

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Srovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné stavebních pozemků

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor diplomové práce: Bc. Jan Landa

České Budějovice, duben 2016

Prohlášení autora diplomové práce

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 12. dubna 2016

Bc. Jan Landa

Poděkování

Rád bych tímto poděkoval paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., vedoucí diplomové práce, za cenné rady a odborný dohled při tvorbě této práce.

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce bylo srovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné stavebních pozemků v bývalém okrese Písek.

V teoretické části jsem popsal trh s nemovitostmi se zaměřením na stavební pozemky, dělení pozemků, jejich ceny a faktory, jež ji ovlivňují.

V praktické části jsem porovnával cenu obvyklou a zjištěnou.

Klíčová slova: stavební pozemek, cenu obvyklá, cena zjištěná

Abstract

The aim of my thesis is a comparison of the market value and the detected value of building land in the former district of Písek .

In the theoretical part I focused on the real estate market, focusing on building plots, parcels , their prices and factors which influence it.

In the practical part I compare the market value and detected value.

Key words: building plot, market value, detected value

Obsah

1	Úvod.....	8
2	Nemovitosti.....	9
2.1	Trh s nemovitostmi.....	10
2.2	Oceňování nemovitostí.....	10
2.2.1	Důvody oceňování nemovitostí.....	12
2.2.2	Podklady pro oceňování.....	13
3	Trh s pozemky.....	15
3.1	Dělení pozemků.....	17
3.1.1	Dle katastru nemovitostí	17
3.1.2	Dle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb.	18
4	Cena a hodnota.....	20
4.1	Cena.....	20
4.1.1	Druhy cen	21
4.2	Hodnota	24
4.2.1	Faktory ovlivňující cenu pozemků.....	25
4.2.2	Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků.....	29
4.2.3	Nabídka, poptávka.....	30
5	Metody oceňování stavebních pozemků	33
5.1	Cenová mapa pozemků	33
5.1.1	§ 3 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě.....	35
5.2	Metoda porovnávací pro cenu obvyklou	37
6	Metodika a cíle.....	39
6.1	Hypotézy	40
7	Vlastní výzkum	41
7.1	Katastr Bernartice u Milevska.....	41
7.1.1	Cena obvyklá pro katastr Bernartice u Milevska.....	42

7.1.2	Cena zjištěná pro katastr Bernartice u Milevska.....	43
7.2	Katastr Srlín.....	44
7.2.1	Cena obvyklá pro katastr Srlín.....	44
7.2.2	Cena zjištěná pro katastr Srlín.....	45
7.3	Katastr Zběšice	46
7.3.1	Cena obvyklá pro katastr Zběšice	46
7.3.2	Cena zjištěná pro katastr Zběšice	47
7.4	Čížová.....	48
7.4.1	Cena obvyklá pro katastr Nová Ves u Čížové	49
7.4.2	Cena zjištěná pro katastr Nová Ves u Čížové	50
7.5	Katastr Krašovice	51
7.5.1	Cena obvyklá pro katastr Krašovice	51
7.5.2	Cena zjištěná pro katastr Krašovice	52
7.6	Katastr Topělec.....	53
7.6.1	Cena obvyklá pro katastr Topělec.....	53
7.6.2	Cena zjištěná pro katastr Topělec	54
7.7	Katastr Písek.....	55
7.7.1	Cena obvyklá pro katastr Písek	56
7.7.2	Cena zjištěná pro katastr Písek.....	57
7.8	Katastr Semice u Písku.....	58
7.8.1	Cena obvyklá pro katastr Semice u Písku.....	59
7.8.2	Cena zjištěná pro katastr Semice u Písku.....	59
7.9	Katastr Smrkovice	60
7.9.1	Cena obvyklá pro katastr Smrkovice	60
7.9.2	Cena zjištěná pro katastr Smrkovice	61
8	Výsledky a diskuse.....	62
8.1	Stanovené hypotézy.....	62

8.1.1	Vyhodnocení hypotézy č.1	62
8.1.2	Vyhodnocení hypotézy č. 2.....	63
8.1.3	Vyhodnocení hypotézy č. 3.....	64
8.1.4	Vyhodnocení hypotézy č. 4.....	65
8.1.5	Vyhodnocení hypotézy č. 5.....	67
8.1.6	Vyhodnocení hypotézy č. 6.....	68
8.2	Diskuse	69
9	Závěr	71
	Seznam použité literatury.....	72
	Seznam obrázků	75
	Seznam grafů.....	76
	Seznam tabulek	77
	Přílohy	78

1 Úvod

Cílem diplomové práce je srovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné stavebních pozemků v bývalém okrese Písek. Vybrané obce, kde budu zkoumat konkrétní pozemky, jsou Písek, Bernartice a Čížová. Ke každé obci si vyberu dvě podřazená katastrální území se samostatnou obcí. Zaměřím se zejména na to, jak velký může být rozdíl mezi cenou zjištěnou a obvyklou u stavebních pozemků a z jakého důvodu tento problém nastal.

V nové oceňovací vyhlášce pro cenu zjištěnou platí, že obec, která spadá svým katastrálním územím pod obec nadřazenou, je oceňována dle obce nadřazené. Skutečnost je taková, že není tak podstatné, jaká infrastruktura a občanská vybavenost se v dané obci (v obci podřazené) nachází nebo spíše nenachází, ale to, co přesně z technické a občanské vybavenosti nabízí obec nadřazená.

V teoretické části popíši trh s nemovitostmi, zaměřením na stavební pozemky, dělení pozemků dle katastru nemovitostí a dle zákona. Definuji druhy cen, rozdíl mezi cenou a hodnotou, faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků a metody oceňování, které jsou potřebné k výpočtům cen obvyklých a zjištěných.

V praktické části porovnáám cenu obvyklou a zjištěnou. Obvyklou cenu zjistím díky sledování realitního trhu, inzerce a místního šetření v daných obcích. Potřebné informace k vybraným stavebním pozemkům získám z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Cenu zjištěnou vypočtu dle platné vyhlášky a pomocí oceňovacího softwaru Delta-NEM. Dále popíšu základní charakteristiku mnou vybraných obcí, občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu.

V samotném závěru práce vyhodnotím stanovené hypotézy pomocí tabulek a grafů.

2 Nemovitosti

Předmětem právních vztahů jsou především věci. Na rozdíl od běžného chápání se věcmi v právním smyslu rozumí ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které jsou užitečné (slouží potřebě lidí). Třídění věcí lze podle různých kritérií, nejdůležitější je třídění na věci movité a věci nemovité (BRADÁČ 1996).

Nemovitosti jsou zboží, které se v mnoha ekonomických i právních ohledech nijak neliší od jiných druhů ekonomických statků, jako např. ropa, nákladní automobil, obchodní známka nebo umělecký artefakt. I na trhu s nemovitostmi se projevuje zákon nabídky a poptávky, podobně jako jiné komodity a statky i nemovitosti logicky reagují na celkové tržní prostředí, jeho cyklický vývoj (konjunktura, krize) i na mimoekonomické aspekty jako je politické a právní prostředí.

Přesto jsou nemovitosti zboží svým způsobem jedinečné a jedinečný je i trh s nemovitostmi. Podle platné legislativy jsou za nemovitosti považovány:

- pozemky
- stavby pevně spojené s pozemkem (ORT 2008).

Za nemovitost se považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Nemovitosti jsou i trvalé porosty, které jsou součástí pozemků, ale i vodní plochy. Předmětem ocenění nebo odhadu tržní hodnoty bývá celý soubor nemovitostí – hlavní stavba, vedlejší stavby a parcela nebo několik parcel. Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní, evidenční, vlastnickou, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití. Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Nemovitosti – stavby – jsou veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží, nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila nebo znehodnotila. Příslušenství je samo o sobě stavbou, tzn. nemovitostí, a může existovat samostatně. Stavba není součástí pozemku (SCHNEDEROVÁ HERALOVÁ 2008).

Omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát) odlišuje pozemky oproti převážné většině jiných věcí. Nelze je libovolně rozšiřovat nebo

vyrábět. Vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává jakousi formou monopolu, ze kterého se odvíjí pozemková renta. Absolutní pozemkovou rentou mají v daném regionu z titulu svého pozemkového vlastnictví všichni vlastníci pozemků daného druhu (zemědělský, lesní, stavebních,...) (BRADÁČ 1996).

2.1 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi má na rozdíl od trhů s běžnými komoditami určitá specifika:

- nemovitosti jsou fixovány polohou, nemohou být stejné,
- menší počet účastníků trhu, relativně vysoké ceny,
- specifické způsoby financování,
- regulace – legislativa, veřejná správa,
- pomalejší nastolení rovnováhy, méně předvídatelné,
- horší informovanost účastníků trhu, méně zkušeností, složitá transakce,
- složitější rozhodování,
- nemovitosti mají dlouhou dobu životnosti, jsou nepřenositelné, málo likvidní, jejich prodej a nákup je zdlouhavý (ZAZVONIL 1996).

Před samotným odhadem tržní hodnoty nemovitosti je třeba provést podrobnou analýzu trhu s nemovitostmi. Analýza trhu s nemovitostmi spočívá především v těchto dílčích analýzách:

- analýza celkové ekonomické situace nemovitosti,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm (SCHNEDEROVÁ HERALOVÁ 2008).

2.2 Oceňování nemovitostí

Ocenění majetku založené na principech tržní ekonomiky je zcela odlišné od stanovení regulované ceny. Vyžaduje nejen hluboké znalosti tržních mechanismů a stavu trhu, tj. poměru nabídky a poptávky v daném regionu u té které komodity, ale i znalost oceňované věci, tj. určit, co je standard na trhu a jak tedy klasifikovat

posuzovanou nemovitost, zda jde o nadstandard či podstandard, případně luxus. Základní filozofie trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly ceny majetku na trhu, kromě trhu samostatného. Je sice řada metod, které se zabývají stanovením obvyklých cen, které se k tržním hodnotám přibližují, ale nakonec jde stejně vždy o schopnost jedince nebo firmy zabývajících se oceňováním aplikovat znalost trhu, zjistit, co je podstatné, co trh ovlivňuje a vědět, jak se trh bude pravděpodobně vyvíjet.

Je tedy jasné, že oceňování majetku je postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o tendencích v politice, v ekonomice, o hospodářských výsledcích a předpokladech, a jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh nějaké ceny. To, co se tedy vypočítává v rámci ocenění, je tržní hodnota majetku a nikoliv jeho cena. Cena je spíše konkrétní částka realizována až prodejem (KOKOŠKA 2000).

Značný vliv na ceny nemovitostí má okamžitá kupní síla obyvatelstva. V období snížené kupní síly, kdy peněžní prostředky obyvatelstva jsou použity ve větší míře na uspokojení základních potřeb, je poptávka po nemovitostech nižší. Pokud někdo potřebuje získat prostředky prodejem nemovitosti, pak jedinec za nízkou cenu, aby se kupujícímu jevila výhodnou. Naopak, v období s vyšší kupní silou a při vysoké inflaci, se jeví investice do nemovitostí výhodnými, a proto je zde značná poptávka mající za důsledek zvyšování cen, někdy až na neuvěřitelnou míru (BRADÁČ 1996).

Tržní cenu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),

- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost) (ZAZVONIL 1996).

2.2.1 Důvody oceňování nemovitostí

Důvodů pro provedení ocenění existuje celá řada, mezi nejčastější patří např.:

- převod vlastnictví – pomoc při sjednávání nabídkové či poptávkové ceny, pomoc při stanovení ceny sjednané při prodeji
- financování úvěru – odhad zástavní hodnoty jistiny nabízené při žádosti o úvěr, poskytnutí informací investorovi vkládajícímu své finanční prostředky do hypotečních zástavních listů a bankovních obligací, vytvoření základů pro rozhodování v oblasti zajištění úvěrů
- kompenzace obviněných z rozhodnutí soudu – odhad tržní hodnoty majetku jako celku před provedením škody po jeho poškození, odhad škody vzniklých na majetku.
- účetní záležitosti – ocenění hmotného a nehmotného majetků
- daňové záležitosti – zjištění základu daně z převodu majetku, daně darovací a daně dědické
- poradenství při investičním rozhodování – stanovení výnosnosti investic, určení základu pro výpočet splátkového kalendáře, odhad likvidační hodnoty při nuceném prodeji, průzkum trhu, odhalení nabídkových a poptávkových trendů (ŽÍTEK 2005).
- dědictví
- uzavírání pojistných smluv
- vypořádání SJM
- insolvenční řízení, exekuce
- vklady nemovitostí do majetku firem
- vyvlastnění

2.2.2 Podklady pro oceňování

Obecně k podkladům pro ocenění nemovitostí

Přehled všech podkladů pro ocenění nemovitostí je znalec (odhadce) povinen uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého dokladu se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah

Podklady k oceňování nemovitostí jsou zejména:

- výpis z katastru nemovitostí; neměl by být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis. V případě, že je použit výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální; znalec si v takovémto případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz – katastr nemovitostí, nahlížení do katastru, informace z KN, informace o parcele nebo informace o budově;
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z KN) v případě, že je použita kopie katastrální mapy starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitá kopie je stále aktuální
- cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná
- stavebně právní dokumentace (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací)
- nájemní smlouvy a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorám, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňovaném nemovitostí resp. areálu
- pasporty nemovitostí
- přiznání k dani z nemovitostí
- smlouvy o správě nemovitostí

- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti
- výsledky místního šetření (ohledání) nemovitosti provedeného zásadně osobně odhadcem za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene)
- v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu, například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu (BRADÁČ 2008)
- databáze informací, například o dosahovaných cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostoru určitého typu v požadovaném místě a čase apod.

3 Trh s pozemky

Pozemek je velice specifickým zbožím, které se od jiného v mnoha směrech podstatně liší, neboť

- je základním výrobním faktorem,
- je nereprodukovatelné,
- neopotřebovává se,
- má nekonečnou životnost,
- je nepřemístitelné a
- jeho nabídka je konečná.

Protože pozemky nepodléhají vlivům zastarávání, jejich technická i ekonomická životnost je neomezená.

Pozemky nejsou výsledkem lidské činnosti, nelze je tedy „vyrobit“ ani reprodukovat a ve spojitosti s jejich původem tedy nelze hovořit o výrobních, resp. reprodukčních nákladech, ale pouze o nákladech vynaložených na jejich pořízení.

Absence nákladů na výrobu pozemků a skutečnost, že nevznikly lidskou činností, je příčinou, že u pozemků se na rozdíl od staveb neprojevuje vliv času v podobě zastarávání, znehodnocení či opotřebení, které vychází z premisy, že účastníci trhu starším věcem většinou přisuzují nižší hodnotu než novým a spojují tedy úbytek hodnoty se stářím hodnoceného subjektu. Přitom nelze tvrdit, že by snad pozemek nemohl být znehodnocen, nicméně podstata ztráty jeho hodnoty nespočívá v zastarávání pozemku samého, ale v externích záměnách (např. v důsledku vývoje ekonomiky cena pozemků v oblasti klesá, či následkem územního vývoje se pozemek stává méně atraktivním apod.), případně může jít o vyčerpání jeho užitkového potenciálu (např. vytěžením na něm se nacházejících nerostů, znečištěním v souvislosti s nevhodným způsobem užívání, klesající úrodností vzhledem k jednostranně intenzivní výrobě apod.) Každopádně příčiny eventuálního znehodnocení pozemků nemají přímou spojitost se stářím, což je mimo jiné i příčinou, že z účetního pohledu se pozemky na rozdíl od staveb „neodepisují“.

Pozemky jsou specifikovány jednoznačnou polohou a jsou tudíž pravou podstatou toho, že nemovitosti jsou jedinečné. Stavby na nich zbudované mohou být

duplikovány či v některých případech mohou být dokonce technickými prostředky přemístěny, nicméně poloha pozemků dává nemovitostem jejich hlavní typické vlastnosti, kterými jsou unikátnost, originalita a neopakovatelnost. Proto by se měla v souvislosti s oceňováním nemovitostí věnovat pozemkům maximální pozornost, neboť jsou primárním prvkem, od něhož se podstata hodnoty nemovitostí odvíjí (ZAZVONIL 2007).

Pozemky jsou jediným druhem nemovitosti, který nelze reprodukovat, kvantitativní stránka nabídky je tedy fixní a nereaguje na žádné změny trhu. To, co se může měnit, je kvalitativní stránka nabídky, tedy snaha o zvýšení (přidání) hodnoty k existujícímu pozemku. Způsoby, jak pozemek zhodnotit, jsou různé a liší se jak lokací, tak možností využití pozemku z technického, právního a komerčního hlediska. U zemědělské půdy to může být zlepšení bonity melioracemi, hnojením, kypřením, u lesního pozemku racionální výsadbou porostů, u stavebních pozemků třeba vybaveností inženýrskými sítěmi, vyšší hustotou zástavby, apod. (ORT 2008).

3.1 Dělení pozemků

3.1.1 Dle katastru nemovitostí

Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (BRADÁČ 2008).

Tabulka 1: Dělení pozemku podle katastrálního zákona; zdroj: BRADÁČ 2008

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		a) na němž se pravidelně pěstují obiloviny, okopaniny, píceiny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny b) který je dočasně zatravněn (píceiny na orné půdě)
3	chmelnice		pozemek, na němž se pěstuje chmel
4	vinice		pozemek, na němž se pěstuje vinná réva
5	zahrada		pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu b) souvisle osazený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami
6	ovocný sad	ovoc. sad	pozemek souvisle osazený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha
7	trvalý travní porost	travní p.	pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván
10	lesní pozemek	lesní poz.	pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní 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 státní správy lesů (zákon 289/1995 Sb.)

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
11	vodní plocha	vodní pl.	pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	a) budova nebo rozestavěná budova podle §2 odst. 1 písm. b) d) a e) katastrální zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova postavená na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha. b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c) c) zbořeniště d) vodní dílo
14	ostatní plochy	ostat. pl.	pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků

3.1.2 Dle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb.

Pozemky podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se rozdělují:

§ 9 Členění pozemků

- (1) Pro účely oceňování se pozemky člení na
 - a) stavební pozemky,
 - b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
 - c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
 - d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
 - e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).
- (2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:
 - a) nezastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

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

b) zastavěné pozemky

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

- (3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.
- (4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.
- (5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (Zákon č. 151/1997 Sb.).

4 Cena a hodnota

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot.

Hodnota je obrazem návrhu nebo názoru, ale cena je dosažený či realizovaný fakt. Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Prodávající a potenciální kupující mohou mít různou představu o hodnotě nemovitosti, v procesu vyjednávání a v okamžiku realizace vyústí tato představa v konkrétní cenu (SCHNEDEROVÁ HERALOVÁ 2008).

4.1 Cena

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), jelikož stanoví v § 1 odst. 2:

(1) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (BRADÁČ 2008).

Cena je:

- je výrazem používaným pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou
- je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímaným jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími
- nemusí být vždy veřejně známá (HÁLEK 2009).

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, zůstává však historickým faktem.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo službu k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední

hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto důležité vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (BRADÁČ 2008).

Cena je skutečně zaplacená částka za majetek nebo službu (HÁLEK 2009).

4.1.1 Druhy cen

Cena obvyklá

Dle předpisu č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku

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

Dle předpisu č. 526/1990 Sb. zákon o cenách

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

Obvyklá cena je pak cenou, kterou je možné odvodit z cen, které byly prokazatelně vynaloženy při prodeji obdobné nemovitosti v podobných podmínkách v dané lokalitě a v daném čase (KOKOŠKA 2000).

Cena sjednaná

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

Cena mimořádná

Podle zákona o oceňování majetku – § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.: Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena průměrná

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

Cena pořízení

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

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí) (Komentář MF 2014).

Cena zjištěná (administrativní)

Cena majetku zjištěná podle zákona o oceňování majetku. Cena zjištěná podle zvláštního oceňovacího (administrativního předpisu). Je to ekvivalent administrativní ceny (HÁLEK 2009).

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (Vyhláška č. 3/2008 Sb.).

Cena historická

Cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení (BRADÁČ 1996).

Skutečná pořizovací cena, která byla zaplacená v souvislosti s pořízením majetku v době, kdy se o něm poprvé účtovalo v účetní evidenci. U mnoha majetkových položek v účetnictví přetrvává po celou dobu vlastnictví (pozemky), (HÁLEK 2009).

Cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejího postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena (cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související (BRADÁČ 2008).

Reprodukční pořizovací cena

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novu věc pořídit v době ocenění (HÁLEK 2009).

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

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (BRADÁČ 2008).

Tržní cena

Tržní ceny pozemků se stanovují na základě nabídky a poptávky dohodou mezi kupujícím a prodávajícím na trhu s půdou. Tato cena se tvoří v průběhu jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu a kupujícím, který nabízí kupní cenu. Tržní cena je pak výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou (NĚMEC 2004).

Ceny sjednané, které jsou uváděné v kupních smlouvách, jsou evidovány na finančních úřadech za účelem vyměření daně z příjmu ze strany prodávajícího (NĚMEC 2001).

Tržní cenu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost) (ZAZVONIL 1996).

Výchozí cena

Pořizovací cena nového majetku bez odpočtu opotřebení (HÁLEK 2009).

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) se pojem výchozí cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení (BRADÁČ 2008).

Časová cena

Též „substituční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (BRADÁČ 1996).

4.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé.

Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí (BRADÁČ 1996).

Hodnota půdy může být přirozená, tj. daná souhrou přírodních vlastností komponentů bez vlivů zvláštních kulturních opatření, nebo je hodnota hospodářská, která v sobě zahrnuje nejen přírodní vybavení půdy, nýbrž i její zlepšení pod vlivem kulturních opatření. Hodnota půdy není totožná s cenou půdy (NĚMEC 2001).

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají (HÁLEK 2009).

Hodnota pozemků se mění především v závislosti na tom, jaké lze předpokládat jejich využití a jaký je možno podle toho očekávat prospěch spojený s jejich vlastnictvím či možností užívání. Hodnota pozemků je významným způsobem závislá na časových horizontech a stupni vývoje, v nichž se toto očekávání odehrává (ZAZVONIL 2007).

Při stanovení hodnoty pozemků musí být prioritní sledování cen pozemků realizovaných nebo nabízených na místním trhu. Sledování cen se provádí v členění podle polohy, druhu pozemku, velikosti, stavební a legislativní připravenosti (KOKOŠKA 2000).

Hodnota z pohledu oceňování majetku. V oboru oceňování majetku hrají nejvýznamnější roli 3 základní kategorie hodnoty:

- 1) tržní hodnota
- 2) subjektivá hodnota
- 3) objektivá hodnota (HÁLEK 2009).

4.2.1 Faktory ovlivňující cenu pozemků

Hodnota pozemku je závislá především na jeho poloze. Vzhledem k tomu, že při odhadu hodnoty pozemků by měl být preferován především přístup a v jeho rámci nejlépe některá z metod přímého porovnání, je polohu nutno hodnotit především v souvislosti s možnostmi získat k posuzovanému pozemku data a aktuální ceny srovnatelných pozemků v blízkém okolí (ZAZVONIL 2007).

Cena pozemku

Tedy cena prodejní, nabídková nebo jinak zjištěná, např. z cenové mapy. Pokud si vybereme pozemek pro porovnání, musíme znát logicky jeho cenu. Z hlediska pravdivosti je ideální cena prodejní, pokud jí neznáme, budeme muset jinou cenu korigovat (ORT 2007).

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze odvodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby.

Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejich vybudování je značně nákladné.

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny bohužel zaměňují (BRADÁČ 2008).

Rozloha pozemku

Buď celková rozloha, nebo rozloha komerčně využitelná. Může nastat případ, že část oceňovaného pozemku není komerčně využitelná. Tuto nevyužitelnou část může tvořit např. komunikace, vodní plocha, veřejná zeleň, prudký svah, apod.

Velikost pozemků se uvádí v m². Platí zde, že čím je větší celková výměra pozemků, tím je vyšší jeho hodnota. Také zde hraje důležitou roli funkce pozemku, např. pro výstavbu rodinného domu je vhodný pozemek o rozloze 700 – 1 000 m² a pro administrativní či průmyslové budovy bude potřeba pozemek o větší rozloze.

Vlastnická práva

Tento korekční činitel nám zohledňuje to, zda není vlastnické právo k pozemku nějak omezeno. Pokud je např. pozemek pronajat na 50 let, jedná se o značné omezení jeho vlastnictví.

Existence věcných břemen

Věcných břemen, které se mohou nějak dotýkat pozemku, je celá řada – právo chůze, požívací právo k porostům na pozemku, podzemní vedení a koridory až po např. podzemní garáže cizího vlastníka pod porovnávaným pozemkem. Věcná

břemena mohou být bezúplatná nebo mohou být zřízena za úplatu, dále mohou být trvalá nebo dočasná. Obecně platí, že věcné břemeno omezuje vlastnictví, a tím snižuje hodnotu majetku.

Využití podle územního plánu

Tato korekce je jednou z hlavních, které určují tržní hodnotu pozemku. Dva shodné pozemky, ležící vedle sebe mohou mít v závislosti na využití podle územního plánu řádově jinou hodnotu.

V České republice se územní plán vyhotovuje na základě stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vydává ho zastupitelstvo obce. Informuje o rozvoji měst nebo obcí. Vymezuje plochy vhodné k osídlení, výrobě, dopravě atd. Platný územní plán patří mezi první dokumenty, se kterými by měli investoři porovnávat svůj záměr.

Územní rozhodnutí

Zde je třeba v korekci zohlednit dvě věci. Jednak to, zda je možné územní rozhodnutí vůbec získat, a pokud ano, jaké a na jaký druh výstavby. Druhým korekčním činitelem jsou potom náklady spojené s projektovou a inženýrskou činností nutnou k získání územního rozhodnutí.

Jiná právní omezení a závazky

Asi nejčastějším případem je zástavní právo ve prospěch třetí osoby (věřitele, obvykle banky). Jiným případem, který je častým pozůstatkem restitučních řízení, je třeba to, že pozemek má 50 spoluvlastníků, z nichž každý vlastní podíl v hodnotě několika procent. Často citovaný je případ pozemku zastavěného stavbou jiného vlastníka. Tyto případy jsou důsledkem českého a dříve i československého právního řádu, který toto oddělené vlastnictví umožňuje.

Lokalita

Cenový faktor lokality je typickým atributem nepřemístitelné nemovitosti.

Tvar a orientace pozemku

Většina investorů upřednostňuje pokud možno pravidelný, obdélníkový nebo čtvercový tvar pozemku, obecně takový, který umožní jeho co největší komerční využitelnost. Předmětem porovnání ale může být pozemek nepravidelný, extrémně protáhlý nebo dokonce pozemek rozdělený do několika vzájemně oddělených částí.

Nejžádanějším tvarem pozemků je obdélníkový tvar, tak aby bylo možné postavit obytné místnosti domu na jihovýchod a jihozápad. Negativně hodnotu pozemku ovlivňuje jeho příliš členitý a nepravidelný tvar.

Orientace pozemku

Je myšlena jednak ke světovým stranám, jednak orientaci z komerčního hlediska. Pro stavbu rekreační chaty je jistě atraktivnější jižní svah než svah severní.

Svažitost

Svažitost pozemku s sebou nese náklady na terénní úpravy a na zakládání staveb. U extrémně svažitých pozemků je zástavba dokonce technicky nemožná nebo ekonomicky neefektivní.

Dostupnost a kapacita inženýrských sítí

Jako u většiny ostatních korekcí i zde platí, že technicky lze vyřešit skoro všechno, otázka je s jakými náklady a s jakou rentabilitou. Zda je technicky možné a proveditelné se na stávající inženýrské sítě napojit nebo zda je možné vytvořit sítě nové. Obvykle nejsou problémy s rozvody elektřiny. U plynovodu může hrát roli délka přípojky k hlavnímu řádu, podobně tomu je u vodovodu. Technicky nejsložitější a investičně nejnáročnější jsou rozvody kanalizace.

Přítomnost inženýrských sítí (energie, plyn, kanalizace, vodovod) má pozitivní vliv na hodnotu pozemku. Ideální situace je tehdy, pokud veškeré inženýrské sítě vedou kolem hranic pozemku. Jestliže hlavní řády inženýrských sítí vedou napříč pozemkem, mohlo by to mít na hodnotu negativní vliv.

Kontaminace půdy

Na první pohled dobře situovaný pozemek nemusí být pro stavbu ideální. Rozhoduje totiž i to, co se skrývá pod povrchem pozemku. Kontaminace půdy může být v některých případech faktorem, který zcela zabrání využití pozemku nebo jej značně omezí. Z praxe je známo, že se při oceňování zjišťuje kontaminace pozemku relativně obtížně. Obvykle záleží na zkušenosti odhadce, kde lze kontaminaci předpokládat (staré skládky, odvaly, sklady sypkých chemikálií nebo pohonných hmot, apod.). Dobrým vodítkem bývají např. ekologické audity.

Dopravní obslužnost

Dopravní obslužností nazýváme dostupnost pozemku hromadnou dopravou. Zde je nutno posuzovat dva faktory. Jednat tzv. dochůznou vzdálenost, obvykle 600 metrů, dále četnost spojů.

Dopravní dostupnost včetně parkování

Dopravní dostupnost je možnost jiné než hromadné dopravy k pozemku a možnost zaparkovat dopravní prostředek v dochůdné vzdálenosti. Obvyklým požadavkem je dostupnost pro běžný (nikoliv terénní) automobil, tedy po zpevněné, bezprašné a celoročně sjízdné komunikaci.

Velikost pozemku

Vztah ceny a velikosti je nepřímý úměrný. Vztah ceny a velikosti závisí na mnoha okolnostech – např. zda lze větší pozemek jednoduše rozdělit a prodat po částech nebo na tom, zda je pro určité investiční záměry (hypermarket včetně parkoviště, golfové hřiště) větší pozemek výhodou. Obecně ale platí, že čtvereční metr většího pozemku je levnější než čtvereční metr pozemku menšího.

Zastavitelnost

Možnost zastavitelnosti pozemku je dána technickými a právními podmínkami. Stavební právo, vyhlášky, technické a hygienické normy, apod.

Vliv trhu na hodnotu pozemku

Základní dva subjekty na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí je prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Trh nemovitostí je znázorněn nabídkou a poptávkou. Nabídka pozemků je konečná, od toho se odvíjí cena (ORT 2007).

4.2.2 Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků

- velikost obce (počet obyvatel, rozloha, skladba území),
- poloha v rámci státu, kraje, regionu (vnitrozemí, příhraničí apod.),
- význam obce,
- správa (statut obce, OÚ, FÚ, KÚ, SÚ, soud, policie, apod.),
- hospodářství (průmysl, výroba, služby, zaměstnanost, pracovní příležitosti, trendy vývoje),

- obchod a služby (nákupy, servis, restaurace, ubytování),
- bydlení,
- zdravotnictví, kultura, školství,
- doprava,
- sport, rekreace, turistika, příroda, volný čas,
- památky, cizinecký ruch,
- kvalita životního prostředí,
- pohyb obyvatelstva,
- specifické prvky (ZAZVONIL 2007).

4.2.3 Nabídka, poptávka

V tržní ekonomice se cena jakéhokoliv zboží řídí trhem. Základními prvky trhu jako ekonomické kategorie jsou nabídka a poptávka, cena, subjekty na trhu (prodávající a kupující) a předmět trhu (NĚMĚC 2001).

Trh poptávky po nemovitostech definuje toho, kdo si nemovitosti nakupuje a za jakým účelem. Všechny složky trhu (domácnosti, firmy, korporace, stát) si kupují nemovitosti ze tří základních důvodů:

- pro vlastní potřebu
- pro očekávaný příjem
- pro zvýšení hodnoty v čase (ORT 2008).

Nabídky nemovitostí lze zhruba rozdělit na tři části s rozlišným charakterem chování trhu i sektorem nabízejících:

- trh s pozemky
- trh se stavbami
- trh s nájmy

Se stoupající nabídkou a snižující se poptávkou ceny pozemků klesají, se stoupající poptávkou a snižující se nabídkou ceny stoupají. Změny nabídky a poptávky jsou důsledkem průběžného a nepřerušovaného působení tržních sil, které ceny v závislosti na množství posunují k rovnovážnému stavu. Proto dočasná nerovnováha může hodnotu pozemků výrazným způsobem ovlivnit. Změny v populaci, kupní síle, oblíbě, preferencích, v ochraně vlastnických práv, v hospodářské

a úvěrové politice, v cenách stavebních materiálů, prací, v cenách substitučních či komplementárních alternativ ve vztahu k pozemkům mohou působit na posuny v poptávce. Změny v technické, technologické a organizační úrovni stavebnictví, v rozsahu a rychlosti nové výstavby, v územně plánovací dokumentaci sídel, ve výši infrastruktury územní a v rozsahu ochrany půdního fondu, to vše působí na změny v nabídce.

Protože se vše odehrává v konkurenčním prostředí, je v případě pozemků soutěž účastníků trhu zaměřena především na polohu, která je pro ně nejdůležitějším hodnotícím kritériem. Pozemky s nejlepší a nejvýhodnější polohou jsou obsazeny nejdříve, jejich zásoba se vyčerpá, takže následně se zájem přenesl na pozemky sousední, vzdálenější od centra výhody a posléze přijdou na řadu i pozemky méně lukrativní.

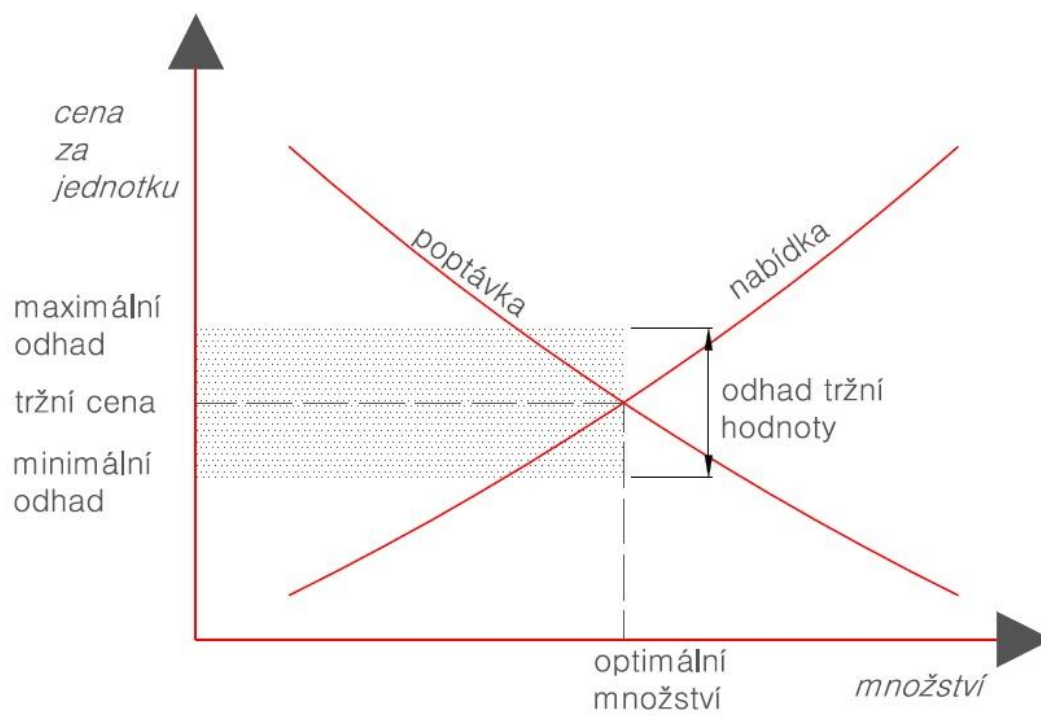
Proto ceny stavebních pozemků většinou rostou směrem k centřům měst, kde výhodnost polohy je spojována především s jejich výjimečností a komerčními účely, obdobně za epicentrum výhody mohou být považovány některé významné dopravní tepny, především s výhodou polohy co do dopravní dostupnosti a přirozeného komerčního „zviditelnění“.

U obytné zástavby je s epicentrem výhody obvykle spojována např. dobrá „adresa“, relativně zdravé životní prostředí, dostupnost infrastruktury, relativní soukromí. Nicméně podmínky se mohou rychle měnit, souvisejí se změnami životního stylu a uznávaných standardů, s rozvojem automobilismu, kupní silou i módou.

Změny v poptávce většinou předbíhají možnosti nabídky. Poptávka se může měnit velmi rychle, naopak nabídka stavebních pozemků je méně operativní, neboť jednak je principiálně konečná a pozemky jsou tudíž stále vzácnější a jednak je doplňována především ze stávajícího půdního fondu, který je uvolňuje relativně pomalu a složitě (ZAZVONIL 2007).

Na rozdíl od tržní ceny, která je skutečnou cenou dosaženou na trhu v důsledku střetávání nabídky a poptávky, je tržní hodnota pouhým odhadem, který má od skutečné tržní ceny určitý rozptyl. Šíře tohoto rozptylu je určena mezní hodnotou minimálního a maximálního odhadu tržní hodnoty (HÁLEK 2007).

Obrázek 1: Poptávka, nabídka; zdroj: Hálek 2007



5 Metody oceňování stavebních pozemků

5.1 Cenová mapa pozemků

Přednost před ostatními metodami zjištění ceny pozemků má zpravidla cenová mapa, pokud je pro dané území vyhotovena.

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků (převážně se týká pozemků stavebních). Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vnesení do mapy. V cenové mapě je obvykle obec rozdělena podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). Pro tento charakter jsou pak v mapě vyneseny v každém území základní ceny za 1m² stavebního pozemku. Bývají zde i území bez uvedení ceny; v takovém případě se pro cenění vyhláškou použije jednotková základní cena pozemku z vyhlášky, pro ostatní případy ocenění se použije náhradní metodika (BRADÁČ 1996).

- (1) Stavení pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocenění se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška.
- (2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, případně v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.
- (3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny staveních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel, skupiny obcí stanoví

vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.

- (4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.
- (5) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření, obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění Cenovém věstníku.
- (6) Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.
- (7) Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.
- (8) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, případně staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je předstávkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.
- (9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů (Zákon č. 151/1997 Sb.).

Cenová mapa stavebních pozemků platná k 1.1.2016 dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

- (1) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemek. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.

- (2) Je-li do cenové mapy stavebních pozemků zařazen stavební pozemek, který nelze z cenové mapy ocenit, protože
- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
 - b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, nebo
 - c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 této vyhlášky.
- (3) Pozemky, které nesplňují podmínky uvedené v § 9 odstavec 2 zákona, nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků.

5.1.1 § 3 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad, Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 k této vyhlášce.

Viz příloha č. 1. Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 vyhlášky.

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

(2) Cena určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny (Vyhláška č. 441/2013 Sb.).

§ 4 Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomu účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

5.2 Metoda porovnávací pro cenu obvyklou

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí.

Jak postupovat při konstrukci obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou,

a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny. Pro ilustraci

je uveden konkrétní příklad porovnání cen nemovitostí. Uvedený příklad je jednou z možností:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci nebo žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená a tak dále,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou).

Za ideální pokládáme zpracování tabulky, kde je zahrnuta:

- cena prodeje,
- zastavěná plocha,
- obestavěný prostor,
- venkovní úpravy,
- výměra pozemku,
- cena pozemku atd.

Zahrnutý musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít. Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení.

Popsány musejí být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubický metr obestavěného prostoru.

Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu (Komentář MF, 2014).

6 Metodika a cíle

Cílem praktické části diplomové práce je srovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné stavebních pozemků v bývalém okrese Písek. Výběr daného území bude proveden na základě znalosti této lokality. V okrese Písek budou vybrány tři obce Bernartice, Čížová a Písek, ke každé obci budou vybrány dvě podřazená katastrální území se samostatnými obcemi.

První část diplomové práce bude zaměřena na novou oceňovací vyhlášku. Budou zkoumány a porovnávány jednotlivé pozemky ve vybraných katastrálních územích, kdy budou vybírána vždy taková katastrální území, aby na svém území měla jednu obec. V nové oceňovací vyhlášce pro cenu zjištěnou je postup takový, že obec, která spadá svým katastrálním územím pod obec nadřazenou, je oceňována dle obce nadřazené. Skutečnost je taková, že není tak podstatné, jaká infrastruktura a občanská vybavenost se v dané obci (v obci podřazené) nachází nebo spíše nenachází, ale to, co přesně z technické a občanské vybavenosti nabízí obec nadřazená.

Tento problém se týká především menších obcí bez jakékoliv občanské a technické vybavenosti.

Může se tedy stát a často se stává, že hranice jednoho katastru, který spadá pod obec nadřazenou s dobrou infrastrukturou, sousedí s katastrem, kde nadřazená obec je menší bez významnější občanské vybavenosti. V tomto případě, dvě stavební parcely, které od sebe mohou být vzdálené jen pár set metrů, se budou počítat podle jiné nadřazené obce a jejich cena zjištěná se může zřetelně lišit.

Vždy bude vybrán pozemek, který se buď aktuálně prodává, nebo je jisté za kolik se prodal a vypočte se pro něj cena zjištěná dle vyhlášky. Dále porovnáme v tabulkách, jaký je rozdíl u těchto pozemků co se občanské a technické vybavenosti v místě, kde se pozemek fyzicky nachází a v místě nadřazené obce, podle které bude proveden samotný výpočet ceny.

Získané ceny z realitních kanceláří a inzerce budou poníženy o nabídkový index I_n , který nám udává, rozdíl mezi nabízenou cenou a cenou skutečnou, která je v kupní smlouvě. Tento index je průměrně stanoven na hodnotu 0,15 tedy 15%.

- a) Začátek praktické části bude zaměřen na sběr dat týkajících se cen obvyklých v bývalém okrese Písek. Data budou získána zejména z:
- realitních kanceláří,
 - inzertní nabídky v místním tisku,
 - místního šetření v daných obcích,
 - Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.
- b) Cena zjištěná se vypočte pomocí softwarového programu Delta-NEM, kde se určí index polohy a index trhu daného stavebního pozemku. Podklady pro ceny zjištěné budou získány z místního šetření stavebních pozemků nadřazených obcí.
- c) Srovnání ceny obvyklé a zjištěné bude znázorněno a porovnáno v tabulkách a grafech.

6.1 Hypotézy

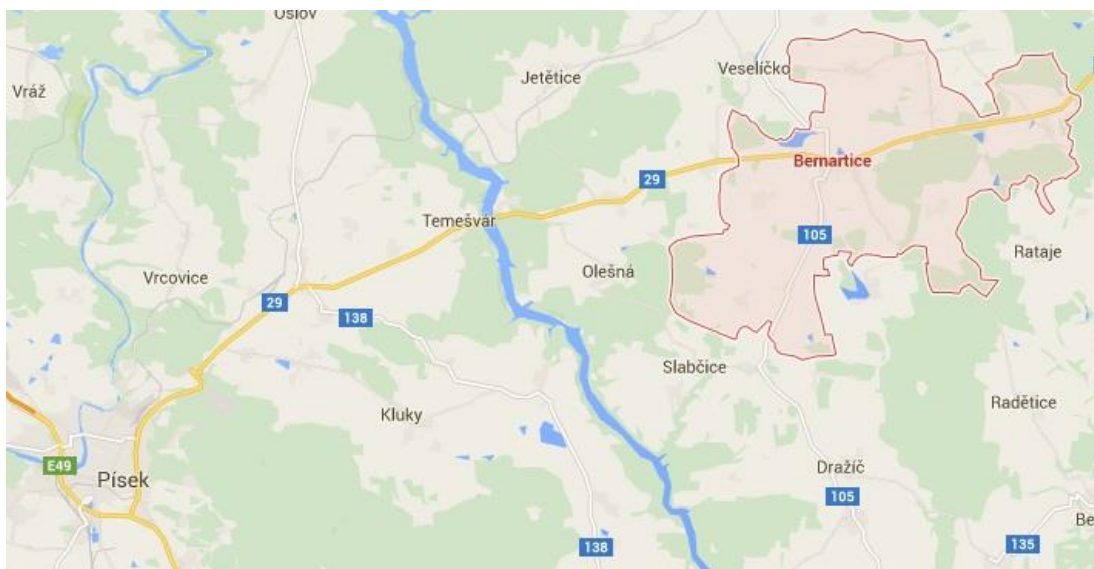
Následující hypotézy jsem si stanovil na základě znalosti oceňovací vyhlášky. Předpokládám, že v mnou vybraných obcích bude docházet k markantnímu rozdílu cen zjištěných a cen obvyklých.

- V obci Bernartice bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.
- Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Srlín a Zběšice bude vyšší, než cena obvyklá.
- V obci Čížová bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.
- Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Krašovice a Topělec bude vyšší než cena obvyklá.
- Ve městě Písek bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.
- Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Semice a Smrkovice bude vyšší než cena obvyklá.

7 Vlastní výzkum

7.1 Katastr Bernartice u Milevska

Obrázek 2: Mapa obce Bernartice; zdroj: Google.com



Bernartice jsou městys ležící v jižních Čechách v okrese Písek okolo státní silnice první třídy I/29 Tábor - Písek. Obec se rozléhá v mírně zvlněné krajině o nadmořské výšce 463 m n. m., přibližně 10 km jižně od Milevska a 22 km východně od města Písku. V Bernartících a okolních obcích žije zhruba 1 300 obyvatel. Bernartice jsou často vyhledávány pro bydlení i podnikání z dobré polohy mezi dvěma velkými městy Písek a Tábor, přičemž do Českých Budějovic je to 51 km, můžeme tedy tuto polohu označit za strategickou. V obci najdeme celkovou občanskou vybavenost, školu do devátého ročníku, školku, dva samoobslužné supermarkety, poštu a zdravotní zařízení. Z hlediska infrastruktury se v obci nachází veřejný vodovod, kanalizace i rozvod plynu. Najdeme zde také autobusovou zastávku, přes kterou vedou hlavní tahy Písek – Tábor, Písek – Brno. Bernartice se rozkládají na devíti katastrálních územích, kde každé katastrální území podléhá pod samostatnou obec. Pro svou práci jsem si vybral obec Srlín se stejnojmenným katastrálním územím a obec Zběšice také se stejnojmenným katastrálním územím.

Tabulka 2: Katastry obce Bernartice; zdroj: vlastní

Katastrální území	pošta	škola	zdravotní zařízení	policie	kanalizace	vodovod	plyn
Bernartice u Milevska	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Bilinka	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Bojenice	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Jestřebice	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Kolišov	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Rakov u Svatkovic	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Srlín	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	NE
Svatkovice	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Zběšice	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE

7.1.1 Cena obvyklá pro katastr Bernartice u Milevska

V obci Bernartice se v roce 2010 vybuďovalo přibližně 30 nových stavebních parcel na obecních pozemcích, které se stále doprodávají. V loňském roce se prodaly čtyři parcely za průměrnou cenu 424,5 Kč/m², (jednotková cena se mění podle přesné velikosti pozemků). Je zde vyhotoven územní plán z roku 2010. Soukromé pozemky na okraji obce jsou také prodávány jako stavební, stanovuje-li to územní plán.

Tabulka 3: Stavební pozemky v obci Bernartice; zdroj: vlastní

Bernartice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 313/64	1 170	ANO	ANO	ANO	408,00 Kč
p.č. 313/69	715	ANO	ANO	ANO	446,00 Kč
p.č. 313/71	1 184	ANO	ANO	ANO	407,00 Kč
p.č. 313/53	940	ANO	ANO	ANO	437,00 Kč

7.1.2 Cena zjištěná pro katastr Bernartice u Milevska

Cenu zjištěnou v obci Bernartice jsem získával pomocí výpočtu ze software Delta-NEM dle platné vyhlášky 345/2015 Sb. Jak jsem zjistil, v obci se nachází městská kanalizace, vodovod, plyn, zdravotní zařízení, škola a pošta. Z místního šetření jsem zařadil druh polohy obce a občanskou vybavenost obce.

Samotná cena zjištěná se liší v řádu korun, dle přesné specifiky daného pozemku. U mnou zvoleného pozemku s parcelním číslem 313/64 byla vypočtena cena zjištěná 357 Kč/m² viz příloha č. 2.

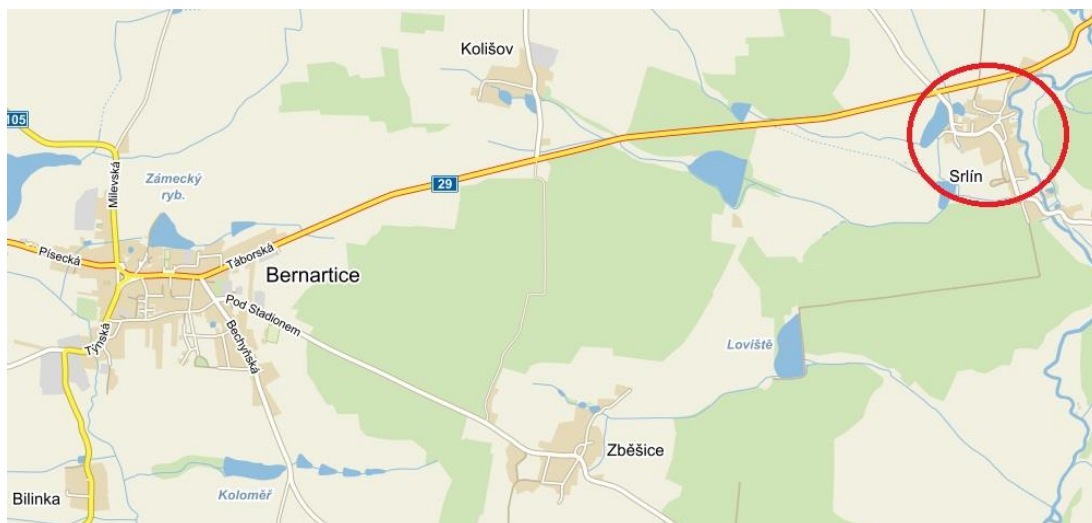
Tabulka 4: Cena zjištěná v obci Bernartice; zdroj: vlastní

Bernartice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 313/64	1 170	ANO	ANO	ANO	408,00 Kč	357,00 Kč
p.č. 313/69	715	ANO	ANO	ANO	446,00 Kč	
p.č. 313/71	1 184	ANO	ANO	ANO	407,00 Kč	
p.č. 313/53	940	ANO	ANO	ANO	437,00 Kč	

Můžeme si všimnout, že cena zjištěná je přibližně o 50 až 90 Kč nižší, než cena obvyklá.

7.2 Katastr Srlín

Obrázek 3: Poloha obce Srlín; zdroj: mapy.cz



Srlín je vesnice, která spadá pod obec Bernartice v okrese Písek. Nachází se 5,5 km na východ od Bernartic. Je zde evidováno 80 adres. V roce 2011 zde trvale žilo osmdesát obyvatel. V obci Srlín se nenachází žádná občanská vybavenost, autobusová zastávka je vzdálená 300 metrů od okraje obce. Z infrastruktury je zde pouze vodovod z Bernartic.

7.2.1 Cena obvyklá pro katastr Srlín

V obci Srlín se prodává podstatně méně pozemků. Za loňský rok se zde prodaly pouze dva stavební pozemky v ceně 140 Kč/m².

Jak mi starosta obcí sdělil, další stavební pozemky by v obci Srlín byly. Musel by ale o návrh na výstavbu rodinného domu požádat samotný vlastník parcely. Pokud se jedná o pozemky navazující na zastavěnou a zastavitelnou část obce a jsou přístupné, obec nemá proti výstavbě žádné výhrady.

Tabulka 5: Stavební pozemky v obci Srlín; zdroj vlastní

Srlín	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 34/13	1 301	NE	NE	ANO	140,00 Kč
p.č. 34/17	1 318	NE	NE	ANO	140,00 Kč

7.2.2 Cena zjištěná pro katastr Srlín

Pro obec Srlín platí občanská a technická vybavenost nadřazené obce Bernartice. Je zde jen malá možnost jak ponížít cenu zjištěnou. Ta je díky dobré vybavenosti nadřazené obci znatelně vyšší, než cena obvyklá.

Cena zjištěná pro pozemek s parcelním číslem 34/13 v katastrálním území Srlín je 305,66 Kč/m². Viz příloha č. 3.

Tabulka 6: Cena zjištěná v obci Srlín; zdroj: vlastní

Srlín	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 34/13	1 301	NE	NE	ANO	140,00 Kč	305,66 Kč
p.č. 34/17	1 318	NE	NE	ANO	140,00 Kč	

Jak si můžeme všimnout, zde je cena zjištěná vyšší oproti ceně obvyklé zhruba o 160 Kč/m².

7.3 Katastr Zběšice

Obrázek 4: Poloha obce Zběšice; zdroj: mapy.cz



Zběšice je malá vesnice, část obce Bernartice v okrese Písek, na samostatném katastrálním území. Nachází se asi 3,5 km na jihovýchod od Bernartic. Je zde evidováno 37 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 29 obyvatel. V obci se nenachází žádná občanská vybavenost, ani technická infrastruktura. Do obce nejezdí ani autobus.

7.3.1 Cena obvyklá pro katastr Zběšice

V obci Zběšice se momentálně prodává jeden pozemek o výměře 1 673 m² za 161 Kč/m².

Jak mi starosta obcí sdělil, další stavební pozemky by v obci Zběšice byly. Musel by ale o návrh na výstavbu rodinného domu požádat samotný vlastník parcely. Pokud se jedná o pozemek navazující na zastavěnou a zastavitelnou část obce a pozemek je přístupný, obec nemá proti výstavbě žádné výhrady.

Tabulka 7: Stavební pozemek v obci Zběšice; zdroj: vlastní

Zběšice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 139/3	1 673	NE	NE	NE	161,00 Kč

7.3.2 Cena zjištěná pro katastr Zběšice

Cena zjištěná pro obec Zběšice je opět ovlivněna díky nadřazené obci Bernartice. Zde se oproti obci Srlín nenachází ani obecní vodovod. Díky tomu lze snížit při výpočtu cenu zjištěnou, ale stále je vyšší než cena obvyklá. Viz příloha č. 4.

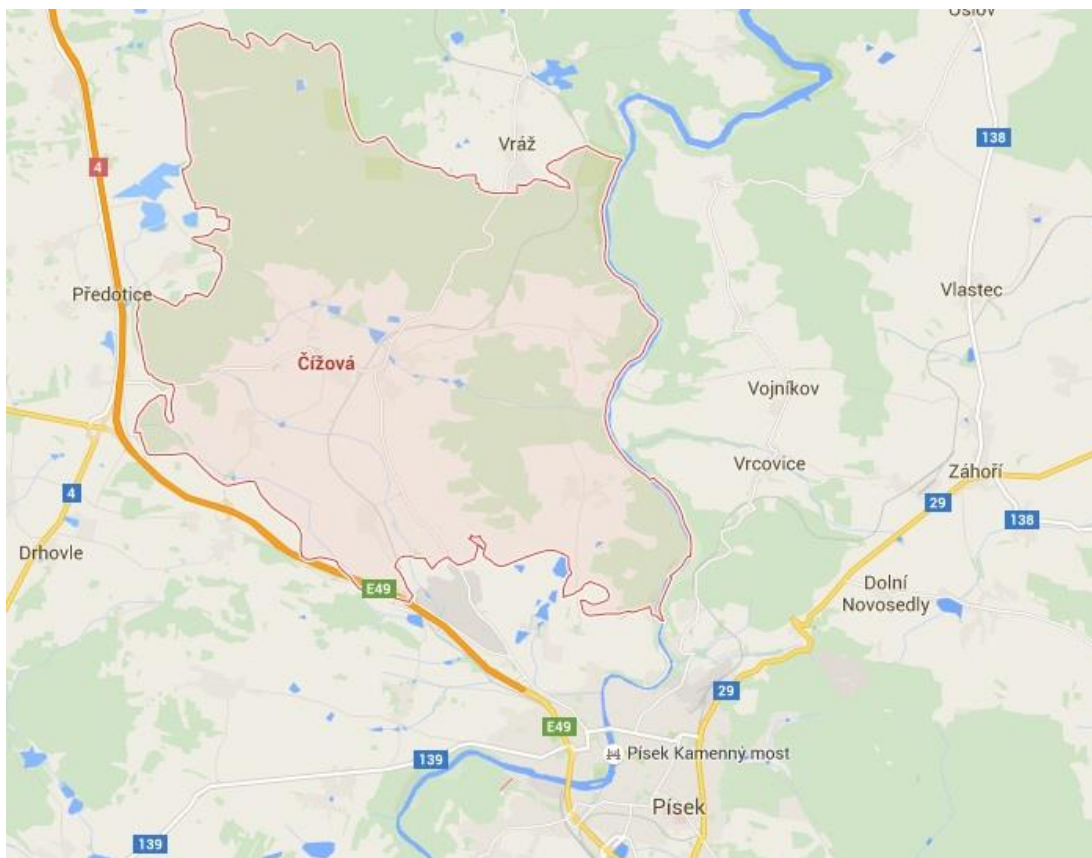
Tabulka 8: Cena zjištěná v obci Zběšice; zdroj: vlastní

Zběšice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 139/3	1 673	NE	NE	NE	161,00 Kč	295,46 Kč

Cena zjištěná je nižší, než u obce Srlín a to díky chybějícímu vodovodu v obci. Stále ale cena zjištěná převyšuje cenu obvyklou o 134 Kč/m².

7.4 Čížová

Obrázek 5: Mapa obce Čížová; zdroj: google.com



Čížová je obec ležící v jižních Čechách v okrese Písek asi 7 km severozápadně od města Písku. Obec se rozléhá pod kopcem s kostelem sv. Jakuba a čítá 1 203 obyvatel. V obci najdeme celkovou občanskou vybavenost: škola, pošta, supermarket a zdravotní zařízení. Co se týče infrastruktury, obec Čížová je plně vybavena, najdeme zde vodovod, veřejnou kanalizaci a plynovod. V obci se dále nachází autobusová zastávka, kam jezdí autobus každé dvě hodiny a vlaková zastávka na trati č. 200 Zdice – Protivín. Čížová je na místě velmi žádaném. Nabízí nám ještě jednu výhodu a to že je za městem ve směru průmyslové zóny, největší v Jihočeském kraji.

Obec Čížová nemá své stejnojmenné katastrální území, nachází se na katastrálním území Nová Ves u Čížové. Pod obec Čížová spadá dalších šest obcí: Borečnice, Bošovice, Krašovice, Nová Ves, Topělec, Zlivice.

Vybral jsem si stavební pozemky, které se nacházejí přímo v obci Čížová, na katastrálním území Nová Ves u Čížové. Dále jsem si vybral pozemky v obci

Topělec se stejnojmenným katastrálním územím a obec Krašovice na katastrálním území Krašovice u Čížové.

Tabulka 9: Katastry obce Čížová; zdroj: vlastní

Katastrální území	pošta	škola	zdravotní zařízení	policie	kanalizace	vodovod	plyn
Borečnice	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO
Bošovice u Čížové	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO
Krašovice u Čížové	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO
Nová Ves u Čížové	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Topělec	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO	ANO
Zlivice	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO	ANO

7.4.1 Cena obvyklá pro katastr Nová Ves u Čížové

V obci Čížová se za loňský rok prodalo 8 stavebních parcel. Převážně se jednalo o obecní parcely, které obec Čížová nechala zasíťovat na dvě etapy. První v roce 2009, druhá o tři roky později. Celkově vzniklo na 26 parcel. V době, kdy jsem psal svoji práci, byly k dispozici ještě čtyři obecní parcely. V roce 2016 bude schválen nový územní plán, díky kterému vzniknou nové plochy na rodinné bydlení, zejména se jedná o obecní pozemky.

Stavební parcely s parcelním číslem 63/50 a 63/51 jsou parcely obecní, které se prodávají od 890 Kč/m² do 990 Kč/m², kdy platí to, že čím větší parcela, tím menší jednotková cena. Pozemek s parcelním číslem 63/43 je prodáván soukromě, a proto si můžeme všimnout vyšší ceny.

Tabulka 10: Stavební pozemky v obci Čížová; zdroj: vlastní

Čížová	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 63/43	857	ANO	ANO	ANO	1 330,00 Kč
p.č. 63/50	1 164	ANO	ANO	ANO	890,00 Kč
p.č. 63/51	962	ANO	ANO	ANO	950,00 Kč

7.4.2 Cena zjištěná pro katastr Nová Ves u Čížové

Obec Čížová se nachází na katastrálním území Nová Ves u Čížové. Nalezneme zde obecní kanalizaci, vodovod, plyn, poštu, školu a zdravotní zařízení. Občanská vybavenost je na úrovni rozšířené vybavenosti. Cena zjištěná u daných stavebních pozemků se liší v řádu korun. U mnou zvoleného pozemku s parcelním číslem 63/50 byla vypočtena cena zjištěná 476,10 Kč/m². Viz příloha č. 5.

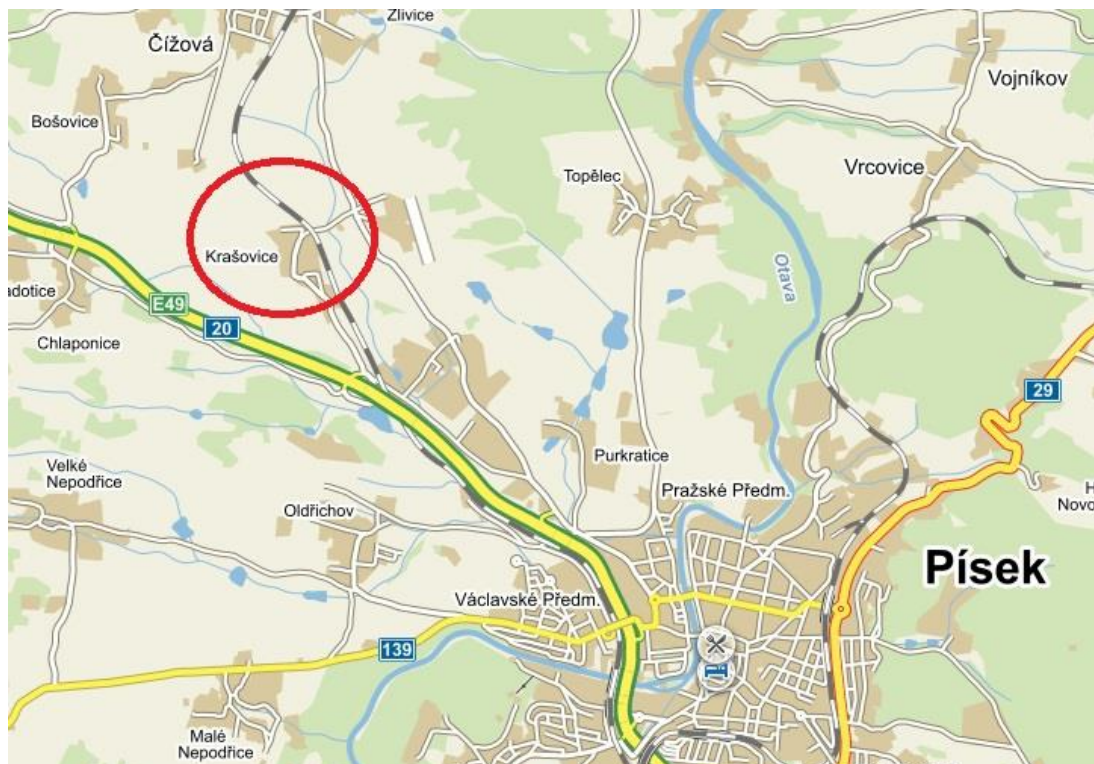
Tabulka 11: Cena zjištěná v obci Čížová; zdroj: vlastní

Čížová	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 63/43	857	ANO	ANO	ANO	1 330,00 Kč	476,10 Kč
p.č. 63/50	1 164	ANO	ANO	ANO	890,00 Kč	
p.č. 63/51	962	ANO	ANO	ANO	950,00 Kč	

Vidíme, že v tomto případě cena zjištěná je až poloviční oproti ceně obvyklé. Cena obvyklá je velká díky dobré dostupnosti do města Písek.

7.5 Katastr Krašovice

Obrázek 6: Poloha obce Krašovice; zdroj: mapy.cz



Krašovice je vesnice, část obce Čížová v okrese Písek. Nachází se asi 3 km na jih od Čížové. Je zde evidováno 51 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 64 obyvatel. V Krašovicích není žádná občanská vybavenost. Je zde možné se připojit na obecní vodovod a na rozvod plynu. Autobusová zastávka se nachází na hlavní silnici mezi Pískem a Čížovou, která je vzdálená 915m od obce Krašovice. I přesto je obec vyhledávána pro stavební pozemky, a to z důvodů klidu, a že vzdálenostně je blíže městu Písek.

7.5.1 Cena obvyklá pro katastr Krašovice

V obci Krašovice se momentálně prodávají dvě stavební parcely na kraji obce s možností připojení pouze na obecní vodovod. Ceny se drobně liší díky jiné velikosti pozemků. Stavební parcela s parcelním číslem 183/5 o velikosti 1 358 m² stojí 620 Kč/m², oproti pozemku o velikosti 984 m², který stojí 725 Kč/m², to je rozdíl 105 Kč/m².

Tabulka 12: Stavební pozemky v obci Krašovice; zdroj: vlastní

Krašovice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 183/9	984	NE	NE	ANO	725,00 Kč
p.č. 183/5	1 358	NE	NE	ANO	620,00 Kč

7.5.2 Cena zjištěná pro katastr Krašovice

Katastrální území Krašovice se jako podřazená obec posuzuje dle obce Čížová. Z technické infrastruktury zde nalezneme pouze vodovod.

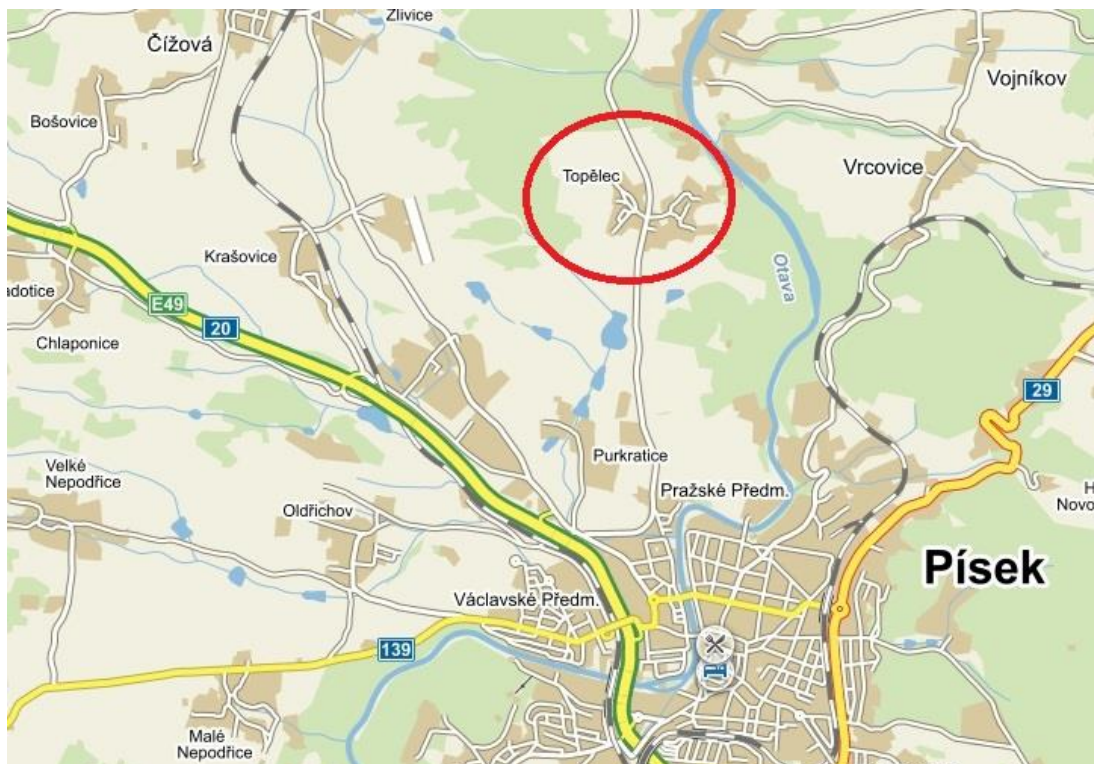
Tabulka 13: Cena zjištěná v obci Krašovice; zdroj: vlastní

Krašovice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 183/9	984	NE	NE	ANO	725 Kč	401,36 Kč
p.č. 183/5	1 358	NE	NE	ANO	620 Kč	

Můžeme všimnout vysoké ceny obvyklé. Cena zjištěná byla vypočtena pro pozemek s parcelním číslem 183/5 na 401,36 Kč/m². To je v průměru o 272 Kč/m² nižší než cena obvyklá. Viz příloha č. 6.

7.6 Katastr Topělec

Obrázek 7: Poloha obce Topělec; zdroj: mapy.cz



Topělec je vesnice, část obce Čížová v okrese Písek. Nachází se asi 4 km na jihovýchod od Čížové. Je zde evidováno 119 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 152 obyvatel. V obci se nenachází žádná občanská vybavenost a je zde možnost se připojit jen na vodovod a plynovod. Výhodou obce je malá vzdálenost do Písku - proto je bydlení v Topělci vyhledáváno.

7.6.1 Cena obvyklá pro katastr Topělec

Stavební parcely v obci Topělec jsou velmi žádané. Zpravidla se prodají velmi rychle, poslední prodej parcel probíhal v roce 2013, kdy se vybudovalo dvanáct nových parcel a z toho jedenáct už jich je prodaných. Posledním stavebním pozemkem je pozemek s parcelním číslem 170/12, který se prodává za cenu 1 204 Kč/m² při velikosti 706 m². Od starosty Čížové jsem byl informován, že letos zde vznikne dalších šest stavebních parcel díky soukromému investorovi, cena je zatím neznámá.

Tabulka 14: Stavební pozemek v obci Topělec; zdroj: vlastní

Topělec	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 170/12	706	ANO	ANO	ANO	1 204,00 Kč

7.6.2 Cena zjištěná pro katastr Topělec

Katastrální území Topělec jako jediné z katastrálních území spadajících pod obec Čížová přímo sousedí s katastrálním územím města Písek, je proto nejbližší městu Písek. Topělec má technickou infrastrukturu, občanskou absolutně postrádá, ale je oceňován dle nadřazené obce.

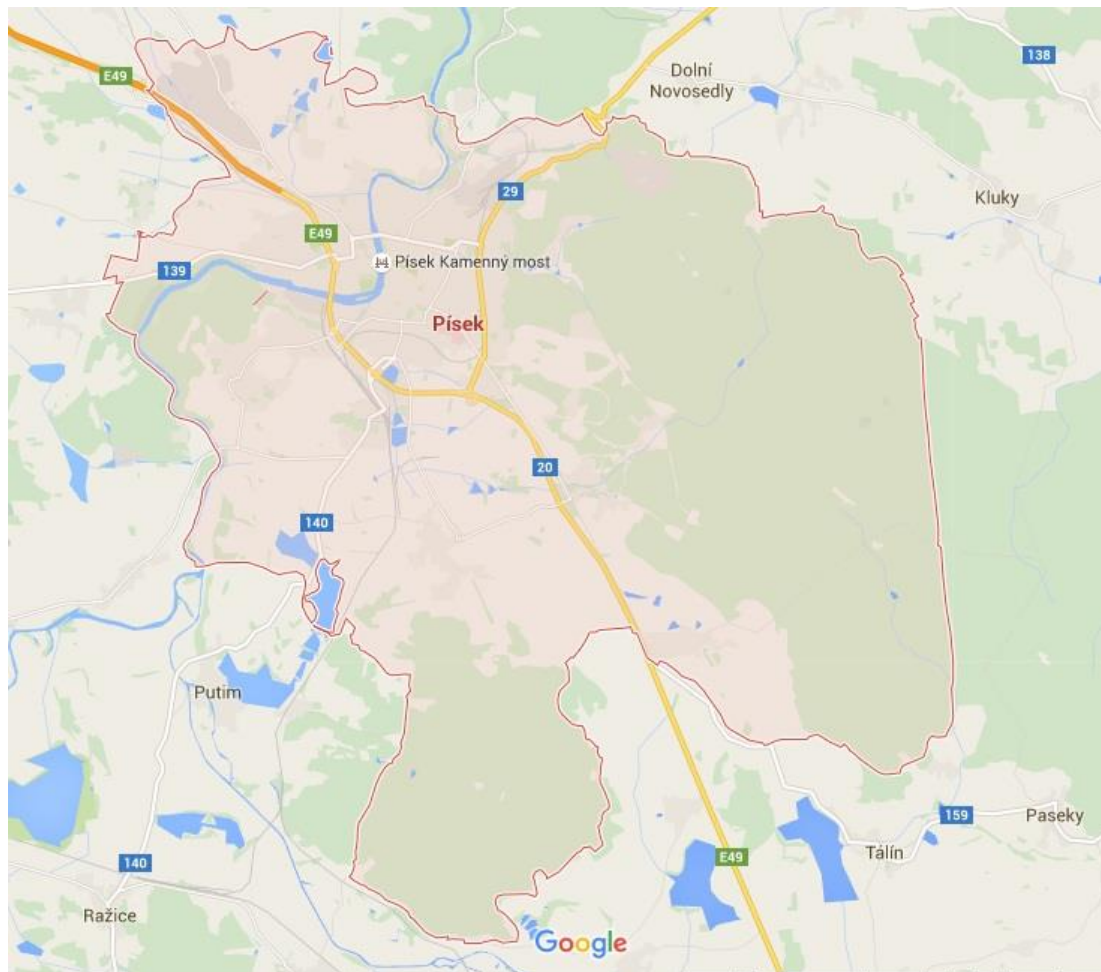
Tabulka 15: Cena zjištěn v obci Topělec; zdroj: vlastní

Topělec	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 170/12	706	ANO	ANO	ANO	1 204 Kč	448,02 Kč

Zde můžeme říci, že cena zjištěná je až třikrát menší než cena obvyklá. Oceněn zde byl pozemek s parcelním číslem 170/12 a cena zjištěná vyšla na 448,02 Kč/m². Viz příloha č. 7.

7.7 Katastr Písek

Obrázek 8: Mapa města Písku; zdroj: google.com



Písek je jihočeské historické město (dříve krajské, sídelní město Prácheňského kraje, později okresní, nyní obec s rozšířenou působností) na řece Otavě, založené roku 1243. Žije zde téměř 30 tisíc obyvatel. Ve městě můžeme najít komplexní vybavenost, včetně zázemí pro širokou škálu sportů, turistické atrakce a velmi rozvinutou síť cyklostezek, kterou se město poslední dobou snaží stále zdokonalovat. Je zde velká nabídka pracovních příležitostí a to především velikých podniků, převážně v odvětví auto-motive v průmyslové zóně na severu města, která je svou rozlohou největší v Jihočeském kraji. Písek se z hlediska stavebních pozemků stále rozrůstá do šíře, zejména v lokalitách zvaných Sv. Václav, Hradiště a Amerika. Prodej pozemků zde probíhá tak, že developer skoupí velké pozemky zahrnuté do územního plánu, nechá si od města vyhotovit studii na umístění parcel, vedení komunikací a chodníků. Parcely pak prodává jako hotový „produkt“.

V mé práci se zaměřím na pozemky přímo v nové zástavbě. Dále pozemky, které se prodávají v obcích Semice a Smrkovice a mají své stejnojmenné katastrální území.

Tabulka 16: Katastrální území města Písku; zdroj: vlastní

Katastrální území	pošta	škola	zdravotní zařízení	policie	kanalizace	vodovod	plyn
Hradiště u Písku	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Nový Dvůr u Písku	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO	ANO
Písek	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Semice u Písku	NE	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Smrkovice	NE	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO

7.7.1 Cena obvyklá pro katastr Písek

Ve městě Písek se pozemky prodávají velmi dobře a můžeme říci, že neustále, ať už se jedná o developerské projekty nebo soukromé stavební parcely na kraji města. Stavební pozemky zmíněné zde v této práci jsou nabízené developerem Lesostavby Třeboň a.s. Jde o pozemky v lokalitě Sv. Václav a jedná se o doprodej posledních třech parcel. Jak si můžeme všimnout, zde nehraje cenu velikost jednotlivých stavebních pozemků. Pozemek s parcelním číslem 806/46 o velikosti 642 m² stojí 1 809 Kč a pozemek s parcelním číslem 806/59 o velikosti 1 070 m² stojí také 1 809 Kč. Cenu v tomto případě ovlivňuje spíše jejich tvar a umístění.

Tabulka 17: Stavební pozemky ve městě Písku; zdroj: vlastní

Písek	velikost [m²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m²]
p.č. 806/46	642	ANO	ANO	ANO	1 809,00 Kč
p.č. 806/59	1 070	ANO	ANO	ANO	1 809,00 Kč
p.č. 806/57	731	ANO	ANO	ANO	1 567,00 Kč

7.7.2 Cena zjištěná pro katastr Písek

Písek, jakožto bývalé okresní město, je uveden v příloze oceňovací vyhlášky. Základní cena stavebních pozemků je zde tedy stanovena dle § 3. Další ponížení nebo navýšení ceny můžeme už jen málo ovlivnit a to podle konkrétní polohy a možnosti stavebního pozemku.

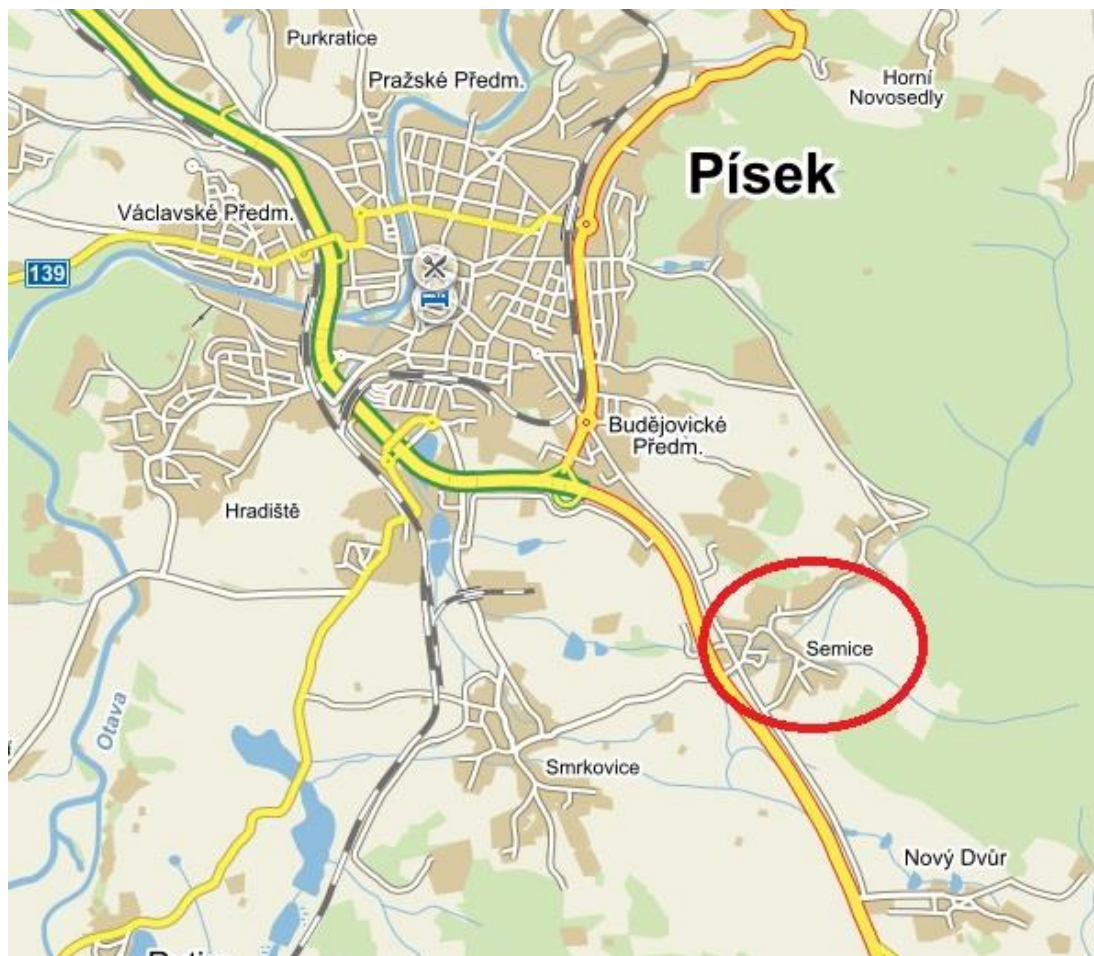
Tabulka 18: Cena zjištěná v obci Písek; zdroj: vlastní

Písek	velikost [m²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m²]	cena zjištěná [Kč/m²]
p.č. 806/46	642	ANO	ANO	ANO	1 809,00 Kč	1321,88 Kč
p.č. 806/59	1 070	ANO	ANO	ANO	1 809,00 Kč	
p.č. 806/57	731	ANO	ANO	ANO	1 567,00 Kč	

Stále převládá stav takový, že cena obvyklá je znatelně vyšší, než cena zjištěná. Cena zjištěná zde byla vypočtena pro pozemek s parcelním číslem 806/59. Viz příloha č. 8. Cena zjištěná je 1 321,88 Kč/m². Je rozdíl mezi cenou obvyklou a zjištěnou až 500 Kč/m².

7.8 Katastr Semice u Písku

Obrázek 9: Poloha obce Semice; zdroj: mapy.cz



Semice je vesnice, část jihočeského okresního města Písek. Je od něj vzdálena asi 3,5 km jihovýchodním směrem. Je zde evidováno 165 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 321 obyvatel. Nenalezneme zde žádnou občanskou vybavenost. Z technické infrastruktury se zde nachází komplexní vybavenost. Do Semic jezdí městská hromadná doprava z Písku. Semice jsou žádanou lokalitou z důvodu klidného bydlení a blízkost veškerého komfortu města. Semice se nacházejí pod přírodním parkem Písecké hory. Obec tedy nabízí velmi atraktivní bydlení. Jediné mínus, které můžeme zmínit, je částečný ruch od silnice první třídy E49 Písek - České Budějovice. Parcely se tu prodávají většinou na kraji obce s možností připojit se na místní infrastrukturu.

7.8.1 Cena obvyklá pro katastr Semice u Písku

V obci Semice se momentálně prodávají dvě stavební parcely. V obci neprobíhají žádné developerské činnosti ohledně nových stavebních pozemků a veškeré prodeje jsou soukromé. Výjimečně se prodávají obecní pozemky, zde se ale jedná o pozemky bez inženýrských sítí, je zde však možnost se na ně ale připojit. Opět vidíme, že je cena rozdílná s ohledem na velikost pozemku. U menšího pozemku je cena 1 000 Kč/m² a u většího 725 Kč/m². Pozemky se nacházejí blízko hlavního tahu na České Budějovice, proto je cena obvyklá nižší než bývá u jiných pozemků v Semicích.

Tabulka 19: Stavební pozemky v obci Semice; zdroj vlastní

Semice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 492/17	1576	ANO	ANO	ANO	725,00 Kč
p.č. 433/14	1000	ANO	ANO	ANO	1 000,00 Kč

7.8.2 Cena zjištěná pro katastr Semice u Písku

Obec Semice ležící na katastrálním území Semice u Písku má kompletní technickou infrastrukturu, ale občanskou vybavenost postrádá. Zde máme na porovnání dva pozemky s odlišnou cenou obvyklou.

Tabulka 20: Cena zjištěná v obci Semice; zdroj: vlastní

Semice	velikost [m ²]	plyn	kanalizace	vodovod	cena obvyklá [Kč/m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 492/17	1576	ANO	ANO	ANO	725,00 Kč	974,25 Kč
p.č. 433/14	1000	ANO	ANO	ANO	1 000,00 Kč	

Provedl jsem ocenění pro stavební pozemek s parcelním číslem 433/14. Cena zjištěná vyšla 974,25 Kč/m², viz příloha č. 9. U oceňovaného pozemku můžeme říci, že cena zjištěná koresponduje s cenou obvyklou, přesně s rozdílem 26 Kč/m². To samé nemůžeme říci u druhého stavebního pozemku s parcelním číslem 492/17, cena zjištěná je o 249,25 Kč/m² vyšší.

7.9 Katastr Smrkovice

Obrázek 10: Poloha obce Smrkovice; zdroj: mapy.cz



Smrkovice jsou vesnice, která je v současnosti částí města Písku. Leží přibližně 3 kilometry jižním směrem od města, ze kterého vede silnice k obci a blízké teplárně. V roce 2011 zde trvale žilo 499 obyvatel. V obci se nacházejí veškeré inženýrské sítě, které jsou tažené z Písku. Obec Smrkovice je obdobná jako obec Semice, leží stejně daleko od města Písku a také sem jezdí MHD z Písku. Stejně tak se zde nenachází žádná občanská vybavenost. Stavební pozemky jsou zde ale vyhledávanějšími díky většímu klidu.

7.9.1 Cena obvyklá pro katastr Smrkovice

V obci Smrkovice zůstává poslední parcela z developerského projektu, kdy vzniklo třináct nových parcel. Byl vybudován soukromým investorem v roce 2009. Jedná se o stavební pozemek s parcelním číslem 749/19 s cenou 1 323 Kč/m². Druhý

stavební pozemek se nachází na velmi lukrativním místě, hned pod lesem s krásným výhledem, proto jeho cena je vyšší než byla, a stále je, cena developerského projektu.

Cena u stavebního pozemku s parcelním číslem 749/18 je 1 579 Kč/m².

Tabulka 21: Stavební pozemky v obci Smrkovice; zdroj: vlastní

Smrkovice	Velikost [m ²]	Plyn	Kanalizace	Vodovod	Cena obvyklá [Kč/m ²]
p.č. 749/18	957	ANO	ANO	ANO	1 579,00 Kč
p.č. 749/19	958	ANO	ANO	ANO	1 323,00 Kč

7.9.2 Cena zjištěná pro katastr Smrkovice

U katastrálního území s obcí Smrkovice můžeme říci to samé co o obci Semice. Je zde kompletní technická infrastruktura, ale občanská vybavenost úplně chybí.

Tabulka 22: Cena zjištěná v obci Smrkovice; zdroj: vlastní

Smrkovice	Velikost [m ²]	Plyn	Kanalizace	Vodovod	Cena obvyklá [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč/m ²]
p.č. 749/18	957	ANO	ANO	ANO	1 579,00 Kč	1 044 Kč
p.č. 749/19	958	ANO	ANO	ANO	1 323,00 Kč	

Oceňoval jsem stavební pozemek s parcelním číslem 749/19. Cena u tohoto pozemku vyšla 1 044 Kč/m² viz příloha č. 10. S porovnáním ke dvěma sledovaným pozemkům je cena zjištěná nižší než cena obvyklá. U stavebního pozemku s parcelním číslem 749/18 je rozdíl až 536 Kč/m².

8 Výsledky a diskuse

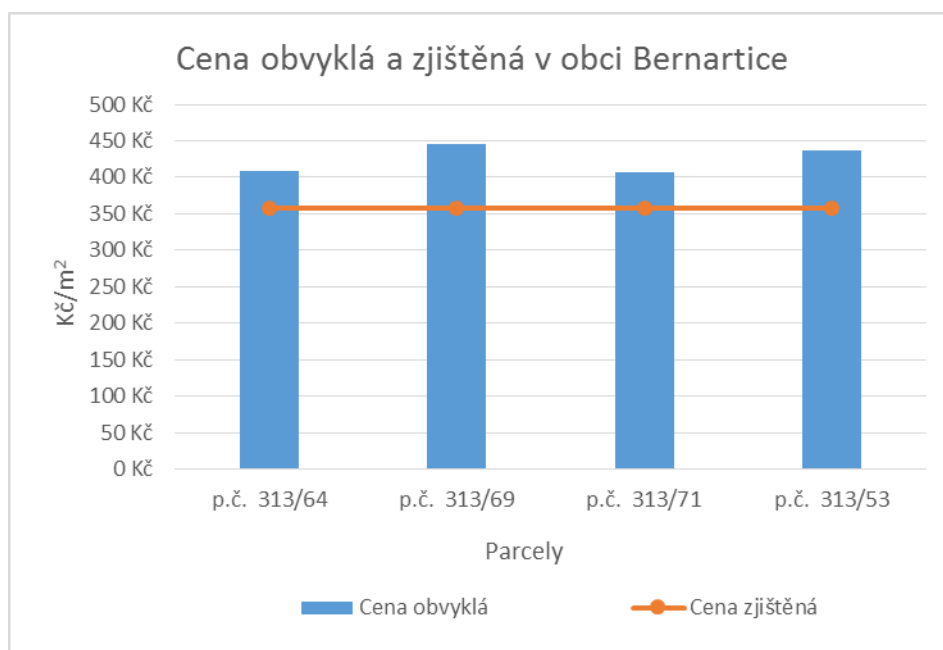
8.1 Stanovené hypotézy

1. V obci Bernartice bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.
2. Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Srlín a Zběšice bude vyšší než cena obvyklá.
3. V obci Čížová bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.
4. Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Krašovice a Topělec bude vyšší než cena obvyklá.
5. Ve městě Písek bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.
6. Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Semice a Smrkovice bude vyšší než cena obvyklá.

8.1.1 Vyhodnocení hypotézy č.1

V Bernarticích bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.

Graf 1: Cena zjištěná v obci Smrkovice; zdroj: vlastní

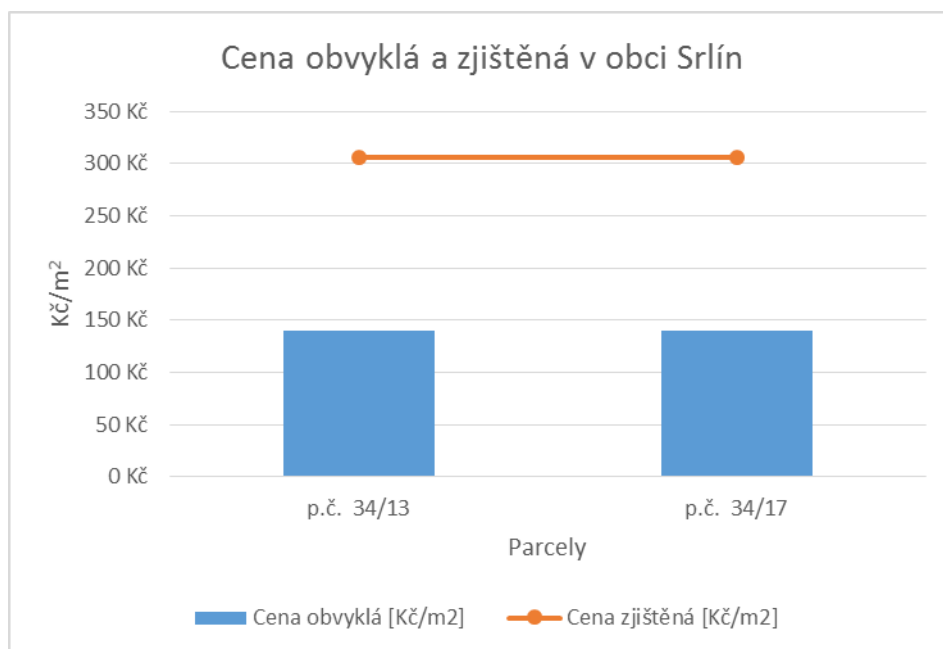


Z následujícího grafu vidíme, že cena obvyklá je ve všech případech vyšší než cena zjištěná. V průměru o 67 Kč/m². Cena zjištěná je i přes komplexní vybavenost obce nízká. Díky špatné poloze obce je základní cena pozemku 370 Kč/m². Z těchto výsledků vyplývá, že tato hypotéza nebyla potvrzena.

8.1.2 Vyhodnocení hypotézy č. 2

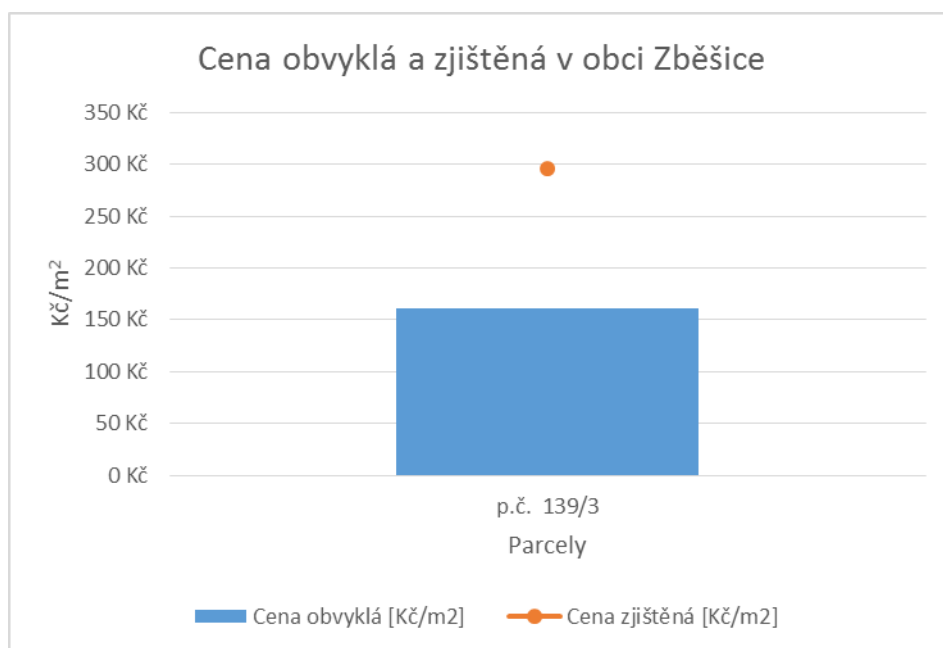
Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Srlín a Zběšice bude vyšší, než cena obvyklá.

Graf 2: Cena obvyklá a zjištěná v obci Srlín; zdroj: vlastní



Z grafu můžeme vidět, že cena zjištěná je výrazně vyšší než cena obvyklá. Přesně o 165,66 Kč/m². Je to způsobeno tím, že katastrální území Srlín spadá pod obec Bernartice a je podle ní oceňováno. Ceny obvyklé nikdy nemůžou v obci Srlín být stejně vysoké jako v obci Bernartice, která nabízí kompletní občanské i technické vybavení.

Graf 3: Cena obvyklá a zjištěná v obci Zběšice; zdroj: vlastní

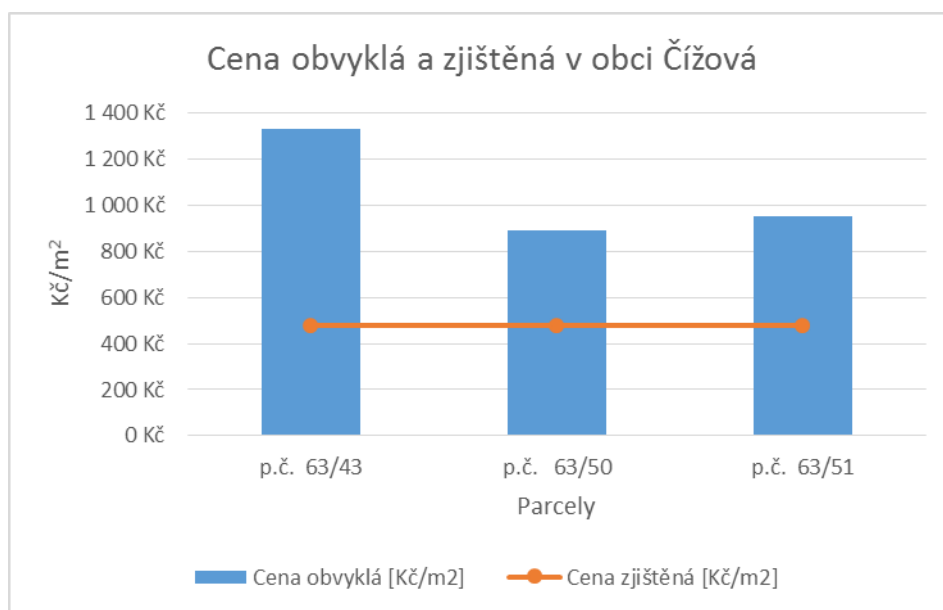


Obec Zběšice je obdobná jako obec Srlín. Cena zjištěná je zde o 134,46 Kč/m² vyšší než cena obvyklá. Obec Zběšice je také oceňována jako obec Bernartice, protože je to pro obec Zběšice nadřazená obec. Tato hypotéza se díky těmto výsledkům potvrdila.

8.1.3 Vyhodnocení hypotézy č. 3

V obci Čížová bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.

Graf 4: Cena obvyklá a zjištěná v obci Čížová; zdroj: vlastní

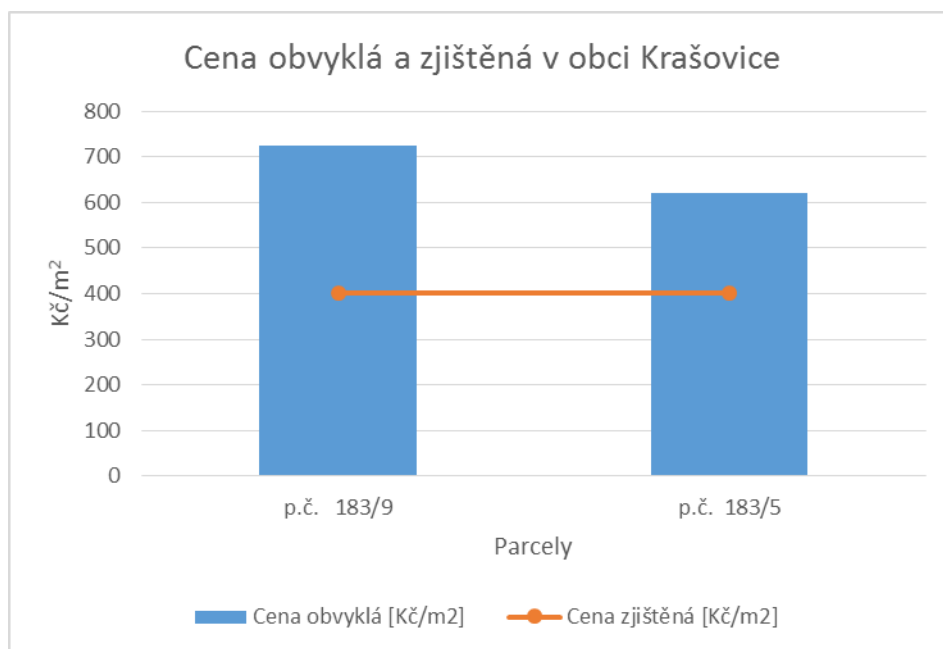


Obec Čížová je srovnatelná, co se týče vybavenosti, s obcí Bernartice. Čížová má lepší polohu, a proto je zde vyšší základní cena stavebních pozemků. Cena zjištěná je 476,10 Kč/m². Cena obvyklá je ovlivněná cenou stavebních pozemků ve městě Písek, proto je cena obvyklá více než dvojnásobná. Tato hypotéza byla díky daným výsledkům vyvrácena.

8.1.4 Vyhodnocení hypotézy č. 4

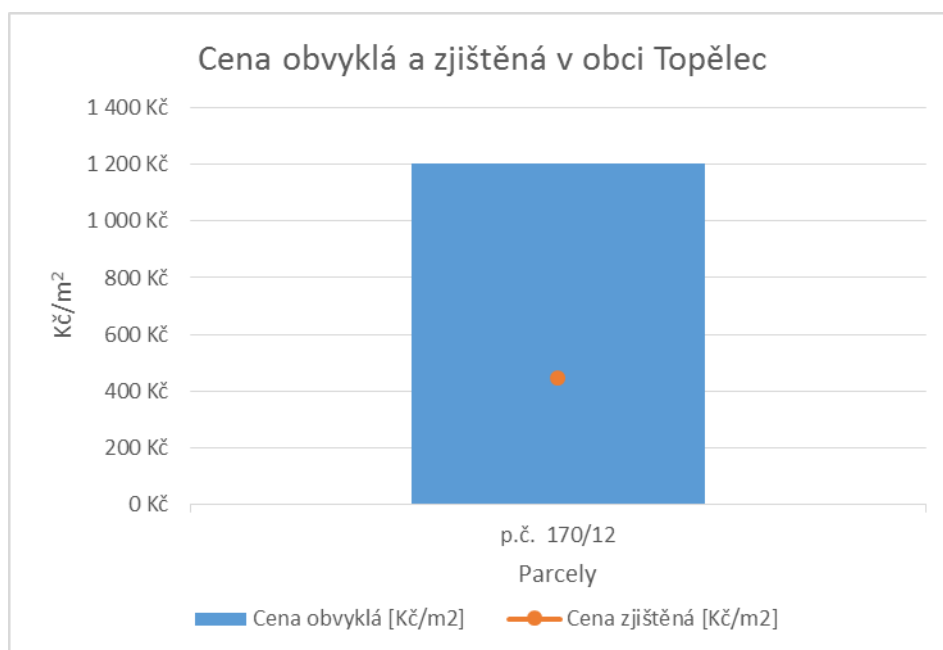
Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Krašovice a Topělec bude vyšší než cena obvyklá.

Graf 5: Cena obvyklá a zjištěná v obci Krašovice; zdroj: vlastní



Obec Krašovice je podle vyhlášky oceňována jako obec nadřazená, což je obec Čížová, ale i přes to, že Krašovice nemají žádnou občanskou vybavenost, je zde cena obvyklá u stavebních pozemků vysoká. Opět obvyklou cenu stavebních pozemků ovlivňuje blízkost města Písku. Cena zjištěná je nižší oproti ceně obvyklé o 271,14 Kč/m².

Graf 6: Cena obvyklá a zjištěná v obci Topělec; zdroj: vlastní

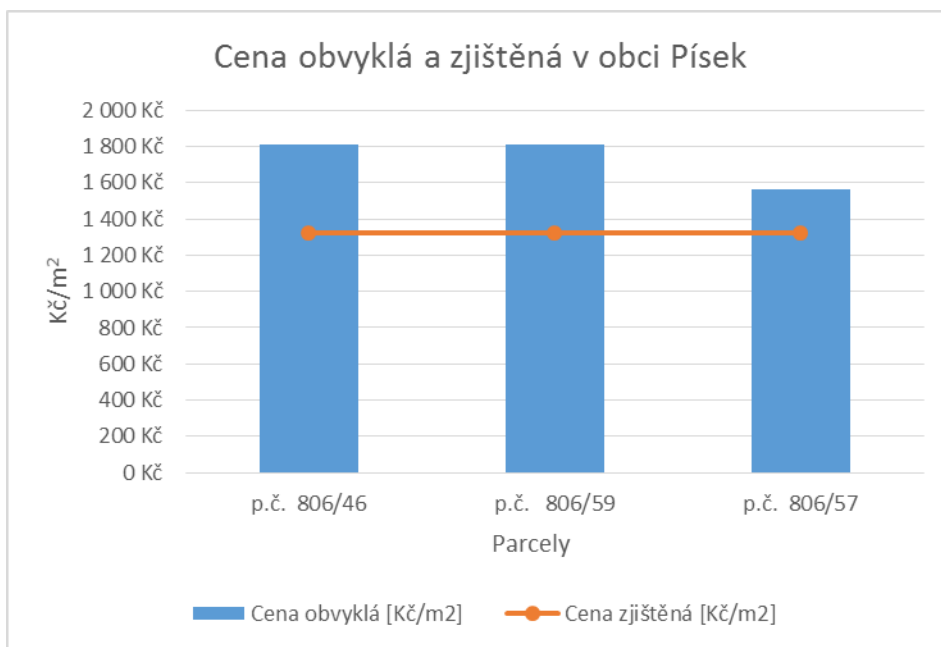


Obec Topělec je oceňována také jako podřazená obec obce Čížová. Rozdíl v ceně obvyklé a ceně zjištěné je zde ještě propastnější díky vyšším cenám obvyklým. Katastrální území Topělec přímo sousedí s katastrálním územím města Písku, a proto je cena obvyklá vyšší než u obce Krašovice. Rozdíl ceny obvyklé oproti ceně zjištěné je 755,98 Kč/m². Jak z grafů vyplývá, tato hypotéza je vyvrácena.

8.1.5 Vyhodnocení hypotézy č. 5

Ve městě Písek bude u stavebních pozemků cena zjištěná rovna ceně obvyklé.

Graf 7: Cena obvyklá a zjištěná v obci Písek; zdroj: vlastní

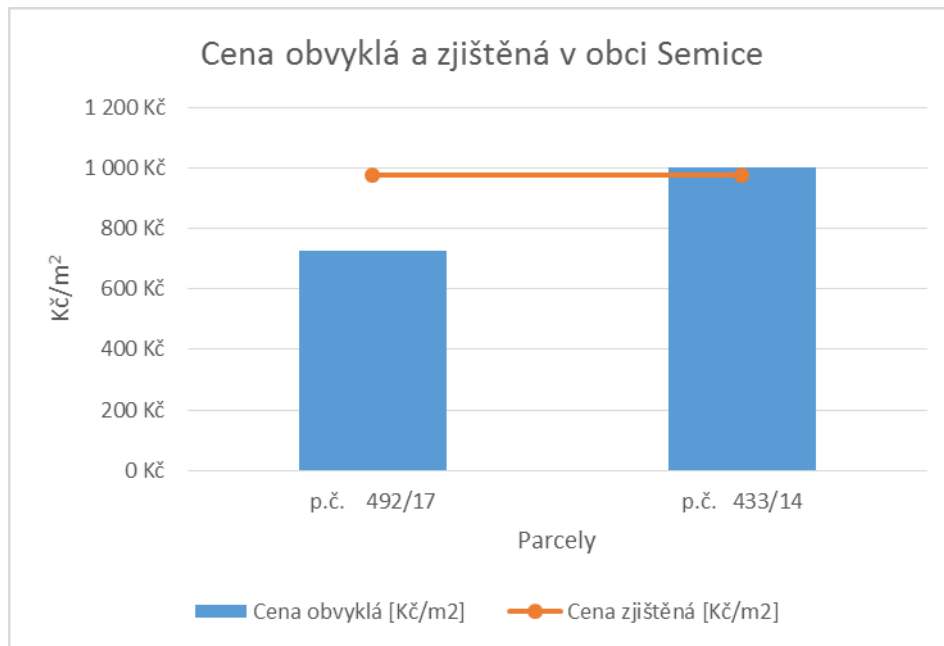


Ve městě Písku je základní cena stavebních pozemků zadána v příloze oceňovací vyhlášky. Cena zjištěná pro mnou sledované pozemky je 1 321,88 Kč/m². Ceny obvyklé jsou 1 809 Kč/m² a 1 567 Kč/m². Je tedy zřejmé, ceny obvyklé jsou vyšší než ceny zjištěné. Hypotéza je tedy vyvrácena.

8.1.6 Vyhodnocení hypotézy č. 6

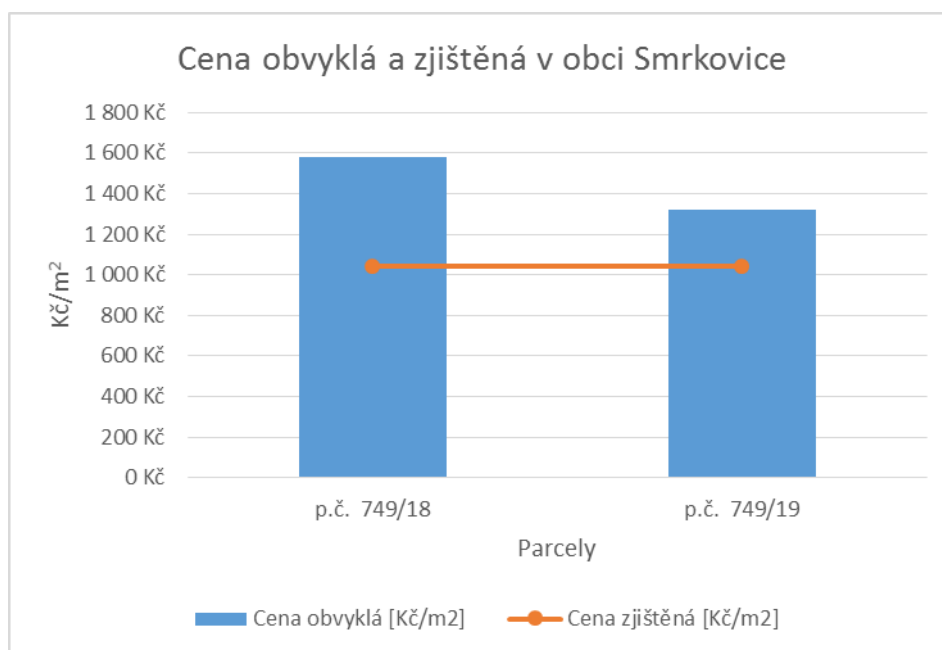
Cena zjištěná u stavebních pozemků pro obce Semice a Smrkovice bude vyšší než cena obvyklá.

Graf 8: Cena obvyklá a zjištěná v obci Semice; zdroj: vlastní



V obci Semice zkoumáme dva pozemky, přičemž jeden svou cenou překračuje cenu zjištěnou o 25,75 Kč/m². U druhého pozemku je cena obvyklá nižší než cena zjištěná o 249,25 Kč/m².

Graf 9: Cena obvyklá a zjištěná v obci Smrkovice; zdroj: vlastní



V obci Smrkovice jsou u obou pozemků ceny obvyklé vyšší než cena zjištěná, a to v průměru o 407 Kč/m². Tato hypotéza byla částečně vyvrácena. U stavebního pozemku s parcelním číslem 492/17 je cena obvyklá nižší než cena zjištěná.

8.2 Diskuse

Často zmiňovaným problémem v souvislosti se znaleckými posudky o stanovení obvyklé ceny nemovitosti je ztotožňování obvyklé ceny s cenou zjištěnou u nemovitostí, se kterými se běžně na trhu obchoduje bez jakékoliv snahy o použití jiných metod ocenění. Doposud, ačkoliv je obecně známo, že zjištěná cena nemusí odpovídat (a ve většině případů také neodpovídá) ceně obvyklé, bylo nutné tento způsob stanovení obvyklé ceny tolerovat. Neexistoval totiž závazný předpis, který by takový postup zakazoval, přestože téměř v libovolné odborné publikaci zabývající se tržním oceňováním je označován jako nepřipustný (KUHROVÁ 2014).

Český statistický úřad udává za období 2012 – 2014 průměrné kupní ceny stavebních pozemků u obcí pod 1 999 obyvatel byly 184 Kč/m². Obce s počtem obyvatel v rozmezí 2 000 – 9 999 byly ceny stavebních pozemků v průměru 442 Kč/m². V obci s počtem obyvatel 10 000 až 49 999, to v našem okrese představuje pouze město Písek, byly ceny stavebních pozemků 1 457 Kč/m² (ČSÚ).

Eliminace znaleckých posudků, ve kterých je obvyklá cena ve skutečnosti cenou zjištěnou, bude zajisté změnou vítanou. Bohužel je však způsob výpočtu obvyklé ceny stanoven novou definicí konkrétně, a to porovnávacím způsobem. Zůstaly však zcela opomenuty další dvě ze tří hlavních metod oceňování nemovitostí - tedy metoda výnosová a nákladová. V první řadě by měl být zanechán prostor pro odbornou úvahu znalce ohledně postupu, který pro ocenění použije. Bohužel je v současné době v důsledku nedostatečné úrovně některých znaleckých posudků už samotný termín „odborná úvaha“ právem spojen s nepřezkoumatelným a nepodloženým odhadem ceny, která je následně prohlášena za obvyklou. Většina znalců však posudky zpracovává kvalitně, postup i závěry odůvodňuje a má přehled o aktuální situaci na realitním trhu. Takoví znalci dokáží kvalifikovaně použít příslušnou metodu ocenění a dobrat se k výsledku, který odpovídá obvyklé ceně bez toho, aby museli použít pouze porovnávací způsob ocenění, který sám o sobě nezaručuje relevantní výsledek. Zmínit je možné zejména komerční nemovitosti, kde je daleko spolehlivějších výsledků dosahováno správně použitou výnosovou metodou, nikoliv metodou porovnávací (KUHROVÁ 2014).

Závěrem znaleckého posudku o ceně zjištěné (stanovení základu majetkové daně) je jednoznačně vždy jediné číslo, zaokrouhlené na desetikoruny (§ 50 vyhl. č. 199/2014 Sb.), které bylo zjištěno – vypočítáno jako jediná správná a možná aplikace cenového předpisu pro daný znalecký úkol. Prostor pro vlastní rozhodování je pro znalce proto poměrně omezený, a pokud je dvěma nebo více znalcům, zadán stejný znalecký úkol, neměly by se závěry jednotlivých znaleckých posudků příliš lišit (ORT 2015).

9 Závěr

Cílem diplomové práce bylo srovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné stavebních pozemků v bývalém okrese Písek.

V teoretické části jsem se zaměřil na trh s nemovitostmi, dále na stavební pozemky, dělení pozemků, jejich ceny a faktory, které je ovlivňují.

V praktické části jsem porovnával cenu obvyklou a zjištěnou. Obvyklou cenu jsem zjistil díky sledování realitního trhu, inzerce, místním šetřením v daných obcích. Potřebné informace k vybraným stavebním pozemkům jsem získal z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Cenu zjištěnou jsem vypočetl dle platné vyhlášky a pomocí oceňovacího softwaru Delta-NEM.

Dle mého názoru výpočet ceny zjištěné pomocí oceňovací vyhlášky není dostatečně objektivní. Ve své podstatě ani nemůže být. Bavíme se o jedné metodice, která platí plošně pro celou Českou republiku, pouze na vstupních datech, kterými jsou: index polohy, index trhu, občanská vybavenost obce a poloha obce. Existují obce, které mají totožnou občanskou vybavenost, mohou být stejně daleko od obce uvedené v tabulce č. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., takže jejich základní cena bude stejná. Tyto obce mohou být v širším umístění na atraktivním místě, jako například obec Čížová, která je blízko města Písku, a proto ceny obvyklé jsou zde vysoké. A druhá obec, například Bernartice, kde po staveních pozemcích není taková poptávka, ceny pozemků jsou tedy nízké.

Odhadce nemovitostí má velmi malé možnosti, jak dále základní ceny ponížít, pokud už je sama základní cena vysoká. Je zde pouze málo možností, které ale musí odhadce řádně obhájit ve svém posudku, proč a za jakých skutečností použil nižší index, a tím ponížil celkovou cenu pozemků.

Další negativní vliv, který vytváří vyhlášku méně objektivní, je oceňování dle nadřazených obcí. To je dle mého názoru velký problém, proto jsem si toto téma vybral do diplomové práce. Obec, která leží na katastru, který spadá pod větší obec, je oceňována dle této větší obce. Dopad je tedy takový, že v případě, kdy je cena zjištěná vyšší než cena obvyklá (např. obec Srlín), daň z nabytí nemovitosti bude citelně vyšší než by byla daň vypočtená ze skutečně zaplacené částky – z ceny obvyklé.

Seznam použité literatury

Právní předpisy

1. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oz měně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) v platném znění
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
4. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
5. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
6. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
7. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
8. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
9. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Odborná literatura

1. BRADÁČ, A., a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VII. Přepřacované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008
2. BRADÁČ, A., a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2009
3. BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti. Linde Praha a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, Praha 1996
4. HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi. DonauMedia, 2009
5. KOKOŠKA, J., a kol.: Oceňování nemovitostí díl III. ARCH, Praha 2000
6. Komentář k určování obvyklé ceny. Ministerstvo financí, 2014
7. NĚMEC, J.: Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2001

8. ORT, P.: Analýza realitního trhu, Praha 2008
9. ORT, P.: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku, Veřejná správa 16/2015
10. ORT, P.: Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Bankovní institut vysoká škola, Praha 2007
11. ORT, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Bankovní institut vysoká škola, Praha 2007
12. SCHNEDEROVÁ HERALOVÁ, R.: Oceňování nemovitostí. České vysoké učení technické v Praze, Praha 2008
13. ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
14. ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
15. ŽÍTET, V.: Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. Masarykova univerzita, Brno 2005

Internetové zdroje

1. Bazoš – Inzerce, Prodej i pronájem. www.Bazos.cz. [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://reality.bazos.cz/>
2. Český statistický úřad. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
3. Český úřad zeměměřický a katastrální. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
4. Kristýna Kuhrová. NOVÁ DEFINICE OBVYKLÉ CENY – KROK VPŘED, TŘI KROKY VZAD. Institut technického a ekonomického znalectví. [online]. 6.2.2014 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://itez3.webnode.cz/>
5. Mapy.cz. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>
6. Mapy Google Maps. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

7. Město Písek. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.mesto-pisek.cz/>
8. Městys Bernartice. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.bernartice.cz/obec/aktuality/>
9. Obec Čížová. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.cizova.cz/>
10. Obec Smrkovice. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <https://www.smrkovice.cz/>
11. RealBox Písek. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.realbox.cz/>
12. Reality Grégr. . [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.realitygregr.cz>
13. Sreality. www.sreality.cz. [online]. 17.4.2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/pozemky>

Seznam obrázků

<i>Obrázek 1: Poptávka, nabídka; zdroj: Hálek 2007</i>	32
<i>Obrázek 2: Mapa obce Bernartice; zdroj: Google.com.....</i>	41
<i>Obrázek 3: Poloha obce Srlín; zdroj: mapy.cz</i>	44
<i>Obrázek 4: Poloha obce Zběšice; zdroj: mapy.cz.....</i>	46
<i>Obrázek 5: Mapa obce Čížová; zdroj: google.com</i>	48
<i>Obrázek 6: Poloha obce Krašovice; zdroj: mapy.cz.....</i>	51
<i>Obrázek 7: Poloha obce Topělec; zdroj: mapy.cz</i>	53
<i>Obrázek 8: Mapa města Písku; zdroj: google.com</i>	55
<i>Obrázek 9: Poloha obce Semice; zdroj: mapy.cz.....</i>	58
<i>Obrázek 10: Poloha obce Smrkovice; zdroj: mapy.cz</i>	60

Seznam grafů

<i>Graf 1: Cena zjištěná v obci Smrkovice; zdroj: vlastní</i>	62
<i>Graf 2: Cena obvyklá a zjištěná v obci Srlín; zdroj: vlastní.....</i>	63
<i>Graf 3: Cena obvyklá a zjištěná v obci Zběšice; zdroj: vlastní</i>	64
<i>Graf 4: Cena obvyklá a zjištěná v obci Čížová; zdroj: vlastní</i>	64
<i>Graf 5: Cena obvyklá a zjištěná v obci Krašovice; zdroj: vlastní</i>	65
<i>Graf 6: Cena obvyklá a zjištěná v obci Topělec; zdroj: vlastní.....</i>	66
<i>Graf 7: Cena obvyklá a zjištěná v obci Písek; zdroj: vlastní.....</i>	67
<i>Graf 8: Cena obvyklá a zjištěná v obci Semice; zdroj: vlastní</i>	68
<i>Graf 9: Cena obvyklá a zjištěná v obci Smrkovice; zdroj: vlastní.....</i>	69

Seznam tabulek

<i>Tabulka 1: Dělení pozemku podle katastrálního zákona; zdroj: BRADÁČ 2008.....</i>	17
<i>Tabulka 2: Katastry obce Bernartice; zdroj: vlastní</i>	42
<i>Tabulka 3: Stavební pozemky v obci Bernartice; zdroj: vlastní</i>	43
<i>Tabulka 4: Cena zjištěná v obci Bernartice; zdroj: vlastní</i>	43
<i>Tabulka 5: Stavební pozemky v obci Srlín; zdroj vlastní</i>	45
<i>Tabulka 6: Cena zjištěná v obci Srlín; zdroj: vlastní.....</i>	45
<i>Tabulka 7: Stavební pozemek v obci Zběšice; zdroj: vlastní</i>	46
<i>Tabulka 8: Cena zjištěná v obci Zběšice; zdroj: vlastní</i>	47
<i>Tabulka 9: Katastry obce Čížová; zdroj: vlastní</i>	49
<i>Tabulka 10: Stavební pozemky v obci Čížová; zdroj: vlastní</i>	50
<i>Tabulka 11: Cena zjištěná v obci Čížová; zdroj: vlastní</i>	50
<i>Tabulka 12: Stavební pozemky v obci Krašovice; zdroj: vlastní</i>	52
<i>Tabulka 13: Cena zjištěná v obci Krašovice; zdroj: vlastní</i>	52
<i>Tabulka 14: Stavební pozemek v obci Topělec; zdroj: vlastní.....</i>	54
<i>Tabulka 15: Cena zjištěn v obci Topělec; zdroj: vlastní.....</i>	54
<i>Tabulka 16: Katastrální území města Písku; zdroj: vlastní</i>	56
<i>Tabulka 17: Stavební pozemky ve městě Písku; zdroj: vlastní.....</i>	57
<i>Tabulka 18: Cena zjištěná v obci Písek; zdroj: vlastní.....</i>	57
<i>Tabulka 19: Stavební pozemky v obci Semice; zdroj vlastní.....</i>	59
<i>Tabulka 20: Cena zjištěná v obci Semice; zdroj: vlastní</i>	59
<i>Tabulka 21: Stavební pozemky v obci Smrkovice; zdroj: vlastní.....</i>	61
<i>Tabulka 22: Cena zjištěná v obci Smrkovice; zdroj: vlastní.....</i>	61

Přílohy

Příloha č. 1. Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 vyhlášky. Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Označení znaku	Název znaku	Hodnota znaku
O₁	Velikost obce	
-Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001 - 5000	0,80
III.	1001 -2000	0,70
IV.	501 – 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 a 5 hvězdiček	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček	0,90
III.	Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05

II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č.1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová, železniční doprava)	

- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenosti v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezená vybavenosti (obchod a zdravotnické středisko nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

Příloha č. 2: Znalecký posudek Bernartice; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 1 Bernartice

Pozemky p.č. 313/64 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bernartice

Název okresu: Písek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 340,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

i = 1

Index polohy: $I_P = 1,050$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,050$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 357,0000$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
313/64	Bernartice	1 170	417 690,-

Pozemky p.č. 313/64– zjištěná cena:

417 690,- Kč

Příloha č. 3: Znalecký posudek Srlín; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 2 Srlín

Pozemek p.č. 34/13 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bernartice

Název okresu: Písek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 340,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

$i = 1$

Index polohy: $I_P = 0,899$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,899$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 305,6600$ Kč/m²

Parc. č. 34/13
Název Srlín

Výměra [m²]
1 301

Cena [Kč]
397 663,66

Pozemek p.č. 34/13– zjištěná cena:

397 663,66 Kč

Příloha č. 4: Znalecký posudek Zbešice; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 3 Zbešice

Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bernartice

Název okresu: Písek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 340,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

$i = 1$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,869$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 295,4600$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
139/3	Zbešice	1 180	348 642,80

Pozemek p.č. 139/3 – zjištěná cena:

348 642,80 Kč

Příloha č. 5: Znalecký posudek obce Čížová; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 4 Čížová

Pozemek p.č. 63/50 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Čížová

Název okresu: Písek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 453,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

$i = 1$

Index polohy: $I_p = 1,030$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,051$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 476,1030$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
63/50	Čížová	1 164	554 183,89

Pozemek p.č. 63/50 – zjištěná cena:

554 183,89 Kč

Příloha č. 6: Znalecký posudek obce Krašovice; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 5 Krašovice

Pozemek p.č. 183/5 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Čížová

Název okresu: Písek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 453,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

$i = 1$

Index polohy: $I_P = 0,869$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,886$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 401,3580$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
183/5	Krašovice	1 358	545 044,16

Pozemek p.č. 183/5 – zjištěná cena:

545 044,16 Kč

Znalecký posudek č. 6 Topělec

Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Čížová

Název okresu: Písek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 453,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

$i = 1$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,989$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 448,0170$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
170/12	Topělec	706	316 300,-

Pozemek p.č. 170/12 – zjištěná cena:

316 300,- Kč

Příloha č. 8: Znalecký posudek pro město Písek; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 7 Písek

Pozemek p.č. 806/59 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Písek

Název okresu: Písek

Základní cena pozemku: ZC = 1 125,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,040

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

i = 1

Index polohy: I_P = 1,130

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 1,175

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,321,8750 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
806/59	Písek	1 070	1 414 406,25

Pozemek p.č. 806/59 – zjištěná cena:

1 414 406,25 Kč

Příloha č. 9: Znalecký posudek pro obec Semice; zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 8 SEMICE

Pozemek p.č. 433/13 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Písek

Název okresu: Písek

Základní cena pozemku: ZC = 1 125,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,040

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$

i = 1

Index polohy: I_P = 0,980

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 0,866

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 974,2500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
433/14	Písek	1 000	974 250,-

Pozemek p.č. 433/14 – zjištěná cena:

974 250,- Kč

Příloha č. 10: Znalecký posudek pro obec Smrkovice, zdroj: vlastní

Znalecký posudek č. 9 Smrkovice

Pozemek p.č. 749/19 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Písek

Název okresu: Písek

Základní cena pozemku: ZC = 1 125,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,040

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$

i = 1

Index polohy: I_P = 1,050

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 0,928

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,044,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
749/19	Smrkovice	958	1 000 152,-

Pozemek p.č. 749/19 – zjištěná cena:

1 000 152,- Kč