



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
NA CENU POZEMKŮ

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Kateřina Šardická

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Kateřina Šardická**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2017/18

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

Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

Cílem je na základě vybraných pozemků vyhodnotit v daných lokalitách vliv územního plánování na zjištěnou a obvyklou cenu pozemků.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá vlivem územního plánování na cenu pozemků v obcích Hovorany a Čejč. Pozemky jsou oceněny cenou obvyklou a také pomocí oceňovacího předpisu. Oba pozemky jsou oceněny jako zemědělské, určené k zastavění územním plánem a jako stavební.

Abstract

This thesis deals with the impact of territorial planning on land prices in the towns Hovorany and Čejč. The land is priced according to administrative price and market price. The thesis works with the land as agricultural land, land designed for construction according to the territorial planning and building land.

Klíčová slova

Pozemek, územní plán, ocenění, databáze, cena obvyklá, cena zjištěná

Keywords

Land, territorial plan, pricing, database, market price, administrative price

Bibliografická citace

ŠARDICKÁ, K. *Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2018. 66 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí práce Ing. Monice Doležalové za trpělivost a cenné rady poskytované v průběhu zpracování této diplomové práce.

OBSAH

OBSAH	10
1 ÚVOD A CÍL PRÁCE	11
2 TEORETICKÁ ČÁST.....	12
2.1 POJMY A DEFINICE	12
2.1.1 <i>Občanský zákoník</i>	12
2.1.2 <i>Stavební zákon</i>	12
2.1.3 <i>Katastrální zákon</i>	14
2.1.4 <i>Zákon o oceňování majetku</i>	15
2.1.5 <i>Zákon o cenách</i>	17
2.2 Územní plánování	18
2.2.1 <i>Územní plán</i>	18
2.3 Oceňování pozemků	19
2.3.1 <i>Ocenění dle cenových předpisů</i>	21
<i>Oceňování zemědělských pozemků</i>	21
2.3.2 <i>Tržní ocenění – porovnávací metoda</i>	22
3 POPIS LOKALITY	25
3.1 Hovorany	25
3.2 Čejč	26
4 OCENĚNÍ VYBRANÝCH POZEMKŮ	28
4.1 Popis vybraných pozemků	28
4.2 Stanovení obvyklé ceny pozemku	31
4.2.1 <i>Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku</i>	31
4.2.2 <i>Stanovení obvyklé ceny pozemku určeného k zastavění územním plánem</i> ..	37
4.2.3 <i>Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku</i>	40
4.3 Stanovení ceny zjištěné pozemku	48
4.3.1 <i>Stanovení ceny zjištěné zemědělského pozemku</i>	48
4.3.2 <i>Stanovení ceny zjištěné pozemku určeného k zastavění územním plánem</i> ...	50
4.3.3 <i>Stanovení ceny zjištěné stavebního pozemku</i>	54
4.4 Rekapitulace výsledků	58
5 ZÁVĚR.....	63
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	64
SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK.....	65

1 ÚVOD A CÍL PRÁCE

Cílem práce je zhodnotit, jak se bude měnit cena pozemku při změně územního plánování v katastrálním území Hovorany a Čejč. Ke stanovení výše cen pozemku zemědělského, určeného k zastavění územním plánem a pozemku stavebního bude nutné sestavit příslušné databáze, na jejichž základě bude vypočtena cena obvyklá. Poté bude na základě oceňovací vyhlášky spočtena cena zjištěná.

Výsledky budou porovnány jak na základě cen pozemků v jednotlivých fázích územního řízení, tak na základě způsobu ocenění, budou-li ceny se výrazněji lišit.

Práce je rozdělena do dvou částí, na teoretickou a praktickou. V teoretické části je přiblížena problematika územního plánování, popsán proces oceňování a vysvětleny základní pojmy používané v práci. V praktické části jsou popsány obě obce, na jejichž katastrálním území se vybrané pozemky nachází a následně je provedeno samotné ocenění. Výsledné hodnoty jsou následně okomentovány v kapitole rekapitulace výsledků.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 POJMY A DEFINICE

V této kapitole budou vysvětleny pojmy z legislativy a další literatury, na jejímž základě bude probíhat ocenění v praktické části diplomové práce. Půjde především o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění, zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění.

2.1.1 Občanský zákoník

Občanský zákoník definuje v § 498 v odstavci 1 nemovité věci následovně: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹

2.1.2 Stavební zákon

Stavební zákon v § 2 definuje vybrané základní pojmy takto:

„a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

¹§ 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

1. pozemek veřejné zeleně a parku 1) sloužící obecnému užívání;

2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,

f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,

h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,

i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné

komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;

3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,

n) územně plánovací dokumentací: zásady územního rozvoje; územní plán; regulační plán.“²

V odstavci 3 je pak dále stavba definována jako: „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“³*

2.1.3 Katastrální zákon

Katastrální zákon definuje v odstavci 1 § 1 nemovité věci následovně: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“⁴*

V odstavci 2 se definuje samotný katastr takto: „*Katastr je zdrojem informací, které slouží:*

² § 2 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³ Tamtéž.

⁴ § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu. “⁵

Také katastrální zákon definuje v § 2 základní pojmy, kde se rozumí:

- *pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,*
- *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,*
- *katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,*
- *katastrální mapou polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků. “⁶*

Ve druhém odstavci § 3 člení katastrální zákon pozemky dle druhů na: „*ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky. “⁷*

2.1.4 Zákon o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku stanovuje, že:

„*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob*

⁵Tamtéž.

⁶§ 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁷§ 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“⁸

V této diplomové práci bude mimo jiné k ocenění využit i zákon o oceňování majetku, v jehož § 9 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).“⁹

Příčemž stavební pozemky se dělí na nezastavěné a zastavěné.

Zákon dále definuje pojmy, které budou potřebné k ocenění v další části práce. Pro stavební pozemek:

- „Stavební 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, ocení 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 určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

⁸ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

⁹ Tamtéž.

- *Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.*
- *Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků 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, určí 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 stanoví vyhláška.¹⁰*

Pro zemědělský pozemek:

„Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.“¹¹

2.1.5 Zákon o cenách

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje k uplatňování, kontrole a regulaci výrobků a služeb pro tuzemský trh včetně zboží z dovozu a zboží určeného pro vývoz. Cenu definuje jako peněžní částku, která je:

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

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“¹²

Obvyklá cena je definována jako: *„cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu*

¹⁰ § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ § 11 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹² § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“¹³

2.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Zásady územního plánování jsou definovány ve stavebním zákoně. Jeho hlavním cílem je: „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“¹⁴

Některé další cíle územního plánování dle § 19 stavebního zákona:

- posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- posuzovat potřebu změn v území, jejich provedení, přínosy, ale i rizika na veřejném zdraví či životním prostředí,
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území,
- vytvářet v území podmínky k zajištění civilní ochrany.

Územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona zahrnuje zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Jsou to analytické podklady, které po vyhodnocení určují nejvhodnější využití daného území. Jejich návrh a schvalování mají na starosti orgány obcí (krajů), přičemž v záležitostech týkajících se rozvoje území státu rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj.

2.2.1 Územní plán

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce a jejího plošného a prostorového uspořádání. Dále se zabývá také uspořádáním krajiny a koncepcí veřejné infrastruktury. Jednou z nejdůležitějších funkcí je vymezení zastavěného, a především zastavitelného území a území určeného k přestavbě.¹⁵

¹³ Tamtéž.

¹⁴ § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵ § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Obsah územního plánu určuje vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Územně plánovací dokumentace sestává z textové a grafické části, kdy textová část se zaměřuje na popis území, koncepci jeho rozvoje, infrastruktury a krajiny, a především stanovuje podmínky využití daných ploch. Grafická část sestává z mapy se základním členěním území a dále z výkresu s vymezením ploch s různými způsoby využití.¹⁶

Hlavními požadavky při zpracování územního plánu jsou zejména požadavky na:

- základní koncepci rozvoje území obce, zlepšování dosavadního stavu a ochrany hodnot daného území,
- vymezení ploch a koridorů územních rezerv a jejich využití,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.¹⁷

V příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti nalezneme také náležitosti obsahu územního plánu.

2.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Oceňování majetku je základní a nedílnou součástí fungování tržní ekonomiky. Bez správného pochopení teorie není možné aplikovat konkrétní metodiky na ocenění jednotlivých typů aktiv.¹⁸ V této kapitole tedy podrobně vysvětlím vybrané metody oceňování, které budou v práci dále použity k ocenění konkrétních pozemků.

Petr Ort ve své publikaci z roku 2013 definuje tři základní funkce teorie oceňování majetku:

1. *„Dává obecné návody, řešení a postupy aplikovatelné na konkrétní případ ocenění aktiv.*

¹⁶ § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ Příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ ORT, P., *Ocenění nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. Vydání. Praha: Leges, s. r. o. Brno, 201. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9, s. 7.

2. *Umožňuje vytváření nových metod oceňování.*
3. *V některých případech i vytváří novou skutečnost.*¹⁹

Co se týče konkrétně oceňování pozemků, pak specifčnost této činnosti spočívá v tom, že pozemků je na naší planetě pouze omezené množství, každý je jedinečný, nepřemístitelný a jeho životnost je neomezená, což z něj činí artikl s relativně vysokou hodnotou.²⁰

Oceňujeme-li majetek, je nutné diferencovat mezi pojmy cena a hodnota. Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Na druhé straně hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami a mezi kupujícím a prodávajícím. V případě hodnoty se jedná pouze o odhad. Dle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek vlastníka zboží či služby k datu odhadu hodnoty. Pro každého jedince může mít na základě osobních preferencí daná služba či zboží jinou hodnotu.²¹

Profesor Bradáč rozlišuje několik druhů cen:

- cena zjištěná: určuje se pomocí cenového předpisu,
využívá se například pro daňové potřeby státu, výkupu nemovitosti státem či vyvlastňování majetku,
- cena pořizovací: cena, za kterou si bylo věc možné pořídit v době pořízení bez odpočtu opotřebení,
nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci,
- cena reprodukční: cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo obdobnou novou věc pořídit v době ocenění.²²

Pro účely této diplomové práce ještě definuji cenu obvyklou. Tou se 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.*“²³

¹⁹ Tamtéž, s. 9.

²⁰ HLAVINKOVÁ, V., *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno: VUT V BRNĚ, Ústav soudního inženýrství, Brno, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8, s. 7.

²¹ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované vydání*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

²² Tamtéž, s. 51.

²³ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

2.3.1 Ocenění dle cenových předpisů

Prováděcí vyhláška č. 441/203 Sb.

Oceňování zemědělských pozemků

Dle zákona o oceňování majetku se zemědělské pozemky oceňují vždy výnosovým způsobem, přičemž konkrétní postup je definován v oceňovací vyhlášce, a to jako součin jeho výměry se základní cenou upravenou v Kč/m².²⁴

Základní cena se určí na základě BPEJ (bonitová půdně ekologická jednotka) či průměrnou základní cenou v Kč/m², pokud je pozemku BPEJ přiřazena a upraví se přírážkami či srážkami dle přílohy 5. Cena zjištěná musí být minimálně 1 Kč/m².²⁵

Oceňování stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě

Jelikož se pozemky oceňované v této diplomové práci nachází v menší obci, jsou to tedy pozemky nevyjmenované, bude k jejich ocenění použito § 3 a dále oceňovací vyhlášky.

Základní cena pozemků bude určena na základě vzorce:

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

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

O₁ ... koeficient velikosti obce,

O₂ ... koeficient hospodářsko-správního významu obce,

O₃ ... koeficient polohy obce,

O₄ ... koeficient technické infrastruktury v obci,

O₅ ... koeficient dopravní obslužnosti obce,

O₆ ... koeficient občanské vybavenosti v obci.²⁶

²⁴ § 6 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵ § 6 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Základní cena stavebního pozemku se spočítá 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: $I = I_T \times I_O \times I_P$, kde:

I_T ... index trhu (4 odst. 1 vyhlášky),

I_O ... index omezujících vlivů (4 odst. 1 vyhlášky),

I_P ... index polohy (4 odst. 1 vyhlášky).

Základní cena upravená nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou je určena dle odstavce 1, vynásobena koeficientem 0,80 za předpokladu, že k hranici pozemku nevedou žádné inženýrské sítě.²⁷

Oceňování jiných pozemků

Jiným pozemkem je zde myšlen pozemek, který dle oceňovacího zákona není stavební, ale v platném územním plánu je zahrnut jako zastavitelná plocha. Cena tohoto pozemku se pak určí jako součin jeho výměry, základní ceny upravené a koeficientu 0,3. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².²⁸

2.3.2 Tržní ocenění – porovnávací metoda

Zákon nestanovuje žádný konkrétní postup pro tržní oceňování nemovitostí, existuje však několik uznávaných pravidel, které by se měly při tomto typu ocenění dodržovat. Nemovitosti použité k porovnání by měly mít porovnatelné parametry a měly by být prodány za porovnatelných podmínek. Z těchto se pak sestaví databáze, přičemž rozdílnosti určených parametrů jednotlivých nemovitostí a nemovitosti porovnávané se zohlední koeficientem

²⁷ § 3 až 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

²⁸ § 9 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

rozdílnosti. Takto sestavenou databázi je nutné pravidelně aktualizovat, aby data nebyla zkreslená.

Při vytváření funkční databáze se vyskytují dva problémy:

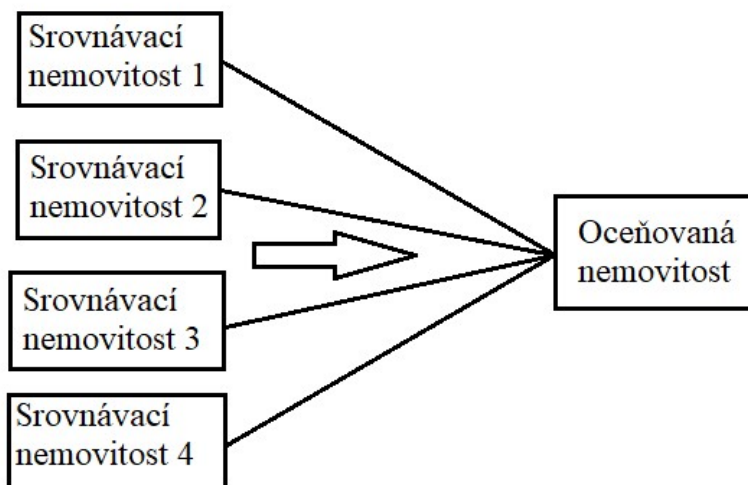
- úplnost informací o porovnávané nemovitosti,
- pravdivost informací.

Nejproblematictější je zjištění skutečné prodejní ceny, lze nahlédnout do kupní smlouvy na katastrálním úřadu, výjimečně nám ji sdělí v realitní kanceláři, avšak v některých případech mohou skutečnou prodejní cenu znát pouze prodávající a kupující. Všechny tyto způsoby jsou samozřejmě časově, a v případě katastrálního úřadu také finančně, náročné.²⁹

Co se týká úplnosti informací provést vnější obhlídku v rámci veřejně přístupných prostor či získat výpis z katastru nemovitostí není složité. Problém může nastat v případě zaměření budovy či snahy získat informace o možných právních rizicích. Mnohokrát je tedy nutné aplikovat pravděpodobnostní logiku a některé údaje se snažit co nejlépe odhadnout.³⁰

Metoda přímého porovnání

Oceňovaná nemovitost je porovnávána přímo s množinou vybraných vzorků v databázi. Výpočet lze aplikovat pouze na jednu nemovitost.



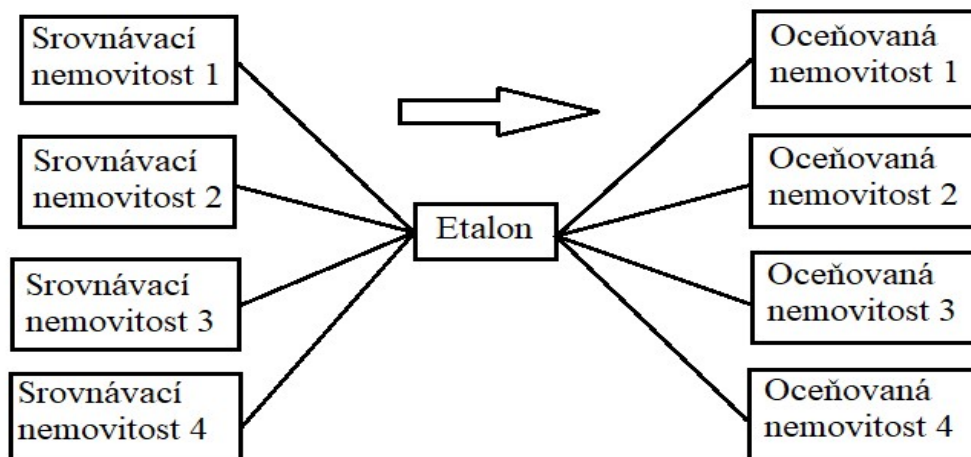
Obrázek 1: Přímé porovnání, vlastní zpracování

²⁹ ORT, P., *Ocenění nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. Vydání. Praha: Leges, s. r. o. Brno, 201. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9, s. 23.

³⁰ Tamtéž.

Metoda nepřímého porovnání

Oceňovaná nemovitost je porovnávána s průměrnou hodnotou zjištěnou na základě databáze (s etalonem). Etalon má přesně definované vlastnosti i cenu, a je-li databáze udržována a aktualizována, lze jej využít i pro ocenění dalších nemovitostí.



Obrázek 2: Nepřímé porovnání, vlastní zpracování

Grubbsův test

Grubbsův parametrický test je jedním ze způsobů, jak vyloučit extrémní hodnoty v souboru dat. S jeho pomocí je možné nalézt hodnoty odchylovající se od průměru. Funguje na principu testování nulové hypotézy, přičemž porovnává s minimální a maximální hodnotou v daném souboru, kdy extrémní hodnoty jsou ze souboru vyloučeny.

Postup:

- vzestupné seřazení hodnot a určení počtu hodnot n ,
- vypočtení aritmetického průměru $\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$ a směrodatné odchylky

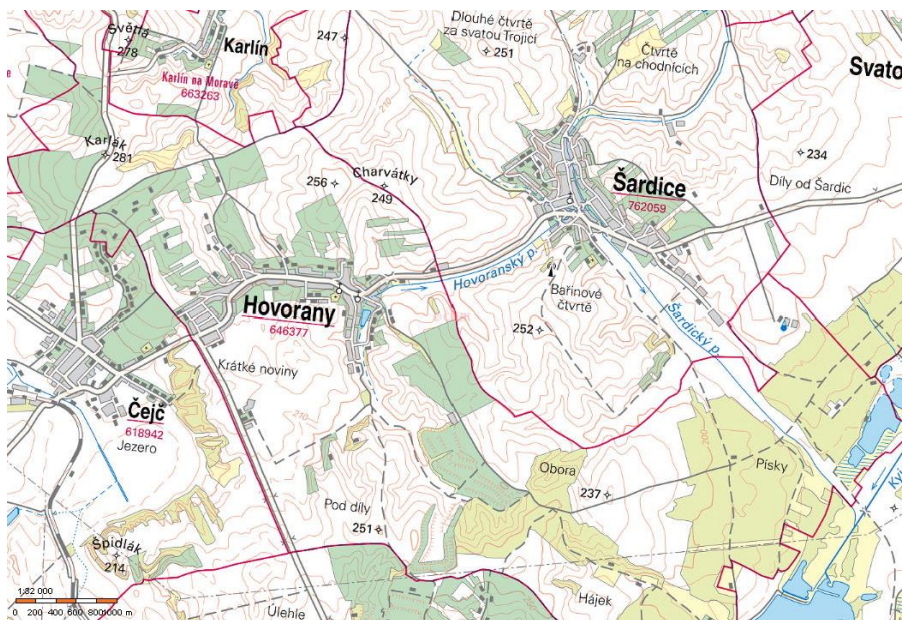
$$s = \pm \sqrt{\frac{(\bar{x} - x_i)}{n-1}},$$

- výpočet testovacího kritéria $T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}$, $T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}$,
- nulová hypotéza – zamítání H_0 : $T_1 \geq T_{1\alpha}$, $T_n \geq T_{\alpha n}$,
- vyloučení případných extrémů splňujících nulovou hypotézu.

Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{\alpha n}$ se určí pomocí tabulky na základě počtu prvků souboru.

3 POPIS LOKALITY

3.1 HOVORANY



Obrázek 3: Mapa katastrálního území Hovorany

Hovorany leží v jihovýchodním cípu jižní Moravy v oblasti Moravského Slovácka a sousedí s obcí Čejč. Je to vinařská obec s 2146 obyvateli, jejíž katastr má výměru 2098 ha, přičemž 200 ha z toho zabírají právě vinice a dalších

10,6 ha zabírá přírodní

rezervace Hovoranské louky, která se nachází severozápadně od obce. Tato přírodní rezervace je evropsky významným nelesním stanovištěm pro několik druhů rostlin, mezi nimiž je například katrán tatarský či koniklec velkokvětý.³¹

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1593, kdy ves patřila k hodonínskému panství. V tomto roce přišli za majitelem panství, Janem IV. z Lipé Chorvaté, a vznikla tak dohoda o znovuosídlení vesnice. V roce 1805 zde napoleoniští vojáci objevili první naleziště hnědého uhlí na jižní Moravě a v 19. a 20. století se tu pak nacházely hnědouhelné doly.

Stejně jako z Čejče, i z Hovorany je přímé autobusové spojení jak do Hodonína a do Kyjova, tak i do Brna. V roce 2014 zde byla vybudována cyklostezka spojující obec se sousedními Šardicemi. Nachází se zde školka i škola, do které pak na druhý stupeň dojíždějí také děti z Čejče, Terezína a Karlína. Nalezneme zde 3 obchody s potravinami a 5 pohostinských zařízení. Opět je zde oblast s vinnými sklepy, z nichž některé slouží také jako ubytovací zařízení.

³¹ Hovorany [online]. Regionální informační systém: RISY.cz, 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=586170>.

3.2 ČEJČ



Obrázek 4: Mapa katastrálního území Čejč

Obec Čejč se nachází v okrese Hodonín, v Jihomoravském kraji. Rozkládá se na katastrální ploše o výměře 1329 ha a v roce 2016 zde bylo evidováno 1230 obyvatel. Tato vinařská obec leží na dně kotliny ve výšce 185 metrů nad mořem (měřeno od místní kaple) na podloží složeném především z písčitých jíílů, šedých vápenatých slínů a křemičitých písků. Na okraji obce se nachází vrstevná porucha, kterou vystupují sirovočkové vzestupné prameny, u kterých byly v 19. století vystaveny (dnes již neexistující) lázně.³²

První zmínku o obci lze najít již v roce 1222. Roku 1335 je jmenována městečkem a dostává právo konat trhy a vařit a prodávat pivo. Za husitských válek byla však Čejč vypleněna a o znovu založení se zasadila až v roce 1769 císařovna Marie Terezie za pomoci francouzských osadníků. Z kulturních památek stojí za zmínku barokní socha svatého Kajetána z roku 1722, kterou nechala budovat hraběnka Liechtensteinová. V místním parku se pak dochoval náhrobek pruského podmaršálka Friedricha von Clausewitz.³³ V roce 1964 se do Čejče přistěhovala rodina Tomáše Garrigua Masaryka, který se zde později vyučil kovářem.³⁴

³²O Čejči [online]. Obec Čejč, 2018 [cit. 19.1.2018]. Dostupné z: <http://www.cejc.cz/text/o-cejci>.

³³Historie obce [online]. Obec Čejč, 2018 [cit. 19.1.2018]. Dostupné z: <http://www.cejc.cz/text/historie-obce>.

³⁴Významné osobnosti [online]. Obec Čejč, 2018 [cit. 19.1.2018]. Dostupné z: <http://www.cejc.cz/text/vyznamne-osobnosti>.

Z obce je přímé dopravní spojení jak do Brna, tak do Kyjova a Hodonína, integrovaný dopravní systém zde má zastávku jak autobusové, tak železniční dopravy. V obci je velmi dobrá občanská vybavenost, nachází se zde mateřská škola a základní škola od 1. do 5. stupně, starší žáci dojíždějí do vedlejších Hovorán. Nalezneme zde zdravotní středisko a praktickým, dětským a zubním lékařem, kulturní středisko a fotbalové i tenisové hřiště a obcí prochází také vinařská stezka. Jsou zde 3 obchody s potravinami, 4 restaurace a v oblasti zvané „Pod Búdama“ je množství vinných sklepů, z nichž některé slouží také jako ubytovací zařízení.³⁵

³⁵Čejč [online]. Regionální informační systém: RISY.cz, 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=586099>.

4 OCENĚNÍ VYBRANÝCH POZEMKŮ

V této kapitole jsou u dvou vybraných pozemků simulovány tři fáze územního plánování. V první fázi uvažujeme pozemky jako zemědělské, ve druhé jako určené k zastavění územním plánem a v poslední třetí fázi jsou pozemky uvažovány jako stavební. Oba pozemky budou v každé fázi oceněny pomocí určení ceny obvyklé a ceny zjištěné.

4.1 POPIS VYBRANÝCH POZEMKŮ

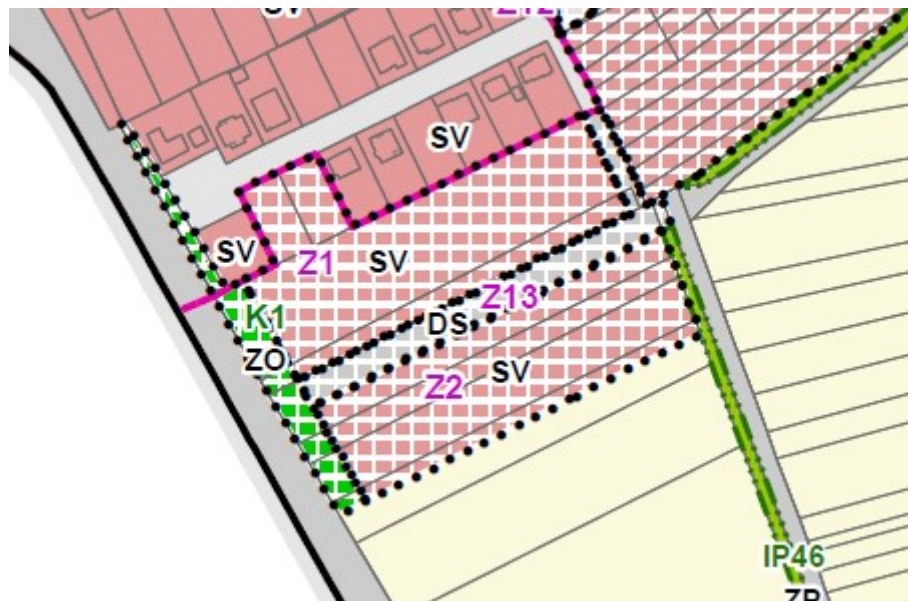
Pozemek č. 1

První z vybraných pozemků se nachází v katastrálním území Hovorany v okrajové části obce při silnici č. 380 vedoucí z Čejče na Hodonín. V katastru nemovitostí je parcela vedena jako orná půda s parcelním číslem 1474/159 o výměře 8 933 m². 5 368 m² je přidělena BPEJ 00511, zbylým 3 565 m² BPEJ 02210. K pozemku se lze dostat po komunikaci ležící na parcele 1474/92, která je ve vlastnictví obce, avšak která je v katastru nemovitostí stále vedena jako orná půda. Parcely přiléhající k pozemku ze severní strany tvoří nová zástavba rodinných domů, na jižní straně leží zemědělské pozemky.

Parcela je téměř rovná s inženýrskými sítěmi na hranici pozemku. Dle územního plánu obce Hovorany z roku 2016 je parcela navržena jako plocha pro bydlení a počítá se s jejím rozparcelováním, zavedením inženýrských sítí a rozprodáním obyvatelům obce jako parcely stavební.



Obrázek 5: Pozemek č. 1- určení parcely v katastrální mapě



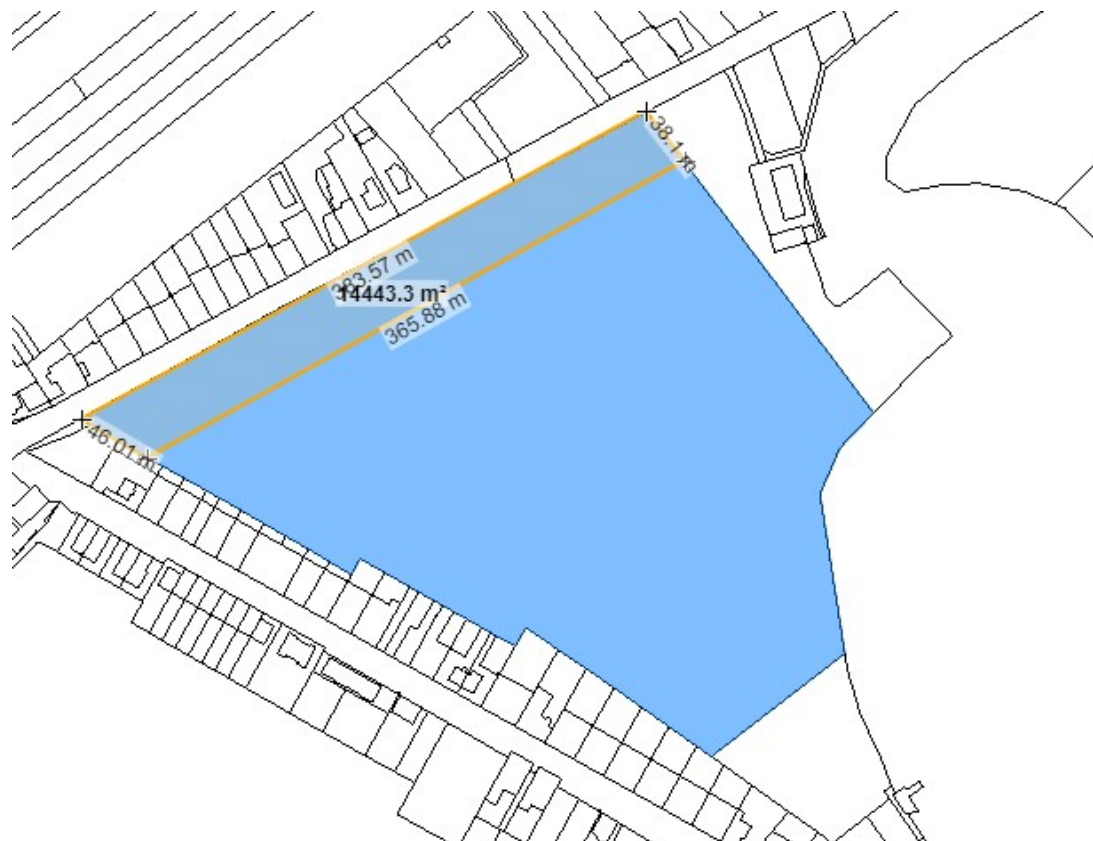
Obrázek 6: Pozemek č. 1 – určení v územním plánu obce

Pozemek č. 2

Druhý z pozemků se nachází v katastrálním území obce Čejč, taktéž při silnici č. 380 na Hodonín. Pozemek je v katastru nemovitostí veden pod číslem 3380 jako orná půda a má rozlohu 92 962 m². Pro účely této diplomové práce však nebudeme pracovat s celou plochou pozemku, ale pouze s jeho výřezem o ploše 14 443 m² ležící u hlavní silnice, jelikož se

uvažuje o zastavění právě tohoto pruhu parcely. 57 214 m² pozemku je přidělena BPEJ 00511, 2 612 m² má stanovenou BPEJ 00501 a zbylých 15 136 m² BPEJ 02210. Na pozemek je přístup z parcely č. 503/2 sloužící jako komunikace a patřící Jihomoravskému kraji. Na protější straně silnice se již rodinná zástavba nachází, z jižní strany parcela sousedí se zemědělskými pozemky.

Také tato parcela je téměř rovná a inženýrskými sítěmi na hranicích pozemku. Územní plán z roku 2015 navrhuje tento pozemek jako plochu pro bydlení.



Obrázek 7: Pozemek č. 2- určení parcely v katastrální mapě



Obrázek 8: Pozemek č. 2 – určení v územním plánu obce

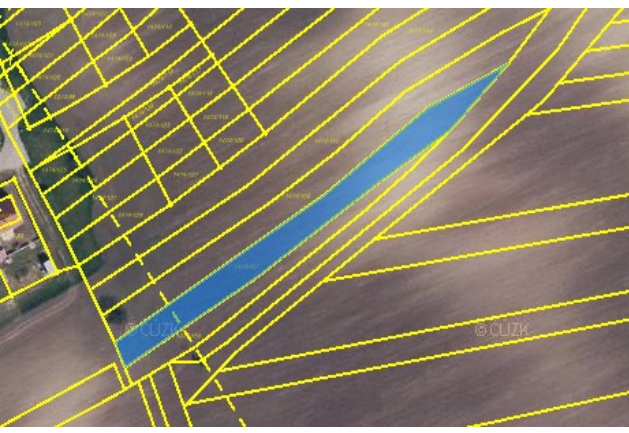
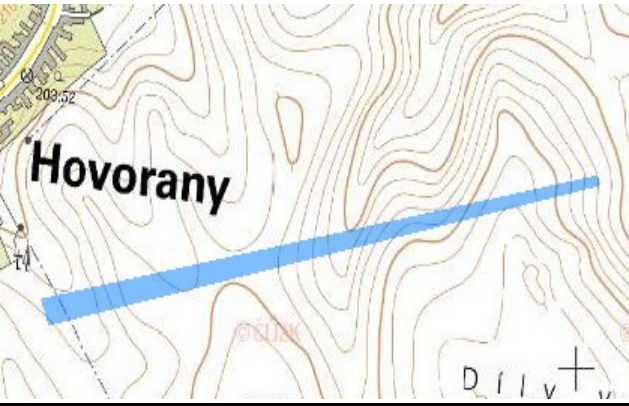

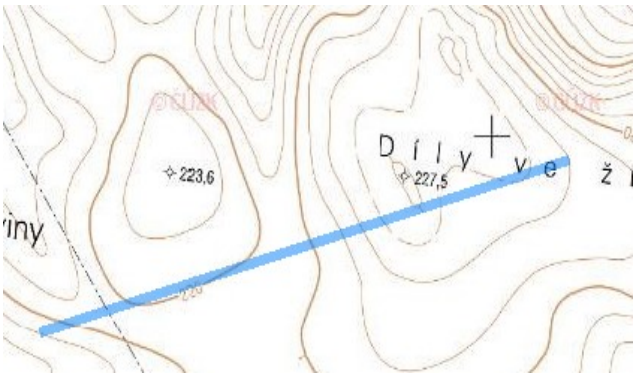
4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

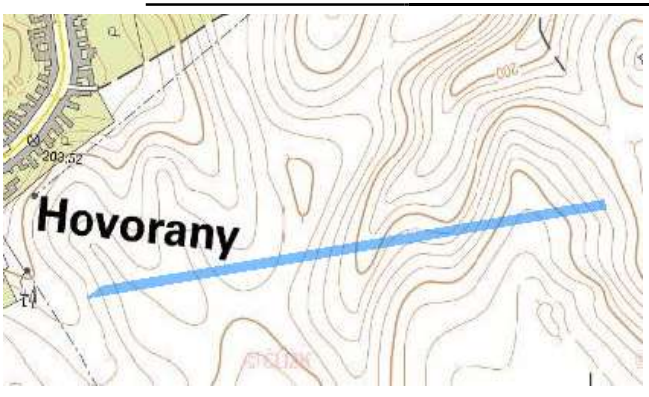



Základem určení obvyklé ceny pozemku za pomoci metody přímého porovnání je kvalitně sestavená databáze buďto sestávající z již proběhnutých prodejů nebo z pozemků inzerovaných realitními kanceláři. Ve druhém případě je však nutné inzerovanou cenu snížit určeným koeficientem, jelikož cena inzerovaná se obvykle od ceny prodejní liší. Cena pozemku určená na základě takové databáze se pak bude nejvíce blížit reálné ceně tržní. Každý typ oceňovaného pozemku pak vyžaduje vlastní databázi. Jelikož jsou od sebe oceňované pozemky vzdáleny přibližně 500 m, jsou databáze pro oba pozemky vždy stejné.

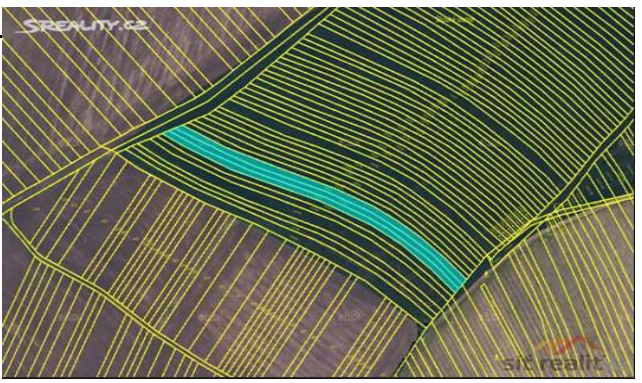


4.2.1 Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku

Databáze pro zemědělské pozemky sestává z dat poskytnutých katastrálním úřadem, jedná se uskutečněné prodejní ceny pozemků, které se nachází přímo v katastrálním území pozemků oceňovaných. Jelikož uskutečněných prodejů v oblasti nebylo dostatek pro vytvoření databáze, bylo nutné přidat také pozemky z realitní inzerce, přesněji ze serveru sreality.cz. Všechny pozemky z inzerce se nachází v bývalém okrese Hodonín. Koeficienty posuzují svažitost, velikost pozemku, bonitu půdy na základě BPEJ, vzdálenost pozemku od komunikace a také názor odhadce.

Databáze zemědělských pozemků

1	č. katastrální území	Hovorany	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	1 729	
	cena	20 000	
	cena m ²	12	
2	č. katastrální území	Hovorany	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	16 291	
	cena	492 750	
3	č. katastrální území	Hovorany	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	1 973	
	cena	78 920	
4	č. katastrální území	Hovorany	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	8 075	
	cena	250 000	
	cena m ²	31	

č.	katastrální území	Hovorany	
5	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	8 517	
	cena	35 497	
	cena m ²	4	
č.	katastrální území	Bohuslavice	
6	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	5 422	
	cena	271 100	
	cena m ²	50	
č.	katastrální území	Uhřice	
7	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	7 154	
	cena	335 000	
	cena m ²	47	
č.	katastrální území	Mutěnice	
8	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	2 570	
	cena	150 000	
	cena m ²	58	

9	č. katastrální území	Stavěšice	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	4 582	
	cena	113 835	
	cena m ²	25	
10	č. katastrální území	Dambořice	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	15 641	
	cena	391 025	
	cena m ²	25	
11	č. katastrální území	Archlebov	
	druh pozemku	orná půda	
	výměra [m ²]	1 552	
	cena	122 608	
	cena m ²	79	

Tabulka 1: Databáze zemědělských pozemků

Na základě Grubbsova testu (viz příloha) nebyl z databáze vyřazen žádný pozemek.

Číslo pozemku	Prodejní/in- zerovaná cena	Koef. redukce na	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Jednotková tržní cena pozemku
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	svažitost	velikost pozemku	bonita půdy dle BPEJ	vzdálenost od komunikace	názor odhadce		Kč/m ²
1	12	1,00	12	0,98	0,90	0,98	0,90	0,98	0,76	16
2	30	1,00	30	0,97	0,90	1,08	0,80	0,98	0,74	41
3	40	1,00	40	1,00	0,90	0,98	1,00	1,00	0,88	45
4	31	1,00	31	0,97	0,98	1,07	0,80	0,98	0,80	39
5	4	1,00	4	0,97	0,99	0,96	0,80	0,98	0,72	6
6	50	0,95	47,5	1,00	0,98	1,01	0,80	0,96	0,76	62
7	47	0,95	44,65	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	0,97	46
8	58	0,95	55	0,99	0,95	1,00	1,00	1,00	0,94	59
9	25	0,95	24	0,98	0,98	1,01	0,80	0,97	0,75	32
10	25	0,95	24	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	24
11	79	0,95	75	0,98	0,90	0,99	1,00	0,98	0,86	88
<i>Průměr</i>									Kč/m²	41
<i>Směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	23
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	19
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	64
K1	Koeficient úpravy svažitosti pozemku									
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K3	Koeficient úpravy bonity půdy dle BPEJ									
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost od komunikace									
K5	Koeficient úpravy dle názoru odhadce									
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)							
Odhadovaná cena prodeje									Kč/m²	41 Kč

Tabulka 2: Cena obvyklá zemědělského pozemku I

Číslo pozemku	Prodejní/inzerovaná cena Kč/m ²	Kof. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Jednotková tržní cena pozemku Kč/m ²
				svažitost	velikost pozemku	bonita půdy dle BPEJ	vzdálenost od komunikace	názor odhadce		
1	12	1,00	12	0,97	0,84	0,98	0,90	0,98	0,70	17
2	30	1,00	30	0,95	0,83	1,08	0,80	0,98	0,67	45
3	40	1,00	40	1,00	0,85	0,98	1,00	1,00	0,83	48
4	31	1,00	31	0,95	0,83	1,07	0,80	0,98	0,66	47
5	4	1,00	4	0,95	0,83	0,96	0,80	0,98	0,59	7
6	50	0,95	47,5	1,02	0,98	1,01	0,80	0,96	0,78	61
7	47	0,95	44,65	1,00	0,99	0,99	0,99	1,03	1,00	45
8	58	0,95	55	0,97	0,95	1,00	0,98	0,98	0,89	62
9	25	0,95	24	1,00	0,98	1,01	0,80	0,97	0,77	31
10	25	0,95	24	0,99	1,00	1,00	0,95	1,00	0,94	25
11	79	0,95	75	0,98	0,85	0,99	1,00	0,98	0,81	93
<i>Průměr</i>									<i>Kč/m²</i>	44
<i>Směrodatná odchylka</i>									<i>Kč/m²</i>	24
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>									<i>Kč/m²</i>	20
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>									<i>Kč/m²</i>	68
K1	Koeficient úpravy svažitosti pozemku									
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K3	Koeficient úpravy bonity půdy dle BPEJ									
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost od komunikace									
K5	Koeficient úpravy dle názoru odhadce									
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)							
Odhadovaná cena prodeje									<i>Kč/m²</i>	44 Kč

Tabulka 3: Obvyklá cena zemědělského pozemku 2

4.2.2 Stanovení obvyklé ceny pozemku určeného k zastavění územním plánem

Jelikož se ani v jenom z katastrálních území oceňovaných pozemků žádné pozemky určené k zastavění územním plánem neprodávají a minimum je jich rovněž v celém bývalém okrese Hodonín, byla ke stanovení obvyklé ceny převzata databáze pozemků stavebních (viz kapitola 4.2.3). V samotném ocenění je to zohledněno koeficientem K6 redukce na základě územního plánu, který snižuje cenu těchto stavebních pozemků o 20 % a počítá tak s možností, že ačkoliv je pozemek označen v územním plánu jako určený k zastavění, stavebním se nakonec stát nemusí. Další koeficienty řeší atraktivitu lokality pozemků, jeho velikost, inženýrské sítě (ani jeden z pozemků není zasít'ovaný, sítě jsou vždy na hranici pozemků nebo v jeho určité vzdálenosti), vzdálenost pozemku od komunikace a jako poslední také názor odhadce, který zohledňuje další vlastnosti pozemků, které neřeší výše zmíněné koeficienty.

Číslo pozemku	Prodejní cena	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-5)	Jednotková tržní cena pozemku
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha (atraktivita lokality)	velikost pozemku	inženýrské sítě	vzdálenost od komunikace	názor odhadce	územní plán		Kč/m ²
1	982	0,95	933	0,95	0,87	1,00	1,00	0,97	1,20	0,96	970
3	263	0,95	250	1,05	0,93	0,97	1,00	1,04	1,20	1,18	211
4	676	0,95	642	0,98	0,85	0,99	0,98	0,98	1,20	0,95	676
5	400	0,95	380	0,96	0,85	1,00	1,00	0,98	1,20	0,96	396
6	508	0,95	482,6	1,02	0,98	0,98	1,00	1,02	1,20	1,20	402
7	301	0,95	285,95	0,98	0,95	1,00	1,00	0,98	1,20	1,09	261
8	873	0,95	829	1,04	0,93	1,02	1,00	1,03	1,20	1,22	680
9	1 650	0,95	1 568	1,06	0,90	1,00	1,00	1,05	1,20	1,20	1 304
10	1 200	0,95	1 140	1,01	0,90	1,02	1,00	1,01	1,20	1,12	1 014
<i>Průměr</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>657</i>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>376</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>281</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>1 034</i>
K1	Koeficient polohy (atraktivity lokality)										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient vzdálenosti inženýrských sítí od pozemku										
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost od komunikace										
K5	Koeficient úpravy dle názoru odhadce										
K6	Koeficient redukce na základě územního plánu										
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)											
Odhadovaná cena prodeje										<i>Kč/m²</i>	657 Kč

Tabulka 4: Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění 1

Číslo pozemku	Prodejní cena	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-5)	Jednotková tržní cena pozemku
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha (atraktivita lokality)	velikost pozemku	inženýrské sítě	vzdálenost od komunikace	názor odhadce	územní plán		Kč/m ²
1	982	0,95	933	0,95	0,85	1,01	1,00	0,97	1,20	0,95	983
3	263	0,95	250	1,05	0,90	0,98	1,00	1,04	1,20	1,16	216
4	676	0,95	642	0,98	0,83	1,00	0,98	0,98	1,20	0,94	685
5	400	0,95	380	0,96	0,83	1,01	1,00	0,98	1,20	0,95	402
6	508	0,95	482,6	1,02	0,95	0,99	1,00	1,02	1,20	1,17	411
7	301	0,95	285,95	0,98	0,93	1,01	1,00	0,98	1,20	1,08	264
8	873	0,95	829	1,04	0,90	1,03	1,00	1,03	1,20	1,19	696
9	1 650	0,95	1 568	1,06	0,87	1,01	1,00	1,05	1,20	1,17	1 336
10	1 200	0,95	1 140	1,01	0,87	1,03	1,00	1,01	1,20	1,10	1 039
<i>Průměr</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>670</i>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>385</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>285</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč/m²</i>	<i>1 056</i>
K1	Koeficient polohy (atraktivity lokality)										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient vzdálenosti inženýrských sítí od pozemku										
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost od komunikace										
K5	Koeficient úpravy dle názoru odhadce										
K6	Koeficient redukce na základě územního plánu										
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
Odhadovaná cena prodeje										<i>Kč/m²</i>	670 Kč


Tabulka 5: Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění 2



4.2.3 Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku



Databáze pro stavební pozemky byla sestavena z pozemků inzerovaných na portálu sreality.cz. Jedná se o pozemky v bývalém okrese Hodonín. Do databáze nebyly zahrnuty pozemky zasíťované, jelikož ani na oceňovaných pozemcích nejsou sítě rozvedeny. Všechny pozemky mají buď sítě zavedeny na hranici pozemku, maximálně však ve vzdálenosti 50 m od ní (toto zohledňuje koeficient K3). Stejně tak do ní nebyly zařazeny pozemky se stavbou určenou k demolici.



Zvolené koeficienty zohledňují atraktivitu lokality, tzn. vybavenost obce, velikost pozemku, již zmíněné inženýrské sítě, vzdálenost pozemku od komunikace. Další možná kritéria shrnuje koeficient názor odhadce.



Databáze stavebních pozemků


č.	katastrální území	Stavěšice	
1	výměra [m ²]	499	
	cena	490 000	
	cena [Kč/ m ²]	982	
	číslo zakázky	0274	
	popis	Nabízíme na prodej pěkný, rovinný stavební pozemek v centru obce Stavěšice. Pozemek je nyní využíván jako zahrada. Uliční šíře pozemku 21 m. Přípojky sítí jsou na hranici pozemku. Stavěšice leží 8 km od Kyjova. V obci je obchod a pohostinství. Základní i mateřská škola jsou v sousední obci Nenkovice.	

č.	katastrální území	Mutěnice	
	výměra [m ²]	244	
	cena	610 000	
	cena [Kč/ m ²]	2 500	
	číslo zakázky	1801049	
	popis		
2	<p>Nabízíme na prodej pěkný, slunný, rovný, stavební pozemek o uliční šíři 8 m a délce 30 m. Celková plocha pozemku je 244 m². Pozemek je podle územně plánovací informace v ploše 4a – plochy obytné. Tyto plochy jsou převážně určeny k individuálnímu bydlení. Dle územně plánovací informace je možnost stavět do hranice pozemku. Před pozemkem jsou všechny sítě - voda, kanalizace, elektřina a plyn. Na výstavbu rodinného domu, který splňuje požadavky stavebního úřadu, majitelka vypracovala studii viz. obr. Cena pozemku 610.000 Kč (2.500 Kč/m² x 244 m²). V Mutěnicích je ZŠ, MŠ, obchod s potravinami, lékárna a restaurace. Z Mutěnic je dobrá dostupnost do Hodonína autem i autobusem.</p>		
č.	katastrální území	Bohuslavice	
	výměra [m ²]	2 400	
	cena	630 000	
	cena [Kč/ m ²]	263	
	číslo zakázky	3 291	
	popis		
3	<p>Prodej stavebního pozemku s velkou zahradou 2400 m² v Bohuslavicích u Kyjova. Vhodný na farmu. Nabízím exkluzivně k prodeji stavební pozemek o rozloze cca 2400 m² v Bohuslavicích u Kyjova. Vhodný pro stavbu rodinného domu, případně na rodinnou farmu. Veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace) ve vzdálenosti 45 m. Pěkná a klidná lokalita. Šíře pozemku 55 m. Část pozemku cca 200 m v smíšené obytné části, 2200 m zahrada. Pro specifické podmínky stavby je k nahlédnutí územní plánovací informace z oboru životního prostředí.</p>		

č.	katastrální území	Ždánice	
4	výměra [m ²]	442	
	cena	299 000	
	cena [Kč/ m ²]	676	
	číslo zakázky	8036-1	
	popis		
	<p>Prodej pozemku Ždánice 442 m². Stav a dispozice. Rovinatý o velikosti 442 m². Sítě v dosahu pozemku. Lokalita a blízké okolí. V obci se nachází široká paleta občanské vybavenosti - MŠ, ZŠ, obchody, dětská hřiště, pošta. Předností lokality je spousta pěkných míst vhodných k relaxu, procházek a houbaření. Klidná lokalita pro rodinný život. Pozemek je bez omezení vlastnického práva či jiné právní vady.</p>		
č.	katastrální území	Žádovice	
5	výměra [m ²]	324	
	cena	129 600	
	cena [Kč/ m ²]	400	
	číslo zakázky	10-016908	
	popis		
	<p>Nabízíme ke koupi pozemek v obci Žádovice v okrese Hodonín, pět kilometrů od Kyjova. Jedná se o bývalou zahradu v klidné části obce s dostupnými inženýrskými sítěmi. Pozemek je rovinatý. Obec Žádovice leží asi 5 km východně od Kyjova po obou stranách Hruškovského potoka. Katastr obce má rozlohu 559 ha. Obec čítá 259 domů s 760 obyvateli. Obec je převážně zemědělská. Úrodná půda se dobře hodí k pěstování obilí, kukuřice, sadovnictví, pěstování zeleniny a daří se zde i vinné révě. V obci je postaven nový kostel, je zde kulturní dům, mateřská škola, sportovní areál. Územně plánovací dokumentace byla zpracována a je platná. Pozemek je vhodný jak k výstavbě rodinného domu, tak k rekreační chalupy s využitím stávajícího sklípku.</p>		

č.	katastrální území	Žarošice	
6	výměra [m ²]	3 939	
	cena	2 000 000	
	cena [Kč/ m ²]	508	
	číslo zakázky	163-N01292	
	popis		
	<p>Dle územního plánu lze na pozemku přípustně vybudovat rodinné domy, stavby pro řemeslnou výrobu a výrobní služby, malé zemědělské stavby, malé obchody a služby, nerušící objekty veřejného stravování, nerušící ubytovací zařízení. Pro plánovanou zástavbu je třeba dodržet výšku okolních staveb a ochranné silniční pásmo. IS: elektřina, plyn a voda ve vzdálenosti 20m, kanalizace. Obec Žarošice, vyznamenaná za památkovou obnovu tradiční výstavby, leží na úpatí Ždánického lesa. Vzdálená je 14km od Kyjova, 15km od Slavkova u Brna a 38km od Brna. Žarošice jsou známým poutním místem, koná se zde řada církevních a lidových slavností. V obci je MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, pošta, muzeum a komunitní centrum, sportoviště.</p>		
č.	katastrální území	Kelčany	
7	výměra [m ²]	3 086	
	cena	930 000	
	cena [Kč/ m ²]	301	
	číslo zakázky	12K356PZ	
	popis		
	<p>Nabízíme Vám stavební pozemek o celkové výměře 3.086 m² s krásným výhledem na okolní krajinu, 10 minut (6 km) od Kyjova. Orientace pozemku je na východ - západ. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku, není samostatná přípojka.</p>		

č.	katastrální území	Rohatec	
8	výměra [m ²]	1 832	
	cena	1 600 000	
	cena [Kč/ m ²]	873	
	číslo zakázky	4194328924	
	popis	Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 1832m ² v obci Rohatec. Pozemek je obdelníkového tvaru 16,5m x111m , určený pro stavbu samostatného rodinného domu. Na okraji parcely jsou zabudované sítě-elektřina, veřejný vodovod a kanalizace. Příjezdová cesta je asfaltová obecní. Pozemek má rovinatý charakter v klidné lokalitě. Obec Rohatec má plnou občanskou vybavenost.	
č.	katastrální území	Klobouky u Brna	
9	výměra [m ²]	1 081	
	cena	1 783 650	
	cena [Kč/ m ²]	1 650	
	číslo zakázky	565623	
	popis	Nabízíme vám zprostředkování prodeje stavebního pozemku v obci Klobouky u Brna, mezi ulicemi Krajní a Nová. Celková plocha parcely je 1.081m ² a je vhodná, dle vyjádření stavebního úřadu, ke stavbě jednoho či dvou rodinných domů (z každé strany ulice). Cena za m ² je 1.650,-Kč. IS obecní vodovod, elektřina, plyn a obecní kanalizace (splašková i dešťová) - všechny sítě v komunikaci. Klobouky u Brna jsou vzdáleny 18 km od Hustopečí a 40 km do Brna.	

č.	katastrální území	Vracov	
10	výměra [m ²]	1 500	
	cena	1 800 000	
	cena m ²	1 200	
	číslo zakázky	140536	
	popis	Nabízíme k prodeji stavební pozemek určený k zástavbě rodinným domem ve městě Vracově o celkové výměře 1500 m ² . Pozemek se nachází v okrajové klidné části města s veškerou občanskou vybaveností cca 300 m od borového lesa. Na pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. Pozemek je rovinatý.	

Tabulka 6: Databáze stavebních pozemků

Na základě Grubbsova testu byl z databáze vyřazen pozemek č. 2 s cenou 2 500 Kč za m², viz příloha.

Číslo pozemku	Prodejní cena Kč/m ²	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Jednotková tržní cena pozemku Kč/m ²
				poloha (atraktivita lokality)	velikost pozemku	inženýrské sítě	vzdálenost od komunikace	názor odhadce		
1	982	0,95	933	0,95	0,87	1,00	1,00	0,97	0,80	1 164
3	263	0,95	250	1,05	0,93	0,97	1,00	1,04	0,99	254
4	676	0,95	642	0,98	0,85	0,99	0,98	0,98	0,79	811
5	400	0,95	380	0,96	0,85	1,00	1,00	0,98	0,80	475
6	508	0,95	482,6	1,02	0,98	0,98	1,00	1,02	1,00	483
7	301	0,95	285,95	0,98	0,95	1,00	1,00	0,98	0,91	313
8	873	0,95	829	1,04	0,93	1,02	1,00	1,03	1,02	816
9	1 650	0,95	1 568	1,06	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1 565
10	1 200	0,95	1 140	1,01	0,90	1,02	1,00	1,01	0,94	1 217
<i>Průměr</i>									Kč/m²	789
<i>Směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	452
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	337
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	1 240
K1	Koeficient polohy (atraktivity lokality)									
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K3	Koeficient vzdálenosti inženýrských sítí od pozemku									
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost od komunikace									
K5	Koeficient úpravy dle názoru odhadce									
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)							
Odhadovaná cena prodeje									Kč/m²	789 Kč

Tabulka 7: Obvyklá cena stavebního pozemku I

Číslo pozemku	Prodejní cena Kč/m ²	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Jednotková tržní cena pozemku Kč/m ²
				poloha (atraktivita lokality)	velikost pozemku	inženýrské sítě	vzdálenost od komunikace	názor odhadce		
1	982	0,95	933	0,95	0,85	1,01	1,00	0,97	0,79	1 179
3	263	0,95	250	1,05	0,90	0,98	1,00	1,04	0,96	259
4	676	0,95	642	0,98	0,83	1,00	0,98	0,98	0,78	822
5	400	0,95	380	0,96	0,83	1,01	1,00	0,98	0,79	482
6	508	0,95	482,6	1,02	0,95	0,99	1,00	1,02	0,98	493
7	301	0,95	285,95	0,98	0,93	1,01	1,00	0,98	0,90	317
8	873	0,95	829	1,04	0,90	1,03	1,00	1,03	0,99	835
9	1 650	0,95	1 568	1,06	0,87	1,01	1,00	1,05	0,98	1 603
10	1 200	0,95	1 140	1,01	0,87	1,03	1,00	1,01	0,91	1 247
<i>Průměr</i>									Kč/m²	804
<i>Směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	462
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	342
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>									Kč/m²	1 267
K1	Koeficient polohy (atraktivita lokality)									
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K3	Koeficient vzdálenosti inženýrských sítí od pozemku									
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost od komunikace									
K5	Koeficient úpravy dle názoru odhadce									
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)							
Odhadovaná cena prodeje									Kč/m²	804 Kč

Tabulka 8: Obvyklá cena stavebního pozemku

4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMKU

Tato kapitola se zabývá oceněním vybraných pozemků, a to nejprve pozemků zemědělských, oceňovaných podle ustanovení § 6 oceňovací vyhlášky a příloh č. 4 a 5. Cena pozemku se určí jako tzv. pozemek jiný, podle § 9 odstavce 3 oceňovací vyhlášky a přílohy č. 3, pouze v posledním kroku se základní cena upravená násobí koeficientem 0,3.

4.3.1 Stanovení ceny zjištěné zemědělského pozemku

Oceňovanému pozemku v katastrálním území Hovorany náleží hodnota BPEJ, které se dle vyhlášky přiřazuje cena 7,50 Kč/m². Zároveň má obec přes 2 000 obyvatel, v položce č. 1 tedy bude cena navýšena přírůžkou 40 %. Pozemek ležící v katastrálním území Čejč má stejnou hodnotu BPEJ. Počet obyvatel je do 2 000, přičemž však sousedí s obcí Hovorany, kde počet obyvatel hodnotu 2 000 převyšuje a pozemku v Čejči tak náleží přírůžka 20% v položce č. 1.

Ocenění pozemku č. 1

Pozemek v k.ú. Hovorany		1474/159
Druh pozemku		orná půda
Výměra	[m ²]	8 933
BPEJ		00511
Základní cena (příloha č. 4)	[Kč/ m ²]	7,50
Počet obyvatel obce		2 146
Úprava dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky		
Položka č. 1 (přírůžka)*	[%]	40
Položka č. 2 (srážka max. 15 %)**	[%]	0
Položka č. 3.1 (srážka max. 15 %)***	[%]	0
Položka č. 3.2 (srážka max. 25 %)	[%]	0
Položka č. 3.3 (srážka max. 35 %)	[%]	0
Položka č. 3.4 (srážka max. 30 %)	[%]	0

Položka č. 3.5 (srážka max. 20 %) [%]	0
Srážky a přírážky celkem [%]	40
Základní cena upravená (min. 1,00 Kč/ m ² - § 6 odst. 6) [Kč/ m ²]	10,50
Cena pozemku [Kč]	93 796,50
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 50) [Kč]	93 800

Tabulka 9: Cena zjištěná zemědělského pozemku 1

Ocenění pozemku č. 2

Pozemek v k.ú. Čejč	3380
Druh pozemku	orná půda
Výměra [m ²]	14 443
BPEJ	00511
Základní cena (příloha č. 4) [Kč/ m ²]	7,50
Počet obyvatel obce	1 230
Úprava dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky	
Položka č. 1 (přírážka)* [%]	20
Položka č. 2 (srážka max. 15 %)** [%]	0
Položka č. 3.1 (srážka max. 15 %)*** [%]	0
Položka č. 3.2 (srážka max. 25 %) [%]	0
Položka č. 3.3 (srážka max. 35 %) [%]	0
Položka č. 3.4 (srážka max. 30 %) [%]	0
Položka č. 3.5 (srážka max. 20 %) [%]	0
Srážky a přírážky celkem [%]	20
Základní cena upravená (min. 1,00 Kč/ m ² - § 6 odst. 6) [Kč/ m ²]	9,00
Cena pozemku [Kč]	129 987,00
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 50) [Kč]	129 990

Tabulka 10: Cena zjištěná zemědělského pozemku 2

4.3.2 Stanovení ceny zjištěné pozemku určeného k zastavění územním plánem

Základní cena pozemku je stanovena dle tabulky č. 1 v příloze 2 a je pro oba pozemky stejná. Jelikož jak Hovorany, tak Čejč jsou obcemi nevyjmenovanými, je nutné jejich základní cenu ještě upravit koeficienty O_1 až O_6 . Základní cena je dále násobena indexy trhu, omezujících vlivů a indexem polohy. V posledním kroku je základní cena upravená ještě přenásobena koeficientem 0,3 zohledňujícím, že se nejedná o pozemek stavební, nýbrž teprve určený k zastavění.

Ocenění pozemku č. 1

Pozemek v k.ú. Hovorany	p.č. 1474/159		
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP		
Výměra	m ²	8 933	
Kraj	Jihomoravský		
Okres	Hodonín		
Základní cena (tabulka č. 1 příloha č. 2)	Kč/m ²	1 083	
Počet obyvatel obce	2 146		
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3 oceňovací vyhlášky)			
Koeficient velikosti obce	O_1	II.	0,85
Koeficient hospodářsko-správního významu	O_2	IV.	0,70
Koeficient polohy obce	O_3	VI.	0,80
Koeficient technická infrastruktura v obci	O_4	I.	1,00
Koeficient dopravní obslužnost obce	O_5	III.	0,90
Koeficient občanské vybavenosti v obci	O_6	I.	1,00
ZC = ZCV × O_1 × O_2 × O_3 × O_4 × O_5 × O_6	Kč/m²	463,96	
Výpočet základní ceny upravené (dle § 4 a přílohy 3 oceňovací vyhlášky)			
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P_1	III.	0,02
Vlastnické vztahy	P_2	V.	0,00
Změny v okolí	P_3	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	P_4	II.	0,00
Ostatní neuvedené	P_5	II.	0,00
Povodňové riziko	P_6	IV.	1,00
Index trhu	I_T	1,02	
Geometrický tvar pozemku a velikost	P_1	II.	0,00
Svažitost pozemku a expozice	P_2	IV.	0,00

Ztížené základové podmínky	P ₃	III.	0,00
Ochranná pásma	P ₄	I.	0,00
Omezení užívání pozemku	P ₅	I.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₆	II.	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek	I		1,00
Druh a účel užití stavby	P ₁	I.	1,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	I.	0,04
Poloha pozemku v obci	P ₃	III.	-0,05
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	P ₄	I.	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	I.	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku	P ₆	VII.	0,01
Osobní hromadná doprava	P ₇	III.	0,02
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₈	II.	0,00
Obyvatelstvo	P ₉	II.	0,00
Nezaměstnanost	P ₁₀	II.	0,00
Vlivy ostatní neuvedené (velká oblíbenost pro rezidenční bydlení v dostupnosti Hodonína, Kyjova i Brna)	P ₁₁	II.	0,00
Index polohy	I_p		1,02
I = IT × IO × IP	I		1,040
ZCU = ZC × I × 0,3 (§ 9, odst.4 ZOM)	ZCU		144,810
Cena celkem Kč	C_c		1 293 590

Tabulka 11: Cena zjištěná pozemku určeného k zastavění územním plánem 1

Ocenění pozemku č. 2

Pozemek v k.ú. Čejč	p.č. 3380		
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP		
Výměra	m ²	14 443	
Kraj	Jihomoravský		
Okres	Hodonín		
Základní cena (tabulka č. 1 příloha č. 2)	Kč/m ²	1 083	
Počet obyvatel obce	1 230		
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3 oceňovací vyhlášky)			
Koeficient velikosti obce	O ₁	III.	0,70
Koeficient hospodářsko-správního významu	O ₂	IV.	0,70
Koeficient polohy obce	O ₃	VI.	0,80
Koeficient technická infrastruktura v obci	O ₄	I.	1,00
Koeficient dopravní obslužnost obce	O ₅	II.	0,95
Koeficient občanské vybavenosti v obci	O ₆	II.	0,98
ZC = ZCV × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆	Kč/m²	395,24	
Výpočet základní ceny upravené (dle § 4 a přílohy 3 oceňovací vyhlášky)			
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P ₁	III.	0,03
Vlastnické vztahy	P ₂	V.	0,00
Změny v okolí	P ₃	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₅	II.	0,00
Povodňové riziko	P ₆	IV.	1,00
Index trhu	I_T	1,03	
Geometrický tvar pozemku a velikost	P ₁	II.	0,00
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.	0,00
Ztížené základové podmínky	P ₃	III.	0,00
Ochranná pásma	P ₄	I.	0,00
Omezení užívání pozemku	P ₅	I.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₆	II.	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek	I	1,00	
Druh a účel užití stavby	P ₁	I.	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	I.	0,03
Poloha pozemku v obci	P ₃	II.	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	P ₄	I.	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	I.	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku	P ₆	VII.	0,01

Osobní hromadná doprava	P ₇	II.	-0,01
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₈	II.	0,00
Obyvatelstvo	P ₉	II.	0,00
Nezaměstnanost	P ₁₀	II.	0,00
Vlivy ostatní neuvedené (velká oblíbenost pro rezidenční bydlení v dostupnosti Hodonína, Kyjova i Brna)	P ₁₁	II.	0,00
Index polohy	I_P		1,04
I = IT × IO × IP	I		1,072
ZCU = ZC × I × 0,3 (§ 9, odst.4 ZOM)	ZCU		127,052
Cena celkem Kč	Cc		1 835 010

Tabulka 12: Cena zjištěná pozemku určeného k zastavění územním plánem 2

4.3.3 Stanovení ceny zjištěné stavebního pozemku

Cena zjištěná stavebního pozemku se určuje podle ustanovení § 4 oceňovací vyhlášky.

Ocenění pozemku č. 1.

Pozemek v k.ú. Hovorany	p.č. 1474/159		
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP		
Výměra	m ²	8 933	
Kraj	Jihomoravský		
Okres	Hodonín		
Základní cena (tabulka č. 1 příloha č. 2)	Kč/m ²	1 083	
Počet obyvatel obce	2 146		
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3 oceňovací vyhlášky)			
Koeficient velikosti obce	O ₁	II.	0,85
Koeficient hospodářsko-správního významu	O ₂	IV.	0,70
Koeficient polohy obce	O ₃	VI.	0,80
Koeficient technická infrastruktura v obci	O ₄	I.	1,00
Koeficient dopravní obslužnost obce	O ₅	III.	0,90
Koeficient občanské vybavenosti v obci	O ₆	I.	1,00
ZC = ZCV × O1 × O2 × O3 × O4 × O5 × O6	Kč/m²	463,96	
Výpočet základní ceny upravené (dle § 4 a přílohy 3 oceňovací vyhlášky)			
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P ₁	III.	0,02
Vlastnické vztahy	P ₂	V.	0,00
Změny v okolí	P ₃	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₅	II.	0,00
Povodňové riziko	P ₆	IV.	1,00
Index trhu	I_T	1,02	
Geometrický tvar pozemku a velikost	P ₁	II.	0,00
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.	0,00
Ztížené základové podmínky	P ₃	III.	0,00
Ochranná pásma	P ₄	I.	0,00

Omezení užívání pozemku	P ₅	I.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₆	II.	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek	I	1,00	
Druh a účel užití stavby	P ₁	I.	1,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	I.	0,04
Poloha pozemku v obci	P ₃	III.	-0,05
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	P ₄	I.	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	I.	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku	P ₆	VII.	0,01
Osobní hromadná doprava	P ₇	III.	0,02
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₈	II.	0,00
Obyvatelstvo	P ₉	II.	0,00
Nezaměstnanost	P ₁₀	II.	0,00
Vlivy ostatní neuvedené (velká oblíbenost pro rezidenční bydlení v dostupnosti Hodonína, Kyjova i Brna)	P ₁₁	II.	0,00
Index polohy	I_P	1,02	
I = IT × IO × IP	I	1,040	
ZCU = ZC × I	ZCU	482,701	
Cena celkem Kč	Cc	4 311 970	

Tabulka 13: Cena zjištěná stavebního pozemku I

Ocenění pozemku č. 2

Pozemek v k.ú. Čejč	p.č. 3380		
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP		
Výměra	m ²	14 443	
Kraj	Jihomoravský		
Okres	Hodonín		
Základní cena (tabulka č. 1 příloha č. 2)	Kč/m ²	1 083	
Počet obyvatel obce	1 230		
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3 oceňovací vyhlášky)			
Koeficient velikosti obce	O ₁	III.	0,70
Koeficient hospodářsko-správního významu	O ₂	IV.	0,70
Koeficient polohy obce	O ₃	VI.	0,80
Koeficient technická infrastruktura v obci	O ₄	I.	1,00
Koeficient dopravní obslužnost obce	O ₅	II.	0,95
Koeficient občanské vybavenosti v obci	O ₆	II.	0,98
ZC = ZCV × O1 × O2 × O3 × O4 × O5 × O6	Kč/m²	395,24	
Výpočet základní ceny upravené (dle § 4 a přílohy 3 oceňovací vyhlášky)			
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	P ₁	III.	0,03
Vlastnické vztahy	P ₂	V.	0,00
Změny v okolí	P ₃	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₅	II.	0,00
Povodňové riziko	P ₆	IV.	1,00
Index trhu	I_T	1,03	
Geometrický tvar pozemku a velikost	P ₁	II.	0,00
Svažitost pozemku a expozice	P ₂	IV.	0,00
Ztížené základové podmínky	P ₃	III.	0,00
Ochranná pásma	P ₄	I.	0,00
Omezení užívání pozemku	P ₅	I.	0,00
Ostatní neuvedené	P ₆	II.	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek	I	1,00	
Druh a účel užití stavby	P ₁	I.	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	I.	0,03
Poloha pozemku v obci	P ₃	II.	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	P ₄	I.	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	I.	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku	P ₆	VII.	0,01

Osobní hromadná doprava	P ₇	II.	-0,01
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₈	II.	0,00
Obyvatelstvo	P ₉	II.	0,00
Nezaměstnanost	P ₁₀	II.	0,00
Vlivy ostatní neuvedené (velká oblíbenost pro rezidenční bydlení v dostupnosti Hodonína, Kyjova i Brna)	P ₁₁	II.	0,00
Index polohy	I_P		1,04
I = IT × IO × IP	I		1,072
ZCU = ZC × I × 0,3 (§ 9, odst.4 ZOM)	ZCU		127,052
Cena celkem Kč	Cc		1 835 010

Tabulka 14: Cena zjištěná stavebního pozemku 2

4.4 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

Tato kapitola se bude zabývat vyhodnocením výsledků vypočtených cen pro pozemek č. 1 a 2. Po lepší přehlednost je využito grafů zobrazujících rozdíly cen pro jednotlivé fáze územního řízení, popřípadě dle způsobu ocenění.

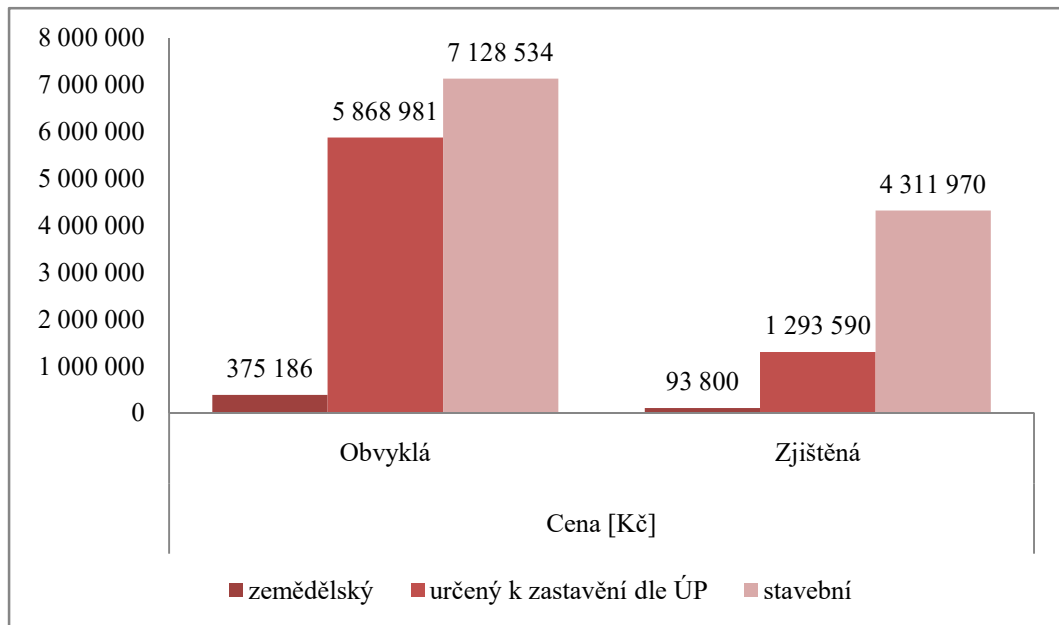
Pozemek č. 1

Následující tabulka zobrazuje ceny vždy za celý pozemek v katastrálním území Hovorany o rozloze 8 933 m². Je v ní zahrnuta jak cena obvyklá, zjištěná porovnáním na základě databáze, tak cena zjištěná pomocí oceňovací vyhlášky.

Typ pozemku	Cena [Kč]	
	Obvyklá	Zjištěná
Zemědělský	375 186	93 800
Určený k zastavění dle ÚP	5 868 981	1 293 590
Stavební	7 128 534	4 311 970

Tabulka 15: Přehled cen pozemků pro pozemek č. 1

Jak je z tabulky i z grafu zřejmé, obvyklé ceny jsou o mnoho vyšší než ceny zjištěné. Je to dáno především nízkou nabídkou a velmi vysokou poptávkou po všech typech pozemků v této lokalitě. Lidé v tomto regionu jsou zvyklí držet půdu, téměř každý zde má svou vinici, sad nebo pole. Další příčinou je způsob stanovování cen zjištěných reagující na vývoj cen obvyklých se zpožděním. Zřejmé je to obzvláště v posledních dvou letech, kdy ceny nemovitostí rostou velmi rychle, přičemž v České republice je růst nemovitostí pátý nejrychlejší v Evropské unii. Predikovat, jak se bude tento trend dále vyvíjet je však velmi složité a legislativní proces předcházející schválení nových oceňovacích předpisů je vždy velmi zdoluhavý. Dá se proto očekávat, že cena obvyklá bude cenu zjištěnou několikanásobně převyšovat i v letech budoucích.

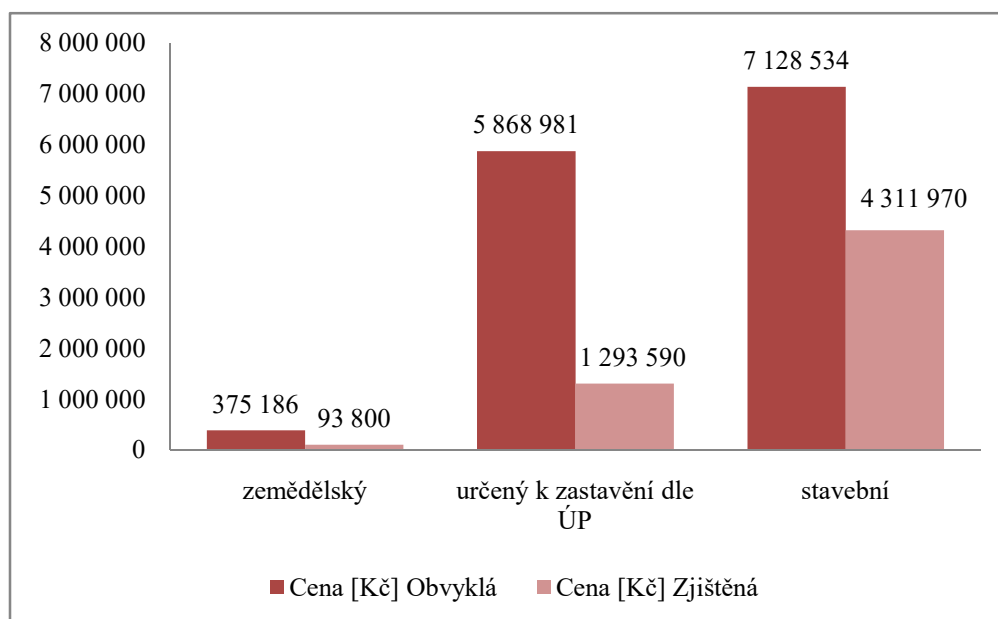


Graf 1: Porovnání cen pozemku 1 dle způsobu ocenění

Cenu zemědělských pozemků nejvíce ovlivňuje jednotka BPEJ (bonitová půdně ekologická jednotka), která zemědělské pozemky řadí do jednotlivých tříd ochrany. Pozemek v katastrálním území Hovorany má přidělenou BJEP 00511, která se řadí do třídy III půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany. Půdy této třídy lze eventuelně v územním plánování využít pro výstavbu.

Co se týče pozemků určených k zastavění územním plánem, jsou oproti pozemkům zemědělským několikanásobně dražší. Toto je dáno zejména lokalitou. Z obce je velmi dobrá dostupnost jak do bývalého okresního města Hodonína, tak do Kyjova. Přímé autobusové spojení do Brna je pro obyvatele obce také důležitým faktorem. Obec má téměř veškerou občanskou vybavenost.

Cena stavebního pozemku, opět samozřejmě vyšší než cena pozemku k zastavění, odráží stejně jak dobrou lokalitu s ohledem na vybavenost obce a také spojení s okolními městy. V tomto katastrálním území je velký nedostatek stavebních parcel, proto je cena i nezasíťovaného pozemku o něco vyšší než by byla v jiných obcích se stejným počtem obyvatel.



Graf 2: Porovnání cen pozemku 1 dle fáze územního řízení

Pozemek č. 2

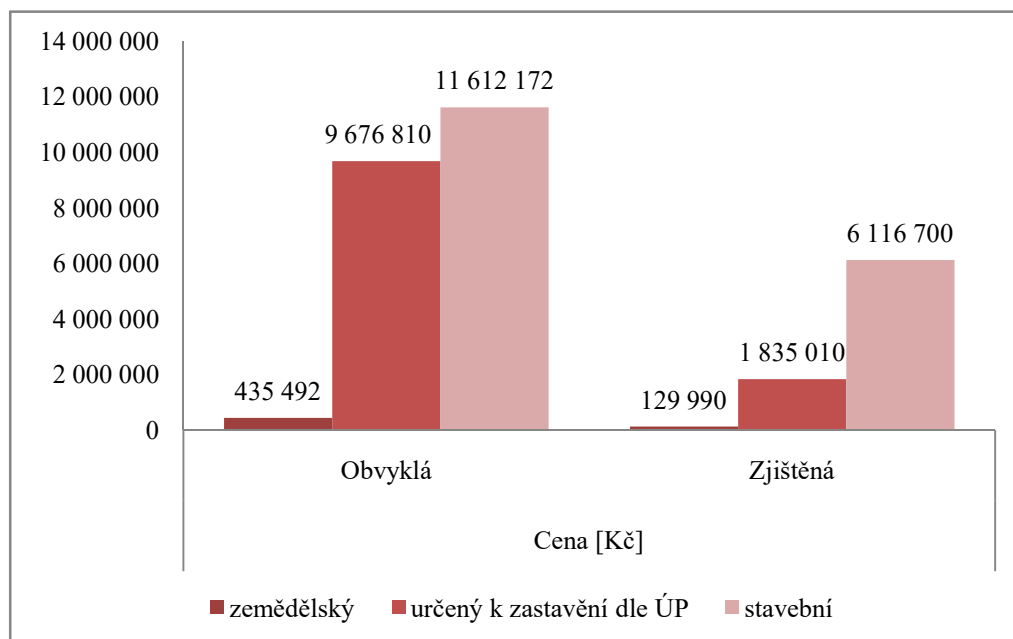
Tabulka č. 16 zobrazuje ceny pro jednotlivé fáze územního řízení pozemku č. 2 v katastrálním území Čejč o rozloze 14 443 m² oceněné jak cenou obvyklou, tak cenou zjištěnou.

Typ pozemku	Cena [Kč]	
	Obvyklá	Zjištěná
Zemědělský	435 492	129 990
Určený k zastavění dle ÚP	9 676 810	1 835 010
Stavební	11 612 172	6 116 700

Tabulka 16: Přehled cen pozemků pro pozemek č. 2

Graf znázorňující ceny pozemků na základě rozdílných způsobů ocenění i u pozemku číslo 2 potvrzuje, že cena obvyklá je vyšší než cena zjištěná. Opět je to ze stejných důvodů jako u pozemku 1, především poptávkou mnohonásobně převyšující nabídku na daném segmentu trhu a způsobem stanovení ceny zjištěné. Rozdíl mezi cenou obvyklou a zjištěnou je zde však ještě markantnější, protože na rozdíl od Hovorán zde nejsou v posledních několika

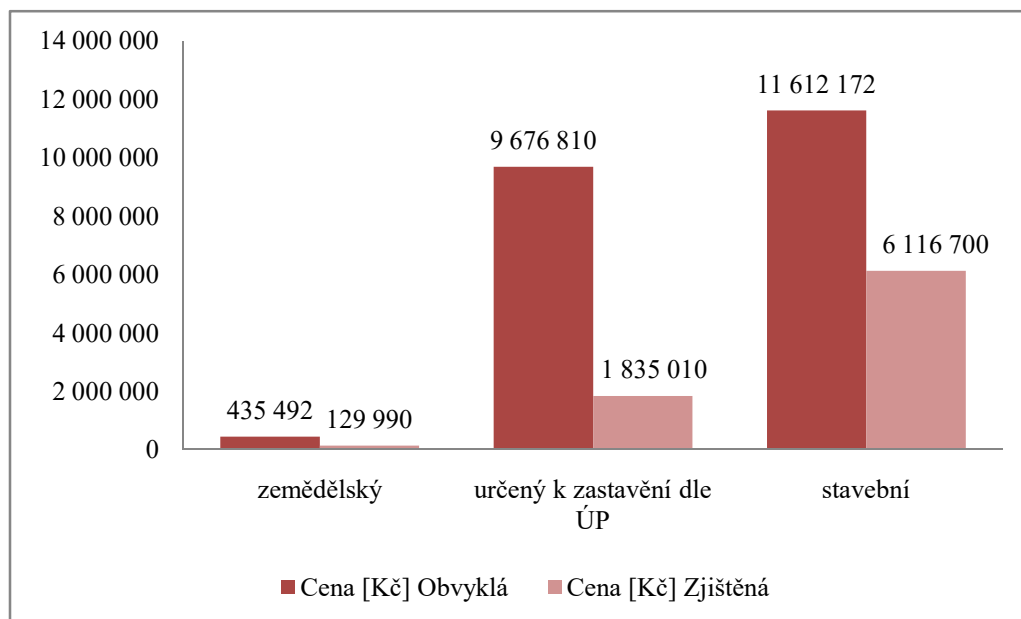
letech na prodej téměř žádné pozemky jak stavební, tak určené k zastavění. Stavět zde tedy prakticky může jen ten, kdo už pozemek nějakou dobu vlastní.



Graf 3: Porovnání cen pozemku 2 dle způsobu ocenění

Zemědělský pozemek v Čejči má stejnou hodnotu BPEJ jako pozemek v Hovoranech. Jedinou odlišností zde byl počet obyvatel v obci, Čejč jich má na rozdíl od Hovoran pod 2 000. Tato odlišnost udělala jen nepatrný rozdíl na ceně, zemědělský pozemek č. 2 je o 1 Kč/m² levnější než pozemek č. 1.

Naprostý nedostatek pozemků vhodných ke stavění rodinných domů je zřetelný na skoku ceny mezi zemědělským pozemkem a tím vhodným k zastavění či stavebním. Obec se tento problém snaží řešit dialogem s vlastníky zemědělských pozemků, které leží na území územním plánem označeným jako vhodným k rodinné zástavbě. Vlastníci těchto pozemků však své nemovitosti prodat nedají a tak je možné předpokládat, že pokud se na tomto segmentu trhu nějaký pozemek stavební či jen určený k zastavění územním plánem objeví, jeho cena bude vysoká, jak predikuje graf č. 4 níže.



Graf 4: Porovnání cen pozemku 2 dle fáze územního řízení

5 ZÁVĚR

Cílem práce bylo zhodnotit, jak se bude měnit cena pozemku při změně územního plánování v katastrálním území Hovorany a Čejč. Ke stanovení výše cen pozemku zemědělského, určeného k zastavění územním plánem a stavebního bylo nutné sestavit příslušné databáze a ocenit pozemky cenou obvyklou a cenou zjištěnou. Poté byly porovnány rozdíly cen u jednotlivých fází územního řízení, ale také u způsobů ocenění.

Výsledky jasně ukazují, že zdaleka nejnižší cenu mají pozemky zemědělské, následuje nejvyšší nárůst mezi první a druhou fází na pozemky určené k zastavění a po dalším navýšení ceny následují pozemky stavební. Navýšení cen je v obou sledovaných katastrálních územích velmi podobné.

Naopak zajímavé je sledovat rozdíly mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou. Tento rozdíl je dán několika faktory. Za prvé na tomto segmentu trhu poptávka několikanásobně převyšuje nabídku, prodávající tedy může nasadit cenu vyšší. Dalším důvodem je způsob stanovování ceny zjištěné. Posledním důležitým faktorem je také vývoj trhu s nemovitostmi v posledních letech, kdy jejich cena roste několikanásobně rychleji, než je schopna odhadnout oceňovací vyhláška tvořená obvykle s ročním zpožděním.

Diplomová práce se zabývá konkrétním územím v konkrétním čase, lze se však domnívat, že podobný vliv bude mít stav územního řízení i v dalších okolkách na území České republiky. Stejně tak je možné očekávat podobné rozdíly, co se týče ceny obvyklé a ceny zjištěné.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LEGISLATIVA

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

KNIŽNÍ ZDROJE

- BRADÁČ, Albert a kol., *Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované vydání*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- HLAVINKOVÁ, V., *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vydání. Brno: VUT V BRNĚ, Ústav soudního inženýrství, Brno, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8
- ORT, Petr, *Ocenění nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. Vydání. Praha: Leges, s. r. o. Brno, 201. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9

INTERNETOVÉ ZDROJE

- *Hovorany* [online]. Regionální informační systém: RISY.cz, 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=586170>.
- *Čejčí* [online]. Obec Čejč, 2018 [cit. 19.1.2018]. Dostupné z: <http://www.cejc.cz/text/o-cejci>.
- *Malý lexikon obcí ČR 2017* [online]. Český statistický úřad, 2016 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&katalog=32225&z=T&f=TABULKA&sp=A&skupId=2119&pvo=MLO201711>

- *Územní plán města Hovorany* [online]. Město Kyjov, 2018 [cit. 20. 1. 2018].
Dostupné z: <http://www.hodonin.eu/data-navrh-zmeny-c-5-upo-cejc/ds-49652/archiv=0>
- *Územní plán Čejč* [online]. Město Hodonín, 2018 [cit. 20. 1. 2018].
Dostupné z: <http://www.mestokyjov.cz/uzemni-plan-hovorany/d-25021>
- *Sreality.cz* [online]. Sreality, 2018 [20. 4. 2018].
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK

OBRÁZKY

Obrázek 1: Přímé porovnání, vlastní zpracování.....	23
Obrázek 2: Nepřímé porovnání, vlastní zpracování	24
Obrázek 3: Mapa katastrálního území Hovorany	25
Obrázek 4: Mapa katastrálního území Čejč.....	26
Obrázek 5: Pozemek č. 1- určení parcely v katastrální mapě.....	29
Obrázek 6: Pozemek č. 1 – určení v územním plánu obce	29
Obrázek 7: Pozemek č. 2- určení parcely v katastrální mapě.....	30
Obrázek 8: Pozemek č. 2 – určení v územním plánu obce	31

GRAFY

Graf 1: Porovnání cen pozemku 1 dle způsobu ocenění.....	59
Graf 2: Porovnání cen pozemku 1 dle fáze územního řízení.....	60
Graf 3: Porovnání cen pozemku 2 dle způsobu ocenění.....	61
Graf 4: Porovnání cen pozemku 2 dle fáze územního řízení.....	62

TABULKY

Tabulka 1: Databáze zemědělských pozemků.....	34
Tabulka 2: Cena obvyklá zemědělského pozemku 1	35
Tabulka 3: Obvyklá cena zemědělského pozemku 2.....	36
Tabulka 4: Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění 1	38
Tabulka 5: Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění 2.....	39

Tabulka 6: Databáze stavebních pozemků.....	45
Tabulka 7: Obvyklá cena stavebního pozemku 1.....	46
Tabulka 8: Obvyklá cena stavebního pozemku.....	47
Tabulka 9: Cena zjištěná zemědělského pozemku 1.....	49
Tabulka 10: Cena zjištěná zemědělského pozemku 2.....	49
Tabulka 11: Cena zjištěná pozemku určeného k zastavění územním plánem 1.....	51
Tabulka 12: Cena zjištěná pozemku určeného k zastavění územním plánem 2.....	53
Tabulka 13: Cena zjištěná stavebního pozemku 1.....	55
Tabulka 14: Cena zjištěná stavebního pozemku 2.....	57
Tabulka 15: Přehled cen pozemků pro pozemek č. 1.....	58
Tabulka 16: Přehled cen pozemků pro pozemek č. 2.....	60