Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

Katedra financí a oceňování podniku

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Praha 2018 **Tomáš Hrubý**

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

Katedra financí a oceňování podniku

Hlavní specializace: Finance a oceňování podniku

Kritická analýza vyhláškového oceňování pozemků

Autor diplomové práce: **Bc. Tomáš Hrubý**

Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Miloš Mařík, CSc.**

Rok obhajoby: **2018**

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma „Kritická analýza vyhláškového oceňování pozemků“ jsem vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v přiloženém seznamu.

V Praze dne ……. …….

Bc. Tomáš Hrubý

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce prof. Ing. Miloši Maříkovi CSc., že se mě ujal a umožnil psát práci na mnou zvolené téma. Zároveň bych mu chtěl poděkovat za velmi cenné připomínky a nalezení času v jeho nabitém programu.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceňováním nezastavěných pozemků na základě cenových předpisů (oceňovací vyhláška, která navazuje na zákon o oceňování majetku), které vedou ke stanovení ceny zjištěné. Cílem práce je rozebrat uplatňované metody a postupy, a to v návaznosti na tržní hodnotu a související principy. Obsahem jsou rovněž důvody pro používání vyhlášky a některé skutečnosti z pozadí vyhláškového oceňování. Hlavním zjištěním je, že cena zjištěná i přes veškerou snahu nemůže mít dostatečnou vazbu na trh a jeho proměnlivost a zároveň netvoří žádnou logickou hodnotovou bázi. Při posuzování hodnoty nemovitostí je nezbytné na základě jejich možného využití a z něj plynoucího užitku komplexně posuzovat jejich charakteristické rysy, které obecně není možné popsat fixně danými tabulkami, vzorci či koeficienty. Ke vhodnému zohlednění specifik pozemků je nutné úsudku nepodjatého znalce, který by měl tržní hodnotu podat v souvislosti s aktuálním tržním děním. V některých případech je navíc naráženo na určitou nekompaktnost a nejednoznačnost vyhlášky.

Klíčová slova

Oceňování nemovitých věcí, nezastavěné pozemky, oceňovací vyhláška, zákon o oceňování majetku, tržní hodnota.

Abstract

This diploma thesis focuses on valuation of unbuilt lands using Czech law and public notice. The goal is to analyse methods and procedures which lead to finding value by law. This value is compared to market value. In the work there are mentioned reasons for using this law and other circumstances. The main discovery is that value by law is insufficiently connected with the market and its variability and forms no logical value basis. It is necessary to proceed from utilization and utility of real estate and to allow for characteristic traits of them. It is not possible to determine these traits by fixed tables, formulas or coefficients. Only unbiased experts can allow for all necessary specifics of lands in connection with market situation. Also, some problems with ambiguity and incompactness of public notice appeared.

Key words

Valuation of real estate, unbuilt lands, valuation law and public notice, market value.

Obsah

Úvod ... 6

1. Základní pojmy a použité principy ... 8

1.1. Nemovité věci a pozemky ... 8

1.2. Typy oceňování nemovitých věcí ... 9

1.3. Tržní hodnota ... 9

1.3.1. Nabídkové ceny ... 11

1.3.2. Nejvyšší a nejlepší využití ... 12

2. Zákon o oceňování a navazující Vyhláška ... 13

2.1. Cena zjištěná ... 13

2.2. Věcné břemeno ... 15

2.3. Vývoj Vyhlášky ... 17

3. Analýza vyhláškového oceňování pozemků ... 18

3.1. Rozdělení pozemků ... 18

3.2. Stavební pozemky ... 20

3.2.1. Cenová mapa stavebních pozemků ... 21

3.2.1.1. Hlavní město Praha ... 23

3.2.1.2. Zlín ... 29

3.2.2. Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě ... 35

3.2.2.1. Rezidenční pozemky ... 37

3.2.2.2. Komerční pozemky ... 47

3.3. Zemědělské pozemky ... 51

3.4. Jiný pozemek ... 56

3.5. Závěrečná studie ... 59

Závěr ... 64

Zdroje ... 69

Přílohy ... 71

Úvod

Diplomová práce se týká problematiky oceňování nemovitých věcí (dále také jen „nemovitostí“), konkrétně některých nezastavěných pozemků. Z důvodu rozsahu diplomových prací jsou nezastavěné pozemky vhodným předmětem zkoumání.

Cílem práce je analyzovat a vyhodnotit metodiku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. (dále také jen „Vyhláška“), k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále také jen „Zákon“). Výstupem této práce má být odpověď na otázku, zda je používání úředního oceňování dle Vyhlášky vhodným nástrojem pro dané účely ocenění a zda je schopno reflektovat dynamický trh s nemovitostmi. Postupy obsažené ve Vyhlášce a hodnoty z nich plynoucí budou diskutovány v návaznosti na tržní oceňování a jeho principy, které jsou známé prostřednictvím odborné literatury a znalecké praxe.

Na samém začátku práce jsou uvedeny některé nezbytné pojmy a právní pozadí oceňování nemovitých věcí, potažmo pozemků. Dále jsou rozebrány možnosti a typy oceňování, a to včetně hodnot, ke kterým jednotlivé postupy vedou. Vyzdvihnuty budou některé okolnosti oceňování, které jsou velmi důležité pro hledání hodnoty, a to především ty, kterým bude dále v práci věnována pozornost.

Následně bude přikročeno k výše uvedenému Zákonu a Vyhlášce. V této souvislosti se především nabízí otázka, proč při hledání „spravedlivé“ hodnoty není důvěřováno znalcům a proč legislativa namísto jimi stanovené tržní hodnoty dává v daných případech přednost pevným algoritmům Vyhlášky, čímž je odhadcům odebrána pravomoc hodnotu přizpůsobit tržním požadavkům dle jejich úsudku.

Hlavní část práce je obsahem třetí kapitoly, ve které bude vyhláškové oceňování stavebních, zemědělských a jiných pozemků podrobeno analýze. Pozemky budou na jednotlivé druhy rozděleny tak, jak stanovuje Vyhláška. U jednotlivých typů pozemků budou uvedeny pravidla jejich ocenění.

Cílem práce není stanovovat hodnoty pozemků, pozornost bude soustředěna především na analýzu vyhláškových postupů. Nicméně i ke konkrétnímu stanovení ceny zjištěné bude přikročeno. Práce by měla odpovědět na otázku, zda je Vyhláška vhodná pro oceňování majetku, jaké jsou její silné stránky, jaké jsou její nedostatky a zda je vůbec prakticky možné stanovit exaktní pravidla, postupy či tabulky, které by vedly ke zjištění

objektivní hodnoty. Závěrem by mělo být diskutováno, zda se nabízí alternativní řešení oceňovacích případů, pro které se v současné době používá oceňovací Vyhláška.

Objevují se názory, že hodnoty zjištěné dle Vyhlášky jsou obecně oproti tržním hodnotám nadhodnocené, a to z důvodu opatrnosti a upřednostnění vyšších hodnot v souvislosti s účelem ocenění, kterým často bývá hledání ceny zjištěné pro daňové účely (peněžní toky plynou ze soukromého do veřejného sektoru). Toto téma by mělo rovněž najít odezvu v této práci.

Vyhláška pracuje s velkým množstvím specifických situací. Nemělo by smysl uvádět a testovat podrobně všechny její odstavce, písmena atd., a proto některé nepříliš podstatné výjimky a neobvyklé situace Vyhlášky budou vynechány (především v případě méně obvyklých druhů pozemků). Ovšem principy, které jsou důležité pro stanovení ceny zjištěné vybraných pozemků, budou řádně uvedeny a bude k nim přihlédnuto.

1. Základní pojmy a použité principy

1.1. Nemovité věci a pozemky

Jako první bude stanoveno, co spadá do předmětu ocenění při oceňování pozemků. Níže budou tedy vybrány úryvky ze zákonů, které mluví o pozemcích. Dle Nového občanského zákoníku[1] jsou nemovité věci definovány 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 jiný právní předpis, 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. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

Nový občanský zákoník přinesl roku 2014 mimo jiné významnou změnu týkající se vztahu stavba – pozemek, čímž následoval zahraniční trend a zásadu, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jakožto věci hlavní[2].

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "Stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“.

Z hlediska oceňování podle Vyhlášky je důležité i příslušenství nemovité věci[3].

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“

Práce se věnuje pouze nezastavěným pozemkům, avšak výše uvedené je důležité kvůli tzv. venkovním úpravám, které mohou být součástí pozemků.

[1] § 498 Nového občanského zákoníku.
[2] § 506 Nového občanského zákoníku.
[3] § 510 až 512 Nového občanského zákoníku.

Zákon používá právního pojmu „nemovité věci“, avšak v této práci bude užíváno i vžité označení „nemovitosti“, které bude považováno za rovnocenné.

V souvislosti s využitím nemovitých věcí a s důvody motivujícími tržní účastníky k jejich koupi a držbě, lze nemovitosti chápat jako plochy a prostory. Pozemky jsou plochami, které jsou různě využitelné, a to do jisté míry i nad a pod jejich povrchem. Užitek z držení pozemků spočívá ve využití těchto ploch k určité činnosti, např. zemědělství, těžbě, rekreaci, umístění stavby a jiné[4]. V tomto smyslu je důležité při oceňování na nemovité věci nahlížet.

1.2. Typy oceňování nemovitých věcí

Hlavní dva směry oceňování nemovitostí v českém prostředí spočívají v oceňování dle tržních principů vedoucímu k **tržní hodnotě** (existují i jiné báze hodnoty) a dle vyhlášky, jehož výsledkem je **cena zjištěná**[5].

Při zjišťování hodnoty majetku je prvním krokem stanovení účelu ocenění, od kterého se odvíjí metoda ocenění a báze výsledné hodnoty.

Cílem této práce je zkoumání a porovnání hodnoty dle Vyhlášky platné v České republice. Teritorium je jeden z důvodů, proč bude v této práci pracováno i s tržní hodnotou jako základnou. Dalším důvodem je nevymezení konkrétního zájemce. Bude zjišťováno, kolik by byl za nemovitou věc ochoten zaplatit běžný zájemce.

1.3. Tržní hodnota

Tržní hodnota představuje hodnotu pro hypotetického průměrného účastníka trhu. Při definici této hodnoty bude přikloněno k výkladu Mezinárodních oceňovacích standardů.

Tržní hodnota je „*odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím, při nezávislé transakci, po náležitém marketingu, při opatrném a informovaném jednání bez nátlaku“*. Tato definice by měla být doplněna o předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití daného majetku: *„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“*

[4] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, s. 31. ISBN 978-80-86929-88-0
[5] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, s. 21. ISBN 978-80-86929-88-0

České prameny práva bohužel s pojmem tržní hodnota nepracují. Na základě Zákona se používá termín obvyklá cena, který je definován následovně.

„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 prodejích 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.“

Zavedením pojmu obvyklá cena a jeho definicí došlo ke vzniku nesouladu mezi zákony a tržní oceňovatelskou praxí. Nalezení tzv. obvyklé ceny je pro drtivou většinu majetku složité, zcela objektivní hodnota neexistuje. Podle představ zákonodárců má Vyhláška za úkol vycházet z trhu, avšak na základě její definice v zákoně (na kterém pracovníci státního aparátu trvají) a principu budoucího prospěchu ji nelze ztotožnit s tržní hodnotou v ekonomickém smyslu, definovanou Mezinárodními oceňovacími standardy.

Při pohledu na obě definice je patrné, že určení obvyklé ceny je svázáno s porovnáním. Nicméně tržní hodnoty je možno dosáhnout i jinými metodami, než je přímé porovnání.

Tržní oceňování pracuje především se třemi přístupy, kterými jsou nákladový, porovnávací a výnosový přístup. Nákladový způsob je nepoužitelný, protože pozemky nebyly vytvořeny předchozí činností. Pokud by se jednalo o náklady na koupi pozemku, směřoval by způsob spíše k porovnávacímu přístupu. Nákladová metoda je vhodná pro součásti pozemku[6]. Výsledné tržní hodnoty by se mělo dosáhnout na základě komplexního přihlédnutí ke všem přístupům. V případě pozemků by mohla být vyzdvižena porovnávací metoda, která se nabízí jako hlavní. Výnosový způsob také do jisté míry vychází z porovnání, kdy při jeho použití je třeba stanovit různé veličiny, především tržní nájemné. Nevýhodou v tomto směru je, že pozemky nejsou příliš hojně

[6] Vyhláška používá nákladovou metodu pro stanovení ceny zjištěné venkovních úprav.

pronajímány. Hodnoty, které vychází ze srovnávacích pozemků určených k prodeji, jsou proto daleko spolehlivější než hodnoty nájemného z podobných pozemků. Další ošemetnou veličinou je diskontní či kapitalizační míra. Naopak pokud existuje v daném místě a čase dostatečně kvalitní vzorek porovnávacích nemovitých věcí, jedná se o velmi silný argumentační nástroj.

Pohled na tržní hodnotu je veden v souladu se standardem IOM-VŠE ON-1 vydaným Institutem oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze.

1.3.1. Nabídkové ceny

Dostatečně kvalitní vzorek porovnávacích nemovitostí ovšem není jednoduché obstarat. Srovnávané nemovitosti by totiž měly být předmětem nedávné tržní transakce se známou cenou. Je tedy nezbytné, mít přístup k databázi kupních smluv, kterou mohou disponovat například realitní kanceláře či větší znalecké ústavy. Existuje také možnost vyžádat si kupní smlouvu ke konkrétnímu pozemku na katastrálním úřadu, avšak prakticky je tento postup velmi těžko proveditelný z důvodu neexistence souhrnné databáze.

Z těchto důvodů se v praxi často vychází z nabídkových cen. Nabízených nemovitostí je mnoho a díky internetu je možné zjišťovat požadavky vlastníků celkem jednoduše. Nicméně tento postup není zcela správný, protože nabídkové ceny reprezentují pouze jednu stranu trhu – nabídku. Není jisté, že za nabízenou cenu se najde kupující. Cena může být nadsazena motivací prodávajícího prodat za co nejvyšší cenu. Na druhou stranu, obrovský počet nemovitostí je obchodován prostřednictvím realitních kanceláří a makléřů, kteří cenu do jisté míry regulují, protože jsou naopak motivování rychlým prodejem. Ze zprostředkovaného prodeje ovšem plyne provize zprostředkovateli, kterou sice většinou platí prodávající, avšak cena o ni bývá navýšena. Dalším problémem je daň z přidané hodnoty, která by v některých případech mohla být součástí ceny.

Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že cenová hladina nabídkových cen je vyšší než cenová hladina tržních hodnot. Vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou prakticky nedostupné, a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými osobami, spekulativními prodeji apod., vychází se často z nabídkových cen při současném užití koeficientu transakce. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost obvyklejší (např. standardizované stavební pozemky v rámci jedné obce), tím je konkurence na straně

nabídky silnější a rozdíl mezi nabídkovou a výslednou realizovanou cenou menší (koeficient redukce na pramen ceny se blíží jedné).

Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem některých odborných studií. V časopise Odhadce a oceňování majetku č. 3-4/2009[7] se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují korelaci v hodnotách od 0,85 do 0,99. V disertační práci „Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí“[8] byl tento koeficient podrobně zkoumán a nalezena byla průměrná hodnota 0,77.

Pro účely této práce bude rovněž vycházeno z nabídkových cen, a to při použití koeficientu 0,8 a dodržení požadavku na kvalitní vzorek komparativních pozemků (dostatečný počet nabízených srovnatelných pozemků v blízkém okolí s nízkým rozptylem jednotkových cen). Tento postup se jeví jako dostatečný mimo jiné vzhledem k hlavnímu cíli práce, který netkví ve stanovování exaktních tržních hodnot, nýbrž v analýze tvorby hodnoty dle Vyhlášky s vazbou na tržní hodnotu. Nabídky budou také ověřovány na základě informací v katastru nemovitostí a územních plánů, aby byla zaručena pravdivost informací.

1.3.2. Nejvyšší a nejlepší využití

Analýza nejlepšího využití by měla být základním kamenem ocenění každého majetku. Jedná se o použití, které vede k maximálnímu užitku a z něho plynoucí maximální hodnotě nemovitosti, avšak musí být v souladu s fyzickými a právními možnostmi a finančním opodstatněním.

Pokud je pozemek nezastavěný, avšak zastavitelný, pravděpodobně bude k jeho maximálnímu využití směřovat postavení stavby. Komplikovanější situace nastává v případě, kdy je pozemek již zhodnocený a dosažení ideálního stavu je různě obtížné a nákladné oproti nezhodnocenému pozemku. Vyhláška v tomto případě pozemek ocení „slepě“ podle aktuálního stavu, který nemusí být v souladu nejlepším využitím. Může se stát, že ekonomicky výhodnější je stavbu odstranit a postavit jinou, která v daném případě, v dané lokalitě, povede k vyššímu užitku pro vlastníka.

[7] Autory jsou Ing. Jan Cimburek, PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D., doc. Ing. Luboš Komárek, Ph.D., M.Sc., MBA.
[8] Autorem je Ing. et Ing. Martin Cupal.

V souvislosti s nejefektivnějším využitím je mimo jiné využíváno informací z územních plánů. Jedná se o dokument, vydávaný na základě Stavebního zákona zastupitelstvy obcí, který má prostorově a funkčně uspořádat území obcí v krajině. Územní plán říká, jak je možné pozemek využít z právního hlediska (především, zda je na něm možné stavět a eventuálně jaký druh stavby). Doprovodnými dokumenty jsou zásady územního rozvoje a regulační plány. V této práci bude z územních plánů obcí vycházeno, nicméně je třeba mít na paměti, že přípustných možností využití bývá vícero a je třeba je individuálně posuzovat. Vyhláškové ocenění úředničky začleňuje pozemky, avšak do tržního ocenění je nezbytné individuálně zahrnout specifika daného pozemku, například zda je právní využití zároveň i fyzicky možné.

V praxi někdy bývá problematické se k územnímu plánu dostat. Zejména menší obce nemívají plán zpracovaný elektronicky, někdy vůbec. V některých případech je dokument zastaralý, neaktuální. V neposlední řadě může existovat pravděpodobná možnost změny územního plánu. Toto je jedním z důvodů, proč by se předpoklad nejlepšího možného využití měl posuzovat komplexněji, na základě obdoby strategické a finanční analýzy tržního oceňování.

2. Zákon o oceňování a navazující Vyhláška

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je ***cena zjištěná****.“*

Cena zjištěná nemovitých věcí se stanovuje dle vyhlášky č. 441/2013 Sb[9]. Na tuto Vyhlášku přímo odkazuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů[10].

2.1. Cena zjištěná

Cena zjištěná bývá také označována jako hodnota dle vyhlášky nebo cenových předpisů, úřední či administrativní cena, potažmo hodnota.

[9] K provedení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., a č. 457/2017 Sb.
[10] Jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb

Jedná se o hodnotu, která je stanovena na základě algoritmů (tabulek, koeficientů, vzorců atd.) cenových předpisů. Takto stanovená cena zjištěná je rezistentní proti úsudku znalce (v současné podobě Vyhlášky ne zcela), který je nucen dodržovat stanovený postup namísto toho, aby sledoval a zohledňoval situaci na nemovitostním trhu. Na Vyhlášku je kladen požadavek, aby implicitně již tržní situaci zohledňovala, což je velmi obtížně proveditelné z důvodu různorodosti pozemků a dynamičnosti trhu. Předpoklad, že není možné administrativní hodnotu provázat s tržní dal podnět ke vzniku této práce.

Cena zjištěná je požadována především v situacích, kdy subjekty vstupují do konfrontace se státem, potažmo veřejným zájmem, kde existuje riziko podjatosti znalce jakožto prostředníka mezi nimi. V praxi se s tímto typem oceňování setkáváme v souvislosti s finančním úřadem (stanovení základu daní) či vypořádáním majetku.

V souvislosti s druhým uvedeným funguje například zákon o vyvlastnění. *„Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.“*[11]

Administrativní oceňování v prostředí tržní ekonomiky tedy slouží k zajištění určité spravedlnosti. Před rokem 1989, v době centrálně plánované ekonomiky, se tržní oceňování nepoužívalo. Vzhledem k zásadě tvorby pevných cen v době socialismu byly úředně dány i ceny, za které se nemovitosti prodávaly či vyvlastňovaly. Po revoluci se ceny uvolnily[12], avšak myšlenka, že by se oceňování nemovitostí mělo v určitých případech regulovat, přetrvala. Zároveň zákonodárci požadují definici hodnoty v zákoně (viz také problematika ceny obvyklé).

Tržní hodnota stanovená ve znaleckém posudku se zákonodárcům nelíbí, protože stojí na úsudku znalce, který by mohl zneužít svého postavení. Korupce je bohužel negativním aspektem znalectví při hledání tržních hodnot. Může se projevit přímým uplácením, kdy zadavatel znaleckého posudku nabídne znalci úplatek za křivé upravení hodnoty ve prospěch tohoto zadavatele, jehož užitek se zvýší při následném použití posudku, v neprospěch třetí osoby. Zákonodárci vyžadují použití Vyhlášky na základě zvláštních

[11] Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
[12] Na základě zákona č. 526/1990 Sb. o cenách.

předpisů především tam, kde onou třetí osobou je stát a použití Vyhlášky má přímý vliv na peněžní toky mezi soukromým a veřejným sektorem. V praxi rovněž dochází ze strany objednatelů k tlaku na znalce a znalecké ústavy ve smyslu pohrůžky dalšího nezájmu klienta o posudek či další spolupráci, pokud zpracovatel nedostojí požadavkům klienta na výsledek ocenění.

Z těchto důvodů nese znalec za své znalecké posudky trestní odpovědnost. Nicméně v praxi je velmi obtížné znalci dokázat, že úmyslně podal nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek. Pouze při prokázání úmyslu vypracovat křivý posudek jsou znalci plně postihnutelní.

Nutno podotknout, že některým znalcům úřední oceňování vyhovuje. Orientace ve Vyhlášce je poměrně složitá, avšak po jejím osvojení se jejich práce velmi zjednoduší, odpadne potřeba shánět mnoho podkladů, databází a dalších informací, které jsou nutné pro korektní tržní ocenění. Zároveň vypracování znaleckého posudku se znaleckým úkolem stanovit cenu zjištěnou znamená pro znalce zřeknutí se části odpovědnosti, která tímto zůstává na tvůrcích Vyhlášky (pokud znalec nepochybí v dodržení postupu Vyhlášky).

Mohlo by se zdát, že pomocí Vyhlášky má stát kontrolu nad určitou částí peněžních toků mezi veřejným a soukromým sektorem. To ovšem platí pouze zčásti, protože toky závislé na ocenění dle Vyhlášky proudí v obou směrech.

2.2. Věcné břemeno

Důležité pro oceňování nemovitostí jsou § 16a a § 16b Zákona, týkající se věcných práv k nemovitým věcem (práva stavby a věcná břemena). Právo stavby je exaktně oceněno dle Vyhlášky, avšak věcným břemenům se Vyhláška dále nevěnuje. Tyto služebnosti jsou přitom v praxi hojně užívána a často mohou velmi výrazně ovlivňovat hodnotu nemovité věci.

Věcná břemena jsou věcným právem sloužící k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet[13]. Břemeno je často spojeno s pozemky, a proto mu bude věnována patřičná pozornost. Věcné břemeno může mít formu například práva dožití obyvatele (právo užívat nemovitou věc do smrti), právo souseda používat studnu

[13] § 1257 Nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

či vstupovat na dotčený pozemek. V praxi velmi častá podoba věcného břemene je právo přístupu, příjezd, údržba a opravy inženýrských sítí ve prospěch společností, které se zabývají distribucí elektřiny, vody, plynu atd. a potřebují pečovat o tyto distribuční sítě.

Zákon (§ 16b odst. 1) říká, že se věcné břemeno oceňuje „*výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.*“

Opět lze namítnout, že obvyklá cena neexistuje. Pokud by ovšem byla ztotožněna s tržní hodnotou tohoto užitku, dalo by se mluvit o určitě analogii s tržními zásadami. Nicméně, dle druhého odstavce je upřednostňována hodnota užitku ze smlouvy nebo rozhodnutí příslušného orgánu, pokud existuje a lze zjistit. Tímto je sice dosaženo tržního principu z hlediska podložení reálnou transakcí, avšak negativem je, že Zákon nezjišťuje, zda tato transakce není postavena na specifických, mimotržních podmínkách. Smlouva totiž mohla být uzavřena například mezi spřízněnými osobami, mezi osobami s informační asymetrií, s mimosmluvním vyrovnáním nebo se může jednat o zastaralou smlouvu, která již vhodně neodráží skutečnost. Tržní hodnota má vyjadřovat cenu pro hypotetického průměrného účastníku trhu. Pokud se při zjišťování ceny vychází z jednoho neověřeného zdroje, jak nabádá Vyhláška, není tomuto požadavku vyhověno.

Zákon při oceňování věcných břemen nebere v úvahu faktor času a budoucí hodnoty užitku nejsou diskontovány. Tímto je porušena jedna ze základních ekonomických zásad. Místo toho se hodnota ročního užitku násobí počtem let, avšak nejvýše pěti či deseti[14]. Z tohoto důvodu jsou práva kratšího trvání nadhodnocena, protože nejsou diskontována. Naopak břemena, která mají platit více než pět (deset) let, jsou podhodnocena z důvodu neuznání snížení užitku v dalších letech (pokud nepřeváží efekt z nepoužití diskontování). Celkově lze říci, že i za předpokladu, kdy by byla obvyklá cena ročního užitku stanovena správně, je výsledná hodnota zkreslena a nemůže se ztotožnit s tržním oceňováním.

Pátý odstavec týkající se věcných břemen potom stanovuje jednotnou částku 10 000 Kč pro případy, kdy nelze cenu zjistit dle předchozího postupu. Tento způsob absolutního vyjádření již na první pohled indikuje fatální zkreslení, který může způsobit obrovské rozdíly ocenění od reality. Jedná se především o velký dopad nevýznamných věcných břemen na majetek malé hodnoty, a naopak nedostatečné zohlednění vlivu podstatně

[14] Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života.

omezujících práv k majetku o vyšší hodnotě. Primárním cílem by mělo být stanovit požadovanou tržní hodnotu a tomuto se vyhnout.

Cena zjištěná nemovité věci se vlivem věcného břemene může snížit maximálně o 80 %[15]. Tento krok je jedním z úředních omezení, které má zřejmě zamezit přiblížení se hodnoty majetku k nule po zohlednění omezujících práv. Nicméně tato situace může v praxi skutečně nastat. Výše omezení užitku věcným břemenem může být tak vysoké, že výsledný efekt nemovité věci nepřináší vlastníkovi již žádný užitek. V extrémních případech může být zbývající užitek (a tedy i výsledná hodnota) záporný. Legislativa tímto omezuje realistické zobrazení skutečnosti, která může nastat.

2.3. Vývoj Vyhlášky

V první polovině 20. století vzniklo vládní nařízení č. 100/1933 o odhadech nemovitostí v exekučním řízení. Používala se prodejní cena, výnosová hodnota či jejich kombinace. Další vývoj byl poznamenám celkovým politickým pozadím, kdy první zákonodárný pramen v této oblasti vznikl v dobách netržní ekonomiky minulého režimu. Nemovitostní trh byl velmi omezený a regulovaný, tržní oceňování neexistovalo a hledání hodnoty „podle tabulek“ mělo výsadní postavení. Vyhláška č. 73/1964 Sb. striktně stanovovala pevné ceny nákladovým způsobem. Změna v podobě vyhlášky platné od roku 1985, přinesla zásadní změny. Ocenění staveb bylo prováděno na základě tzv. bodového hodnocení. Bodové hodnocení spočívalo v přiřazování bodů dané nemovitosti, a to na základě jejich kvalitativních znaků. V této podobě se s určitými novelami (především po revoluci v roce 1989) používal tento princip až do roku 1994, kdy bylo třeba začít mapovat rozvíjející se trh.

Dne 1. listopadu 1994 vstoupila v platnost vyhláška Ministerstva financí ČR č. 178/1994 Sb., která přinesla významné změny, nové metody, rozšířila počet druhů nemovitých věcí, vytvořila základ pro současnou podobu Zákona a současně platným předpisům se začala podobat. Nicméně, od vyhláškového oceňování stále nebylo upuštěno.

Aktuální znění Vyhlášky nabylo účinnosti 1. ledna 2014, kdy došlo k její poslední zásadní změně. Jak možno vidět v tabulce níže, novela vyhlášky vychází přibližně po jednom roce.

[15] § 49 Vyhlášky.

Tabulka č. 1: Účinnost novel

Předpis	Účinnosti nabyl dne
Vyhláška č. 199/2014 Sb.	1. října 2014
Vyhláška č. 345/2015 Sb.	1. ledna 2016
Vyhláška č. 53/2016 Sb.	12. února 2016
Vyhláška č. 443/2016 Sb.	1. ledna 2017
Vyhláška č. 457/2017 Sb.	1. ledna 2018

Zdroj: § 55 Vyhlášky

Od roku 2014 nedošlo k významným změnám metodiky. Drtivá většina změn se týká cenotvorných koeficientů. Poslední novela (vyhláška č. 457/2017 Sb.) začala platit 1. ledna 2018

3. Analýza vyhláškového oceňování pozemků

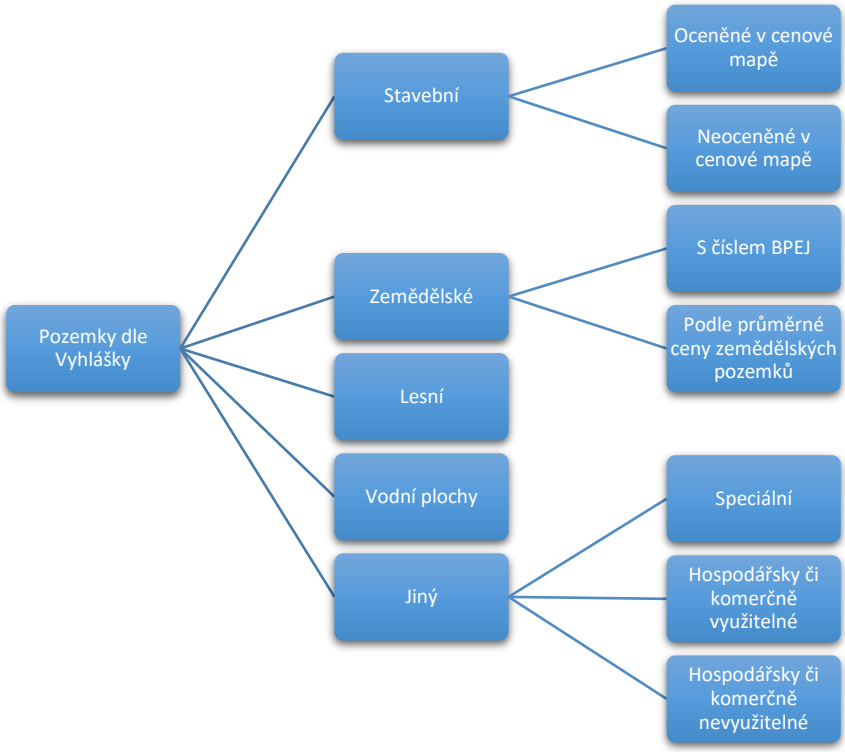
3.1. Rozdělení pozemků

Podle Zákona jsou pozemky členěny do několika druhů a oceňují se podle stavu vedeného v katastru nemovitostí[16], avšak při nesouladu se skutečným využitím, se **vychází ze skutečného stavu**. Nepřesné vedení pozemku v katastru nemovitostí je v praxi poměrně častým jevem, který plyne z historických zápisů do katastru a značného zpoždění opravy zápisu oproti reálné změně využití pozemku. Tímto se naštěstí Vyhláška drží logického tržního principu, který souvisí s nejvyšším a nejlepším přípustným využitím.

Pozemky se oceňují součinem jejich výměry a základní ceny upravené, která představuje jednotkovou cenu. Jednotlivé paragrafy druhé části Vyhlášky vykládají způsoby zjištění základní ceny a transformaci na základní cenu upravenou pomocí indexů a koeficientů. Zde lze spatřit analogii s porovnávacím přístupem vedoucím k tržní hodnotě, při kterém je jednotková hodnota srovnávacích nemovitých věcí upravována v adjustační matici prostřednictvím korekčních činitelů (koeficientů).

[16] Odst. 5 § 9 Zákona o oceňování majetku.

Obrázek č. 1: Rozdělení pozemků dle Vyhlášky v návaznosti na jejich ocenění



Zdroj: Vlastní zpracování na základě Vyhlášky

Orientace v Zákoně a porozumění členění pozemku je jedním z prvních a velmi důležitých kroků. V tomto případě je nutné zjistit, zda je pozemek považován za stavební, což má obrovský vliv na jeho hodnotu.

Postupně bude věnována pozornost stavebním, zemědělským a jiným pozemkům. Samostatné oceňování lesních pozemků bez porostu, a pozemků vodních ploch bez těchto vodních ploch nedává smysl, avšak Vyhláška tento postup požaduje, což je považováno za nekorektní.

Diskutabilním parametrem pozemků je jejich zastavěnost. Vyhláška obecně nerozlišuje, zda je pozemek zastavěný či nikoliv. Cena zjištěná stavebního pozemku je stejná u pozemku, jehož součástí je rodinný dům, a identického nezastavěného pozemku připraveného k výstavbě rodinného domu. Pro nalezení ceny zjištěné nemovité věci jako celku (pozemek se stavbou) se k pozemku prostým součtem přičte hodnota stavby, bez ovlivnění těchto hodnot[17]. Tím dochází k určitému zjednodušení a významné chybě. Nelze totiž předpokládat, že stavba na pozemku nemá vliv na možný užitek z pozemku.

[17] Výjimkou je stanovení ceny zjištěné pro stavební pozemky neoceněné v cenové mapě stavebních pozemků, kdy se v rámci indexu trhu snižuje hodnota o 3 % v případě, kdy je rozdílný vlastník pozemku a stavby.

Problematika zohlednění zastavěnosti pozemků je při tržním oceňováním velmi často diskutována. Jeden ze závěrů je jasný – exaktně určit vliv stavby na hodnotu pozemku je velmi složité, prakticky až nemožné. Pozitivní je v tomto směru úprava v novém občanském zákoníku, která již nedovoluje oddělovat stavbu na pozemku od pozemku z hlediska majetkových práv. Tímto bude ubývat případů tržního oceňování stavby bez pozemku nebo zastavěného pozemku bez stavby.

Zhodnocení pozemku stavbami má vliv i na nejlepší využití pozemku. Zásadní problém nastává, pokud stavba není v souladu s principem nejvyššího a nejlepšího využití. Na tuto situaci Vyhláška vůbec nemyslí. Pokud například stojí na lukrativním pozemku stavba, která nevyužívá potenciálu místa, neměla by být tržně oceněna podle svého současného využití, avšak za předpokladu plného využití svého potenciálu. Rozdíl ceny zjištěné oproti tržní hodnotě roste s významností odchýlení se současného využití pozemku od jeho nejlepšího možného využití.

3.2. Stavební pozemky

Výsadní postavení stavebních pozemků je způsobeno především obecně jejich nejvyššími hodnotami a zároveň největší diverzitou mezi hodnotami. Tržní hodnota jednoho metru čtverečního stavebního pozemku v Praze leckdy dosahuje až desítek tisíc Kč.

Stavební pozemky mohou být již zastavěny nebo nezastavěny s možností zastavění. Za stavební pozemky považuje Vyhláška i pozemky, které nejsou vedeny jako stavební, avšak jsou v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem. Může se jednat například o zahradu využívanou společně s rodinným domem či nádvoří pro parkování a manipulaci. Tato úvaha má svoji logiku, protože tyto plochy bývají společně využívány a jejich nezastavění je nezbytné pro funkci hlavní stavby (maximální přípustná zastavěnost, potřeba zahrady nebo parkování). Nicméně, některé stavby disponují ve svém funkčním celku s plochami pozemků, které nejsou pro hlavní využití nezbytné. V takovém případě by jejich hodnota měla být stanovena separátně a jejich přípustné využití by mělo mít podstatný vliv na jejich hodnotu. Z tohoto důvodu by měla být citlivě posouzena nezbytná velikost funkčního celku namísto vyhláškového ocenění všech ploch v celku jako stavebních. Tento přístup způsobuje další odchýlení od principu nejlepšího využití.

Vyhláška primárně rozděluje stavební pozemky podle toho, zda jsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků či nikoliv.

3.2.1. Cenová mapa stavebních pozemků

Některá města a obce mají zpracovanou tzv. cenovou mapu stavebních pozemků. Jedná se o grafické vyjádření parcelní[18] mapy, ve které jsou jednotlivým parcelám přiřazeny jejich individuální jednotkové ceny. Cenové mapy jsou vytvářeny na základě obecně závazné vyhlášky. *„Obce mohou v rozsahu a za podmínek uvedených v § 10 stanovit obecně závaznou vyhláškou ceny stavebních pozemků v cenových mapách. Pro tento účel prodávající při prodeji stavebního pozemku zašle obci, na jejímž území pozemek leží, a to jen v případech a za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou obce, informaci o jeho sjednané ceně za m^2, o parcelním čísle a názvu katastrálního území.“*[19]

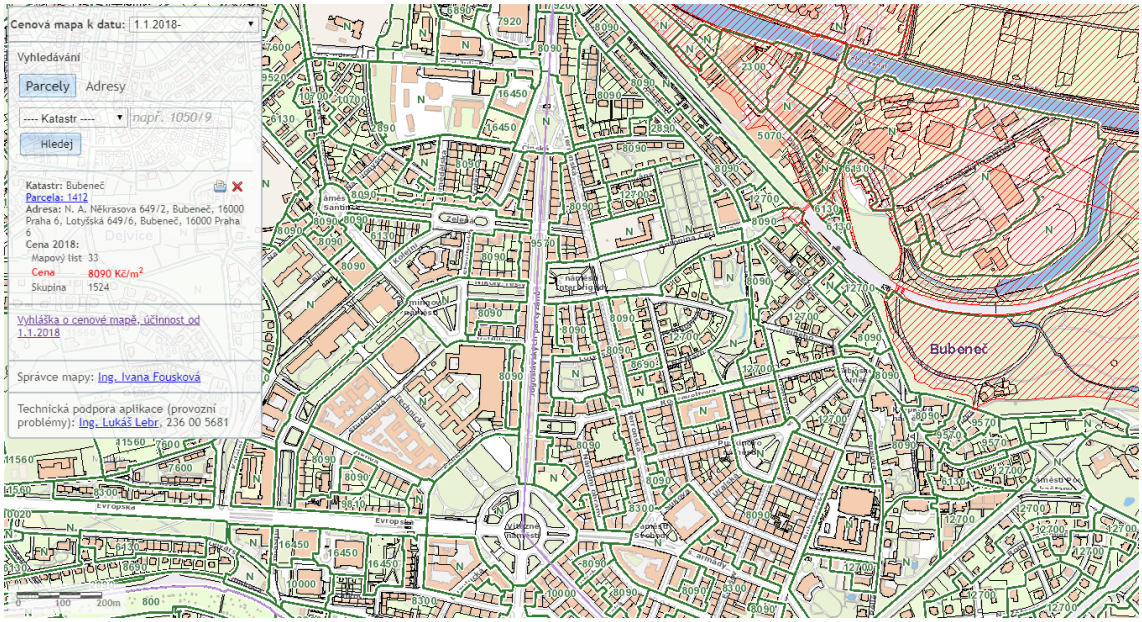
Cena pozemku v cenové mapě je tedy stanovena na základě komparace s pozemky v daném katastrálním území. Mohlo by se tedy zdát, že se jedná o návaznost na tržní porovnávací metodu. Zákon říká, že by pozemky měly být pro ocenění srovnatelné, avšak již neklade požadavky na tuto podobnost. Při tržním oceňování je kladen důraz na místní a časovou shodu. Místní shoda je v případě cenové mapy pro Vyhlášku zajištěna alespoň odpovídajícím katastrálním územím (přesto je zřejmé, že i v rámci katastrálního území se lokality a jejich výhody a nevýhody mohou lišit). Každý pozemek je až na výjimky specifický (tvar, velikost, svažitost, dopravní dostupnost) a měl by být oceněn s přihlédnutím k těmto specifikům. Tržní porovnávací metoda se při zohlednění odlišností většinou nevyhne použití korekčních činitelů. Stanovit spravedlivou individuální jednotkovou cenu pro cenovou mapu by prakticky znamenalo individuální ocenění každé parcely, analogické k tržnímu oceňování. Ocenit pozemek korektně na tržní bázi běžně znamená vypracovat mnohostránkový znalecký posudek. Lze rovněž předpokládat, že často není dostupný dostatečný vzorek porovnávacích nemovitých věcí. Podle zákona je sice možné v cenové mapě některé pozemky vynechat, nicméně např. v Praze je drtivá většina zastavěných stavebních pozemků v cenové mapě oceněna. Přitom v centru Prahy je volných pozemků značný nedostatek, k transakcím s pozemky v této oblasti příliš nedochází, přesto Hlavní město Praha každoročně stanovuje hodnotu parcel pro cenovou mapu. V souvislosti s výše uvedeným vyvstávají pochyby o cenových mapách.

[18] Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§ 2 písm. b zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).
[19] § 33 odst. 2 Zákona o oceňování majetku.

Za dobu existence České republiky byly vytvořeny cenové mapy pro několik desítek měst a obcí. Ke konci roku 2017 mělo již jen 7 měst platné cenové mapy stavebních pozemků – Doubravčice, Horoměřice, Most, Olomouc, Ostrava, Praha a Zlín[20]. Tvorba cenové mapy je velmi náročná a nákladná a je třeba ji pravidelně aktualizovat. I přes veškerou snahu navíc nikdy nebude zaručeno, že mapa bude odpovídat požadavkům tržního oceňování. Z výše uvedených důvodů ani komplexně nemůže.

Například druhé největší město České republiky v roce 2017 cenovou mapu úplně zrušilo. Radní v Brně usoudili, že její hodnoty jsou leckdy příliš vzdáleny realitě[21].

Obrázek č. 2: Ukázka cenové mapy



Zdroj: Výřez z http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/

Pokud je daná parcela zařazena do cenové mapy, ocenění se na základě Zákona až na výjimky[22] podle hodnoty uvedené v cenové mapě. Tato hodnota potom představuje základní cenu, která se již dále neupravuje. Znalec tedy nemá žádný prostor pro uplatnění svých znalostí, zkušeností a nemůže na základě vlastního úsudku upravovat evidentně nesprávné hodnoty.

Při bližším pohledu na cenovou mapu je možné vidět, že se pozemky oceňují po určitých shlucích. Objevují se zde parcely s totožnou jednotkovou cenou, které evidentně nejsou

[20] Přehled cenových map stavebních pozemků obcí (CMSP) [stav k 31.12.2017]. Vydáno Ministerstvem financí České republiky.
[21] https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/brno-rusi-cenovou-mapu-pozemku-byla-matouci-a-zastarala-rika-mesto-i-developer-20170509.html
[22] Uvedeny v § 2 Vyhlášky.

identické. Například ve výřezu uvedeném výše je poměrně velký počet parcel hodnocených cenou 8 090 Kč/m^2. Přitom se jedná se o pozemky umístěné ve dvou různých katastrálních územích (Bubeneč a Dejvice), o různých tvarech, velikostech, odlišných vzdálenostech od stanic hromadné dopravy či jinak působícího bezprostředního okolí.

Jak již bylo zmíněno, Vyhláška nebere v potaz zastavěnost pozemků. Při náhledu na pražskou cenovou mapu je zřejmé, že ani do ní nebyl tento aspekt promítnut.

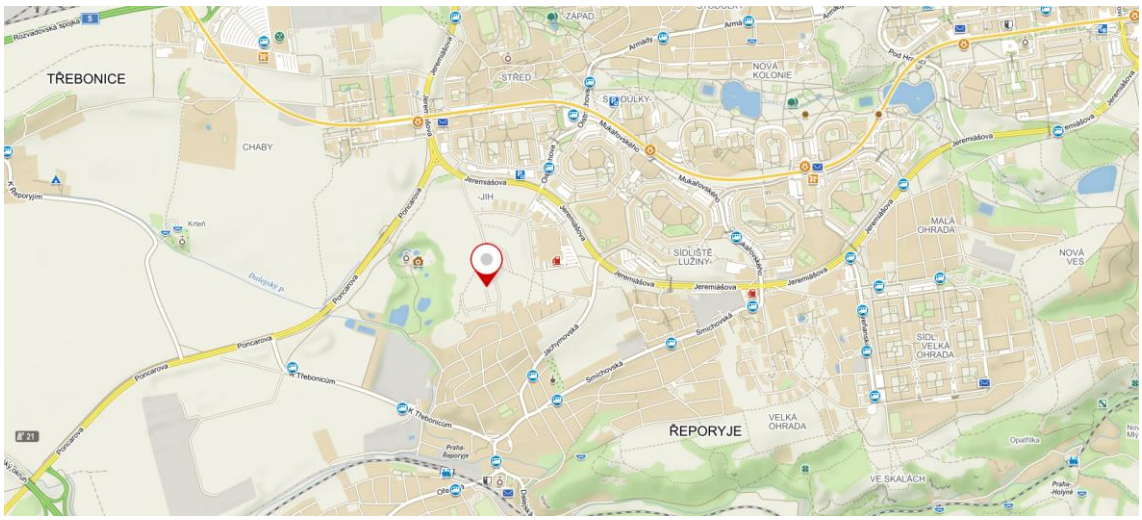
V následujících kapitolách bude podrobněji nahlédnuto do platných cenových map. Konkrétně do pražské a zlínské.

3.2.1.1. Hlavní město Praha

Pro analýzu cenové mapy byla vybrána lokalita pražských Stodůlek. Jedná se o rozvíjející se oblast na západním okraji Hlavního města Prahy. Poptávka po nemovitostech v Praze je vysoká, tlačí na vytváření nových míst pro zástavbu, a to z důvodu nedostatku místa v centru i na odlehlejších místech české metropole. Navzdory větší dojezdové vzdálenosti do centra Prahy je dopravní dostupnost slušná – Stodůlkami prochází linka metra „B“, po obvodu sídlištní zástavby vede čtyřproudá Jeremiášova ulice navazující na Radlickou ulici, která vede do centra města. Ve Stodůlkách rovněž začíná dálnice D5 vedoucí do Plzně a na hraniční přechod s Německem v Rozvadově.

Ve Stodůlkách obchod s nemovitými věcmi intenzivně probíhá. Především v jižní části této čtvrti byl nalezen dostatečný vzorek stavebních pozemků k porovnání.

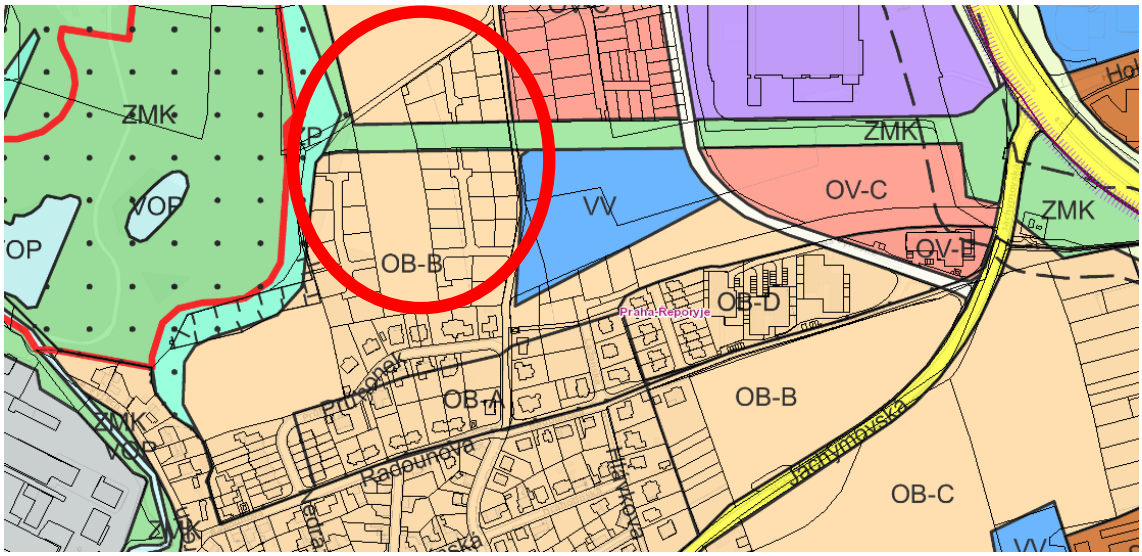
Obrázek č. 3: Vybraná lokalita



Zdroj: Výřez z https://mapy.cz

Oblast mezi ulicí Radouňova, velkoobchodem Makro a skanzenem Řepora je v současné době zčásti nezastavěná, nicméně platným územním plánem je zóna vedena jako čistě obytná (OB-B). Pozemky jsou dle informací v katastru nemovitostí a realitních kanceláří již rozparcelované, zasíťované a připravené k výstavbě rodinných domů.

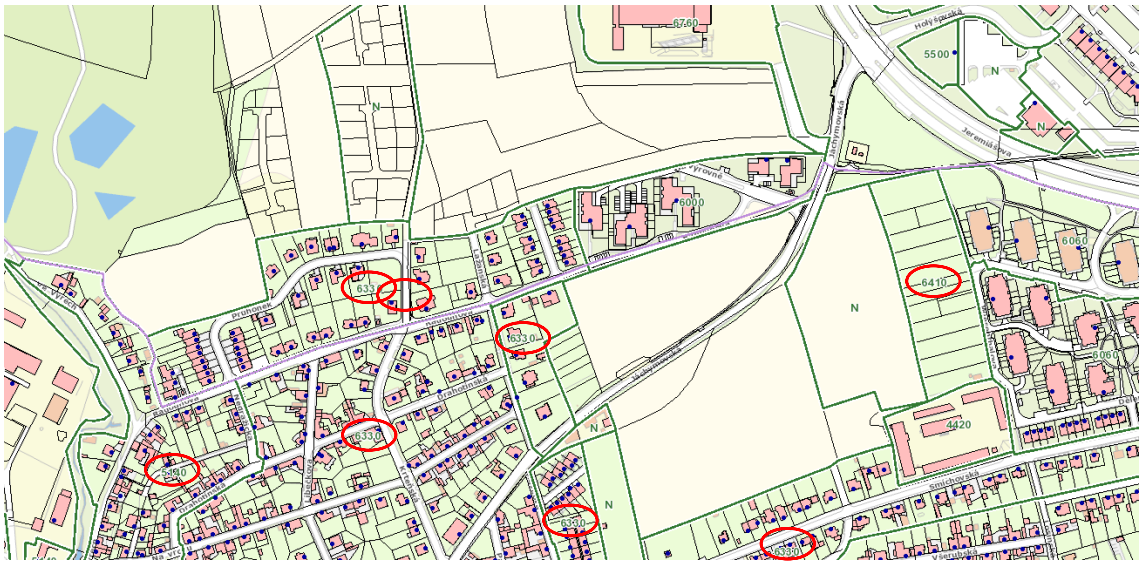
Obrázek č. 4: Výřez z územního plánu Hlavního města Prahy



Zdroj: Výřez z http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/

Nezastavěné pozemky v této oblasti nejsou v cenové mapě zatím oceněny, nicméně je možné je ztotožnit s takřka identickými pozemky v těsné blízkosti (ulice Radouňova a Průhonek), které jsou již zastavěné.

Obrázek č. 5: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků Hl. města Prahy[23]



Zdroj: Výřez z http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/

[23] V mapě jsou označeny hodnoty, které náleží stavebním pozemkům pro rodinné domy.

Dle aktuální cenové mapy se hodnota stavebních pozemků (určených pro rezidenční rodinnou zástavbu) v okruhu přibližně 800 metrů pohybuje v rozmezí 4 420 Kč až 6 410 Kč/m^2, přičemž pro již zmíněné parcely v ulicích Radouňova a Průhonek je přidělena cena **6 330 Kč/m^2**. Jedná se o pozemky zasíťované, rozparcelované, bez výrazných omezujících vlivů a o adekvátní velikosti pro vytvoření jednotného funkčního celku s rodinným domem. V dané lokalitě byly hledány pozemky určené k prodeji pro odhad tržní jednotkové hodnoty. Pro porovnání nemovitých věcí byly použity čtyři srovnávací pozemky[24], které se svými charakteristikami nejvíce podobají hodnoceným pozemkům. Všechny pozemky se nacházejí ve Stodůlkách a mají podobnou dostupnost, vzdálenost od stanice metra. Jednotková hodnota představuje metr čtvereční výměry pozemku. Níže je uvedena tabulka stanovující jednotkovou hodnotu porovnávacím způsobem.

Tabulka č. 2: Adjustační matice

	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m^2]	Výsledný korekční činitel	Koeficient transakce[25]	Jednotková hodnota [Kč/m^2]
1	11 999 999,00	1 177,00	1,10	0,80	8 971,96
2	11 860 000,00	1 186,00	1,10	0,80	8 800,00
3	8 228 000,00	704,00	0,95	0,80	8 882,50
4	9 196 000,00	853,00	1,00	0,80	8 624,62
Průměr					**8 819,77**

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledné korekční činitele byly stanoveny na základě úsudku autora, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Za standardní velikost pozemku pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu lze považovat výměru kolem 800 m^2. U stavebních pozemků většinou platí, že větší pozemky mají nižší jednotkovou hodnotu, každý další metr čtvereční pozemku bývá levnější než ten předchozí. To ovšem platí až od určité výměry (cca 400 až 500 m^2), protože menší výměry jsou nevhodně malé. Užitek ze stavebního pozemku přináší především možnost umístění stavby. Stavební pozemky větších výměr jsou potom dobré k tomu, že k domu bude patřit větší zahrada. Stavební pozemky pro rodinné domy (na kterém jsou již domy postaveny) se rozdělují na zastavěnou plochu a nádvoří, a zahradu. Prodávají se vcelku, lze je za určitých podmínek oceňovat vcelku, avšak lze předpokládat, že hodnota

[24] Nabídkové inzeráty jsou součástí příloh.
[25] Koeficient transakce ve výši 0,8 byl zdůvodněn v kapitole 1.3.1.

zastavěné plochy a nádvoří je vyšší než zahrady. To ve výsledku znamená, že vyšší výměra pozemku znamená větší zahradu, užitek z možnosti mít postavenou stavbu se nemění.

Z výše uvedené úvahy vychází úpravy na základě velikosti stavební parcely. Korekční činitel pro srovnávací nemovitou věc č. 1 a č. 2 byl zvolen ve výši 1,1, a to z důvodu větší výměry. Pozemek č. 3 je naopak menší, avšak stále vhodný pro výstavbu rodinného domu, a bude u něj užit korekční činitel ve výši 0,95. Porovnávací pozemek č. 2 má vybudovanou základovou desku. Tato skutečnost může být vnímána negativně (omezení, protože budoucí stavba musí být přizpůsobena základům, případně bude nutné za určitě náklady základy odstranit) i pozitivně (ušetřené náklady při výstavbě domu, pokud by se na základech pokračovalo stavět). Tržní hodnota nebude upravována, je rovněž v relaci s ostatními pozemky vzorku.

Jednotkové ceny náleží do intervalu od 8 624,62 do 8 971,96 Kč/m^2. Výsledná jednotková hodnota byla zvolena ve výši aritmetického průměru (všechny porovnávací pozemky mají stejnou váhu), který činí **8 819,77 Kč/m^2.**

Jak je možné vidět, tržní hodnota pozemků zcela jistě převýšila cenu zjištěnou dle Vyhlášky, a to až o 50 %. Již po této ukázce lze tedy zamítnout předpoklad, že hodnoty zjištěné dle Vyhlášky jsou vždy vyšší než tržní hodnota.

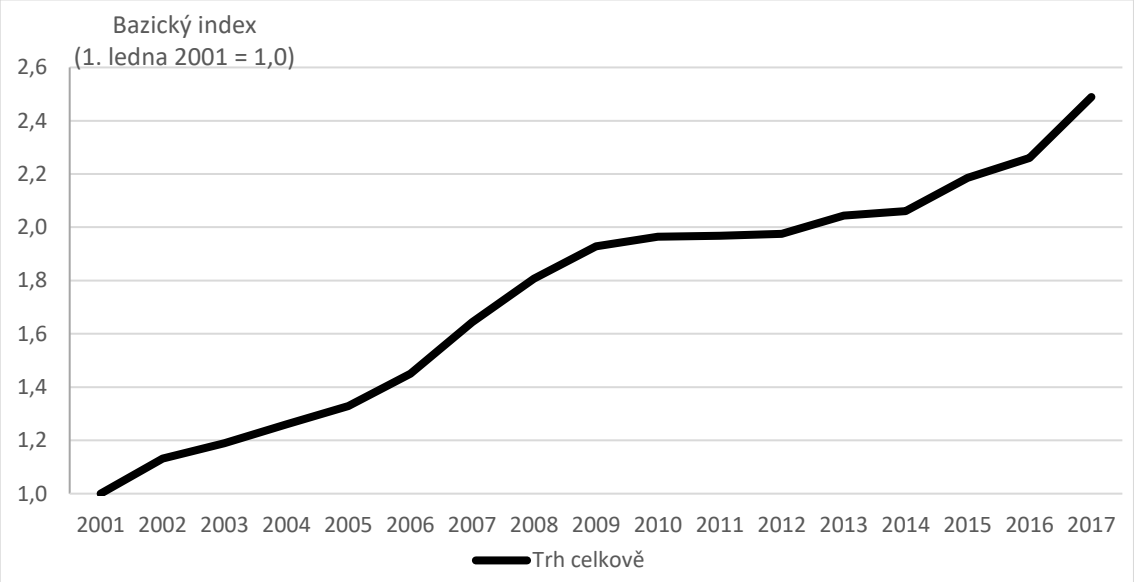
Dalo by se namítnout, že pozemky ve zkoumané lokalitě ulic Radouňova a Průhonek oceněné v cenové mapě jsou zastavěné, což způsobuje jejich nižší cenu. Tato úvaha sice z tržního hlediska smysl dává, nicméně Vyhláška zastavěnost pozemků neřeší. Navíc v cenové mapě lze vidět i jednotkovou cenu nezastavěných pozemků ve výši 6 410 Kč za m^2, což je ve zvoleném okruhu dokonce hodnota nejvyšší.

Historický vývoj

Nyní se dostane pod drobnohled vývoj hodnot v cenové mapě stavebních pozemků Hlavního města Prahy. Tato analýza pomůže osvětlit snahu tvůrců hodnot podle Vyhlášky navázat na tržní vývoj. Rozbor by měl odpovědět na otázku, zda jsou všechny pozemky v rámci jedné cenové mapy přeceňovány při aktualizaci jednotným indexem, jak často jsou hodnoty aktualizovány a zda lze v jejich vývoji pozorovat analogii s reálným nemovitostním trhem v České republice.

Pro ukázku tržního vývoje poslouží data Českého statistického úřadu mezi daty 1. ledna 2001 a 1. ledna 2017 (novější data nejsou zatím k dispozici). Vývoj cenové hladiny je sledován pomocí bazických indexů, a to vždy k prvnímu dni daného roku, protože rovněž aktualizace cenové mapy je v Praze účinná nejčastěji od počátku roku[26]. Jedná se o vývoj cenové hladiny v rámci celé České republiky, avšak zúženě pouze stavebních pozemků. Níže je uvedeno grafické znázornění této řady. K datu 1. ledna 2017 bazický index činí 2,49, což znamená, že za sledovaných 16 let se tržní cenová hladina stavebních pozemků zvýšila o 149 %.

Graf č. 1: Vývoj cenové hladiny stavebních pozemků v České republice



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat Českého statistického úřadu

Vývoj hodnot v cenové mapě bude zkoumán na základě čtyř náhodně vybraných parcel v rozdílných pražských částech. Vybrány byly Stodůlky, Holešovice, Vinohrady a Chodov, a to z důvodu geografické různorodosti. První zkoumaný pozemek je parcelou v lokalitě, se kterou bylo pracováno výše. U vybraných pozemků bude nyní provedeno časové srovnání. V případě dat z cenové mapy jsou k dispozici údaje již k 1. lednu 2018, od kterého platí současná cenová mapa. Počátek bude pro srovnatelnost a přehlednost zvolen rovněž k 1. lednu 2001. Zjištěné hodnoty jsou uvedeny v tabulce níže[27].

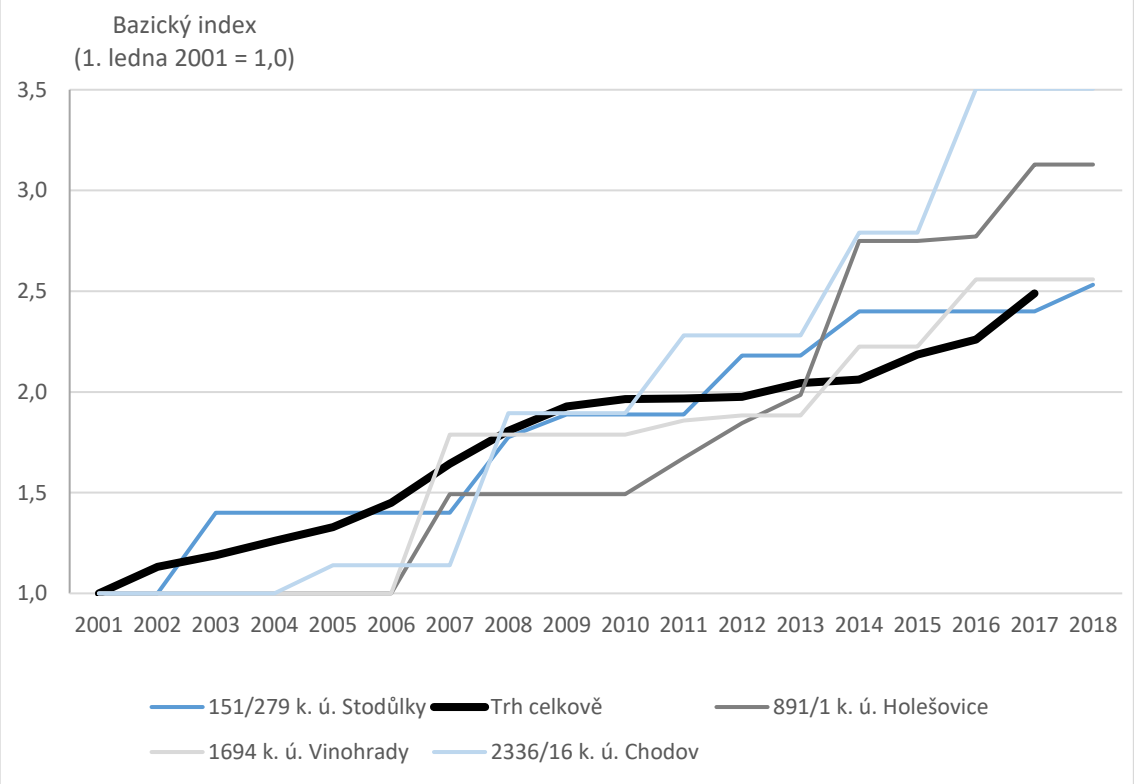
[26] Výjimečně k 15. lednu či 1. únoru, v roce 2003 dokonce k 1. dubnu, avšak jde o výjimku.
[27] V hlavičce tabulky je uvedeno parcelní číslo a katastrální území. Jednotlivé jsou sloupce jsou rozděleny na absolutní hodnotu z cenové mapy a příslušný bazický index napravo od ní. Tučným písmem je označen řádek pro rok 2017, který odpovídá poslednímu roku dat ČSÚ.

Tabulka č. 3: Vývoj hodnot v cenové mapě

Rok	č. 152/2 k.ú. Stodůlky		č. 891/1 k. ú. Holešovice		č. 1694 k. ú. Vinohrady		č. 2336/16 k. ú. Chodov	
2001	2 500,00	1,00	2 720,00	1,00	7 000,00	1,00	2 000,00	1,00
2002	2 500,00	1,00	2 720,00	1,00	7 000,00	1,00	2 000,00	1,00
2003	3 500,00	1,40	2 720,00	1,00	7 000,00	1,00	2 000,00	1,00
2004	3 500,00	1,40	2 720,00	1,00	7 000,00	1,00	2 000,00	1,00
2005	3 500,00	1,40	2 720,00	1,00	7 000,00	1,00	2 280,00	1,14
2006	3 500,00	1,40	2 720,00	1,00	7 000,00	1,00	2 280,00	1,14
2007	3 500,00	1,40	4 060,00	1,49	12 520,00	1,79	2 280,00	1,14
2008	4 440,00	1,78	4 060,00	1,49	12 520,00	1,79	3 790,00	1,90
2009	4 720,00	1,89	4 060,00	1,49	12 520,00	1,79	3 790,00	1,90
2010	4 720,00	1,89	4 060,00	1,49	12 520,00	1,79	3 790,00	1,90
2011	4 720,00	1,89	4 550,00	1,67	13 010,00	1,86	4 560,00	2,28
2012	5 450,00	2,18	5 020,00	1,85	13 180,00	1,88	4 560,00	2,28
2013	5 450,00	2,18	5 400,00	1,99	13 180,00	1,88	4 560,00	2,28
2014	6 000,00	2,40	7 480,00	2,75	15 570,00	2,22	5 580,00	2,79
2015	6 000,00	2,40	7 480,00	2,75	15 570,00	2,22	5 580,00	2,79
2016	6 000,00	2,40	7 540,00	2,77	17 910,00	2,56	7 010,00	3,51
2017	**6 000,00**	**2,40**	**8 510,00**	**3,13**	**17 910,00**	**2,56**	**7 010,00**	**3,51**
2018	6 330,00	2,53	8 510,00	3,13	17 910,00	2,56	7 010,00	3,51

Zdroj: Vlastní zpracování dle http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/

Graf č. 2: Historický vývoj hodnot cenové mapy a nemovitostního trhu



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat Českého statistického úřadu a historických hodnot cenové mapy Prahy

Ve výše uvedeném grafu jsou historické změny hodnot v cenové mapě porovnány s tržním vývojem cenové hladiny stavebních pozemků (tlustá černá linie). Je možné pozorovat určitou spojitost mezi vývojem cenové mapy a tržím trendem, všechny křivky jsou bezesporu rostoucí, nicméně nelze přehlédnout některé odchylující se rysy.

Zpočátku sledovaného období ceny v cenové mapě rostly pomaleji a byly méně často aktualizovány. Na konci sledovaného období se naopak bazický index dvou ze čtyř pozemků dostal výrazně nad ten tržní (bazický index pozemku na Chodově dosáhl v roce 2017 hodnoty 3,51). Lze tedy celkově říci, že ve sledovaném období rostly rychleji hodnoty v cenové mapě. Z analýzy cenové mapy v Praze (i ve Zlíně, viz dále) vzešlo, že cenová mapa stavební pozemky ve velkých městech spíše podceňuje, avšak vypadá to, že se tvůrci cenových map do určité míry snaží kopírovat trend a zároveň se realitnímu trhu přiblížit a „dohnat" ho. K tomuto bohužel dochází se zpožděním, z logiky věci to ani jinak být nemůže. Nutno podotknout, že čtyři pozemky rozhodně nejsou dostatečným statistickým vzorkem pro vyslovení detailních závěrů o pohybu průměrného trendu vývoje cenové mapy, avšak z důvodu jejich náhodného vybrání pro představu o vývoji cen a hodnot jednotlivých parcel poslouží.

Vývoj úřední ceny parcely na Stodůlkách je nejbližší tržnímu vývoji – je bez výraznějších „skokových" změn a končí na podobné hodnotě bazického indexu. Žádná z jednotkových cen pozemků nebyla každoročně v cenové mapě aktualizována. Kupříkladu pozemku na Vinohradech nebyla zpočátku sledovaného období minimálně šest let upravena hodnota a v roce 2007 byla skokovitě zvýšena o 79 %, což rozhodně nelze považovat za přirozené, odpovídající tržnímu vývoji. Možné je také vidět, že aktualizace nejsou prováděny jednotně – dějí se v různých letech (např. nejnovější cenová mapa pro rok 2018 upravila pouze hodnotu pozemku v katastrálním území Stodůlky). Aktualizovat hodnoty je totiž náročné a tvůrci nestíhají nebo nechtějí přeceňovat každoročně.

Výše uvedené závěry hovoří pouze o relativním vývoji, nikoliv o správnosti absolutní hodnoty. Nicméně i z relativních změn hodnot v cenové mapě je patrné, že i přes podobný trend není vztah pohybu ceny zjištěné konkrétního pozemku s pohybem aktuální tržní cenové hladiny dostatečně provázaný.

3.2.1.2. Zlín

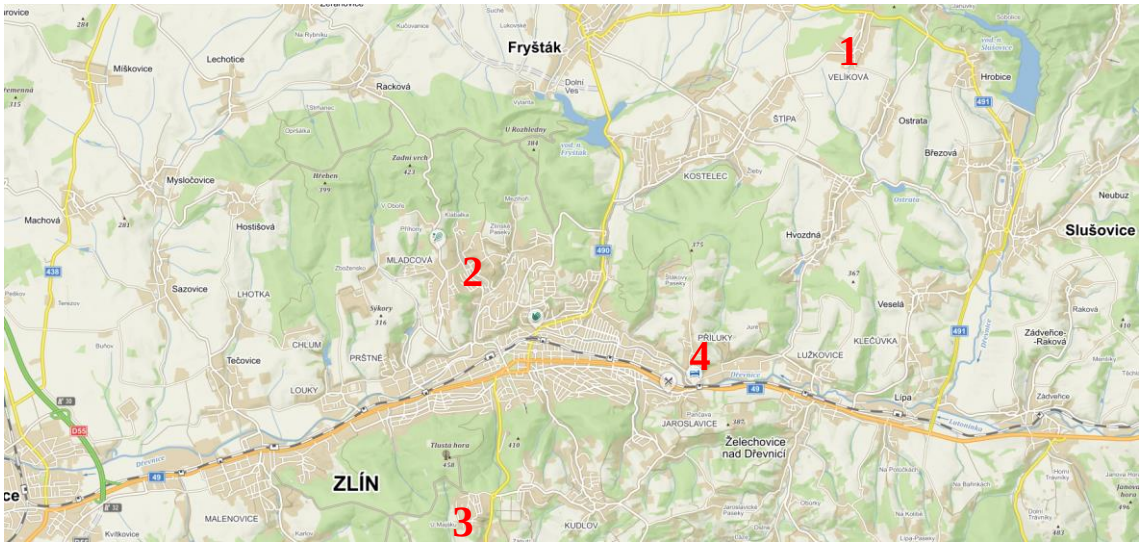
Jedním s dalších měst, které stále udržují v platnosti cenovou mapu stavebních pozemků, je krajské město na jihovýchodě Moravy. Původní mapa pro Zlín vznikla v roce 1993

a v současné době je její 11. podoba platná již od 14. 3. 2013. To znamená, že nebyla aktualizována již přes 5 let, což je ve velmi dynamickém prostředí trhu nemovitostí příliš dlouhá doba. Vývoj na nemovitostním trhu v posledních letech vykazuje růst cenových hladin v řádu desítek procent. Ve Zlínském kraji je paradoxně tempo růstu cenové hladiny stavebních pozemků nejvyšší v celé republice. Ze statistik pozemků prodaných realitními kancelářemi RE/MAX vyplývá, že mezi roky 2010 a 2017 došlo k růstu jejich cen o 84 %[28], a to i přes pokles poštu obyvatel města mezi lety 1990 a 2010 zhruba o desetinu, v posledních letech stagnuje kolem 75 tisíc.

Provedena bude obdobná analýza, která byla provedena pro pražskou cenovou mapu, nahlédnuto bylo do nabídek realitních kanceláří. Reprezentativní nabídky pozemků, které lze považovat za standardní.

Tentokrát budou konkrétní nabízené parcely přímo porovnány s jejich hodnotami v cenové mapě. Cenu jednotlivých nabízených pozemků nelze automaticky ztotožňovat s jejich tržní hodnotou, pro její stanovení by bylo nezbytné mít širší vzorek obdobných pozemků. Ve znalecké praxi se za minimální počet k provedení komparace považují tři dostatečně podobné nemovitosti. Nicméně, pro testování vztahu potenciální tržní hodnoty a ceny v cenové mapě této postup postačí, a to z důvodu výsledného průměrného stanoviska. Celkově bude nahlédnuto na čtyři pozemky[29].

Obrázek č. 6: Umístění porovnávacích nemovitých věcí



[28] Ceny pozemků pro dům vyskočily na dvojnásobek. Kolik stojí ve vašem kraji? Idnes.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/stavebni-pozemky-cena-narust-prehled-kraje-fkg-/ekonomika.aspx?c=A180419_101655_ekonomika_jj.
[29] Nabídkové inzeráty a výřez z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí jsou součástí příloh.

Zdroj: Výřez z https://mapy.cz

Pozemky budou nejdříve stručně představeny, následovat bude srovnávací tabulka.

1. První reprezentant, pozemek parc. č. 807/1 k. ú. Velíková, je nezastavěným stavebním pozemkem pro komerční účely, dle územního plánu jde o plochy smíšené výrobní. Umístěn je ve vesnici Velíková (necelých 500 obyvatel) spadající pod město Zlín (dojezdová vzdálenost přibližně 10 km do středu města) a jeho výměra dosahuje 2 651 m^2. Pozemek je mírně svažitý, přístup po zpevněné komunikaci, elektrické vedení ve vzdálenosti 50 metrů, plyn přímo na pozemku. Dle katastru nemovitostí list vlastnictví č. 407 se jedná o trvalý travní porost s přiděleným číslem BPEJ[30]. Nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Pozemek je nabízen s jednotkovou cenou 1 250 Kč/m^2 a v cenové mapě veden hodnotou 500 Kč/m^2.

Obrázek č. 7: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků města Zlína



Zdroj: http://www.ecpm.cz/cz/detail-cenove-mapy/72-zlin-cenova-mapa /

2. Druhým vybraným stavebním pozemkem je parcela č. 577 k. ú. Mladcová. Uzemní plán ji zařazuje do ploch zóny individuální bydlení. Výměra[31] 570 m^2, tvar ani lokalita (rezidenční oblast severním směrem od centra města) pozemku není v rozporu s tímto využitím. Veškeré sítě jsou v dosahu. Dle katastru nemovitostí LV č. 463 se jedná o trvalý travní porost s přiděleným číslem BPEJ. Nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Pozemek je nabízen s jednotkovou cenou 2 544 Kč za m^2. Ocenění v cenové mapě činí 900 Kč za m^2.

[30] Více o čísle BPEJ v kapitole 3.3.
[31] Výměra uvedena v inzerátu byly upravena na základě informací o parcele v katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu je odlišná i nabízená jednotková cena.

Obrázek č. 8: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků města Zlína



Zdroj: http://www.ecpm.cz/cz/detail-cenove-mapy/72-zlin-cenova-mapa /

3. Analyzovaný pozemek č. 3 je rovněž stavební a nezastavěný, vhodný pro výstavbu rodinného domu, což povoluje i územní plán. Jedná se o parcelu č. 4208/9 k. ú. Zlín o výměře 1 232 m^2. I přes umístění v hlavním katastrálním území Zlína se jedná o lokalitu na okraji města nesrostlou s hlavní zastavěnou částí. Dopravní dostupnost je zhoršená. Dle katastru nemovitostí LV č. 7835 se jedná o trvalý travní porost s přiděleným číslem BPEJ. Zjištěno bylo zástavní právo smluvní a věcné břemeno vedení[32]. Od zástavního práva bude abstrahováno, je předpokládáno že je pozemek prodáván za účelem vyrovnání pohledávky. Věcné břemeno se týká vedení inženýrských sítí pro sousední parcelu č. 4208/4 a má zanedbatelný vliv na tržní hodnotu pozemku.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 19. září 1996 není k dispozici, navíc uvedení ročního užitku pravděpodobně nebude jejím obsahem. Roční užitek ve výši obvyklé ceny rovněž není možné zjistit. V tomto případě Zákon stanovuje jednotnou částku za věcné břemeno ve výši 10 000 Kč. O tuto hodnotu je třeba upravit jednotkovou cenu dle cenové mapy.

Parcela je nabízena za 3 239 Kč/m^2, přičemž cenová mapa přiřazuje hodnotu pouhých 500 Kč/m^2, po zohlednění věcného břemene 491,88 Kč/m^2.

Nyní je možné si všimnout důsledků zohlednění věcného břemena. V případech, kdy není možné zjistit roční užitek ze smlouvy ani stanovit jeho obvyklou cenu, se podle zákona oceňuje služebnost jednotně absolutní částkou. Při tomto způsobu promítnutí se sníží jednotková cena pozemku o

$$\frac{10\,000\ Kč}{výměra\ pozemku\ [m^2]}.$$

[32] Z těchto důvodů byl objednán plnohodnotný částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 7835 k. ú. Zlín, který je součástí příloh.

Čím je pozemek větší, tím je relativní dopad nižší. V tomto případě byla jednotková cena snížena o 8,12 Kč/m^2, což není nutné považovat za fatální úpravu. Při uvážení nepravděpodobného omezení užívání pozemku z titulu výše uvedeného věcného břemena se jedná o nepodloženou, avšak schůdnou částku (v relativním i absolutním vyjádření). Mohlo by se proto zdát, že tento způsob zohlednění omezení práva byl velmi hrubě odhadnut pro stavební pozemky o výměře v řádu set metrů. Především v případě věcných břemen s významnějšími dopady na užitek vlastníka předmětné nemovité věci je však nutné se tomuto postupu vyhnout.

Obrázek č. 9: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků města Zlína



Zdroj: http://www.ecpm.cz/cz/detail-cenove-mapy/72-zlin-cenova-mapa /

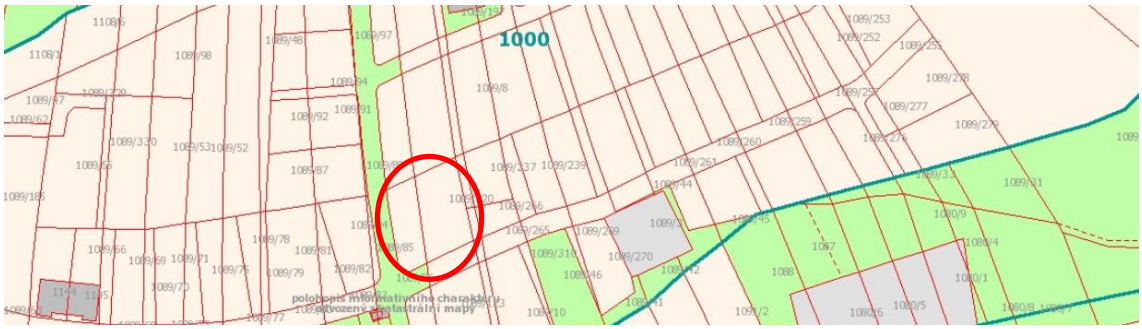
4. Čtvrtý pozemek se pravděpodobně nachází na nejvýhodnějším místě, v zástavbě novostaveb, v části Příluky. Pozemek je připraven k výstavbě rodinného domu, veškeré sítě jsou přivedeny. Pozemek je tvořen dvěma parcelami – č. 1089/120 a č. 1089/121 k. ú. Příluky u Zlína, které skládají ucelený stavební pozemek o celkové výměře 877 m^2. Dle katastru nemovitostí LV č. 5014 se jedná o ornou půdu s přiděleným číslem BPEJ. Zjištěno bylo věcné břemeno k parcele č. 1089/121[33].

Věcné břemeno vedení se týká umístění kanalizace pod částí pozemku a má zanedbatelný vliv na tržní hodnotu pozemku. Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 31. ledna 2008 není k dispozici, navíc uvedení ročního užitku pravděpodobně nebude jejím obsahem. Roční užitek ve výši obvyklé ceny rovněž není možné zjistit. V tomto případě Zákon stanovuje jednotnou částku za věcné břemeno ve výši 10 000 Kč. O tuto hodnotu je třeba upravit jednotkovou cenu dle cenové mapy.

Nabízená jednotková cena dosahuje 3 500 Kč/m^2, cenová mapa přiřazuje hodnotu 1 000 Kč/m^2 před zohledněním věcného břemena a 970,24 Kč/m^2 po jeho zohlednění.

[33] Z těchto důvodů byl objednán plnohodnotný částečný výpis k dotyčnému pozemku z katastru nemovitostí LV č. 5014 k. ú. Příluky u Zlína, který je součástí příloh.

Obrázek č. 10: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků města Zlína



Zdroj: http://www.ecpm.cz/cz/detail-cenove-mapy/72-zlin-cenova-mapa /

Pozemky byly vybrány náhodně. Jedná se o nabídkové inzeráty, k čemuž je nutné přihlédnout. Je vysoce pravděpodobné, že realizovaná cena a potažmo tržní hodnota budou nižší, a proto bude použit již dříve avizovaný koeficient transakce[34].

Tabulka č. 4: Stanovení průměrného podílu hodnoty z cenové mapy a upravené nabízené ceny

	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m^2]	Koeficient transakce	Upravená nabízená cena [Kč/m^2]	Cenová mapa [Kč/m^2]	Podíl
1	3 313 750,00	2 651,00	0,80	1 000,00	500,00	50,00 %
2	1 450 000,00	570,00	0,80	2 035,09	900,00	44,22 %
3	3 990 000,00	1 232,00	0,80	2 590,91	491,88	18,98 %
4	3 069 500,00	877,00	0,80	2 800,00	970,24	34,65 %
Průměr				-		**36,97 %**

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměr jednotkových cen v tomto případě nebude počítán, neměl by vypovídající schopnost, jelikož se jedná o různé pozemky, sice v rámci téhož města, avšak v různých lokalitách. Jak je z tabulky patrné, cenová mapa hodnoty pozemků podceňuje i ve Zlíně. Průměrný podíl jednotkové ceny z cenové mapy a upravené nabízené ceny (snížené o 20 % koeficientem transakce) činí necelých 37 procent. Jednotlivě zjištěné hodnoty nelze separátně považovat za tržní hodnoty, a to z důvodu možnosti extrémů a nepodloženosti dalšími porovnávacími nemovitostmi.

Je možné, že pozemek č. 3 je nabízen za neadekvátně vysokou cenu, která bude muset být výrazně snížena, aby došlo k prodeji. Na druhou stranu, ve Zlíně je trh se stavebními pozemky dostatečně rozvinutý, předmětný pozemek není výrazně atypický a je nabízen prostřednictvím realitní kanceláře, které zpravidla nabídkovou cenu regulují do určitých mezí. Jednotková cena uvedená pro tento pozemek je rovna necelé pětině nabízené (avšak

[34] Koeficient transakce ve výši 0,8 byl zdůvodněn v kapitole 1.3.1.

již upravené) ceny. Při nepoužití koeficientu transakce by podíl byl ještě nižší. Analýza jako celek je dostatečným důkazem, že ceny zjištěné prostřednictvím cenové mapy stavebních pozemků ve Zlíně se od tržních hodnot velmi výrazně liší a nekorespondují s nimi.

3.2.2. Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě

Pokud oceňovaný stavební pozemek není součástí platné cenové mapy, ocení se podle § 3 až § 5 Vyhlášky. Jak již bylo zmíněno, cenovou mapou má v současné době v platné podobě zpracováno pouze 7 měst České republiky, což činí tuto kapitolu v rámci práce stěžejní. Vyhláška stanovuje základní cenu (jednotková cena) pro některá města či části města přímo (vyjmenované obce[35]). Jedná se především o okresní města. Ocenění parcel umístěných mimo tato města se odvíjí ze stejných základních cen okresních měst, ve kterých se nachází, avšak ceny jsou dále upraveny podle koeficientů[36]. Tímto jsou základní ceny upraveny v souvislosti s charakteristickými vlastnostmi dané obce. Prakticky se v drtivé většině případů jedná o snížení hodnoty, a to vlivem umístění pozemků v menších, méně významných, hůře dostupných obcích s horší občanskou vybaveností a méně rozvinutým trhem práce. Tento postup reflektuje princip trhu, kdy ve větších a významnějších městech bývají pozemky značně dražší, je po nich vyšší poptávka, jejich počet je omezený atd.

Všechny základní ceny zjištěné podle předchozího odstavce jsou upraveny indexem cenového porovnání[37] skládajícího se z indexu trhu (souvisí z prodejností pozemku), omezujících vlivů (týká se srážek např. za svažitost, nevhodný tvar či omezení využití) a polohy v rámci obce (zohledňuje konkrétní lokalitu – vzdálenost od centra, dopravní dostupnost či okolí pozemku). Takto je přihlédnuto ke specifickým rysům a umístění konkrétního pozemku a jeho případnému prodeji[38].

Vlastnosti nemovitostí se dají shrnout do pěti kategorií – poloha, technické faktory, ekonomické faktory, způsob a možnosti využití a nerealitní faktory[39]. Pozemky jsou charakterizovány právními údaji (vlastnická práva, existence věcných břemen, využití podle územního plánu, územní rozhodnutí, jiná právní omezení a závazky), technickými

[35] Obce jsou vyjmenované v tabulce č. 1 přílohy č. 2 Vyhlášky.
[36] Koeficienty O_1 až O_6 jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 2 Vyhlášky.
[37] Na základě § 4 Vyhlášky.
[38] Způsoby výpočtu indexů jsou uvedeny v tabulkách č. 1 až č. 3 v příloze č. 3 Vyhlášky.
[39] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. s. 112. ISBN 80-86929-14-0.

parametry (lokalita, tvar a orientace, svažitost, dostupnost a kapacita inženýrských sítí, kontaminace půdy, dopravní obslužnost, dopravní dostupnost včetně parkování, nutnost demolice stávajících objektů, jiná technická korekce) a ostatními parametry (velikost pozemku, zastavitelnost)[40]. Některé z těchto aspektů jsou v rámci Vyhlášky řešeny samostatně (věcná břemena, stavba k demolici[41]), zastavitelnost podmiňuje ocenění jako stavební pozemek a ostatní znaky by měly být zohledněny prostřednictvím zmíněných indexů Vyhlášky.

Veškeré vlastnosti je nutné při tržním oceňování posuzovat. Jejich dopad na cenu zjištěnou je částečně možné přenést právě pomocí indexů uvedených v předchozím odstavci. Lze pozorovat přibližnou shodu především mezi výčtem technických parametrů dle odborné literatury a indexů polohy a omezujících vlivů Vyhlášky. Je třeba předejít duplicitním zohledněním téhož znaku, ke kterému může postup Vyhlášky směřovat. Celkově lze konstatovat, že cenu zjištěnou stavebních pozemků (neoceněných v cenové mapě) ovlivňují vhodně zvolené charakterové rysy, avšak nevýhodou jsou pevně dané výše úprav z nich plynoucí (v některých případech se jedná o rozpětí). Problémem, který způsobuje odchýlení se od tržní hodnoty, jsou v případě stavebních pozemků tabulkově stanovené základní ceny pro celý okres.

Další odstavce § 4 vykládají úpravy specifických případů týkajících se stavebních pozemků. Pokud například k nezastavěnému stavebnímu pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě, je jeho hodnota snížena o 20 %. Snížení hodnoty stavebního pozemku vlivem neexistence sítí je v pořádku, lze předpokládat, že i tržní hodnota nezasíťovaných pozemků je nižší v souvislosti vyšších nákladů na zřízení plně fungující stavby. Výše snížení není na první pohled nesmyslná, avšak je velmi nepravděpodobné, že by u všech pozemků obecně platila. Argumentem je například relativní vyjádření ve výši 20 %. Výše omezení oproti zasíťovaným pozemkům by se dala vyčíslit náklady na zřízení potřebné sítě či alternativního řešení, a to v absolutním vyjádření. Z toho plyne, že u větších pozemků je absolutní dopad neexistence sítě na hodnotu celého pozemku podstatně vyšší než u menších pozemků. Nutno také zmínit situaci, kdy je k pozemku přivedena pouze některá ze sítí. Tu Vyhláška opomíjí. Avizované snížení se u tohoto

[40] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). s. 32–37. ISBN 978-80-87212-77-9.
[41] Stavby určené k odstranění řeší § 26 Vyhlášky.

hypotetického pozemku neprovede, avšak je zřejmé, že na trhu by bylo k této nedokonalosti pozemku přihlédnuto (negativní vliv na hodnotu).

Zastavitelné parcely se liší podle toho, jaký typ staveb je na ně možné umístit. Základní členění spočívá v rozdělení na rezidenční (pro vlastní bydlení) a komerční (pro podnikatelskou činnost).

3.2.2.1. Rezidenční pozemky

Při analýze cenotvorby pode Vyhlášky budou stavební pozemky určené pro rezidenční stavby také rozděleny podle toho, zda se nachází ve vyjmenované obci (okresní města).

Vyjmenovaná obec

Zástupce pro vyjmenovanou obec v tabulce č. 1 přílohy č. 2 Vyhlášky bude Praha. Pozemky, které byly dříve zkoumány v pražských Stodůlkách, poslouží i v tomto případě. Ve vybrané lokalitě se nachází parcela č. 154/69 k. ú. Stodůlky, která není v cenové mapě oceněna, a proto pro stanovení ceny zjištěné bude vycházeno z § 3 Vyhlášky. Základní cena pro pražské Stodůlky[42] činí **6 083 Kč/m^2**.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, ovšem v územním plánu jako stavební plocha pro bydlení (OB-B)[43]. Tímto nastává určitý rozpor, který je poměrně běžný, pozemky jsou velmi často v katastru nemovitostí vedeny nepřesně, což bývá nejčastěji způsobeno změnou územního plánu, která není doprovázena změnou zápisu v katastru nemovitostí. Nicméně podle Zákona se pozemek ocení podle skutečného stavu (možného využití), tedy jako stavební pozemek. Základní cena se běžně u stavebních pozemků upravuje dle § 4 na základní cenu upravenou.

Tady ovšem nastává problém, který demonstruje určitou právní neúplnost a nekompaktnost Vyhlášky. V odst. 1 § 4 je totiž uvedeno, že *„Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí…“*. Pozemek je sice stavební, avšak není veden jako zastavěná plocha a nádvoří, není zatím takto užíván (není zastavěný) ani není ve funkčním celku s žádnou se sousedních parcel. Tento stav nepopisuje žádný z odstavců v § 4. Z logiky věci se nabízí upravit cenu podle výše zmíněného odst. 1. V Zákoně[44] se totiž

[42] Stodůlky mají v tabulce č. 1 přílohy č. 2 Vyhlášky číslo oblasti 18.
[43] Viz výřez z územního plánu v kapitole 3.2.1.1 a dálkový přístup do katastru nemovitostí v přílohách.
[44] § 10 odst. 1 druhá věta.

píše *„Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu…“*.

Na základě tohoto bude skutečně základní cena upravena dle § 4. Postup bude zobrazen v tabulkách níže. Index cenového porovnání je součinem indexu trhu, indexu omezujících vlivů a indexu polohy.

Tabulka č. 5: Stanovení indexu cenového porovnání

Znak	Popis pásma	Hodnota
Index cenového porovnání		**0,960**
Index trhu dle tabulky č. 1 přílohy č. 3		**1,000**
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,000
Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	0,000
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,000
Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,000
Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav[45]	1,000
Index omezujících vlivů dle tabulky č. 2 přílohy č. 3		**1,000**
Geometrický tvar a velikost pozemku	Bez vlivu	0,000
Svažitost pozemku a expozice	Svažitost do 15 %, orientace S	0,000
Ztížené základové podmínky	Neztížené	0,000
Chráněná území a ochranná pásma	Mimo CHÚ a OP	0,000
Omezení užívání pozemku	Bez omezení	0,000
Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
Index polohy dle tabulky č. 3 přílohy č. 3		**0,960**
Druh hlavní stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000 obyvatel	1,000
Převažující zástavba v okolí	Rezidenční	0,040
Poloha pozemku v obci	Okrajové části	-0,050
Možnost napojení na inženýrské sítě obce	Lze napojit na všechny sítě	0,000
Občanská vybavenost v okolí pozemku	Částečně dostupná	-0,010
Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,010
Osobní hromadná doprava	MHD – špatná dostupnost centra obce[46]	-0,030
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerční využitelnosti	0,000
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,000
Nezaměstnanost	Průměrná v kraji	0,000
Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000

[45] Dle povodňové mapy České asociace pojišťoven.
[46] Předmětný pozemek se nachází na okraji města.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 3 Vyhlášky

Některé z výše uvedených znaků se posuzují velmi obtížně. Vyhláška se snaží stanovit jedinou a pevnou cenu zjištěnou, jenže příliš nespecifikuje volbu zdroje dat po určení koeficientů. Na druhou stranu, tento fakt lze vnímat pozitivně v tom smyslu, že znalec může být schopen prostřednictvím některých znaků vhodně index nastavit, a to právě výběrem vhodného zdroje dat.

Hodnocení bylo provedeno metodou střední cesty. Snaha byla příliš koeficienty neupravovat, adjustace prostřednictvím dalších či ostatních vlivů nebyly použity. Dá se říci, že předmětný pozemek je standardním stavebním pozemkem v dané lokalitě, ve které je trh s nemovitými věcmi rozšířený. Z těchto důvodů je index trhu a index omezujících vlivů ve výši 1 (neupravující základní cenu) obhajitelný. Index polohy mírně cenu koriguje, snížení o 4 % je způsobeno lokalitou – v rámci Prahy i Stodůlek se jedná o okrajovou část.

Základní cena upravená činí **5 839,68 Kč za m^2**, což je hodnota spadající do intervalu stanoveného na základě cenové mapy v dané lokalitě. Je zde soulad mezi hodnotami uvedenými v cenové mapě a hodnotou zjištěnou touto „oklikou“.

Tabulka č. 6: Stanovení ceny zjištěné parc. č. 154/41 k. ú. Stodůlky

Název	Hodnota
Základní cena dle § 3 [Kč/m^2]	6 083,00
Index cenového porovnání	0,960
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**5 839,68**
Výměra pozemku [m^2]	696,00
Cena zjištěná [Kč]	4 064 417,28
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50 [Kč]	**4 064 420,00**

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro úplnost a ilustraci byl pozemek oceněn, jeho cena zjištěná činí 4 064 420 Kč. Vzhledem ke své velikosti (696 m^2) se může na první pohled jednat o hodnotu velmi vysokou, avšak při znalosti realitního trhu s pozemky v Praze nikterak překvapující. Naopak, jak již bylo zmíněno, tržní hodnota by byla ještě vyšší.

Ocenění pozemku parc. č. 154/69 k. ú. Stodůlky porovnávací metodou pomocí jednotkové hodnoty zjištěné v kapitole 3.2.1.1. pro srovnatelné stavební pozemky v daném místě a čase dává návrh tržní hodnoty po zaokrouhlení 6 139 000,00 Kč.

Výpočet:

$$8\,819{,}77\ \text{Kč/m}^2 * 696\ \text{m}^2 = 6\,138\,559{,}92\ \text{Kč}.$$

Pozemky byly oceněny za předpokladu, že jsou zasíťované, respektive inženýrské sítě jsou přivedeny na hranici pozemku. Podle Vyhlášky je nutné veškeré přípojky, které se objevují na dotyčné parcele, ocenit jako venkovní úpravy[47]. Nicméně, pokud se jedná o přípojky přivedené na hranici pozemku či kousek za okraj parcely, je hodnota těchto přípojek nevýznamná pro posuzování zjištěných hodnot. Například vodovodní přípojky vody DN 25 mm až 50 mm, plastové i ocelové, se oceňují jednotkovou cenou 972 až 1 329 Kč za metr[48]. Pro vyčíslení výsledné ceny zjištěné venkovních úprav je rovněž nezbytné zohlednit jejich opotřebení dle lineární časové metody, maximální přípustné snížení vlivem opotřevení je o 85 %[49]. Uplatněním opotřebení se cena zjištěná sníží, pokud venkovní úprava není zcela nová.

Menší obec

V této části bude analyzována tvorba ceny zjištěné stavebních pozemků, které se nenachází ve vyjmenovaných okresních městech. Jedná se o méně významná města a obce, pro které se základní cena pozemků zjišťuje modifikací základní ceny okresního města, pod které daná obec spadá[50].

Výše uvedený algoritmus stanovení základní ceny pro jednotlivé obce bude nyní obecně diskutován. Vyhláška stanovuje průměrnou cenu stavebních pozemků pro jednotlivé okresy zvlášť. Nejnižší stanovená jednotková cena byla vyčíslena ve výši 503 Kč/m^2 pro Karvinou, a naopak nejvyšší hodnota 50 310 Kč/m^2 platí pro centrum Prahy. Základní ceny stavebních pozemků okresních měst ve Středočeském kraji se pohybují okolo 2 000 Kč za m^2. Nápadný je rozdíl mezi hodnotami v centrech některých krajských měst. Je zřejmé, že hodnoty pozemků v Praze mají v rámci republiky výsadní postavení, že v Brně budou po Praze nejdražší nebo že centrum Karlových Varů je lokalitou výjimečnou. Relace mezi těmito hodnotami dávají smysl. Nápadná je vysoká hodnota pozemků v lokalitě 1 (nejužší centrum města) Českých Budějovic. Situace byla ověřena

[47] Nákladovým způsobem podle § 18.
[48] Základní cena venkovní úpravy byla upravena polohovým koeficientem K_5 pro Prahu ve výši 1,2 podle přílohy Vyhlášky č. 21 a koeficientem změn cen staveb pro vedení vody místní ve výši 2,382 podle přílohy Vyhlášky č. 41.
[49] Opotřebení stavby je prováděno na základě § 30 Vyhlášky a příloh č. 17 a č. 21.
[50] Úprava se provádí koeficienty O_1 až O_6 uvedenými v tabulce č. 2 přílohy č. 2 Vyhlášky.

a bylo zjištěno, že je to způsobeno velmi malou výměrou území Českých Budějovic 1, která je tvořena prakticky jen hlavním náměstím a jeho těsným okolím.

Tabulka č. 7: Základní ceny stavebních pozemků v centrech krajských měst

Centrum krajského města	Základní cena [Kč/m^2]
Praha	50 310,00
Brno	11 461,00
České Budějovice	8 568,00
Karlovy Vary	7 418,00
Olomouc	5 433,00
Plzeň	5 192,00
Liberec	2 964,00
Pardubice	2 121,00
Jihlava	2 021,00
Hradec Králové	1 881,00
Zlín	1 564,00
Ostrava	1 392,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě tabulky č. 1přílohy č. 2 Vyhlášky

Tyto hodnoty by mohly vycházet z historických reálných transakcí a skutečně odpovídat průměrné tržní cenové hladině, avšak minimálně znovu narážíme na problém určitého časového zpoždění. Jiným problémem jsou následné úpravy na základě konkrétní obce a konkrétního pozemku. Používá se velké množství indexů a koeficientů, které ve výsledku pro konkrétní případ nemohou uceleně vytvořit smysluplnou hodnotu, jak bude ukazováno dále.

Dalším problémem je zohlednění velmi specifických lokalit (v pozitivním i negativním smyslu). Jedná se obce, které nejsou okresními městy, není pro ně stanovena konkrétní základní cena, a přitom jsou unikátní. Index cenového porovnání nedokáže tyto specifika zahrnout a výsledné ceny zjištěné dotyčných pozemků se mohou velmi výrazně lišit od své tržní hodnoty. Jedná se například o obce, ve kterých se nachází horská lyžařská střediska a jiné turistické cíle. Nezřídka se jedná o pozemky v malých obcích, jejichž upravená základní cena činí jen pár set Kč.

Základní cena stavebních pozemků v obci Pec pod Sněžkou činí 265 Kč/m^2, jak je stanovena v tabulce níže. Volných stavebních pozemků je v této lokalitě nedostatek a jejich hodnota se dle průzkumu trhu na internetu pohybuje v řádu tisíců Kč.

Tabulka č. 8: Základní cena stavebních pozemků v obci Pec pod Sněžkou dle Vyhlášky

	Znak	Popis pásma	Hodnota
	Základní cena dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 [Kč/m^2]	Trutnov	609,00
O_1	Velikost obce	501 až 1 000 obyvatel[51]	0,650
O_2	Hospodářsko-správní význam obce	Obce s turistickými středisky národního významu	0,950
O_3	Poloha obce	Ostatní případy	0,800
O_4	Technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,000
O_5	Dopravní obslužnost obce	Autobusová zastávka	0,900
O_6	Občanská vybavenost v obci	Rozšířená vybavenost	0,980
	Základní cena po úpravách [Kč/m^2][52]		**265,00**

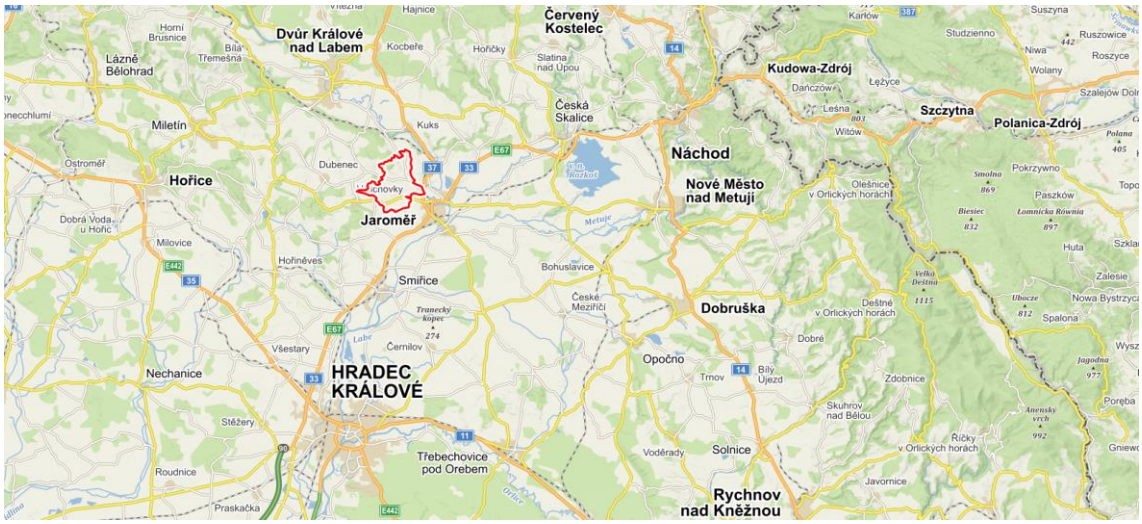
Zdroj: Vlastní zpracování na základě tabulky č. 2 přílohy č. 2 Vyhlášky

K významnosti lokality přihlíží koeficient hospodářsko-správního významu obce, který je pro Pec pod Sněžkou, jakožto obec s turistickým střediskem národního významu, zvýšen z hodnoty 0,7 na 0,95. To odpovídá navýšení o necelých 36 %, které je silně nedostatečné. Lze konstatovat, že stavebním pozemkům v Peci pod Sněžkou odpovídá cena zjištěná, která představuje velmi malý zlomek jejich tržní hodnoty. Dle odhadu se může jednat o dvacetinu. Analogicky by se v České republice našlo více obcí a pozemků, jejichž oceňování podle Vyhlášky vede k fatálním chybám (myšleno odchýlením se od tržní hodnoty).

Studie: Další reprezentant je představen částí parcely č. 14/3 k. ú. Zaloňov, která je určená k prodeji. Jedná se o rezidenční stavební pozemek o výměře 1 147 m^2, který se nachází v obci Zaloňov, okres Náchod, Královehradecký kraj. V Zaloňově, obci se špatnou občanskou vybaveností, žije necelých 500 obyvatel. Výhodou je velmi krátká dojezdová vzdálenost do města Jaroměř (necelých 20 tisíc obyvatel), kde je dostupná komplexní občanská vybavenost. Do budoucna se předpokládá výstavba nového úseku dálnice D11, která by z Prahy, přes Hradec Králové, měla vést územím obce Zaloňov, kolem Trutnova až do Polska. Vlakové nádraží v Jaroměři se nachází ve vzdálenosti 3 km od centra Zaloňova. Pozemek má vhodnou velikost k výstavbě, je rovinatý a dobře přístupný z obecní komunikace. Dle katastru nemovitostí LV č. 50[53] se jedná o zahradu o celkové výměře 2 293 m^2. Omezení vlastnického práva nejsou evidována.

[51] Obec Pec pod Sněžkou měla 635 obyvatel, a to k datu 1. 1. 2017, což je nejnovější informace Českého statistického úřadu.
[52] Základní cena stavebních pozemků se zaokrouhluje dle § 3 odst. 2 Vyhlášky na celé koruny.
[53] Výřez z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí je součástí příloh

Obrázek č. 11: Umístění obce Zaloňov



Zdroj: Výřez z https://mapy.cz

V tabulce níže je stanovena základní cena[54].

Tabulka č. 9: Základní cena dle Vyhlášky

	Znak	Popis pásma	Hodnota
	Základní cena dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 [Kč/m^2]	Náchod	534,00
O_1	Velikost obce	Do 500 obyvatel[55]	0,600
O_2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	0,700
O_3	Poloha obce	Obec, jejíž k. ú. sousedí s obcí velikosti nad 5 000 obyvatel[56]	1,000
O_4	Technická infrastruktura v obci	Elektřina a vodovod	0,700
O_5	Dopravní obslužnost obce	Autobusová zastávka	0,900
O_6	Občanská vybavenost v obci	Minimální vybavenost	0,850
	Základní cena po úpravách [Kč/m^2][57]		**120,00**

Zdroj: Vlastní zpracování na základě tabulky č. 2 přílohy č. 2 Vyhlášky

V tomto případě je možné pozorovat, že základní cena byla velmi výrazně snížena, a to na 22,5 % základní ceny pro okresní město Náchod, které je až nápadně výrazné. Dalším krokem pro stanovení ceny zjištěné je vyčíslení indexu cenového porovnání, a to stejným způsobem jako v předchozím příkladu týkajícím se pozemku v Praze.

[54] Uplatnění tabulky č. 2 přílohy č. 2 Vyhlášky
[55] Obec Zaloňov měla 454 obyvatel, a to k datu 1. 1. 2017, což je nejnovější informace Českého statistického úřadu.
[56] Obec sousedí s městem Jaroměř o téměř 20 tisících obyvatelích.
[57] Základní cena stavebních pozemků se zaokrouhluje dle § 3 odst. 2 Vyhlášky na celé koruny.

Tabulka č. 10: Index cenového porovnání

	Znak	Popis pásma	Hodnota
	Index cenového porovnání		**1,030**
	Index trhu dle tabulky č. 1 přílohy č. 3		**1,000**
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav[58]	1,000
	Index omezujících vlivů dle tabulky č. 2 přílohy č. 3		**1,000**
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	Bez vlivu	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost do 15 %, orientace SV	0,000
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené	0,000
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo CHÚ a OP	0,000
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení	0,000
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
	Index polohy dle tabulky č. 3 přílohy č. 3		**1,030**
1	Druh hlavní stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích do 2 000 obyvatel	1,010
2	Převažující zástavba v okolí	Rezidenční	0,030
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	0,000
4	Možnost napojení na inž. sítě	Lze napojit na všechny sítě obce	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	Částečně dostupná	-0,020
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,010
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně[59]	0,000
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerční využitelnosti	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,000
10	Nezaměstnanost	Průměrná v kraji	0,000
11	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 3 Vyhlášky

Podobně jako index cenového porovnání pro pozemek v Praze nebylo ani zde využito výrazně upravujících koeficientů. Předmětný pozemek se nejeví jako atypický z hlediska obce a svých parametrů.

[58] Dle povodňové mapy České asociace pojišťoven.
[59] Nejbližší autobusová zastávka se nachází 140 metrů od hranice pozemku.

Tabulka č. 11: Cena zjištěná pozemku parc. č. 14/3 k. ú. Zaloňov

Název	Hodnota
Základní cena dle § 3 [Kč/m^2]	120,00
Index cenového porovnání	1,030
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**123,62**
Výměra pozemku [m^2]	1 147,00
Cena zjištěná [Kč]	141 796,73
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50 [Kč]	**141 800,00**

Zdroj: Vlastní zpracování

Předmětný pozemek bude nyní oceněn tržně. Jak již bylo předesláno, pozemek je nabízen k prodeji a jeho nabídková cena bude jako jedna z šesti využita v komparaci pro stanovení hodnoty porovnávací metodou.

Stručná charakteristika srovnávacích nemovitostí[60] je uvedena v tabulce níže. Všechny pozemky jsou umístěny v menších obcích mezi okresními městy Náchod a Trutnov v Královehradeckém kraji a jsou vedeny územním plánem jako stavební pro výstavbu rodinného domu.

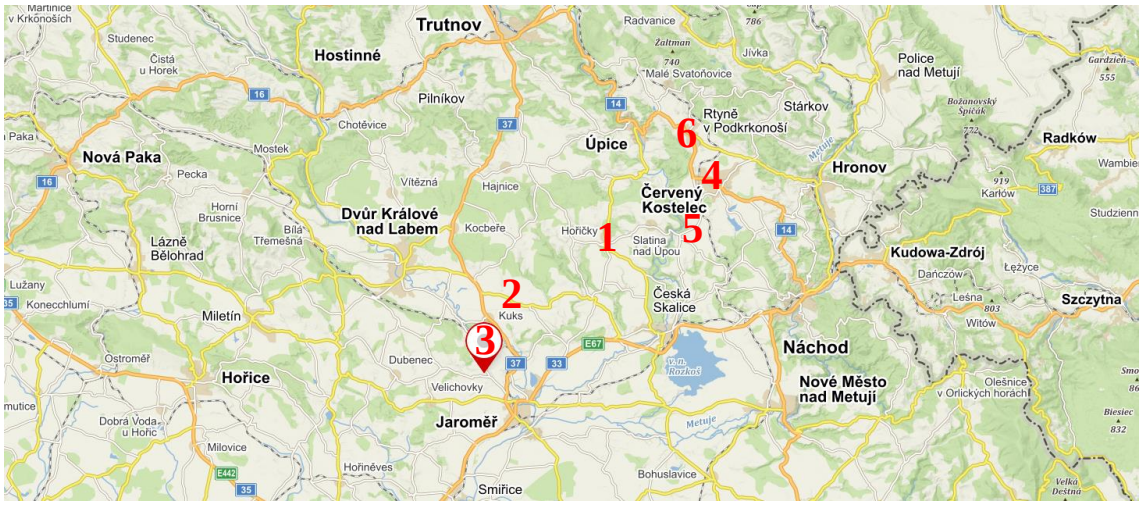
Tabulka č. 12: Přehled porovnávacích nemovitých věcí

	Obec – místní část	Typ nemovitosti	Inženýrské sítě	Příjezd po zpevněné komunikaci	Výměra pozemku [m^2]
1	Hořičky	rezidenční stavební pozemek	dostupné	ano	601,00
2	Vlčkovice v Podkrkonoší	rezidenční stavební pozemek	v blízkosti	ano	1 250,00
3	**Zaloňov**	**rezidenční stavební pozemek**	**dostupné**	**ano**	**1 147,00**
4	Červený Kostelec	rezidenční stavební pozemek	dostupné	ano	824,00
5	Červený Kostelec – Stolín	rezidenční stavební pozemek	dostupné	ano	750,00
6	Rtyně v Podkrkonoší	rezidenční stavební pozemek	dostupné	ano	1 080,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě nabídkových inzerátů

[60] Srovnávací inzeráty jsou umístěny mezi přílohami této práce.

Obrázek č. 12: Umístění porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: Výřez z https://mapy.cz

Níže je uvedena adjustační matice, ve které jsou uvedeny korekční činitele, kterých bylo užito. Při komparaci bylo zjištěno, že pozemky jsou umístěny v různě výhodných lokalitách. Srovnávací pozemek č. 1 se nachází v podobně velké obci, avšak na jejím úplném okraji, v mnohem delší dojezdové vzdálenosti od většího města a občanské vybavenosti. Porovnávací nemovité věci č. 4 až č. 6 se naopak nachází ve větších obcích. V případě položky č. 5 jde o vesnici spadající pod obec Červený Kostelec. V rámci adjustační matice bude ještě zohledněn fakt, že pozemek č. 2 je hůře připojitelný na inženýrské sítě.

Tabulka č. 13: Stanovení průměrné jednotkové ceny porovnávacích nemovitých věcí

	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m^2]	Koeficient lokality a dopravní dostupnosti	Koeficient inženýrských sítí	Koeficient transakce	Jednotková cena [Kč/m^2]
1	255 000,00	601,00	1,20	1,00	0,80	407,32
2	570 000,00	1 250,00	1,00	1,20	0,80	437,76
3	**629 703,00**	**1 147,00**	**1,00**	**1,00**	**0,80**	**439,20**
4	475 000,00	824,00	0,90	1,00	0,80	415,05
5	450 000,00	750,00	0,95	1,00	0,80	456,00
6	690 000,00	1 080,00	0,90	1,00	0,80	460,00
Průměr						**435,89**

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku (407,32 Kč/m^2), maximální jednotková cena vzorku (460,00 Kč/m^2) a aritmetický průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého bude vycházeno při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční výměry pozemku.

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou je obsahem následující tabulky.

Tabulka č. 14: Stanovení návrhu tržní hodnoty

Název	Hodnota
Jednotková hodnota [Kč/m^2]	435,89
Výměra pozemku [m^2]	1 147,000
Hodnota [Kč]	499 963,86
Výsledný návrh tržní hodnoty po zaokrouhlení [Kč]	**500 000,00**

Zdroj: Vlastní zpracování

Cena zjištěná činí **141 800 Kč**, návrh tržní hodnoty **500 000 Kč,** nabídková cena **629 703 Kč**. Vyhláškové ocenění je opět výrazně podhodnocené, a to z důvodu nízké základní ceny pro celý okres Náchod a výrazného snížení pro obec Zaloňov.

3.2.2.2. Komerční pozemky

Stavební pozemky nemusí sloužit jen k výstavbě rezidenčních budov. Na stavební parcele je možné postavit vše, co dovoluje územní plán, územní rozhodnutí, případně další prameny - např. komerční výstavbu (stavby určené pro obchod, služby, výrobu, skladování a jiné). Při tržním oceňování stavebních pozemků se zohledňuje, co je ekonomicky nejvýhodnější (princip nejlepšího a nejvyššího využití) na daném pozemku postavit. Vyhláška k ocenění komerčních pozemku přistupuje velmi podobně jako k rezidenčním pozemkům.

Následující odstavce se budou věnovat ocenění fiktivního komerčního pozemku v jedné z průmyslovo-obchodních lokalit v Ostravě, o výměře 20 000 m^2. Pozemek je nezastavěný, sítě jsou na hranici pozemku, příjezd je bezproblémový, a to i pro nákladní automobily. Územní plán povoluje výstavbu nerušící výstavby, skladišť, maloobchodu i velkoobchodu.

Základní cena pro komerční zóny mimo centrum města činí 1 020 Kč/m^2. Její úprava je opět provedena na základě § 4 a přílohy č. 3. Index polohy je v tomto případě vzhledem k odlišnému určení pozemku stanoven podle tabulky č. 4 přílohy č. 3. Rozdíl spočívá v tom, že tato tabulka je stručnější, hodnotu nemá ovlivnit tolik faktorů jako v případě pozemků pro rezidenční výstavbu (např. občanská vybavenost, obyvatelstvo).

Tabulka č. 15: Index cenového porovnání

Znak		Popis pásma	Hodnota
	Index cenového porovnání		**0,448**
	Index trhu dle tabulky č. 1 přílohy č. 3		**1,000**
1	Situace na dílčím trhu s nem. věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovitých věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav[61]	1,000
	Index omezujících vlivů dle tabulky č. 2 přílohy č. 3		**1,000**
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	Bez vlivu	0,000
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost do 15 %, orientace S	0,000
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené	0,000
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo CHÚ a OP	0,000
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení	0,000
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
	Index polohy dle tabulky č. 4 přílohy č. 3		**0,448**
1	Druh hlavní stavby	Výroba	0,400
2	Převažující zástavba v okolí	Výrobní objekty	0,000
3	Možnost napojení na inženýrské sítě	Lze napojit na všechny sítě	0,000
4	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,050
5	Parkovací možnosti	Výborné	0,020
6	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná	0,050
7	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 3 Vyhlášky

Jak je možné vidět, v rámci indexu polohy byl užit koeficient 0,4 pro pozemky určené pro průmysl. Jinými slovy byla hodnota dle cenových předpisů předmětného pozemku snížena o 60 % oproti rezidenčním pozemkům, což je velmi výrazná úprava.

Základní cena upravená oceňovaného pozemku je uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 16: Základní cena upravená předmětného pozemku

Název	Hodnota
Základní cena dle § 3 [Kč/m^2]	1 020,00
Index cenového porovnání	0,448
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**456,96**

Zdroj: Vlastní zpracování

[61] Dle povodňové mapy České asociace pojišťoven.

I v tomto případě platí, že se pro výslednou cenu zjištěnou nemovité věci musí ocenit venkovní úpravy. Z důvodu velké výměry pozemků mají sítě přivedené na hranici pozemku ještě zanedbatelnější cenu zjištěnou, než je tomu u pozemků pro rodinné domy.

Tržní jednotková hodnota bude stanovena porovnávací metodou s dostatečně kvalitním vzorkem podobných pozemků. Jednotlivé pozemky odpovídají zadanému pozemku. Vybrány byly čtyři srovnávací pozemky[62], které jsou 12 až 30 tisíc m^2 velké. V této relaci se nepředpokládá výrazný vliv velikosti pozemku na jeho jednotkovou cenu.

Obrázek č. 13: Umístění srovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: Výřez z https://mapy.cz

Jedná se komerční pozemky umístěné v průmyslových a obchodních zónách, dostupné z hlavních komunikací a disponující možností napojení na veškeré sítě. Možnosti jejich využití jsou široké, především jde o obchod, administrativu, služby, skladování či výrobu.

Tabulka č. 17: Základní informace o porovnávacích nemovitých věcech

	Lokalita	Typ nemovité věci	Druh přípustné výstavby	Umístění v rámci města	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě
1	Vítkovice	stavební pozemek	komerční	průmyslová zóna	velmi dobrá	veškeré
2	Slezská Ostrava	stavební pozemek	komerční	průmyslová zóna	velmi dobrá	veškeré
3	Zábřeh	stavební pozemek	komerční	průmyslová zóna	velmi dobrá	veškeré
4	Kunčičky	stavební pozemek	komerční	průmyslová zóna	velmi dobrá	veškeré

Zdroj: Vlastní zpracování na základě nabídkových inzerátů

[62] Srovnávací nemovité věci jsou uvedeny v přílohách této práce.

Jednotková cena je nejvyšší u nemovitosti č. 1, která se nachází nejblíže centru města, a proto bude předpokládáno, že tato skutečnost má na nabídkovou cenu vliv. Tato jediná odlišnost bude zohledněna prostřednictvím korekčního činitele lokality.

Tabulka č. 18: Adjustační matice a průměrná jednotková cena

	Nabídková cena [Kč]	Výměra [m^2]	Korekční činitel lokality	Koeficient transakce	Jednotková cena [Kč/m^2]
1	23 405 000,00	18 724,00	0,90	0,80	900,00
2	30 000 000,00	30 000,00	1,00	0,80	800,00
3	12 840 000,00	12 840,00	1,00	0,80	800,00
4	23 000 000,00	20 820,00	1,00	0,80	883,77
Průměr					**845,94**

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná tržní jednotková hodnota činí 845,94 Kč/m^2, která je o 85 % vyšší než výsledná jednotková cena dle Vyhlášky, čímž bylo dosáhnuto podobného závěru jako v předchozích příkladech. Hranice tržní hodnoty se nachází vysoko nad cenou zjištěnou.

Smyslem vyhlášky je znalci „svázat ruce“, poskytnout standardizované postupy vedoucí k jednoznačné ceně. Nicméně při volbě koeficientů a indexu se nelze plně odvrátit od subjektivního hodnocení. Při stanovování indexu cenového porovnání se například předmětný pozemek hodnotí na základě znaku „Občanská vybavenost v okolí pozemku“, přičemž možná hodnocení jsou označená jako „v okolí je dostupná občanská vybavenost“, „v okolí je částečně dostupná občanská vybavenost“ a „v okolí není dostupná žádná občanská vybavenost“. Nicméně, nikde není specifikováno, jak velký okruh je myšlen okolím a co je myšleno „částečnou vybaveností“, a proto není vždy jasné, jak posuzovanou nemovitost zařadit. Například na okraji velkých měst bývá typická zástavba rodinných domů, dojezdová vzdálenost k nejbližšímu obchodu dosahuje například 2 km a město jinak disponuje komplexní občanskou vybaveností. Nabízí se otázka, zdali je v okolí pozemku dostupná občanská vybavenost. Na tuto otázku pravděpodobně neexistuje jednoznačná odpověď. Podobných situací přináší Vyhláška nespočet. Vyhláška se snaží zohlednit velké množství znaků, což je pro komplexnost ceny zjištěné pozitivní, nicméně kvalitativní a kvantitativní znaky není možné takto paušalizovat.

Další zásah může znalec provést prostřednictvím koeficientů v rámci indexů pro úpravu specifik nemovitostí. Index trhu, omezujících vlivů i polohy je možné upravit posledním

znakem „ostatní neuvedené“, a to až o 30 % oběma směry. V poznámce příloh je uvedeno, že hodnotitel musí tento krok odůvodnit, a to včetně výše použité korekce.

Znovu se vraťme k úpravě v rámci indexu polohy, kdy byla hodnota dle cenových předpisů předmětného pozemku snížena o 60 % oproti rezidenčním pozemkům.

Tento koeficient obecně ovlivňuje cenu zjištěnou velmi výrazně. Nejvyšší je pro pozemky určené pro rodinné a vícebytové domy v obcích do 2 tisíc obyvatel (1,01) a nejnižší pro pozemky určené pro zemědělské stavby (0,3). Přehled těchto koeficientů znázorňuje následující tabulka, ze které vyplývá požadavek na snížení hodnot všech komerčních staveb. Toto snížení má značný dopad na výslednou cenu zjištěnou. Kritizována by mohla být fixní povaha i významnost snížení. V praxi obecně nejsou v tržních hodnotách stavebních pozemků v návaznosti na jejich využití takto značné rozdíly. Bývají tvořeny spíše povahou lokality, ve které jsou umístěny.

Tabulka č. 19:Koeficient indexu polohy pro různé typy pozemků určené pro různé typy staveb

Druh a účel stavby na pozemku	Výše koeficientu
Rezidenční stavby (počet obyvatel v obci ≤ 2 000)	1,01
Rezidenční stavby (počet obyvatel v obci > 2 000)	1,00
Stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
Garáže	0,80
Budovy pro obchod a administrativu	0,65
Inženýrské stavby	0,60
Budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
Sklady, doprava a spoje	0,45
Výroba	0,40
Zemědělství	0,30

Zdroj: Vlastní zpracování na základě tabulek č. 3 a č. 4 přílohy č. 3 Vyhlášky

3.3. Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky bývají v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. Z hlediska četnosti výskytu se jedná o velmi významný typ nemovitostí. Zemědělská půda tvoří 53,4 % území České republiky[63].

[63] Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav ke dni 31. prosince 2016. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. 2017. ISSN 1804-2422. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2017.aspx

Základní cena je stanovena primárně podle čísla BPEJ[64], pokud je přiřazeno. Pokud není, půda se ocenění podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Každý určitý typ půdy s daným číslem BPEJ má přiřazenou jedinečnou hodnotu a zároveň každé katastrální území má vyhlášenou průměrnou jednotkovou cenu zemědělské půdy, jakožto průměr hodnot dle čísel BPEJ.

Základní cena se následně upravuje přirážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k Vyhlášce. Minimální upravená základní cena je stanovena na 1 Kč/m^2. Stanovení hranice je dalším zásahem do cenotvorby, avšak jak bude dále ukázáno, tržní hodnoty fungujících zemědělských pozemků by se neměly k této spodní hranici přiblížit.

Základní cena za jeden metr čtvereční půdy zařazené mezi BPEJ činí dle Vyhlášky od 1,15 do 19,79 Kč, což je nápadně velké rozpětí.

Při hledání nabízených zemědělských pozemků k prodeji na webových stránkách www.sreality.cz (nejširší nabídka, která souhrnně zobrazuje nabídky jednotlivých realitních kanceláří, makléřů i jednotlivců), bylo na území České republiky nalezeno 3 223 zemědělských pozemků. V tomto vzorku se nejlevnější pozemky bez vad[65] začínají prodávat okolo 10 Kč/m^2. Některé inzeráty znějící na nižší cenu nabízejí pouze spoluvlastnické podíly k pozemkům.

Pozemky, které se nabízejí za ceny kolem zmíněných 10 Kč/m^2, nejsou příliš vhodné, a to z různých důvodů (nevhodný tvar, velikost, svažitost, necelistvost, balvanitost, zarostlost dřevinami, dostupnost). V této výši se také pohybují některé vyvolávací ceny dražeb a aukcí, u kterých se ovšem předpokládá jejich zvýšení.

Nejlevnější zemědělský pozemek bez výše uvedených vad byl z celého vzorku více než tří tisíc pozemků nalezen v katastrálním území Velvěty, obec Rtyně nad Bílinou, okres Teplice, Ústecký kraj. Dle katastru nemovitostí se jedná o trvalý travní porost o výměře

[64] Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) je pětimístný číselný kód sloužící pro rozlišení klimatických podmínek zemědělsky využívané půdy v České republice. Je agroekologickou a ekonomickou charakteristikou, která tvoří podklad pro zákonná opatření, vyhlášky a opatření resortních a mimorezortních orgánů. (NOVOTNÝ, Ivan, a kol. Metodika mapování a aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek. 4. přepr. a dopl. vyd. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v. v. i., 2013. 172 s. Dostupné online. ISBN 978-80-87361-21-4).

[65] Pozemky, u kterých není předpokládáno významné omezení využití pro zemědělské účely a které jsou prodávány jako celistvé.

6 286 m^2, s přiděleným číslem BPEJ 12014. Nabídková cena činí 88 004 Kč[66], což odpovídá 14 Kč za m^2.

Pokud by se stanovila cena zjištěná, základní cena by na základě přiděleného čísla BPEJ činila 3,43 Kč/m^2. Pozemky, které nemají přidělené číslo BPEJ a nachází se v rovněž v katastrálním území Velvěty se oceňují jednotkovou cenu 6,11 Kč/m^2,[67] což je téměř dvojnásobná hodnota. Již tato skutečnost poukazuje na další nesoulad a nedůvěryhodnost Vyhlášky.

Analýzou trhu se zemědělskými pozemky se zabývá specialista na zemědělské nemovitosti v České republice společnost FARMY.CZ s.r.o. Každoročně poskytuje zprávu o trendech a stavu trhu s půdou. Poslední report se zabývá rokem 2017. Mimo jiné uvádí, že *„zemědělská půda se v roce 2017 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 15 až 40 Kč/m^2, přičemž u nejkvalitnějších pozemků orné půdy a v lokalitách s vysokou konkurencí ceny uvedenou horní hranici i přesahovaly.“* Průměrná tržní hodnota zemědělské půdy dosáhla 23,51 Kč za m^2. Dalším zajímavým výstupem zprávy je fakt, že pozemky vedené jako orná půda jsou o 34 % dražší než pozemky trvalého travního porostu. Rozdíl mezi těmito druhy nemovitostí Vyhláška vůbec nepřipouští, což je evidentně špatně. Report rovněž zaznamenal rozdíly mezi jednotlivými regiony. Nižších hodnot bylo dosahováno v příhraničních (hornatých) oblastech a na Vysočině, vyšších hodnot potom v západních Čechách, středu Čech a na jižní a střední Moravě. V Praze a jejím těsném okolí jednotková hodnota mohla přesáhnout i 50 Kč/m^2.

Průměrná základní cena zjištěná podle BPEJ činí pro celou Českou republiku 7,14 Kč/m^2 (teoreticky by této hodnotě měl odpovídat i „průměr průměrných základních cen zemědělských pozemků v daném katastrálním území“, avšak s nižším rozptylem), což představuje pouze 30,37 % průměrné tržní hodnoty. Je třeba přihlédnout k faktu, že základní cena pro stanovení ceny zjištěné zemědělských pozemků se upravuje srážkami a přirážkami dle přílohy č. 5 Vyhlášky. Úprava se provádí na základě velikosti obce, ve které jsou parcely umístěny, případně se hodnota sníží za sníženou využitelnost půdy (zvýšená balvanitost, výskyt stožárů, potřeba odvodnění, ochrana území, imisní zatížení) či za vzdálenost přesahující 2 km od souvisle zastavěného území. Snížená využitelnost pozemků z výše uvedených důvodů může snížit cenu zjištěnou až o 35 %.

[66] Nabídkový inzerát je součástí příloh.
[67] http://www.farmy.cz/cena-pudy/

Zvolit konkrétní hodnotu snížení (až do dané meze) je v kompetenci znalce, což je pozitivní, je možno zohlednit reálné snížení užitku a alespoň částečně vyhovět principu nejvyššího a nejlepšího využití a z něho plynoucího užitku. Nicméně tento krok je podmíněn pravidly[68]. Maximální výše snížení nemusí být dostačující. Například pro zvýšenou balvanitost nebo jiné pevné překážky je přípustné snížit základní cenu o 15 %. Je zřejmě, že omezení (např. v případě nepoužitelnosti větší plochy než 15 % z půdy) může být i podstatně vyšší s vazbou na výrazné snížení tržní hodnoty. Volba výše snížení by měla být kompletně ponechána na znalcích, protože ani tuto úpravu nelze paušalizovat. Je nezbytné přihlédnout ke konkrétním rysům a individuálně je ohodnotit.

Přirážky za velikost obce jsou pevně dány, používají se pro zemědělské pozemky v obcích již od 2 tisíc obyvatel, pohybují se v rozmezí 20 až 560 procent a používají se i pro katastrální území, která sousedí s obcí, ve které žije alespoň 2 tisíce obyvatel, a také pro katastrální území, která jsou v do určité vzdálenosti (4 až 7 km) od města nad 50 tisíc obyvatel. Konkrétní výše přirážek jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 20: Přirážky pro zemědělské pozemky

Počet obyvatel v obci	Kritérium	Přirážka [%]
Hlavní město Praha	Území města	560,00
	Sousední obce	280,00
	Katastrální území v okolí 7 km	140,00
Více něž 250 tisíc	Území obce	320,00
	Sousední obce	160,00
	Katastrální území v okolí 5 km	80,00
100 až 250 tisíc	Území obce	240,00
	Sousední obce	120,00
	Katastrální území v okolí 4 km	60,00
50 až 100 tisíc	Území obce	200,00
	Sousední obce	100,00
	Katastrální území v okolí 3 km	50,00
25 až 50 tisíc	Území obce	160,00
	Sousední obce	80,00
10 až 25 tisíc	Území obce	120,00
	Sousední obce	60,00
5 až 10 tisíc	Území obce	80,00
	Sousední obce	40,00
2 až 5 tisíc	Území obce	40,00
	Sousední obce	20,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 5 Vyhlášky

[68] Viz příloha č. 5 Vyhlášky.

Přirážky pro velká města jsou velmi výrazné. Základní ceny zemědělských pozemků například v Praze se zvyšují takřka sedminásobně, čímž by se průměrná základní cena ve výši 7,14 Kč/m^2 dostala k hodnotě 50 Kč/m^2, což je dle reportu reálná tržní výše v Praze. Nutno ale podotknout, že zemědělských pozemků je v Praze (i dalších velkých městech) velmi málo a přirážky pro další města již tak vysoké nejsou. Pro alespoň trojnásobné zvýšení základní ceny půdy je třeba, aby se pozemek nacházel na území obce alespoň o 50 tisících obyvatelích či v obcích sousedících s hlavním městem. Je zřejmé, že takovýchto zemědělských pozemků je v České republice jen zanedbatelný počet, vždyť mediánová velikost obce v České republice činí jen necelých 400 obyvatel a průměrná velikost obce okolo 1 700 obyvatel[69].

Níže jsou uvedené srážky za delší vzdálenosti pozemků od zastavěných částí obcí.

Tabulka č. 21: Srážky pro zemědělské pozemky

Vzdálenost pozemku od souvisle zastavěného území	Srážka [%]
2 až 3 km	3
3 až 4 km	6
4 až 5 km	10
nad 5 km	15

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 5 Vyhlášky

Vzhledem k šetření nabídek aktuálních v roce 2018 lze se závěry pravděpodobného intervalu tržní hodnoty zemědělských pozemků v rozmezí 15 až 40 Kč/m^2 souhlasit. Je zřejmé, že pozemky, které jsou podle bonity méně kvalitní (ceny zjištěné v jednotkách Kč za m^2) jsou velmi podhodnocené. Pozemky úrodnější (ceny zjištěné až kolem 20 Kč za m^2) Vyhláška rovněž podhodnocuje, nicméně už relativně méně. Z toho plynou dva závěry. Vyhláška jednoznačně pozemky se zemědělskou půdou podhodnocuje a zároveň přikládá její bonitě až příliš velký význam. Lze předpokládat zvýšení již zmíněné základní ceny půdy ve výši 7,14 Kč/m^2 vlivem přirážek, avšak nikterak výrazné (i kvůli srážkám).

Celkově lze říci, že Vyhláška při stanovování ceny zjištěné zemědělské půdy přináší postupy, které sice mají logické odůvodnění ve vztahu k tvorbě tržní hodnoty (kvalita půdy má vliv možný zemědělský produkt a užitek z něho), avšak konkrétní čísla vytváří až nahodilé výsledné hodnoty ve vztahu ke skutečnému užitku z půdy. Přitom například zavést jednotkovou cenu pro konkrétní typ půdy podle BPEJ je velmi pracné. Používá se

[69] Dle Českého statistického úřadu.

2 163 různých druhů BPEJ, které byly pozemkům přiděleny před téměř 50 lety (některé byly aktualizovány), a proto i přes byrokratickou náročnost nelze předpokládat, že jsou zemědělské druhy půd správně zařazeny a charakterizovány, aby mohly být tímto způsobem souhrnně oceňovány s vazbou na tržní hodnotu.

3.4. Jiný pozemek

Pozemky, které nebylo možné ocenit zařadit do specifických kategorií, spadají do kategorie jiných pozemků a oceňují se dle § 9.

Pozemky oceňované podle tohoto paragrafu mohou být pevně definovány. Jedná se například o pozemky skládek, skladové, odstavné nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště či rekreační plochy. V tomto případě jde o pozemky, které mají své využití, které je poměrně striktně určeno, a jejich primárním účelem není zastavění. Tyto druhy pozemků se oceňují[70] jako stavební, avšak za index omezujících vlivů se automaticky dosazuje hodnota 0,5, čímž se má zohlednit zmíněné omezení (analogicky snížené nejvyšší a nejlepší využití). Toto řešení je velmi neflexibilní, protože dále není možné přihlídnout k okolnostem, které jsou za běžných okolností součástí výpočtu indexu omezujících vlivů stavebního pozemku (především znak „ostatní neuvedené“, prostřednictvím kterého je možné provést výraznější úpravu).

Koeficient pro výše uvedené specifické pozemky ve výši 0,5 naznačuje, že by jejich hodnota měla být dle Vyhlášky poloviční oproti shodnému pozemku, který by byl určen k zastavění stavbou. To je relativně vysoká hodnota. Exaktní vyčíslení stabilního poměru z hlediska tržních možností či nejvyššího a nejlepšího využití (které je liší pro různé pozemky) není možné. Je jasné, že stavební pozemek má „vyšší“ možnost využití (především možný užitek ze stavby), a je tedy i pochopitelné a zřejmě správné, že se tvůrci Vyhlášky snaží hodnoty specifických nestavebních pozemků oproti stavebním snížit. Nelze se ovšem při hledání tržní hodnoty spokojit s faktem, že by tatáž parcela měla totožnou hodnotu, pokud by sloužila pro skládku, manipulační plochu nebo sportoviště. V kapitole 3.2.2.2. bylo diskutováno uplatnění koeficientů pro komerční nemovitosti v rámci indexu polohy, které se pohybují v intervalu 0,3 až 0,65. Koeficienty pozemků například pro výstavbu výrobních a skladovacích objektů jsou nižší než zmíněných 0,5, což znamená, že při předpokladu „běžného“ zařazení těchto pozemků ostatními znaky jsou jejich hodnoty dle Vyhlášky nižší než hodnoty pozemků skládek,

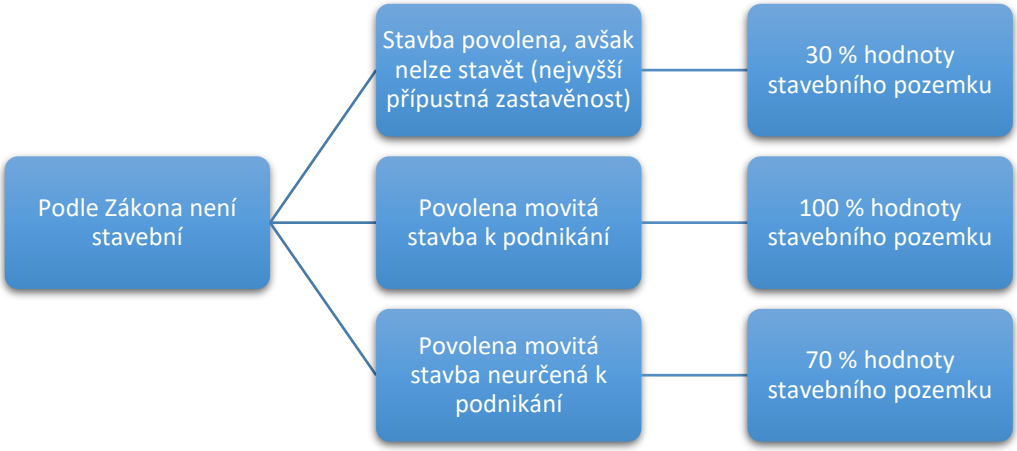
[70] Podle § 9 odst. 2 Vyhlášky.

skladových, odstavných nebo manipulačních ploch, přírodních sportovišť či rekreačních ploch. V konečném důsledku je možné odvodit, že cena zjištěná stavebního pozemku je v tomto případě nižší než nestavebního (hodnota pozemku pro skladování a manipulaci bez možnosti výstavby je vyšší než pozemku určeného pro výstavbu skladovací haly či výrobního areálu). Tento vztah je evidentně nesmyslný.

Třetí odstavec se týká pozemků pro terénní úpravy v souvislosti s těžební činností nebo souvisejícími pracemi na zemském povrchu (zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek). Podle Vyhlášky se oceňují podobně jako předchozí skupina pozemků. Rozdílem je, že se pro pozemky v některých obcích používá místo koeficientu 0,5 koeficient 0,4 nebo 0,6[71]. Jinými slovy Vyhláška říká, že pozemky určené k těžební činnosti mají cenu zjištěnou vyšší v menších obcích. Tato úvaha je na poli oceňování pozemků vcelku neobvyklá, avšak těžko vyvratitelná – provádění těžební činnosti mimo velká sídla může být ekonomicky jednodušší. Z pozemků, na kterých se těží některá surovina, může plynout velmi rozdílný užitek, a to především z vazby na danou surovinu (její hodnota, množství, možnost s ní nakládat jako vlastník). Tento postup nemůže odrážet individuální povahu těchto typů pozemků.

Čtvrtý odstavec § 9 mluví o speciálních situacích, kdy pozemky nejsou podle Zákona stavební, avšak je na nich určitá stavba povolena. Pro přehlednost je situace popsána následujícím schématem.

Obrázek č. 14: Rozdělení pozemků, které nejsou dle Zákona stavební, avšak stavba je povolena



Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy § 9 odst. 4 Vyhlášky

[71] První zmíněný se použije při hledání ceny zjištěné v obcích s počtem obyvatel nad 250 tisíc (fakticky pouze Praha a Brno) a pro stanovení hodnot v obcích s méně než 5 tisíci obyvateli koeficient 0,6.

Podmínkou pro ocenění pozemků s povolenou movitou stavbou neurčenou k podnikání[72] je napojení na alespoň jednu inženýrskou síť, což lze považovat za zvláštní podmínku. Cena zjištěná se stanoví jako pro stavební pozemky[73] a upraví se dle posledního sloupce schématu.

Tržní oceňování odráží skutečné možné využití (to nejlepší, přinášející nejvyšší užitek) a nemusí řešit takovéto členění, které je nápadně nepodložené. Pokud pozemek nelze zastavět (ať už z jakéhokoliv důvodu), mělo by se dále sledovat, jaké je jeho nejlepší a nejvyšší využití. Nabízí se například otázka, proč je cena zjištěná nestavebního pozemku, kde je povolena pouze movitá stavba, stejná jako „běžného“ stavebního pozemku. To opět nedává smysl a může vést k fatálnímu zkreslení, přestože je určena k podnikání. Možné nejvyšší využití stavebního pozemku bude s velkou pravděpodobností vyšší. Čím specifičtější je pozemek, tím větší je prostor pro odchýlení vyhláškové ceny od tržní hodnoty. V případech jako je tento, jsou výsledné ceny zjištěné vytvořeny zcela bez příčinného vztahu k využití a tržní hodnotě.

Reziduálně všechny ostatní pozemky se oceňují v závislosti na možnosti jejich hospodářské či komerční využitelnosti. Jednotkové ceny těch nevyužitelných se stanovují ve výši jedné čtvrtiny zemědělských pozemků (podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území), upraví se jejich přirážkami (bez srážek) a v závislosti na zdůvodnění znalce se může základní cena upravit na polovinu, až na minimální hodnotu 1 Kč za m^2. Není logické, že minimální jednotková cena je stejná jako u zemědělských pozemků. S faktem, že hospodářsky či komerčně nevyužitelné pozemky mají obecně nižší hodnotu než zemědělské, lze souhlasit. Jejich nejvyšší a nejlepší využití je minimální a blíží se nule.

Krok úpravy základní ceny na základě věcného zdůvodnění znalce není ve Vyhlášce obvyklý a mohl by být odborníky vnímán pozitivně, neboť je možné cenu přizpůsobit a přiblížit tržní hodnotě. Na druhou stranu, úprava je možná pouze jedním směrem (snížení).

Pokud pozemek nespadá pod dříve uvedené kategorie, avšak hospodářsky či komerčně lze využít, ocení se jako „běžný“ stavební pozemek[74] a místo použití indexu cenového

[72] Písm. c), čtvrtý odstavec § 9. Minimální upravená základní cena pro celý odstavec činí 20 Kč/m^2.
[73] Na základě § 4 odst. 1 Vyhlášky.
[74] Na základě § 3 Vyhlášky.

porovnání se rovnou vynásobí koeficientem 0,04. Na stejném principu jako u jiných, hospodářsky nevyužitelných pozemků, se hodnoty těchto pozemků mohou snížit až na 50 % původní hodnoty. Tentokrát nesmí výsledná základní cena upravená klesnout pod 10 Kč/m^2. Tento postup je poslední možností uvedenou v této práci a dokresluje absurditu celé Vyhlášky. Stabilní poměr ve výši 4 % (při uplatnění možnosti snížení na základě věcného zdůvodnění potom interval 2 až 4 %) oproti stavebním pozemkům je krokem nepodloženým a opřeným o velmi hrubý odhad. Přitom pozemky jsou různě využitelné a jejich hodnoty mohou být významné.

3.5. Závěrečná studie

V rámci tohoto příkladu bude vybrán pozemek, který se obtížně zařazuje i oceňuje, a to dle Vyhlášky i na tržní bázi. Pro různorodost v rámci celé práce byla tentokrát zvolena lokalita Liberce, krajského města na severu Čech. Hledány byly pozemky určené k prodeji, které by se podle Zákona a Vyhlášky mohly ocenit jako jiné, tedy nespadají do kategorie stavebních, zemědělských, lesních ani vodní plochy.

Analyzováno bude vyhláškové ocenění pozemku, který je tvořen dvěma parcelami o celkové výměře 5 281 m^2, nepravidelného tvaru, v liberecké v části Vesec.

Obrázek č. 15: Výřez z katastrální mapy katastru nemovitostí



Zdroj: katastrální mapa http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/

Jedná se o parcely č. 1572 a č. 1573 k. ú. Vesec u Liberce, které jsou územním plánem města Liberce vedeny jako plochy sídelní zeleně, dle textové části územního plánu poměrně striktně nezastavitelné a mají primárně sloužit jako parky či jiná zeleň. Přípustné využití je hospodářská zeleň. Podmíněně přípustné využití představuje mimo jiné sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (například přírodní hřiště, specializovaná

hřiště jako golfová, přírodní tábořiště, pódia). Katastr nemovitostí parcely vede jako trvalý travní porost a přiřazuje jim číslo BPEJ.

K pozemku se váže věcné břemeno[75]. Jedná o věcné břemeno k pozemku parc. č. 1572 ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o., která se zabývá distribucí plynu. Podle mapy inženýrských sítí totiž pod povrchem pozemku vede plynovod. Jelikož je pozemek nestavební, případná údržba či oprava plynovodu, který vede pouze přes okraj jedné z parcel, nemá významný omezující vliv. Dopad služebnosti na tržní hodnotu pozemku je tedy zanedbatelný.

Co se týče ocenění věcného břemene dle Vyhlášky. Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29. ledna 2016 není k dispozici, navíc uvedení ročního užitku pravděpodobně nebude jejím obsahem. Roční užitek ve výši obvyklé ceny rovněž není možné zjistit. V tomto případě Zákon stanovuje jednotnou částku za věcné břemeno ve výši 10 000 Kč, což je postup velmi nešťastný.

Jak ocenit výše uvedený pozemek podle cenových předpisů? Podle katastru nemovitostí se nabízí stanovení ceny zjištěné jako zemědělského pozemku. Jak již bylo ovšem dříve uvedeno, podle Zákona se při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem vychází ze skutečného stavu. Pozemky nejsou v současné době využívané, avšak hospodářské či komerční využití je přípustné (pokud bude zachován ráz krajiny a nenarušena forma zeleně). Jedno z podmíněně přípustných využití je přírodní sportoviště – nabízí se tedy rovněž ocenění podle § 9 (jiný pozemek) odst. 2, ve kterém je zmíněno přírodní sportoviště. Avšak podmínkou je vydání rozhodnutí o změně využití území pro přírodní sportoviště či takovéto užívání pozemku. To nesedí, jedná se pouze o doplňkovou možnost, které není využito. Pokud by pozemek nebyl považovaný za zemědělský ani přírodní sportoviště, je k dispozici poslední možnost, a to ocenit podle § 9, odst. 6 (jiný hospodářsky nebo komerčně využitelný pozemek).

Níže je pro ilustraci uvedeno ocenění za předpokladu, že se jedná o zemědělský pozemek.

Tabulka č. 22: Stanovení ceny zjištěné dle § 6

Parcela č.	BPEJ	Výměra [m^2]	Základní cena [Kč/m^2]	Hodnota části [Kč]
1572	83444	1 492,00	1,81	2 700,52
	84078	1 941,00	1,20	2 329,20
1573	84068	442,00	1,20	530,40

[75] Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2366 k. ú. Vesec u Liberce je součástí příloh této práce.

84078	1 406,00	1,20	1 687,20
Součet [Kč]			**7 247,32**
Přirážka dle přílohy č. 5 Vyhlášky[76] [%]			240
Cena zjištěná před zohledněním věcného břemene [Kč]			24 640,89
Věcné břemeno [Kč]			-10 000,00
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50 [Kč]			**14 640,00**

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Vyhlášky

Nyní bude pozemek oceněn jako jiný, podle § 9 Vyhlášky, postupně na základě odstavce 2 a poté 6.

Tabulka č. 23: Stanovení indexu trhu a polohy

	Znak	Popis pásma	Hodnota
	Index trhu dle tabulky č. 1 přílohy č. 3		**1,000**
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek	0,000
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,000
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav[77]	1,000
	Index polohy dle tabulky č. 4 přílohy č. 3		**0,291**
1	Druh hlavní stavby	Zemědělství[78]	0,300
2	Převažující zástavba v okolí	Rezidenční	-0,010
3	Možnost napojení na inženýrské sítě	Pouze na některé sítě	0,000
4	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,000
5	Parkovací možnosti	Omezené	-0,020
6	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez vlivu	0,000
7	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,000

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 3 Vyhlášky

Tabulka č. 24: Stanovení ceny zjištěné dle § 9 odst. 2

Název	Hodnota
Základní cena dle § 3 [Kč/m^2]	1 890,00
Index trhu	1,000
Index polohy	0,291
Konstanta	0,500
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**275,00**
Výměra pozemku [m^2]	5 281,00

[76] Přirážka stanovena na základě položky č. 1.3.1 – území obce s počtem 100 až 250 tisíc obyvatel.
[77] Dle povodňové mapy České asociace pojišťoven.
[78] Pozemek se v tomto případě neoceňuje jako zemědělský, avšak z důvodu nevhodného výběru Vyhlášky lépe začlenit nelze.

Cena zjištěná před zohledněním věcného břemene [Kč]	1 452 248,60
Věcné břemeno [Kč]	-10 000,00
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50 [Kč]	**1 442 250,00**

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Vyhlášky

Tabulka č. 25: Stanovení ceny zjištěné dle § 9 odst. 6

Název	Hodnota
Základní cena dle § 3 [Kč/m^2]	1 890,00
Koeficient	0,040
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**75,60**
Výměra pozemku [m^2]	5 281,00
Cena zjištěná před zohledněním věcného břemene [Kč]	399 243,60
Věcné břemeno [Kč]	-10 000,00
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50 [Kč]	**389 240,00**
Možné snížení – dolní hranice ceny zjištěné [Kč]	194 620,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě přílohy č. 3 Vyhlášky

V této studii je dobře vidět, jak snaha Vyhlášky zařadit oceňovaní jednotlivých druhů pozemků do určitých kolejí, podle kterých by se měla zjistit spravedlivá cena zjištěná, nemůže vést k požadovanému cíli.

Pozemek rozhodně není stavebním a na první pohled se jeví jako zemědělský. Při ocenění pozemku za předpokladu, že je zemědělský, činí jeho cena zjištěná **14 640 Kč**. V tomto případě je nutné si mimo jiné všimnout, jak věcné břemeno ovlivnilo cenu. Věcné břemeno zřízené kvůli plynovodu pod nevýznamnou částí pozemku, který je v tomto případě považovaný za zemědělský, srazilo cenu zjištěnou téměř o polovinu. Tento jev je způsoben absolutním vyjádřením hodnoty věcného břemene, které je nesmyslné.

Faktický stav představuje v současné době veřejně přístupnou louku, podle územního plánu sídelní zeleň, která připouští využití například jako přírodní sportoviště, která se oceňují jako jiné pozemky odst. 2. Cena zjištěná tímto způsobem činí **1 442 250 Kč**. Podle doslovného výkladu tohoto odstavce by mělo být vydáno rozhodnutí o změně využití pro přírodní sportoviště nebo by pozemek měl být již takto užíván. Výslednou hodnotu může znalec do jisté míry na základě věcného zdůvodnění ovlivnit, a to prostřednictvím indexu trhu a polohy (oba až o ± 30 %). Pro prozkoumání okolí a konkrétních skutečností ovšem nebyl nalezen důvod.

Pokud by se nejednalo o žádnou z předchozích možností, ocenil by se pozemek jako jiný, nespecifikovaný, avšak hospodářsky či komerčně využitelný. Taková cena zjištěná by patřila do intervalu **194 620** až **389 240 Kč** (v závislosti na věcném zdůvodněním znalce).

Cena zjištěná má být samozřejmě vyčíslena jedinou konkrétní hodnotou, avšak prvotním cílem této práce není stanovit konkrétní tržní nebo vyhláškové hodnoty, jako podrobit vyhláškové oceňování zkoumání.

Výše uvedené tři hodnoty jsou již na první pohled velmi odlišné, navzájem se řádově liší. Výběr správného postupu lze považovat za právní problematiku, která není dotažena. Při pohledu na § 6 Vyhlášky nebrání nic ocenění podle čísla BPEJ. Čímž dostáváme hodnotu pozemku necelých 15 tisíc Kč za více než půl hektaru pozemku na území krajského města (respektive na jeho okraji), v těsné blízkosti zastavěného území. Hodnota se jeví vzhledem k okolnostem jako velmi nízká. Pokud by se pozemek začal užívat jako přírodní sportoviště, nebránilo by nic ocenění podle § 9 odst. 2 a jeho hodnota by vzrostla na téměř 1,5 mil. Kč, tedy takřka šedesátkrát.

Dalším problémem je, že u žádného z postupů se již nepoužívá index omezujících vlivů. Cena zjištěná, která vyšla nejvyšší (druhá varianta ocenění), vůbec nevzala a ani nemůže vzít v potaz nepravidelný a nevýhodný tvar pozemku, který má zcela jistě negativní dopad na využití pozemku.

Výše uvedený pozemek je nabízený realitní kanceláří Evropa za 2 671 468 Kč, což samozřejmě nemusí být směrodatné, nabízená cena může být nadhodnocena. Cena je zde uvedena jen pro doplnění o představy vlastníka. Tuto cenu lze považovat za horní hranici možných druhů hodnot ocenění. Mezi výše uvedenými způsoby ocenění stojí jen drobné právní aspekty, avšak rozdíly ve výsledných hodnotách jsou obrovské. V tomto případě by bylo vhodné zvážit společně všechny parametry pozemku a jeho nejlepšího a nejvyššího využití a harmonizovat hodnoty tržních metod. Při tržním smýšlení by se dalo přiklonit k třetímu ocenění, které je prostřední hodnotou a připouští největší úpravu ceny zjištěné. Velmi důležité pro výši tržní hodnoty by v tomto případě by také byla potenciální změna využití, protože se pozemek nachází v těsné blízkosti zastavitelného území města.

Celkově lze říci, že vzhledem k povaze pozemku by jeho hodnota měla být značně vyšší než obecně pro louky na vsi, avšak ani zdaleka by se neměla blížit hodnotě stavebních pozemků v krajském městě. Bohužel takovéto úvahy jsou pro administrativní oceňování irelevantní. Vyhláška se snaží nastavit spravedlivé oceňování vedoucí k jednoznačné hodnotě, které by nebylo ovlivnitelné znalcem, což ovšem zřejmě není možné. Paragrafy, tabulky, koeficienty apod. nemohou vést ke spravedlivé hodnotě, která by se alespoň s určitou dávkou jistoty mohla přiblížit tržní hodnotě.

Závěr

V této diplomové práci byly analyzovány některé postupy, které vedou ke stanovení ceny zjištěné, určované podle cenových předpisů (oceňovací Vyhláška, která navazuje na Zákon o oceňování majetku). Pozornost byla zaměřena na nezastavěné pozemky.

Ještě před samotným oceněním na základě cenových předpisů se může objevit problém se zařazením pozemku ke správnému odstavci Vyhlášky, a to z důvodu určité nekompaktnosti Vyhlášky a nejednoznačnosti jejich odstavců. Vyhláška přikládá příliš velký význam vedení pozemku dle katastru nemovitostí, ve kterém jsou parcely nezřídka klasifikovány nepřesně. V Zákoně je sice uvedeno, že při nesouladu zařazení pozemku v katastru nemovitostí a skutečného stavu, má být vycházeno ze skutečného stavu, avšak ani ten nemusí odpovídat nejlepšímu možnému využití. Správné posouzení tohoto principu je přitom základním kamenem při tržním oceňování a jeho nedostatečná vazba na vyhláškové oceňování ukazuje na jasnou nekorektnost vyhláškových hodnot, které jsou nedostatečně provázány s potenciálním užitkem z vlastnictví pozemku. Rozdíl se potom prohlubuje při hodnocení atypických pozemků, kdy je složité nalézt vhodný paragraf a odstavec, podle kterých postupovat. Rozdíly v cenách zjištěných podle různých částí Vyhlášky přitom mohou být obrovské, jak bylo zjištěno ve studii v kapitole 3.5. Koeficienty, které by měly zohlednit rysy konkrétního pozemku, upravují hodnoty většinou správným směrem, nicméně jejich výše neodráží vhodně tržní realitu. Nelézt standardizované srážky či přirážky k hodnotám není z důvodu rozmanitosti nemovitých věcí i jejich trhu možné.

Jeden z nedostatků Vyhlášky tkví v obecném nezohlednění zastavěnosti pozemku, což je v prostředí tržního oceňování považováno za chybné. Stavba a pozemek totiž působí navzájem na své využití. Rozdíl vyhláškové hodnoty oproti tržní hodnotě roste s významností odchýlení se současného využití pozemku od jeho nejlepšího možného využití, protože Vyhláška neposuzuje, zda je stavba v souladu s principem nejlepšího a nejvyššího využití. Tímto může dojít k neúčelnému podhodnocení výsledku. Pouze za předpokladu, kdy by stavba odpovídala nejlepšímu využití celku, by se součet „tržních nákladů“ na toto zhodnocení pozemku a tržní hodnoty pozemku mohl blížit tržní hodnotě celku.

Bylo shledáno, že údaje v některých cenových mapách, podle kterých se mají stavební pozemky primárně oceňovat, jsou zastaralé (konkrétně např. ve Zlíně) či od tržních

hodnot velmi vzdálené. Žádný z testovaných pozemků neměl cenu zjištěnou v relaci s tržní hodnotou, přičemž rozdíly nebyly zanedbatelné. Cenové mapy jsou sice tvořeny na základě porovnání, které ovšem plně nerespektuje porovnávací metodu vedoucí k tržní bázi hodnoty. Data jsou do cenových map promítány s určitým časovým zpožděním, specifika atypických pozemků nejsou dostatečně zohledněna. Přesto je tvorba a aktualizace cenových map časově i finančně velmi náročná. Z porovnání historického vývoje trhu stavebních pozemků a vývoje hodnot v cenové mapě Hlavního města Prahy je patrná určitá snaha přiblížit se tržnímu vývoji. Celkový trend přibližně odpovídá, avšak pro jednotlivé parcely v jednotlivých letech je provázanost hodnot nedostatečná. Všechny testované parcely byly v cenových mapách podhodnocené.

Stavební pozemky neoceněné v cenové mapě se hodnotí podle průměrné ceny v okrese se zohledněním některých specifik dané obce. Cena zjištěná každého pozemku je také ovlivněna jeho některými individuálními vlastnostmi. Zařazení pozemku do daných pásem příloh Vyhlášky není vždy jednoznačné a příslušné koeficienty jsou většinou pevně dány a nedokáží vhodně zohlednit pozitivní či negativní vliv konkrétního znaku na nejlepší využití a hodnotu nemovitosti. Za pozitivní lze považovat jednak komplexnost a návaznost těchto hodnotících znaků na tržní ohledy a za druhé výskyt koeficientů tzv. ostatních vlivů, které je možné uplatnit u stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě. Cenu zjištěnou je prostřednictvím indexu polohy, trhu a omezujících vlivů na základě „věcného zdůvodnění znalce“ upravit, a to až ve výši až ± 30 %. Tímto dochází k určitému uvolnění, kdy znalec může do jisté míry uplatnit svůj úsudek v návaznosti na tržní logiku. Nicméně komplexních a propracovaných úprav cenotvornými faktory může být sebevíc, hlavním problémem zůstává výchozí základní cena, která je pevně dána pro celý okres a je zřejmě příliš nízká. Existuje snaha průměrnou cenu v okrese podávat s vazbou na tržní hodnotu, avšak opět je naráženo na problém časového zpoždění a nevhodné cenotvorby vedoucí k cenám zjištěným odlišným od tržních hodnot.

Z části týkající se zemědělské půdy plynou dva závěry. Vyhláška jednoznačně pozemky se zemědělskou půdou podhodnocuje a zároveň přikládá její bonitě až příliš velký význam. Přitom bonitní čísla byla pozemkům přidělena před téměř 50 lety (některá byla aktualizována), a proto i přes byrokratickou náročnost nelze předpokládat, že jsou zemědělské druhy pozemků správně zařazeny a charakterizovány, aby mohly být tímto způsobem souhrnně oceňovány s vazbou na tržní hodnotu. Jednou z dalších vad je

nerozlišování mezi trvalým travním porostem a ornou půdou, mezi jejichž hodnotami bývá dle uvedeného reportu podstatný rozdíl.

Samotný Zákon o oceňování majetku pojednává o věcných břemenech, která se hojně v praxi využívají, a která se vyskytovala i v některých příkladech. Jejich oceňování je řešeno velmi nešťastně a mohou být dalším důvodem pro zkreslení výsledné ceny zjištěné. Zákon při oceňování věcných břemen nebere v úvahu faktor času, stanovuje maximální dobu platnosti na 10 let a nepožaduje ověření výše úplat za věcné břemeno dle smluv (z hlediska přiměřenosti ve vztahu k tržní hodnotě). Čím více jsou tyto aspekty u konkrétní služebnosti výraznější, tím méně správné je ocenění.

V rámci kapitoly č. 3 bylo exaktně oceněno několik parcel. Ceny zjištěné se podstatně lišily od diskutovaných tržních hodnot. Vyvrácena byla domněnka, že administrativní hodnoty nemovitých věcí jsou záměrně a vždy nadhodnocené oproti tržním hodnotám. Naopak ve všech příkladech se cena zjištěná nacházela pod hranicí tržních hodnot.

Hodnoty pozemků dle cenových předpisů neberou v potaz všechny aspekty ovlivňující tržní hodnotu nemovité věci, kterou neodráží ani zřejmě odrážet nemohou. Nemovité věci by měly být chápány jako plochy a prostory, které jsou do různé míry zhodnocené, a jejichž tržní hodnoty by měly být odvozeny z komplexního posouzení více metod a přístupů, které jsou voleny a přizpůsobeny ve vztahu ke konkrétním rysům nemovité věci. Znalci oceňující dle Vyhlášky nemusí sledovat tržní dění, namísto čehož slepě dosazují do mechanizmů cenových předpisů. Ceny zjištěné pomocí pevných algoritmů tvoří hodnoty, které mohou působit až nahodile, nemají dostatečnou vazbu na užitek z používání majetku a nerespektují princip nejvyššího a nejlepšího využití. Z těchto důvodů se ceny zjištěné nehodí pro žádný účel ocenění a netvoří žádnou logickou hodnotovou bázi. Po nahlédnutí na mechanizmy, tabulky a postupy Vyhlášky je možné pozorovat snahu srovnat cenu zjištěnou na úroveň tržní hodnoty. Pokud by se to v hypotetickém případě povedlo, zřejmě by bylo dosaženo požadovaného účelu a dokonalému stavu. Nicméně, na základě všeho výše uvedeného, prakticky se srovnat nemohou ani krátkodobě, natož dlouhodobě.

Dalším problémem je proměnlivost na trhu, která tvůrcům předpisů znesnadňuje snahu srovnat se s tržní hodnotou. Trh je velmi dynamický a promítnutí jeho vývoje do Vyhlášky může být provedeno jen s určitým časovým zpožděním. Nutno rovněž předpokládat, že trend na trzích dílčích druhů pozemků a dílčích lokalit se liší. Nicméně

ve stabilnějších časech bez výrazných změn na nemovitostním trhu je zřejmě jednodušší přiblížit administrativní hodnoty k tržním.

Důvod pro používání Vyhlášky při oceňování nemovitých věcí spočívá ve snaze zamezit podávání křivých znaleckých posudků se zkreslenými hodnotami na základě korupce. Použití úředního ocenění je na základě zvláštních předpisů povinné především v případech, kdy hodnoty v posudcích mají vliv na peněžní toky mezi státním a veřejným sektorem, a zkreslené hodnoty by poškodily stát a spravedlnost mezi soukromým sektorem. Nicméně, jak bylo zjištěno v této práci, použitím Vyhlášky je dosahováno zkreslených hodnot zcela běžně, při jejichž následném použití dochází k nezamýšleným a nekontrolovaným dopadům. Mohlo by se zdát, že pomocí Vyhlášky má stát kontrolu nad určitou částí peněžních toků mezi veřejným a soukromým sektorem. To ovšem platí pouze zčásti, protože toky závislé na ocenění dle Vyhlášky proudí v obou směrech. Závěr související s podceňováním pozemků Vyhláškou de facto snižuje daňové základy a potažmo částky daně plynoucí do státní pokladny, avšak zároveň snižuje např. náhrady při vyvlastnění. Konečný důsledek (zda je kladný či záporný) na státní rozpočet závisí na tom, zda převažují peněžní toky (závislé na ceně zjištěné) od soukromého sektoru do veřejného či naopak.

Cíl Ministerstva financí dosahovat jednoznačných výstupů ocenění je upřednostněn před požadavkem na reálnost hodnot. Toto je dalším argumentem, proč nemá smysl zdokonalovat a rozšiřovat postupy a algoritmy Vyhlášky, a namísto toho by mělo být řešeno používání tržní hodnoty.

Na základě testování Vyhlášky prostřednictvím jejího použití ve třetí kapitole bylo zjištěno, že ani výše zmíněné jednoznačnosti není dosaženo. Nejen trh, ale i právní zařazení, vedení a přípustné využití nemovitostí je natolik různorodé, že je není možné spolehlivě a jednoznačně určit podle tabulek a paragrafů.

Vhodným východiskem by mohlo být zrušení administrativního oceňování nemovitých věcí a zmírnění striktního požadavku právní definice hodnot, která nemůže flexibilně vyhovět tržním podmínkám, ekonomické podstatě hodnoty a odborné praxi znalců. Pozornost by namísto toho mohla být soustředěna na situaci ohledně tržního oceňování, znaleckých posudků a znalců, kteří by byli více kontrolováni a znalecká činnost regulována. Kontrola znalců je problematická v tom smyslu, že plně odborně jsou jejich posudky schopni posoudit jen další znalci, a proto není možné absolutní kontroly

nezávislou stranou dosáhnout. Větší důraz by měl být kladen na postihování znalců, kteří podali křivý znalecký posudek (a to i neúmyslně z nedbalosti), a to především prostřednictvím odebírání jejich oprávnění k činnosti. V této souvislosti by se okruh znalců očistil a stát by mohl znalcům a jimi stanoveným hodnotám začít více důvěřovat. Rovněž v případech, kdy nelze stanovit obvyklou cenu, by bylo vhodné využít tržní hodnoty podle Mezinárodních oceňovacích standardů. Další možností vedoucí ke snížení úplatkářství by mohla být nutnost předložení více nezávislých znaleckých posudků při transakcích se státem, a to alespoň při hodnotách, které jsou pro státní rozpočet významné, případně zadat znalecký úkol anonymnímu znalci.

Co se týče budoucnosti vyhláškového ocenění, ze strany zákonodárců (především Ministerstvo financí České republiky) není zřejmá snaha či vůle situaci měnit. Od 1. ledna 2014 byla stále soustředěna pozornost na každoroční novelizaci Vyhlášky. Dne 25. září 2014 byl Ministerstvem financí České republiky vydán Komentář k určování obvyklé ceny a dne 5. května 2017 publikovány Otázky a odpovědi k zákonu o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášce. Vypadá to, že si státní aparát v tomto případě stojí za svým a změnu nechystá.

Zdroje

Literatura

- MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.
- KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů*. Praha: Oeconomica, 2009-. ISBN 978-80-245-1658-5.
- CUFAL, Martin. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. Brno, 2010. Disertační práce. Vysoké učení technické v Brně.

Internetové zdroje

- Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav ke dni 31. prosince 2016. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. 2017. ISSN 1804-2422. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2017.aspx
- Ceny pozemků pro dům vyskočily na dvojnásobek. Kolik stojí ve vašem kraji? Idnes.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/stavebni-pozemky-cena-narust-prehled-kraje-fkg-/ekonomika.aspx?c=A180419_101655_ekonomika_jj
- Zemědělské nemovitosti, půda a farmy; http://www.farmy.cz/cena-pudy/
- Český statistický úřad; https://www.czso.cz/
- Brno ruší cenovou mapu pozemků. Byla matoucí a zastaralá, říká město i developer. Brnensky.denik.cz [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/brno-rusi-cenovou-mapu-pozemku-byla-matouci-a-zastarala-rika-mesto-i-developer-20170509.html

- Komentář k určování obvyklé ceny. Praha: Ministerstvo financí České republiky [online]. 2014. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349
- Otázky a odpovědi k zákonu o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášce. Praha: Ministerstvo financí České republiky [online]. 2017. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/otazky-a-odpovedi-k-zakonu-o-ocenovani-m-28525

Právní prameny

- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění.
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění.
- Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 Sb., v platném znění.
- Zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., v platném znění.
- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění.
- Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí č. 338/1992 Sb., v platném znění.
- Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., v platném znění.

Přílohy

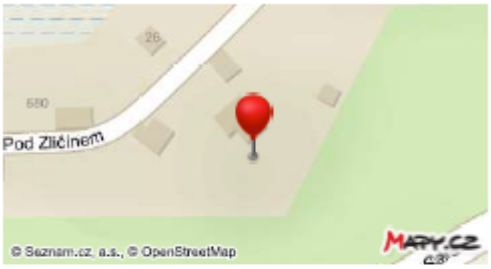
Seznam příloh:

1) Porovnávací nemovité věci k cenové mapě Hlavního města Prahy (kapitola 3.2.1.1.)
2) Informace o pozemcích parc. č. 807/1 k. ú. Velíková, č. 577 k. ú. Mladcová, č. 4208/9 k. ú. Zlín, č. 1089/120 a č. 1089/121 k. ú. Příluky u Zlína – částečné výpisy z katastru nemovitostí, dálkové náhledy do katastru nemovitostí a nabídkové inzeráty (kapitola 3.2.1.2.)
3) Dálkový náhled do katastru nemovitostí parc. č. 154/69 k. ú. Stodůlky (kapitola 3.2.2.1.)
4) Dálkový náhled do katastru nemovitostí pozemek parc. č. 14/3 k. ú. Zaloňov, srovnávací nemovité věci (kapitola 3.2.2.1.)
5) Komerční porovnávací nemovité věci (kapitola 3.2.2.2.)
6) Dálkový náhled do katastru nemovitostí pozemek parc. č. 810 k. ú. Velvěty včetně nabídkového inzerátu (kapitola 3.3.)

1) Porovnávací nemovité věci ve Stodůlkách k cenové mapě (kapitola 3.2.1.)

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 177 m²

Praha 5 - Stodůlky Panorama

11 999 999 Kč (10 195 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje Prodej stavebního pozemku o rozloze 1177 m², v lokalitě Praha 5 - Stodůlky. Pozemek má rozlohu stavební části včetně třetinového podílu přístupové cesty 1177 m². Podle limitů schválených magistrátem je navržena na pozemcích výstavba rodinných domů, které jsou schopné nenáročným přemístěním vstupních dveří rozdělení na více menších bytů, v případě, pokud se majitel rozhodne využívat je k pronájmu. V době prodeje bude pozemek kompletně zasíťován - kapličky pro plyn, elektřina, chránička pro IT sítě, přípojné šachty na vodu a kanalizaci. Pro více informací prosím kontaktujte realitního makléře. Ev. číslo: 610043.

Celková cena:	11 999 999 Kč za nemovitost
Cena za m²:	10 195 Kč
Poznámka k ceně:	Cena nezahrnuje stavební povolení a provizi rk

ID zakázky:	610657
Aktualizace:	01.03.2018
Plocha pozemku:	1177 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Metro:	Stodůlky (948 m)
Tram:	Slánská (1042 m)
Bus MHD:	Bavorská (174 m)
Vlak:	Praha-Zličín (1212 m)
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (776 m)
Pošta:	Pošta Praha 515 - Česká pošta, s.p. (964 m)
Lékárna:	BENU Lékárna (819 m)
Sportoviště:	JumpArena Zličín (804 m)
Restaurace:	Cafe restaurant Sconto (289 m)
Obchod:	BILLA stop & shop (489 m)
Škola:	ZŠ Praha 13, Kuncova (649 m)

Kontaktovat:



Invest Zákaznická linka
Tel.: 734 699 911
Mobil: 734 699 911
Email: invest@dumrealit.cz

Dumrealit.cz Invest

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 186 m²

Průhonek, Praha - Stodůlky

11 860 000 Kč (10 000 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rohový, stavební pozemek o celkové výměře 1.186 m2 s projektovou dokumentací pro stavbu rodinného domu a stavebním povolením, který se nachází v klidné, vilové čtvrti na Praze 5 - Stodůlky.

Na pozemku je vybudována základová deska. Veškeré sítě jsou na hranici pozemku. Pro více informací se na mě neváhejte obrátit.

Celková cena:	11 860 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	10 000 Kč
Poznámka k ceně:	včetně právních služeb a provize
ID zakázky:	020-N03863

Aktualizace:	05.03.2018
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1186 m²
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Vít Smítka
Mobil: +420 728 319 404
Email: vit.smitka@re-max.cz

RE/MAX G8 Reality
Rohanské nábřeží 678/27, 18600 Praha - Karlín
https://www.remax-czech.cz/reality/re-max-g8-reality
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

POZEMKY STODŮLKY





Prodej stavebního pozemku 704 m²

Praha 5 - Stodůlky

8 228 000 Kč (11 688 Kč za m²)

Prodej stavební parcely o výměře 704 m2 na Praze 13 v jižní části Stodůlek, která je součástí projektu Pozemky Stodůlky. Parcely jsou určené pro výstavbu rodinných domů. Všechny jsou plně vybaveny inženýrskými sítěmi a novými komunikacemi, včetně veřejného osvětlení. Ve spolupráci s architektem byly navrženy typové domy, které lze na parcelách postavit, podle platného územního plánu. Nicméně se jedná pouze o návrhy a v případě dodržení regulačních zásad, je možná výstavba jiného typu rodinného domu.

Stodůlky nabízí příjemné bydlení plné zeleně s výbornou dopravní infrastrukturou, která zajišťuje dobrou dostupnost do centra Prahy. V bezprostřední blízkosti se nachází i několik autobusových zastávek, zastávky metra B Zličín nebo Stodůlky. Za zmínku také stojí skanzen Řepora představující středověké městečko ze 14. století, Centrální park nebo přírodní parky Prokopské a Dalejské údolí.

Celková cena:	8 228 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	11 688 Kč
ID zakázky:	31

Aktualizace:	01.03.2018
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	704 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Metro:	Stodůlky (910 m)
Tram:	Hlušičkova (2771 m)
Bus MHD:	Hlávkova (302 m)
Vlak:	Praha-Řeporyje (746 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (396 m)
Pošta:	Pošta Praha 513 - Česká pošta, s.p. (798 m)
Lékárna:	Lékárna Tilia (475 m)
Sportoviště:	JEREM| sport (1161 m)
Restaurace:	Restaurace U Lva (511 m)
Obchod:	MAKRO Cash & Carry (396 m)
Škola:	Soukromá základní umělecká škola - Škola pro radost, v.o.s. (477 m)

Kontaktovat:

Ing. Tomáš Opatrný
Mobil: +420 608 888 034
Email: opatrny@edgroup.cz

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 853 m²

Praha 5 - Stodůlky

9 196 000 Kč (10 781 Kč za m²)

Prodej stavební parcely o výměře 853 m2 na Praze 13 v jižní části Stodůlek, která je součástí projektu Pozemky Stodůlky. Parcely jsou určené pro výstavbu rodinných domů. Všechny jsou plně vybaveny inženýrskými sítěmi a novými komunikacemi, včetně veřejného osvětlení. Ve spolupráci s architektem byly navrženy typové domy, které lze na parcelách postavit, podle platného územního plánu. Nicméně se jedná pouze o návrhy a v případě dodržení regulačních zásad, je možná výstavba jiného typu rodinného domu.

Stodůlky nabízí příjemné bydlení plné zeleně s výbornou dopravní infrastrukturou, která zajišťuje dobrou dostupnost do centra Prahy. V bezprostřední blízkosti se nachází i několik autobusových zastávek, zastávky metra B Zličín nebo Stodůlky. Za zmínku také stojí skanzen Řepora představující středověké městečko ze 14. století, Centrální park nebo přírodní parky Prokopské a Dalejské údolí.

Celková cena:	9 196 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	10 781 Kč
ID zakázky:	20

Aktualizace:	Včera
Plocha pozemku:	853 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Metro:	Stodůlky (910 m)
Tram:	Hlušičkova (2771 m)
Bus MHD:	Hlávkova (302 m)
Vlak:	Praha-Řeporyje (746 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (396 m)
Pošta:	Pošta Praha 513 - Česká pošta, s.p. (798 m)
Lékárna:	Lékárna Tilia (475 m)
Sportoviště:	JEREMI sport (1161 m)
Restaurace:	Restaurace U Lva (511 m)
Obchod:	MAKRO Cash & Carry (396 m)
Škola:	Soukromá základní umělecká škola - Škola pro radost, v.o.s. (477 m)

Kontaktovat:

Ing. Filip Češka
Tel.: +420 244 016 017
Mobil: +420 775 692 919

2) Informace o pozemcích parc. č. 807/1 k. ú. Velíková, č. 577 k. ú. Mladcová, č. 4208/9 k. ú. Zlín, č. 1089/120 a č. 1089/121 k. ú. Příluky u Zlína – částečné výpisy z katastru nemovitostí, dálkové náhledy do katastru nemovitostí a nabídkové inzeráty (kapitola 3.2.1.2.)

Parcelní číslo:	807/1
Obec:	Zlín [585068]
Katastrální území:	Velíková [778028]
Číslo LV:	407
Výměra [m^2]:	2651
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Šeďa Jindřich a Šeďová Jaroslava,	
Šeďa Jindřich, Příkrá 580, 76315 Slušovice	
Šeďová Jaroslava, Cirón 46, 76315 Slušovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	1967
65800	684

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: https://helpdesk.cuzk.cz, tel. +420 284 044 455

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 2 651 m²

Zlín - Veliková, okres Zlín

3 313 750 Kč (1 250 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v průmyslové zóně ve Zlíně - Velíkové. Celková plocha mírně svažitého pozemku je 2651 m2. K pozemku je přístup po zpevněné komunikaci. Sítě - v dosahu elektrické vedení asi 50 m a plyn přímo na pozemku. Vodovod není - možnost zbudování vlastní studny. Možné napojení se své vlastní čov na kanalizaci. Pozemek není vhodný pro stavbu rodinných domů.

Celková cena:	3 313 750 Kč za nemovitost, + provize RK
Cena za m²:	1 250 Kč
ID zakázky:	630347
Aktualizace:	16.03.2018

Umístění objektu:	Rušná část obce
Plocha pozemku:	2651 m²
Elektřina:	120V
Doprava:	MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha – Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

Parcelní číslo:	577
Obec:	Zlín [585068]
Katastrální území:	Mladcová [636177]
Číslo LV:	463
Výměra [m^2]:	570
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kůstková Jana, Budovatelská 4797, 76005 Zlín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
67101	570

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: https://helpdesk.cuzk.cz, tel. +420 284 044 455

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 670 m²

Mokrá I, Zlín - Mladcová

1 450 000 Kč (2 164 Kč za m²)

Exklusivně nabízíme na prodej stavební parcelu v žádané lokalitě Zlín Mokrá. Rozloha: 670m2. Možnost vybudovat bazén. Veškeré sítě u pozemku. Dětské hřiště v blízkosti. Doporučujeme

Celková cena:	1 450 000 Kč za nemovitost, bez poplatků
Cena za m²:	2 164 Kč
Poznámka k ceně:	+ daň z nabytí nemovitých věcí

ID zakázky:	2271
Aktualizace:	23.02.2018
Plocha pozemku:	670 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Tomáš Benda - zavolejte, napište kdykoliv
Tel.: 724 919 490
Mobil: 724 919 490
Email: tomas.benda@email.cz

BEN REALITNÍ KANCELÁŘ
ulice třída Tomáše Bati 3677, 76001 Zlín
http://www.benreality.cz
Více o společnosti »

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2018 14:35:02*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585068 Zlín**

Kat.území: **635561 Zlín** List vlastnictví: **7835**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Oborný Jaroslav a Oborná Marcela, Pod novým lesem 149/40, Veleslavín, 16200 Praha 6	**670722/1037 685331/0948**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4208/9	**1232**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o **Věcné břemeno vedení**
ze dne 19.9.1996, právní účinky vkladu ke dni 27.9.1996.
Vedení inženýrských sítí dle ZPM 2860 přes pův.pp. 4208/5 - pol.vz. 125/97
Parcela: 4208/4 **Parcela: 4208/9** **Z-12101125/1998-705**

Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 4223/1996.**
POLVZ:1125/1998 **Z-12101125/1998-705**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ve výši 1.000.000,- Kč
Tatýrek Boris Ing. a Tatýrková Irena Ing., Vodní 58/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 640810/1502 705324/3802 **Parcela: 4208/9** **V-3813/2003-705**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2003.**
V-3813/2003-705

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ve výši 700 000,- Kč **V-10383/2016-705**

Oprávnění pro: *Podíl na pohledávce*

Tatýrek Boris Ing., Vodní 58/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 640810/1502
Tatýrková Irena Ing., Vodní 58/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 705324/3802

Zatížená nemovitost:
Parcela: 4208/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2016. Zápis proveden dne 17.10.2016.**
V-10383/2016-705

Pořadí k **22.09.2016 11:13**

D *Jiné zápisy*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2018 14:35:02*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585068 Zlín**

Kat.území: **635561 Zlín** List vlastnictví: **7835**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Změna výměr obnovou operátu**

LV 7835 **Z-12109999/1998-705**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Kupní smlouva V11 5310/1997 ze dne 25.7.1997, právní účinky vkladu ke dni 28.7.1997.**

POLVZ:1125/1998 **Z-12101125/1998-705**

Pro: **Oborný Jaroslav a Oborná Marcela, Pod novým lesem 149/40, Veleslavín, 16200 Praha 6** *RČ/IČO:* **670722/1037 685331/0948**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
4208/9	**72041**	**1232**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.04.2018 14:55:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 232 m²

Zlín

3 990 000 Kč (3 239 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek ve Zlíně, místní část U Majáku, o výměře 1.232 m2. Pozemek se nachází na konci zastavěné části, má jihozápadní orientaci a nabízí možnost stavby rodinného domu dle do vlastních představ na klidném místě s krásným výhledem na okolní les a přírodu. Lokalita má do budoucna velmi omezenou možnost další výstavby a nachází se 5 minut jízdy autem od centra Zlína, je i v dosahu MHD. Všechny inženýrské sítě jsou na pozemek dovedeny a pozemek je v územním rozhodnutí určen ke stavbě rodinné zástavby. K pozemku je přivedena nová asfaltová komunikace. V současnosti je dočasně využíván jako manipulační plocha pro jinou stavbu.
Doporučujeme prohlídku a osobní jednání. Do konce dubna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Celková cena:	3 990 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	3 239 Kč
Poznámka k ceně:	plus daň z nabytí nemovitosti
ID zakázky:	105511
Aktualizace:	Dnes

Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	1232 m²
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Josef Tlusťák
Tel.: 800 103 010
Mobil: 800 103 010
Email: zakaznicky.servis@rksting.cz

Realitní kancelář STING
ulice náměstí Míru 5469, 76001 Zlín
http://www.rksting.cz
Více o společnosti »

Parcelní číslo:	1089/120
Obec:	Zlín [585068]
Katastrální území:	Příluky u Zlína [635812]
Číslo LV:	5014
Výměra [m^2]:	541
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaculík Martin, Plesníkova 5560, 76005 Zlín	1/2
Vaculíková Kateřina, Plesníkova 5560, 76005 Zlín	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62411	541

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: https://helpdesk.cuzk.cz, tel. +420 284 044 455

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2018 15:15:02*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585068 Zlín**

Kat.území: **635812 Příluky u Zlína** List vlastnictví: **5014**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Vaculík Martin, Zálešná III 6630, 76001 Zlín	**781219/4115**	**1/2**
Vaculíková Kateřina, Dukelská 4001, 76001 Zlín	**796106/4122**	**1/2**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1089/121	**336**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o **Věcné břemeno vedení**
umístění vedení kanalizace
BZ Invest, s.r.o., Na Výsluní 524, 76001 Zlín, RČ/IČO: 26931273 **Parcela: 1089/121** **V-958/2008-705**

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2008.**
V-958/2008-705

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 27.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2008.**
V-3163/2008-705

Pro: **Vaculík Martin, Zálešná III 6630, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **781219/4115**
Vaculíková Kateřina, Dukelská 4001, 76001 Zlín **796106/4122**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1089/121	**62411**	**336**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2018 15:15:02*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585068 Zlín**

Kat.území: **635812 Příluky u Zlína** List vlastnictví: **5014**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.04.2018 15:33:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 877 m²

Duhová, Zlín - Příluky

3 069 500 Kč (3 500 Kč za m²)

V exkluzivním zastoupení majitele, Vám nabízíme prodej zasíťovaného stavebního pozemku 877 m2, Zlín – Příluky. Jedná se o velmi atraktivní lokalitu s novou zástavbou, vybudovanými veškerými inženýrskými sítěmi a novou asfaltovou příjezdovou komunikací s krásným výhledem na město a okolí. Do konce dubna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Celková cena:	3 069 500 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu
Cena za m²:	3 500 Kč
ID zakázky:	108684
Aktualizace:	Dnes

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	877 m²
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Michal Jurkovič
Tel.: 800 103 010
Mobil: 800 103 010
Email: zakaznicky.servis@rksting.cz

STING
Realitní kancelář STING
ulice náměstí Míru 5469, 76001 Zlín
http://www.rksting.cz
Více o společnosti »

3) Dálkový náhled do katastru nemovitostí parc. č. 154/69 k. ú. Stodůlky (kapitola 3.2.2.1.)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	154/69
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Stodůlky [755541]
Číslo LV:	834
Výměra [m^2]:	696
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Němec Jaromír, Chalabalova 706/4, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20210	696

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

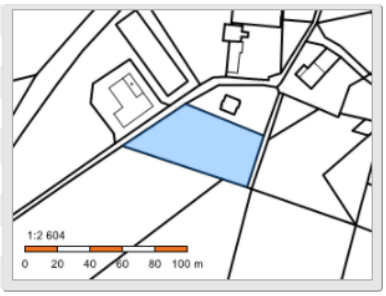
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: https://helpdesk.cuzk.cz, tel. +420 284 044 455

4) Informace o pozemku parc. č. 14/3 k. ú. Zaloňov – dálkový náhled do katastru nemovitostí, výřez z územního plánu, srovnávací nemovité věci (kapitola 3.2.2.1.)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	14/3
Obec:	Zaloňov [574660]
Katastrální území:	Zaloňov [790699]
Číslo LV:	50
Výměra [m²]:	2293
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Štefl Jaroslav, č. p. 15, 55101 Zaloňov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31110	2220
31100	73

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2018 11:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: https://helpdesk.cuzk.cz, tel. +420 284 044 455

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 601 m²

Hořičky, okres Náchod

255 000 Kč (424 Kč za m²)

stavební pozemek Prodej rovinatého pozemku určeným územním plánem k výstavbě rodinného domu o ploše 601m2 v obci Hořičky. Elektřina u pozemku, kanalizace a plyn k dotažení. Příjezd po komunikaci zpevněné kamennou drtí. Příjezdová cesta zatím není zařazena do pasportu místních komunikací, výhledově za cca 2 roky by měla být cesta zkolaudovaná. Jedná se tedy o budoucí investici. Obec s veškerou občanskou dostupností (MŠ, ZŠ, pošta, lékař, obchod,...) Klidné místo. Více informací včetně zajištění financování rádi poskytneme v naší RK. Zak.č. NA8012H

Celková cena:	255 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	424 Kč
ID zakázky:	N01079
Aktualizace:	21.03.2018

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	601 m²
Doprava:	Silnice, Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

?

Monika Holečková
Mobil: +420 775 777 073
Email: holeckova@trigareality.cz

TRIGA reality

TRIGA reality s.r.o.
náměstí T. G. Masaryka 82, 54401 Dvůr Králové nad Labem
http://www.trigareality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 250 m²

Vlčkovice v Podkrkonoší - Dolní Vlčkovice, okres Trutnov

570 000 Kč (456 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o celkové ploše 1250 m2 v obci Dolní Vlčkovice, ležící 11 km od Dvora Králové vhodný k výstavbě RD. Inženýrské sítě jsou cca 150. Občanská vybavenost v Choustníkově Hradišti vzdáleném 3 km. Více informací u makléře. S financováním pomůžeme.

Celková cena:	570 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	456 Kč
ID zakázky:	601463
Aktualizace:	21.01.2018

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1250 m²
Doprava:	Silnice

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

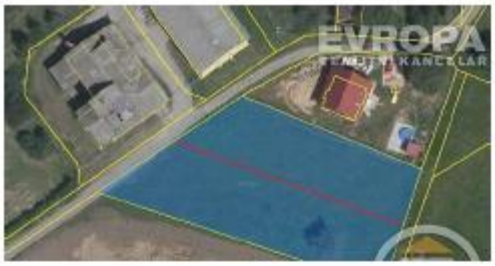
Kontaktovat:



Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha – část obce Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 147 m²

Zaloňov, okres Náchod Panorama

629 703 Kč (549 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji 2 pozemky, každý o velikosti 1147 m2 určené ke stavbě rodinného domu v obci Zaloňov, 3 km od Jaroměře. Pozemky lze prodat samostatně. Pozemek se nachází na klidném a slunném místě s pěkným výhledem na Jaroměř a Orlické hory. K pozemku vede obecní vyasfaltovaná příjezdová cesta. Přípojky: na hranici pozemku - obecní voda, elektřina, nutno vybudovat ČOV. V obci je základní občanská vybavenost - obchod, obecní úřad, hostinec, golf Nová Amerika. V blízkém okolí Lázně Velichovky, ZOO Dvůr Králové nad Labem, Kuks, Přehrada Les Království. Celková plocha jednoho pozemku 1147 m2

Celková cena:	629 703 Kč za nemovitost
Cena za m²:	549 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize RK
ID zakázky:	40771
Aktualizace:	16.03.2018

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1147 m²
Doprava:	Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Zaloňov, prodejna (49 m)
Vlak:	Kuks (2453 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (2715 m)
Pošta:	Pošta Heřmanice nad Labem - Česká pošta, s.p. (2247 m)
Lékárna:	Dr. Max (2715 m)
Sportoviště:	TJ JISKRA KUKS (3257 m)
Restaurace:	Andrea Štohanzlová (1709 m)
Obchod:	Tesco - Tesco Stores ČR, a.s. (2715 m)
Škola:	Základní umělecká škola F. A. Šporka, Jaroměř (3102 m)

Kontaktovat:



Polívka Milan
Tel.: +420 495 214 574
Mobil: +420 734 261 016
Email: milan.polivka@rkevropa.cz

EVROPA realitní kancelář HRADEC KRÁLOVÉ

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 824 m²

Červený Kostelec, okres Náchod

475 000 Kč (576 Kč za m²)

Prodej mírně svažitého pozemku vhodného pro výstavbu RD o velikosti 824 m2 v ulici 5. května, Červený Kostelec. Inženýrské sítě jsou na pozemku. Klidné prostředí a dobrá dostupnost do centra (cca 5 min.) Červeného Kostelce jsou výhodou. S financováním Vám poradí naše hypocentrum. Více informací u makléře.

Celková cena:	475 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	576 Kč
ID zakázky:	629365
Aktualizace:	07.03.2018
Umístění objektu:	Centrum obce

Plocha pozemku:	824 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha – část obce Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 750 m²

Červený Kostelec - Stolín, okres Náchod

450 000 Kč (600 Kč za m²)

stavební pozemek Prodej pozemku určeným územním plánem k výstavbě rodinného domu o ploše 750m2 v obci Stolín u Červeného Kostelce. Obecní vodovod, sloup el.vedení u pozemku, kanalizace v cestě. Příjezd po obecní asfalové komunikaci. Klidné místo s orientací na jižní stranu. Zak.č. NA8008H

Celková cena:	450 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	600 Kč
ID zakázky:	N01070
Aktualizace:	16.03.2018

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	750 m²
Doprava:	Silnice, Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas,

Kontaktovat:

Monika Holečková
Mobil: +420 775 777 073
Email: holeckova@trigareality.cz

TRIGA reality s.r.o.
náměstí T. G. Masaryka 82, 54401 Dvůr Králové nad Labem
http://www.trigareality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej stavebního pozemku 1 080 m²

Vyhlídka, Rtyně v Podkrkonoší

690 000 Kč (639 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1080 m2 v krásné lokalitě Rtyně v Podkrkonoší. Pozemek připraven k výstavbě, již zhotoven projekt RD. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Příjezdová komunikace obecní.
Lehce svažitý terén s výhledem do okolí.
Veškerá občanská vybavenost. U naší společnosti je možné využít služeb a konzultace s hypotečním poradcem zdarma, který Vám nezávazně poradí v oblasti úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění. Doporučujeme

Celková cena:	690 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	639 Kč
ID zakázky:	628419
Aktualizace:	09.03.2018
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha pozemku:	1080 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha - část obce Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

5) Komerční porovnávací nemovité věci (kapitola 3.2.2.2.)

SREALITY.CZ





Prodej komerčního pozemku 18 724 m²

Výstavní, Ostrava

23 405 000 Kč (1 250 Kč za m²)

Prodej souboru pozemků o rozloze 18 724 m2 nacházejících se na rozhraní průmyslové a obytné zóny v části obce Ostrava-Vítkovice. Pozemky se nacházejí na spojnici ulic Výstavní a Průmyslová a dle platné územně plánovací dokumentace města jsou určeny pro občanskou vybavenost a to zejména pro obchod a služby, velkoplošné obchodní provozy, nákupní střediska, nevýrobní i výrobní služby, opravny, servisy, administrativa, ubytování, stravování, věda, výzkum, laboratoře, zkušebny, dílny, technologický park, školství (vysoké a střední školy), koleje, internáty, kultura, zařízení církevní, zábavní, výstavní, volnočasová, technická muzea, zdravotnictví, nemocnice, polikliniky, zdravotní střediska, hygienické stanice, lázeňské léčebny, odborné léčebné ústavy, ústavy lékařské fakulty, sociální péče, domovy důchodců, ústavy pro tělesně a duševně postižené, rehabilitační střediska, ubytovny bezdomovců, ubytovny pro migrující a nepřizpůsobivé občany charitativní zařízení, vězeňství a nápravná zařízení, příslušné komunikace obslužné, pěší, cyklistické, parkoviště, parkovací garáže.

Celková cena:	23 405 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m²:	1 250 Kč
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí
ID zakázky:	01630
Aktualizace:	05.03.2018
Plocha pozemku:	18724 m²
Voda:	Dálkový vodovod

Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Satelit
Elektřina:	400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Pavel Kozar
Mobil: +420 601 307 912
Email: pavel.kozar@ambrareal.cz

AMBRA REAL group s.r.o.
28. října 770/6, 70200 Ostrava - Moravská Ostrava

SREALITY.CZ





Prodej komerčního pozemku 30 000 m²

Ostrava - Slezská Ostrava, okres Ostrava-město

30 000 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Prodej pozemku 30.000 m2 ke komerčnímu využití v zóně určené územním plánem města pro lehký průmysl, přímé napojení na asfaltovou komunikaci, napojení dálnice 4,3 km, ing. sítě na okraji pozemku. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Celková cena:	30 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	1 000 Kč
ID zakázky:	621844
Aktualizace:	02.03.2018
Umístění objektu:	Okraj obce

Plocha pozemku:	30000 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Elektřina:	120V
Doprava:	MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha – Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ





Prodej komerčního pozemku 12 840 m²

Rudná, Ostrava Panorama

12 840 000 Kč (1 000 Kč za m²)

prodej pozemku 12.840 m2 na ul. Rudná pro komerční výstavbu - supermarkety, prodejní sklady, podniky lehkého strojírenství, elektrotechnické podniky, stavební podniky, potravinářské závody,technické služby, inženýrských sítí, opravárenské a servisní provozy,administrativa, obchod, služby, stravování, ubytování,společenská, zábavní zařízení. Vyjímečně přípustné - byty pohotovostní, majitelů a správců, rodinné domky - sportovní, sociální a zdravotnická zařízení. Příjezd pro kamióny zajištěn.

Celková cena:	12 840 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m²:	1 000 Kč
Poznámka k ceně:	cena konečná

ID zakázky:	21293
Aktualizace:	14.02.2018
Plocha pozemku:	12840 m²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Tram:	Městský stadion (189 m)
Bus MHD:	Městský stadion (83 m)
Vlak:	Ostrava-Vítkovice (279 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (1292 m)
Pošta:	Pošta Ostrava 44 - Česká pošta, s.p. (1279 m)
Lékárna:	Lékárna U Edisona, s.r.o. (1000 m)
Sportoviště:	Ridera Sport, a.s. (175 m)
Restaurace:	PELL SERVICE GASTRO s.r.o. (175 m)
Obchod:	KARBONKA I. (461 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Ostrava-Zábřeh, Březinova (681 m)

Kontaktovat:



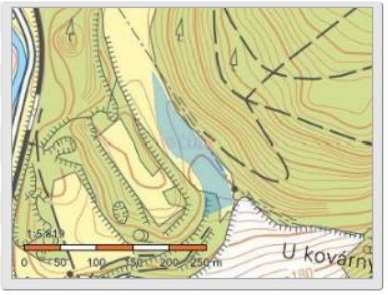
Adamcová Květoslava
Tel.: +420 607 441 441
Mobil: +420 607 446 446
Email: kvetoslava.adamcova@rkevropa.cz

EVROPA realitní kancelář OSTRAVA
Nádražní 3271/136, 70200 Ostrava - Moravská Ostrava

6) Dálkový náhled do katastru nemovitostí pozemek parc. č. 810 k. ú. Velvěty včetně nabídkového inzerátu (kapitola 3.3.)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	810
Obec:	Rtyně nad Bílinou [567809]
Katastrální území:	Velvěty [743127]
Číslo LV:	447
Výměra [m^2]:	6286
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Malkovská Simona PhDr., Rejchova 1552/9, Břevnov, 16200 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12014	6286

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-2221/2018

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.04.2018 11:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: https://helpdesk.cuzk.cz, tel. +420 284 044 455

SREALITY.CZ





Prodej louky 6 286 m²

Rtyně nad Bílinou - Velvěty, okres Teplice

88 004 Kč (14 Kč za m²)

Prodej pozemku v k.ú. Velvěty, p.č. 810, velikost pozemku je 6286m2.

Celková cena:	88 004 Kč za nemovitost	ID:	1158832476
Cena za m²:	14 Kč	Plocha pozemku:	6286 m²
Aktualizace:	17.03.2018		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

?

Pavel Malkovský
Mobil: +420 722 969 978
Email: pmalkovsky@allline-x.eu

Pavel Malkovský
Štolbova 1288/10, 16200 Praha - Břevnov
Více o společnosti »