozemků podle cenových předpisů a metody třídy polohy včetně uvedení základních vlivů působících na cenu pozemků. Dále se teoretická část práce zabývá oceňováním dřevin a jejich rozlišovacími znaky, oceňováním dřevin rostoucích mimo les a závěrem teoretické části je stručně popsána charakteristika trhu s nemovitostmi.

Praktickou částí práce jsou kapitoly ocenění pozemků za různých předpokladů, o kterých jsou uvedeny veškeré potřebné informace a následně je provedeno vyhodnocení. Výpočet jejich ceny bude proveden zjednodušeným a výnosovým způsobem. Cílem je vytvořit celkový přehled, na kterém budeme moci vidět všechny odlišnosti podle použitých kritérií. Vyhodnocení bude prezentováno formou tabulek, příslušných komentářů a grafů.

1 TEORETICKÉ POJETÍ PRÁCE

V následující kapitole je kladen důraz na vymezení základních pojmů používaných při oceňování pozemků a dále metodám vztahujících se k ocenění ovocných dřevin. Významnou součástí je i právní úprava.

1.1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1.1 Pozemek

Pozemek podle katastrálního zákona (§27)

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna. Stavební parcela je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou, dle §27, zákona o katastru nemovitostí ČR. [12]

Pozemek tedy může sestávat z jedné ale také z více přilehlých parcel, což potvrzuje i stanovisko Nejvyššího soudu, ve kterém se říká, že „*pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel*…“ ([3] str. 146)

Členění pozemků podle druhů dle KN (dle přílohy k vyhlášce č. 26/2007 Sb., technické podrobnosti pro správu katastru):

- orná půda – zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu zemědělské plodiny a která není travním porostem[1],
- zahrada – pozemek, na němž se trvale pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny zpravidla pro vlastní potřebu nebo pozemek, souvisle osázený ovocnými stromy, nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- chmelnice – pozemek, na němž se pěstuje chmel,

[1] Dle zákona o zemědělství č.252/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a ve vztahu k SAPS a TOP-UP

- vinice – pozemek, na němž se pěstuje vinná réva,
- ovocný sad – pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha,
- trvalý travní porost – pozemek porostlý souvislým porostem s převahou travin určených k spásání nebo výrobě sena, případně travní senáže, přičemž může být nejvýše po uplynutí 5 let na období jednoho roku rozorán za účelem zúrodnění,
- lesní pozemek – pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly tyto porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu strání správy lesů,
- vodní plocha – pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina,
- zastavěná plocha a nádvoří – pozemek, na němž je budova, rozestavěná budova včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavená na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha dále společný dvůr, zbořeniště a vodní dílo,
- ostatní plochy – pozemek nikde výše neuveden.

Pozemkem se rozumí individualizovaná část zemského povrchu bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda). ([1] str.13)

Každý pozemek je unikátní svou polohou a skladbou a z hlediska práva je půda, resp. Pozemek, předmětem zákonů a zákonných úprav. ([2] str.113)

Pozemek podle zákona o oceňování majetku (§9 zákona č. 151/1997 Sb.)

Pro účely oceňování se členění pozemky na:

- **stavební pozemky,** kterými jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydány územním rozhodnutím určeny k zastavění[2]; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavební pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

[2] Dle § 77 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je územním rozhodnutím rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, změn využití území, změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, dělení nebo scelování pozemků, ochranném pásmu

pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo 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. Plochy pozemků skutečně zastavěné bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní nádrže a vodní toky,**
- **jiné pozemky**, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina.

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

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. [13]

Pozemek podle stavebního zákona (§2 zákona č. 183/2006 Sb.)

Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem[3].

Zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

[3] Dle § 61 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je dáno, že regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Nezastavitelným pozemkem se rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán[4], a to:

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání,
- v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do toho souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků,
- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha [14]

Pozemek podle zákona o dani z přidané hodnoty § 56

Stavebním pozemkem se rozumí nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení provedena stavba spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc. [15]

Zvláštnosti pozemků

V tomto smyslu je existence pozemku výsledkem přírodních procesů, z toho vyplývá, že půdy je omezené množství, které nelze zvětšit, ale z opačného hlediska vznikají stále nové potřeby, které lze uspokojit pouze přerozdělením půdy. Tím je půda součástí trhu, kde figuruje kupující a prodávající. Na trhu se půda objeví jen tehdy, když se ji některý z vlastníků rozhodne prodat. Další zvláštností je životnost, která je v podstatě nekonečná a oproti jiným druhům zboží je jejich hodnota nesrovnatelně vyšší[5].

„Pozemek jakožto část zemského povrchu sám o sobě sice neprezentuje určitou hodnotu, danou jeho existencí a přírodou, tedy vlastní půdou včetně nerostných, vodních či jiných zdrojů a původních porostů, avšak tato hodnota má na svém prvopočátku pouze latentní formu. Reálně vzniká až teprve v důsledku následné lidské činnosti nebo poznání užitečnosti, ať již jde pouze o prosté využívání přírodních zdrojů, přes kultivaci půdy či smysluplnou výsadbu kultur, až po jeho rozvoj formou nejrůznější zástavby. Tato činnost, směrově orientovaná na, pod i nad povrch pozemku, bývá označována jako zhodnocení pozemku a je základní hnací silou, která působí na tvorbu hodnoty nemovitosti“ ([4] str.14)

[4] Dle § 43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je dáno, že územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání a vymezí zastavěné plochy a koridory.

[5] Stavby, které jsou postaveny na pozemku je možné přestavět, příp. nahradit. Pozemky přestavět či nahradit nelze.

1.1.2 Nemovitost

Nemovitost definuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dle § 119 jsou věci movité a nemovité. Nemovité jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [16]

1.1.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (dále jen KN) úzce souvisí jak s oceňováním pozemků, tak i všech nemovitostí. Je zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR. Dle § 1 představuje KN soubor údajů o nemovitostech, tj. jejich soupis, polohové a geometrické určení a popis. KN současně eviduje vlastnická a jiná věcná práva nemovitostem.

Katastrální mapa je mapa podrobná a polohopisná zobrazující nemovitosti a udržovaná v souladu se skutečným stavem v terénu. Patří do souboru geodetických informací katastru nemovitostí. [12]

Katastrální mapa je mapa velkého měřítka s popisem. Zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. Může být podrobná nebo polohopisná a zobrazuje nemovitosti, které jsou v souladu se skutečným stavem v terénu. Patří do souboru geodetických informací Katastru nemovitostí. ([5]str. 29)

1.1.4 Cena a hodnota

Pojem **cena** je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna a zůstává tak historickým faktem. Cena vyjadřuje hodnotu směňovaného zboží v penězích a vzniká v důsledku směny zboží na trhu. ([6] str.47)

Zatímco **hodnota** vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit kupujícími na straně jedné a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot (věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), proto je důležité při oceňování přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. Každá hodnota může být vyjádřena zcela jiným číslem. ([6] str.47)

Hodnota je *„určitým přiblížením, odhadem ceny, jehož výše závisí na metodě, jež byla pro její stanovení použita“* ([7] str. 285)

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

Cena zjištěná (úřední, administrativní)

Dle § 1 zákona o cenách (zákon č. 526/1990Sb.) 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. [17]

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.

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. [18]

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.
([6] str. 51)

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

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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 nákladů, které by bylo nutné vynaložit na předmět ocenění ve stejném místě a čase. ([6] str. 51)

Hodnota výnosová

Součet diskontovaných (odúročených) 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“.
([6] str. 51)

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Dle § 2 zákona o oceňování majetku je obvyklou cenou „*cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim*“. [13]

Cena výchozí

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení. Označuje se jako CN (cena nové stavby). ([6] str. 54)

Cena jednotková

Cena za určitou jednotku např. m, m^3, m^2, ha, ks, t. Tato cena není v právní úpravě definována, ale je v ní používána. ([6] str. 54)

1.1.5 Terminologie spjatá se dřevem

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. ([5] str. 20)

Druh dřeviny

Jedná se o soubor sobě podobných jedinců, podobnost si předávající z generace na generaci, existenci této kategorie musí přiznat taxonomové. ([5] str. 22)

Dřevo

Lignin a celulózu obsahující substance mezi dření a kůrou stromu nebo keře.

([5] str. 22)

Dřevina

Vytrvalá, víceletá rostlina se zdřevnatělým kořenem a stonkem, který nese obnovovací pupeny na nadzemních dřevnatých prýtech.[6]

[6] Prýt je část stonku s listy.

Dělení dřevin:

- 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.
- Podle tvaru:
  - **polokeř** – zdřevnatělá spodní část prýtů a bylinná, nepřezimující část vrcholová,
  - **keřík** – nízko nad zemí, hustě větvený, např. borůvka, vřes,
  - **keř** – celý zdřevnatělý a větvený přímo od báze (jednookenný i vícekmenný),
  - **stromy a liány**.
- 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.
- Podle dalších kritérií můžeme rozlišovat:
  - **dřeviny jehličnaté** – 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 prašníkové a semenné šištice. Podle vytrvalosti živých listů se dělí na stálezelené a opadavé,
  - **dřeviny listnaté** – 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**,
  - dle užitkovosti na **dřeviny lesní** a **dřeviny ovocné**,
  - dle oblasti výskytu na dřeviny **tropické, subtropické, mírného pásma** apod.,
  - dle využití na **okrasné, výplňové, solitérní** apod.,
  - dle funkce na **přípravné (pionýrské), meliorační, zpevňující** a další.

  ([5] str. 22, 23)

Strom

Dřevina, v dospělosti přesahující obvykle výšku 5-8 m, vytvářející kmen a korunu, případně jeden nebo více vedoucích výhonů zavětvených až k zemi. ([5] 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). ([5] 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). ([5] str. 42)

Živý plot a živá stěna

Volně rostoucí nebo tvarovaný souvislý porost dřevin vysázených v řadě. Živé ploty jsou pěstovány do výšky 2 m. Živé stěny mají výšku nad dva metry, pokud jsou ze stromů tvarované z jedné strany obvykle podél cest, nazývají se špalír. ([5] str. 44)

1.2 PRÁVNÍ ASPEKTY VÝKONU ZNALECKÉ ČINNOSTI

1.2.1 Znalecká a odhadní činnost

Znaleckou činnost provádí znalci a odhadci na základě právního předpisu upravujícího znaleckou činnost. Jedná se především o **zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících,** ve znění pozdějších předpisů, a **vyhláška** Ministerstva spravedlnosti **č. 37/1967 Sb.,** k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o znalcích a tlumočnících je možno označovat za zastaralý právní předpis, který z celkového hlediska (pojetím, obsahem i použitými termíny) již vývojově zaostává za vývojem právního řádu a neodpovídá ani současným nárokům praxe. Zastaralá je i prováděcí vyhláška a to i přesto, že byla již čtyřikrát novelizována. Již několik let se pracuje na návrhu nové právní úpravy znalecké a tlumočnické právní činnosti, zatím však nelze říci, kdy bude přijata příslušným zákonem. ([5], str. 593)

1.2.2 Výběr, jmenování a odvolání znalců

Za znalce je považována fyzická osoba, která je jmenována ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Znalec je zapsán v seznamu znalců a tlumočníků. Jeho úkolem je řádně a spravedlivě vykonávat znaleckou činnost v řízení se státními orgány, tj. ocenění pro účely veřejnoprávní, a dále znaleckou činnost prováděnou v souvislosti

s právními úkony občanů a organizací tj. ocenění pro účely fiskální neboli daňové. Výsledkem této činnosti je znalecký posudek, jehož náležitosti jsou vymezeny zákonem.

Znalcem lze jmenovat pouze osobu, jež je českým státním občanem, v odůvodněních případech může ministr spravedlnosti podmínku českého státního občanství prominout. Znalec musí mít potřebné znalosti a zkušenosti v oboru, v němž má jako znalec působit a kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou činnost. Musí mít takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat a dále musí se jmenováním do dané funkce znalce souhlasit. Ke jmenování znalce dochází na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování. Návrhy na jmenování znalce mohou podat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, organizace, u nichž pracují osoby přicházející v úvahu. Znalcem může být jmenován také ten, kdo sám o jmenování do funkce znalce požádá. Osoba, která splní podmínky pro jmenování znalce, a je ustanovena znalcem, musí složit do rukou toho, kdo ji jmenoval, zákonem předepsaný **slib znalce.** Působnost znalců je celorepubliková, proto mohou znalci vypracovávat znalecké posudky i mimo obvod krajského soudu, u kterého jsou zapsáni v seznamu znalců. Jmenovaní znalci jsou po složení slibu zapsáni do seznamu znalců. Tyto seznamy vedou krajské soudy, v jehož obvodu má znalec trvalé bydliště.

Pokud se dodatečně ukáže, že nebyly splněny podmínky, pro které nemůže znalec svou činnost trvale vykonávat, pokud po jmenováni znalce nastaly skutečnosti, pro které znalec nemůže svou činnost trvale vykonávat, pokud znalec přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti, pokud organizace, u níž je znalec zaměstnán prokáže, že mu znalecká činnost brání v řádném výkonu povinností vyplívajících z pracovního poměru, nebo pokud znalec sám požádá o své odvolání může orgán, který znalce jmenoval znalce odvolat a zařídit jeho vyškrtnutí ze seznamu znalců. ([5], str. 593-596)

Odhadní činnost je upravena zákonem č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání a v novele tohoto zákona č. 24/2000 Sb. Odhadce provádí expertní, odbornou odhadní činnost, ale není způsobilý provádět znalecké posudky pro řízení správních orgánů. Odhadce tudíž prování pouze ocenění pro účely soukromoprávní. Výsledkem jeho činnosti jsou posudky odhadní nebo expertní. Odhadcem může být jak FO, tak PO. Profese odhadce spadá od roku 2000 do živností koncesovaných[7], proto musí odhadce splňovat podmínky pro provozování (střední odborné vzdělání, nebo vyšší odborné vzdělání v příslušném oboru).

[7] Koncesované živnosti jsou živnosti, které vznikají a jsou provozovány na základě správního rozhodnutí. Tyto živnosti jsou také osvědčeny výpisem ze živnostenského rejstříku. Kromě splnění odborné způsobilosti je podmínkou získání této živnosti koncese i kladné vyjádření příslušného orgánu státní správy

Třídy oceňování majetku jsou následující: věci nemovité, věci movité, nehmotný majetek, finanční majetek a podniky.

1.2.3 Etický kodex soudního znalce

Etika je soustava názorů na mravnost, morálka a systém mravních norem. Stávající právní norma ukládá ve slibu znalce: dodržování právních předpisů, dle svého nejlepšího vědomí nestrannost při výkonu znalecké činnosti, plné využití všech svých znalostí a zachování mlčenlivosti o zjištěných skutečnostech.

Deset základních axiomů, které by měl znalec při vypracování posudku respektovat

- *„Nalézat, měřit, koumat a vyjadřovat se k otázkám skutkovým. Skutkové podstatě, danosti a faktům v rámci svého oboru, odvětví, specializace, jmenování. Je povinností znalce vyslechnout obě strany, ale odpovědi na otázky zadavatele posudku vytváří znalec na základě objektivně zjištěných skutečností (měřením, výpočty, historickým průzkumem. Výsledkem je tedy nestranné objasnění skutkových okolností na základě odborných znalostí a vlastních zjištění.“*
- *„Začíná-li znalec práci na znaleckém posudku, jediné co jej v tuto chvíli zajímá, jsou otázky, zadavatele posudku.“*
- *„Nestrannost znalce. Je totiž velmi významné a cenné, že ve chvíli, kdy znalec obdrží zadání znaleckého posudku, neví, jaké budou odpovědi na otázky zadavatele.“*
- *„Znalci v žádném případě nepřísluší posuzování právních norem, řešení právních otázek či rozhodnutí na základě nich provedených, ani hodnocení skutečností z hlediska míry zákonnosti.“*
- *„Přílohou č. 1 ve znaleckém posudku je zadávací listina žadatele o posudek.“*
- *„Pro předmětnou lokalitu, v níž je řešen zadaný znalecký úkon, musí být provedeno ztotožnění – její geometrické a polohové určení, vč. vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k předmětné nemovitosti v rámci katastru nemovitostí. V pořadí druhou zásadní přílohou znaleckého posudku je výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) pozemků (KN, PK) na nichž je znalecký posudek prováděn, vč. kopie minimálně katastrální mapy, ortofotomapa, porostní mapa, typologická mapa, vlastní zákres šetřených stromových jedinců v měřítku.“*
- *„Znalecký posudek by měl být uspořádaný tak, aby byl srozumitelný jak pro zadávací subjekt, tak i pro všechny další potenciální uživatele.“*

- *„Znalecký posudek by měl být verbálním dílem rétorika. Pokud existují vědecké metody, standardy či právní normy (zákony, prováděcí vyhlášky, nařízení vlády, věstníky apod.) pro řešenou oblast mají být znalcem použity, případně nalézt metodický postup vlastní.“*
- *„Z textové části a číselných postupů v posudku uvedených by mělo být vždy patrné, jak se znalec k výsledným veličinám, tvrzením a závěrům dopracoval.“*
- *„Znalecký posudek by měl být vždy přezkoumatelný i po delší době!“* ([5] str. 14-16)

Z výše uvedeného plyne, že etický kodex soudního znalce by měl vycházet ze vzdělanosti v systému celoživotního vzdělávání, morálních vlastností, vč. psychologie jednání s lidmi a respektování alespoň těchto základních axiomů pro vypracování znaleckého posudku.

1.2.4 Výkon znalecké činnosti

Znaleckou činnost provádí znalci, kteří jsou zapsáni do seznamu znalců a dále znalecké ústavy. Znalci zapsáni do seznamu znalců podávají znalecké posudky na základě vyžádání nebo objednání znaleckého posudku.

O vyžádání znaleckého posudku se jedná v těch případech, kdy je posudek vypracován na základě zadání od některého státního orgánu tj. orgány činné v trestním řízení, soudy v občanskoprávních sporech a orgány veřejné správy (státní správa a samospráva). Z hlediska vyžádání jde o účel pro určení výše škody, pro posouzení legálnosti postupu právnických nebo fyzických osob nebo pro oba výše uvedené účely současně.

O objednání znaleckého posudku se jedná v těch případech, kdy je znalecký posudek vypracován na základě požadavku fyzické nebo právnické osoby. Účelem znaleckého posudku je obvykle zjistit cenu věci (nemovitosti), nebo výši škody způsobené na věci. Vyžádání znaleckého posudku je vždy písemnou formou, kterou ukládají příslušné obecně závazné právní předpisy. U fyzických či právnických osob není písemná forma povinná, je však ale v zájmu jak objednatele, tak i znalce doporučená. Znalecká činnost musí být vykonávána řádně, pečlivě, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí a s využitím všech zkušeností a zkušeností, kterými znalec disponuje. Při osobním i písemném styku s objednateli posudku musí znalec vystupovat korektně a v souvislosti s výkonem činnosti znalce, nesmí přijímat žádné dary ani jiná plnění, která by mohla zpochybnit jeho objektivitu. Znalecká činnost musí být vykonávána ve stanovené lhůtě. Je-li znalecký posudek vypracován pro fyzickou nebo právnickou osobu, stanoví se lhůta pro vypracování dohodou mezi objednatelem a znalcem. Lhůta pro podání znaleckého posudku musí být přiměřená

povaze a náročnosti úkonu, který je od znalce požadován. Znalec musí znaleckou činnost (zhlédnutí věci, zaměření nemovitosti) vykonávat osobně. K zaměření nemovitosti může znalec využít pomoc jiné osoby, nemůže ale podat znalecký posudek jen na základě zaměření a popisu věci od jiné osoby či na základě pouhé fotografie nebo videozáznamu. Znalec je oprávněn přibrat konzultanta k posuzování znaleckého posudku, pokud to vyžaduje povaha věci. Znalec musí odmítnout zpracování posudku v případě podjatosti. Znalci jsou povinni vést znalecký deník ihned po tom, co byl ustanoven znalcem a vést v něm záznamy o provedených znaleckých úkonech. Do deníku zapisují provedení všech posudků, jejich předmět, pro koho byla znalecká činnost provedena, výši odměny a výloh (nákladů) a den jejich proplacení znalci. Krajský soud se přesvědčuje pravidelnými prohlídkami jedenkrát ročně o tom, zda je znalecký deník řádně veden. Dohled nad prováděním těchto prohlídek vykonává ministerstvo spravedlnosti. Změní li znalec své trvalé bydliště, je povinen tuto skutečnost neprodleně sdělit krajskému soudu, v jehož obvodu je zapsán do seznamu.

K výkonu své funkce používají znalci kulatou pečeť (= kulaté razítko) v jednotné úpravě, která obsahuje malý státní znak, jméno znalce s uvedením znalecké funkce. Pečeť si opatřuje ustanovený znalec sám na své náklady, na základě potvrzení, které vydá znalci správa krajského soudu po tom, co byl znalec ustanoven.

Znalec má podle zákona za podání znaleckého posudku právo na odměnu podle stanovených sazeb a na náhradu nákladů, které účelně vynaložil v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku. ([5], str. 596-606)

1.2.5 Účely vypracování znaleckého posudku

Znalecký odhady ceny nemovitosti je vyžadován nejčastěji v řízení před státními orgány tzn. pro veřejnoprávní účely a dále na vyžádání FO nebo PO tzn. pro soukromoprávní účely.

Veřejnoprávní účely ocenění z ohledu na daňové účely (daň z převodu nemovitostí, daň darovací, koupě pozemku, dědické řízení, prodej pozemku, nájem pozemku nebo jeho části, pro účely doložení výše škody při pojistné události), z ohledu na exekuční účely (veřejná dražba, zřízení zástavního práva na nemovitostech, výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí), z ohledu na ostatní účely (vyvlastnění nemovitostí, vyvlastňovací řízení pozemků, budov a práv k nim)

Soukromoprávní účely ocenění (koupě a prodej pozemků – převod vlastnických práv k nemovitosti z jednoho subjektu na druhý, ručení, zástavní právo, úvěrové řízení, stanovaní

hodnoty nemovitosti při uzavírání smlouvy s pojišťovnou, dělení společného jmění manželů a podílového spoluvlastnictví, nájem pozemku nebo jeho části)

1.2.6 Podklady pro oceňování

Znalec je povinen uvádět přehled všech podkladů ve znaleckém posudku. Z podkladů potřebných pro ocenění lze vyčíst důležité údaje, které mají na ocenění zásadní vliv. Jedná se zejména o tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší jak 3 měsíce (zjistí se např. označení nemovitosti, místo, kde se nemovitost nachází, výměra v m^2, vlastník nemovitosti, jejich podíly, věcná břemena a zástavní práva),
- cenová mapa pozemků (pokud je v daném místě zpracována),
- kopie katastrální mapy (zde jsou vyznačeny oceňované pozemky),
- výpis z pozemkové knihy,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- stavebně právní dokumentace – územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací,
- pasparty nemovitostí,
- nájemní smlouvy a výměry nájemného,
- přiznání k dani z nemovitosti,
- pojistné smlouvy na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitostí,
- databáze informací (např. o dosahovaných cenách, o požadovaných cenách, o dosahovaném nájemném aj.),
- předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura,
- v soudních sporech další obsah spisu (např. výpovědi účastníků a svědků),
- výsledky místních šetření (v rámci místního šetření se změří základní rozměry nemovitosti, porovnávají se pozemky podle kopie katastrální mapy a určí se, jaké stavby se na pozemcích nacházejí, provede se fotodokumentace aj.).

2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky mají oproti jiným věcem jednu podstatnou zvláštnost, a tou je jejich omezená rozloha v daném územním celku. Pozemky nelze nijak vyrábět a ani rozšiřovat. Proto se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Vzhledem k této skutečnosti by bylo zřejmě optimální, oceňovat pozemky výnosovou metodou. Ve většině případů však k použití výnosové metody chybí potřebné podklady. U řady pozemků ale výnos prakticky počítat nelze. Jedná se především o okrasné sady, zahrady a parky (výnosová hodnota by byla pravděpodobně záporná).

Cena pozemků se také odvíjí od předpokládaného využití, velký vliv mají dále inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné.

Pro ocenění pozemku byla vyvinuta v současných ekonomických teoriích řada metod, které se snaží cenu pozemku určit buď administrativně, nebo nahradit funkci trhu a cenu pozemku odhadnout s co největší přesností s využitím informací z reálného trhu.

Podle § 2 zákona o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob ocenění (výnosový způsob, nákladový způsob, porovnávací způsob)

- Výnosový způsob – vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze obvykle získat z předmětu ocenění za daných podmínek a z úrokové míry (kapitalizace tohoto výnosu)
- Nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- Porovnávací způsob – vychází z porovnávání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím také ocenění věci odvozené z ceny jiné věci funkčně související

([6] str. 387)

Ocenění pozemků založené na tržních principech je odlišné od stanovení ceny podle cenových předpisů. Základní filozofií oceňování pozemků na trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného.

Je nutné, aby znalec při stanovení tržní ceny dle všech dostupných informací o trhu a svých zkušeností použil správnou metodiku výpočtu. Znalec tedy musí mít dostatečné znalosti a zkušenosti z daného oboru a zároveň musí být schopen posoudit všechny vlivy působící na

cenu pozemku a sledovat situaci na realitním trhu. Před oceněním pozemku je nutno dbát na to, že pozemek nemá žádnou cenu, dokud ho nelze využívat, dosáhnout zisku a jiných výhod z něj plynoucích. Problém je také stanovit podíl kupní ceny pozemku z celku pozemku a stavby.

Vzhledem k tomu, že na cenu pozemku působí celá řada vlivů, bylo vyvinuto několik základních metod, které se používají při oceňování, a jsou to: ocenění podle cenových předpisů, metoda třídy polohy a indexová porovnávací metoda. ([2], str. 109-111)

2.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

„Podle § 10 o oceňování majetku se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny[8] za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působících zejména ne využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“

([8] str. 6)

Není-li stavební pozemek uveden v cenové mapě stavebních pozemků, základní cena za m^2 stavebního pozemku evidovaného v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je stanoven vyhláškou č. 3/2008 v § 28 v aktuálním znění. Pro způsoby ocenění je důležité také to, zda se jedná o pozemky nezastavěné určené k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou (ocenění podle § 28 odst. 3). Pozemky nezastavěné určené rozhodnutím o změně využití území pro skládky, skladové plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochu (ocenění podle § 28 odst. 4). Zahrady nebo ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem (ocenění podle § 28 odst. 5) a dále na pozemky, na které bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území, týkající se těžebních a jim obdobných činností (ocenění podle § 28 odst. 8).

Vyskytují-li se na zahradě ovocné dřeviny ocení se tyto porosty výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu (ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. § 16).

([8] str. 6, 8, 34)

[8] Základní cena je definována podle významu a velikosti obce (podle počtu obyvatel)

2.2 CENOVÉ MAPY

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle poštu obyvatel. Skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.“

([8] str.6)

Cenová mapa je metodickou pomůckou k určování cen nemovitostí prostřednictvím grafického znázornění plošného, geografického rozložení cen nemovitostí jakéhokoli druhu včetně nájemného a nemovitostí v daném územním celku. Cenová mapa je pomůckou k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase. Cenová mapa může také sloužit pro historické posuzování území, obce či města a jeho rozvoj v daném období. Cenová mapa je jakýmsi záznamem minulosti v obchodu s pozemky.

Návrh cenové mapy nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Vyhláška je zaslána obcí současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku. Na konci každého kalendářního roku se obecně závažnou vyhláškou obce doplní cenové mapy o nové ceny pozemků, zjistí se nová cena pozemků. Obec umožňuje nahlížení do cenové mapy pozemků bezplatně každému, kdo o to požádá. V současné době jsou cenové mapy již dostupné na internetu.

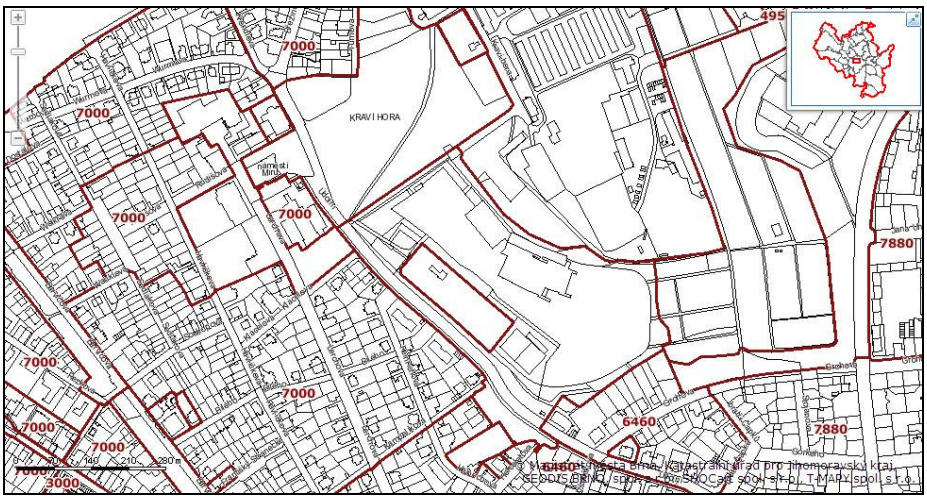
Dle § 27 oceňovací vyhlášky cenová mapa stavebních pozemků obsahuje část textovou a část grafickou.

- Textová část obsahuje:
    - věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a také komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, převážně ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním a vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu

- Předlohu použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu včetně jeho popisu
- Zdroje cen včetně komentáře, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru
- Postup zpracování a jeho popis včetně předpokladu další doby účinnosti

- Grafická část obsahuje:
  - Mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce, nejčastěji v měřítku 1: 5 000 nebo větším
  - Popisné údaje, kterými jsou především názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic popřípadě parcelní čísla pozemků
  - Stavební pozemky včetně jejich cen, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností. ([8] str. 32)

Reálná schopnost cenové mapy je závislá na uskutečněných prodejích, tzn. Čím vyšší počet zjištěných realizovaných cen, tím vyšší vypovídající hodnotu cenová mapa má. To je také nejčastějším důvodem při zpracování cenových map. Je nutné získat dostatečné množství podkladů o uskutečněných prodejích a jejich skutečných cenách. V kupních smlouvách je často uváděna cena pozemků včetně stavby na něm situované, a to je pro vyhotovení cenových map zkreslující informace. Důležitým faktorem je také rozloha území obce. Čím je rozloha obce větší, tím je nižší vypovídající hodnota cenové mapy. Důležitý faktor pro sběr podkladů je časový interval, ve kterém se zjišťují realizované ceny pozemků. ([6] str. 421)


KRAVÍ HORA
7000
7000
7000

Není-li v určitém území k dispozici cenová mapa, je možné přibližnou cenu pozemku zjistit z databáze cen pozemků, která nabízí hodnotná data tržních cen pozemků v celé ČR (s výjimkou měst, která mají schválenou cenovou mapu Ministerstvem spravedlnosti). Databáze je pravidelně aktualizována tržními odhady zpracovávanými certifikovanými odhadci a podle jednotné metodiky, data jsou ověřována členy znaleckých výborů v jednotlivých okresech.

Tab. Č. 1 – Ukázka ze seznamu katastrálního území obce

Obec Chlumek

	Centrální a hlavní obchodní ulice	Převážně obytné budovy nebo budovy veřejného zájmu	Převážně rodinné domky			Převážně sídlištní zástavba	Převážně průmyslová nebo zemědělská zástavba	Převážně komerční obchodní zástavba	Převážně rekreační zástavba	Převážně lázeňská zástavba	Pozemky pro výstavbu rodinných domků
			lepší	běžné	horší						
Chlumek – katastrální území č.: **651826** (datum změny: 20.4.2012)											
Max	120	–	100	–	–	–	80	100	150	–	100
Min	50	–	–	–	50	–	30	30	50	–	50

2.3 METODA TŘÍDY POLOHY

Tato metoda spočívá v poznání, že cena pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Autorem této metody je W. Naegeli. Výhodou této metody je, že může být použita v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, především tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. Tato metoda byla vyvinuta na základě srovnání velkého množství realizovaných cen nemovitostí se stavbou na nich postavených, polohou pozemku a intenzitou jeho využití. ([6] str. 400)

„Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd.“ ([6] str. 400)

Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti se určuje pomocí sedmi klíčů popisujících polohu nemovitosti.

I. Všeobecná situace – klíč popisuje oblast s ohledem na odlehlost od větších měst, turistického ruchu, rekreační oblasti, obchodních míst, lázní, dále na polohu pozemku z hlediska oslunění a výhledu.

II. Intenzita využití pozemku – klíč popisuje využívání pozemku jedná-li se o rekreační domky, obytné nebo rodinné domy bez zvláštního komfortu, rodinné domy s průměrným vybavením, komfortní rodinné domy, exkluzivní obytné a rodinné domy, obchodní domy (kina, restaurace, kanceláře,…)

III. Dopravní relace k velkoměstu – platí pro hl. město Prahu, jedná-li se o menší město, použije se obdobné zařazení podle velikosti a významu města o 1-2 třídy nižší. Klíč popisuje pozemky v nepříznivých dopravních polohách, objekty na okraji velkoměstských aglomerací, obytná místa na předměstích s pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku, místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, nákupní ulice na území velkého města s parkovacími možnostmi, prvotřídní prodejní místa velkoměst a ohnisko velkoměstského dopravního systému.

IV. Obytný sektor – používá se jen u obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů. Klíč popisuje nákupní možnosti, výhled do zeleně, dopravní imise, oslunění místa, rozhled, udržovanost okolí, vybavení domů a druh hotelu podle cenové třídy

V. Řemesla, průmysl, administrativa, obchod – používá se jen u provozních objektů. Klíč popisuje výskyt štěrkoven, pískoven, lomů, pily, skladovací plochy, prodej stavebnin, sklady pro neskladný materiál, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř), sklady a výstavní plochy velkoobchodů, parkoviště, garáže, bankovní a pojistné agentury, kanceláře, ateliéry, expediční sklady, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie, kina, bary, speciální obchody, cestovní kanceláře, luxusní obchody, velké banky, obchodní sídla význačných koncernů a firem

VI. Povyšující faktory – lze provést zvýšení o jednu třídu jedná li se o objekty, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k vyššímu stupni využití, rohové parcely pro obchodní účely, pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích, obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, oblast s významným zvýhodněním daňových poplatků

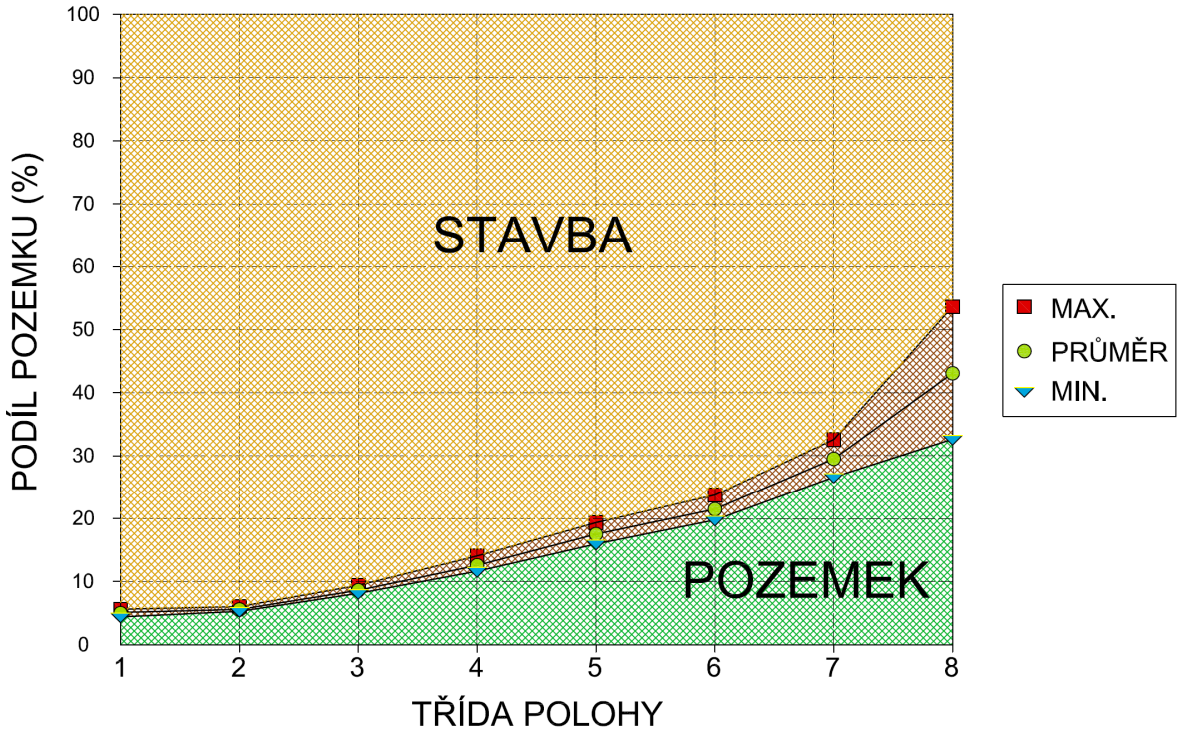
VII. Redukující faktory – lze provést snížení o jednu třídu předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, je v místě rušivý hluk ze silniční železniční nebo letecké dopravy, leží-li v místě rušivě působící průmyslová zařízení anebo je-li v místě mimořádné zastínění obytných objektů lesy, skalami, nebo severním úbočím

Podle Naegeliho zjištění pro poměry Německa a Švýcarska je uveden podíl ceny pozemku na cenových nákladech, z čehož vznikla následující tabula a graf. ([6] str. 402)

Tab. č. 2 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek

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

„Z tabulky plyne, že v nejnepříznivějších polohách u nejméně atraktivních nemovitostí činí cena pozemku 5%, cena stavby je zbytkem do sta, tedy 95%. Naopak např. pozemek v Praze na Národní třídě, na němž by bylo možno postavit vícepodlažní bankovní dům, by měl cenu přibližně takovou, jako dům, který by se na něm postavil. Klíče, které nelze uplatnit se neuvažují. Ze zbylých se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy a podle ní pak se interpolací v tabulce zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku stavba + pozemek. Jedná-li se o nezastavěný stavební pozemek, pak je nutno reálně zvažovat, jaký nejlukrativnější objekt by na něm bylo možno vystavět, vypočíst si jeho reprodukční cenu a z této vycházet. Pokud by se jednalo o pozemek stavebně nepřipravený (bez přípojek, bez příjezdu apod.) je nutno náklad na jejich vybudování odečíst od ceny pozemku, pokud je bude muset na své náklady vybudovat vlastník. Pokud se bude podílet částečně, pak poměrnou část. Tímto způsobem ceny některých stavebně nepřipravených pozemků velmi klesnou.“
([6] str. 402)



Graf č. 1 – Průběh závislosti ceny pozemku na třídě polohy

Tato metoda zpravidla splňuje i metodu výnosovou, neuplatní se zde hledisko úrokové míry, které může okamžitou výnosovou hodnotu nemovitosti podstatně ovlivnit. Tato metoda stabilizuje ceny pozemků bez vlivu okamžitého kolísání. Co se týče velikosti pozemku, který je možno ocenit v závislosti na ceně na něm stojící budovy, je možno za přijatelný považovat až trojnásobek zastavěné plochy objektu. Zbytek je nutno ocenit samostatně buď podle fiktivní budoucí stavby, nebo jinou metodikou.

Matematicky lze výpočet vyjádřit tímto vztahem:

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} = RC \cdot \frac{PP}{PS}$$

CP … cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč)
RC … výchozí cena (tj. cena bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku (Kč)
PP … poměrný podíl pozemku ze součtu ceny stavby + ceny pozemku (%)
PS … poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb PS=100-PP (%)
([6] str. 404)

Pokud jsou k dispozici reálné reprezentativní vstupní hodnoty, je metoda třídy polohy velmi přesná. Pokud je výchozí cena stavby na pozemku nadhodnocena nebo podhodnocena, mohou být výsledky této metody zkreslené.

Pro Českou Republiku je při této metodě zapotřebí vycházet ze studie, ze které plyne, že výše popsaná metoda a její hodnoty jsou použitelné pouze pro provozní budovy ve velkých městech. U jiných objektů a menších měst je třeba hodnoty snížit. Z tohoto důvodu byly vytvořeny čtyři skupiny objektů a měst pro každou skupinu stanoveny podíly cen pozemků ve vztahu k třídě polohy. Jedná se o tyto skupiny:

A – provozní objekty, města nad 100 tis. obyvatel

B – provozní objekty, města do 100 tis. obyvatel

C – provozní objekty, ostatní obce[9]

D – obytné objekty s regulovaným nájemným, bez provozních prostor

([6] str. 406)

[9] Za ostatní obce jsou považovány obce s přibližně polovičními hodnotami oproti hodnotám původním

2.4 INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda byla zavedena v Německu a používá se při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou pozemku podobného, odhadovaného.

Ocenění pozemku porovnáním se provádí tak, že shromáždíme větší počet podobných pozemků a jejich realizovaných cen. Údaje o reálných realizovaných cenách nejsou ale prakticky dostupné a navíc mohou být zkreslené, proto mezi další podklady pro cenové porovnání patří povětšinou realitní inzerce, kdy se musí dát pozor na to, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší než pak skutečně dosažená cena. Jiným neméně hodnotným podkladem pak mohou být cenové mapy pozemků, neboť jsou zpracovány podle skutečně dosahovaných cen a je možné je využít na obdobné pozemky v obdobných lokalitách. Je vhodné, vytvořit si vlastní databázi údajů o nemovitostech v dané lokalitě s dostatečným počtem nemovitostí aby nedocházelo ke zkreslení ocenění.

Podobnost jiných pozemků se určuje pomocí různých faktorů a jejich odlišnosti se ve výpočtu zohlední pomocí koeficientu (vyjádření vlivu jedné vlastnosti, na rozdíl od indexu, který vyjadřuje vliv více vlastností). Faktory pak mohou být např. poloha a typ pozemku, velikost obce a stavební připravenost pozemku. Tyto faktory závisí na úvaze znalce. Podstatnou věci je použít stejné faktory pro oceňovaný i srovnávací pozemek, a také zohlednit časové hledisko realizovaných cen. Aby byly ceny porovnatelné, musí být v jednotných jednotkách, srovnávací hodnotou je cena v Kč za m^2.

Postup výpočtu:

- u srovnávacího pozemku se známou „tržní“ cenou a výměrou vypočte jednotková tržní cena srovnávacího pozemku JTCs,
- pro srovnávací pozemek se vypočte násobením příslušných koeficientů index srovnávacího pozemku Is,
- jednotková cena srovnávacího pozemku JCS se vydělí indexem Is a zjistí se tak standardní jednotková tržní cena SJTCs odvozena od jednoho srovnávacího pozemku,
- násobením příslušných koeficientů odpovídajících vlastnostem oceňovaného pozemku se vypočte index oceňovaného pozemku Io,
- indexem Io vynásobíme standardní jednotkovou tržní cenu SJTCs a zjistí se tak odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku JTCo,
- jednotková tržní cena se vynásobí JTCo se vynásobí výměrou a zjistí se tak cena oceňovaného pozemku. ([6] str. 411, 412, 413)

2.5 OSTATNÍ METODY OCENĚNÍ POZEMKŮ

Je vhodné, se stručně zmínit o dalších metodách, které se používají při oceňování pozemků. Jedná se o metody: Výnosová metoda, Reziduální metoda a Sammetova metoda.

2.5.1 Výnosová metoda

Při ocenění pozemku výnosovou metodou je možné použít běžné vztahy pro výpočet ceny výnosovým způsobem. Za základ výnosové metody jsou považovány zisk, které může výhledově vlastnictví nemovitostí přinášet při jejím pronájmu. Tyto zisky se odúročí tím, že se převedou na současnou hodnotu a sečtou se. Pro výpočet se používají vztahy pro věcnou rentu, pro konstantní příjmy po určitou dobu s případným prodejem na konci nebo pro tzv. odloženou věčnou rentu. U pronajatých pozemků je třeba uvažovat výnos z nájemného v daném místě a čase obvyklé. Nákladem na dosažení těchto příjmů bude zejména daň z nemovitostí a správa z nemovitostí (sjednávání a rozvazování nájemních smluv, vybírání nájemného). U stavebních pozemků by bylo optimální provést jejich ocenění výnosovým způsobem tak, jako by byly pronajaty vlastníkovi stavby na pozemku situované, ale hlavním problémem při použití této metody jsou chybějící podklady ve většině případů a výnos bude závislý na tom, jaká stavba je na pozemku situována. Uvažujeme-li o nezastavěném stavebním pozemku, výnos by závisel na nejlukrativnější stavbě povolené k postavení na daném pozemku a zda by se našel vhodný investor pro onu výstavbu. ([6] str. 420, 421)

2.5.2 Reziduální metoda

„Tato metoda se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál (nového) stavebního využití. Je to kupříkladu tehdy, jedná-li se o pozemek nezastavěný resp. zastavěný zástavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou.

Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. K tomu bývá nejčastěji využito některé z výnosových metod příp. metody porovnání. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.“ [19]

2.5.3 Sammetova metoda

Tato metoda je obdobou metody Naegeliho. Při jejím výpočtu se pracuje s koeficientem plochy podlaží a také s podílem pozemku na stavebních nákladech určeným podle tabulky vytvořené Sammetem (obdoba klíčů třídy polohy podle Naegeliho) a dále se používá tabulka udávající cenu za m^2 pozemku při dané jednotkové ceně stavby za m^3.

Metoda tedy vyjadřuje poměr hodnoty pozemku ke zjednodušeně stanovené stavební hodnotě (přes kubaturu stavby). ([6] str. 410, 411)

2.6 VÝBĚR METODY OCENĚNÍ

Výstupy těchto metod je nutno velmi citlivě zvažovat, neboť ve většině případů nedávají pro podmínky našeho trhu adekvátní výsledky z důvodu, že uvedené metody byly vesměs vypracovány zahraničními autory a je v nich patrná snaha postihnout zejména problematiku ocenění pozemků v zemi vzniku příslušné metody.

3 OCEŇOVÁNÍ DŘEVIN

Základním požadavkem na znalost dřevin je určení následujících skutečností:

1. název dřeviny (latinský, český),
2. původ případně areál rozšíření,
3. habitus (strom, keř, koruna),
4. velikosti (výška, výčetní průměr),
5. stáří (fyziologické),
6. kůra, borka,
7. větévky, pupeny,
8. listy, jehlice,
9. květy, květenství,
10. plody a plodenství, semena,
11. vegetativní zmlazování (regenerace),
12. hlavní rozlišovací znaky,
13. rozšíření a hlavní nároky na stanoviště (světlostní, půdní, vlhkostní, ovzduší),
14. použití,
15. ostatní vlastnosti (mrazuvzdornost, toxicita, odolnost k solení).

([5] str. 245)

3.1 STROM A JEHO ZÁKLADNÍ ČÁSTI

Strom je rostlina s dřevnatým, obvykle přímým, nevětveným stonkem (kmen) a v horní části se větví v korunu. V jiném slova smyslu je strom určitá životní forma, která se vyvinula jen u rostlin nahosemenných a dvouděložných krytosemenných.

Podle průběhu **kmene** v koruně se stromy rozlišují na stromy s kmenem průběžným, jednotným, který prorůstá zřetelně celou korunou až po její vrchol a stromy s kmenem v koruně se rozrůstajícím neboli rozvětveným ve větve různé tloušťky tak, že hlavní stonek (kmen) v koruně mizí.

Koruna je část stromu, která je tvořena souborem větví, jež jsou uspořádány přirozeně, nebo uměle pomocí řezu a dalšími způsoby tvarování. Na základě uspořádání větví rozlišujeme různé typy korun. Základem koruny je prodloužený kmen, což je střední nebo osní větev, která je přímým pokračováním kmene. Kostra koruny je tvořena kosterními neboli hlavními větvemi, které vyrůstají po stranách střední větve nebo kmene. U některých druhů nebo odrůd jsou kosterní větve seskupeny v patra.

Kořen je rostlinný orgán, který roste vlivem geotropismu (zemské gravitace) směrem dolů do půdy. Jeho hlavní funkcí je mechanická (upevnění stromového jedince v půdě), vodivá (nasávání vody spolu s živými roztoky a převádění do nadzemní částí stromu), zásobní, absorpční a syntetická. ([5] str. 246-248)

3.2 ROZLIŠOVACÍ ZNAKY A ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Dendrologie je nauka o dřevinách. Tento obor se zabývá studiem dřevin a tvoří základ v lesnictví, sadovnictví i ovocnictví (pomologie).

K základním požadavkům při činnosti znalce je schopnost rozlišit (identifikovat) jednotlivé stromové taxony a určit základní rozlišovací znaky pro jehličnany i listnáče.

3.2.1 Jehličnany – základní rozlišovací znaky

Skládají se z kořene, dřevnatého kmene a koruny s větvemi, listy, květy a plody.

- **Kořenová soustava** – nebývá vhodným rozlišovacím znakem z důvodu svého skrytí pod půdou. Za rozlišovací znak mohou být považovány pouze kořenové náběhy u smrků popřípadě borovic s povrchovým kořenovým systémem oproti jedlím či modřínům s hlubokým kořenovým systémem.
- **Kmen** – může být přímý, stromovitý nebo poléhavý, keřovitého charakteru. Kmen bývá kryt kůrou proti poškození, která se v u většiny stromů mění v pozdějším věku v rozpukanou borku.
- **Kůra, borka** – bývá u mnoha druhů velmi proměnlivá i v rámci jednoho druhu. Je dobrým rozlišovacím znakem, dosud často podceňovaným. Borka může být rozpukaná v podélné brázdy či čtvercová políčka. Některé jedle, douglaska mají v mladším věku na kůře nápadné puchýře naplněné pryskyřicí.
- **Koruna** – u dosti dřevin má velmi proměnlivý tvar a její velikost závisí především na světelných podmínkách. Některé druhy se od jiných odlišují například typickou úzkou, štíhlou korunou jiné převislým vrcholovým výhonem nebo převislými konci větví
- **Větve** – u většiny jehličnanů stojí v pravidelných přeslenech, avšak mohou stát i ve spirále. Větve podle směru rozdělujeme na vodorovně odstávající, šikmo vztyčené, obloukovitě prohnuté, převislé.
- **Výhony** – jsou to konce větví vyrostlé za poslední 1-2 roky. Sledujeme u nich především jejich zbarvení, ochlupacení, popřípadě ojínění. U mnoha dřevin je

důležitým znakem ochmýření nebo plstnatost výhonů. Setkáváme se s ním u jedlí, smrků, borovic a jiných dřevin.

- **Výrůstky** – jsou to listové polštářky (pulvini), na které teprve přisedají jehlice. Na starších větvích se objevují po opadu jehlic tyto listové polštářky jako typický znak, dodávající větvím drsný a hrbolatý vzhled.
- **Zkrácené letorosty** - neboli brachyblasty, dorůstají jen omezených délek (do 3-4 cm) ročně přirůstají jen několik mm.

Obr. Č. 2 – Brachyblasty (zkrácené letorosty), vlevo modřín, vpravo jinan

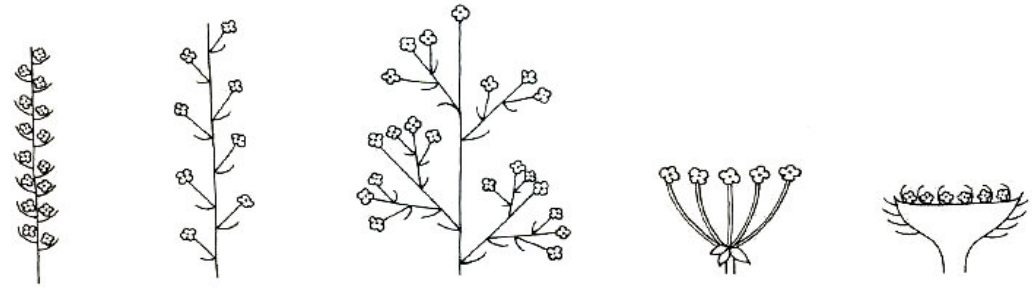
- **Pupeny** – u některých druhů jsou dobrým rozlišovacím znakem, všímáme si u nich jejich velikosti, tvaru, barvy a smolnatosti.
- **Listy** – u nahosemenných stromů jsou většinou velmi úzké a bývají nazývány jehlicemi. Ploché velké listy má z uváděných dřevin jen nahosemenný taxon.
- **Postavení jehlic** – u většiny rodů stojí jehlicové listy jednotlivě na větévce, ojediněle jsou ve svazečku po 2-5 listech a nebo ve spirále.
- **Délka jehlic** – je kolísavá podle druhu, stáří stromu nebo stanovištních podmínek. Přesto je pro určité druhy velmi dobrým a dostatečným rozlišovacím znakem.
- **Tvar jehlic** – není u všech druhů stejný, především z ohledu na průřez jehlice. Rozlišujeme tvar kosočtverečného nebo plochého průřezu.
- **Zakončení jehlic** – mohou být ostře zašpičatělé, tupě zašpičatělé, zokrouhlené, vykrojené, nebo zakončené dvěma špicemi.
- **Okraj jehlic** – může být po obvodě buď hladký, nebo lehce pilovitý. Tento znak je mnohem proměnlivější než u listnáčů.
- **Zbarvení jehlic** – většinou je spojeno s výskytem průduchů, ze kterých je vylučován vosk vytvářející křídově bílé kresby.

- **Květy** – u jehličnanů nejsou vhodným rozlišovacím znakem. Jsou málo viditelné, neboť bývají soustředěny v horních částech koruny.
- **Šišky** – na šišce rozeznáváme dřevnaté plodní šupiny a dřevnaté nebo kožovité krycí či podpůrné šupiny, které přirůstají ke zdřevnatělé ose. Semena k plodolistu nepřirůstají, leží na něm volně. Šišky jsou svým tvarem, zbarvením a velikostí velmi dobrým rozlišovacím znakem.
- **Semena** – bývají opatřena blanitým křídlem, jsou umístěna pod plodolistem.

3.2.2 Listnáče – základní rozlišovací znaky

Nejdůležitějšími rozlišovacími znaky jsou listy, prýty, květ, plod a kůra (borka)

- **Listy –** rozlišujeme postavení listů proti sobě (dvouřadé – jasan, křižmolisté – javor) a dále rozlišujeme listy jednoduché (kopinaté, vejčité, obvejčité, eliptické, okrouhlé) a složené (nejčastěji lichozpeřené, zakončené koncovým listem). Typickým znakem je i zakončení obvodu listové čepele (celokrajné, vlnité, pilovité, 2x pilovité, laločnaté). Často je rozhodujícím znakem u listů i délka čepele (listy řapíkaté nebo přisedlé) či výskyt chloupkatosti v úhlech nervů.
- **Pupeny –** jsou zárodkem listů nebo květů a zakládají se nejčastěji v úžlabí listů. Po opadu listů jsou nejvýraznějším určovacím znakem. Na konci prýtů bývají pupeny větší, často obklopené několika dalšími pupeny. U časně kvetoucích listnáčů bývají na straně prýtů pod listovými pupeny rozeznatelně větší květní kulovité pupeny. Dobrým znakem je i plstnatost pupenů nebo zbarvení obalných šupin.
- **Tvar a uspořádání květů –** je nejspolehlivějším znakem při určování všech rostlin. U dřevin není ale květenství vždy dostupné. Tyčinky a pestíky jsou u květů chráněny květními obaly, buď okvětím jednoduchým nebo rozšířeným v kalich a korunu. Samčí pohlavní ústrojí jsou tyčinky, ty se skládají z nitky a prašníku, samičí ústrojí jsou pestíky tvořené plodolisty a skládají se z blizny, čnělky a semeníku.
- **Květenství –** je stopkatá osa, na níž jsou jednotlivé květy. Odvozují se květenství hroznovitá (hrozen, klas, jehněda, okolík, vrcholík, úbor), kde je původní mateřská osa postupně přerůstána následnými osami dceřinými.



Obr. Č. 3 – Typy květenství

- **Plod –** jsou významným rozpoznávacím znakem. Převážná část listnáčů má plody suché, řazené většinou do drobnějších nažek (olše, bříza, javor, jasan, topol, vrba, platan). U listnáčů s dužnatými plody, převážně u peckovic a malvic, je nejvýraznější jejich rozlišení podle barvy dozrálých plodů. Další morfologické znaky mohou být dokresleny plstnatostí plodu, zbytkem pozůstalého kalichu nebo tvar a počet obsažených semen v plodu. Některé plody mají podobu lusku se semenem uvnitř a jiné oříšku.
- **Kůra a borka** – je pro některé listnáče významným morfologickým znakem. Některé stromy mají kůru hladkou po celou svoji životnost, jiným druhům v průběhu životnosti kůra jemně nebo hruběji zbrázdí. Některé druhy mají kůru plátovitě odlupčivou.

  ([5] str. 248-261)

3.3 METODA „CFA“

Jedná se o metodu kontaktního ohodnocování rostlinstva. Pro potřeby soudně znalecké, musí být splněna podmínka nejen přítomnosti znalce na místě samém, ale také požadavek na kontaktní diagnostikování. Při metodě „CFA“ se prvek zkoumá uvnitř předmětného organismu, ve smyslu určení jeho vnitřních pochodů a následně i jeho kvalitativních parametrů. ([5] str. 293)

3.3.1 Vizuální ohodnocování

Tento druh ohodnocování využívá znalostí a zkušeností znalce a k měření jsou používány přístroje. Většinou jde o laserové výškoměry, dálkoměry, GPS přístroje a dále různé nedestrukční i destrukční pomůcky a přístroje. Na změřené údaje navazují různé softwarové aplikace. Podstatou ale je, že převažuje vizuální hodnocení dřeviny. ([5] str. 293)

3.3.2 Funkční ohodnocování

Při funkčním ohodnocování je využívána přístrojová technika, pomocí níž jsme schopni sledovat dřevinu zevnitř, tím sledujeme činnost transpiračního proudu, efektivní tvar stromové koruny, hodnocení kořenových systémů. ([5] str. 293)

Oba tyto způsoby jsou součástí metody „CFA“. V dnešní době převládá ve znalecké činnosti způsob vizuálního ohodnocování. Jeho výstupy jsou závislé na individuální kvalitě znalce.

3.4 OCEŇOVÁNÍ DŘEVIN NA NELESNÍCH POZEMCÍCH

Účel a způsob oceňování

V úvodu práce na každém znaleckém posudku je přesně popsat a definovat znalecký problém. Zvládnutí objektivní úrovně řešení vyžaduje průběžné studium a nabývání zkušeností z důvodu, že legislativa v této oblasti zčásti chybí a přístup právní praxe není jednotný. Existuje určitý přehled jednotlivých účelů ocenění pro stanovení: ceny okrasné dřeviny v rámci majetkového oceňování nemovitostí, výše majetkové škody při poškození, či zničení dřeviny jako předmětu vlastnického práva, výše hmotné škody pro účely posouzené trestněprávní odpovědnosti, výše způsobené ekologické újmy, výše náhradní výsadby za kácení dřevin, výše opatření k nápravě při ochraně přírody, výše odvodů za kácené dřeviny.

Cenu v rámci **majetkového ocenění nemovitosti** zjišťujeme při:

a) **Prodeji a koupi** ve spojitosti s výsadbou stromu do určitého věku (stromy prostokořené nebo v kontejnerech), s přesazováním (pomocí strojních zařízení) a při nabití (prodeje pozemku s již vzrostlou zelení).
b) **Stanovení daně** při převodu nemovitostí, dědictví a darování.
c) **Náhradě při odnětí nebo omezení vlastnického práva** (vyvlastnění např. z důvodu snížení ohrožení území povodněmi)

([5] str. 532-535)

3.5 OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ PODLE ZÁKONA č. 151/1997 Sb. A OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY č. 3/2008 Sb.

V současné době je základním předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Způsob oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (tj. zákon o dani z nemovitosti, o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa, o investičních společnostech a investičních fondech) upravuje zákon podle § 1 předmět úpravy (1). Zákon platí i tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se dle odstavce (2) nevztahuje na sjednávání cen (podle zákona o cenách) a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se podle odstavce (3) nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů).

Podle § 2 tohoto zákona, odstavce (1), se majetek a služba oceňují obvyklou cenou pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Mezi jiné způsoby oceňování stanovené tímto zákonem nebo na jeho základě patří dle § 2 odstavce (3):

Nákladový, **výnosový a porovnávací způsob**, popsán již v kapitole 2, a dále oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou.

Zákon o oceňování majetku řadí mezi nemovitosti:

- **stavby,**
- **pozemky stavební, zemědělské** (evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina), **lesní** (lesní pozemky evidované v KN a zalesněné nelesní pozemky), **vodní nádrže a vodní toky, jiné pozemky** (hospodářsky nevyužitelné, neplodná půda),
- **trvalé porosty,** jež se pro účely oceňování (§ 14) člení na: lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a okrasné rostliny.

U výše uvedených kategorií trvalých porostů, zákon určuje jednotlivé způsoby oceňování. Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem, ovocné dřeviny, vinná réva a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem a okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem. Pro znaleckou činnost je rovněž důležitý §16 odstavec (3) „*Základní ceny a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost a ceny zařízení vinic a chmelnic stanoví vyhláška*“.

Při zhotovení znaleckého posudku je nutné správně zařadit konkrétní trvalý porost z hlediska platné oceňovací vyhlášky. V současné platné vyhlášce je v § 2, písmena k) a l) definováno, co se rozumí *„**lesním porostem** jsou stromy nebo stromy a keře lesních dřevin v nezastavěném území, které jsou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa“* a *„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 funkcí lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací“*.

V současné platné vyhlášce je stanoven **lesní porost na lesním pozemku** (§ 35-37), **okrasné rostliny** (§ 41-42 dřeviny – keřové a stromové taxony), **nelesní porost na nelesním pozemku** (§ 39) s výměrou větší než 1000 m^2 s výjimkou ovocných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin, nebo s počtem stromů větším než 50 ks, (tj. trvalý porost nemající charakter lesního porostu ani porostu ovocných nebo okrasných dřevin) a v zástavbě i volné krajině plnící rovněž ekologickou funkci a **lesní porost na nelesním pozemku** (§ 38).
([5]str. 539-543)

3.5.1 Oceňování okrasných rostlin

Postup oceňování je uveden v oceňovací vyhlášce dle § 41 odstavce (2) a v příloze oceňovací vyhlášky č. 37. Jeho součástí jsou základní ceny, srážky a přirážky.
Ocenění okrasných dřevin se provádí podle vzorce:

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

$C_{OD...}$ zjištěná cena okrasné dřeviny (výsledná cena po cenových úpravách)
$C_{ZÁ...}$ cena základní (ve vymezených skupinách stromů, základní ceny keřů a lián)
$K_{SR...}$ koeficient srážek (100 - S_R / 100, kde S_R = srážka v intervalu 0–99 %)
$K_{P...}$ koeficient přirážek (100 + P_R / 100, kde P_R = přirážka v intervalu 0–200 %) listnáčů
$K_{5...}$ polohový koeficient obce (vyhláška č. 14, interval 1,25 - 0,85)
$K_{Z...}$ koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin (příloha č. 37, tabulka č. 30)
$K_{P...}$ koeficient prodejnosti (příloha č. 39, pro trvalé porosty oceněné dle § 35-42 = 1,00)

Postup při ocenění okrasné dřeviny:

1) DEFINOVÁNÍ ZNALECKÉHO OBJEKTU A ZNALECKÉHO PROBLÉMU
2) MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Úkolem je určit konkrétní listnatý resp. jehličnatý druh stromového jedince a posoudit celkový růstový a zdravotní stav, biomechanickou vitalitu a sadovnickou hodnotu (u listnatých taxonů v období vegetace).

- Určení druhu (rodu) s nejnižší možnou tabulkovou cenou pro daný rod.
- Určení základních charakteristik (věková kategorie dřeviny, obvod ve výčetní výšce 1,3 a 1,0 m od země, celková výška jedince, parametry koruny – délka a poloměr).
- Určení celkového zdravotního stavu, biomechanické vitality a sadovnické hodnoty.
- Popis stanoviště pro zdůvodnění hodnoty koeficientu typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin $K_{Z,}$ správné zařazení předmětné lokality např. z pohledu krajinná sídla nebo volná krajina (dříve intravilán a extravilán).
- Pořízení průkazné důkazní fotodokumentace z důvodu přezkoumatelnosti posudku.

3) ZÁKLADNÍ CENA STROMOVÉHO JEDINCE

Námi zjištěný druh zařadíme v rámci 179 stromových taxonů (příp. kultivarů či variet) do některých z tabulek č. 7 – 12, příloha č. 37. Jedná-li se o dřeviny keřových taxonů nebo ostatní rostliny, obsahuje tato vyhláška dalších 533 taxonů. Znalec by se měl tedy orientovat v celkem 732 taxonech. Zařazením do tabulek jsme určili druh a přidělili značku ze skupin stromů (Ls I-III; Js I-III).

Pro stanovení základní ceny musíme použít jako další kritérium věk předmětné dřeviny z místního šetření. Stromový jedinec je podle skupiny stromů (Ls I až Js III) a věkových kategorií zařazen v tabulce č. 2: Základní ceny ve vymezených skupinách stromů (Kč/Ks).

Věk oceňované okrasné rostliny je určován ve věkových kategoriích v letech (≤5, 6-10, 11-20, 21-40, 41-60, 61-80, 81-100, 101-120, 121-140, >140). Věkem oceňované okrasné rostliny se rozumí její stáří od roku výsevu a řízkování ve školce. Okrasná dřevina ne nelesním pozemku, která vznikla náletem se za trvalý porost považuje od čtvrtého roku po svém vzniku (tzn. od pátého roku věku).

4) PŘÍPADNÉ ÚPRAVY ZÁKLADNÍ CENY PŘIRÁŽKAMI A SRÁŽKAMI

Tato úprava je v rámci ocenění předmětné dřeviny považována za jednu z nejzodpovědnějších pro svoji obecnou povahu. V kapitole č. 3, přílohy 37 je uváděno pro jakou kvalitu (stav) těchto stromových jedinců (rostlin) platí základní ceny v plné výši, případně jaké srážky nebo přirážky lze na základě konkrétního zdůvodnění použít. V této části posudku dochází v mnoha případech, díky individuálnímu přístupu znalce k významným odchylkám při použití těchto srážek a přirážek většinou bez prokazatelného zdůvodnění. ([5]str. 543-546)

„Základní ceny v tabulkách č. 2 až 6 platí pro rostliny soliterní, optimálně vyvinuté, se vzhledem (habitem) odpovídajícím danému druhu či kultivaru, průběžně a odborným způsobem udržované, zdravé, bez zjevného mechanického, biotického či jiného poškození jejich nadzemní i podzemní části. Platí pro průběžně a odborným způsobem udržované, zdravé, nepoškozené a nezaplevelené záhony trvalek a neprodukční trávníky“.

„Základní ceny okrasných rostlin, vč. trávníků a živých plotů, jejichž stav se při ocenění odlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu, lze na základě konkrétního, věcného a průkazného zdůvodnění (např. uvedením rozměrů: výšky a průměru kmene, výšky a šířky koruny, klasifikací zdravotního stavu, vitality a sadovnické hodnoty, popř. jejich doložením fotodokumentací) upravit přirážkami a srážkami“. ([8]str. 201)

Za účelem objektivizace byl stanoven redukční koeficient RK_{FA} jako nabídka řešení pro objektivní používání případných srážek. Redukční koeficient RK_{FA} je veličina získaná aritmetickým průměrem dvou koeficientů K_1 a K_2, jako možný interval, jemuž jsou přiřazeny konkrétní výše procent pro redukci základní ceny. Základním kritériem je velikost odlišení koruny a případná choroba stromu.

$RK_{FA} = (K_1 + K_2) / 2$

K_1 : Vychází z výpočtu ideálního objemu biomasy koruny Oi (m_3) dle průměru kmene ve výčetní výšce 1,3 m a výpočet skutečného objemu biomasy koruny Os (m_3) stanovenými vzorci dle tvaru koruny, pro objem kuželovitý, zaoblený a kulovitý. Po výpočtu Os je tato veličina snížena, pokud habitus[10] koruny není pravidelný dle geometrického tvaru a není li celistvě vyplňován.

[10] Dle ČSN 73 9001 je habitus dřeviny celkový vzhled dřeviny, výslednice vnějších znaků, daná hlavně velikostí, tvarem, texturou, strukturou, barvou a prostorovým uspořádáním jednotlivých částí dřeviny.

$K_1 = (Os / Oi) \times 100$

Tab. č. 3 – Velikost koeficientu K_1 na základě podílu objemu korun

(Os / Oi) x 100	**K_1**
0 - 20	5
21 - 40	4
41 - 60	3
61 - 80	2
81 - 100	1

Použitím této metodiky je znalec schopen částečně docílit věcné a prokazatelné zdůvodnění pro výši srážek na základě stavu stromové koruny.

K_2 : Je výsledná hodnota stavu zdravotního, sadovnického a biomechanické vitality daného jedince, která osciluje v intervalu:

1 = strom zdravý (nejhodnotnější dřevina s optimální vitalitou)

5 = strom odumírající, nebo odumřelý (dřevina nevyhovující bez vitality)

$K_2 = 1/3 \times (Z + S + B)$

Z… zdravotní stav

S… sadovnický stav

B… biomechanická vitalita

Tab. č. 4 – Klasifikace zdravotního stavu dřevin „Z“

STUPEŇ 1 – strom zdravý	Všechny větve olistěné, listí normálně vyvinuté, zelené, naprosto zdravý beze stop vadnutí
STUPEŇ 2 – strom mírně poškozený	V koruně chřadnoucí jednotlivé větve, koruna zcela mírně proředěná, ojedinělé terminální výhony bez listů, odlistění do 20%, strom zelený
STUPEŇ 3 – strom středně poškozený	Koruna prořídlá s prosychajícími větvemi, četné terminální výhony bez listů, odlistění do 45%, častý projev obrůstání kmene výhony
STUPEŇ 4 – strom silně poškozený	Koruna značně proschlá, listí prořídlé, odlistění přes 50-70%, v koruně jsou odlistěné některé hlavní větve, koruna a kmen s výhony
STUPEŇ 5 – strom odumírající, odumřelý	Chřadnoucí a odumírající strom s korunou téměř suchou a odlistěnou více než 70%, strom odumřelý (zcela suchý) bez známek regenerace

Tab. č. 5 – Sadovnická hodnota dřevin „S“

I. Klasifikační třída – nejhodnotnější dřevina	Dřevina absolutně zdravá a nepoškozená, tvarem i habitem koruny odpovídá druhu, zavětvená až k zemi, velikostně již plně rozvinutá v plném růstu a vývoji, zachování dřeviny ve všech případech
II. Klasifikační třída – velmi hodnotná dřevina	Dřevina zdravá, typického tvaru, v celkovém habitu jen nepatrně narušená, velikostně rozvinutá tak, aby dosahovala ½ vzrůstu dle možnosti stanoviště, ojedinělé odstranění až po vyčerpání nákl. řešení
III. Klasifikační třída – průměrně hodnotná dřevina	Dřevina zdravá, jen nepatrně proschlá, bez chorob a škůdců, může se tvarově lišit od původního typu, vysoko větvená, s jednostrannou korunou, menšího vzrůstu, dřeviny se ponechají nebo odstraní
IV. Klasifikační třída – podprůměrně hodnotná dřevina	Dřevina značně poškozená, velmi vysoko větvená, bez předpokladu obrůstání, staré a málo vitální, nelze předpokládat zlepšení její kvality a nesmí ohrozit bezpečnost lidí, počítáno s postupným odstraněním
V. Klasifikační třída – nevyhovující dřevina	Dřevina velmi silně poškozená, nemocná, silně napadená škůdci, hrozí šíření na ostatní porosty, dřeviny odumírající nebo odumřelé, ohrožují bezpečnost lidí, nutnost okamžitého odstranění.

Tab. č. 6 – Stupeň biomechanické vitality „B“

STUPEŇ 1 – vitalita optimální	Strom bez poškození, nepatrné odchylky od normálu, dobrý předpoklad dlouhodobého zachování stavu
STUPEŇ 2 – vitalita mírně snížená	Strom mírně poškozený, vykazuje mírné odchylky od normálu, Biomechanické vlastnosti nenarušené, předpoklad dlouhodob. exist.
STUPEŇ 3 – vitalita středně snížená	Strom výrazně poškozen, vykazuje výrazné odchylky od normálu, existence není ohrožena,
STUPEŇ 4 – vitalita silně snížená	Koruna značně proschlá, listí prořídlé, odlistění přes 50-70%, v koruně jsou odlistěné některé hlavní větve, koruna a kmen s výhony
STUPEŇ 5 – vitalita žádná	Chřadnoucí a odumírající strom s korunou téměř suchou a odlistěnou více než 70%, strom odumřelý (zcela suchý) bez známek regenerace

Tab. č. 7 – Redukční koeficient RKFA s přiřazenou konkrétní výší srážek

RK_{FA}	**% srážek ze základní ceny** (příloha č. 37)	
	srážka 3.3 b, f (max. 50%)	srážka 3.3 c, h (max. 99%) srážka 3.3 g (max. 80%)
1 - zdravý jedinec	beze srážek	beze srážek
1,5	10	10
2	20	20
2,5	30	30
3	40	50
3,5	50	60
4	-	80
4,5 - odumírající jedinec	-	90
5 - mrtvý jedinec	-	99

([5]str. 324-328)

5) POUŽITÍ KOEFICIENTU K_5, K_Z a K_p

K_5 koeficient polohový: Oceňovací vyhláška, příloha č. 14

Osciluje v intervalu 1,25 - 0,85. Koeficient je přiřazen podle velikosti měst, nejvyšší hodnota je přiřazena velkoměstům (Praha, Brno, Ostrava), dále pak lázeňským a statutárním městům (Karlovy vary, Františkovy lázně) a nejnižší koeficient je přiřazen ostatním obcím.

K_Z koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin: Oceňovací vyhláška, příloha č. 37, tabulka č. 30

Tento koeficient bývá po několika letech předmětem názorových střetů, jež mají pro znalce velmi nepříjemné následky. Je to z důvodu nepřesně definovaného charakteru a parametru předmětné lokality a z toho plynoucí použitá výše koeficientu vzhledem k jeho intervalu (0,15 – 2,5), resp. rozpětí z toho vyplívající potenciální ceny. Nejčastěji je volena hodnota tohoto koeficientu 0,75 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domů a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat.

K_p koeficient prodejnosti: Oceňovací vyhláška, příloha č. 39

Dle bodu 15 této přílohy je koeficient prodejnosti pro trvalé porosty oceněné podle § 35 až 42 roven 1,00. ([5]str. 546-548)

3.5.2 Ocenění zjednodušeným způsobem dle § 42

Tento způsob ocenění je užíván pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem.

Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1500 m^2 včetně - ve smyslu § 2 oceňovací vyhlášky písmene f). Pokryvnou plochou je v daném případě myšlena plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrchu pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší jak 1500 m^2, ocení se podle § 41.

Cena těchto trvalých porostů se zjistí:

- U okrasných dřevin podle přílohy č. 37 je celková cena součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,085.
- U ovocných dřevin podle části 2 přílohy č. 34 a ostatní vinné révy podle části 4 přílohy č.35 je cena součinem zjištěné ceny pokryvné plochy a koeficientu 0,045.
- U smíšených trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy a okrasných rostlin je celková cena součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, na pozemcích oceňovaných podle § 28 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků (odst. 2 a 5), nebo § 32 Jiné pozemky (odst. 2) a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,065. ([5]str. 547, 548)

3.5.3 Nelesní porost na nelesním pozemku

Postup oceňování nelesního porostu je uveden v § 39 oceňovací vyhlášky, úprava cen jednotlivých skupin dřevin obsahuje příloha vyhlášky č. 37, ve 4. kapitole

Cenu skupiny dřevin v nelesním porostu vypočteme dle vzorce:

$$\mathbf{C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_5 \times K_{VP} \times K_{SV} \times K_Z \times K_p}$$

C_{SD}… cena skupiny dřevin

V_{NP}… výměra nelesního porostu v m^2

P_{SD}… podíl skupiny dřevin v nelesním porostu

C_{NP}…cena nelesního porostu (Kč/m^2), pro jehličnaté porosty uvedená v tab. č.2, a pro listnaté porosty uvedená v tab. č. 3, oceňovací vyhláška, příloha č. 32

SSB_{SD}… součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v tab. č. 1, přílohy č. 32, vyjadřuje vztah rozdílné produkční schopnosti jednotlivých skupin dřevin jehličnatých a listnatých nelesních porostů

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

$K_{VP...}$ koeficient vegetační pokryvnosti pozemku dřevinami (oceňovací vyhláška, příloha č. 37, tabulka č. 28 – jedná se o procentní podíl průmětů koruny dřevin z výměry povrchu oceňovaného pozemku, resp. jeho pokrytí korunami na něm rostoucích dřevin

K_{SV}… koeficient sadovnického významu, oceňovací vyhláška č. 37, tabulka č. 29

K_Z… koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin, oceňovací vyhláška, příloha č. 37, tabulka č. 30

K_p… koeficient prodejnosti, oceňovací vyhláška, příloha č. 39, pro trvalé porosty oceněné dle § 35-42 = 1,00

Postup při ocenění okrasné dřeviny:

1) DEFINOVÁNÍ ZNALECKÉHO OBJEKTU A ZNALECKÉHO PROBLÉMU
2) MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

   Při místním šetření se na předmětné lokalitě zjistí celková plocha pozemku, druh dřevin a jejich plošné (procentuální) zastoupení z celkové plochy, průměrný věk a průměrná výška stromů.

Dále jsou určeny jednotlivé koeficienty (polohový koeficient obce K_5, koeficient vegetační pokryvnosti pozemku dřevinami K_{VP}, koeficient sadovnického významu K_{SV}, koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin K_Z).

3) ZAŘAZENÍ DŘEVIN DO SKUPIN LESNÍCH DŘEVIN A VÝPOČET BONITY

Podle příbuznosti a růstových vlastností přiřadíme jednotlivé stromy do skupin lesních dřevin (oceňovací vyhláška, příloha č. 26). V této příloze je obsaženo 13 skupin dřevin, vždy reprezentovaných jedním zástupcem. V každé skupině je uveden počet bonitních stupňů a rozpětí obmýtí[11].

Výpočet bonity se provede z taxačních tabulek pro každý druh stromu v závislosti na věku a střední porostní výšce. Nejprve zjistíme hodnotu absolutní výškové bonity „AVB“, následně pak pomocí převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin (oceňovací vyhláška, příloha č. 27) převedeme absolutní výškovou bonitu, na relativní bonitu „RVB“. Tuto hodnotu je nutno znát k tabulkovému zjištění ceny nelesního porostu, $C_{NP.}$

4) VYPOČTENÍ CENY PODLE VZORCE

Je nutno ji vypočíst pro každou skupinu dřevin dle následujícího vzorce:

$$C_{SD\ (druhu\ dřeviny)} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_5 \times K_{VP} \times K_{SV} \times K_Z \times K_p$$

5) CENA NELESNÍHO POROSTU CELKEM

Cena nelesního porostu je součtem cen zjištěných pro jednotlivé skupiny jehličnatých a listnatých dřevin uvedených v oceňovací vyhlášce, příloha č. 32, tabulky č. 2 a 3. ([5] str. 546-550)

3.6 Metodika AOPK ČR

Základními důvody oceňování dřevin rostoucích mimo les jsou:

- převody nemovitostí (prodej, dědické řízení apod.),
- výpočet kompenzace ekologické újmy za kácené dřeviny (§ 9 odst. 1, zák. č. 114/1992 Sb.),
- výpočet vzniklé újmy při poškození dřevin (§ 86 odst. 2 zák. č. 114/1992 Sb.).

První bod je řešen vyhláškou k zákonu o oceňování majetku (151/1997 Sb.), pro druhý a třetí bod nelze tuto vyhlášku vzhledem k explicitní definici účelu zákona o oceňování majetku určeného v § 1 tohoto zákona použít. Pro účely oceňování těchto dvou bodů byla vytvořena předkládaná metodika oceňování dřevin rostoucích mimo les dle agentury

[11] Obmýtí je období od založení do smýcení porostu ve věku jeho mýtní zralosti.

ochrany přírody a krajiny České republiky (AOPK ČR). Předpokládaná metodika lze využít následujícími způsoby:

- **Kácení dřevin** – dochází-li ke kácení dřevin na základě vydaného rozhodnutí, může orgán ochrany přírody požadovat náhradní výsadbu jako kompenzaci ekologické újmy vzniklé kácením dřevin. Výsadba je ukládána na pozemku žadatele, pokud zde výsadbu není možné realizovat, je možné je uložit na pozemcích jiných vlastníků s jejich svolením.
- **Poškození dřevin** – dochází-li k nevratnému poškození dřevin, může orgán ochrany přírody kromě pokuty za tento přestupek vyžadovat kompenzaci následků nedovoleného jednání. Výše újmy může být vypočtena pomocí metodiky AOPK ČR. Existují dva možné postupy. Došlo-li k poškození stromu nevhodným ořezem, pak je součástí výpočtu hodnoty dřeviny metodikou AOPK ČR krok, v němž se zjišťuje snížení hodnoty stromu. Výše újmy je pak rovna vypočtené srážce hodnoty. Pokud je ale poškozením stromu jiný typ zásahu než ořez (např. poškození kmene), lze újmu vypočíst jako rozdíl hodnoty stromu před a po nedovoleném zásahu.

Je třeba chápat rozdíl mezi oceňováním dle zákona o oceňování majetku a dle metodiky AOPK ČR. Zákon o oceňování majetku chápe strom jako součást pozemku na kterém roste a který zhodnocuje. Tento typ je především určen pro majetkové převody a logika věci je taková, že strom zůstává na původním místě (plní tedy veškeré své funkce ve vztahu k prostředí), pouze mění svého majitele. Metodika AOPK ČR oceňuje společenskou (ekologickou) újmu, která vzniká odstraněním dřeviny z místa, na němž roste buď následkem kácení nebo následkem částečného znehodnocení nepovoleným zásahem. ([9]str. 6, 7)

3.6.1 Historie oceňování dřevin v České Republice

V minulosti u nás oceňování vzrostlých stromů navazovalo na ceník okrasného školkařského zboží (ceník č. 6 MZLVH, platí od 1.4. 1961), doplnění výměrem z 1.2. 1965, kterým byla rozšířena cenová křivka u listnatých stromů až od obvodu 80 cm oproti původním 16 cm. U jehličnatých stromů byla cenová křivka rozšířena až na 9 m oproti původním 2 m. Tyto ceníky vycházely z potřeby vysazovat vzrostlejší odrostky a tedy je i nakupovat a prodávat. Ceny, které byly v ceníku uvedené měly v dnešním pojetí charakter obchodní ceny. Od 1.10. 1967 stanovil tehdejší pražský podnik Sady, lesy a zahradnictví

v rámci volné tvorby cen maloobchodní ceny okrasného školkařského zboží, kterým byly stanoveny maloobchodní ceny výpěstků pro pěstování.

Na tehdejší ceník pak navázal Podnikový ceník vzrostlých okrasných stromů a keřů, platný od 18.12.1967, který stanovil ceny parkové zeleně, ceny stromů a porostů v účelových rekreačních lesích a byl, v rámci volné tvorby cen, schválen plánovacím odborem.

Z podnikového ceníku sady, lesy a zahradnictví (SLZ) z roku 1967 vycházel i následující Podnikový ceník SLZ z roku 1973 s platností od 28.12. 1973, s podstatně vyšší cenovou hladinou. Dále byl stanoven způsob výpočtu cen u stromů s větším obvodem kmene, než 130 cm, dodatečně bylo stanoveno rozpětí dalších tloušťkových stupňů až do 700 cm obvodu kmene.

Vznikla i řada okresních a městských vyhlášek o zeleni, které obsahovaly i ceník vzrostlých stromů. K ceníku byly připojeny soubory kritérií, respektive normativů pro jejich použití tedy systém přirážek a srážek ze základní ceny. Přirážkami se zohledňovala biologická kvalita, historická kvalita a zastoupení zeleně v dané oblasti. Srážkami bylo možno zohlednit zdravotní stav, umístění v ucelených výsadbách apod. Nepříznivým jevem těchto ceníků bylo, že pro vysoký stupeň obvodu kmene rostly ceny exponenciálně.

V roce 1993 byla vypracována metodika ČÚOP (AOPK ČR) z důvodu vyčíslení společenské hodnoty ve velkém počtu případů neoprávněného kácení dřevin rostoucích mimo les, ekologické újmy vznikající poškozením v důsledku lidské činnosti.

Metodika byla vypracována skupinou odborníků. Postup stanovení hodnot ceníku vzrostlých stromů byl určen pěstebně ekonomickým pokusem jako nákladová cena vypěstování určitého počtu výpěstků. Celkové náklady pak byly rozděleny podle zastoupení tloušťkových tříd do jednotlivých tloušťkových stupňů.

V letech 2001 až 2003 byly podniknuty další přípravné práce, při nichž byly shromážděny a předloženy dostupné zahraniční metodiky oceňování dřevin. Dále byla pro město Brno zpracována metodika oceňování stromů vycházející z metodiky ČUOP a doplněná o další kriteria. Na základě této metodiky byl zpracován návrh upravené metodiky AOPK ČR z roku 2006, včetně počítačového programu pro její používání. Metodika v době svého vzniku vycházela z předpokladu, že společenská hodnota, nebo také společenská újma v případě ztráty těchto hodnot, by měla vyjadřovat náklady spojené s vypěstováním dřevin tak, aby strom za určitou dobu dosáhl daných taxačních parametrů. ([9]str. 8-10)

3.6.2 Postup při výpočtu hodnoty dřevin metodikou AOPK ČR

Oceňování solitérních stromů

K oceňování potřebujeme znát vstupní údaje, kterými jsou:

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

Postup hodnocení:

1) Pro konkrétní druh či kultivar se v seznamu taxonů určí **kategorie rychlosti růstu** (rychle rostoucí a ostatní). Není-li v seznamu uveden konkrétní kultivar, použijeme kultivar s obdobnými růstovými vlastnostmi.

Tab. č. 8 – Výňatek z tabulky „Seznam taxonů listnatých a jehličnatých stromů s jejich pěstebními charakteristikami“

Taxon	Rychlost růstu	Regenero-vatelnost	Tvar koruny	Synonymum	Český název druhu
Pyrus communis	ostatní	N			Hrušeň obecná
Pyrus pyraster	ostatní	N			Hrušeň polnička
Pyrus salicifolia „Pendula“	ostatní	N	jiný		Hrušeň vrbolistá

2) Určení **základní bodové hodnoty** se provede z průměru kmene daného stromu a kategorie rychlosti růstu.

Tab. č. 9 – Výňatek z tabulky „Stanovení základní bodové hodnoty stromů podle kmene a kategorie vzrůstnosti“

Průměr kmene (cm)	Plocha kmene (cm^2)	Rychle rostoucí	Ostatní
63	3117,25	146 444	237 758
64	3216,99	150 693	247 139
65	**3318,31**	**155 065**	**256 891**

3) **Skutečný objem koruny** se určí podle výšky koruny a průměru koruny. Z téže tabulky se zjistí tvarová skupina koruny. Kuželovitá koruna se určuje prostým odhadem a výsledný objem vychází v m^3 (matematicky se zaokrouhluje na celé m^3).

Tab. č. 10 – Výňatek z tabulky „Výpočet skutečného objemu koruny stromů na základě změřených parametrů“

Průměr koruny (m)

Výška koruny (m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	2	5	8	13	19	26	34	42	52
2	1	4	9	17	26	38	51	67	85	105
3	2	6	14	25	39	57	77	101	127	157
4	2	8	19	34	52	75	103	134	170	209
5	3	10	24	42	65	94	128	168	212	262
6	4	13	28	50	79	113	154	201	254	314
7	5	15	33	59	92	132	180	235	297	367
8	5	17	38	67	105	151	205	268	339	419
9	6	24	42	75	118	170	231	302	382	471
10	7	27	47	84	131	188	257	335	424	524
11	7	29	52	92	144	207	282	369	467	576
12	8	32	57	101	157	226	308	402	509	628
13	8	35	78	109	170	245	334	436	551	681
14	9	37	84	117	183	264	359	469	594	733
15	10	40	90	126	196	283	385	503	636	785

sloupcovitá koruna zaoblená koruna kulovitá koruna

4) Hodnota **tabulkového objemu koruny** se určí podle daného průměru kmene hodnoceného stromu a jeho tvaru koruny.

Tab. č. 11 – Výňatek z tabulky „Stanovení tabulkového objemu koruny solitérních stromů“

Průměr kmene (cm)	**Objem koruny (m^3)**			
	Kuželovitá koruna	**Sloupovitá koruna**	**Zaoblená koruna**	**Kulovitá koruna**
60	**300**	**226**	**622**	**535**
61	315	230	640	556
62	330	233	658	578
63	346	237	676	602
64	361	241	695	626
65	**378**	**245**	**713**	**651**

5) Dosavadním postupem zjištěná bodová hodnota se mění v případě, že je skutečný objem koruny hodnoceného stromu větší nebo roven objemu tabulkovému. Je-li nižší, upraví se proporcionálně jeho bodová hodnota procentuálním přepočtem. Při procentuálním přepočtu se procenta zaokrouhlují na celá čísla matematicky.

Příklad:

Taxon: Hrušeň obecná *(Pyrus communis)*

Tvar koruny: sloupcovitý

Bodová hodnota před úpravou: 237 758 bodů

Skutečný objem koruny: 170 m^3

Tabulkový objem koruny: 676 m^3

170 / 6,76 = 25%

237 758 x 0,25 = 59 440 bodů

Bodová hodnota po úpravě: 59 440 bodů

6) Úprava bodové hodnoty stromu podle jeho **zdravotního stavu a fyziologické vitality** se provede pomocí koeficientu z tabulky.

Tab. č. 12 – „Koeficient úpravy bodové hodnoty stromů dle jejich stavu“

Vitalita	Zdravotní stav					
	0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
0	1	0,95	0,9	0,7	0,4	x
1	0,95	0,95	0,9	0,7	0,4	x
2	0,9	0,8	0,8	0,6	0,3	0,2
3	x	0,6	0,6	0,4	0,2	0,1
4	x	0,4	0,2	0,2	0,1	0,05
5	x	x	0,1	0,1	0,05	0,02

7) Je-li stav stromu narušený nevhodným řezem, použijeme pro úpravu odhadnutý objem odebrané části koruny. V terénu je třeba odhadnout objem koruny, který byl nevhodným zásahem odebrán. Používá se metoda kvalifikovaného odhadu hodnotitelem, a to v celých desítkách procent. Koeficientem pak upravíme procento odebrané částku koruny, který zjistíme z tabulky podle **stupně regenerovatelnosti** hodnoceného taxonu, zjištěný z tabulky č. 8 *„Seznam taxonů listnatých a jehličnatých stromů s jejich pěstebními charakteristikami“* a **fyziologické vitality** daného jedince. Výslednou procentuální hodnou upravíme i bodovou hodnotu získanou dosavadním postupem.

Tab. č. 8 – Výňatek z tabulky „Seznam taxonů listnatých a jehličnatých stromů s jejich pěstebními charakteristikami“

Taxon	Rychlost růstu	Regenero-vatelnost	Tvar koruny	Synonymum	Český název druhu
Pyrus communis	ostatní	N			Hrušeň obecná
Pyrus pyraster	ostatní	N			Hrušeň polnička
Pyrus salicifolia „Pendula“	ostatní	N	jiný		Hrušeň vrbolistá

Tab. č. 13 – „Koeficient pro zohlednění vitality stromu při stanovení procenta hodnoty odřezané části koruny“

Stupeň regenerovatelnosti	**Vitalita**					
	0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
vysoký	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	x
střední	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	x
nízký	0,9	0,9	0,9	1	1	x

8) Pomocí **polohového koeficientu** upravíme bodovou hodnotu. Polohový koeficient je uveden v tabulce č. 14 *„Určení polohového koeficientu“* nebo také v příloze č. 37 vyhlášky č. 456/2008 Sb. *„Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin“*. Účelem je úprava bodové hodnoty stromu na základě jeho významu vyjádřeného jeho lokalizací v krajině či v urbanizovaném prostředí.

Tab. č. 14 – „Určení polohového koeficientu“

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

9) Pro přepočet bodové hodnoty na cenu v Kč se použije každoročně uváděná cena bodu podle tabulky č. 15 „Stanovení hodnoty bodu pro přepočet na Kč“. 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. Bodová hodnota se zaokrouhluje po každém přepočtu (v každém roku) matematicky na celé body. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za současný rok proti roku předchozímu. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Krok 3) až 5) se neprovádí u taxonů, u nichž je tvar koruny v tabulce č. 8 označen jako „jiný“

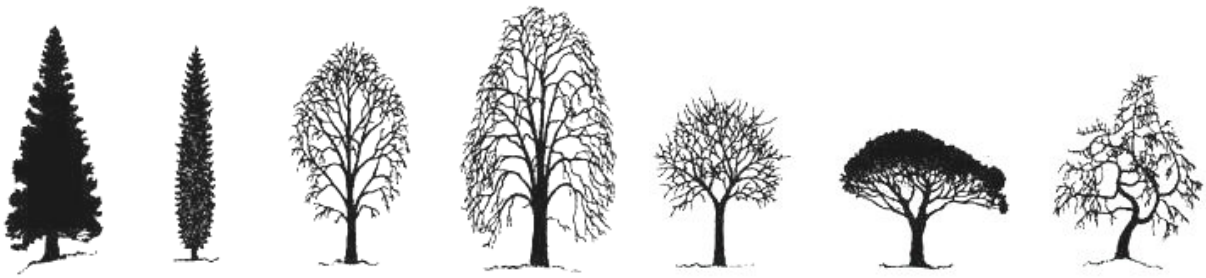
Tab. č. 15 – „Stanovení hodnoty bodu pro přepočet na Kč“

Rok	Inflace v předchozím roce	Cena bodu
2009	6,3 %	1,06 Kč
2010	1 %	1,07 Kč
2011	1,5 %	1,07 Kč
2012	1,9 %	1,07 Kč

Tab. č. 8 – Výňatek z tabulky „Seznam taxonů listnatých a jehličnatých stromů s jejich pěstebními charakteristikami

Taxon	Rychlost růstu	Regenero-vatelnost	Tvar koruny	Synonymum	Český název druhu
Pyrus communis	ostatní	N			Hrušeň obecná
Pyrus pyraster	ostatní	N			Hrušeň polnička
Pyrus salicifolia „Pendula“	ostatní	N	jiný		Hrušeň vrbolistá

“



a b c d e f g

a – jehlancovitá (kuželovitá), b – úzce vřetenovitá, c – elipsoidní, d – vejčitá, e – kulovitá, f – deštníkovitá, g – nepravidelná

Obr. Č. 4 – Základní tvary koruny stromů

([9]str. 11-17)

Oceňování skupin stromů

Dotýkají-li se jedinci svými korunami alespoň ze tří stran, pak je skupina dřevin nazývána porostem. Pokud mají živé větve sousedních jedinců větší odstupy než jeden metr a nevyplňují-li souvisle ani 1/3 sledovaného porostu, hodnotí se jako jednotlivé stromy.

Podle metodického postupu oceňování, kterým se bude postupovat se liší charakteristiky porostů a stromů, které je třeba zjišťovat. Podle charakteru hodnoceného porostu je možné použít tři metodické postupy k vyčíslení jeho hodnoty.

METODICKÝ POSTUP I:

U **taxonomicky a velikostně různěných skupin s plochou do 1 000 m^2** se skupina ohodnocuje prostým součtem hodnocený jednotlivých dřevin, tvořící skupinu (obdoba hodnocení solitér v předchozí části metodiky). Vstupní hodnoty jsou shodné se vstupními hodnotami oceňování solitérních stromů

Vstupními údaji jsou:

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

Postup hodnocení:

1) Provede se ocenění všech stromů v porostu dle metodiky ocenění solitérních stromů v krocích 1) až 8)
2) Pomocí propočtu plochy koruny vzorníku vynásobené počtem stromů v konkrétní tloušťkové třídě srovnané s plochou porostu se spočítá **index překryvnosti**. Ten se zjistí na zkusné ploše o rozloze 500 m^2 (v případě menších porostů na celé ploše), kdy se sečtou průměty korun u všech přítomných stromů a výsledná hodnota se porovná s velikostí plochy.

   $\mathbf{I_P = \sum (P_1, P_2, P_3, \dots P_n) / P_{zp}}$

   P_1 až P_n ... plochy průmětu koruny jednotlivých stromů na zkusné ploše

P_{zp} ... plocha zkusné plochy

(hodnota indexu překryvnosti se zaokrouhluje na jedno desetinné místo)

3) Koeficientem k_{ip} bude dále upravena bodová hodnota skupin dřevin (porostu). Tento koeficient vyjadřuje index překryvnosti z tabulky č. 16 *„Index překryvnosti“*.

Tab. č. 16 – „Index překryvnosti“

Index překryvnosti	Koeficient k_{ip}
Do 1,10	1
1,11 – 1,20	0,9
1,21 – 1,30	0,8
1,31 – 1,40	0,7
1,41 – 1,50	0,6
1,51 – 1,60	0,5
1,61 – 1,80	0,4
1,81 – 2,00	0,3
2,01 – 2,30	0,2
2,31 a více	0,1

4) Pro přepočet bodové hodnoty na cenu v Kč se použije každoročně uváděná **cena bodu** viz tabulka č. 15 *„Stanovení hodnoty bodu pro přepočet na Kč“*. Ta je vypočtena na základě indexu průměrné míry inflace, uváděného každoročně Českým statistickým úřadem. Výsledná cena v Kč se zaokrouhluje matematicky na celé koruny. Bodová hodnota je zaokrouhlována po každém přepočtu (v každém kroku) matematicky na celé body.

Tab. č. 15 – „Stanovení hodnoty bodu pro přepočet na Kč“

Rok	Inflace v předchozím roce	Cena bodu
2009	6,3 %	1,06 Kč
2010	1 %	1,07 Kč
2011	1,5 %	1,07 Kč
2012	1,9 %	1,07 Kč

METODICKÝ POSTUP II:

U **taxonomicky a velikostně homogenních skupin s plochou do 1 000 m^2** se postupuje metodou vzorníků. Jedná se převážně o skupiny stromů s vyšším počtem jedinců na jednotku plochy, které mají podobné hodnocené parametry. U konkrétního taxonu se zjišťuje počet jedinců spadajících do dané tloušťkové třídy. Průměrná hodnota taxonu dřeviny v konkrétním intervalu tloušťkové třídy (vzorníku) je základní jednotkou pro výpočet ocenění. 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, která

je stanovena odborným odhadem. Parametry korun se nezjišťují u tloušťkové třídy 0 – 10 cm. Průměr kmene pro vzorník tloušťkové třídy tvoří její střední hodnota (tzn. pro třídu 11 – 20 cm je průměr kmene ve vzorníku 15 cm).

Celková hodnota taxonu se stanoví na základě počtu exemplářů daného taxonu a průměrné hodnoty vzorníku v jednotlivých tloušťkových třídách. Konečná hodnota skupiny dřevin se vypočte součtem celkových hodnot jednotlivých taxonů.

Vstupními údaji jsou:

- počet stromů v jednotlivých tloušťkových třídách (pro každý taxon po 10 cm),
- výška stromu vzorníku,
- výška nasazení koruny vzorníku,
- průměr koruny vzorníku,
- fyziologická vitalita vzorníku,
- index překryvnosti,
- polohový koeficient (umístění stromu).

Postup hodnocení:

1) V celé skupině se spočítá množství stromů jednotlivých taxonů, spadajících do definovaných **tloušťkových tříd** a jednotlivé údaje se zapíší do formuláře pro rozdělení stromů do tloušťkových tříd.

Tab. č. 17 – „Formulář pro rozdělení stromů do tloušťkových tříd“

Taxon

tl. třída	počet stromů	∑	hodnoty vzorníků			Plocha koruny v tl. třídě	ZBH1 vzorníku	ZBH2 tl. třídy (ZBH1x∑)
			výška stromu	průměr koruny	výška koruny	$\sum \times \frac{\pi \times (\text{Ø koruny})^2}{4}$		
0-10								
11-20								
21-30								
31-40								
41-50								
51-60								
61-70								
71-80								
81-90								
91-100								

Plocha průmětů všech korun ZBH3 taxonu

∑ = ∑ =

2) V dalším kroku se obdobným odhadem určí parametry koruny a stavu stromu pro kompletní výpočet hodnoty vzorníku podle metodiky oceňování solitérních stromů pro každý taxon a každou tloušťkovou třídu. S použitím průměru kmene tvořeným středovou hodnotou rozsahu tloušťkové třídy (např. pro třídu 21-30 cm to bude 25 cm) se vypočte **základní bodová hodnota vzorníku** pomocí postupu oceňování solitérních stromů v krocích 1 až 8.
3) Celkovou bodovou hodnotu taxonu spočteme vynásobením počtu stromů v každé tloušťkové třídě základní bodovou hodnotou příslušného vzorníku taxonu.
4) Bodová hodnota celého porostu se vypočte součtem bodových hodnot jednotlivých taxonů.
5) **Index překryvnosti** se vypočte pomocí propočtu plochy koruny vzorníku vynásobené počtem stromů v konkrétní tloušťkové třídě srovnané s plochou porostu podle tabulky č. 16 „*Index překryvnosti*“. Hodnota indexu překryvnosti se zaokrouhluje na jedno desetinné místo.

Tab. č. 16 – „Index překryvnosti“

Index překryvnosti	**Koeficient k_{ip}**
Do 1,10	1
1,11 – 1,20	0,9
1,21 – 1,30	0,8
1,31 – 1,40	0,7
1,41 – 1,50	0,6
1,51 – 1,60	0,5
1,61 – 1,80	0,4
1,81 – 2,00	0,3
2,01 – 2,30	0,2
2,31 a více	0,1

6) Bodová hodnota skupiny dřevin nebo porostu se dále upraví koeficientem kip, který vyjadřuje index překryvnosti a je uveden v tabulce č. 16 „Index překryvnosti“. Tato úprava se použije, překrývá-li se určitá část dřevin a dochází tak ke znehodnocování estetické funkce porostu.
7) Pro přepočet bodové hodnoty na cenu v Kč se použije cena bodu, která je každoročně uváděná Českým statistickým úřadem a vypočtena na základě indexu průměrné míry inflace. Výsledná cena v Kč se zaokrouhluje matematicky na celé koruny nahoru. Bodová hodnota se zaokrouhluje po každém přepočtu (v každém kroku) matematicky na celé body.

METODICKÝ POSTUP III:

U **větších skupin nad 1 000 m^2 přibližně stejnověkého porostu s úzkým druhovým spektrem**, je možné použít k hodnocení metodu zkusných ploch. Počet a umístění zkusných ploch bude odpovídat výše uvedené definici. Pomocí metodického postupu I a II bude stanovena hodnota dřevin na zkusné ploše. Hodnota celého porostu se pak stanoví jako proporcionální hodnota po přepočtu plochy skupiny na plochu celého porostu.

Postup hodnocení:

1) V reprezentativních částech porostu se vytyčí zkusné plochy. Dle lesnického výzkumu jsou vhodné kruhové plochy, které mají poloměr 12,62 m = 500 m2. Z praktického důvodu mohou být vytyčeny i čtverce či obdélníky. Parametry navržené kruhové plochy vycházejí z metodiky tvorby lesního hospodářského plánu na podkladě provozní inventarizace, která navazuje na standardy EU. Zkusné plochy musí v tomto případě zachovávat průměrné podmínky porostu, jejich rozloha by měla být nejméně 20% z celkové plochy skupiny. Tvaru a velikosti skupiny dřevin lze přizpůsobit tvar zkusné plochy.
2) Bodová hodnota stromů rostoucích v jednotlivých zkusných plochách se stanoví metodickým postupem I (krok 1) nebo II (kroky 1 až 4)
3) Součtem bodových hodnot stromů na všech zkusných plochách a vydělením této hodnoty součtem všech zkusných ploch dojde k přepočtu bodové hodnoty oceňovaného porostu na 1m2 jeho plochy.
4) Celkovou bodovou hodnotu porostu získáme vynásobením bodové hodnoty 1m2 porostu a jeho celkové plochy.
5) Index překryvnosti se stanoví jako průměrná hodnota indexu překryvnosti všech zkusných ploch.
6) Koeficientem kip bude dále upravena bodová hodnota porostu. Tento koeficient vyjadřuje index překryvnosti, získaný z tabulky č. 16 „Index překryvnosti“. Tato úprava bude použita tehdy, jestliže se určitá část dřeviny překrývá a dochází tak ke znehodnocování estetické funkce porostu.
7) Pro přepočet bodové hodnoty na cenu v Kč se použije cena bodu, která je každoročně uváděná Českým statistickým úřadem a vypočtena na základě indexu průměrné míry inflace. Výsledná cena se zaokrouhluje matematicky na celé koruny nahoru. Bodová hodnota se zaokrouhluje po každém přepočtu (v každém kroku) na celé body.

([9]str. 17-23)

Oceňování skupin keřů a popínavých dřevin

Jako porost keřů lze oceňovat keře a popínavé dřeviny rostoucí solitérně i veskupinách.

Vstupními údaji jsou:

- taxon dřeviny,
- plocha porostu.

Seznam druhů a hlavních kultivarů včetně jejich skupin je uveden v tabulce č. 19 *„Seznam taxonů keřů s jejich pěstebními charakteristikami“*. Charakteristiky jsou udávány pro převážně zastoupený taxon v porostu.

V případě porostů složených z více keřů s výrazně různou kategorií vzrůstnosti je třeba plochu rozdělit na části s jednoznačnou převahou některého taxonu.

Není-li taxon v seznamu uveden, použije se charakteristika vzrůstnosti dle následující tabulky:

Tab. č. 18 – „Kategorie vzrůstnosti“

Kategorie vzrůstnosti	Výška	Kód v tabulce č. 18
Keře opadavé středně vysoké a vysoké	Obvykle 1-6 (8) m	KS
Keře opadavé nízké	Obvykle 0,3-1 m	K
Keříčky, křičky	Obvykle do 0,3 m	KN
Keře stálezelené, vysoké	Obvykle nad 1 m	KSV
Keře stálezelené, nízké	Obvykle do 1 m	KSN
Liány opadavé		L
Liány stálezelené		LS

Jako plocha **porostu keřů** je uvažována celková plocha, nad kterou zasazuje souvislý překryv živých větví z korun předmětných keřů. Je-li plocha porostu nesouvislá, odpočítávají se všechny plochy od výměr $5m^2$ a více, nad nimiž nejsou rozmístěné živé větve.

U **popínavých dřevin** (lián) je plocha určována buď jako u skupin keřů (v případě horizontálního růstu), nebo jako plocha vertikálně porostlé plochy.

Plocha porostu se určuje v celých m^2 a je zaokrouhlována matematicky.

Postup hodnocení:

1) V tabulce č. 19 „*Seznam taxonů keřů s jejich pěstebními charakteristikami*“ se určí kategorie vzrůstnosti keřů či popínavek na zájmové ploše (či její části) pro daný taxon.

Tab. č. 19 – Výňatek z tabulky „Seznam taxonů keřů s jejich pěstebními charakteristikami

Taxon	Vzrůst	Synonymum	Český název druhu
Prunus pumila var. depressa	K		višeň písečná
Prunus spinosa	KV		trnka obecná
Prunus tenella	K	Amygdalus nana	mandloň nízká
Prunus tomentosa	KV	Cerasus tomentosa	višeň plstnatá
Prunus triloba	KV	Amygdalus triloba	mandloň trojlaločná
Pseudotsuga menziesii „Fletcheri“	KSV		douglaska tisolistá

“

2) V dalším kroku z tabulky č. 20 *„Určení základní bodové hodnoty pro kategorie vzrůstnosti keřů a lián“* se určí základní bodová hodnota (ZBH) pro 1 m^2 porostu.

Tab. č. 20 – „Určení základní bodové hodnoty pro kategorie vzrůstnosti keřů a lián“

Kategorie vzrůstnosti	ZBH za m^2
Keře opadavé středně vysoké a vysoké	475
Keře opadavé nízké	748
Keříčky	1 565
Keře stálezelené vysoké	482
Keře stálezelené nízké	781
Liány opadavé	510
Liány stálezelené	836

3) Na základě ZBH a plochy keřového porostu se vypočte celková ZBH porostu prostým vynásobením plochy porostu (v m^2) a ZBH pro 1 m^2.
4) Dle tabulky č. 14 *„Určení polohového koeficientu“* se určí polohový koeficient a vynásobí se jím dosavadní ZBH.

Tab. č. 14 – „Určení polohového koeficientu“

Číslo položky	Charakteristika typu zeleně	Polohový koeficient
1	Historicky významné zahrady a parky, dřeviny u významných památkově chráněných objektů, lázeňských domů a v centrálních lázeňských územích, památné stromy	2,5
2	botanické a dendrologické zahrady, arboreta, stromořadí a ostatní zeleň ve zpevněných plochách veřejných prostranství	2,0
3	Parky v nezpevněných plochách veřejných prostranství	1,5
4	Parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nezpevněných plochách, veřejných prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru	1,00

5	Zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat	0,75
6	Zeleň ve sportovních areálech, zoologických zahradách, na hřbitovech a v urnových hájích a v jiných obdobných areálech nevýrobního a nekomerčního charakteru	0,60
7	Zeleň ve výrobních, skladovacích a jiných obdobných hospodářských areálech	0,45
8	Stromořadí, břehová a doprovodná zeleň vodních toků a nádrží v nezastavěném území a doprovodná zeleň pozemních komunikací v nezastavěném území	0,25
9	Pruhy a pásy stromů a keřů, remízy, skupiny a solitéry dřevin v nezastavěném území	0,15

5) Pomocí tabulky č. 15 *„Stanovení hodnoty bodu pro přepočet na Kč“* se určí hodnota bodu pro daný rok a vynásobí se jím dosavadní ZBH. Výsledkem je celková hodnota keřového porostu či porostu popínavek vyjádřená v Kč. Výsledná cena v Kč se zaokrouhluje matematicky na celé koruny. Bodová hodnota je zaokrouhlována po každém přepočtu (v každém kroku) matematicky na celé body.

([9]str. 23-25)

3.6.3 Softwarové aplikace

Pro účely zjednodušení využívání metodiky byly vyvinuty dva softwarové nástroje, které umožňují automatický výpočet hodnoty dřevin.

Jedná se o **internetovou kalkulačku** (umožňuje pouze oceňování solitérních stromů) a **databázovou aplikaci MyPrice**.

Internetová kalkulačka

Kalkulačka pro výpočet hodnoty dřevin je k dispozici na internetových stránkách www.natrure.cz (AOPK ČR / Odborná činnost / Metodiky). Je zde formulář pro vyplnění dendrologických parametrů pro oceňovaný strom.

Pro každou vyplňovanou hodnotu je v pravé části formuláře možnost získání nápovědy s metodickým pokynem.

Po vyplnění všech potřebných hodnot a po stisknutí tlačítka „Výpočet“ program stanoví společenskou hodnotu solitérního stromu. Cena hodnoceného stromu se vyčíslí na spodní straně hodnotícího formuláře.

Stisknutím tlačítka „Protokol“ je možné vytisknout protokol z vlastního ocenění. Protokol zahrnuje veškeré nutné údaje pro výpočet ocenění a může být využit např. jako příloha k rozhodnutí nebo k posudku.

Program oceňování dřevin (MyPrice)

Program oceňování dřevin byl vytvořen společností Safe Trees, s.r.o. pro AOPK ČR a je šířen v rámci freewarové licence.

Instalační soubor programu je na stránkách www.natrure.cz (AOPK ČR / Odborná činnost / Metodiky).

Po spuštění programu se objeví vstupní informační okno a po jeho odsouhlasení se otevře základní dialog programu.

V levém horním rohu je okno se „stromem“ zobrazujícím seznam projektů a ploch v nich. Nový projekt se zakládá volbou Soubor – Nový projekt (nová plocha v rámci projektu volbou Soubor – Nová plocha). Značkou plus nebo mínus se otevírají a uzavírají jednotlivé úrovně.

V levém dolním rohu je informační okno, které zobrazuje údaje o aktivním projektu nebo ploše. Jedná se především o počet jednotlivých typů prvků, které jsou na ploše či v projektu zahrnuty (solitérní stromy, stromové skupiny, velké stromové skupiny a keřové skupiny). Je zde také uvedený typ plochy, který definuje polohový koeficient.

V pravém horním rohu je seznam jednotlivých prvků (hodnocených objektů) v rámci námi zvolené plochy. Toto okno se stává aktivním až po zvýraznění určité plochy. Nové prvky lze přidávat volbou v menu Soubor (Nový strom, nová skupina stromů, nová skupina keřů).

V pravém dolním rohu je informační okno k aktivnímu záznamu oceňovaného prvku, kde jsou veškerá dendrometrická data potřebná pro výpočet a výsledná hodnota prvku.

V případě výběru více prvků v seznamu v pravém horním rohu se v okně objeví informace o počtu vybraných prvků a jejich celkové ceně.

Dojde-li ke změně polohového koeficientu u plochy, je nutné u záznamu prvku stisknutím tlačítka „Spočítat cenu“ provést přepočet ceny podle nového zadaného polohového koeficientu.

Protokol z hodnocení je možné tisknout do formátu .xls (pro umožnění následné editace) nebo do formátu .pdf.

([9]str. 34-37)

4 CHARAKTERISTIKA TRHU S NEMOVITOSTMI

Trh s nemovitostmi je pro svoji nepřemístitelnost vždy vztahován k určitému místu (trh místní). Jednotlivé trhy se vzájemně liší cenovou úrovní. Tento stav je určován nabídkou a poptávkou a jejich vzájemnou pružností. Na trh s ne nemovitostmi má vliv např. omezené množství nemovitostí (pozemků) a jejich obchodovatelnost, způsob využití dané nemovitosti a její jedinečnost, hospodářská situace trhu s nemovitostmi v dané oblasti a v neposlední řadě dostupnost hypotečních úvěrů a výše úrokových a daňových sazeb. ([10] str. 43, 44)

4.1 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU POZEMKU

Cenu pozemku ovlivňuje mnoho faktorů. Mezi nejdůležitější z nich můžeme zařadit *polohu pozemku*, kde musíme rozlišovat území již zastavěné (centrum města) nebo území zastavitelné (periferie města). S polohou pozemku souvisí: občanská vybavenost, dostupnost dopravy, možnost parkování, kvalita životního prostředí, pracovní příležitosti, infrastruktura, orientace pozemku ke světovým stranám, svažitost terénu a jeho velikost a tvar.

Dalšími faktory jsou *velikost a význam obce*, ve které se daný pozemek nachází; *stavební připravenost a geologické podmínky*, které mají vliv na zakládání staveb; *ekologické zátěže na pozemku a ochranná pásma; druh pozemku* (stavební a zemědělský pozemek); *druh stavby*, který je na pozemku postaven, lukrativnost povolené stavby postavené na pozemku (nutno zohlednit vliv způsobu užívání sousedních pozemků); *předpokládané využití pozemku* (s přibližující se skutečností realizace stavby roste cena pozemku); *inženýrské sítě*, jejichž vybudování je poměrně nákladné a *vlastnická práva* (různé formy omezení jako např. věcná břemena snižující ceny pozemků). ([6] str. 387)

4.2 AKTUÁLNÍ SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Ve srovnání s lety devadesátými nastaly na trhu s nemovitostmi poměrně velké změny a to zejména v nákladech na nemovitosti, na jejich vlastnosti a parametry, na jejich funkčnost, efektivitu a architekturu. Technologie výstavby a použité materiály na realizaci staveb se neustále mění a inovují. V důsledku o řízení jakosti na jedné straně stoupá kvalita ale na straně druhé klesá celková životnost staveb, neboť byla zaznamenána výrazná změna z důrazu technické stránky k funkčnosti a efektivnosti staveb. S mohutnou intenzitou výstavby se začaly rozvíjet území zejména v okolí velkoměst a podél hlavních dopravních cest, která měla za následek i změnu životního stylu a rozvrstvení obyvatelstva. Dále vzrostl podíl cizího kapitálu, potřebného k financování nemovitostí. Velkou roli sehrály bankovní instituce

poskytující možnosti financování stavebních zakázek pomocí hypotečních úvěrů a vývoj informačních technologií. Všechny tyto výše zmíněné aspekty byly řízeny a usměrňovány dle směrnic a vyhlášek Evropské unie. Relativně vysoký hospodářský růst oproti sousedním západním zemím způsobila restrukturalizace ekonomiky, její zotavení, přijetí ČR do EU a s tím související příliv zahraničních investic. ([11] str. 12-36)

Výrazný stavební rozmach byl podporován nízkými úrokovými sazbami a udržován vysokou poptávkou ze strany kupujících. Dobrá ekonomická situace a kvalitní systém podporovali poskytování půjček, neboť nákup nemovitostí financovaných prostřednictvím bankovních úvěrů velice vzrostl. Tyto faktory způsobily každoroční zvyšování cen nemovitostí. Rok 2008 přinesl velký otřes, kdy byl celý svět zasažen celohospodářskou finanční krizí, která způsobila zastavení cenového růstu, včetně vzniku problémů v oblasti bankovnictví. Bankovní instituce značně zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů. Období 2008 a 2009 je tak charakterizováno velkým poklesem poptávky po nemovitostech.

Výrazný vliv na trh s nemovitostmi bude mít zřejmě i nezaměstnanost. Ceny se ale postupně stabilizují, banky poskytují nízké úrokové sazby a v Evropské unii se očekává ekonomické oživení. Obecně lze říci, že růst cen nemovitostí je známkou progresivity vývoje ekonomiky a naopak.

V poslední době už můžeme pozorovat nepatrné oživení hypotečního trhu, který je na vzestupu, neboť bankovní instituce nabízejí nejnižší úroky od května 2007 a developeři snižují ceny. I přestože hypoteční úvěr bývá krytý danou nemovitostí, bankovní instituce zůstávají stále obezřetné a svoje žadatele o hypoteční úvěr více prověřují a požadavky kladené na bonitu žadatele jsou vysoké. [20]

V lokalitách, kde poptávka převyšuje nabídku je poptávka obvykle průzkumná a potencionální kupující odkládají zamýšlené nákupy a vyčkávají, zda nedojde k dalšímu poklesu cen. Kupující mají často obavy ze zadluženosti a z rizika ztráty zaměstnání. Kupující proto poptávají menší a levnější pozemky, kde je větší předpoklad poskytnutí nízkého bankovního úvěru. Naopak prodávající často nabízejí pozemky za neadekvátně vysoké ceny, a to hlavně v případě, kdy na prodej svého pozemku nespěchají. Často bývají pozemky se starými nemovitostmi prodávány za relativně přijatelné ceny, kupující uvažuje tak, že nemovitost zboural a postaví si dům nový, ale z důvodu poměrně nákladných bouracích prací se cena pozemku značně prodraží, a mnohdy je v konečné fázi dražší jak pozemek beze stavby.

Existují také subjektivní faktory prodávajících a kupujících na trhu s nemovitostmi, které způsobují nesoulad mezi nabídkou a poptávkou. Nejčastějšími z nich jsou:

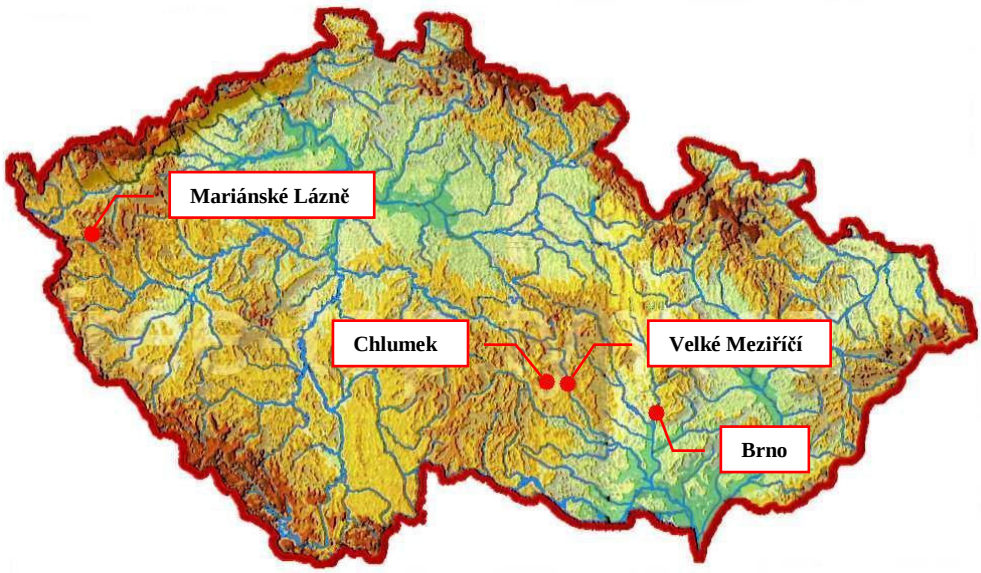
- odlišnost představ o ceně nemovitosti mezi nabízející a prodávající stranou, kdy prodávající očekávají vyšší ceny za svoji nemovitost (pozemek), nežli jsou jim poptávající ochotni nabídnout. Prodávající vycházejí ze zkušenosti, že ceny nemovitostí (pozemků) dlouhodobě rostou rychleji než ostatní ceny.
- setrvačnost a spekulace, kdy prodávající nechtějí respektovat pokles ceny nemovitostí a domnívají se, že je pokles přechodný a nechtějí prodávat neboť by tratili. Prodávající nejsou ochotni do nemovitosti investovat a trvá-li cenová deprese dlouho začnou nemovitosti připravené k prodeji chátrat a jejich cena stále klesá. V období růstu ekonomiky prodávající vyčkávají s prodejem v očekávání růstu cen, což může mít za následek růst spekulativní výstavby a tím vzniká převaha nabídky nad poptávkou.
- spekulace v rozvojových oblastech, kdy vlastníci pozemků oddalují výstavbu na svých pozemcích z důvodu očekávaného nárůstu ceny pozemku, ke kterému dochází z důvodu pokračujícího územního rozvoje. Typickým důsledkem spekulace je chaotická zástavba především v okrajových částech měst tím, že někteří majitelé nezastavěných pozemků svůj majetek zhodnotili stavbou a nebo ho výhodně prodali, jiní majitelé čekají až urbanistický tlak ještě více zvýší cenu pozemku. V prvním období je tedy území zastavěno jen částečně, podle toho, jak se který majitel rozhodl stavět. V dalším období na pozemcích, které byly zastavěny nejdříve a byla jejich intenzita využití poměrně nízká, by bylo z ekonomických důvodů jejich využití intenzifikovat (přestavět). Tomu však ve většině případů brání nákladnost demoličních prací a další nová výstavba. Zbývající poslední volné pozemky mají „lokální monopol“ a tím velmi vysokou tržní cenu.
- subjektivní hodnota kdy prodávající přikládá nemovitosti svoji vlastní subjektivní hodnotu, která je ovlivněna např. jeho sociálními vazbami na okolí a požaduje vyšší cenu, která pak už není přijatelná pro kupujícího. ([11] str. 55-58)

Od roku 2011 je změna zemědělské půdy na stavební pozemek mnohonásobně dražší. Ministerstvo životního prostředí, zemědělství a financí usneslo, že u nejbonitnějších půd se poplatky za vynětí ze zemědělského půdního fondu zvýší v průměru 14x a u těch nejméně hodnotných 2x. O změnu s cílem výrazně omezit zastavění nejkvalitnější zemědělské půdy bylo usilováno roky. Nejvyšší poplatky tak odvedou žadatelé o půdu v okolí velkých měst a dálnic, naopak se sníží poplatky za půdy v regionech. Zvýšení poplatků má tedy vliv na ceny všech plánovaných staveb s výjimkou bytové výstavby. Poplatky doposud vůbec neplnily svoji funkci, neboť nebyly od roku 1992 změněny. [21]

5 OCENĚNÍ POZEMKŮ S OVOCNÝMI DŘEVINAMI

5.1 POPIS PROBLEMATIKY

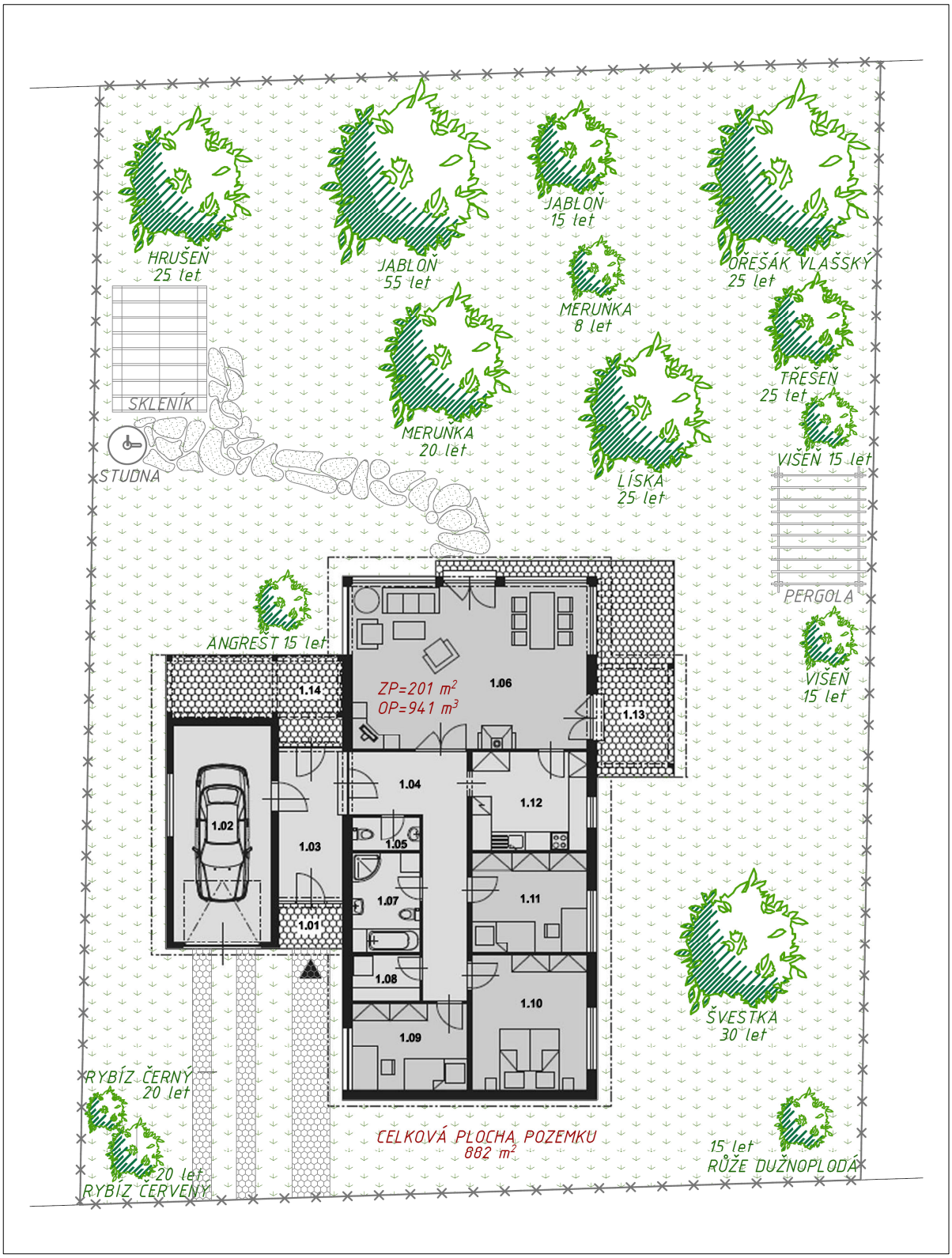
Pro výpočtovou část jsem zvolila čtyři odlišné lokality: krajské město Brno, lázeňské město Mariánské Lázně, město Velké Meziříčí a obec Chlumek. Takto odlišné lokality co do polohy, velikosti obce a počtu obyvatel byly zvoleny záměrně, a to z důvodu rozdílných charakteristik, které budou vstupními daty pro výpočet ceny pozemku a jejich odlišnosti se významně projeví na jednotlivých cenách. Na modelovém příkladu pozemku pak budou oceněny ovocné dřeviny zjednodušeným a výnosovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění.



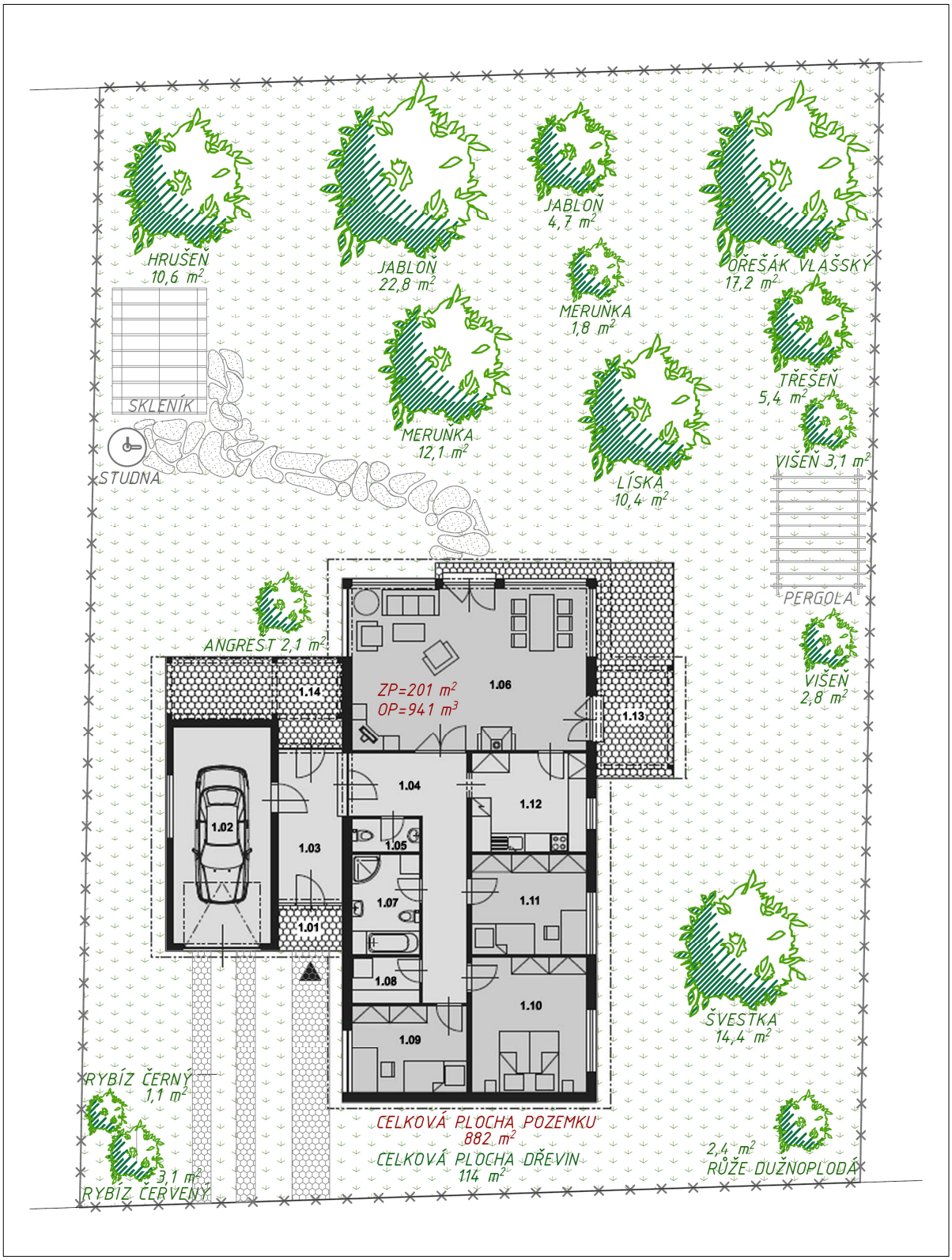
Obr. Č. 5 – Poloha lokalit pro oceňování v rámci České republiky

5.2 CHARAKTERISTIKA MODELOVÉHO PŘÍKLADU ZAHRADY

Pro výpočet jsem zvolila modelový příklad zahrady s ovocnými stromy, která je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Pozemek je smyšlen pouze pro účely ocenění a bude použit jako vzor pro výpočet ceny ve všech zvolených lokalitách. Modelový příklad pozemku má mírně zkosený obdélníkový tvar s celkovou plochou 882 m^2. Jeho umístění je na rovinatém terénu a vstup do objektu je orientován vůči světovým stranám na západ. Celková zastavěná plocha rodinného domu činí 201 m^2. Na pozemku se nachází typické ovocné dřeviny různých druhů s odlišným stářím. Pro zjednodušený způsob výpočtu ceny ovocných dřevin je důležitou hodnotou pokryvná plocha ovocných dřevin, která činí 114m^2. V severní části zahrady je umístěn skleník se studnou a v jižní části zahrady stojí pergola.



Obr. Č. 6 – Modelový příklad zahrady s ovocnými stromy pro ocenění výnosovým způsobem



Obr. Č. 7 – Modelový příklad zahrady s ovocnými stromy pro ocenění zjednodušeným způsobem

5.3 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

BRNO:

Krajské město Brno je centrem Moravy a rovněž druhým největším městem v České republice. Město je ze tří stran obklopeno zalesněnými kopci a na jihu volně přechází do rozsáhlé jihomoravské nížiny. Ze severozápadu je Drahanská a Českomoravská vrchovina, na severovýchodě se rozkládá Moravský kras. Město má celkovou plochu 230 km^2 a leží v nadmořské výšce 190 až 425 m. Městem protékají řeky Svitava a Svratka. Brno má díky své poloze příjemné klimatické podmínky. Z územně správního pohledu se město člení na 29 městských částí a má celkem 371 371 obyvatel.

Město Brno je druhým největším vzdělávacím centrem v České republice a má rozsáhlé ubytovací a nákupní možnosti. Město je významným kulturním střediskem celého Jihomoravského regionu. Je zde řada divadel, kin, muzeí a galerií. Brno má mnoho zdravotních středisek s různým zaměřením a také nemocnice.

Ve městě je celá řada stavebních památek z různých slohů. Z období gotiky jde o Starou radnici, hrad Špilberk a hrad Veveří, chrám sv. Petra a Pavla a dalších památek z období renesance a baroka. Jedinečnou kulturní památkou funkcionalistické architektury je vila Tugendhat, zapsaná do seznamu světového kulturního a přírodního bohatství UNESCO. Ve městě je také zoologická zahrada, botanická zahrada a hvězdárna s planetáriem. Pro sportovní vyžití je v Brně zřízeno téměř 600 sportovišť. Oblast Brněnské přehrady je využívána pro turistiku a rekreaci a na samotné přehradě je provozována lodní doprava.

Město Brno leží na křižovatce dálnice D1 a je považováno za území se značnou intenzitou dopravy. S ohledem na vlakovou dopravu je významným železničním uzlem a leží na mezinárodní trase z Balkánu do Skandinávie. V městské části Tuřany je vybudováno mezinárodní civilní letiště. Městskou hromadnou dopravu zajišťuje síť tramvajových, trolejbusových a autobusových spojů.

Brno je sídlem Nejvyššího soudu v ČR, Nejvyššího správního soudu, Ústavního soudu ČR a Kanceláře veřejného ochránce práv (ombudsmana). [22]

MARIÁNSKÉ LÁZNĚ:

Lázeňské město Mariánské Lázně leží v západních Čechách asi 12 km od hranice se Spolkovou republikou Německo (stát Bavorsko).

Město zaujímá rozlohu 51,81 km^2 a čítá 13 587 obyvatel. Nadmořská výška města je kolem 600 m n. m. a má tedy středohorský charakter. Město je v první řadě centrem lázeňství

a cestovního ruchu, je obklopeno zelení Slavkovského lesa, který je z geomorfologického hlediska velmi významný a bohatý na léčivé minerální prameny. Slavkovský les je hornatý ostrov zeleně a je ve svých vrcholech ohraničen třemi významnými místy, kterými jsou Karlovy Vary, Mariánské Lázně a Františkovi Lázně. Dříve se v lese vyskytovaly bukové a bukojedlové porosty z nichž se dnes zachovaly pouze zbytky z důvodu středověké těžby. Nynější rozsáhlé smrkové komplexy spolu s rašeliništi, tvoří ohromný přírodní vodní rezervoár, který příznivě ovlivňuje vodní režim širokého okolí.

Významnou stavební památkou je litinová, pseudobarokní kolonáda z roku 1889. Lázeňské pavilony jsou převážně klasicistního a novorenesančního slohu. Většina lázeňských domů nese prvky secese. V Mariánských Lázních se nachází několik kostelů různých církví.

Město Mariánské lázně disponuje mnoha možnostmi kulturního, společenského a sportovního vyžití. Najdeme zde např. kino Slavia, městské divadlo, městské muzeum a galerie, ve kterých se konají stálé expozice a krátkodobé výstavy, Chopinův památník, který je muzeem polského velikána romantické hudby v Evropě. Dále má město svoji knihovnu, kluby a městskou nemocnici. Ke sportovnímu strávení volného času má město místní sjezdovku s lyžařskými terény různých obtížností, běžecké tratě, místní zimní stadion a městský bazén. V létě se dá využít mnoho cyklostezek vedoucích krásnou krajinou, městské koupaliště, golf, lanové centrum, lezecká stěna, tenisové kurty a je zde možná i jízda na koních.

V Mariánských lázních je mnoho škol, mezi které patří: hotelová škola, základní škola, základní umělecká škola Fryderyka Chopina, Gymnázium a SOŠ ekonomická a dvě mateřské školy. Je zde také bohatá síť hotelů, restaurací a obchodů.

Město má velmi dobrou dopravní dostupnost, ve městě je stanice na železničním koridoru Cheb – Ostrava. Od roku 1902 jezdily v Mariánských Lázních tramvaje, které byly v 50. letech minulého století nahrazeny trolejbusy. Ve městě fungují čtyři linky a jezdí zde také kabinková lanovka. [23]

VELKÉ MEZIŘÍČÍ:

Město Velké Meziříčí leží na soutoku řek Oslavy a Balinky a je v těsné blízkosti dálnice D1, která město překlenuje mostem Vysočina na svém 144. kilometru. V roce 2012 má spolu se svými sedmi místními částmi 11 830 obyvatel a katastrální výměra je 40,65 km^2.

Ve Velkém Meziříčí je bohatá síť škol, obchodů, služeb a restaurací. Asi 4 km od Velkého Meziříčí leží vodní nádrž Mostiště, které zásobuje pitnou vodou celou širší oblast kolem města. Město obklopují převážně jehličnaté lesy a přírodní chráněné oblasti Nesměř a

Balinské údolí. Tyto oblasti nabízí mnoho sportovního vyžití v podobě cyklostezek, tenisových kurtů a lyžařské sjezdovky. V posledních několika letech se město rozrostlo o mnoho nových staveb a podniků, rozšiřováním obytných částí tak dochází k propojování s okolními obcemi, čímž vzniká menší aglomerace.

Město Velké Meziříčí leží v údolí Českomoravské vrchoviny v nadmořské výšce 425 až 500 m n.m. Město se nachází v jihovýchodní části kraje Vysočina na severním okraji třetího srážkového pásma. Roční úhrn srážek je asi 600 mm.

Mezi nejvýznamnější památky města patří Zámek Velké Meziříčí, kostel sv. Mikuláše, radnice, židovská synagoga, budova bývalého luteránského gymnázia, rodný dům Františky Stránecké a místní sochy.

Vzdělání ve městě zajišťuje celkem osm mateřských, šest základních a čtyři střední školy. Dále je zde také Dům dětí a mládeže a Základní umělecká škola. Zdravotní služby zde poskytuje Dům zdraví a nemocnice Mostiště, která je nedaleko sousední obce. [24]

CHLUMEK:

První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1556. Obec Chlumek patří administrativně pod okres Žďár nad Sázavou a náleží pod kraj Vysočina. Chlumek leží 13 km západně od města Velké Meziříčí, jemuž je město příslušnou obcí s rozšířenou působností. Z turistického a geografického hlediska patří obec do oblasti Českomoravské vrchoviny. Chlumek se rozkládá na ploše 6,57 km^2 (657 ha) z toho orná půda čítá 44 %, 30 % výměry obce je zalesněno a méně než třetinu obce zabírají louky. Obec má 182 obyvatel. V obci je pro místní obyvatele k dispozici knihovna, malý obchod se smíšeným zbožím, hospoda, sportovní hřiště a pro zábavu a různé společenské akce Výletiště. Vesnice Chlumek leží ve výšce 586 m n. m. Součástí obce jsou dvě osady zvané Benešov a Panský dvůr. Dominantou obce je budova bývalé obecní školy, kde se dnes nachází obecní úřad, a také kaple zasvěcená svaté Trojici. Okolí obce tvoří kopcovitý terén s převážně jehličnatými lesy, které střídají rozlehlé louky a políčka. [25]

5.4 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ A DŘEVIN

5.4.1 Brno – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese Azurová 2214/31, Brno, Řečkovice, 621 00. Dle výpisu z KN – LV č. 3284 pro katastrální území Řečkovice obec Brno se jedná o pozemky na p.č. 3952/4 a 3952/2. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a také plyn. Pozemek neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem a není ani vystaven negativním účinkům okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup z ulice Azurová. Docházková vzdálenost na zastávku městské hromadné dopravy je 900 m a přibližně 600 m od pozemku je krytý bazén pro veřejnost.

Pozemky p.č. 3952/4, 3952/2: § 27

Dle výpisu z KN – LV č. 3284 pro katastrální území Řečkovice se jedná o pozemky:

p.č. 3952/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2

p.č. 3952/2 – zahrada o výměře……..681 m^2

Stavební pozemky oceněné dle § 27:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3952/4	201,00	3 490,00	701 490,-
zahrada	3952/2	681,00	3 490,00	2 376 690,-
Součet				3 078 180,-

Pozemky p.č. 3952/4, 3952/2: - zjištěná cena **= 3 078 180,00 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..3 078 180 / 882 = 3490 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…....0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..3490 x 114 x 1,00 x 0,045 = 17 903,70 Kč

Cena ovocných dřevin **= 17 903,70 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §41 – výnosovým způsobem

Odůvodnění přirážek a srážek:

Jabloň 55 let, (-50%) …. starý strom, odlomená hlavní větev, plodnost téměř žádná

Jabloň 15 let, (+10%) …. zdravý, mladý bezvirový výpěstek, výborná plodnost

Hrušeň 25 let, (+15%)…. zdravý strom, pěkný růst koruny, kvalitní odrůda

Třešeň 25 let, (-10%) …. nedostatečná pěstební péče, usychání některých větví

Višeň 15 let, (+20%) …. zdravý, bezvirový výpěstek, dobrý růst, kvalitní odrůda

Švestka 30 let, (-30%)…. Nedostatečná pěstební péče, minimální plodnost

Meruňka 20 let, (-5%)…. kroucení listů

Meruňka 8 let, (+25%)…. mladý bezvirový výpěstek, kvalitní odrůda, dobrý růst

Líska 25 let, (+10%) …. zdravý, dobrý růst, stálá plodnost

*Pozn.: Upravená cena nesmí být nižší než nejnižší základní cena (procentuální snížení u 55 leté jabloně tedy neuvažujeme)

Extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby – příloha č. 34

p.č.	Název	Značka	Věk [roků]	Počet [ks]	Základní cena [Kč/ks]	Úprava [%]	ZCU [Kč/ks]	Cena [Kč]
21	Jabloň	JHKM-Vk	55	1	140	–50*	140,0	140,0
23	Jabloň	JHKM-Nk	15	1	459	+10	504,9	504,9
21	Hrušeň	JHKM-Vk	25	1	1717	+15	1974,6	1974,6
25	Třešeň	T-Vk	25	1	1816	–10	1634,4	1634,4
27	Višeň	V-Vt	15	2	911	+20	1093,2	2186,4
28	Švestka	ŠP-Vt	30	1	503	–30	352,1	352,1
30	Meruňka	Me-Vt	20	1	920	–5	874,0	874,0
30	Meruňka	Me-Vt	8	1	1589	+25	1986,3	1986,3
32	Ořešák vlašský	OV-Vt	25	1	3322	–	3322,0	3322,0
33	Angrešt	A-Vt	15	1	25	–	25,0	25,0
34	Rybíz červený	Rbč-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
35	Rybíz černý	RJ-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
39	Líska	L-Vt	25	1	399	+10	438,9	438,9
42	Růže dužnoplodá	DR-Vt	15	1	35	–	35,0	35,0
Součet								13 523,6
Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)							x	1,00
Cena ovocných dřevin								**= 13 523,60 Kč**

5.4.2 Mariánské Lázně – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese Krátká 204/11, Mariánské Lázně, městská část Hamrníky, 353 01. Dle výpisu z KN – LV č. 1404 pro katastrální území Úšovice se jedná o pozemky na p.č.st. 2466 a p.č. 1072/48. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, a rozvod elektřiny. Pozemek neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem a není ani vystaven negativním účinkům okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup z ulice Krátká. Docházková vzdálenost na zastávku městské hromadné dopravy je kolem 200 m.

Pozemky p.č.st. 2466 a p.č. 1072/48: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 1404 pro katastrální území Úšovice (podle kategorie obcí – Mariánské Lázně 2) se jedná o pozemky:

p.č.st, 2466 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2

p.č. 1072/48 – orná půda o výměře……..681 m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Výhodnost polohy pozemku z hlediska účelu užití (+50%)…. Parcela s rodinným domem je umístěna na konci ulice Krátká, tato ulice je tedy dále neprůjezdná, v těsné blízkosti je les.

Poloha pozemku v turisticky významné obci (+70%)…. Pozemek leží v obci Mariánské Lázně, obec je velice významná z turistického hlediska.

Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu (+10%)…. Na ulici Krátká vede veřejný plynovod, parcela má možnost napojení na tuto síť.

a) Pozemek p.č. 2466 oceněná dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2466	201,00	800,00	160 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2.2 výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+50 %	
1.4.2. poloha pozemku v turisticky významné obci			+70 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+120 %	+192 960,-
Mezisoučet				353 760,-

2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu	+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)	+10 %	+35 376,-
Mezisoučet		389 136,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):		x 0,990
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):		x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem		830 202,20,-

b) Pozemek p.č. 1072/48 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
orná půda	1072/48	681,00	800,00	544 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2.2 výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+50 %	
1.4.2. poloha pozemku v turisticky významné obci			+70 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+120 %	+653 760,-
Mezisoučet				1 198 560,-
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+10 %	119 856,-
Mezisoučet				1 318 416,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 0,990
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5				x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem				1 125 109,85,-

Pozemky p.č.st. 2466 a p.č. 1072/48: - zjištěná cena **= 1 955 312,10 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..1 955 312,10 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..1 955 312,10 / 882 = 2 217,00 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…..0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..2 217,00 x 114 x 1,00 x 0,045 = 11 983,68 Kč

Cena ovocných dřevin **= 11 373,30 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §41 – výnosovým způsobem

Odůvodnění přirážek a srážek:

Jabloň 55 let, (-50%)…. starý strom, odlomená hlavní větev, plodnost téměř žádná

Jabloň 15 let, (+10%)…. zdravý, mladý bezvirový výpěstek, výborná plodnost

Hrušeň 25 let, (+15%)…. zdravý strom, pěkný růst koruny, kvalitní odrůda

Třešeň 25 let, (-10%)…. nedostatečná pěstební péče, usychání některých větví

Višeň 15 let, (+20%)…. zdravý, bezvirový výpěstek, dobrý růst, kvalitní odrůda

Švestka 30 let, (-30%)…. Nedostatečná pěstební péče, minimální plodnost

Meruňka 20 let, (-5%)…. kroucení listů

Meruňka 8 let, (+25%)…. mladý bezvirový výpěstek, kvalitní odrůda, dobrý růst

Líska 25 let, (+10%)…. zdravý, dobrý růst, stálá plodnost

*Pozn.: Upravená cena nesmí být nižší než nejnižší základní cena (procentuální snížení u 55 leté jabloně tedy neuvažujeme)

Extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby – příloha č. 34

p.č.	Název	Značka	Věk [roků]	Počet [ks]	Základní cena [Kč/ks]	Úprava [%]	ZCU [Kč/ks]	Cena [Kč]
21	Jabloň	JHKM-Vk	55	1	140	–50*	140,0	140,0
23	Jabloň	JHKM-Nk	15	1	459	+10	504,9	504,9
21	Hrušeň	JHKM-Vk	25	1	1717	+15	1974,6	1974,6
25	Třešeň	T-Vk	25	1	1816	–10	1634,4	1634,4
27	Višeň	V-Vt	15	2	911	+20	1093,2	2186,4
28	Švestka	ŠP-Vt	30	1	503	–30	352,1	352,1
30	Meruňka	Me-Vt	20	1	920	–5	874,0	874,0
30	Meruňka	Me-Vt	8	1	1589	+25	1986,3	1986,3
32	Ořešák vlašský	OV-Vt	25	1	3322	–	3322,0	3322,0
33	Angrešt	A-Vt	15	1	25	–	25,0	25,0
34	Rybíz červený	Rbč-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
35	Rybíz černý	RJ-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
39	Líska	L-Vt	25	1	399	+10	438,9	438,9
42	Růže dužnoplodá	DR-Vt	15	1	35	–	35,0	35,0
Součet								13 523,6
Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)							x	1,00
Cena ovocných dřevin								**= 13 523,60 Kč**

5.4.3 Velké Meziříčí – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese Pod Lesem 1060/6, Velké Meziříčí, 594 01. Dle výpisu z KN – LV č. 2348 pro katastrální území Velké Meziříčí se jedná o pozemky na p.č.st. 1060 a p.č. 1038. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a také plyn. Pozemek neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem, ale je poměrně významně vystaven negativním účinkům okolí. V těsné blízkosti pozemku prochází dálníce D1 a ta má negativní vliv na ovzduší, je zde hluk a velké množství prachu prach. Na pozemek je bezproblémový přístup z ulice Pod Lesem. Docházková vzdálenost na zastávku městské hromadné dopravy je kolem 600 m.

Pozemky p.č. 1037, 1038: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 2348 pro katastrální území Velké Meziříčí se jedná o pozemky:

p.č. 1037 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2

p.č. 1038 – zahrada o výměře……..681 m^2

Jednotková cena (základní cena ZCU):

$ZC = C_p \times 1{,}00$

$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0{,}007414$

$C_p = 35 + (11830 - 1000) \times 0{,}007414 = 115{,}29$ Kč/m^2

$ZC = 115{,}29 \times 1{,}00 = 115{,}29$ Kč/m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Negativní účinky okolí (exhalace, hluk, prach) (-8%)…. Parcela s rodinným domem je umístěna v těsné blízkosti dálnice D1.

Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu (+10%)…. Na ulici Pod Lesem vede veřejný plynovod, parcela má možnost napojení na tuto síť.

a) Pozemek p.č. 1037 oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1037	201,00	115,29	23 173,-

Úprava ceny – příloha č. 21:

2.6. negativní účinky okolí (exhalace, hluk, prach)	–8 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu	+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)	+2%	+463,46,-
Mezisoučet		23 636,46,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):		x 0,909
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):		x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem		46 301,34,-

b) Pozemek p.č. 1038 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zahrada	1038	681,00	115,29	78 512,-

Úprava ceny – příloha č. 21:		
2.6. negativní účinky okolí (exhalace, hluk, prach)	–8 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu	+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)	+2 %	+1 570,24,-
Mezisoučet		80 082,24,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):		x 0,909
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):		x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5		x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem		62 749,08,-

Pozemky p.č. 1037 a 1038: - zjištěná cena **= 109 050,40 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..109 050,40 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..109 050,40 / 882 = 123,64 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…..0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..123,64 x 114 x 1,00 x 0,045 = 634,27 Kč

Cena ovocných dřevin **= 634,30 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §41 – výnosovým způsobem

Odůvodnění přirážek a srážek:

Jabloň 55 let, (-50%)…. starý strom, odlomená hlavní větev, plodnost téměř žádná

Jabloň 15 let, (+10%)…. zdravý, mladý bezvirový výpěstek, výborná plodnost

Hrušeň 25 let, (+15%)…. zdravý strom, pěkný růst koruny, kvalitní odrůda

Třešeň 25 let, (-10%)…. nedostatečná pěstební péče, usychání některých větví

Višeň 15 let, (+20%)…. zdravý, bezvirový výpěstek, dobrý růst, kvalitní odrůda

Švestka 30 let, (-30%)…. Nedostatečná pěstební péče, minimální plodnost

Meruňka 20 let, (-5%)…. kroucení listů

Meruňka 8 let, (+25%)…. mladý bezvirový výpěstek, kvalitní odrůda, dobrý růst

Líska 25 let, (+10%)…. zdravý, dobrý růst, stálá plodnost

*Pozn.: Upravená cena nesmí být nižší než nejnižší základní cena (procentuální snížení u 55 leté jabloně tedy neuvažujeme)

Extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby – příloha č. 34

p.č.	Název	Značka	Věk [roků]	Počet [ks]	Základní cena [Kč/ks]	Úprava [%]	ZCU [Kč/ks]	Cena [Kč]
21	Jabloň	JHKM-Vk	55	1	140	–50*	140,0	140,0
23	Jabloň	JHKM-Nk	15	1	459	+10	504,9	504,9
21	Hrušeň	JHKM-Vk	25	1	1717	+15	1974,6	1974,6
25	Třešeň	T-Vk	25	1	1816	–10	1634,4	1634,4
27	Višeň	V-Vt	15	2	911	+20	1093,2	2186,4
28	Švestka	ŠP-Vt	30	1	503	–30	352,1	352,1
30	Meruňka	Me-Vt	20	1	920	–5	874,0	874,0
30	Meruňka	Me-Vt	8	1	1589	+25	1986,3	1986,3
32	Ořešák vlašský	OV-Vt	25	1	3322	–	3322,0	3322,0
33	Angrešt	A-Vt	15	1	25	–	25,0	25,0
34	Rybíz červený	Rbč-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
35	Rybíz černý	RJ-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
39	Líska	L-Vt	25	1	399	+10	438,9	438,9
42	Růže dužnoplodá	DR-Vt	15	1	35	–	35,0	35,0
Součet								13 523,6
Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)							x	1,00
Cena ovocných dřevin								**= 13 523,60 Kč**

5.4.4 Chlumek – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese Chlumek 24, 594 42. Dle výpisu z KN – LV č. 37 pro katastrální území Chlumek se jedná o pozemky na p.č.st. 101 a p.č. 362/1. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a rozvod elektřiny. Veřejná kanalizace a plyn nejsou v obci zřízeny. Pozemek neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem a není vytaven negativním vlivům okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup ze silnice III. třídy. Pozemek leží přímo na okraji obce, po levé straně silnice ze směru Měřín - Kamenice. Do obce nejezdí žádná městská hromadná doprava. Jediným spojem s okolními městy je linkovou dopravou autobusu. V obci není žádná významnější památka, škola ani kulturní nebo obchodní středisko. Výhodou obce je klid a pěkná krajina.

Pozemky p.č.st. 101 a p.č. 362/1: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 37 pro katastrální území Chlumek se jedná o pozemky:
p.č. 1037 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2
p.č. 1038 – zahrada o výměře……..681 m^2

Jednotková cena (základní cena ZCU):

$ZC = C_p \times 1{,}00$

$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0{,}007414$

Počet obyvatel a = 182 => pokud je a < 1000 použije se a = 1000

$C_p = 35 + (1000 - 1000) \times 0{,}007414 = 35$ Kč/m^2

$ZC = 35 \times 1{,}00 = 35$ Kč/m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Pozemek není možno napojit na veřejnou kanalizaci (-7%)…. V obci Chlumek není zřízena veřejná kanalizace, splaškové vody se zde odvádí do septiku.

a) Pozemek p.č. 101 oceněná dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	201,00	35,00	7 035,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.3. pozemek není možno napojit na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			-7%	-492,45,-
Mezisoučet				6542,55,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 1,031
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				14 536,27,-

b) Pozemek p.č. 362/1 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zahrada	362/1	681,00	35,00	23 835,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.3. pozemek není možno napojit na veřejnou kanalizací			-7 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			-7%	-1 668,45,-
Mezisoučet				22 166,55,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 1,031
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5				x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem				19 699,90,-

Pozemky p.č.st. 101 a p.č. 362/1: - zjištěná cena **= 34 236,20 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..34 236,20 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..34 236,20 / 882 = 38,82 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…....0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..38,82 x 114 x 1,00 x 0,045 = 199,12 Kč

Cena ovocných dřevin **= 199,20 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §41 – výnosovým způsobem

Odůvodnění přirážek a srážek:

Jabloň 55 let, (-50%)…. starý strom, odlomená hlavní větev, plodnost téměř žádná

Jabloň 15 let, (+10%)…. zdravý, mladý bezvirový výpěstek, výborná plodnost

Hrušeň 25 let, (+15%)…. zdravý strom, pěkný růst koruny, kvalitní odrůda

Třešeň 25 let, (-10%)…. nedostatečná pěstební péče, usychání některých větví

Višeň 15 let, (+20%)…. zdravý, bezvirový výpěstek, dobrý růst, kvalitní odrůda

Švestka 30 let, (-30%)…. Nedostatečná pěstební péče, minimální plodnost

Meruňka 20 let, (-5%)…. kroucení listů

Meruňka 8 let, (+25%)…. mladý bezvirový výpěstek, kvalitní odrůda, dobrý růst

Líska 25 let, (+10%)…. zdravý, dobrý růst, stálá plodnost

*Pozn.: Upravená cena nesmí být nižší než nejnižší základní cena (procentuální snížení u 55 leté jabloně tedy neuvažujeme)

Extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby – příloha č. 34

p.č.	Název	Značka	Věk [roků]	Počet [ks]	Základní cena [Kč/ks]	Úprava [%]	ZCU [Kč/ks]	Cena [Kč]
21	Jabloň	JHKM-Vk	55	1	140	–50*	140,0	140,0
23	Jabloň	JHKM-Nk	15	1	459	+10	504,9	504,9
21	Hrušeň	JHKM-Vk	25	1	1717	+15	1974,6	1974,6
25	Třešeň	T-Vk	25	1	1816	–10	1634,4	1634,4
27	Višeň	V-Vt	15	2	911	+20	1093,2	2186,4
28	Švestka	ŠP-Vt	30	1	503	–30	352,1	352,1
30	Meruňka	Me-Vt	20	1	920	–5	874,0	874,0
30	Meruňka	Me-Vt	8	1	1589	+25	1986,3	1986,3
32	Ořešák vlašský	OV-Vt	25	1	3322	–	3322,0	3322,0
33	Angrešt	A-Vt	15	1	25	–	25,0	25,0
34	Rybíz červený	Rbč-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
35	Rybíz černý	RJ-Vt	20	1	25	–	25,0	25,0
39	Líska	L-Vt	25	1	399	+10	438,9	438,9
42	Růže dužnoplodá	DR-Vt	15	1	35	–	35,0	35,0
Součet								13 523,6
Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)							x	1,00
Cena ovocných dřevin								**= 13 523,60 Kč**

5.5 VYHODNOCENÍ ROZDÍLU VYPOČTENÝCH CEN OVOCNÝCH DŘEVIN ZJEDNODUŠENÝM A VÝNOSVOVÝM ZPŮSOBEM

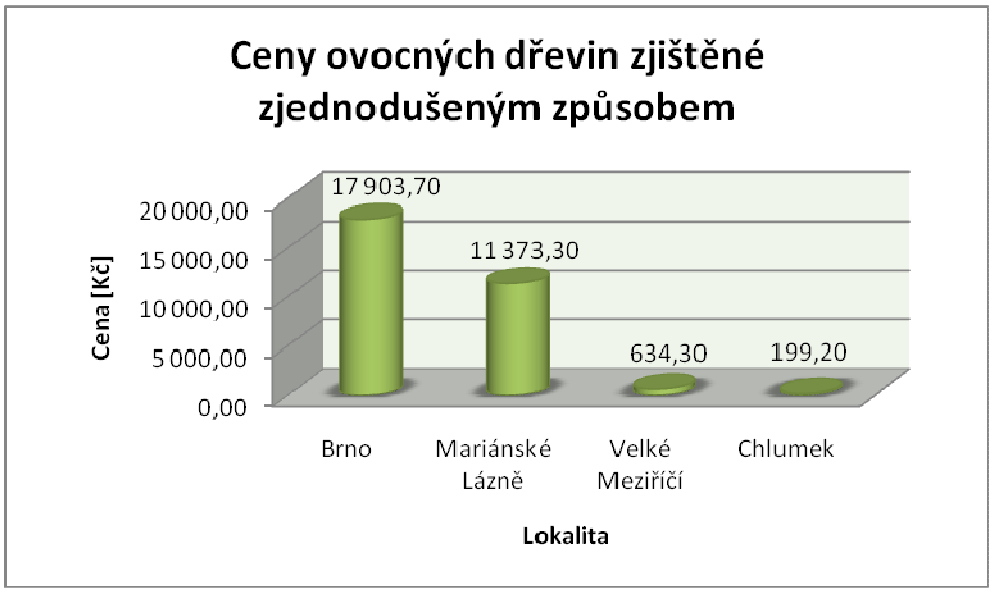
Všechny jednotlivé ceny pozemků zjištěné podle vyhlášky 3/2008 Sb. v aktuálním znění a ceny dřevin zjištěné zjednodušeným a výnosovým způsobem jsou pro rekapitulaci přehledně shrnuty v následující tabulce, která je doplněna grafy znázorňujícími cenové rozdíly mezi pozemky a ovocnými dřevinami v jednotlivých lokalitách.

Tab. č. 21 – „Rekapitulace cen pozemků a dřevin“

Lokalita	Pozemky p.č. p.č.st.	Cenový předpis	Cena pozemků celkem [Kč]	Cena dřevin §41 [Kč]	Cena dřevin §42 [Kč]
Brno	3952/4, 3952/2	§ 27	3 078 180,00	13 523,60	17 903,70
Mariánské Lázně	2466, 1072/48	§ 28	1 955 312,10	13 523,60	11 373,30
Velké Meziříčí	1037, 1038	§ 28	109 050,40	13 523,60	634,30
Chlumek	101, 362/1	§ 28	34 236,20	13 523,60	199,20

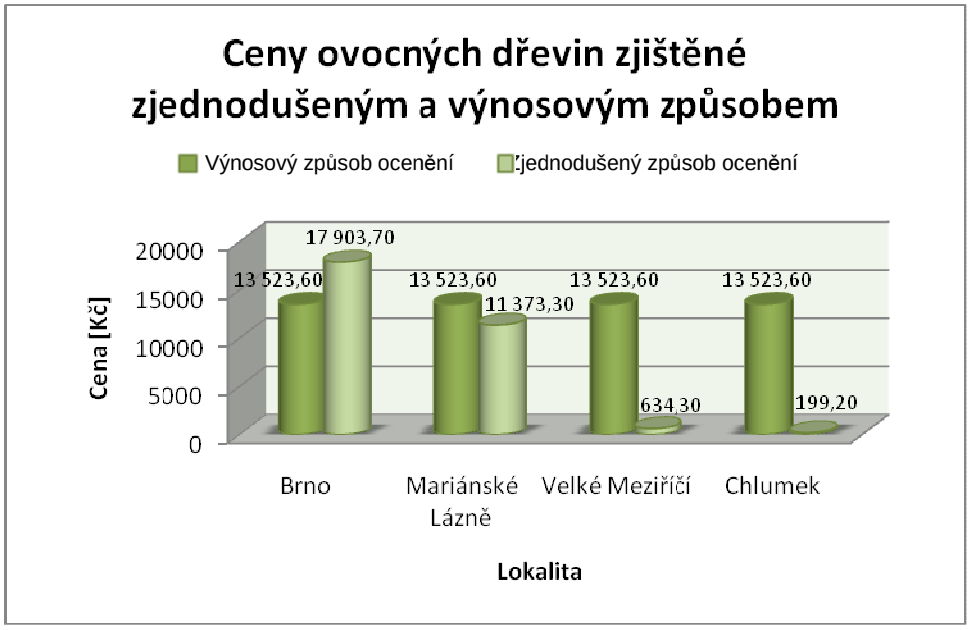
Graf č. 2 – Ceny pozemků v jednotlivých lokalitách

První graf poskytuje přehled rozdílnosti cen oceňovaných pozemků v jednotlivých lokalitách. Hlavní vliv na cenu pozemku má lokalita, ve které se pozemek nachází a dále má velký vliv úprava ceny pomocí srážek a přirážek podle přílohy č. 21., vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění.



Graf č. 3 – Ceny ovocných dřevin zjištěné zjednodušeným způsobem

Z druhého grafu je názorně vidět, že cena ovocných dřevin vypočtená zjednodušeným způsobem závisí pouze na ceně pozemku. Porovnáme-li graf č. 3 s grafem č. 2 zjistíme, že jejich hodnoty jsou poměrově totožné. Výrazný rozdíl v hodnotách mezi cenami ovocných dřevin zjištěnými zjednodušeným způsobem je zcela závislý na odlišností cen jednotlivých pozemků. Cena pozemků v menších městech nebo obcích značně snižuje cenu ovocných dřevin a tím dochází k podhodnocení ceny trvalého porostu na pozemcích.



Graf č. 4 – Rozdílnost cen ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem

Třetí graf znázorňuje přehled zjištěných cen ovocných dřevin zjednodušeným a výnosovým způsobem pro jednotlivé lokality. Rozdíl mezi výslednými cenami je způsoben neprovázaností ocenění dle § 41 a § 42 v současně platném cenovém předpisu. Je zřejmé, že by bylo zapotřebí zjednodušený způsob ocenění podrobněji propracovat pro různé typy nemovitostí.

Zjednodušený způsob výpočtu vychází z ceny pozemku za m^2, pokryvné plochy ovocných dřevin a koeficientu 0,045. Vzhledem k velice nízkým cenám vycházejících z ocenění ovocných dřevin zjednodušeným způsobem na levnějších pozemcích by se měla přehodnotit vhodnost tohoto koeficientu. Objektivnější z obou metod se jeví výnosový způsob ocenění dřevin, protože vychází z druhu a stáří stromu, a tím je zohledněno období nejvyšší plodnosti jednotlivce.

Významný vliv na kvalitu i kvantitu ovocnářské sklizně a růstu dřevin má rajonizace, tedy umístění ovocnářství ve vhodných přírodních podmínkách. Bylo by tedy vhodné stanovit další koeficient v závislosti na podnebí, jelikož ovocné dřeviny v Brně mají kvůli ceně pozemku téměř 90x větší hodnotu než počtem a kvalitou stejné dřeviny v obci Chlumek. Podnebím v závislosti na teplotách a srážkách se zabývá klimatovegetační rajonizace, která sleduje výskyt různých druhů dřevin na mikroklimaticky různorodých stanovištích. Ovocným dřevinám se daří v polohách s dobrou expozicí a vhodnými půdními podmínkami. Nejvhodnějšími oblastmi s ohledem na nároky pěstování jsou polohy do 350 m n. m. o srážkových úhrnech od 500 do 650 mm a průměrných ročních teplotách od 7 do 9 °C. Dále je vhodná středně těžká, hlinitopísčitá půda, hnědozem nebo černozem a dostatečně hluboká půda s mírnou vlhkostí a živinami, směrově orientovaná na jižní nebo jihozápadní svahy nebo rovinaté polohy se slunným nebo polostinným stanovištěm. Naopak nevhodná jsou místa s jílovitou, štěrkovitou nebo kamenitou půdou, dále mrazové kotliny a dlouhodobě zamokřelá stanoviště.

Dle mého názoru by bylo vhodnější cenu ovocných dřevin vypočtenou zjednodušeným způsobem počítat jako součin pokryvné plochy ovocných dřevin a průměrné jednotkové ceny, nikoli však z ceny pozemku, jelikož ta velice výrazně zkresluje ceny dřevin.

Mohlo by se zde také uplatnit využití přirážek a srážek s ohledem na podnebí vyplívající z nadmořské výšky a tím by byla do jisté míry zohledněna úrodnost daného místa. Z modelového příkladu pozemku plyne, že by jednotková cena pro ovocné dřeviny mohla být okolo 120 Kč/m^2. Přirážky a srážky podle podnebí by se mohly určovat z charakteristik

klimatických oblastí ČR podle Quitta. Snížení a zvýšení celkové ceny dřevin by se mohlo pohybovat v rozmezí hodnot 0,85 – 1,15.

Koeficienty podnebí by mohly mít následující hodnoty:

Tab. č. 22 – „Koeficienty podnebí“

Značka podnebné oblasti	T2	T4	MT2	MT3	MT4	MT5	MT6	MT7	MT8	MT9	CH4	CH6	CH7
Hodnota koeficientu	1,125	1,150	0,925	0,950	0,975	1,000	1,025	1,050	1,075	1,100	0,850	0,875	0,900

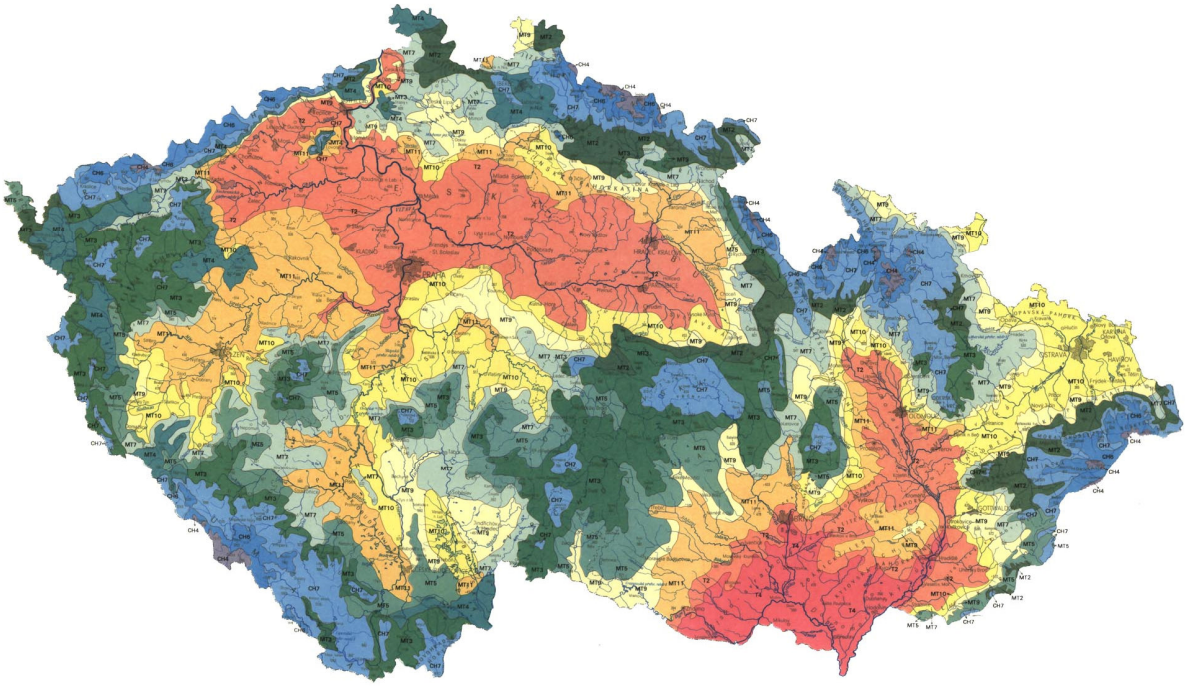
Klimatické oblasti České republiky vycházejí z klimatologických dat období let 1901-1950 a 1926 – 1950. Z nich byla použita data průměrných teplot v lednu, dubnu, červenci a říjnu, počtu letních, mrazových, ledových dní a počtu dní s teplotou alespoň 10°C. Srážkové charakteristiky zahrnují srážkový úhrn ve vegetačním a zimním období, počet dnů se srážkami alespoň 1 mm a počet dnů se sněhovou pokrývkou.

Z ostatních charakteristik byly použity počty dnů jasných a zatažených. Území republiky bylo rozděleno na čtverce o straně 3000 m, ty pak byly digitalizovány prostřednictvím děrných štítků. Ze souboru byly vytříděny čtverce se stejnými či podobnými hodnotami všech 13ti klimatických charakteristik, tyto seskupeny do větších jednotek, zařazených do tří hlavních oblastí: teplé, mírně teplé a chladné.

Hranice klimatických oblastí byly vylišeny podle největšího počtu změn mezi jednotlivými čtverci. Větší změny vylišily hlavní oblasti, menší změny potom jednotky v rámci jednotlivých oblastí. V teplé 5 (T1 nejchladnější nejvlhčí, T5 nejteplejší nejsušší), v mírně teplé 11 (MT1 nejchladnější nejvlhčí, MT11 nejteplejší nejsušší) a chladné 7 (CH1 nejstudenější, CH7 nejteplejší) jednotek. Z toho v ČR se nacházejí 2 jednotky teplé (T2 a T4), 8 mírně teplých (MT2, MT3, MT4, MT5, MT7, MT9, MT10 a MT11) a 3 chladné (CH4, CH6, CH7). V mapovém díle Quittovy regionalizace lze plochy pouze odhadovat či změřit planimetricky.

Tab. č. 23 – „Charakteristiky klimatických oblastí podle Quitta“

Charakteristiky klimatických oblastí ČR dle Quitta (Quitt, 1971)	TEPLÁ		MÍRNĚ TEPLÁ								CHLADNÁ		
	T2 oranžová	T4 červená	MT2 khaki	MT3 tmavě zelená	MT4 olivová	MT5 zelená	MT7 světle zelená	MT9 světle žlutá	MT10 žlutá	MT11 okrová	CH4 šedá	CH6 modrá	CH7 světle modrá
Počet letních dní	50-60	60-70	20-30			30-40		40-50			0-20	10-30	
Počet dní s teplotou alespoň 10°C	160-170	170-180	140-160	120-140	140-160						80-120	120-140	
Počet mrazových dní	100-110		110-130	130-160	110-130	130-140	110-130				160-180	140-160	
Počet ledových dní	30-40		40-50					30-40			60-70		50-60
Průměrná teplota v lednu	-2 - -3		-3 - -4		-2 - -3	-4 - -5	-2 - -3	-3 - -4	-2 - -3		-6 - -7	-4 - -5	-3 - -4
Průměrná teplota v dubnu	8-9	9-10	6-7						7-8		2-4		4-6
Průměrná teplota v červenci	18-19	19-20	16-17					17-18			12-14	14-15	15-16
Průměrná teplota v říjnu	7-9	9-10	6-7				7-8				4-5	5-6	6-7
Počet dnů se srážkami alespoň 1mm	90-100	80-90	120-130	110-120		100-120				90-100	120-140	140-160	120-130
Srážkový úhrn ve vegetačním období	350-400	300-350	450-500	350-450			400-450			350-400	600-700		500-600
Srážkový úhrn v zimním období	200-300		250-300						200-250		400-500		350-400
Počet dnů se sněhovou pokrývkou	40-50		80-100	60-100	60-80	60-100	60-80		50-60		140-160	120-140	100-120
Počet dnů jasných	120-140	110-120	150-160	120-150	150-160	120-150					130-150	150-160	
Počet dnů zatažených	40-50	50-60	40-50			50-60	40-50				30-40	40-50	

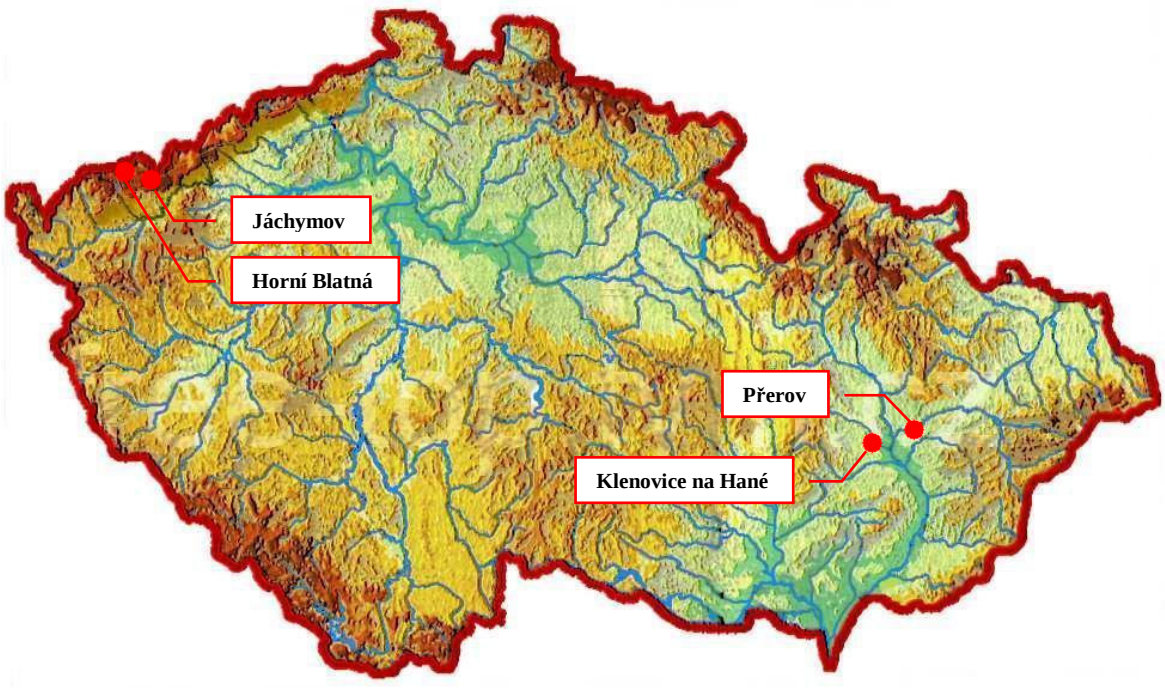


Obr. Č. 8 – „Klimatická regionalizace v České republice“

6 OCENĚNÍ POZEMKŮ S OVOCNÝMI DŘEVINAMI V ZÁVISLOSTI NA POLOZE A VELIKOSTI OBCE

6.1 POPIS PROBLEMATIKY

Vzhledem k předchozím poznatkům jsem pro výpočet zvolila čtyři odlišné lokality: lázeňské město Jáchymov, obec Horní Blatná, město Přerov a obec Klenovice na Hané. Tyto lokality byly zvoleny záměrně, a to z důvodu rozdílných charakteristik, které budou vstupními daty pro výpočet ceny pozemku a jejich odlišnosti se významně projeví na jednotlivých cenách. Byly zvoleny dvě rozdílně velké obce, vzdálené nedaleko od sebe v chladném podnebí, kde není předpokládána příliš dobrá úroda ovocných dřevin a dvě obce stejných charakteristik jako v případu prvním v úrodném teplém podnebí. Na modelovém příkladu pozemku budou oceněny ovocné dřeviny zjednodušeným způsobem dle §42 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cílem kapitoly je prokázat, že by ve zjednodušeném způsobu ocenění ovocných dřevin měl být zohledněn vliv podnebí a dalším cílem je poukázat na nevhodnost zjištění ceny ovocných dřevin z celkové ceny pozemku u dvojice různě velkých obcí stejného podnebí.



Obr. Č. 9 – Poloha lokalit pro oceňování v rámci České republiky

6.2 CHARAKTERISTIKA MODELOVÉHO PŘÍKLADU ZAHRADY

Pro výpočet byl zvolen stejný modelový příklad zahrady s ovocnými stromy jako v předchozích případech, jelikož by rozdílnost charakteristik na různě velkých pozemcích s různým počtem dřevin vedla ke zkreslení výsledků. Zahrada je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Pozemek je smyšlen pouze pro účely ocenění a bude použit jako vzor pro výpočet ceny ve všech stanovených lokalitách. Modelový příklad pozemku má mírně zkosený obdélníkový tvar s celkovou plochou 882 m^2. Jeho umístění je na rovinatém terénu a vstup do objektu je orientován vůči světovým stranám na západ. Zastavěná plocha rodinného domu činí 201 m^2. Na tomto pozemku se nachází typické ovocné dřeviny různých druhů s odlišným stářím, které má na cenu ovocných dřevin zásadní vliv. Pro zjednodušený způsob výpočtu ceny ovocných dřevin je důležitou hodnotou pokryvná plocha ovocných dřevin, která činí 114m^2. V severní části zahrady je umístěn skleník se studnou a v jižní části zahrady stojí pergola.

6.3 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

JÁCHYMOV:

Město Jáchymov je lázeňské město v Karlovarském kraji, kde se pomocí radonové vody léčí pohybový aparát. Město vzniklo v 16. století jako středisko těžby stříbra a ve 20. století probíhala nedaleko města těžba uranu. V obci je 3 115 obyvatel a katastrální výměra města je 51,11 km^2 a. Je zde podhorské klima a nadmořská výška činí 570 až 756 m n. m. Město Jáchymov má pět obecních částí a dvě katastrální území Jáchymov a Popov.

Město je na silničním tahu spojující severní oblast západních Čech se Spolkovou republikou Německo a je nazýváno branou Krušných hor. Doprava je v rámci města omezená, město má pouze jednu linku městské autobusové dopravy

Město nabízí vhodné podmínky pro zimní sporty, pěší turistiku i cykloturistiku. V okolí města je velká řada vleků, sjezdových a běžeckých tratí a asi 3 km od města vystupuje mohutný hřbet hory Klínovec. Významnými městskými památkami jsou kaple a kostely, Královská mincovna, Šlikovský hrad a radnice. Ve městě je jedna základní škola a dvě mateřské školy. Nejbližší nemocnice je od Jáchymova vzdálena necelých 9 km ve městě Ostrov. [26]

HORNÍ BLATNÁ:

Město Horní Blatná leží v okrese Karlovy Vary, kraj Karlovarský ve vrcholové části Krušných hor. Tomuto městu je obcí s rozšířenou působností město Ostrov. Město čítá 608 obyvatel a jeho katastrální výměra činí 5,62 km^2. Nadmořská výška města je 888 m n. m.

První zmínka o obci pochází z roku 1518. V Horní Blatné je muzeum těžby rud, kino, městská galerie, místní knihovna a mezi významnější pamětihodnosti patří Kostel sv. Vavřince a Kaple sv. Kříže. Ve městě se nachází jedna mateřská a jedna základní škola. Nejbližším zdravotním střediskem je nemocnice ve městě Ostrov vzdálená 20 km. [27]

PŘEROV:

Statutární město Přerov leží v Olomouckém kraji v okrese Přerov, 21 km jihovýchodně od města Olomouc v Hornomoravském úvalu. Město se rozkládá po obou březích řeky Bečvy. Přerov leží v nadmořské výšce 210 m n. m., jeho rozloha činí 58,48 km^2 a počet obyvatel je 45 778. Severozápadně od města se nachází přírodní rezervace Žebračka. Město má celkem 13 městských částí a mnoho kulturních památek. Jedná se o zámek Přerov, kostely a kaple, park Michalov, městské opevnění s baštami a fortnou, dále velké množství pomníků, měšťanských domů, vil a soch.

Město má bohatou kulturní vybavenost, jedná se například o Hvězdárnu, kino, několik galerií a muzeum. Ze sportovní vybavenosti jde o plavecký bazén, kuželnu, tenisový areál s 25 kurty, tenisovou halu, zimní stadion, rehabilitační střediska, fitcentra a mnoho dalších sportovních areálů,. Co se týče školských zařízení má město Přerov 13 mateřských a 9 základních škol, dále 8 středních škol, dvě gymnázia, jednu vyšší a jednu vysokou školu. Zdravotní péči pro obyvatelstvo zajišťuje přerovská nemocnice. Ve městě se nachází centrální autobusové nádraží v těsné blízkosti vlakového nádraží. Dopravu po městě zajišťuje městská autobusová doprava s osmy linkami. [28]

KLENOVICE NA HANÉ:

Obec Klenovice na Hané se nachází v okrese Prostějov, který je součástí Olomouckého kraje. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1309. Mezi pamětihodnosti patří Kostel sv. Bartoloměje, sochy sv. Jana Nepomuckého a svatého Floriána. Katastrální výměra obce je 8,01 km^2, počet obyvatel činí 837a nadmořská výška je 227 m n. m.

V obci je jedna mateřská a jedna základní škola. Zdravotní péči poskytuje praktický lékař, dětský lékař a stomatolog. Obec Klenovice na Hané nabízí široké veřejnosti k pronájmu sportovní sál a místnosti posilovny a stolního tenisu v budově Sportovního centra obce. [29]

6.4 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ A DŘEVIN V ZÁVISLOSTI NA POLOZE A VELIKOSTI OBCE

6.4.1 Jáchymov – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese: Na Valech 222, Jáchymov, 362 51, okres Karlovy Vary. Dle výpisu z KN – LV č. 244 pro katastrální území Jáchymov se jedná o pozemky na p.č.st. 125/1 a p.č. 87/1. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, a rozvod elektřiny. Pozemek neleží v záplavovém území ani v žádném z ochranných pásem. Pozemek má střední hodnotu kategorie radonového indexu. Zvýšené ozáření je zde důsledkem bývalé těžby stříbrných a uranových rud a, proto zde bude použita srážka od negativních účincích okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup z ulice Na Valech. Docházková vzdálenost na zastávku městské hromadné dopravy je kolem 900 m.

Pozemky p.č.st. 125/1 a p.č. 87/1: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 244 pro katastrální území Jáchymov se jedná o pozemky:
p.č.st, 125/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2
p.č. 87/1 – trvalý travní porost o výměře……..681 m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Výhodnost polohy pozemku z hlediska účelu užití stavby (+50%)…. Parcela s rodinným domem je umístěna na okraji města, v klidné lokalitě.

Poloha pozemku v turisticky významné obci (+80%)…. Pozemek leží v lázeňském městě Jáchymov, obec je velice významná z turistického hlediska.

Negativní účinky okolí (-8%)…. Pozemek má střední hodnotu kategorie radonového indexu, zvýšené ozáření je zde důsledkem bývalé těžby stříbrných a uranových rud.

Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu (+10%)…. Na ulici Na Valech vede veřejný plynovod, parcela má možnost napojení na tuto síť.

a) Pozemek p.č. 125/1 oceněná dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 125/1	201,00	500,00	100 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2.3 výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+50 %	
1.4.2. poloha pozemku v turisticky významné obci			+80 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+130 %	+130 650,-
Mezisoučet				231 150,-
2.6. negativní účinky okolí (zvýšené radonové riziko)			-8 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+2 %	+4 623,-
Mezisoučet				235 773,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 0,657
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				333 815,67,-

b) Pozemek p.č. 87/1 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
orná půda	87/1	681,00	500,00	340 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2.3 výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+50 %	
1.4.2. poloha pozemku v turisticky významné obci			+80 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+130 %	+442 650,-
Mezisoučet				783 150,-
2.6. negativní účinky okolí (zvýšené radonové riziko)			-8 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+2 %	+15 663,-
Mezisoučet				798 813,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 0,657
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5				x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem				452 394,96,-

Pozemky p.č.st. 125/1 a p.č. 87/1: - zjištěná cena **= 786 210,70 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..786 210,70 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..786 210,70/ 882 = 891,40 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…..0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..891,40 x 114 x 1,00 x 0,045 = 4 841,85 Kč

Cena ovocných dřevin **= 4 572,90 Kč**

6.4.2 Horní Blatná – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese: Havířská 314 Horní Blatná, 362 35. Dle výpisu z KN – LV č. 34 pro katastrální území Horní Blatná se jedná o pozemky na p.č.st. 346 a p.č. 811. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, a rozvod elektřiny. Pozemek neleží v záplavovém území a ani v žádném z ochranných pásem. Pozemek má střední hodnotu kategorie radonového indexu a proto zde bude použita srážka od negativních účinků okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup z ulice Havířská. Dopravu z města umožňuje linkový autobus.

Pozemky p.č.st. 346 a p.č. 811: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 34 pro katastrální území Horní Blatná se jedná o pozemky:

st.p.č. 346 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2

p.č. 811 – zahrada o výměře……..681 m^2

Jednotková cena (základní cena ZCU):

$ZC = C_p \times 1{,}00$

$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0{,}007414$

Počet obyvatel a = 608 => pokud je a < 1000 použije se a = 1000

$C_p = 35 + (1000 - 1000) \times 0{,}007414 = 35$ Kč/m^2

ZC = 35 x 1,00 = 35 Kč/m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Negativní účinky okolí (-8%)…. Pozemek má střední hodnotu kategorie radonového indexu, zvýšené ozáření je zde důsledkem bývalé těžby stříbrných a uranových rud.

Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu (+10%)…. Na ulici Havířská vede veřejný plynovod, parcela má možnost napojení na tuto síť.

a) Pozemek p.č. 346 oceněná dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 346	201,00	35,00	7 035,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.6. negativní účinky okolí (zvýšené radonové riziko)			-8 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+2%	+140,70,-
Mezisoučet				7 175,70,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 1,137
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				17 582,15,-

b) Pozemek p.č. 811 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zahrada	811	681,00	35,00	23 835,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.6. negativní účinky okolí (zvýšené radonové riziko)			-8 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+2%	+476,70,-
Mezisoučet				24 311,70,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 1,137
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5				x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem				23 827,75,-

Pozemky p.č.st. 346 a p.č. 811: - zjištěná cena **= 41 410,00 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..41 410,00 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..41 410,00 / 882 = 46,94 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem….....0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..46,94 x 114 x 1,00 x 0,045 = 240,81 Kč

Cena ovocných dřevin **= 240,90 Kč**

6.4.3 Přerov – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese: Popovická 414/39, Přerov II – Předmostí, Přerov, 751 24. Dle výpisu z KN – LV č. 25 pro katastrální území Předmostí se jedná o pozemky na p.č.st. 462 a p.č. 453/4. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny a plyn. Pozemek neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem a nejsou zde ani známy negativní účinky okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup z ulice Popovická. Docházková vzdálenost na zastávku městské hromadné dopravy je 400 m.

Pozemky p.č.st 462, 453/4: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 25 pro katastrální území Předmostí se jedná o pozemky:

p.č.st 462 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2

p.č. 453/4 – orná půda……..681 m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Výhodnost polohy pozemku z hlediska účelu užití stavby (+42%)…. Parcela s rodinným domem je umístěna na okraji města, v klidné lokalitě.

Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu (+10%)…. Na ulici Popovická vede veřejný plynovod, parcela má možnost napojení na tuto síť.

a) Pozemek p.č. 462 oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	462	201,00	500,00	100 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+42 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+42 %	+42 210,00,-
Mezisoučet				142 710,00,-
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+10 %	+14 271,00,-
Mezisoučet				156 981,00,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Přerov 2):				x 0,947
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				320 364,47,-

b) Pozemek p.č. 453/4 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zahrada	453/4	681,00	500,00	340 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+42 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+42%	+143 010,00,-
Mezisoučet				483 510,00,-
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+10%	+48 351,00,-
Mezisoučet				531 861,00,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Přerov 2):				x 0,947
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5				x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem				434 165,58,-

Pozemky p.č. 462 a 453/4: - zjištěná cena **= 754 530,10 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..754 530,10 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..754 530,10 / 882 = 855,48 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…..0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..855,48 x 114 x 1,00 x 0,045 = 4 388,59 Kč

Cena ovocných dřevin **= 4 388,60 Kč**

6.4.4 Klenovice na Hané – ocenění pozemků a dřevin

Modelový příklad pozemku je pomyslně osazen na skutečném pozemku na adrese: Klenovice na Hané 311, 798 23. Dle výpisu z KN – LV č. 1019 pro katastrální území Klenovice na Hané se jedná o pozemky na p.č.st. 447 a p.č. 514/29. Parcelní čísla jsou stejná jako u skutečného pozemku. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, a rozvod elektřiny. Pozemek neleží v záplavovém území, v žádném z ochranných pásem a nejsou známy negativní účinky okolí. Na pozemek je bezproblémový přístup přímo z ulice. Dopravu z obce umožňuje linkový autobus.

Pozemky p.č.st. 447 a p.č. 514/29: - § 28

Dle výpisu z KN – LV č. 1019 pro katastrální území Klenovice na Hané se jedná o pozemky:

st.p.č. 447 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře……..201 m^2

p.č. 514/29 – orná půda o výměře……..681 m^2

Jednotková cena (základní cena ZCU):

$ZC = C_p \times 1{,}00$

$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0{,}007414$

Počet obyvatel a = 837 => pokud je a < 1000 použije se a = 1000

$C_p = 35 + (1000 - 1000) \times 0{,}007414 = 35$ Kč/m^2

ZC = 35 x 1,00 = 35 Kč/m^2

Odůvodnění přirážek a srážek:

Pozemek není možno napojit na veřejnou kanalizaci (-7%)…. V obci Klenovice na Hané není zřízena veřejná kanalizace, splaškové vody se zde odvádí do septiku.

Pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu (+10%)…. V obci Klenovice na Hané vede veřejný plynovod, parcela má možnost napojení na tuto síť.

a) Pozemek p.č. 447 oceněná dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 447	201,00	35,00	7 035,-
2.3. pozemek není možno napojit na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+3%	+211,05,-
Mezisoučet				7 246,05,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 0,921
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				14 381,63,-

b) Stavební pozemek p.č. 514/29 oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena[Kč]
zahrada	514/29	681,00	35,00	23 835,-
2.3. pozemek není možno napojit na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností napojení na veřejný rozvod plynu			+10 %	
Úprava ceny celkem (srážky a přirážky celkem)			+3%	+715,05,-
Mezisoučet				24 550,05,-
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití Mariánské Lázně 2):				x 0,921
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby):				x 2,155
Koeficient 0,40 dle § 28 odst. 5				x 0,40
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1, 2 a 5 – celkem				19 490,33,-

Pozemky p.č.st. 447 a p.č. 514/29 - zjištěná cena **= 33 872,00 Kč**

Stanovení ceny ovocných dřevin dle §42 – zjednodušený způsob ocenění

Celková plocha pozemku……..882 m^2

Celková cena pozemku……..33 872,00 Kč

Celková plocha dřevin (pokryvná plocha)……..114 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku ……..33 872,00 / 882 = 38,41 Kč/m^2

Koeficient prodejnosti K_p (pro trvalé porosty)……..1,00

Koeficient pro výpočet ceny dřevin zjednodušeným způsobem…….....0,045

Výpočet ceny ovocných dřevin……..38,41 x 114 x 1,00 x 0,045 = 197,01 Kč

Cena ovocných dřevin **= 197,10 Kč**

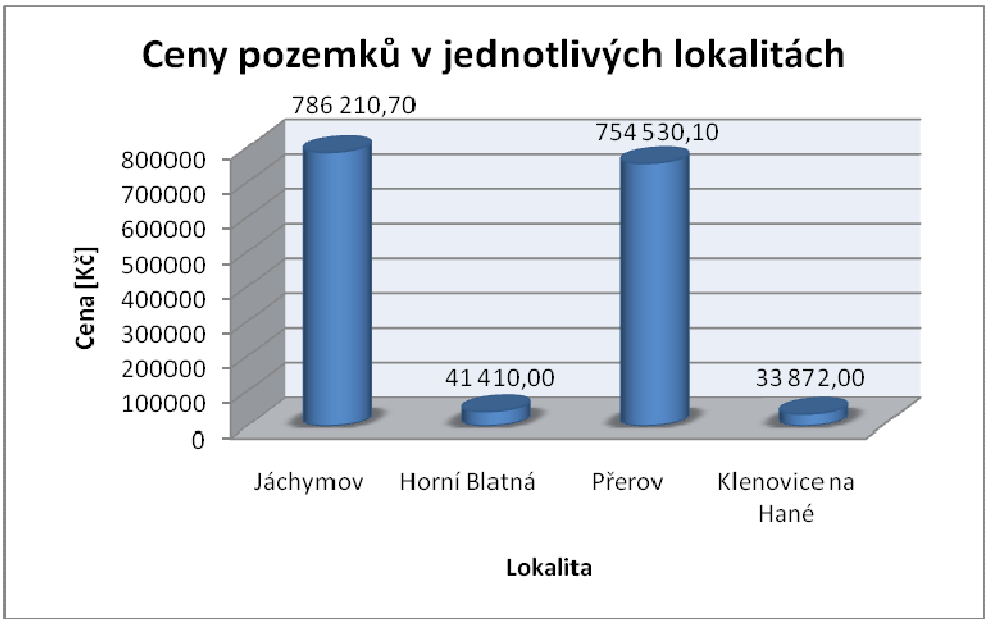
6.5 VYHODNOCENÍ ROZDÍLU VYPOČTENÝCH CEN OVOCNÝCH DŘEVIN V ZÁVISLOSTI NA POLOZE A VELIKOSTI OBCE

Všechny jednotlivé ceny pozemků zjištěné podle vyhlášky 3/2008 Sb. v aktuálním znění a ceny dřevin zjištěné zjednodušeným způsobem jsou pro rekapitulaci přehledně shrnuty do tabulky, která je doplněna grafy znázorňujícími cenové rozdíly mezi pozemky a ovocnými dřevinami v jednotlivých lokalitách.

Tab. č. 24 –„Rekapitulace cen pozemků a dřevin“

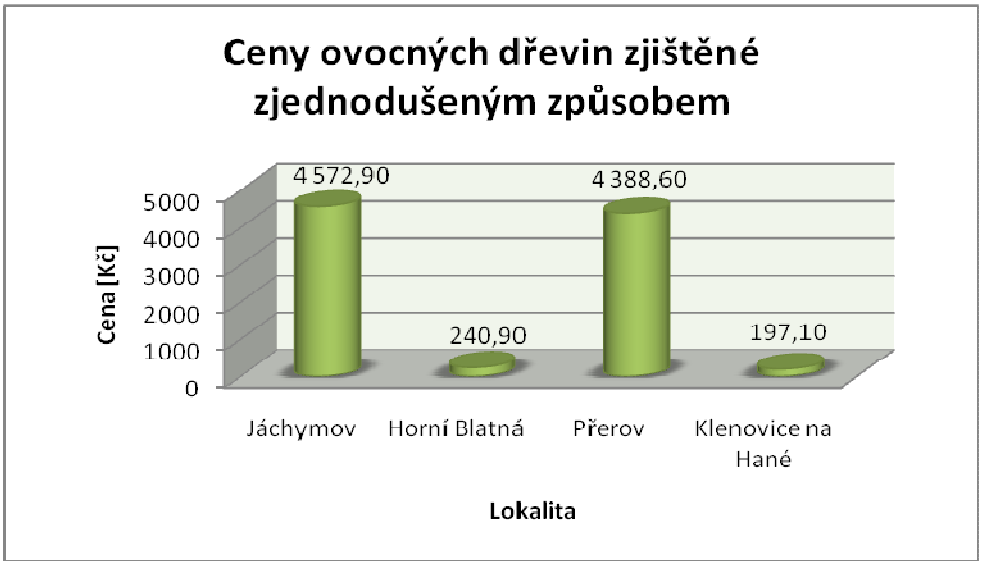
Lokalita	Pozemky p.č. p.č.st.	Cenový předpis	Cena pozemků celkem [Kč]	Cena dřevin §42 [Kč]	Podnebná oblast v lokalitě
Jáchymov	125/1, 87/1	§ 28	786 210,70	4 572,90	CH7
Horní Blatná	346, 811	§ 28	41 410,00	240,90	CH6
Přerov	462, 453/4	§ 28	754 530,10	4 388,60	T2
Klenovice na Hané	447, 514/29	§ 28	33 872,00	197,10	T2

Z rekapitulace je názorně vidět, že jsou ceny dřevin ve stejné podnebné oblasti značně odlišné. Pokud vezmeme jako srovnávací měřítko podnebnou oblast pak je v Jáchymově cena ovocných dřevin téměř 19x dražší než v Horní Blatné a v Přerově jsou stejné dřeviny více než 22x dražší než v Klenovicích na Hané. Je-li porovnávacím měřítkem velikost obce, je cena dřevin v Jáchymově téměř stejná jak cena dřevin v Přerově, i když je teplá oblast Přerova mnohem úrodnější než chladná oblast Jáchymova. U Horní Blatné a Klenovic na Hané není rozdíl ceny dřevin nijak markantní, ale i v tomto případě vychází cena ovocných dřevin v chladné oblasti dražší jak cena dřevin v teplejší úrodné oblasti.



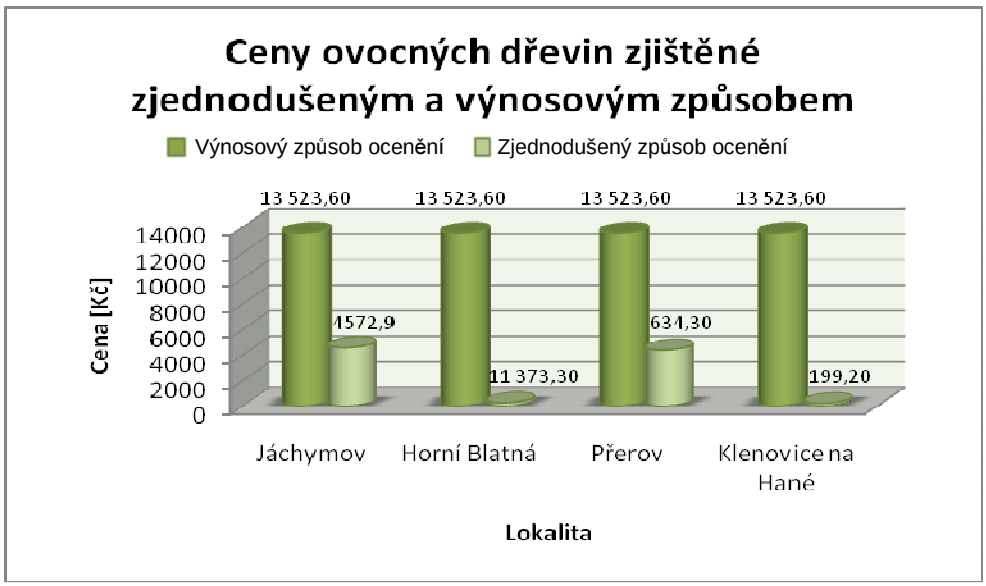
Graf č. 5 – Ceny pozemků v jednotlivých lokalitách

První graf poskytuje přehled rozdílnosti cen oceňovaných pozemků v jednotlivých lokalitách. Hlavní vliv na cenu pozemku má lokalita, ve které se pozemek nachází a dále má velký vliv úprava ceny pomocí srážek a přirážek podle přílohy č. 21., vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění



Graf č. 6 – Ceny ovocných dřevin zjištěné zjednodušeným způsobem

Z druhého grafu je názorně vidět, že cena ovocných dřevin vypočtená zjednodušeným způsobem závisí pouze na ceně pozemku. Srovnáme-li graf č. 6 s grafem č. 5 zjistíme, že jejich hodnoty jsou poměrově shodné. Výrazný rozdíl v hodnotách mezi cenami ovocných dřevin zjištěnými zjednodušeným způsobem je zcela závislý na odlišnosti cen jednotlivých pozemků. Cena pozemků v menších městech nebo obcích výrazně snižuje cenu ovocných dřevin a tím dochází k podhodnocení ceny trvalého porostu na pozemcích.



Graf č. 7 – Rozdílnost cen ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem

Třetí graf znázorňuje přehled zjištěných cen ovocných dřevin zjednodušeným a výnosovým způsobem pro jednotlivé lokality. Rozdíl mezi výslednými cenami je způsoben neprovázaností ocenění dle § 41 a § 42 v aktuálním znění. Je zřejmé, že by bylo zapotřebí zjednodušený způsob ocenění podrobněji propracovat pro různé typy nemovitostí.

Pokud bychom počítali cenu ovocných dřevin z jednotkové ceny upravenou o koeficient podnebí jak již bylo navrhnuto na konci kapitoly 5.5 ceny ovocných dřevin by vycházely následovně:

Vzorec: $\mathbf{C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}}$

C_{od}…..cena ovocných dřevin [Kč]

P_p….. pokryvná plocha ovocných dřevin [m^2]

JC_{od}….. jednotková cena ovocných dřevin [Kč/m^2]

K_{po}….. koeficient podnební oblasti [-]

Vstupní hodnoty:

pokryvná plocha ovocných dřevin (P_p) ….. 114m^2

Jednotková cena ovocných dřevin (JC_{od})….. 120 Kč/m^2

Koeficient podnební oblasti (K_{po}) je stanoven následující tabulkou:

Tab. č. 22 – „Koeficienty podnebí“

Značka podnebné oblasti	T2	T4	MT2	MT3	MT4	MT5	MT6	MT7	MT8	MT9	CH4	CH6	CH7
Hodnota koeficientu	1,125	1,150	0,925	0,950	0,975	1,000	1,025	1,050	1,075	1,100	0,850	0,875	0,900

JÁCHYMOV: 570 až 756 m n.m.

Označení podnebné oblasti pro město Jáchymov: CH7

Výpočet ceny ovocných dřevin…… $C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}$

$C_{od} = 114 \times 120 \times 0{,}900 = 12\,312$ Kč

Cena ovocných dřevin **= 12 312 Kč**

HORNÍ BLATNÁ: 888 m n.m.

Označení podnebné oblasti pro obec Horní Blatná: CH6

Výpočet ceny ovocných dřevin…… $C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}$

$C_{od} = 114 \times 120 \times 0{,}875 = 11\,970$ Kč

Cena ovocných dřevin **= 11 917 Kč**

PŘEROV: 210 m n.m.

Označení podnebné oblasti pro město Přerov: T2

Výpočet ceny ovocných dřevin…… $C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}$

$C_{od} = 114 \times 120 \times 1{,}125 = 15\ 390$ Kč

Cena ovocných dřevin **= 15 390 Kč**

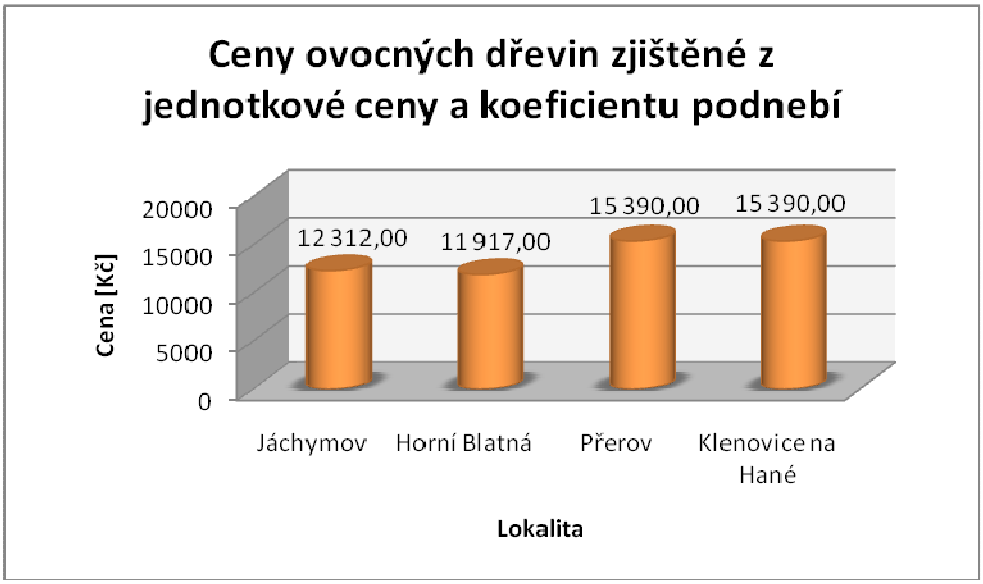
KLENOVICE NA HANÉ: 227 m n.m.

Označení podnebné oblasti pro město Klenovice na Hané: T2

Výpočet ceny ovocných dřevin…… $C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}$

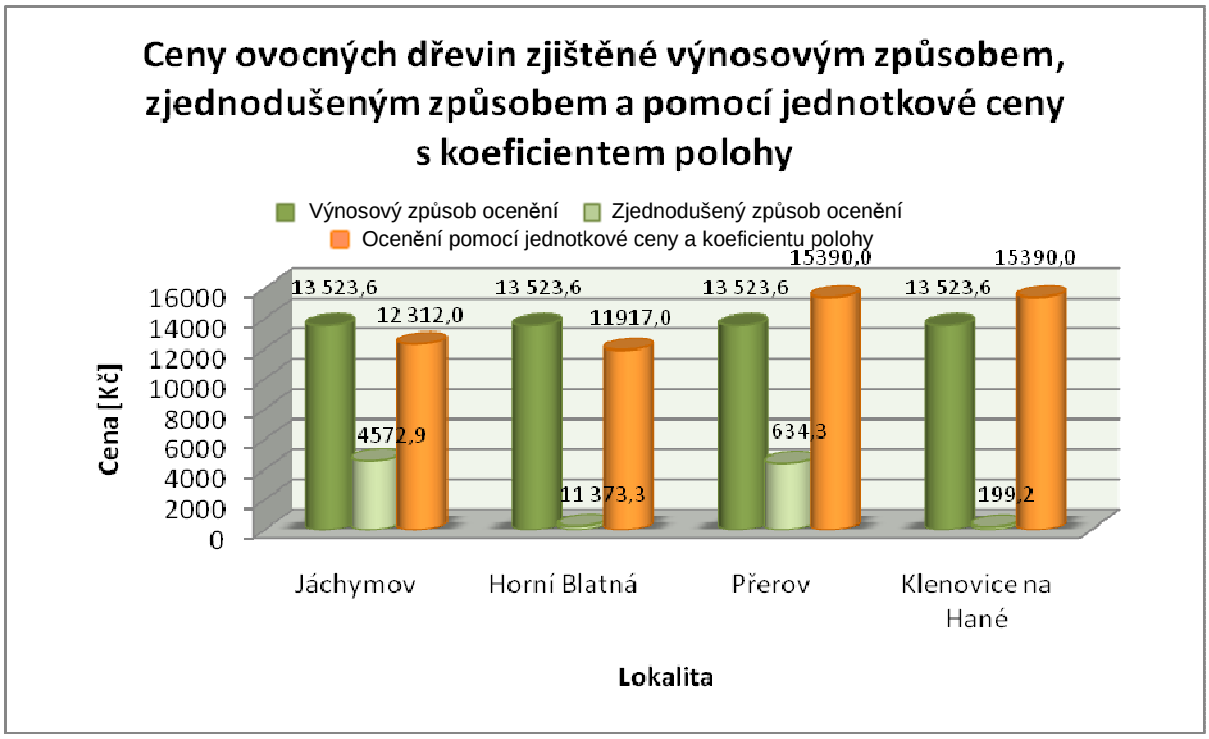
$C_{od} = 114 \times 120 \times 1{,}125 = 15\ 390$ Kč

Cena ovocných dřevin **= 15 390 Kč**



Graf č. 8 – Ceny ovocných dřevin zjištěné pomocí jednotkové ceny a koeficientu podnebí

Graf č. 8 znázorňuje přehled cen ovocných dřevin vypočtených pomocí jednotkové ceny, pokryvné plochy a koeficientu polohy. Chladné oblasti Jáchymov a Horní Blatná mají cenu ovocných dřevin o více jak 3000 Kč nižší jak teplé oblasti Přerov a Klenovice na Hané. Porovnáme-li tento způsob ocenění ovocných dřevin s cenou z výnosového způsobu ocenění, nejsou rozdíly jednotlivých cen na stejném pozemku tak výrazné, jako tomu bylo u zjednodušeného způsobu ocenění. Pro představu nám poslouží následující graf, který zobrazuje celkový přehled všech tří způsobů ocenění (výnosový způsob ocenění, zjednodušený způsob ocenění a zjištění ceny dřevin pomocí jednotkové ceny a koeficientu polohy).



Graf č. 9 – Ceny ovocných dřevin zjištěné výnosovým způsobem, zjednodušeným způsobem a pomocí jednotkové ceny s koeficientu podnebí

Pro ukázku největšího cenového rozdílu na stejném modelovém příkladu zahrady volím město Miroslav v nejteplejší podnebné oblasti s označením T4 a v nejchladnější podnebné oblasti s označením CH4 volím město Špindlerův Mlýn.

MIROSLAV: 260 m n.m.

Označení podnebné oblasti pro město Miroslav: T4

Výpočet ceny ovocných dřevin…… $C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}$

$C_{od} = 114 \times 120 \times 1{,}150 = 15\ 732$ Kč

Cena ovocných dřevin **= 15 732 Kč**

ŠPINDLERŮV MLÝN: 718 m n.m.

Označení podnebné oblasti pro město Špindlerův mlýn: CH4

Výpočet ceny ovocných dřevin…… $C_{od} = P_p \times JC_{od} \times K_{po}$

$C_{od} = 114 \times 120 \times 0{,}850 = 11\ 628$ Kč

Cena ovocných dřevin **= 11 628 Kč**

Na shodném modelovém pozemku se stejným počtem ovocných dřevin, stejných druhů a stejného věku je výsledný rozdíl cen ovocných dřevin 4 104 Kč, tento rozdíl je odvislý pouze od podnebné oblasti. Dle mého názoru by mohl být rozptyl koeficientů podnebí ještě větší což je znázorněno v následující tabulce.

Tab. č. 25 – „Nový koeficienty podnebí

Značka podnebné oblasti	T2	T4	MT2	MT3	MT4	MT5	MT6	MT7	MT8	MT9	CH4	CH6	CH7
Hodnota koeficientu	1,25	1,30	0,85	0,90	0,95	1,000	1,05	1,10	1,15	1,20	0,70	0,75	0,80

“

Pokud by byly koeficienty zvoleny podle tabulky č. 25, pak by cena ovocných dřevin v Miroslavi byla 17 784 Kč, ve Špindlerově Mlýně 9 576 Kč a rozdíl cen mezi oběma městy vychází na 8 208 Kč. Myslím si, že je tento rozdíl koeficientů pro stanovení ceny objektivnější už z toho důvodu, že v horských oblastech mnoho ovocných dřevin není možné vůbec pěstovat. Nároky ovocných druhů zohledňuje druhová rajonizace, a ta je pro různé druhy ovocných dřevin velmi rozmanitá. Tabulka v příloze B vystihuje jednotlivé nároky ovocných dřevin v závislosti na typu ovocné dřeviny. V příloze A jsou stručně popsány jednotlivé rozlišovací znaky ovocných dřevin. Do přílohy A a B jsou vybrány všechny ovocné dřeviny extenzivních (zahrádkových) ovocných výsadeb, které jsou uvedeny v příloze č. 34, tabulky č. 2, oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška).

7 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá komplexní problematikou v oblasti oceňování ovocných dřevin na modelovém příkladu zahrady s ovocnými stromy umístěnými v různých lokalitách. Důležitou funkci sehrává cena pozemku, a to zvláště u zjednodušeného způsobu ocenění ovocných dřevin, kde je z této ceny cena ovocných dřevin stanovena. Při oceňování pozemků je pak důležité brát v úvahu, za jakým účelem se dané ocenění provádí.

V teoretické části jsem se pokusila poskytnout obecné informace o oceňování ovocných dřevin s důrazem na oceňování pozemků, rozebrala jsem jednotlivé metody a názvosloví spojené se dřevinami a v závěru teoretické části jsem popsala současný stav na trhu s nemovitostmi. Poměrně velká část práce je také věnována problematice oceňování dřevin rostoucích mimo les metodikou AOPK ČR, kde je názorně pomocí tabulek vysvětlen postup při oceňování solitérních stromů, skupin stromů a skupin keřů nebo popínavých dřevin.

Ve výpočtové části jsou nejprve porovnány obě metody ocenění zjednodušeným a výnosovým způsobem a následně je provedeno vyhodnocení, jak se od sebe ceny obou metod liší a čím jsou odlišnosti cen ovocných dřevin způsobeny.

Výpočet je prováděn na modelovém příkladu zahrady, kde se nachází stromy různých věkových kategorií. Ze zjednodušeného způsobu výpočtu vyplývá, že výsledná cena trvalých porostů v lokalitách s nízkou cenou pozemku ani zdaleka nepokrývá pořizovací náklady na ovocné dřeviny. I přes veškeré snahy zjednodušený způsob ocenění dostatečně pružně nereflektuje reálnou hodnotu ovocných dřevin na trhu a jedinou cenou, která odráží skutečnou hodnotu tak zůstává cena tržní zjištěná z výnosového způsobu ocenění.

Ve druhé výpočtové části je problematika ocenění ovocných dřevin věnována vlivu rajonizace s ohledem na podnebné oblasti. Do výpočtu byly zařazeny čtyři nové lokality, na kterých bylo názorně prokázáno, že zjednodušená metoda výpočtu je pro stanovení ceny ovocných dřevin nedostačující. Tento nedostatek se pak také projeví při administrativních potřebách správních orgánů, zejména pro stanovení daně z převodu nemovitosti a dalších poplatků, jelikož tyto se odvíjí od výsledné ceny.

V závislosti na projevených nedostatcích ve zjednodušené metodě byl stanoven nový návrh způsobu ocenění, který vychází z pokryvné plochy ovocných dřevin, jednotkové ceny vztažené na 1 m^2 této plochy a koeficient podnebí.

Při srovnání vypočtených cen ovocných dřevin jsem došla k poznatku, že k ceně vypočtené výnosovým způsobem se více blíží cena stanovená pomocí jednotkové ceny a koeficientu podnebí než cena zjištěná zjednodušeným způsobem.

Pro lepší názornost, co si lze představit pod jednotlivými hodnotami plynoucími z ocenění, byla v průběhu zpracování práce sestavena řada pozorování, tabulek, obrázků a grafů, které by měly problematiku oceňování ovocných dřevin přiblížit lépe a konkrétněji než samostatné definice.

Práce jako celek představuje poměrně ucelený přehled informací při oceňování ovocných dřevin. V tomto smyslu lze tedy zpracovanou práci chápat jako pomůcku pro lepší orientaci ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. při řešení problematiky oceňování dřevin.

8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Rozlišovací znaky ovocných dřevin

Příloha B: Nároky ovocných dřevin

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIHY

[1] BRADÁČ, Albert, et al. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-679-2.

[2] SEJÁK, Josef, et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vydání Praha 7: Grada, 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

[3] SKÁLA, Milan. *Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky v zákoně o dani z přidané hodnoty*. 2. přepracovaní vydání. Praha: ASPI, 2005 197 s.

[4] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vydání. Praha: Ceduk, 1996. 176 s. ISBN 80-902109-0-2.

[5] ALEXANDR, Pavel, et al. *Forenzní ekotechnika les a dřeviny*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2010. 625 s. ISBN 978-80-7204-681-2.

[6] BRADÁČ, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[7] BRADÁČ, Albert, et al. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.

[8] BRADÁČ, Albert, et al. *Úřední oceňování majetku 2012*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7

[9] KOLAŘÍK, Jaroslav, et al. *Oceňování dřevin rostoucích mimo les*. 1. vydání. Praha: Omikron, 2009. 90 s. ISBN 978-80-87051-72-6.

[10] MAIER, Karel; ČTYŘOKÝ Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. Vydání. Praha: Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7.

[11] ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitosti. 1. Vydání. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

LEGISLATIVA

[12] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 344/1992 Sb. ze dne 7. května 1992 o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

[13] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů.

[14] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 *o územním plánování a stavebním řádu*, ve znění pozdějších předpisů.

[15] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 235/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 *o dani z přidané hodnoty*, ve znění pozdějších předpisů.

[16] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964 *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů.

[17] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 526/1990 Sb. ze dne 27. listopadu 1990 *o cenách*, ve znění pozdějších předpisů.

[18] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 12. listopadu 1991 *o účetnictví*, ve znění pozdějších předpisů.

WEBOVÉ STRÁNKY

[19] http://www.la-ma.cz/?p=113

[20] http://www.rkbaraka.cz/novinky/

[21] http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&id=9425&type=1

[22] http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_brno_mesto

[23] http://www.marianskelazne.cz/

[24] http://www.mestovm.cz/

[25] http://www.obce-mesta.info/obec.php?id=Chlumek-595713

[26] http://cs.wikipedia.org/wiki/J%C3%A1chymov

[27] http://cs.wikipedia.org/wiki/Horn%C3%AD_Blatn%C3%A1

[28] http://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99erov

[29] http://www.klenovicenahane.cz/

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN – katastr nemovitostí

ZP – zastavěná plocha

OP – obestavěný prostor

AOPK ČR - agentura ochrany přírody a krajiny v České republice

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

PK – Pozemková kniha

FO – fyzická osoba

PO – právnická osoba

ČÚOP – členský ústav ochrany přírody

CFA – contact flora assessment (kontaktní ohodnocování rostlinstva)

SLZ – sady, lesy a zahradnictví

ZBH – základní bodovací hodnota

p.č. – parcelní číslo

p.č.st. – parcelní číslo stavby

LV – list vlastnictví

11 SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK

GRAFY

Graf č. 1 – Průběh závislosti ceny pozemku na třídě polohy

Graf č. 2 – Ceny pozemků v jednotlivých lokalitách

Graf č. 3 – Ceny ovocných dřevin zjištěné zjednodušeným způsobem

Graf č. 4 – Rozdílnost cen ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem

Graf č. 5 – Ceny pozemků v jednotlivých lokalitách

Graf č. 6 – Ceny ovocných dřevin zjištěné zjednodušeným způsobem

Graf č. 7 – Rozdílnost cen ovocných dřevin zjištěných zjednodušeným a výnosovým způsobem

Graf č. 8 – Ceny ovocných dřevin zjištěné pomocí jednotkové ceny a koeficientu podnebí

Graf č. 9 – Ceny ovocných dřevin zjištěné výnosovým způsobem, zjednodušeným způsobem a pomocí jednotkové ceny s koeficientu podnebí

OBRÁZKY

Obr. Č. 1 – Ukázka cenové mapy města Brna, katastrální území Veveří – výřez

Obr. Č. 2 – Brachyblasty (zkrácené letorosty), vlevo modřín, vpravo jinan

Obr. Č. 3 – Typy květenství

Obr. Č. 4 – Základní tvary koruny stromů

Obr. Č. 5 – Poloha lokalit pro oceňování v rámci České republiky

Obr. Č. 6 – Modelový příklad zahrady s ovocnými stromy pro ocenění výnosovým způsobem

Obr. Č. 7 – Modelový příklad zahrady s ovocnými stromy pro ocenění zjednodušeným způsobem

Obr. Č. 8 – „Klimatická regionalizace v České republice“

Obr. Č. 9 – Poloha lokalit pro oceňování v rámci České republiky

TABULKY

Tab. Č. 1 – Ukázka ze seznamu katastrálního území obce

Tab. č. 2 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek

Tab. č. 3 – Velikost koeficientu K1 na základě podílu objemu korun

Tab. č. 4 – Klasifikace zdravotního stavu dřevin „Z“

Tab. č. 5 – Sadovnická hodnota dřevin „S“

Tab. č. 6 – Stupeň biomechanické vitality „B“

Tab. č. 7 – Redukční koeficient RKFA s přiřazenou konkrétní výší srážek

Tab. č. 8 – Výňatek z tabulky „Seznam taxonů listnatých a jehličnatých stromů s jejich pěstebními charakteristikami“

Tab. č. 9 – Výňatek z tabulky „Stanovení základní bodové hodnoty stromů podle kmene a kategorie vzrůstnosti“

Tab. č. 10 – Výňatek z tabulky „Výpočet skutečného objemu koruny stromů na základě změřených parametrů“

Tab. č. 11 – Výňatek z tabulky „Stanovení tabulkového objemu koruny solitérních stromů“

Tab. č. 12 – „Koeficient úpravy bodové hodnoty stromů dle jejich stavu“

Tab. č. 13 – „Koeficient pro zohlednění vitality stromu při stanovení procenta hodnoty odřezané části koruny“

Tab. č. 14 – „Určení polohového koeficientu“

Tab. č. 15 – „Stanovení hodnoty bodu pro přepočet na Kč“

Tab. č. 16 – „Index překryvnosti“

Tab. č. 17 – „Formulář pro rozdělení stromů do tloušťkových tříd“

Tab. č. 18 – „Kategorie vzrůstnosti“

Tab. č. 19 – Výňatek z tabulky „Seznam taxonů keřů s jejich pěstebními charakteristikami

Tab. č. 20 – „Určení základní bodové hodnoty pro kategorie vzrůstnosti keřů a lián“

Tab. č. 21 – „Rekapitulace cen pozemků a dřevin“

Tab. č. 22 – „Koeficienty podnebí“

Tab. č. 23 – „Charakteristiky klimatických oblastí podle Quitta“

Tab. č. 24 –„Rekapitulace cen pozemků a dřevin“

Tab. č. 25 – „Nový koeficienty podnebí