



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

AKTUALIZACE NAEGELIHO METODY TŘÍDY POLOHY PRO OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ V ČR

UPDATE OF NAEGELI CLASS METHOD FOR VALUING OF BUILDING PLOTS IN THE CZECH
REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ROMANA FUKSOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

prof. Ing. ALBERT BRADÁČ, DrSc.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Romana Fuksová

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

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

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

Aktualizace Naegeliho metody třídy polohy pro oceňování stavebních pozemků v ČR

v anglickém jazyce:

Update of Naegeli class method for valuing of building plots in the Czech Republic

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Tvorba a vyhodnocení databáze cen staveb a pozemků, porovnání jejich vzájemného poměru, případně srovnání s cenami z cenové mapy stavebních pozemků.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je aktualizace Naegeliho metody třídy polohy pro oceňování stavebních pozemků v ČR

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A.; ŠILHÁNKOVÁ, H.; ŠMAHEL, M.; VIDOVIČOVÁ, I.; KOZIELKOVÁ, E.; ZUZAŇÁKOVÁ, P.; CUPAL, M.; SUPERATOVÁ, A.; ULRYCH, J.; BRADÁČOVÁ, L.; BRUMOVSKÝ, M.; SEDLÁČEK, J.; KREJZA, Z.; KLIKA, P.; NIČ, M.; MELEN, V.: Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN: 978-80-7204-630- 0.
- [2] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a aktualizované vydání. Linde Praha a.s., 2007. ISBN 978-80-7201-679-2
- [3] SUPERATOVÁ A.: Nové pojmy stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v návaznosti na novelu vyhlášky č. 540/2002 Sb.. In: Soudní inženýrství 2/2007, s. 78-80
- [4] SUPERATOVÁ A., KOMOSNÁ M.: Nové pojmy územního plánování v návaznosti na postup při oceňování pozemků. In: SI 5/2008, s. 264-267
- [5] BRACHMANN, R., HOLZNER, P.: Stavební cena průmyslových staveb. Obchodní hodnota továrních nemovitostí. Budovy - pojišťovací ceny. 3. vydání. CONSULTINVEST Praha, 1993
- [6] ROSS, F.W.+, BRACHMANN, R., HOLZNER, P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí. 26. vydání. Nakladatelství CONSULTINVEST Praha, 1993
- [7] NAEGELI, W., HUNGERBÜHLER, K.J.: Handbuch des Liegenschaften-Schätzers. 3. vydání. Schulthess Polygraphischer Verlag A.G. Zürich, 1988. ISBN 3 7255 2659 1
- [8] NAEGELI, W., WENGER, H. Der Liegenschaftenschätzer, Schulthess Polygraphischer Verlag AG Zürich, 1997. 328s. ISBN 3 7255 3580 9

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

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

V Brně, dne 25.10.2012




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

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je ověření použitelnosti resp. aktualizace Naegeliho metody třídy polohy pro oceňování stavebních pozemků v ČR, stanovení cen, porovnání jejich vzájemného poměru a srovnání s cenami z cenové mapy stavebních pozemků. Práce se zaměřuje na stanovení cen stavebních pozemků dle platných oceňovacích předpisů, v daném případě ve zvolené lokalitě Brno-město dle platné cenové mapy stavebních pozemků, na stanovení ceny sjednané a na ocenění pozemků Naegeliho metodou. Tyto ceny jsou vzájemně porovnávány a na závěr jsou navrženy změny pro cenové podíly pozemků dle Naegeliho metody pro příslušné třídy polohy.

Abstract

The subject of this thesis is test the applicability respectively update of Naegeli class method for valuing of building plots in the Czech Republic, price fixing, comparing their ratio and comparing with prices of pricing maps of building plots. The work focuses on the determination of prices of building plots according to the applicable valuation regulations, in this case the chosen location Brno-město according to pricing map of building plots, on the determination of agreed pricing and valuation plots of Naegeli class method. These prices are compared to each other and in the end are designed the changes for the proportions of building plots by Naegeli class method for the respective classes.

Klíčová slova

Naegeliho metoda třídy polohy, stavební pozemek, cenová mapa stavebních pozemků, ocenění, podíl ceny pozemků.

Keywords

Naegeli class method, building plot, pricing map of building plots, valuation, proportion of price of plots.

Bibliografická citace

FUKSOVÁ, R. *Aktualizace Naegeliho metody třídy polohy pro oceňování stavebních pozemků v ČR*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 83 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc..

Prohlášení

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

V Brně dne 24. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za odborné vedení, metodickou pomoc, cenné rady a připomínky pro vypracování této práce.

Chtěla bych také poděkovat především své rodině a blízkým za psychickou a morální podporu, které se mi dostávalo ve všech situacích během mého studia. Právě jim vděčím za to, že jsem se dostala na dosah akademického titulu.

OBSAH

ÚVOD	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 ZÁKLADNÍ POJMY	13
2 POPIS LOKALITY	19
3 STAVEBNÍ POZEMKY	23
3.1 CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ	23
3.2 TRH S NEMOVITOSTMI	24
3.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ	25
3.4 TRENDY NA TRHU NEMOVITOSTÍ	26
3.5 POZEMKY	27
3.6 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU POZEMKU	28
4 OCENĚNÍ POZEMKŮ	29
4.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ	29
4.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů	30
4.1.2 Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška)	33
4.2 OCENĚNÍ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY	34
4.2.1 Výhody metody	40
4.2.2 Úprava metody třídy polohy pro Českou republiku	41
4.2.3 Zjištění poměru ceny pozemků a ceny staveb ze smluvní ceny pro Naegeliho metodu třídy polohy	42
II PRAKTICKÁ ČÁST	45
5 INFORMACE O POSUZOVANÝCH NEMOVITOSTECH	46
5.1 NEMOVITOST Č. 1	47
5.2 NEMOVITOST Č. 2	48
5.3 NEMOVITOST Č. 3	49
5.4 NEMOVITOST Č. 4	49
5.5 NEMOVITOST Č. 5	50
5.6 NEMOVITOST Č. 6	51
5.7 NEMOVITOST Č. 7	51
5.8 NEMOVITOST Č. 8	52
5.9 NEMOVITOST Č. 9	53
5.10 NEMOVITOST Č. 10	53
6 OCENĚNÍ POZEMKŮ	55
6.1 OVĚŘENÍ VÝPOČTU PODLE NAEGELIHO METODY VE VZTAHU K CENĚ PODLE CMSP	57
6.2 OVĚŘENÍ TABULKY PODÍLŮ POZEMKU V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH POLOHY NAEGELIHO METODY	63
ZÁVĚR	74
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	75

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	78
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	79
SEZNAM TABULEK	80
SEZNAM GRAFŮ.....	81
SEZNAM PŘÍLOH	83

ÚVOD

Ve své diplomové práci jsem se zaměřila na aktualizaci Naegeliho metody třídy polohy pro oceňování stavebních pozemků v České republice, která má být cílem mé diplomové práce. Úkolem je vytvořit a vyhodnotit databázi cen staveb a pozemků, porovnání jejich vzájemného poměru a popřípadě srovnání s cenami z cenové mapy stavebních pozemků.

Diplomová práce se bude zabývat pozemky, které jsou již zastavěny. Prostřednictvím realitní kanceláře REM/AX se podařilo obdržet materiály o prodaných rodinných domech z roku 2012 a z nich sestavit databázi. Některé nemovitosti musely být z databáze vyloučeny z důvodu nedostatku informací potřebných pro vyhotovení diplomové práce. Důsledkem toho zůstalo v databázi deset již prodaných nemovitostí z lokality Brno-město.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí, z nichž první část se zabývá teoretickými východisky ke sledované problematice a druhá část již sleduje praktické oceňování stavebních pozemků. V této části byly vzájemně porovnávány výsledné ceny – ceny pozemků získané dle platných cenových předpisů, tzn. dle platné cenové mapy stavebních pozemků, dále ceny pozemků získané oceněním Naegeliho metodou třídy polohy a ceny sjednané, tzn. rozdíl cen tržních a cen reprodukčních. Na závěr byly shrnuty výsledky a navrženy změny pro cenové podíly pozemků dle Naegeliho metody pro příslušné třídy polohy.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POJMY

Nemovitost

Dle § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je pojem nemovitost definován takto:

„(1) *Věci jsou movité nebo nemovité.*

(2) **Nemovitostmi** jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ (21, § 119)

Katastr nemovitostí

V § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, je katastr nemovitostí definován:

„(1) Zřizuje se **katastr nemovitostí České republiky** (dále jen „katastr“).

(2) Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen „nemovitosti“) zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem) (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

(3) Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

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

(4) Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.“ (22, § 1)

Pozemek a parcela podle katastrálního zákona

Dle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou pojmy vyjádřeny:

„a) **pozemkem** část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,“ (22, § 27)

Dle Terminologického slovníku zeměměřictví a katastru nemovitostí VÚGTK se předchozími pojmy rozumí:

- „**hranice územní správní jednotky** - spojnice lomových bodů na obvodu územní správní jednotky; může být totožná s hranicí katastrálního území
- **hranice katastrálního území** - spojnice lomových bodů na obvodu katastrálního území; může být totožná s hranicí územní správní jednotky
- **vlastnická hranice**- hranice mezi pozemky různých vlastníků
- **hranice držby** - hranice (spojnice lomových bodů) mezi pozemky různých držitelů
- **hranice druhů pozemků** - hranice (spojnice lomových bodů) mezi pozemky různého druhu (např. orná půda, zahrada, trvalý travní porost, lesní pozemek, zastavěná plocha apod.)
- **rozhraní způsobu využití pozemků** - hranice (spojnice lomových bodů) oddělující pozemky s různým způsobem využití“ (19)

„b) **parcelou** pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

c) **stavební parcelou** pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

d) **pozemkovou parcelou** pozemek, který není stavební parcelou,

g) **výměrou parcely** vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.“ (22, § 27)

Členění pozemků

Dle § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky rozčleněny podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, jsou předcházející pojmy vysvětleny v tabulce č. 1.

Tab. č. 1 – Druhy pozemků dle katastru nemovitostí (23, příloha č.1)

<i>orná půda</i>	Pozemek, a) na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny, b) který je dočasně zatravňován (víceleté pícniny na orné půdě).
<i>chmelnice</i>	Pozemek, na němž se pěstuje chmel.
<i>vinice</i>	Pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.
<i>zahrada</i>	Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
<i>ovocný sad</i>	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha.
<i>trvalý travní porost</i>	Pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.
<i>lesní pozemek</i>	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
<i>vodní plocha</i>	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	Pozemek, na němž je a) budova nebo zastavěná budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c), c) zbořeniště, d) vodní dílo.
<i>ostatní plocha</i>	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

Pozemek podle stavebního zákona:

Pojem stavební pozemek je definován v § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle něhož se rozumí:

„b) **stavebním pozemkem** pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

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

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

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.“ (26, § 2)

Pozemek podle zákona o oceňování majetku:

Dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. **nezastavěné pozemky** evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku **zastavěné plochy a nádvoří**, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
3. plochy pozemků **skutečně zastavěné stavbami** bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

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

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (24, § 9)

Obecná úprava pozemků a parcel

„Každá jednotlivá parcela je samostatnou věcí, samostatným předmětem občansko-právních vztahů. Každou jednotlivou parcelu lze prodat, směniti, zastavit apod.

Pozemek může sestávat z jedné parcely, ale také z více parcel (viz např. Nejvyšší soud Rc 44/2000 nebo 22 Cdo 100/ /2002).

Součástí pozemku (parcely) jsou například:

- kulturní vrstva půdy, která je vegetačním prostředím rostlinstva, zejména rašelina, štěrk a valouny v rozsahu kulturní vrstvy půdy;
- trvalé porosty na pozemku (např. lesní porosty, viniční a chmelové porosty, samostatné stromy a keře, ale i neoddělená zelenina, květiny, obilí nebo tráva) včetně svých součástí (např. včetně neodděleného ovoce), a to bez ohledu na to, kdo je na pozemek vysázel;
- ložiska nevyhrazených nerostů podle zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon; ložiska vyhrazených nerostů náležejí státu a nejsou součástí pozemku;
- stavby ve smyslu § 139b stavebního zákona, které slouží pozemku a nejsou samostatnou věcí v právním smyslu (obvykle stavby rybníků, meliorační a zavlažovací systémy, odvodňovací kanály v rašeliništi, květinová jezírka, některé opěrné zdi, venkovní předložené schody, dlažby a obruby, zjednodušeným způ-

sobem provedené chodníčky, cesty, komunikace, parkovací plochy, obratiště apod.);

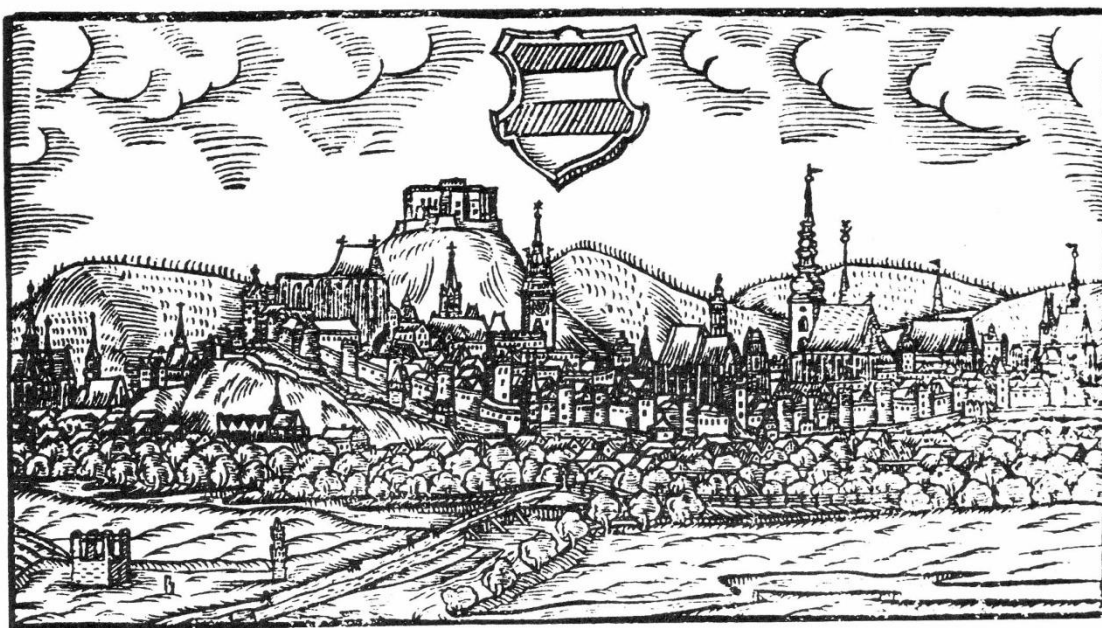
- *počátky takových staveb, které v budoucnu budou samostatnou věcí v právním smyslu, ale zatím takovou samostatnou věcí nejsou. Jde například o budoucí nadzemní budovy, u kterých dosud není patrné stavebně technické a funkční uspořádání ani prvního nadzemního podlaží. Je při tom nepodstatné, že již existuje třeba pět podzemních podlaží garáží v investiční ceně 20 milionů korun. Takováto nedokončená stavba, která dosud není dostatečně individuálně určená nad povrchem pozemku, je zatím součástí pozemku. Teprve až v určitém stádiu výstavby se budoucí budova stane věcí v právním smyslu a přestane být součástí pozemku, osamostatní se. Tímto stádiem je u nadzemních budou stav, kdy začne být zřejmé stavebně technické a funkční uspořádání alespoň prvního nadzemního podlaží.*

Pozemek, zde stavební, může sestávat z jedné nebo více parcel. To lze dovodit z vymezení pozemků a parcel z katastrálního zákona a tuto konstrukci převzala i soudní praxe. Viz např. Nejvyšší soud Rc 44/2000 Stanovisko Cpjn 38/98: „Pozemek... nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel...“ (20)

2 POPIS LOKALITY

V této kapitole provedeme stručné seznámení s lokalitou, ve které se bude provádět ocenění pozemků Naegeliho metodou. Okres Brno-město je tvořen statutárním městem Brnem, které je druhé největší město v České republice, a současně největší město a centrum Moravy, jako jedné z historických zemí Koruny české.

Město získalo jméno kolem roku 1000, kdy u brodu přes řeku Svatku vznikla osada. Od 11. století zde byl postaven hrad, který se stal sídlem přemyslovského údělného knížete. Král Václav I. udělil městu v roce 1243 tzv. větší a menší privilegium. Město bylo ohrazeno hradbami s městskými branami – Starobrněnskou, Měninskou, Židovskou, Veselou a Běhounskou. A od 14. století se Brno stalo sídlem moravských markrabat a moravských zemských sněmů. (3)



Obr. č. 1 - Nejstarší vyobrazení města Brna od Jana Willenberga z roku 1593 (11)

Brno má velmi výhodnou polohu, díky níž se stalo důležitou křižovatkou obchodních cest v průběhu celých staletí. Postupně Brno ztrácí charakter pevnosti, díky rozvoji průmyslu se bourají hradby a připojují se postupně okolní obce, v 19. století čítá počet obyvatel na 46 tisíc. Postupně se zavádí plynofikace, pouliční dráha a také železnice. Vznikají gymnázia i vysoké školy. A ve 20. století se Brno stalo nejen střediskem průmyslu, obchodu, školství, ale také administrativním centrem Jižní Moravy.

Charakteristika území: Brno se rozkládá na ploše 230 km². Je chráněno a obklopeno okolními kopci Dražanské a Českomoravské vrchoviny. Protékající řeky jsou Svratka a Svitava. Na území okresu Brno-město se vyskytují chráněná území (přírodní památky či přírodní rezervace), jako např. Červený kopec, Stránská skála, Podkomorské lesy a Baba.

V současné době se Brno člení na 29 městských částí, z nichž největší je Brno-střed a nejmenší je městská část Brno-Útěchov. A při nahlížení do katastru nemovitostí (8) bylo zjištěno celkem 48 katastrálních území v obci Brno (okres Brno-město). (3)

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU BRNO-MĚSTO - STAV K 1.1.2008



Obr. č. 2 – Administrativní rozdělení okresu Brno – město (4)

Tab. č. 2 – Vybrané ukazatele v Jihomoravském kraji a okrese Brno-město (5)

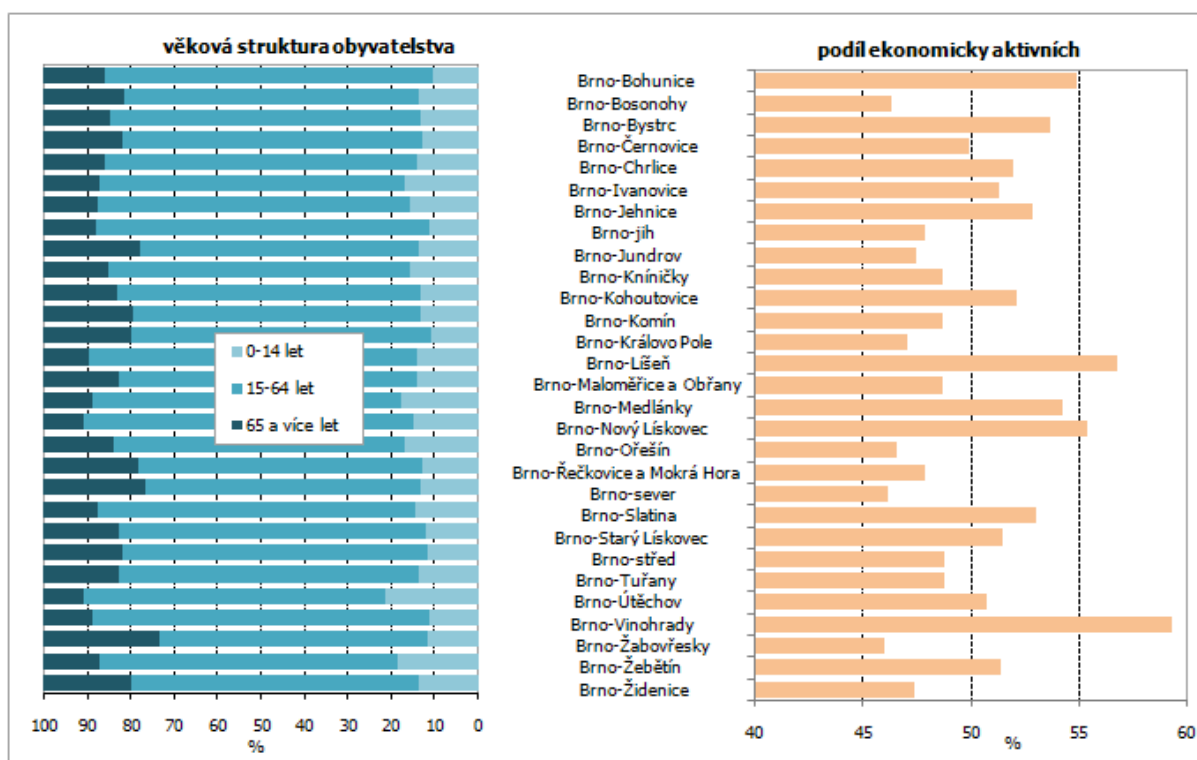
	1. - 4. čtvrtletí 2010		1. - 4. čtvrtletí 2011		1. - 4. čtvrtletí 2012	
	Jiho- moravský kraj	okres Brno-město	Jiho- moravský kraj	okres Brno-město	Jiho- moravský kraj	okres Brno-město
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
Rozloha v km ²	7 195	230	7 195	230	7 195	230
Počet obcí	673	1	673	1	673	1
Části obcí	902	48	902	48	905	48
OBYVATELSTVO						
Živě narození	13 040	4 511	12 404	4 401	12 339	4 365
Zemřelí	11 566	3 814	11 466	3 848	11 709	3 925
Přistěhovalí	9 503	8 061	8 658	6 773	9 472	7 692
Vystěhovalí	8 031	8 786	6 910	8 232	7 765	8 770
Sňatky	5099	1764	4894	1667	4973	1742
Rozvody	3548	1250	2945	960	3001	1194
Počet obyvatel ^{1) 2)}	1 154 654	371 371	1 166 313	378 965	1 168 650	378 327
z toho ženy	591 027	192 804	595 518	196 232	596 668	195 909
NEZAMĚŠTNANOST (podle MPSV) ¹⁾						
Neumístění uchazeči o zaměstnání	69 342	19 711	62 722	18 590	66 435	20 154
z toho ženy	32 494	9 765	30 304	9 432	32 386	10 231
Volná pracovní místa	2 955	1 368	2 775	727	2 289	767
Míra registrované nezaměstnanosti (%)	10,87	8,56	9,81	8,15	10,42	8,93
Uchazeči na 1 volné pracovní místo	23,5	14,4	22,6	25,6	29,0	26,3
ORGANIZAČNÍ STATISTIKA ¹⁾						
Ekonomické subjekty celkem	283 202	120 571	291 162	124 040	294 308	124 904
z toho: fyzické osoby	211 952	81 056	216 592	82 402	217 394	81 728
obchodní společnosti	40 743	25 848	42 346	27 012	43 776	28 051
družstva	2 105	1 394	2 107	1 407	2 074	1 398
STAVEBNÍ POVOLENÍ						
Stavební ohlášení a povolení celkem	11 353	2 434	11 723	2 408	10 461	2 034
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	43 634	12 563	34 029	10 443	35 335	13 070
BYTOVÁ VÝSTAVBA						
Dokončené byty	4 457	1 318	3 608	1 217	3 773	1 344
Zahájené byty	3 414	815	3 380	782	3 008	731

¹⁾ stav k poslednímu dni sledovaného období²⁾ stavy obyvatel za 1. až 4. čtvrtletí 2011 jsou přepočteny podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů, které se uskutečnilo k 26. 3. 2011 (SLDB 2011)

Závěrem této kapitoly uvedu pár statistických dat, která jsou zveřejněna na webových stránkách Českého statistického úřadu (7) a byla získána při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. Brno-město mělo ke dni sčítání 385 913 obyvatel. Z toho nejvíce osob žilo v městské části Brno-střed (64 318 obyvatel) a nejméně v městské části Brno-Ořešín (577 obyvatel). Pokud se týká stáří jednotlivých brněnských částí, pak za nejmladší můžeme považovat Útěchov a za nejstarší Žabovřesky.

V celkovém počtu obyvatel v okrese Brno-město ve struktuře obyvatel převažují ženy (52,0 %). Pokud se týká věkové skladby, pak dětí do 14 let bylo 12,7 %, a obyvatel nad 65 let 17,3 %. Z celkového počtu obyvatel Brna-města bylo zjištěno, že jen nepatrná většina, tedy 50,2 % obyvatel, je ekonomicky aktivních.

Na rozdíl od posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 byl zpozorován značný vzrůst obydlených domů o téměř 10 %. U obydlených bytů se jednalo o 17,2 % z celkového počtu bytů. (7)

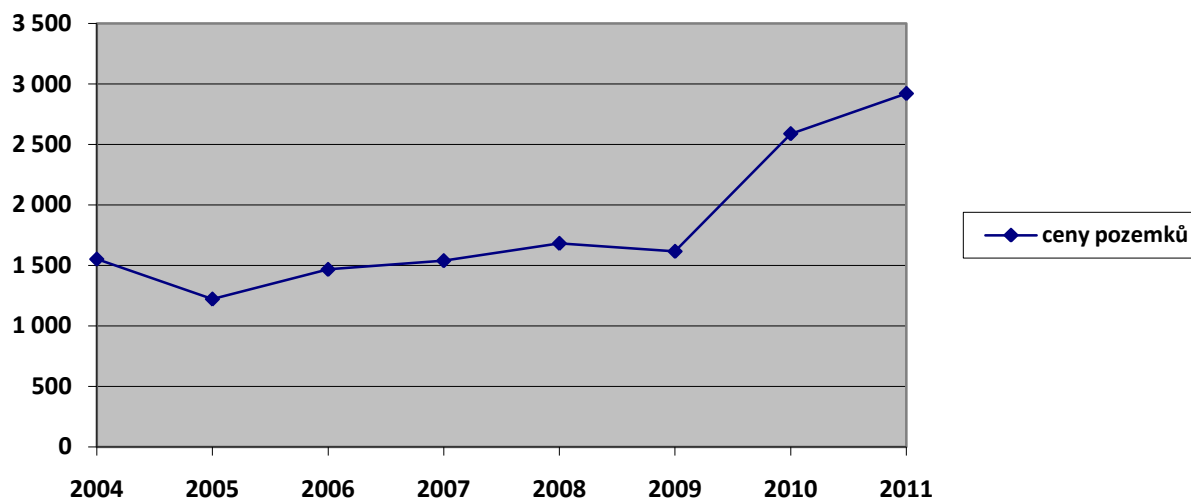


Graf č. 1 – Věková struktura a ekonomická aktivita obyvatel podle městských částí Brna (SLDB 2011) (7)

3 STAVEBNÍ POZEMKY

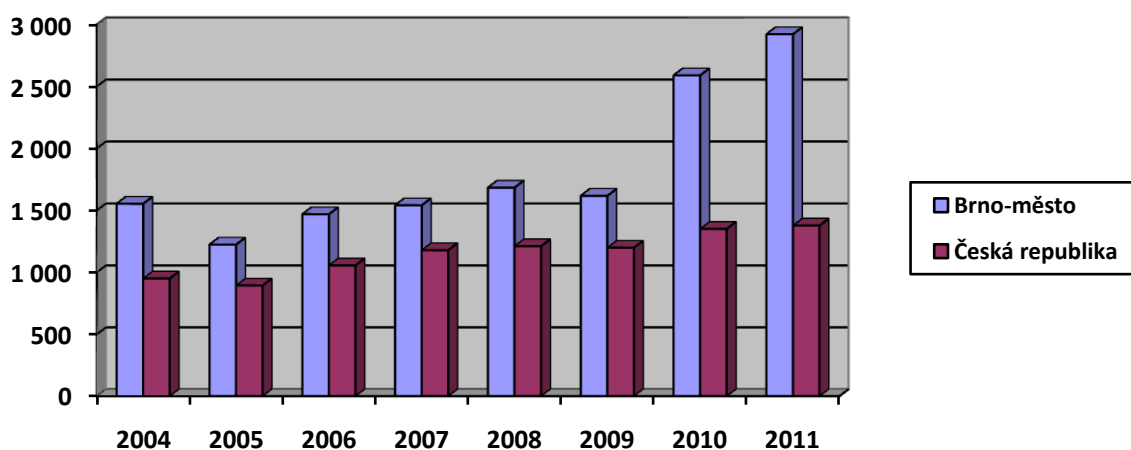
3.1 CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Dle zpracovaných dat Českého statistického úřadu (6) vznikl zajímavý pohled na ceny stavebních pozemků v okrese Brno-město za období 2004 – 2011. Z kupních cen byl sestaven graf vývoje cen stavebních pozemků v dané lokalitě (graf č. 2).



Graf č. 2 – Ceny stavebních pozemků za 1 m² v okrese Brno-město za období 2004 – 2011

V grafu č. 3 je vyobrazeno porovnání cen pozemků v okrese Brno-město a průměrných cen pozemků z celé České republiky v letech 2004 – 2011.



Graf č. 3 – Porovnání cen pozemků za 1 m² v okrese Brno-město a průměrných cen pozemků z celé České republiky za období 2004 – 2011

V uvedeném grafu č. 3 je zřejmé, že v lokalitě Brno-město jsou ceny pozemků vyšší než průměrné ceny zpracované z celé České republiky. Pro zajímavost byly výsledky přepočteny procentuálně, kdy průměrné ceny z celé ČR tvořily 100 %. A následně pro Brno-město tvořily ceny pozemků tyto procentuální hodnoty vůči průměru ČR v témže roce: v roce 2004 ceny tvořily 163 %, v následujících letech 2005 – 2009 byly výsledky vyrovnané (137 %, 139 %, 131 %, 139 %, 135 %). Největší změny však nastaly v letech 2010 a 2011. V tomto případě ceny pozemků v okrese Brno-město zaujímaly celkem 192 %, resp. 212 %.

Celkově se Brno-město pohybovalo dlouhodobě kolem 40. místa v pořadí dle výše kupní ceny stavebních pozemků z celé České republiky. Podle dokumentu získaného z Českého statistického úřadu „Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikostí obcí v letech 2009 – 2011 (v Kč/m²)“ byla sestavena tabulka č. 3, z níž je zřejmé, že se v tomto období Brno-město umístilo dokonce na 32. místě. Pro porovnání byl zvolen okres, který zabírá první příčku, co se týká pořadí dle výše kupních cen stavebních pozemků v České republice; jedná se o Prahu 1. Kdybychom opět považovali průměrnou cenu stavebních pozemků v České republice za 100 %, pak v letech 2009 – 2011 v Praze 1 činily relativní cenové hladiny 3087 % a v okrese Brno-město 186 %.

Tab. č. 3 – Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikostí obcí v letech 2009 – 2011 (v Kč/m²) (6)

Název okresu	Velikost obcí	Pořadí dle kupní ceny	Prům.vel. SP v m ²	Odhadní cena	Kupní cena	Relativní cen. hladiny ČR=100%	Počet převodů	Variač. koef.	Kupní ceny v letech		
									2009	2010	2011
Brno-město	50 000 obyv. a více	32	352	2 148	2 464	186	4 647	106	1 650	2 599	2 921
Praha 1		1	534	38 073	40 856	3087	104	53	45 177	46 205	33 340
ČR celkem		x	383	1 110	1 323	100	60 168	210	1 219	1 369	1 377

3.2 TRH S NEMOVITOSTMI

Podle souhrnné analýzy Trend report 2012, kterou vypracovala Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), trh s nemovitostmi zaznamenal recesi. Rok 2012 byl tedy přelomo-

vým a trh nemovitostí se přesunul ze stagnace do recese. Předpovědi do budoucna však příznivé nejsou.

Tento problém ale není jen na území ČR, můžeme hovořit i o zemích eurozóny, jejichž vývoj se z makroekonomického hlediska posunul ze stagnace do recese. „*Celkový popis situace je poměrně neradostný. Nacházíme se v ekonomické krizi a je cítit napětí v systému, ale problémy má celá světová ekonomika,*“ potvrdil zprávu ze souhrnné analýzy profesor Jan Fait z České národní banky.

V roce 2012 formovaly rezidenční trh v ČR dvě základní skutečnosti, a to deregulace nájemného, která s koncem roku 2012 skončila, a druhá skutečnost, že je český trh s nemovitostmi dlouhodobě nasycen v oblasti vlastnického bydlení.

Rok 2012 se vyznačoval nízkými úrokovými sazbami, které jsou výhodné pro klienty bank, a tudíž se dařilo hypotečnímu trhu. Taktéž můžeme konstatovat, že nastal meziroční nárůst v oblasti kancelářského trhu u nově postavených kancelářských ploch. V roce 2013 analytici dokonce očekávají dokončení nových kancelářských ploch, které by mělo znamenat meziroční nárůst až o 14 %. Také trh prostor pro maloobchodní prodej zaznamenal v roce 2012 mírné oživení, což ale nemůžeme očekávat v následujícím roce, který bude velmi náročný, zvláště pro velká nákupní centra. Naopak u trhu s průmyslovými nemovitostmi se dá očekávat nová výstavba, např. pro nemovitosti automobilového průmyslu. (9)

3.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ

„Mnohem větší dopad na trh s nemovitostmi mají faktory, které působí už řadu let. Krize nadále pokračuje. Zvýšení cen bytů se můžeme dočkat, jen pokud přijde silnější poptávka. V době, kdy se neustále snižuje reálná mzda, a ve společnosti převládají negativní očekávání budoucnosti, se ale málokdo hrne do koupě nemovitostí. Poptávka je zkrátka proti nabídce slabá a zřejmě bude slabá nadále. Na druhou stranu nabídka roste, a hlavně přibývá prodávajících, kteří potřebují peníze co nejrychleji, často kvůli nějakému dluhu, který má být urgentně splacen. Takoví prodávající jsou ochotni jít s cenou dolů. I tento trend bude zřejmě pokračovat a snižovat ceny nemovitostí na celém trhu.“ (17)

3.4 TRENDY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

- Sociální diferenciacie lokalit

„Stále můžeme sledovat migraci mezi jednotlivými lokalitami; do lepších či prestižnějších míst se stěhují lidé s vyšším sociálním statusem a příjmy a naopak. Lidé s nižšími příjmy žijící v dobré lokalitě budou svou finanční situaci řešit prodejem nemovitosti a koupí levnější nemovitost někde na sídlišti. Dobré lokality si svoji hodnotu udrží a je i představitelné, že v ojedinělých případech mohou na hodnotě dokonce získat, kupující zde jednak dokážou ocenit kvalitu, jednak s dalšími novými příchozími poroste prestiž takového místa. Tento trend se týká veškerých typů nemovitostí – od nových bytů, přes starší zástavbu až po rodinné domy.“ (17)

- Více investičních nemovitostí

„Nůžky mezi příjmovými skupinami se rozevírají, mnozí řeší každý měsíc, zda vyjdou s platem, na druhé straně jsou tu lidé, kteří doslova nevědí co s penězi, bojí se inflace a chtějí je někde relativně bezpečně uložit. Ideální investiční artikl pro konzervativního investora jsou nemovitosti. Bude přibývat lidí, kteří budou mít více nemovitostí za účelem pronájmu, na druhou stranu celkově ubude lidí s vlastní nemovitostí. Jednak stoupne počet starších lidí, kteří svou nemovitost prodají – aby důstojně prožili stáří, kvůli nákladům a námaze spojeným s její údržbou, nebo dokonce pod tíhou dluhů, jednak také nebude – navzdory zatím příznivým sazbám hypoték – tolik přibývat mladých lidí, ochotných zadlužit se hypotékou na dlouhá léta. Trendu vlastního bydlení pro každého nejspíš definitivně odzvonilo.“ (17)

- Rozvoj nájemního bydlení

„S předchozím bodem souvisí také další rozvoj nájemního bydlení. Lidé se silně rozmýšlejí, zda se zavázat v ekonomicky nejisté době ke splácení hypotéky či zvolit nájem. Nájemní bydlení není fixním závazkem a je možné ho měnit podle aktuální potřeby a možnosti, často také nájem bývá podstatně nižší než splátka hypotéky. V Německu je podíl nájemního bydlení kolem 50 %, v České republice 18 %. A vzhledem k tomu, že Česko se ve všem blíží podobnému stavu u západního souseda, je pravděpodobné že i poměr nájemního bydlení se s Německem bude zvolna srovnávat.“ (17)

Podle autora článku, z něhož je čerpán předchozí text, pana Daniela Kotuly jsou uvedené tři trendy (sociální diferenciacie lokalit, více investičních nemovitostí a rozvoj nájemního bydlení) dlouhodobé. A jedinou vidinu pro zlepšení současného realitního trhu vidí ve zvýšení reálných příjmů všech vrstev obyvatelstva, jejich optimistické výhledy do budoucna a snížení

nároků bank při poskytnutí hypotéky. Tak by se možná dalo docílit zvýšení poptávky po nemovitostech obecně. (17)

Odborníci se shodují na skutečnosti, že ceny rezidenčních nemovitostí budou i nadále klesat. Ale výjimku mohou tvořit pozemky, zejména kolem velkých měst, po kterých je i nadále vysoká poptávka. Tím pádem mají pozemky prostor pro růst cen, na rozdíl od domů či bytů. Důvodem růstu cen pozemků může být fakt, že nabídka je omezená. Nemůžeme však očekávat neustálý růst cen pozemků jako jediného segmentu trhu, bylo by to proti logice trhu bydlení. Nakonec se projeví nižší poptávka po pozemcích jako následek poklesu bytové výstavby. A jak dlouho budeme očekávat dobu, kdy nastane na trhu rovnováha a ceny nemovitostí nebudou stále klesat? Musíme počkat na dobu se zvýšeným výkonem ekonomiky a tím pádem posílenou stranou poptávky. (18)

3.5 POZEMKY

Ceny pozemků ovlivňuje hned několik faktorů. Můžeme mezi ně řadit vlastní polohu pozemku a účel využití, dále rozlohu, kvalitu půdy... Na rozdíl od ostatních typů nemovitostí, kde se soustředíme na více faktorů ovlivňujících jejich cenu.

Půda je málo elastický statek z toho důvodu, že její množství a vlastnosti lze měnit obtížně. Množství půdy nelze měnit, můžeme však pozměnit nabídku pozemků pro určený účel. Poměrně nákladnými investicemi a také v delším časovém horizontu se můžeme pokusit o zvýšení množství stavebních pozemků, aby nabídka částečně pokryla poptávku a reagovala tak na její růst. Jedná se především o vykácení lesů, vysušení bažin či vybudování infrastruktury. Nevýhodou je však dlouhodobá návratnost a také nákladnost projektu.

Pro pozemky na trhu s nemovitostmi platí několik specifíků, která dokazují, že jsou pozemky mezi nemovitostmi specifickým druhem zboží. (12)

- *„Každý pozemek je unikátní svou polohou a svými vlastnostmi. Proto je velmi těžké pozemky srovnávat.*
- *Mají nemovitý charakter, tudíž jsou nepřenositelné a nepřemísitelné.*
- *Životnost pozemků je v podstatě neomezená, rovněž životnost staveb je oproti jinému zboží poměrně vysoká.*
- *Každý pozemek či každou nemovitost lze teoreticky využívat řadou různých způsobů.*
- *Hodnotu každého pozemku ovlivňují vlivy jeho okolí (externality).*
- *Prodeje a nákupy představují jen nepatrný zlomek všech nemovitostí v dané oblasti.*

- *Neexistuje instituce, která by poskytovala komplexní přehled o trhu s nemovitostmi na daném území. Realitní kanceláře pokrývají zpravidla jen malou část trhu.*
- *Cena nemovitosti je, zejména v případě obytných území, ovlivňována sociálním statusem území.*“ (12)

3.6 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU POZEMKU

Existují faktory, které ovlivňují cenu pozemku. Rozdělme je na faktory ovlivňující zvýšení ceny a faktory ovlivňující snížení cen pozemků. Jedná-li se o faktory ovlivňující zvýšení ceny, můžeme hovořit o tzv. „dobré adrese“, následuje dosažitelnost či blízkost do centra města, vysoká ekonomická úroveň lokality, existence inženýrských sítí, občanská vybavenost v okolí, velikost pozemku, rovinatost pozemku, umístění pozemku – jižní svah, existence klimatických zón (parky, lesy), vyžití a bezpečnost pro děti, vybavenost pozemku.

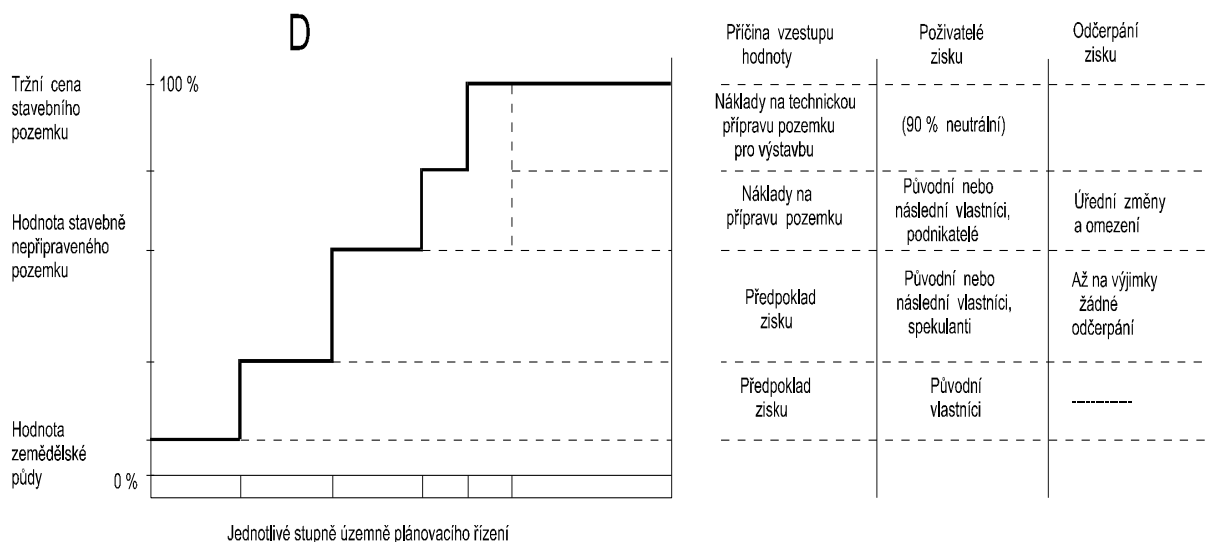
Dále můžeme zmínit faktory ovlivňující snížení cen pozemků – chybějící inženýrské sítě, záplavové oblasti, umístění v rušné lokalitě či na severním svahu, nepravidelný tvar pozemku, resp. nebo nepoměr šířky pozemku k jeho délce (úzké a naopak velice dlouhé pozemky). (16)

Velmi důležitým faktorem pro určení cen pozemku je územní plán či regulační plán. Právě tyto určují a stanovují zásady, kde je možná výstavba, a její podmínky, účel pozemku apod. Do územních či regulačních plánů je možno nahlédnout na příslušném obecním úřadě, krajském úřadě nebo stavebním úřadě.

Shrnutím můžeme uvést následující faktory ovlivňující cenu pozemků – geografická poloha, umístění a velikost pozemku, přístupnost na pozemek, dopravní obslužitelnost, orientace pozemku ke světovým stranám, svažitost, půdní struktura pozemku, existence inženýrských sítí, případně oplocení pozemku. (10)

4 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Jak již bylo dříve předesláno, pozemky mají od ostatních druhů pozemků jednu zvláštnost, jejich velikost či rozloha je omezená. Můžeme tvrdit, že cena pozemků se odvíjí v závislosti na způsobu jeho předpokládaného využití. Vývoj cen pozemku lze demonstrovat na následujícím obrázku. Je zřejmé, že hodnota zemědělské půdy bude nižší než hodnota té stejné půdy určené k zastavění. (1, s. 387)



Obr. č. 3 – Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN (1, s. 388)

Pro účely této diplomové práce budou pozemky oceněny hned několika způsoby. Hlavní důraz je vzhledem k zadání diplomové práce kladen na ocenění Naegeliho metodou třídy polohy. Pro porovnání byly zvoleny další způsoby – ocenění dle platné legislativy, tedy podle cenových předpisů (dle platné cenové mapy na daném území) a stanovení sjednané ceny jako rozdíl ceny tržní (skutečně realizované ceny rodinných domů s pozemky) a reprodukční ceny staveb (metoda zbytku, reziduální).

4.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Cenové předpisy použité pro ocenění pozemků byly použity:

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

- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

4.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

§ 1

Předmět úpravy

„(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.“ (24, § 1)

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

„(1) 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ (24, § 2)*

§ 9

Členění pozemků

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

- 1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- 2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*
- 3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

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

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

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (24, § 9)

§ 10

Oceňování stavebního pozemku

„(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

(3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, kte-

rá popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.

(4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.

(5) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

(6) Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.

(7) Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá. “ (24, § 10)

4.1.2 Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona

č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška)

§ 27

Cenová mapa stavebních pozemků

„(1) Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

(2) Textová část ve formátu A4 obsahuje

a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštostem, které ovlivňují jeho kvalitu,

b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,

c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,

d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.

(3) Grafická část složená do formátu A4 obsahuje

a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1 : 5000 nebo větším,

b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,

c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

(4) Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku podle § 9 zákona a podle cenové mapy, stavebních pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy, popřípadě geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části, vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebyl vydán regulační plán, územní rozhodnutí ani územní souhlas, nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu, nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva, nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby, a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

(5) Pozemek, který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného odstavce § 28 a § 28a nebo podle § 32 odst. 2.

(6) Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek včetně jednotného funkčního celku stejnou cenou, ocení se podle příslušného odstavce § 28 a § 28a nebo podle § 32 odst. 2, s výjimkou cenových map v měřítku větším než 1 : 1000 včetně, se samostatným, odděleným oceněním pozemků zastavěných ploch a pozemků s nimi funkčně spojených.

(7) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28 a § 28a.

(8) Pokud od účinnosti vydání nebo poslední aktualizace cenové mapy stavebních pozemků obce obecně závaznou vyhláškou obce uplynulo více než 2 roky, nelze ji pro zjištění cen pozemků použít a cena pozemků se zjistí podle následujících ustanovení této vyhlášky.“ (25, § 27)

4.2 OCENĚNÍ NAEGELIHO METODOU TŘÍDY POLOHY

Autorem této metody je Wolfgang Naegeli. Švýcarský architekt, který se zasloužil o metodu ocenění stavebních pozemků podle tzv. „třídy polohy“. Smysl této metody tkví ve využití relace vztahu ceny stavebního pozemku jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu nájmu. Tato metoda ocenění se hojně využívá ve Švýcarsku či Německu. Velkou výhodou je použitelnost metody v těch případech, kdy pro danou lokalitu neexistuje cenová mapa, a taktéž pro ocenění touto metodou nejsou třeba ostatní pozemky potřebné pro porovnání se známou prodejní cenou.

Pro ocenění touto metodou je využíváno tzv. klíčů třídy polohy. Je zde využíváno 5 základních klíčů: I - všeobecná situace, II - intenzita využití pozemku, III - dopravní relace k velkoměstu, IV - obytný sektor a V - řemesla, průmysl, administrativa, obchod. Další dva klíče jsou povyšující a redukující faktory. V následující tabulce č. 4 jsou jednotlivé klíče třídy polohy popsány. (1, s. 392 – 394)

Tab. č. 4 – Klíče třídy polohy podle Naegeliho (částečně doplněno pro poměry ČR)
(1, s. 392 – 394)

I - Všeobecná situace	
<i>Třída</i>	<i>Popis</i>
1	<i>zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné</i>
2	<i>stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst</i>
3	<i>obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města</i>
4	<i>středy měst menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, předměstské oblasti vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblasti rekreačních objektů v důležitých centrech turistického ruchu</i>
5	<i>velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech, nejlepší obchodní místa v malých městech, obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta</i>
6	<i>nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst</i>
7	<i>přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst, nejlepší místa pro obchod ve středně velkých městech</i>
8	<i>nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech</i>

II - Intenzita využití pozemku	
<i>Třída</i>	<i>Popis</i>
1	<i>nepatrné využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, 1-2-podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby</i>
2	<i>obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením</i>

3	<i>rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku</i>
4	<i>komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením</i>
5	<i>exkluzivní obytné a rodinné domy, smíšené obytné + obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, restaurace, v horních podlažích byty s praxí, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví); 4-6 podlaží, vysoké využití pozemku</i>
6	<i>čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5-7 podlaží nadzemních a 1-2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku</i>
7	<i>obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží; velmi vysoké využití pozemku</i>
8	<i>jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa jako např. Praha, Brno; velmi vysoké využití pozemku</i>

III - Dopravní relace k velkoměstu	
<i>Třída</i>	<i>Popis – platí pro hl. město Prahu U menších měst se použije obdobné zařazení, podle velikosti a významu města o 1 – 2 třídy nižší</i>
1	<i>pozemky v odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné apod.), cestovní čas k městu více než jedna hodina</i>
2	<i>objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné</i>
3	<i>lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení</i>
4	<i>přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území velkého města a předměstí</i>
5	<i>nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj, podzemní dráha)</i>
6	<i>vysloveně obchodní místa středu velkého města se širokými ulicemi a parkovacími možnostmi, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu</i>
7	<i>prvotřídní prodejní místa velkoměsta, intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků ve středu města</i>
8	<i>ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců</i>

IV - Obytný sektor (použije se jen u obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů, případně smíšených staveb)	
<i>Třída</i>	<i>Popis</i>
1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
2	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů
3	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady
4	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely
5	luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové třídy, rodinné domky s nejlepším vybavením
6	hotely střední cenové třídy
7	hotely pro vysoké nároky
8	luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením

V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod (použije se jen u provozních objektů (kromě obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů), případně u smíšených staveb)	
<i>Třída</i>	<i>Popis</i>
1	šterkovny a pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků
2	sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)
3	sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restaurace
4	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků
5	obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie
6	kanceláře a praxe s komfortním vybavením, speciální obchody, kina, restaurace, bary, zábavní místnosti, bankovní filiálky, kiosky
7	vynikající speciální obchody, premiérová kina, stylové hospody, restaurace se specialitami, nákupní centra, obchodní domy, banky, cestovní kanceláře, praxe lékařů specialistů, právníků, etážové obchody

8	<i>luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla význačných koncernů a firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kanceláři nebo praxí známých osobností hospodářství a akademických povolání</i>
---	---

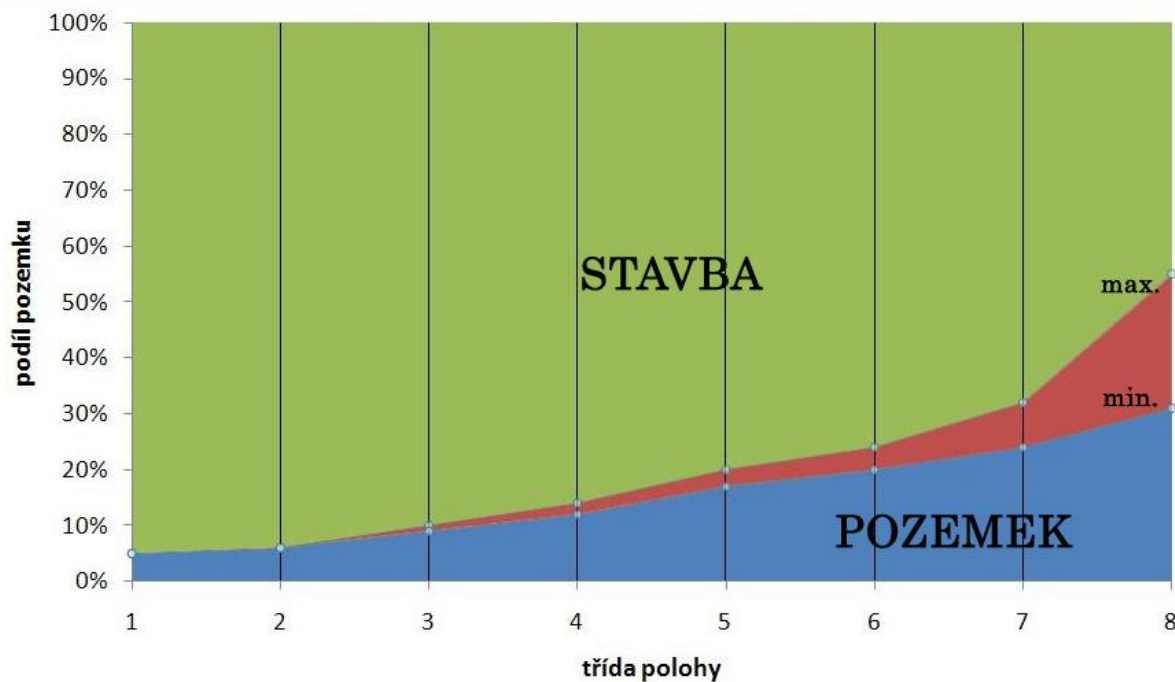
VI - Povyšující faktory	
<i>Zvýšení až o jednu třídu lze provést v těchto případech:</i>	
<i>- obytné objekty, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k vyššímu stupni využití, než ke kterému nyní slouží</i>	
<i>- rohové parcely pro obchodní účely</i>	
<i>- pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích</i>	
<i>- obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, pokud to již nebylo zohledněno dříve</i>	
<i>- oblasti s výrazným zvýhodněním daňových poplatků</i>	

VII - Redukující faktory	
<i>Snížení až o jednu třídu lze provést v následujících případech:</i>	
<i>- předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než je dosud praktikován</i>	
<i>- rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u obytných objektů</i>	
<i>- blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení u obytných, administrativních nebo hotelových objektů</i>	
<i>- mimořádné zastínění obytných objektů (les, skály, severní úbočí ap.)</i>	

Pomocí uvedených klíčů třídy polohy stanovíme procentuální podíl ceny pozemku. Nejdříve aritmetickým průměrem provedeme výpočet výsledné třídy polohy a poté je k výsledku přiřazen procentuální podíl ceny pozemku z celkového souboru stavba + pozemek. V následující tabulce je vyobrazen podíl ceny pozemku na celkových nákladech, zjištěno podle Naegeliho pro SRN a Švýcarsko.

Tab. č. 5 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho (1, s. 394)

<i>Třída polohy</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
<i>Podíl pozemku z celku (%)</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>9</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>22</i>	<i>30</i>	<i>35 - 55</i>



Graf č. 4 – Podíl ceny pozemku z ceny nemovitosti podle Naegeliho

Při uvažování velikosti pozemku a zastavěné plochy objektu můžeme dle současných zvyklostí považovat za přijatelný až trojnásobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové ceny pozemku. Výměru přebývající plochy je nutno ocenit samostatně.

Matematicky je výpočet vyjádřen vztahem:

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

kde značí

CP ... cenu celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

RC ... výchozí cenu (tj. cenu bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku (Kč),

PP ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný Naegeliho metodou z třídy polohy (%),

PS ... poměrný podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb; $PS = 100 - PP$ (%).“

(1, s. 397)

Tab. č. 6 – Princip metody ocenění pozemku metodou třídy polohy (1, s. 395)

Část souboru stavba + pozemek	Veličina Kč	Podíl %
Pozemek	<i>Hledaná cena pozemku CP, zjistí se výpočtem z ceny stavby a z podílu pozemku PP</i> $CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} = RC \cdot \frac{PP}{PS}$	PP % <i>Podíl pozemku PP se zjistí zařazením do třídy polohy pomocí klíčů polohy</i>
Stavba	<i>Známa (resp. odhadcem nákladovým způsobem zjištěná) cena stavby na pozemku (v cenové úrovni platné ke dni odhadu, bez odpočtu opotřebení - stavba nová)</i> RC	<i>Podíl stavby PS</i> <i>= (100 - PP) %</i>
Celkem	CP + RC	100 %

4.2.1 Výhody metody

- „zjišťuje se vlastně hodnota pozemku v tržním hospodářství, i když toto ještě není dlouhodobě rozvinuto a stabilizováno a není tedy možno zodpovědně použít výnosovou metodu,
- i kdyby tržní hospodářství již bylo, pro danou metodu není nutno znát konkrétní výši nájemného, obvykle stačí zjistit obestavěný prostor budovy a spočítat reprodukční cenu (což je stejně zapotřebí pro hodnotu věcnou),
- metoda přitom svým způsobem supluje i metodu výnosovou,
- neuplatní se zde hledisko výběru úrokové míry, které (jak je vidět výše z příkladů) může okamžitou výnosovou hodnotu nemovitosti velmi podstatně ovlivnit. Metoda naopak

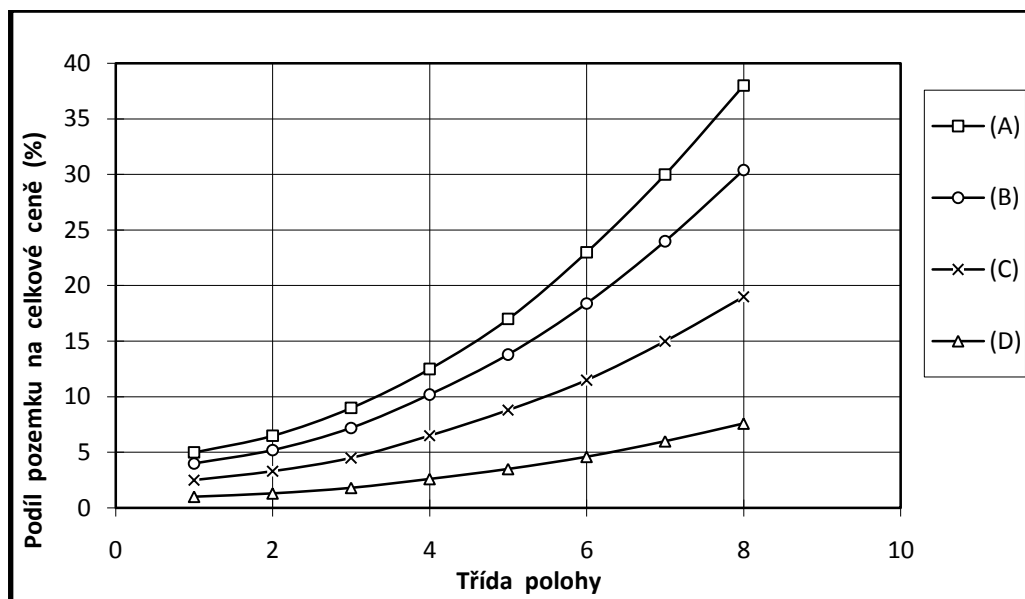
stabilizuje ceny pozemků bez vlivu okamžitého kolísání; vzhledem ke specifické nemovitosti jako věci dlouhodobého trvání je toto jistě přiměřené a žádoucí. “ (1, s. 396)

4.2.2 Úprava metody třídy polohy pro Českou republiku

V letech 1992 – 1994 vypracovali posluchači studia na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně studii k možnosti aplikování metody na české poměry. Ze studie vyplývá, že je metoda použitelná pro české poměry v původních hodnotách, avšak za použití českých reprodukčních cen. Výsledky studie jsou vyobrazeny v následující tabulce č. 7 a grafu č. 5. (1, s. 398)

*Tab. č. 7 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí pro jednotlivé třídy polohy
(úprava pro ČR) (1, s. 399)*

Třída polohy			1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl ceny pozemku %	<i>provozní, města nad 100 tis. obyvatel</i>	(A)	5,0	6,5	9,0	13,0	17,5	23,0	30,0	38,0
	<i>provozní, města do 100 tis. obyvatel</i>	(B)	4,0	5,2	7,2	10,4	14,0	18,4	24,0	30,4
	<i>provozní, ostatní obce</i>	(C)	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15,0	19,0
	<i>obytné, regulované nájemné, bez provozních prostor</i>	(D)	1,0	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6,0	7,6



Graf č. 5 - Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí pro jednotlivé třídy polohy

(úprava pro ČR) (1, s. 399)

4.2.3 Zjištění poměru ceny pozemků a ceny staveb ze smluvní ceny pro Naegeliho metodu třídy polohy

Největší problém nastává při prodeji nemovitostí, kdy je stanovena pouze jedna prodejní cena za všechny stavby a pozemky dohromady. Nastává tak otázka, jak lze z celkové prodejní ceny odvodit cenu pozemku samotného. Existují dva způsoby pro odvození ceny pozemku. Jednou je odečtení časové ceny staveb z celkové smluvní ceny. Tento způsob se využívá často v zahraničí k tvorbě cenových map. Druhým způsobem je aplikace metody třídy polohy, vyjádřená následujícím vztahem. (1, s. 399 – 400)

$$CP = CS \cdot \frac{PP\%}{TH \cdot (100\% - PP\%) + PP\%}$$

kde značí

CP ... cenu celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby (Kč),

CS ... smluvní cenu souboru stavba + pozemek (Kč),

PP ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný Naegeliho metodou z třídy polohy (%),

TH ... technickou hodnotu.“ (1, s. 400)

Situace I - plocha pozemků do n-násobku zastavěné plochy

Odvození ceny pozemku z ceny staveb na něm umístěných, popř. předpokládaných, lze vyjádřit matematickým vztahem:

$$CP = CNs \cdot \frac{PP\%}{(100\% - PP\%)}$$

kde značí

CP ... cenu pozemku (Kč)

CNs ... výchozí cenu (tj. cenu bez odpočtu opotřebení) staveb na pozemku (Kč)

PP% ... poměrný podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný
Naegeliho metodou z třídy polohy (%)

Podíl pozemku PP je dán pak vztahem:

$$PP = \frac{CP}{CP + CNs} \quad (2, \text{ s. } 197 - 199)$$

Situace II - plocha pozemků vyšší než n-násobek zastavěné plochy

V případě, kdy je plocha pozemků větší než n-násobek zastavěné plochy, vycházíme z úvahy, že cena pozemku CP je rozdíl ceny smluvní a ceny časové staveb. Pak tuto rozložíme na dvě části - cena základní části pozemku CPz, která odpovídá n-násobku zastavěné plochy, a cena části přebývající CPp. Pro výpočet podílu pozemku PP je zapotřebí znát cenu základní části pozemku, která je určena vztahem:

$$CPz = CP \cdot \frac{Pz}{Pz \cdot (1 - k) + k \cdot Pc}$$

kde značí:

CPz ... cenu základní části pozemku, která se následně dosazuje do vztahu pro podíl ceny pozemku,

CP ... cenu pozemku, zjištěnou výše jako rozdíl ceny smluvní a časové ceny staveb,

n ... násobek zastavěné plochy, uvažovaný nejvýše do podílu dle třídy polohy,

Pz ... n-násobek plochy pozemku, skutečně zastavěné stavbami,

Pc ... celkovou plochu pozemků, prodávaných s nemovitostí,

*k ... koeficient vyjadřující, kolikrát je u přebývajících části pozemku než n-násobek
zastavěné plochy jednotková cena menší než cena části základní.*

Podíl pozemku PP je dán pak vztahem:

$$PP = \frac{CP_z}{CP_z + CN_s} \quad (2, \text{ s. } 197 - 199)$$

II. PRAKTICKÁ ČÁST

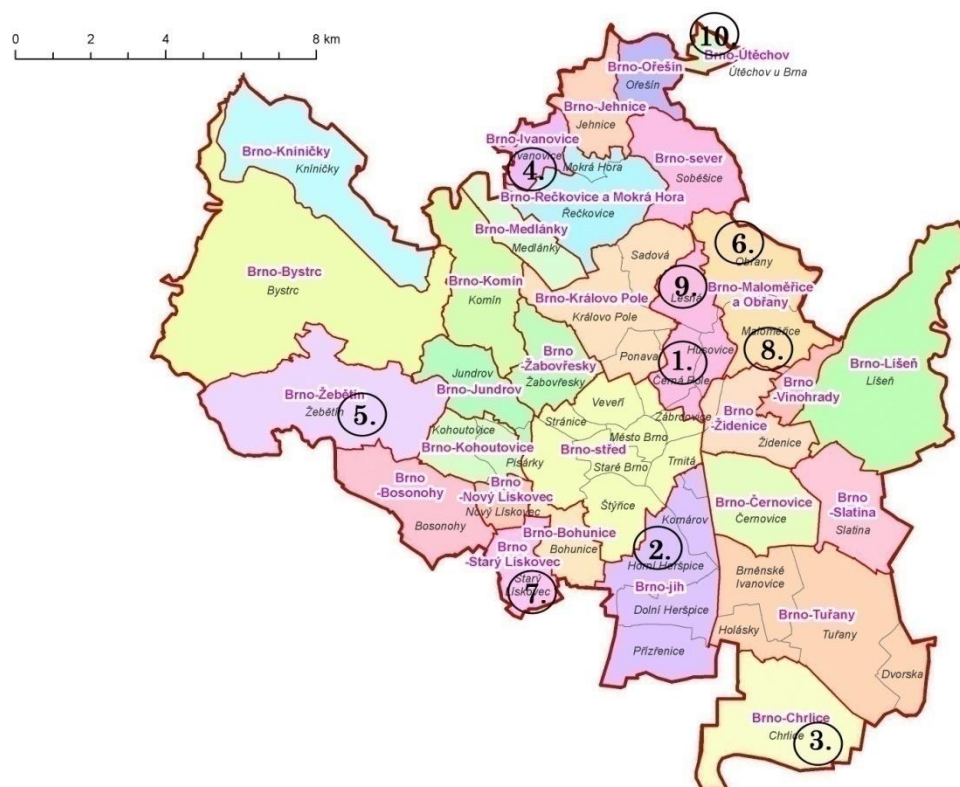
5 INFORMACE O POSUZOVANÝCH NEMOVITOSTECH

Pro účely zpracování této diplomové práce byla vytvořena databáze prodaných nemovitostí v lokalitě Brno-město. Databáze čítá 10 nemovitostí, které byly v roce 2012 prodány prostřednictvím realitní kanceláře RE/MAX.

Tab. č. 8 – Informace o nemovitostech (8) a (27)

Nemovitost č.	1	2	3	4	5
Lokalita	Černá pole	H. Heršpice	Chrlice	Ivanovice	Žebětín
Prodejní cena (Kč)	4 550 000	2 645 000	2 500 000	3 000 000	12 000 000
Zastavěná plocha pozemku (m ²)	105	70	85	120	203
Plocha ZP a nádvoří (m ²)	172	201	321	248	203
Celková plocha (m ²)	371	689	321	287	1 384
Nemovitost č.	6	7	8	9	10
Lokalita	Obřany	St. Lískovec	Maloměřice	Lesná	Útěchov
Prodejní cena (Kč)	1 700 000	3 050 000	2 600 000	9 400 000	3 930 000
Zastavěná plocha pozemku (m ²)	60	120	90	136	57
Plocha ZP a nádvoří (m ²)	168	706	179	260	57
Celková plocha (m ²)	284	1 116	179	452	236

Jako podklad pro účely této diplomové práce byly využity tržní ceny nemovitostí, tedy skutečně realizované ceny rodinných domů s pozemky, zprostředkované od realitní kanceláře RE/MAX. Dalšími důležitými podklady byly výměry – výměra pozemku zastavěná stavbou, výměra pozemku, který je v KN veden v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, a taktéž celková výměra celého pozemku. Výměry byly získány od realitní kanceláře RE/MAX (27), avšak byly následně ověřeny při nahlížení do katastru nemovitostí (8). Pro zjištění přesných adres nemovitostí bylo využito mapových podkladů (13) a (14).



Obr. č. 4 – Rozmístění hodnocených nemovitostí v okrese Brno-město

5.1 NEMOVITOST Č. 1

U první nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu se zahradou v okrese Brno-město, v katastrálním území Černá Pole, 610771. Nemovitost se nachází na adrese Tišnovská 1402/23, na parcelách p. č. 2069 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 2070 (zahrada). Zastavěná plocha je 105 m² a celková plocha objektu činí 371 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 4 550 000,- Kč.



Obr. č. 5 – Nemovitost č. 1

5.2 NEMOVITOST Č. 2

U druhé nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu se zahradou v okrese Brno-město, v katastrálním území Horní Heršpice, 612065. Nemovitost se nachází na adrese Kšírova 291/62, na parcelách p. č. 458 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 457 (zahrada). Zastavěná plocha je 70 m² a celková plocha objektu činí 689 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 2 645 000,- Kč.



Obr. č. 6 – Nemovitost č. 2

5.3 NEMOVITOST Č. 3

U třetí nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu v okrese Brno-město, v katastrálním území Chrlice, 654132. Nemovitost se nachází na adrese Zámecká 68/17, na parcele p. č. 110 (zastavěná plocha a nádvoří). Zastavěná plocha je 85 m² a celková plocha objektu činí 321 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 2 500 000,- Kč.



Obr. č. 7 – Nemovitost č. 3

5.4 NEMOVITOST Č. 4

U čtvrté nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu v okrese Brno-město, v katastrálním území Ivanovice, 655856. Nemovitost se nachází na adrese Sychrov 49/2, na parcelách p. č. 142/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 87/12 (ostatní plocha). Zastavěná plocha je 120 m² a celková plocha objektu činí 287 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 3 000 000,- Kč.



Obr. č. 8 – Nemovitost č. 4

5.5 NEMOVITOST Č. 5

U páté nemovitosti se jedná o prodej luxusního rodinného domu v okrese Brno-město, v katastrálním území Žebětín, 795674. Nemovitost se nachází na adrese Klobouček 724/20, na parcelách p. č. 1607/40 (zastavěná plocha a nádvoří), p. č. 1607/41 (orná půda) a p. č. 1607/25 (orná půda). Zastavěná plocha je 203 m² a celková plocha objektu činí 1 384 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 12 000 000,- Kč.



Obr. č. 9 – Nemovitost č. 5

5.6 NEMOVITOST Č. 6

U šesté nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu se zahradou v okrese Brno-město, v katastrálním území Obřany, 612553. Nemovitost se nachází na adrese Liščí 227/13, na parcelách p. č. 1602 (zastavěná plocha a nádvoří), p. č. 1603 (zahrada) a p. č. 1593/7 (ostatní plocha). Zastavěná plocha je 60 m² a celková plocha objektu činí 184 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 1 700 000,- Kč.



Obr. č. 10 – Nemovitost č. 6

5.7 NEMOVITOST Č. 7

U sedmé nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu se zahradou v okrese Brno-město, v katastrálním území Starý Lískovec, 612014. Nemovitost se nachází na adrese Malostranská 20/37, na parcelách p. č. 932 (zastavěná plocha a nádvoří), p. č. 933 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 934 (zahrada). Zastavěná plocha je 120 m² a celková plocha objektu činí 1 116 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 3 050 000,- Kč.



Obr. č. 11 – Nemovitost č. 7

5.8 NEMOVITOST Č. 8

U osmé nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu v okrese Brno-město, v katastrálním území Maloměřice, 612499. Nemovitost se nachází na adrese Rázusova 393/27, na parcele p. č. 1023 (zastavěná plocha a nádvoří). Zastavěná plocha je 90 m² a celková plocha objektu činí 179 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 2 600 000,- Kč.



Obr. č. 12 – Nemovitost č. 8

5.9 NEMOVITOST Č. 9

U deváté nemovitosti se jedná o prodej rodinného domu se zahradou v okrese Brno-město, v katastrálním území Lesná, 610887. Nemovitost se nachází na adrese Seifertova 835/48, na parcelách p. č. 933/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 914/10 (ostatní plocha), 933/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 934 (zahrada). Zastavěná plocha je 136m² a celková plocha objektu činí 452 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 9 400 000,- Kč.



Obr. č. 13 – Nemovitost č. 9

5.10 NEMOVITOST Č. 10

U desáté nemovitosti se jedná o prodej novostavby rodinného domu v okrese Brno-město, v katastrálním území Útěchov u Brna, 775550. Nemovitost se nachází na adrese Dlouhé vrchy, v KN vedená jako rozestavěná budova, na parcelách p. č. 99/123 (zastavěná plocha a nádvoří) a p. č. 99/108 (orná půda). Zastavěná plocha je 57m² a celková plocha objektu činí 236 m². Tržní cena nemovitosti, tedy skutečně realizovaná cena, je dle realitní kanceláře RE/MAX 3 930 000,- Kč.



Obr. č. 14 – Nemovitost č. 10

6 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Pro ocenění pozemku Naegeliho metodou bylo nejdříve třeba ocenit stavbu, tzn. stanovit reprodukční cenu staveb na pozemku bez Kp. Toto ocenění proběhlo u všech deseti staveb nákladovým způsobem podle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a je součástí přílohy č. 3.

Následně bylo provedeno ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy. Jednotlivým nemovitostem byly přiděleny třídy polohy podle klíče třídy polohy I – IV. Klíč třídy polohy V (řemesla, průmysl, administrativa, obchod) nebyl využit, jelikož se jednalo o rodinné domy. Aritmetickým průměrem byla stanovena výsledná třída polohy a podle původní Naegeliho tabulky bylo přiděleno procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky. Z reprodukční ceny všech staveb na pozemku a právě vypočteného procenta zastoupení pozemku v ceně souboru stavby + pozemky byla vypočtena cena základní plochy pozemku. Pokud byla plocha pozemku větší než 3 násobek zastavěné plochy, tak se tato přebývající plocha opravila o koeficient ceny přebývající plochy (0,25). Na závěr byla určena celková cena pozemku. Tento výpočet probíhal ve třech variantách:

1. výpočet ceny všech pozemků dané nemovitosti,
2. výpočet ceny pozemku vedené v KN ve druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří,
3. výpočet ceny pozemku zastavěného stavbou.

Výpočet cen pozemků Naegeliho metodou třídy polohy je uveden v příloze č. 5, resp. v příloze č. 6 a č. 7.

Podle cenové mapy stavebních pozemků města Brna byly stanoveny ceny jednotlivých pozemků za 1 m². V tomto případě již mohlo dojít k porovnání cen pozemků stanovených Naegeliho metodou třídy polohy s cenami dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna (15).

Tab. č. 9 – Výpočet cen pozemků za 1 m² Naegeliho metodou třídy polohy a stanovení podílů vzhledem k CMSP

Pozemky	Nemovitost č.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Stávající, tedy všechny pozemky	cena (Kč)	739 100	306 600	271 000	312 700	1 558 200	205 200	557 600	271 900	855 100	239 000
	výměra (m ²)	371	689	321	287	1 384	284	1 116	179	452	236
	cena (Kč/m ²)	1 992	445	844	1 090	1 126	723	500	1 519	1 892	1 013
Vztaženo jen na výměru zastavěné plochy a nádvoří	cena (Kč)	707 700	195 300	271 000	312 700	1 182 100	179 300	453 500	271 900	855 100	218 300
	výměra (m ²)	172	201	321	248	203	168	706	179	260	57
	cena (Kč/m ²)	4 115	972	844	1 261	5 823	1 067	642	1 519	3 289	3 830
Vztaženo jen na výměru stavby, bez nádvoří a zahrady	cena (Kč)	707 700	195 300	254 500	312 700	1 182 100	179 300	365 600	271 900	855 100	218 300
	výměra (m ²)	105	70	85	120	203	60	120	90	136	57
	cena (Kč/m ²)	6 740	2 790	2 994	2 606	5 823	2 988	3 047	3 021	6 288	3 830
Cena dle cenové mapy stavebních pozemků (CMSP) Kč/m ²		3 440	1 950	2 200	2 200	2 300	1 880	2 000	2 090	2 200	2 750
Podíl ceny všech pozemků a ceny dle CMSP (koeficient 1)		0,58	0,23	0,38	0,50	0,49	0,38	0,25	0,73	0,86	0,37
Podíl ceny ZP a nádvoří a ceny dle CMSP (koeficient 2)		1,20	0,50	0,38	0,57	2,53	0,57	0,32	0,73	1,49	1,39
Podíl ceny zastavěné plochy a ceny dle CMSP (koeficient 3)		1,96	1,43	1,36	1,18	2,53	1,59	1,52	1,45	2,86	1,39

6.1 OVĚŘENÍ VÝPOČTU PODLE NAEGELIHO METODY VE VZTAHU K CENĚ PODLE CMSP

Pro určení závislosti cen vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen získaných z cenové mapy stavebních pozemků byl v tabulce č. 9 proveden podíl jednotlivých cen vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen dle CMSP. Je zřejmé, že v prvním případě, kdy určujeme cenu pro všechny pozemky, je tento vypočtený koeficient menší, než když určujeme ve třetím případě cenu pozemku zastavěného stavbou, kdy je tento koeficient 4× větší oproti ceně za všechny pozemky. Můžeme tedy stanovit koeficienty – podle tabulky č. 9 vypočteme aritmetickým průměrem získané koeficienty a získáváme koeficient 1 = 0,48; koeficient 2 = 0,97; koeficient 3 = 1,73.

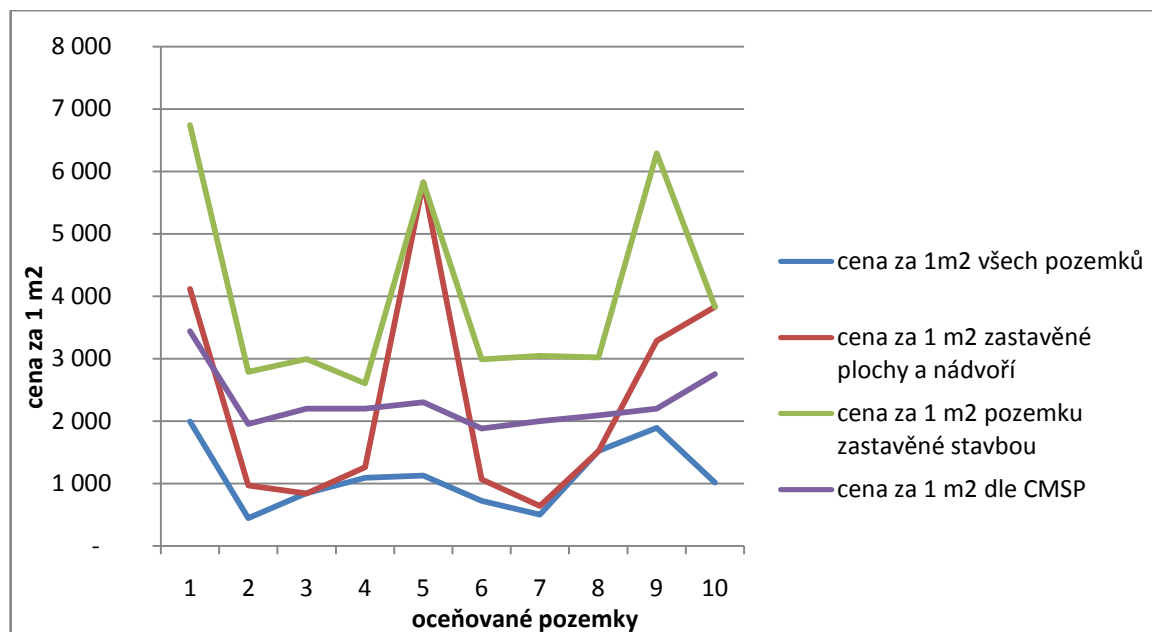
Tab. č. 10 – Podíl cen vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen získaných z CMSP

Podíl ceny všech pozemků a ceny dle CMSP (koeficient 1)	0,48
Podíl ceny ZP a nádvoří a ceny dle CMSP (koeficient 2)	0,97
Podíl ceny zastavěné plochy a ceny dle CMSP (koeficient 3)	1,73

Z tabulky č. 9 byl vyhotoven graf č. 6, který nám napovídá o závislosti cen vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy pro všechny tři případy, tzn.:

1. výpočet ceny všech pozemků dané nemovitosti,
2. výpočet ceny pozemku vedené v KN ve druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří,
3. výpočet ceny pozemku zastavěného stavbou

a cen získaných z cenové mapy stavebních pozemků. Všechny uvedené ceny jsou vztaženy na 1 m².



Graf č. 6 – Ceny pozemků za 1 m² vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy a dle CMSP u posuzovaných nemovitostí

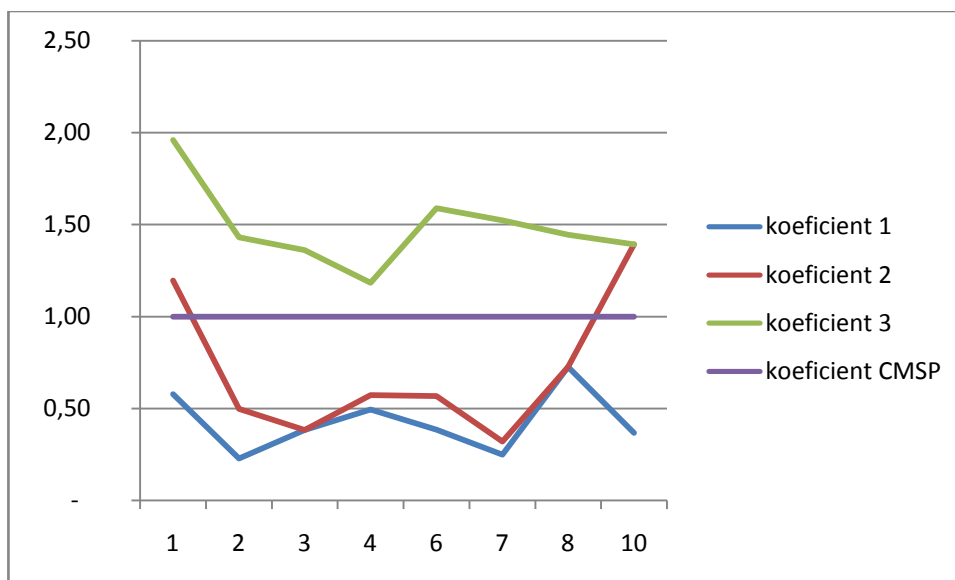
Z grafu č. 6 je zřejmé, že nemovitosti č. 5 a č. 9 jsou odlehlé. Důvodem může být i to, že u nemovitosti č. 5 evidujeme výměru pozemků až 6× větší než plochu zastavěnou stavbou. U nemovitosti č. 9 naopak se nacházejí 3 nadzemní podlaží objektu i podsklepení. Proto bylo odzkoušeno tyto nemovitosti vyřadit. Tímto vyřazením odlehlých hodnot nám vycházejí koeficienty takto: koeficient 1 = 0,43; koeficient 2 = 0,71; koeficient 3 = 1,49.

Tab. č. 11 – Podíl cen pozemků vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen získaných z CMSP bez odlehlých hodnot

Podíl ceny všech pozemků a ceny dle CMSP (koeficient 1)	0,43
Podíl ceny ZP a nádvoří a ceny dle CMSP (koeficient 2)	0,71
Podíl ceny zastavěné plochy a ceny dle CMSP (koeficient 3)	1,49

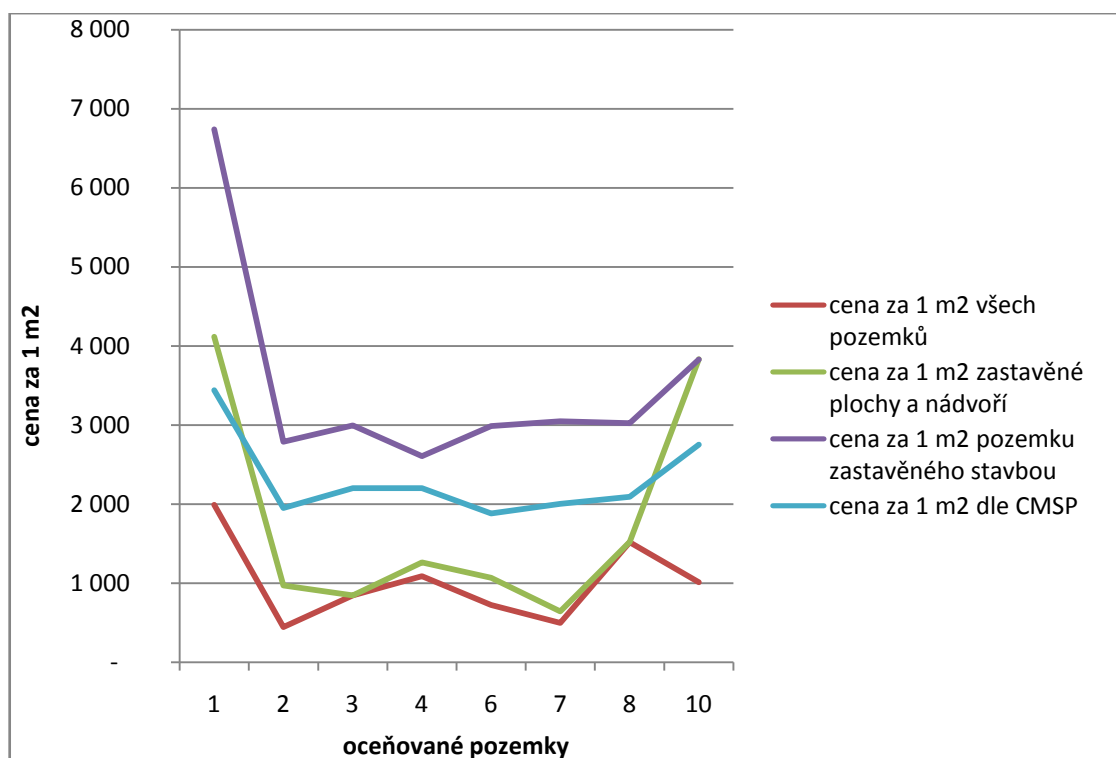
Podíly cen pozemků za m² vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen dle CMSP, tzn. koeficient 1, koeficient 2 a koeficient 3, jsou porovnány v grafu č. 7 s koeficientem CMSP, který v grafu č. 7 vyjadřuje hodnotu 1,00. Z grafu je zřejmé, že ceny dle CMSP jsou větší než ceny stanovené Naegeliho metodou třídy polohy v případě cen všech pozemků

a v případě cen pozemků vedených v KN ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Naopak můžeme tvrdit, že stanovené ceny Naegeliho metodou třídy polohy pouze pro pozemky zastavěné stavbou jsou větší než ceny dle CMSP.



Graf č. 7 – Podíly cen pozemků za 1 m² (koefficienty) vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy vzhledem k CMSP

Graficky můžeme vyjádřit závislost cen vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen získaných z cenové mapy stavebních pozemků při vyloučení dvou odlehlých hodnot (nemovitosti č. 5 a č. 9) v grafu č. 8. Všechny uvedené ceny jsou vztaženy na 1 m².



Graf č. 8 – Ceny pozemků za 1 m² vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy a dle CMSP při vyloučení odlehklých hodnot

Pokusíme se ještě potvrdit či vyvrátit vliv podlažnosti, což je podíl zastavěné plochy všech podlaží a zastavěné plochy 1.NP.

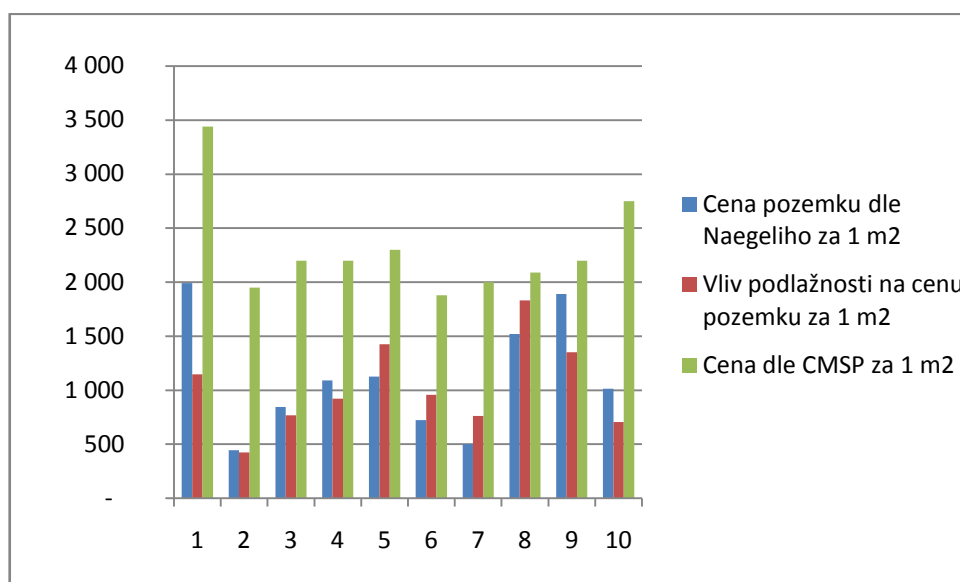
Tab. č. 12 – Podíl koeficientu 3 a podlažnosti

Podlažnost (odb. odhad)	3,4	1,5	1,5	1,4	2,0	1,2	1,0	1,2	4,0	2,0
Koeficient 3	1,96	1,43	1,36	1,18	2,53	1,59	1,52	1,45	2,86	1,39
Podíl koeficientu 3 a podlažnosti	0,58	0,95	0,91	0,85	1,27	1,32	1,52	1,20	0,71	0,70

Budeme uvažovat vliv podlažnosti na cenu všech pozemků, který je naznačen v tabulce č. 13 a následně v grafu č. 9. Z grafu č. 9 je zřejmé, že podlažnost ovlivní cenu pozemku vypočtenou dle Naegeliho metody třídy polohy, avšak toto ovlivnění není dostatečné pro dosažení cen pozemků dle cenové mapy stavebních pozemků.

Tab. č. 13 – Vliv podlažnosti na cenu všech pozemků

Cena všech pozemků dle Naegeliho za 1 m ² (Kč/m ²)	1 992	445	844	1 090	1 126	723	500	1 519	1 892	1 013
Vliv podlažnosti na cenu pozemku (Kč/m ²)	1 148	424	766	922	1 425	957	761	1 830	1 352	705
Cena dle CMSP (Kč/m ²)	3 440	1 950	2 200	2 200	2 300	1 880	2 000	2 090	2 200	2 750



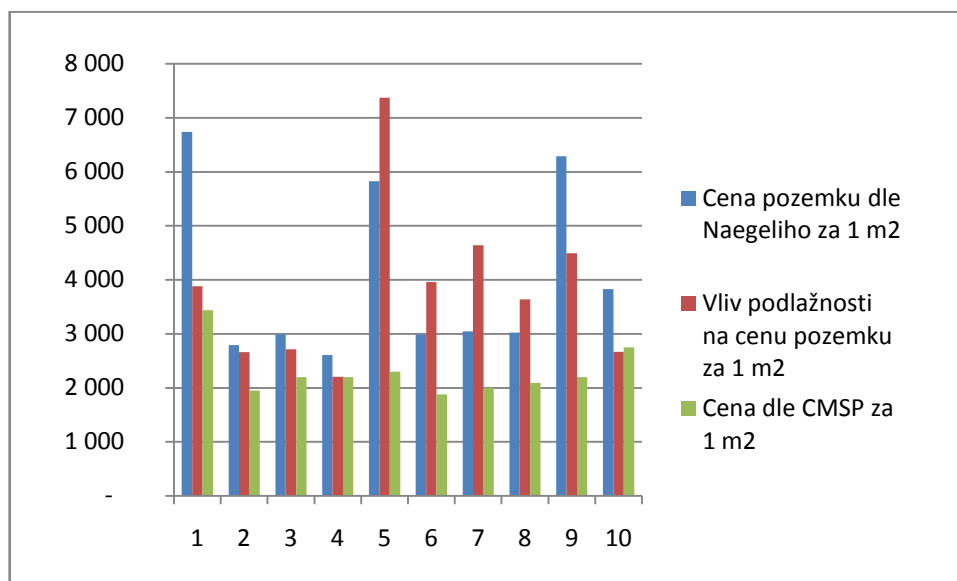
Graf č. 9 – Vliv podlažnosti na cenu všech pozemků

Tab. č. 14 – Vliv podlažnosti na cenu pozemku zastavěného stavbou

Cena pozemku zastavěného stavbou za 1 m ² (Kč/m ²)	6 740	2 790	2 994	2 606	5 823	2 988	3 047	3 021	6 288	3 830
Vliv podlažnosti na cenu pozemku (Kč/m ²)	3 884	2 661	2 717	2 205	7 372	3 958	4 641	3 639	4 492	2 667
Cena dle CMSP	3 440	1 950	2 200	2 200	2 300	1 880	2 000	2 090	2 200	2 750

V tabulce č. 14 a následně v grafu č. 10 je znázorněn vliv podlažnosti na cenu pozemku zastavěného stavbou. V předchozím textu bylo uvedeno, že průměrný podíl ceny pozemku zastavěného stavbou a ceny dle CMSP je roven 1,73. Nyní stanovíme průměrný podíl ceny pozemku zastavěného stavbou, kde je zahrnut vliv podlažnosti, a ceny dle CMSP. Tento podíl je v tomto případě roven 1,71. U nemovitostí č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 10 bychom mohli uvažovat vliv podlažnosti na cenu pozemku zastavěného stavbou. Avšak tuto teorii nelze aplikovat

u nemovitostí č. 5, č. 6, č. 7, č. 8 a č. 9, kde se cena pozemku ovlivněná podlažností neblíží ceně dle CMSP.

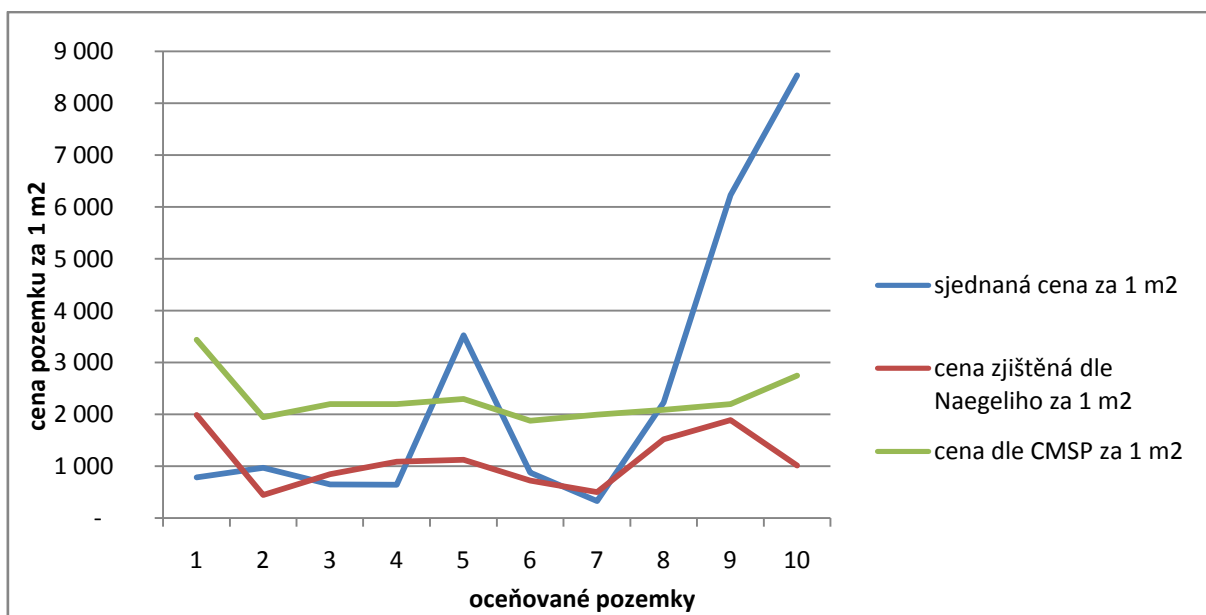


Graf č. 10 – Vliv podlažnosti na cenu pozemku zastavěného stavbou

6.2 OVĚŘENÍ TABULKY PODÍLŮ POZEMKU V JEDNOTLIVÝCH TŘÍDÁCH POLOHY NAEGELIHO METODY

V následující tabulce č. 15 stanovíme vzájemný poměr sjednané ceny pozemku (vypočtena jako rozdíl ceny tržní a ceny reprodukční) a ceny dle CMSP za 1 m^2 . Jednotlivé koeficienty jsou uvedeny v tabulce. Průměrnou hodnotu můžeme stanovit na 1,05. V tabulce č. 14 je taktéž pro porovnání uveden podíl ceny vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy vzhledem k CMSP, který byl však již uveden v předcházející kapitole, průměrná hodnota tohoto podílu činí 0,48.

Z tabulky č. 15 byl vyhotoven graf č. 11. Z uvedeného grafu můžeme posoudit závislost jednotlivých cen – ceny sjednané, ceny zjištěné dle Naegeliho metody třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků. Všechny uvedené ceny jsou vztaženy na 1 m^2 .

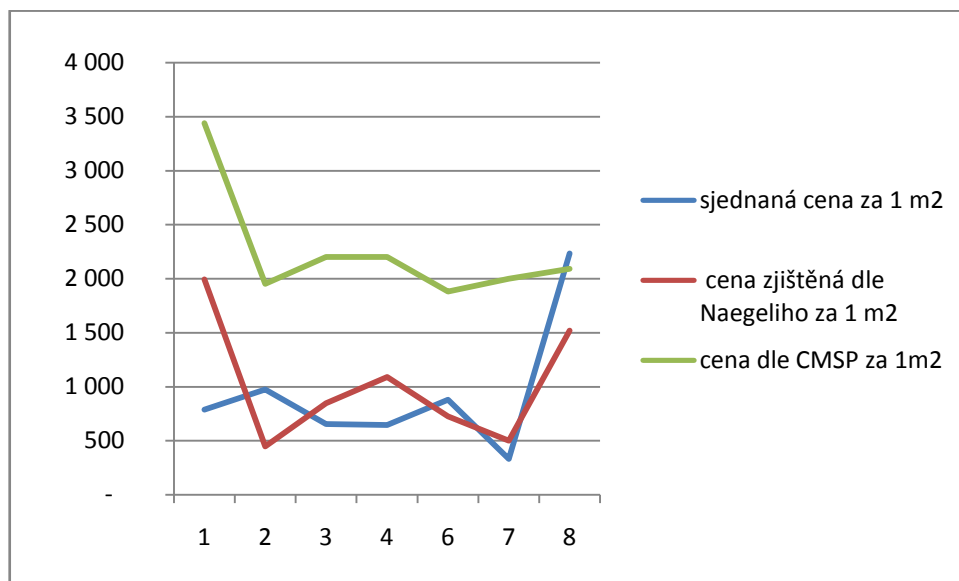


Graf č. 11 – Porovnání cen – ceny sjednané, ceny zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m^2

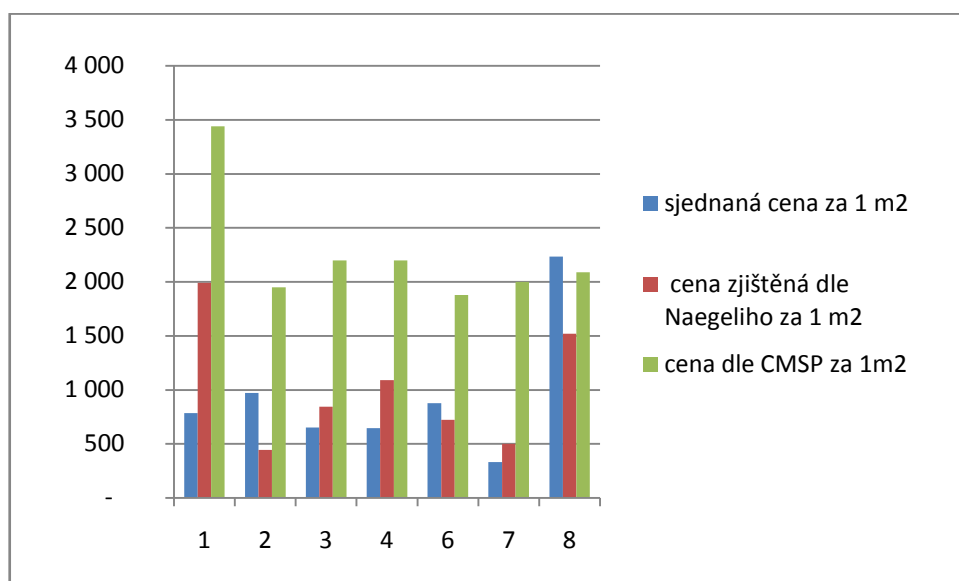
Tab. č. 15 – Výpočet sjednané ceny pozemku za 1 m², ceny pozemku dle Naegeliho metody za 1 m² a stanovení podílů vzhledem k CMSP

Nemovitost č.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cena prodejní (tržní cena) (Kč)	4 550 000	2 645 000	2 500 000	3 000 000	12 000 000	1 700 000	3 050 000	2 600 000	9 400 000	3 930 000
Cena staveb reprodukční (vyhláška nákl. bez Kp a bez odpočtu opotřebení) (Kč)	4 258 484	1 974 582	2 290 412	2 814 606	7 113 627	1 450 714	2 681 263	2 200 249	6 582 200	1 914 032
Cena pozemku celkem (Kč)	291 516	670 418	209 588	185 394	4 886 373	249 286	368 737	399 751	2 817 800	2 015 968
Výměra (m ²)	371	689	321	287	1 384	284	1 116	179	452	236
Sjednaná cena (Kč/m ²)	786	973	653	646	3 531	878	330	2 233	6 234	8 542
Koeficient (sjednaná cena/CMSP)	0,23	0,50	0,30	0,29	1,54	0,47	0,17	1,07	2,83	3,11
Cena pozemků dle Naegeliho s cenu staveb bez Kp (Kč)	739 100	306 600	271 000	312 700	1 558 200	205 200	557 600	271 900	855 100	239 000
Výměra (m ²)	371	689	321	287	1 384	284	1 116	179	452	236
Cena za 1 m ² zjištěná dle Naegeliho (Kč/m ²)	1 992	445	844	1 090	1 126	723	500	1 519	1 892	1 013
Koeficient (Naegeli/CMSP)	0,58	0,23	0,38	0,50	0,49	0,38	0,25	0,73	0,86	0,37
Cena dle CMSP (Kč/m ²)	3 440	1 950	2 200	2 200	2 300	1 880	2 000	2 090	2 200	2 750
Výměra (m ²)	371	689	321	287	1 384	284	1 116	179	452	236
Celková cena za pozemek dle CMSP (Kč)	1 276 240	1 343 550	706 200	631 400	3 183 200	533 920	2 232 000	374 110	994 400	649 000

Opět bylo vyzkoušeno vyřadit odlehlé hodnoty – nemovitosti č. 5, č. 9 a č. 10. Jak již bylo dříve uvedeno, nemovitost č. 5 obsahuje výměru pozemků až 6× větší než plochu zastavěnou stavbou. U nemovitosti č. 9 se naopak nacházejí 3 nadzemní podlaží objektu i podsklepení. U nemovitosti č. 10 se jedná o novostavbu, jejíž pozemky překračují více než 4× plochu zastavěné stavbou. Při vyřazení odlehlých hodnot následují grafy č. 12 a č. 13 pro porovnání cen – ceny sjednané, ceny stanovené Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle CMSP. Všechny uvedené ceny jsou vztaženy na 1 m².



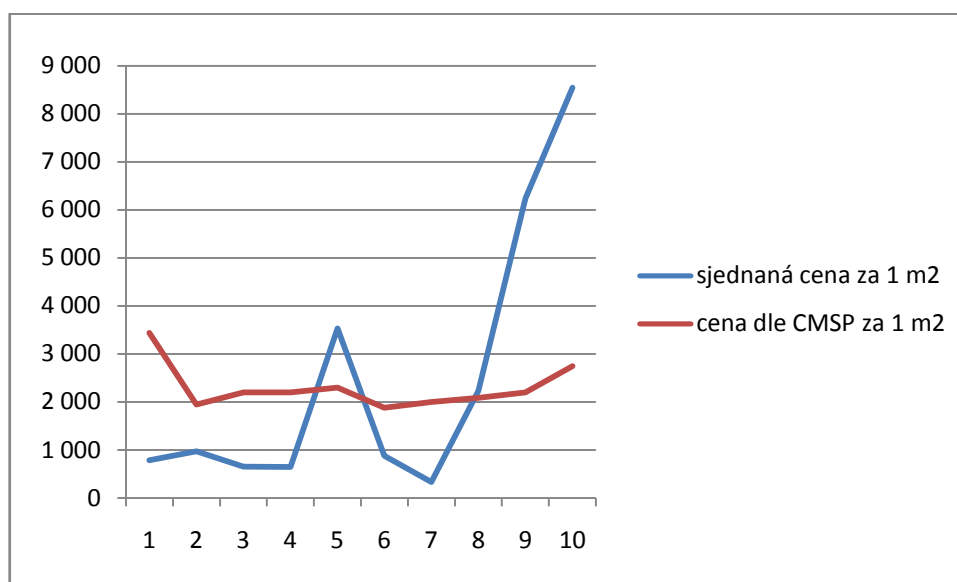
Graf č. 12 – Porovnání cen – ceny sjednané, ceny zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m² při vyloučení odlehlých hodnot



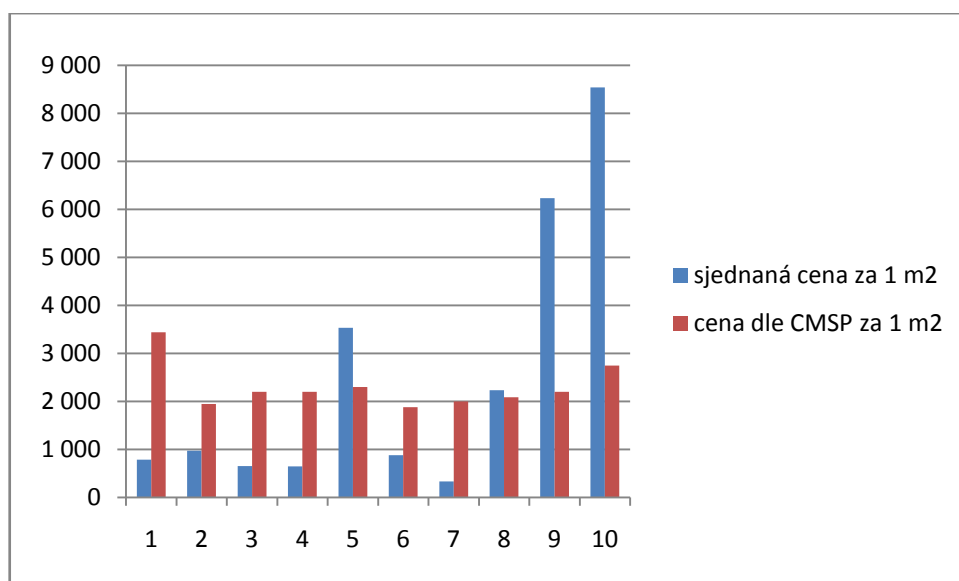
Graf č. 13 – Porovnání cen – ceny sjednané, ceny zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m² při vyloučení odlehlých hodnot

Obecně můžeme tvrdit, že cena dle cenové mapy stavebních pozemků je výrazně vyšší než cena sjednaná i cena stanovená dle Naegeliho metody třídy polohy. U tohoto souboru při vyřazení 3 cenově odlehlých nemovitostí můžeme hovořit, že podíl ceny sjednané a ceny dle CMSP činí 0,43 a podíl ceny stanovené dle Naegeliho metody třídy polohy a ceny dle CMSP je 0,44.

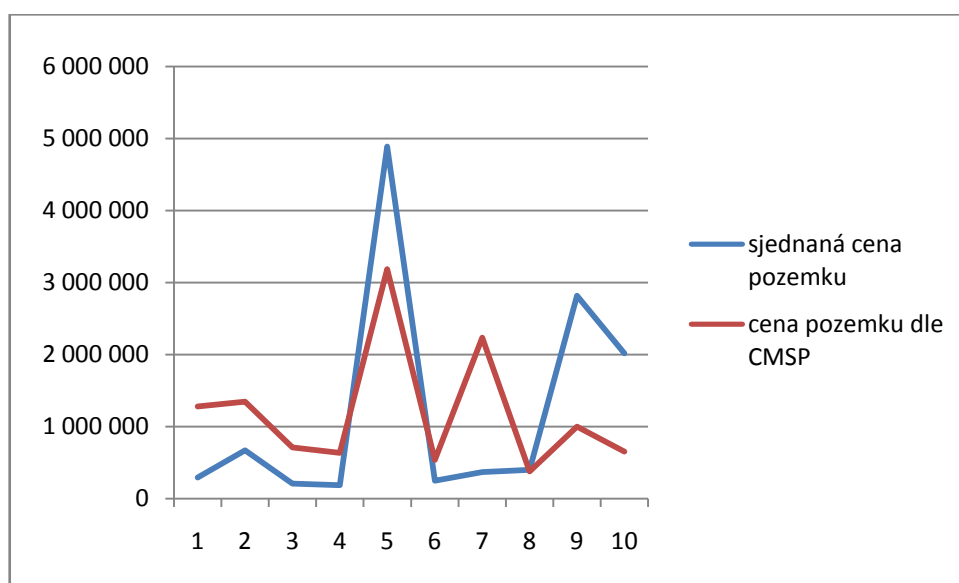
Pro dokončení ještě uvedeme porovnání sjednané ceny pozemku (rozdíl ceny tržní a ceny reprodukční) a ceny dle CMSP v uvedených liniových a sloupcových grafech. Uvedené ceny jsou vztaženy na 1 m² u grafů č. 14 a č. 15. U grafů č. 16 a č. 17 jsou vyjádřeny celkové ceny pozemků. Vzájemný poměr těchto cen, tedy ceny sjednané a ceny dle CMSP je 1,05. Ale v případě, když vyřadíme odlehlé hodnoty (nemovitosti č. 5, č. 9 a č. 10), je tento poměr roven 0,43.



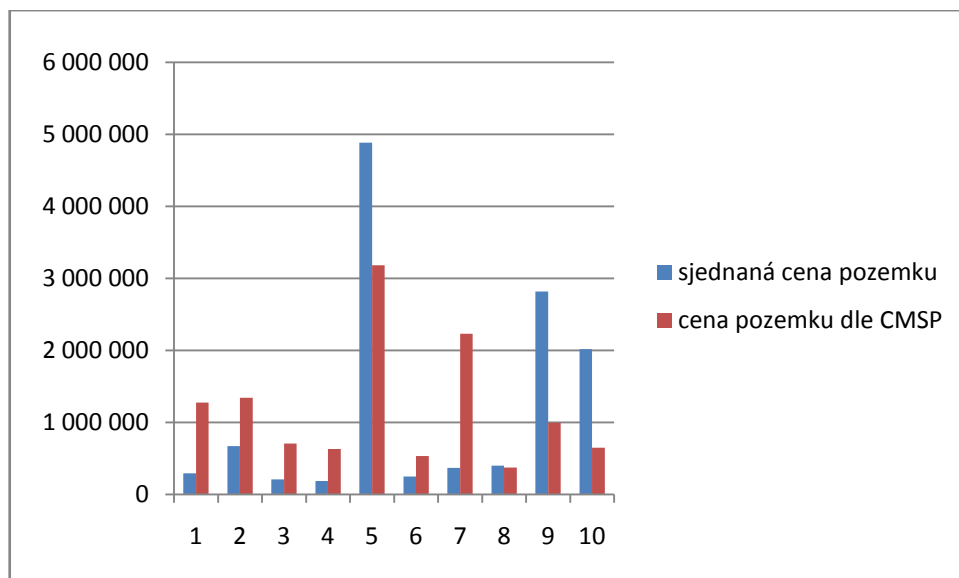
Graf č. 14 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků
za 1 m²



Graf č. 15 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m²

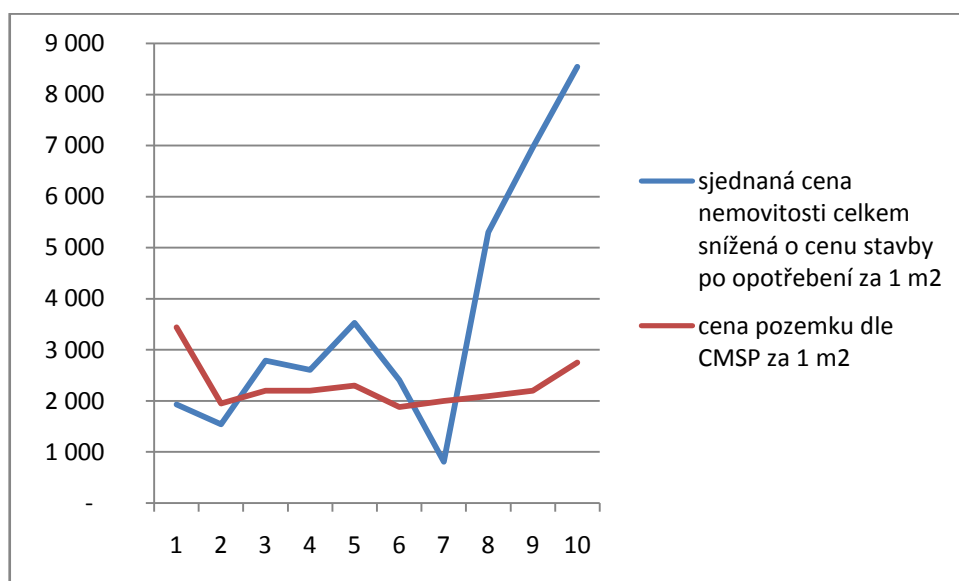


Graf č. 16 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků

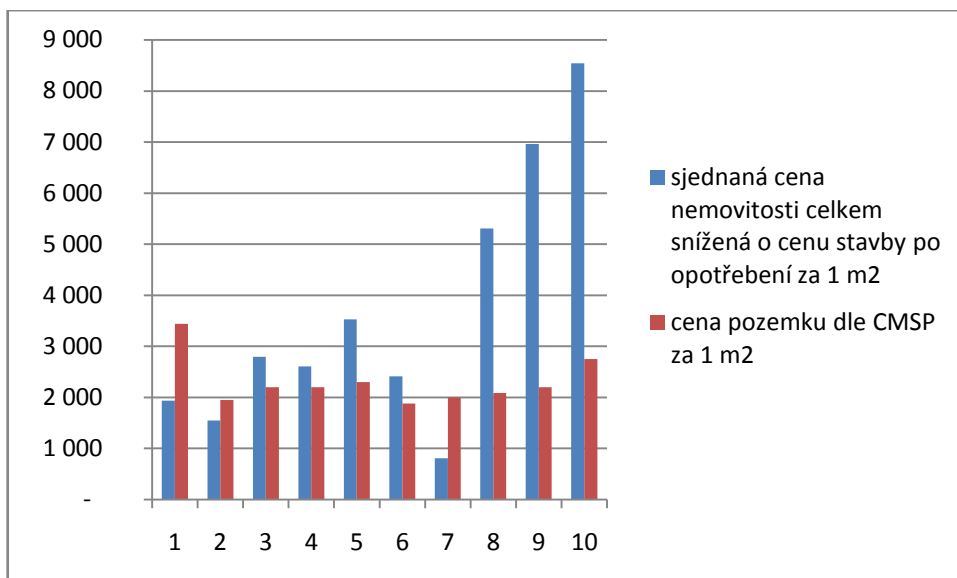


Graf č. 17 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků

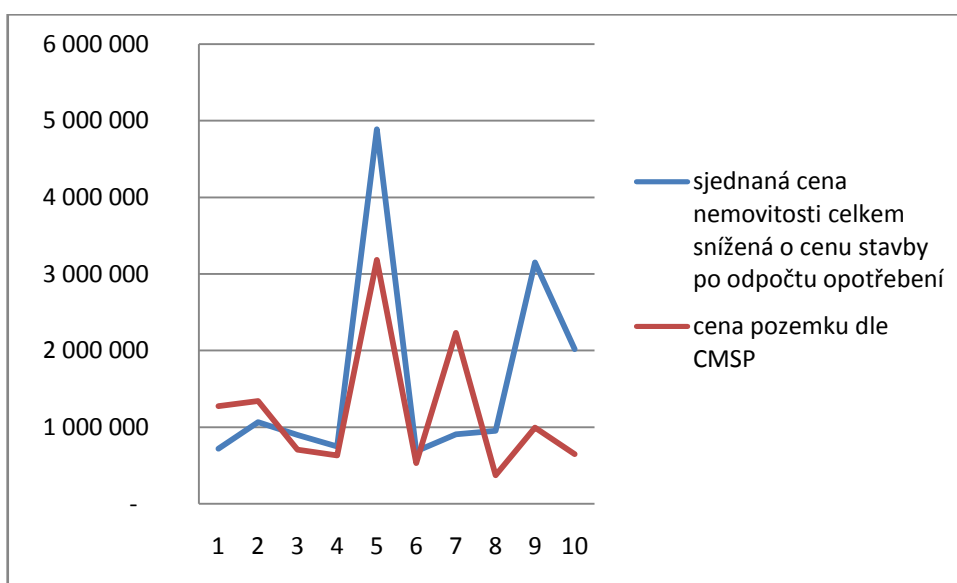
Sjednaná cena nemovitosti celkem snižená o cenu stavby po odpočtu opotřebení (rezi-duální metoda) v porovnání s cenou pozemku dle CMSP je vyobrazena v grafech č. 18 a č. 19, vyjádřena za 1 m². U grafu č. 20 a č. 21 jsou vyjádřeny celkové ceny pozemků. Vzá-jemný poměr těchto cen, tedy sjednané ceny nemovitosti celkem snižené o cenu stavby po odpočtu opotřebení a ceny dle CMSP, je 1,58. Při vyloučení odlehlých hodnot, tedy nemo-vitosti č. 5, č. 9 a č. 10, je tento poměr stanoven na 1,15.



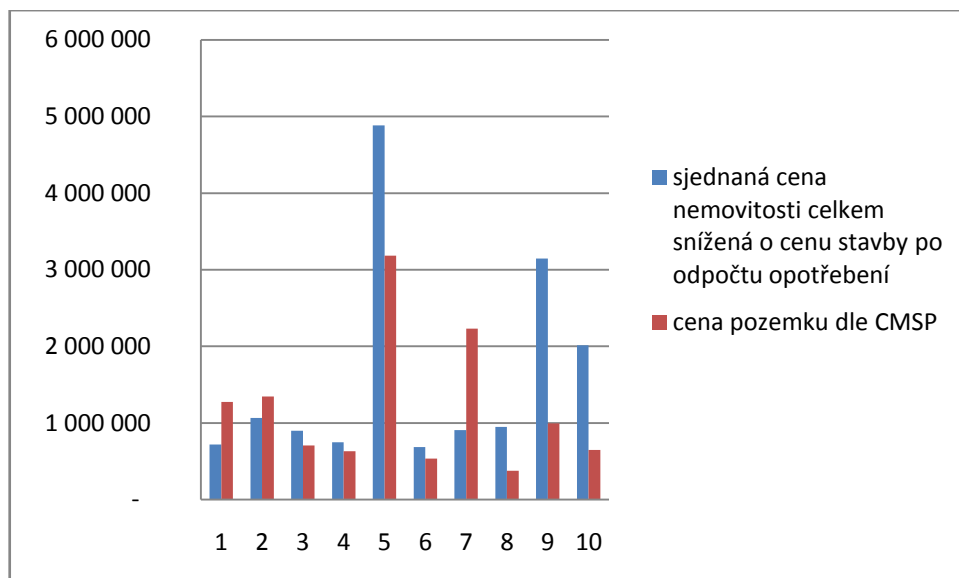
Graf č. 18 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snižené o cenu stavby po opo-třebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m²



Graf č. 19 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snižené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m²



Graf č. 20 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snižené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků



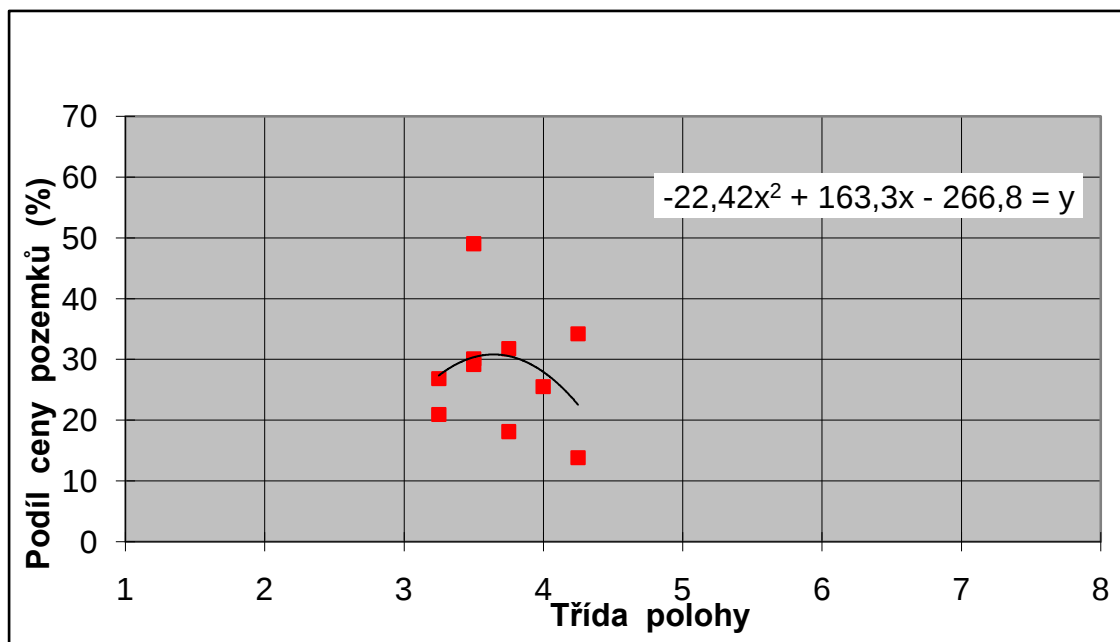
Graf č. 21 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snižené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků

Tab. č. 16 – Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy - odvození místních podílů pro statistické sledování

Nemovitost o známé ceně a výměrách pozemků - (podrobnější údaje dole) :	č.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
a) Zjištění třídy polohy											
Klíč třídy polohy		Třída	Třída	Třída	Třída	Třída	Třída	Třída	Třída	Třída	Třída
I - Všeobecná situace		5	5	3	3	4	4	4	4	4	3
II - Intenzita využití pozemku		4	3	3	3	5	3	3	3	4	5
III - Dopravní relace k velkomě- stu		4	4	3	3	4	3	4	3	3	2
IV - Obytný sektor		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
V - Řemesla, průmysl, adminis- trativa, obchod		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Průměr		4,25	4,00	3,25	3,25	4,25	3,50	3,75	3,50	3,75	3,50
VI - Povyšující faktory		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII - Redukující faktory		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výsledná třída polohy	Třída polohy	4,25	4,00	3,25	3,25	4,25	3,50	3,75	3,50	3,75	3,50
b) Zjištění podílu pozemků z ceny soubo- ru stavby (nové) + pozemky (základní výměra)											
Cena nemovitosti prodejní cel- kem (COB, CS)	Kč	4 550 000	2 645 000	2 500 000	3 000 000	12 000 000	1 700 000	3 050 000	2 600 000	9 400 000	3 930 000
Z toho časová cena staveb (CČ, CČs)	Kč	3 832 636	1 579 666	1 603 289	2 251 685	7 113 627	1 015 500	2 145 011	1 650 187	6 253 090	1 914 032
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs) bez Kp	Kč	4 258 484	1 974 582	2 290 412	2 814 606	7 113 627	1 450 714	2 681 263	2 200 249	6 582 200	1 914 032
Cena pozemku (odpočetem CP = CS - CČs)	Kč	717 364	1 065 334	896 711	748 315	4 886 373	684 500	904 989	949 813	3 146 910	2 015 968
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	371	689	321	287	1 384	284	1 116	179	452	236
Plocha zastavěná hlavními stav- bami celkem (Pzs)	m ²	105	70	85	120	203	60	120	90	136	57

Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (<i>n</i>)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano	ano	ano	ne	ano	ano	ano	ne	ano	ano
Koeficient ceny přebývající plochy (<i>k</i>)		0,25	0,25	0,25		0,25	0,25	0,25		0,25	0,25
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (<i>Pz</i>)	m ²	315	210	255	287	609	180	360	179	408	171
Cena základní plochy (CPz)	Kč	686 838	678 454	842 215	748 315	3 707 009	598 107	593 436	949 813	3 064 295	1 841 018
<i>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby (nové) + pozemky(PP%)</i>	<i>Podíl pozemků (%)</i>	13,89	25,57	26,89	21,00	34,26	29,19	18,12	30,15	31,77	49,03

Pro výpočet cenových podílů, tzn. procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru nové stavby + pozemky, byl využit tabulkový procesor MS Excel. Z tabulky č. 16 byl vykreslen bodový graf č. 22, tzn. odpovídajícím výsledným třídám polohy byl přiřazen cenový podíl pozemků. Těmito body byla následně proložena regresní polynomická křivka 2. řádu a byla vygenerována rovnice ve tvaru $A_1 \cdot x^2 + A_2 \cdot x + A_3 = y$, v níž A_n představují konstanty, x je třída polohy a y představuje procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru nové stavby + pozemky.



Graf č. 22 – Podíl ceny pozemků v závislosti na třídě polohy

Tab. č. 17 – Výpočet podílu pozemku z rovnice v grafu

A_1	A_2	A_3	Třída polohy	Podíl pozemku
-22,42	163,3	-266,8	3	21 %
-22,42	163,3	-266,8	4	28 %

Z vygenerované rovnice v grafu č. 22 byl v tabulce č. 17 následně vypočten podíl ceny pozemků neboli procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru nové stavby + pozemky. Tento podíl byl určen pouze pro 3. a 4. třídu polohy, jelikož byla databáze tvořena pouze pozemky s rodinnými domy, stanovení podílů u dalších tříd polohy by mohlo být neodpovídající.

ZÁVĚR

Téma aktualizace Naegeliho metody třídy polohy pro oceňování stavebních pozemků v ČR, stanovení cen, porovnání jejich vzájemného poměru a srovnání s cenami z cenové mapy stavebních pozemků je pilotním projektem a je určen především pro další výzkum. Dále uvedené závěry je třeba brát jako orientační vzhledem k tomu, že byly učiněny na relativně malém výběrovém souboru 10 nemovitostí.

Dle výsledků uvedených v diplomové práci podíl ceny vypočtené dle Naegeliho metody třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků je v Brně roven 0,44. A dále že podíl ceny sjednané (tzn. rozdíl ceny tržní celkem a reprodukční ceny staveb) a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků je roven 0,43.

Pokud bychom uvažovali (vyjma odlehlých hodnot) v prvním případě podíl ceny všech pozemků dle Naegeliho metody třídy polohy a ceny dle CMSP, pak bychom hovořili o koeficientu 0,43. V druhém případě, kdy je soubor pozemků tvořen pozemky evidovanými v KN ve druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, se jedná o koeficient rovný 0,71. V posledním třetím případě uvažujeme jen o pozemku zastavěném stavbou, koeficient je zde roven 1,49. Je tedy zřejmé, že ceny pozemku za 1 m² plochy zastavěné stavbou budou jednak větší než cena pozemku dle CMSP a také i větší než kdybychom uvažovali cenu za 1 m² všech pozemků.

Na závěr byly stanoveny nové podíly pozemků neboli procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru nové stavby a pozemků. Jelikož byla diplomové práce věnována stavebním pozemkům, které jsou zastavěné rodinnými domy, pak je možno stanovit nové podíly pouze u 3. a 4. třídy polohy. U 3. třídy polohy byl tento podíl stanoven na 21 % a u 4. třídy polohy 28 %. Stanovení dalších podílů by bylo neodpovídající, jelikož v diplomové práci bylo pracováno pouze s těmito dvěma třídami polohy.

Cílem této práce bylo vyzkoušet metodiku a ověření cen dle Naegeliho metody třídy polohy, provést porovnání s cenami dle cenové mapy stavebních pozemků a návrh dalšího postupu zkoumání v dalším výzkumu. Pro další výzkum je třeba vybrat větší soubor nemovitostí, pokud možno tento soubor rozdělit na několik souborů nemovitostí o společných znacích, např. s maximálním přípustným násobkem plochy zastavěné stavbami, o stejných počtech podlaží stavby, nebo i možná se stejným opotřebením či rokem pořízení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Literatura:

- (1) BRADÁČ a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- (2) BRADÁČ, A. Zjištění poměru ceny pozemků a ceny staveb ze smluvní ceny pro Naegeliho metodu třídy polohy. *Soudní inženýrství*. 1998, roč. 9, č. 6-7.

Internetové zdroje:

- (3) *Český statistický úřad* [online], 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_brno_mesto>
- (4) *Český statistický úřad* [online], 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/administrativni_rozdeleni_okresu_brno_mesto_k_1_1_2008/\\$File/Brno-mesto.gif](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/administrativni_rozdeleni_okresu_brno_mesto_k_1_1_2008/$File/Brno-mesto.gif)>
- (5) *Český statistický úřad* [online], 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/aktualne_okres_brno_mesto>
- (6) *Český statistický úřad* [online], 2013 [cit. 2013-03-08]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/7009-12>>
- (7) *Český statistický úřad* [online], 2013 [cit. 2013-03-11]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/sldb_2011_vybrane_vysledky_podle_mestskych_casti_brna>
- (8) *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online], 2013 [cit. 2013-03-07]. Dostupné z: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>>
- (9) *Ekonomické zpravodajství MoneyMAG* [online], 2013 [cit. 2013-03-11]. Dostupné z: <<http://ekonomika.moneymag.cz/2116-trh-s-nemovitostmi-se-hrouti-a-lepe-nebude/>>

-
- (10) *Finexpert.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-21]. Dostupné z: <<http://finexpert.e15.cz/jak-zjistit-hodnotu-sveho-pozemku>>
- (11) *Hvězdárna a planetárium Brno* [online], 2013 [cit. 2013-03-01]. Dostupné z: <<http://www.hvezdarna.cz/kravihora/g55m.jpg>>
- (12) *Katalog-učetních.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <<http://www.katalog-ucetnich.cz/zajimavost/trh-nemovitosti-v-brne/>>
- (13) *Mapy.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-07]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz>>
- (14) *Maps.google.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-07]. Dostupné z: <<http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>>
- (15) *Město Brno* [online], 2013 [cit. 2013-02-27]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/tms/cenovamapa_a/index.php>
- (16) *Nemovitosti-inzerce.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-21]. Dostupné z: <<http://www.nemovitosti-inzerce.cz/portal/rady-a-tipy/co-ovlivnuje-cenu-pozemku/>>
- (17) *Peníze.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-11]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/nemovitosti/247573-ceny-bytu-2013-obrat-a-cestu-vzhuru-necekejte>>
- (18) *Peníze.cz* [online], 2013 [cit. 2013-03-11]. Dostupné z: <<http://www.penize.cz/nemovitosti/231980-ocima-expertu-budou-ceny-nemovitosti-i-nadale-klesat>>
- (19) *Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí VÚGTK* [online], 2012 [cit. 2012-12-28]. Dostupné z: <<http://www.vugtk.cz/slovník/index.php>>
- (20) SKALA, M. *Stavební pozemky v novém zákoně o dani z přidané hodnoty* [online], 2004 [cit. 2012-12-28]. Dostupné z: <<http://www.ucetnikavarna.cz/>>

Legislativa:

- (21) Zákon č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- (22) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

- (23) Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- (24) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

- (25) Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- (26) Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Databáze nemovitostí:

- (27) Databáze prodaných nemovitostí realitní kanceláře RE/MAX

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ARTN	Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí
CMSP	Cenová mapa stavebních pozemků
ČR	Česká republika
KN	Katastr nemovitostí
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
VÚGTK	Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický
ZP	Zastavěná plocha

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Nejstarší vyobrazení města Brna od Jana Willenberga z roku 1593.....	19
Obr. č. 2 – Administrativní rozdělení okresu Brno – město.....	20
Obr. č. 3 – Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN.....	29
Obr. č. 4 – Rozmístění hodnocených nemovitostí v okrese Brno-město.....	47
Obr. č. 5 – Nemovitost č. 1.....	48
Obr. č. 6 – Nemovitost č. 2.....	48
Obr. č. 7 – Nemovitost č. 3.....	49
Obr. č. 8 – Nemovitost č. 4.....	50
Obr. č. 9 – Nemovitost č. 5.....	50
Obr. č. 10 – Nemovitost č. 6.....	51
Obr. č. 11 – Nemovitost č. 7.....	52
Obr. č. 12 – Nemovitost č. 8.....	52
Obr. č. 13 – Nemovitost č. 9.....	53
Obr. č. 14 – Nemovitost č. 10.....	54

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Druhy pozemků podle katastru nemovitostí.....	15
Tab. č. 2 – Vybrané ukazatele v Jihomoravském kraji a okrese Brno-město.....	21
Tab. č. 3 – Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikostí obcí v letech 2009 – 2011 (v Kč/m ²).....	24
Tab. č. 4 – Klíče třídy polohy podle Naegeliho (částečně doplněno pro poměry ČR).....	35
Tab. č. 5 – Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho.....	38
Tab. č. 6 – Princip metody ocenění pozemku metodou třídy polohy.....	40
Tab. č. 7 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí pro jednotlivé třídy polohy (úprava pro ČR).....	41
Tab. č. 8 – Informace o nemovitostech.....	46
Tab. č. 9 – Výpočet cen pozemků za 1 m ² Naegeliho metodou třídy polohy a stanovení podílů vzhledem k CMSP.....	56
Tab. č. 10 – Podíl cen vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen získaných z CMSP.....	57
Tab. č. 11 – Podíl cen pozemků vypočtených Naegeliho metodou třídy polohy a cen získaných z CMSP bez odlehlých hodnot.....	58
Tab. č. 12 – Podíl koeficientu 3 a podlažnosti.....	60
Tab. č. 13 – Vliv podlažnosti na cenu všech pozemků.....	61
Tab. č. 14 – Vliv podlažnosti na cenu pozemku zastavěného stavbou.....	61
Tab. č. 15 – Výpočet sjednané ceny pozemku za 1 m ² , ceny pozemku dle Naegeliho metody za 1 m ² a stanovení podílů vzhledem k CMS.....	64
Tab. č. 16 – Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy - odvození místních podílů pro statistické sledování.....	71
Tab. č. 17 – Výpočet podílu pozemku z rovnice v grafu.....	73

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Věková struktura a ekonomická aktivita obyvatel podle městských částí Brna (SLDB 2011).....	22
Graf č. 2 – Ceny stavebních pozemků za 1 m ² v okrese Brno-město za období 2004 – 2011.....	23
Graf č. 3 – Porovnání cen pozemků za 1 m ² v okrese Brno-město a průměrných cen pozemků z celé České republiky za období 2004 – 2011.....	23
Graf č. 4 – Podíl ceny pozemku z ceny nemovitosti podle Naegeliho.....	39
Graf č. 5 – Podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí pro jednotlivé třídy polohy (úprava pro ČR).....	42
Graf č. 6 – Ceny pozemků za 1 m ² vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy a dle CMSP u posuzovaných nemovitostí.....	58
Graf č. 7 – Podíly cen pozemků za 1 m ² (koeficienty) vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy vzhledem k CMSP.....	59
Graf č. 8 – Ceny pozemků za 1 m ² vypočtené Naegeliho metodou třídy polohy a dle CMSP při vyloučení odlehlých hodnot.....	60
Graf č. 9 – Vliv podlažnosti na cenu všech pozemku.....	61
Graf č. 10 – Vliv podlažnosti na cenu pozemku zastavěného stavbou.....	62
Graf č. 11 – Porovnání cen – ceny sjednané, ceny zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ²	63
Graf č. 12 – Porovnání cen – ceny sjednané, ceny zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ² při vyloučení odlehlých hodnot.....	65
Graf č. 13 – Porovnání cen – ceny sjednané, ceny zjištěné Naegeliho metodou třídy polohy a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ² při vyloučení odlehlých hodnot.....	65
Graf č. 14 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ²	66
Graf č. 15 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ²	67
Graf č. 16 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků.....	67
Graf č. 17 – Porovnání cen – ceny sjednané a ceny dle cenové mapy stavebních	

pozemků.....	68
Graf č. 18 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snížené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ²	68
Graf č. 19 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snížené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků za 1 m ²	69
Graf č. 20 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snížené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků.....	69
Graf č. 21 – Porovnání cen – ceny sjednané nemovitosti celkem snížené o cenu stavby po opotřebení a ceny dle cenové mapy stavebních pozemků.....	70
Graf č. 22 – Podíl ceny pozemků v závislosti na třídě polohy.....	73

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Fotografie nemovitostí
- P II Výpis z katastru nemovitostí
- P III Výpočet ceny rodinného domu (bez Kp, bez opotřebení)
- P IV Výpočet ceny rodinného domu (bez Kp, s opotřebením)
- P V Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy
- P VI Ocenění pozemků vedených v KN ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří
Naegeliho metodou třídy polohy
- P VII Ocenění pozemků zastavěných stavbou Naegeliho metodou třídy polohy
- P VIII Ocenění pozemků podle cenové mapy

PŘÍLOHA P I: FOTOGRAFIE NEMOVITOSTÍ

Nemovitost č. 1



Nemovitost č. 2



Nemovitost č. 3



Nemovitost č. 4



Nemovitost č. 5



Nemovitost č. 6



Nemovitost č. 7



Nemovitost č. 8



Nemovitost č. 9



Nemovitost č. 10



PŘÍLOHA P II: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Nemovitost č. 1

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 1402
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Černá Pole [490423]
Katastrální území:	Černá Pole [610771]
Číslo LV:	1134
Na parcele:	2069
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení
Stavební objekt:	č.p. 1402
Ulice:	Tišnovská
Adresní místa:	Tišnovská 1402/23

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Duda František Ing. a Dudová Zdenka Ing.arch.		
Duda František Ing.	Tišnovská 1402/23, Brno, Černá Pole (Brno-sever), 613 00	
Dudová Zdenka Ing.arch.	Tišnovská 1402/23, Brno, Černá Pole (Brno-sever), 613 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	2069
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Černá Pole [610771]
Číslo LV:	1134
Výměra [m ²]:	172
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<u>č.p. 1402</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Duda František Ing. a Dudová Zdenka Ing.arch.		
<i>Duda František Ing.</i>	<i>Tišnovská 1402/23, Brno, Černá Pole (Brno-sever), 613 00</i>	
<i>Dudová Zdenka Ing.arch.</i>	<i>Tišnovská 1402/23, Brno, Černá Pole (Brno-sever), 613 00</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	2070
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Černá Pole [610771]
Číslo LV:	1134
Výměra [m²]:	199
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Duda František Ing. a Dudová Zdenka Ing.arch.		
Duda František Ing.	Tišnovská 1402/23, Brno, Černá Pole (Brno-sever), 613 00	
Dudová Zdenka Ing.arch.	Tišnovská 1402/23, Brno, Černá Pole (Brno-sever), 613 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20710	199

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 2

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 291
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Horní Heršpice [411809]
Katastrální území:	Horní Heršpice [612065]
Číslo LV:	161
Na parcele:	458
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Stavební objekt:	č.p. 291
Ulice:	Kšírova
Adresní místa:	Kšírova 291/62

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Pospíšil Josef Ing. a Pospíšilová Tereza Bc.		
<i>Pospíšil Josef Ing.</i>	<i>náměstí Republiky 1608/16, Brno, Husovice, 614 00</i>	
<i>Pospíšilová Tereza Bc.</i>	<i>náměstí Republiky 1608/16, Brno, Husovice, 614 00</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	458
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Horní Heršpice [612065]
Číslo LV:	161
Výměra [m²]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 291



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Pospíšil Josef Ing. a Pospíšilová Tereza Bc.		
Pospíšil Josef Ing.	náměstí Republiky 1608/16, Brno, Husovice, 614 00	
Pospíšilová Tereza Bc.	náměstí Republiky 1608/16, Brno, Husovice, 614 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	457
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Horní Heršpice [612065]
Číslo LV:	161
Výměra [m ²]:	488
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Pospíšil Josef Ing. a Pospíšilová Tereza Bc.		
<i>Pospíšil Josef Ing.</i>	<i>náměstí Republiky 1608/16, Brno, Husovice, 614 00</i>	
<i>Pospíšilová Tereza Bc.</i>	<i>náměstí Republiky 1608/16, Brno, Husovice, 614 00</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25600	488

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 3

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 68
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Chrlice [54135]
Katastrální území:	Chrlice [654132]
Číslo LV:	29
Na parcele:	110
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Jednotky v budově:	68/1 , 68/2
Stavební objekt:	č.p. 68
Ulice:	Zámecká
Adresní místa:	Zámecká 68/17

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Kučerová Marie	Zámecká 68/17, Brno, Chrlice, 643 00	6863/13641
Polášek Stanislav	Havličkova 444, Křenovice, 683 52	6778/13641

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	110
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Chrlice [654132]
Číslo LV:	29
Výměra [m ²]:	321
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 68



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Kučerová Marie	Zámecká 68/17, Brno, Chrlice, 643 00	6863/13641
Polášek Stanislav	Havlíčková 444, Křenovice, 683 52	6778/13641

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 4

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 49
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Ivanovice [55859]
Katastrální území:	Ivanovice [655856]
Číslo LV:	1641
Na parcele:	142/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ondruška Pavel	K Babě 605/5, Brno, Medlánky, 621 00	1/2
Soukal Bedřich	Poříčí 646/37, Brno, Staré Brno, 639 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	142/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Ivanovice [655856]
Číslo LV:	1641
Výměra [m ²]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 49



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Ondruška Pavel	K Babě 605/5, Brno, Medlánky, 621 00	1/2
Soukal Bedřich	Poříčí 646/37, Brno, Staré Brno, 639 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

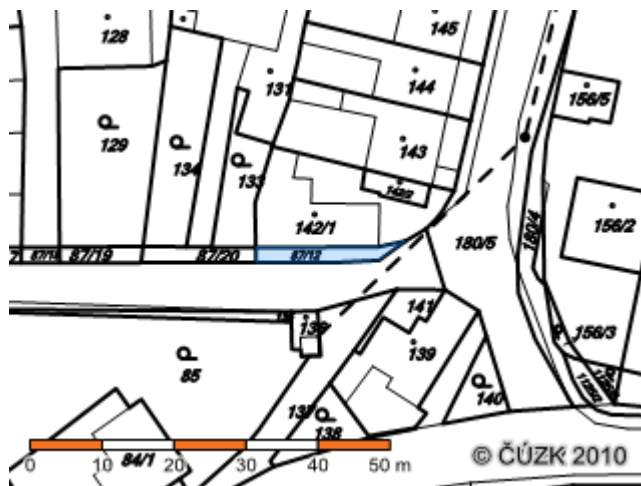
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	87/12
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Ivanovice [655856]
Číslo LV:	1641
Výměra [m ²]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Ondruška Pavel	K Babě 605/5, Brno, Medlánky, 621 00	1/2
Soukal Bedřich	Poříčí 646/37, Brno, Staré Brno, 639 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 5

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 724
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Žebětín [195677]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2264
Na parcele:	1607/40
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Stavební objekt:	č.p. 724
Ulice:	Klobouček
Adresní místa:	Klobouček 724/20

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Horák Karel Ing. a Horáková Drahomíra Mgr.		
<i>Horák Karel Ing.</i>	<i>třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00</i>	
<i>Horáková Drahomíra Mgr.</i>	<i>třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

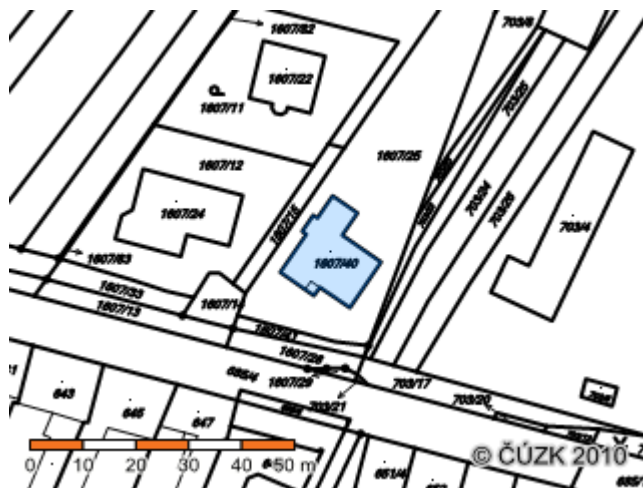
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1607/40
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2264
Výměra [m ²]:	203
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 724



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Horák Karel Ing. a Horáková Drahomíra Mgr.		
Horák Karel Ing.	třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00	
Horáková Drahomíra Mgr.	třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

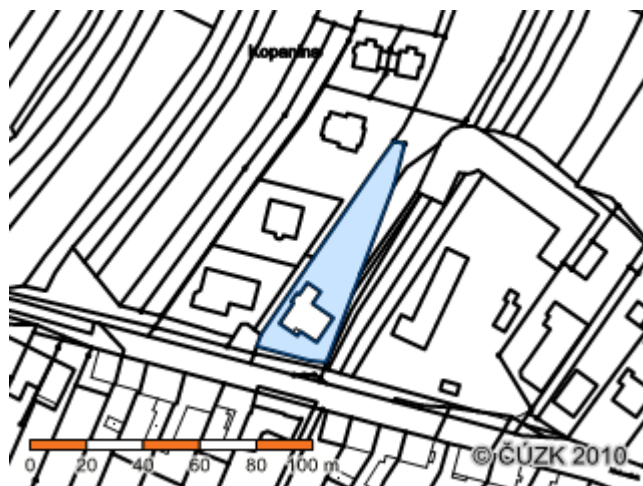
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1607/25
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2264
Výměra [m ²]:	1127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Horák Karel Ing. a Horáková Drahomíra Mgr.		
Horák Karel Ing.	třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00	
Horáková Drahomíra Mgr.	třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20810	254
22911	856
20840	17

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

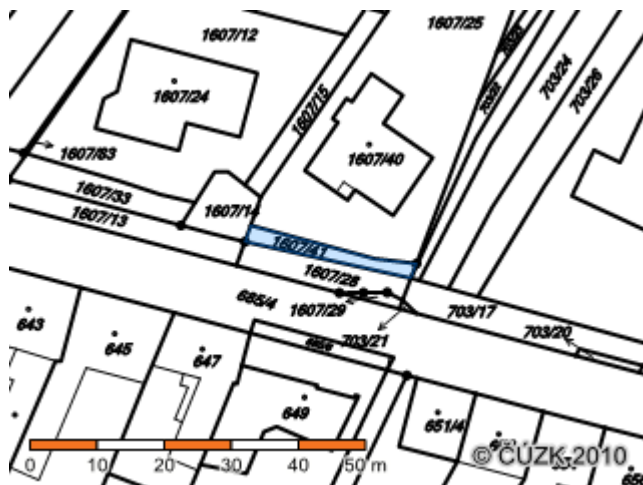
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1607/41
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2264
Výměra [m ²]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM

Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Horák Karel Ing. a Horáková Drahomíra Mgr.		
Horák Karel Ing.	třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00	
Horáková Drahomíra Mgr.	třída Kpt. Jaroše 1967/39a, Brno, Černá Pole (Brno-střed), 602 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22911	41
20810	13

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 6

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 227
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Obřany [411841]
Katastrální území:	Obřany [612553]
Číslo LV:	55
Na parcele:	1602
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Stavební objekt:	č.p. 227
Ulice:	Liščí
Adresní místa:	Liščí 227/13

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nechutová Sylvie	Liščí 227/13, Brno, Obřany, 614 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1602
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Obřany [612553]
Číslo LV:	55
Výměra [m ²]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 227



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Nechutová Sylvie	Liščí 227/13, Brno, Obřany, 614 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1603
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Obřany [612553]
Číslo LV:	55
Výměra [m ²]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Nechutová Sylvie	Liščí 227/13, Brno, Obřany, 614 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

22551 101

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno bytu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1593/7
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Obřany [612553]
Číslo LV:	55
Výměra [m²]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Nechutová Sylvie	Liščí 227/13, Brno, Obřany, 614 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 7

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 20
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Starý Lískovec [411906]
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	569
Na parcele:	932
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Stavební objekt:	č.p. 20
Ulice:	Malostranská
Adresní místa:	Malostranská 20/37

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
MPV INVEST a.s.	Blatného 1831/26, Brno, Žabovřesky, 616 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	932
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	569
Výměra [m ²]:	547
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 20



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
MPV INVEST a.s.	Blatného 1831/26, Brno, Žabovřesky, 616 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	934
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	569
Výměra [m ²]:	410
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
MPV INVEST a.s.	Blatného 1831/26, Brno, Žabovřesky, 616 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

25800 410

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

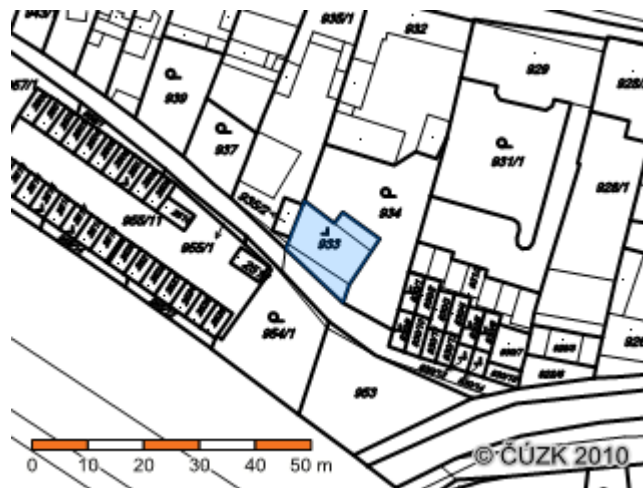
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	933
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	569
Výměra [m ²]:	159
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
MPV INVEST a.s.	Blatného 1831/26, Brno, Žabovřesky, 616 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 8

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 393
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Maloměřice [490377]
Katastrální území:	Maloměřice [612499]
Číslo LV:	457
Na parcele:	1023
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům
Stavební objekt:	č.p. 393
Ulice:	Rázusova
Adresní místa:	Rázusova 393/27

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Pospíšil David	Rázusova 393/27, Brno, Maloměřice (Brno-Maloměřice a Obřany), 614 00	1/4
Putna Mojmír JUDr.	Vránova 737/41, Brno, Řečkovice, 621 00	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1023
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Maloměřice [612499]
Číslo LV:	457
Výměra [m ²]:	179
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 393



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Pospíšil David	Rázusova 393/27, Brno, Maloměřice (Brno-Maloměřice a Obřany), 614 00	1/4
Putna Mojmír JUDr.	Vránova 737/41, Brno, Řečkovice, 621 00	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 9

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 835
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Lesná [411710]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	1307
Na parcele:	933/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení
Stavební objekt:	č.p. 835
Ulice:	Seifertova
Adresní místa:	Seifertova 835/48

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Miškařík Josef a Miškaříková Ludmila		
<i>Miškařík Josef</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	
<i>Miškaříková Ludmila</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

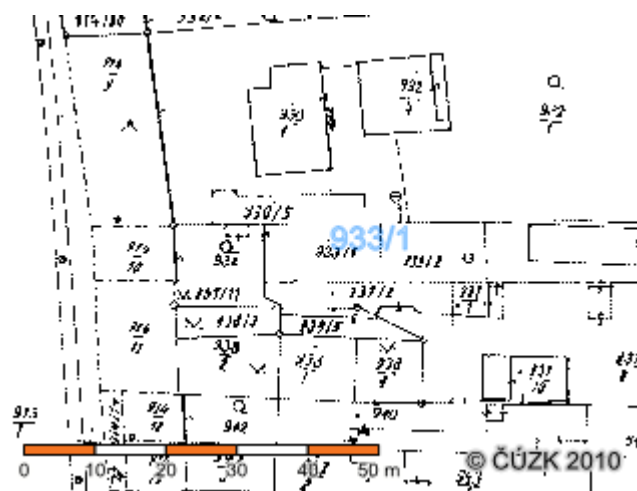
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	933/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	1307
Výměra [m²]:	136
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP1000,V.S.96
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 835



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Miškařík Josef a Miškaříková Ludmila		
Miškařík Josef	Březová 26, 687 67	
Miškaříková Ludmila	Březová 26, 687 67	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

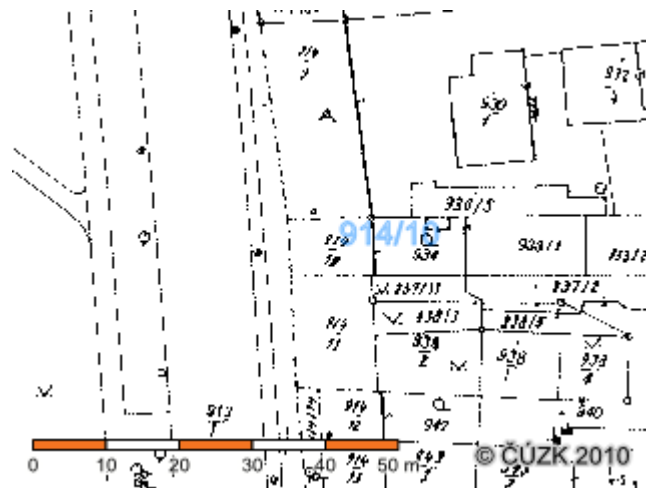
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	914/10
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	1307
Výměra [m ²]:	91
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP1000,V.S.96
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Miškařík Josef a Miškaříková Ludmila		
<i>Miškařík Josef</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	
<i>Miškaříková Ludmila</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

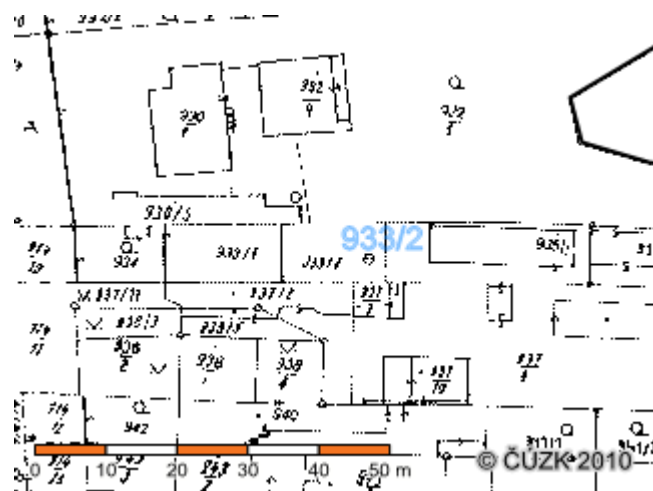
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	933/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	1307
Výměra [m²]:	124
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP1000,V.S.96
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Miškařík Josef a Miškaříková Ludmila		
<i>Miškařík Josef</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	
<i>Miškaříková Ludmila</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	934
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	1307
Výměra [m ²]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP1000,V.S.96
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Miškařík Josef a Miškaříková Ludmila		
<i>Miškařík Josef</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	
<i>Miškaříková Ludmila</i>	<i>Březová 26, 687 67</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20810	101

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Platnost k 27.02.2013 07:27:31

Nemovitost č. 10

Informace o stavbě

Na parcele:	99/123
Katastrální území:	Útěchov u Brna [775550]
Číslo LV:	642
Na parcele:	99/123
Typ stavby:	rozestavěná budova

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Tureček Dušan	Haškova 153/17, Brno, Lesná, 638 00	1/2
Turečková Leona	Leskauerova 2846/4, Brno, Líšeň, 628 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 09:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	99/123
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Útěchov u Brna [775550]
Číslo LV:	642
Výměra [m ²]:	57
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	rozestav.



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Tureček Dušan	Haškova 153/17, Brno, Lesná, 638 00	1/2
Turečková Leona	Leskauerova 2846/4, Brno, Líšeň, 628 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

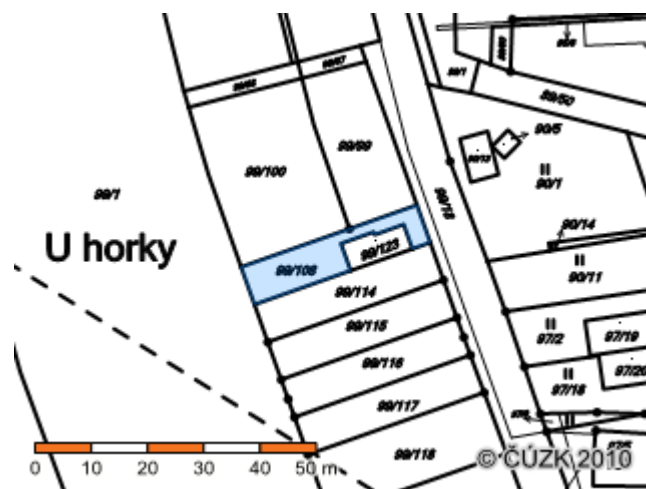
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 09:27:31

Informace o parcele

Parcelní číslo:	99/108
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Útěchov u Brna [775550]
Číslo LV:	642
Výměra [m ²]:	179
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Tureček Dušan	Haškova 153/17, Brno, Lesná, 638 00	1/2
Turečková Leona	Leskauerova 2846/4, Brno, Líšeň, 628 00	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

53251 179

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 27.02.2013 09:27:31

PŘÍLOHA P III: VÝPOČET CENY RODINNÉHO DOMU (BEZ K_p, BEZ OPOTŘEBENÍ)

Nemovitost č. 1

Výpočet ceny - rodinný dům zděný,nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	B podsklepený do 1/2			
Střecha					sklonitá s podkrovím			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	1 975,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,075			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 123,13			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	753,75		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,24			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400

26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez K_p		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				5 649,73
Zákl. cena upravená s K_p		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³				5 649,73
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								2013
Stáří			S	roků				0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				0,00
Výchozí cena			CN	Kč				4 258 483,99
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 258 483,99
Odpočet na opotřebení 0,00 %			O	Kč				0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez K_p				Kč				4 258 483,99
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				4 258 483,99
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč				4 258 483,99

Nemovitost č. 2

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený do 1/2			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	326,67			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			Kᵢ	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K₄ × K₅ × Kᵢ		Kč/m³				6 044,64
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K₄ x K₅ × Kᵢ × Kp	ZCU	Kč/m³				6 044,64

Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 974 582,40
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 974 582,40
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	1 974 582,40
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	1 974 582,40
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	1 974 582,40

Nemovitost č. 3

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12									
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	A podsklepený do 1/2			
Střecha						sklonitá bez podkroví			
Základní cena			dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě			= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	387,67			
Koeficient polohový			(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb			příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	1121	2,150	
Koeficient prodejnosti			(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100	
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300	
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800	
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200	
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100	
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400	
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100	
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600	
	Celkem					1,00000		1,00000	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000	
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				5 908,20	
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m³				5 908,20	

Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	2 290 412,20
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	2 290 412,20
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	2 290 412,20
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	2 290 412,20
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	2 290 412,20

Nemovitost č. 4

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1NP										
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12										
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený do 1/2					
Střecha					sklonitá bez podkroví					
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00					
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000					
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00					
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	473,33					
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K₅	-	1,21					
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			Kᵢ	-	CZ-CC: 111			2,146		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000					
Koeficient vybavení stavby										
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl		
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100		
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300		
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400		
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200		
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200		
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800		
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200		
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100		
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400		
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300		
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400		
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300		
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200		
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200		
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100		
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400		
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100		
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600		
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000		
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800		
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500		
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800		
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500		
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100		
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400		
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600		
	Celkem					1,00000		1,00000		
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K₄	-				1,00000		
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K₄ × K₅ × Kᵢ		Kč/m³				5 946,35		
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K₄ x K₅ × Kᵢ × Kp	ZCU	Kč/m³					5 946,35	

Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	2 814 605,67
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	2 814 605,67
Odpčet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	2 814 605,67
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	2 814 605,67
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	2 814 605,67

Nemovitost č. 5

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	C podsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 130,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 130,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 150,33			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		N	0,00800	100	0,00800	1,54	0,01232
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		N	0,04400	100	0,04400	1,54	0,06776
17	Elektroinstalace		N	0,04100	100	0,04100	1,54	0,06314
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
	Celkem					1,00000		1,09990
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,09990
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				6 183,97
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 183,97

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				2013
Stáří	S	roků		0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		0,00
Výchozí cena	CN	Kč		7 113 626,82
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		7 113 626,82
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč		0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		7 113 626,82
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		7 113 626,82
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	7 113 626,82

Nemovitost č. 6

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12									
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ		A podsklepený 1/2			
Střecha						sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00				
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000				
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00				
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	240,00				
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,23				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC: 111		2,146		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000				
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100	
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300	
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800	
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200	
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100	
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400	
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100	
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600	
	Celkem					1,00000		1,00000	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000	
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				6 044,64	
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × Kp	ZCU	Kč/m³				6 044,64	

Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 450 713,60
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 450 713,60
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	1 450 713,60
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	1 450 713,60
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	1 450 713,60

Nemovitost č. 7

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	440,00			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,24			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				6 093,78
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 093,78

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				2013
Stáří	S	roků		0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		0,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 681 263,20
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 681 263,20
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč		0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		2 681 263,20
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		2 681 263,20
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	2 681 263,20

Nemovitost č. 8

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený 1/2			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	364,00			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				6 044,64
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 044,64

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				2013
Stáří	S	roků		0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		0,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 200 248,96
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 200 248,96
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč		0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		2 200 248,96
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		2 200 248,96
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	2 200 248,96

Nemovitost č. 9

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený, se 2 NP a podkrovím								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	D podsklepený			
Střecha					sklonitá s podkrovím			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	1 900,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,100			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 090,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 144,67			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	1122	2,131	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
	Celkem					1,00000		1,04968
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,04968
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				5 750,32
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				5 750,32
Rok odhadu					2013			

Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	6 582 199,63
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	6 582 199,63
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	6 582 199,63
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	6 582 199,63
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	6 582 199,63

Nemovitost č. 10

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	B nepodsklepený			
Střecha					plochá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 150,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 150,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	319,00			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		N	0,04100	100	0,04100	1,54	0,06314
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
	Celkem					1,00000		1,08370
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,08370
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				6 000,10
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 000,10
Rok odhadu					2013			

Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 914 031,90
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 914 031,90
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	1 914 031,90
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	1 914 031,90
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	1 914 031,90

PŘÍLOHA P IV: VÝPOČET CENY RODINNÉHO DOMU (BEZ K_p, S OPOTŘEBENÍM)

Nemovitost č. 1

Výpočet ceny - rodinný dům zděný,nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	B podsklepený do 1/2			
Střecha					sklonitá s podkrovím			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m³	1 975,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,075			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m³	2 123,13			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	753,75			
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,24			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600

	Celkem				1,00000		1,00000
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				5 649,73
Zákl. cena upravená s Kp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³				5 649,73
Rok odhadu							2013
Rok pořízení							2003
Stáří		S	roků				10
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
Opotřebení		O	%				10,00
Výchozí cena		CN	Kč				4 258 483,99
Stupeň dokončení stavby		D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč				4 258 483,99
Odpočet na opotřebení	10,00 %	O	Kč				-425 848,40
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč				3 832 635,59
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?							ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč				3 832 635,59
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč				3 832 635,59

Nemovitost č. 2

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený do 1/2			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	326,67			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			Kᵢ	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K₄ × K₅ × Kᵢ		Kč/m³				6 044,64
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K₄ x K₅ × Kᵢ × Kp	ZCU	Kč/m³				6 044,64

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				1993
Stáří	S	roků		20
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		20,00
Výchozí cena	CN	Kč		1 974 582,40
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		1 974 582,40
Odpočet na opotřebení 20,00 %	O	Kč		-394 916,48
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		1 579 665,92
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		1 579 665,92
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	1 579 665,92

Nemovitost č. 3

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený do 1/2			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	387,67			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	1121	2,150	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				5 908,20
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × Kp	ZCU	Kč/m³				5 908,20

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				1983
Stáří	S	roků		30
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		30,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 290 412,20
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 290 412,20
Odpočet na opotřebení 30,00 %	O	Kč		-687 123,66
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		1 603 288,54
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		1 603 288,54
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	1 603 288,54

Nemovitost č. 4

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený do 1/2			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	473,33			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,21			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				5 946,35
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i × Kp	ZCU	Kč/m³				5 946,35

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				1993
Stáří	S	roků		20
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		20,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 814 605,67
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 814 605,67
Odpočet na opotřebení 20,00 %	O	Kč		-562 921,13
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		2 251 684,54
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		2 251 684,54
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	2 251 684,54

Nemovitost č. 5

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12									
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	C				
Střecha					sklonitá				
Základní cena			dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m³	2 130,00			
Koeficient využití podkroví				Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě			= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m³	2 130,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	1 150,33			
Koeficient polohový			(příloha č. 14 vyhlášky)	Ks	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb			(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	Ki	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti			(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100	
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300	
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
6	Klempířské konstrukce		N	0,00800	100	0,00800	1,54	0,01232	
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200	
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100	
16	Vytápění		N	0,04400	100	0,04400	1,54	0,06776	
17	Elektroinstalace		N	0,04100	100	0,04100	1,54	0,06314	
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
23	Vybavení kuchyní		N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770	
24	Vnitřní vybavení		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854	
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
26	Ostatní		N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544	
	Celkem					1,00000		1,09990	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				1,09990	
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				6 183,97	
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 183,97	

Rok odhadu			2013
Rok pořízení			2013
Stáří	S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	0,00
Výchozí cena	CN	Kč	7 113 626,82
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	7 113 626,82
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	7 113 626,82
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	7 113 626,82
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	7 113 626,82

Nemovitost č. 6

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12									
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	A podsklepený 1/2			
Střecha						sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00				
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000				
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00				
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	240,00				
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			Ks	-	1,23				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			Ki	-	CZ-CC: 111		2,146		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000				
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100	
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300	
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400	
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800	
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200	
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100	
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400	
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100	
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600	
	Celkem					1,00000		1,00000	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				1,00000	
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m³				6 044,64	
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m³				6 044,64	

Rok odhadu			2013
Rok pořízení			1983
Stáří	S	roků	30
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	30,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 450 713,60
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 450 713,60
Odpočet na opotřebení 30,00 %	O	Kč	-435 214,08
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	1 015 499,52
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	1 015 499,52
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	1 015 499,52

Nemovitost č. 7

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	440,00			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,24			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				6 093,78
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 093,78

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				1993
Stáří	S	roků		20
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		20,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 681 263,20
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 681 263,20
Odpočet na opotřebení 20,00 %	O	Kč		-536 252,64
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		2 145 010,56
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		2 145 010,56
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	2 145 010,56

Nemovitost č. 8

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A podsklepený 1/2			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	364,00			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				6 044,64
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 044,64

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				1988
Stáří	S	roků		25
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		25,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 200 248,96
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		2 200 248,96
Odpočet na opotřebení 25,00 %	O	Kč		-550 062,24
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		1 650 186,72
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		1 650 186,72
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	1 650 186,72

Nemovitost č. 9

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený, se 2 NP a podkrovím								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	D podsklepený			
Střecha					sklonitá s podkrovím			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	1 900,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,100			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 090,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 144,67			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,23			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	1122	2,131	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
	Celkem					1,00000		1,04968
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,04968
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				5 750,32
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				5 750,32

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				2008
Stáří	S	roků		5
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		5,00
Výchozí cena	CN	Kč		6 582 199,63
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		6 582 199,63
Odpočet na opotřebení 5,00 %	O	Kč		-329 109,98
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		6 253 089,65
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		6 253 089,65
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	6 253 089,65

Nemovitost č. 10

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	B nepodsklepený			
Střecha					plochá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 150,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2 150,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	319,00			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,146	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy		S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo		S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy		S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce		S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky		S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady		S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění		S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace		N	0,04100	100	0,04100	1,54	0,06314
18	Bleskosvod		S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody		S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace		S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní		N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení		N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
25	Záchod		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní		N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
	Celkem					1,00000		1,08370
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,08370
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				6 000,10
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				6 000,10

Rok odhadu				2013
Rok pořízení				2013
Stáří	S	roků		0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		0,00
Výchozí cena	CN	Kč		1 914 031,90
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		1 914 031,90
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč		0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč		1 914 031,90
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč		1 914 031,90
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	1 914 031,90

PŘÍLOHA P V: OCENĚNÍ POZEMKŮ NAEGELIHO MOTODOU TŘÍDY POLOHY

Nemovitost č. 1

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta	5
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(5 + 4 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		14,25
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	4 258 483,99
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	707 678,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	371
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	105
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	315
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	56
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 246,60
Cena základní plochy (Cz)	Kč	707 679
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	561,65
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	31 452,40
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	739 100,00

Nemovitost č. 2

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta	5
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(5 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		9,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 974 582,40
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	195 288,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	689
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	70
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	210
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	479
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	929,94
Cena základní plochy (Cz)	Kč	195 287
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	232,49
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	111 360,32
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	306 600,00

Nemovitost č. 3

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 290 412,20
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	254 490,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	321
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	85
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	255
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	66
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	998,00
Cena základní plochy (Cz)	Kč	254 490
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	249,50
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	16 467,00
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	271 000,00

Nemovitost č. 4

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdám úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		3,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 814 605,67
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	312 734,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	287
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	287
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 089,67
Cena základní plochy (Cz)	Kč	312 735
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	312 700,00

Nemovitost č. 5

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí	4
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 5 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		14,25
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	7 113 626,82
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1 182 148,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	1 384
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	203
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	609
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	775
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 941,13
Cena základní plochy (Cz)	Kč	1 182 148
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	485,28
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	376 093,94
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	1 558 200,00

Nemovitost č. 6

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 450 713,60
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	179 302,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	284
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	60
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	180
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	104
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	996,12
Cena základní plochy (Cz)	Kč	179 302
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	249,03
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	25 899,12
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	205 200,00

Nemovitost č. 7

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 681 263,20
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	365 627,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	1 116
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	360
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	756
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 015,63
Cena základní plochy (Cz)	Kč	365 627
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	253,91
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	191 954,07
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	557 600,00

Nemovitost č. 8

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 200 248,96
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	271 941,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	179
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	90
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	179
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 519,22
Cena základní plochy (Cz)	Kč	271 940
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	271 900,00

Nemovitost č. 9

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 4 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	6 582 199,63
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	855 091,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	452
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	136
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	408
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	44
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 095,81
Cena základní plochy (Cz)	Kč	855 090
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	0,00
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	0,00
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	855 100,00

Nemovitost č. 10

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní obytné a rodinné domy	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 5 + 2 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 914 031,90
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	218 294,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	236
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	57
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	171
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	65
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 276,57
Cena základní plochy (Cz)	Kč	218 293
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	319,14
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	20 744,26
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	239 000,00

PŘÍLOHA P VI: OCENĚNÍ POZEMKŮ VEDENÝCH V KN VE DRUHU POZEMKU ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ NAEGELIHO MOTODOU TŘÍDY POLOHY

Nemovitost č. 1

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta	5
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(5 + 4 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =	4,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		14,25
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	4 258 483,99
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	707 678,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	172
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	105
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	172
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	4 114,41
Cena základní plochy (Cz)	Kč	707 679
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvazuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	707 700,00

Nemovitost č. 2

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta	5
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(5 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		9,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 974 582,40
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	195 288,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	201
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	70
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	201
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	971,58
Cena základní plochy (Cz)	Kč	195 288
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvazuje se
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	195 300,00

Nemovitost č. 3

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 290 412,20
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	254 490,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	321
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	85
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	255
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	66
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	998,00
Cena základní plochy (Cz)	Kč	254 490
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	249,50
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	16 467,00
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	271 000,00

Nemovitost č. 4

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdám úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		3,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 814 605,67
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	312 734,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	248
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	248
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 261,02
Cena základní plochy (Cz)	Kč	312 733
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	312 700,00

Nemovitost č. 5

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí	4
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 5 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		14,25
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	7 113 626,82
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1 182 148,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	203
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	203
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	203
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	5 823,39
Cena základní plochy (Cz)	Kč	1 182 148
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	1 182 100,00

Nemovitost č. 6

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 450 713,60
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	179 302,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	168
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	60
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	168
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 067,27
Cena základní plochy (Cz)	Kč	179 301
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	179 300,00

Nemovitost č. 7

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 681 263,20
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	365 627,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	706
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	360
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	346
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 015,63
Cena základní plochy (Cz)	Kč	365 627
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	253,91
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	87 852,00
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	453 500,00

Nemovitost č. 8

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 200 248,96
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	271 941,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	179
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	90
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	179
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	1 519,22
Cena základní plochy (Cz)	Kč	271 940
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	271 900,00

Nemovitost č. 9

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 4 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	6 582 199,63
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	855 091,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	260
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	136
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	260
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	3 288,81
Cena základní plochy (Cz)	Kč	855 091
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	855 100,00

Nemovitost č. 10

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní obytné a rodinné domy	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 5 + 2 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 914 031,90
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	218 294,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	57
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	57
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	57
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	3 829,72
Cena základní plochy (Cz)	Kč	218 294
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	218 300,00

PŘÍLOHA P VII: OCENĚNÍ POZEMKŮ ZASTAVĚNÝCH STAVBOU NAEGELIHO MOTODOU TŘÍDY POLOHY

Nemovitost č. 1

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta	5
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(5 + 4 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =	4,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		14,25
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	4 258 483,99
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	707 678,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	105
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	105
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	105
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	6 739,79
Cena základní plochy (Cz)	Kč	707 678
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	707 700,00

Nemovitost č. 2

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta	5
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(5 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		9,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 974 582,40
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	195 288,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	70
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	70
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	70
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 789,83
Cena základní plochy (Cz)	Kč	195 288
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvazuje se
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	195 300,00

Nemovitost č. 3

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 290 412,20
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	254 490,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	85
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	85
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	85
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 994,00
Cena základní plochy (Cz)	Kč	254 490
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	254 500,00

Nemovitost č. 4

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		3,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		10,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 814 605,67
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	312 734,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	120
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	120
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 606,12
Cena základní plochy (Cz)	Kč	312 734
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	312 700,00

Nemovitost č. 5

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí	4
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		4,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 5 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		18,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		14,25
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	7 113 626,82
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	1 182 148,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	203
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	203
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	203
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	5 823,39
Cena základní plochy (Cz)	Kč	1 182 148
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	1 182 100,00

Nemovitost č. 6

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 450 713,60
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	179 302,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	60
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	60
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	60
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	2 988,37
Cena základní plochy (Cz)	Kč	179 302
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	179 300,00

Nemovitost č. 7

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 3 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 681 263,20
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	365 627,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	120
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	120
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	3 046,89
Cena základní plochy (Cz)	Kč	365 627
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	365 600,00

Nemovitost č. 8

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	rodinné domy s průměrným vybavením	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 3 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	2 200 248,96
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	271 941,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	90
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	90
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	90
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	3 021,57
Cena základní plochy (Cz)	Kč	271 941
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	271 900,00

Nemovitost č. 9

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	exkluzivní obytné a rodinné domy, vysoké využití pozemku	4
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	-	
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(4 + 4 + 3 + 4) / 4 + 0 - 0 =	3,75
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		12,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	6 582 199,63
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	855 091,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	136
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	136
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	136
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	6 287,43
Cena základní plochy (Cz)	Kč	855 090
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	855 100,00

Nemovitost č. 10

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	exkluzivní obytné a rodinné domy	5
III - Dopravní relace k velkoměstu	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		3,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(3 + 5 + 2 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	3,50
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		11,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 914 031,90
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	218 294,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	57
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	57
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	57
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	3 829,72
Cena základní plochy (Cz)	Kč	218 294
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	neuvažuje se
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	218 300,00

PŘÍLOHA P VIII: OCENĚNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÉ MAPY

Nemovitost č. 1

Zahrada	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Černá Pole (okres Brno-město);610771
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	2070
	Výměra (m²)	199
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	3440
Zastavěná plocha a nádvoří	Celková cena pozemku (Kč)	684 560,00
	Katastrální území	Černá Pole (okres Brno-město);610771
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	2069
	Výměra (m²)	172
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	3440
	Celková cena pozemku (Kč)	591 680,00
Σvýměr všech pozemků (m²)		371
Celková cena (Kč)		1 276 240,00

Nemovitost č. 2

Zahrada	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Horní Heršpice (okres Brno-město);612065
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	457
	Výměra (m²)	488
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	1950
	Celková cena pozemku (Kč)	951 600,00
Zastavěná plocha a nádvorek	Katastrální území	Horní Heršpice (okres Brno-město);612065
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	458
	Výměra (m²)	201
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	1950
	Celková cena pozemku (Kč)	391 950,00
Σvýměr všech pozemků (m²)		689
Celková cena (Kč)		1 343 550,00

Nemovitost č. 3

Zastavěná plocha a nádvří	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Chrlice (okres Brno-město);654132
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	110
	Výměra (m²)	321
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
	Celková cena pozemku (Kč)	706 200,00
	Σvýměr všech pozemků (m²)	321
	Celková cena (Kč)	706 200,00

Nemovitost č. 4

Ostatní plocha	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Ivanovice (okres Brno-město);655856
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	87/12
	Výměra (m²)	39
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
Zastavěná plocha a nádvoří	Celková cena pozemku (Kč)	85 800,00
	Katastrální území	Ivanovice (okres Brno-město);655856
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	142/1
	Výměra (m²)	248
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
	Celková cena pozemku (Kč)	545 600,00
	Σvýměr všech pozemků (m²)	287
Celková cena (Kč)		631 400,00

Nemovitost č. 5

Orná půda	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Žebětín (okres Brno-město);795674
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1607/41
	Výměra (m²)	54
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2300
Orná půda	Celková cena pozemku (Kč)	124 200,00
	Katastrální území	Žebětín (okres Brno-město);795674
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1607/25
	Výměra (m²)	1127
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2300
Zastavěná plocha a nádvoří	Celková cena pozemku (Kč)	2 592 100,00
	Katastrální území	Žebětín (okres Brno-město);795674
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1607/40
	Výměra (m²)	203
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2300
	Celková cena pozemku (Kč)	466 900,00
	Σvýměr všech pozemků (m²)	1384
Celková cena (Kč)		3 183 200,00

Nemovitost č. 6

Ostatní plocha	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Obřany (okres Brno-město);612553
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1593/7
	Výměra (m²)	15
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	1880
Zahrada	Celková cena pozemku (Kč)	28 200,00
	Katastrální území	Obřany (okres Brno-město);612553
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1603
	Výměra (m²)	101
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	1880
Zastavěná plocha a nádvoří	Celková cena pozemku (Kč)	189 880,00
	Katastrální území	Obřany (okres Brno-město);612553
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1602
	Výměra (m²)	168
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	1880
	Celková cena pozemku (Kč)	315 840,00
Σ výměr všech pozemků (m²)		284
Celková cena (Kč)		533 920,00

Nemovitost č. 7

Zastavěná plocha a nádvoří	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Starý Lískovec (okres Brno-město);612014
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	932
	Výměra (m²)	547
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2000
	Celková cena pozemku (Kč)	1 094 000,00
Zahrada	Katastrální území	Starý Lískovec (okres Brno-město);612014
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	934
	Výměra (m²)	410
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2000
	Celková cena pozemku (Kč)	820 000,00
Zastavěná plocha a nádvoří	Katastrální území	Starý Lískovec (okres Brno-město);612014
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	933
	Výměra (m²)	159
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2000
	Celková cena pozemku (Kč)	318 000,00
Σvýměr všech pozemků (m²)		1116
Celková cena (Kč)		2 232 000,00

Nemovitost č. 8

Zastavěná plocha a nádvří	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Maloměřice (okres Brno-město);612499
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	1023
	Výměra (m²)	179
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2090
	Celková cena pozemku (Kč)	374 110,00
	Σvýměr všech pozemků (m²)	179
	Celková cena (Kč)	374 110,00

Nemovitost č. 9

Zastavěná plocha a nádvoří	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Lesná (okres Brno-město);610887
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	933/1
	Výměra (m²)	136
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
Ostatní plocha	Celková cena pozemku (Kč)	299 200,00
	Katastrální území	Lesná (okres Brno-město);610887
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	914/10
	Výměra (m²)	91
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
Zastavěná plocha a nádvoří	Celková cena pozemku (Kč)	200 200,00
	Katastrální území	Lesná (okres Brno-město);610887
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	933/2
	Výměra (m²)	124
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
Zahrada	Celková cena pozemku (Kč)	272 800,00
	Katastrální území	Lesná (okres Brno-město);610887
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	934
	Výměra (m²)	101
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2200
	Celková cena pozemku (Kč)	222 200,00

Σvýměr všech pozemků (m²)	452
---------------------------	-----

Celková cena (Kč)	994 400,00
--------------------------	-------------------

Nemovitost č. 10

orná půda	Ocenění pozemku podle cenové mapy	
	Katastrální území	Útěchov u Brna (okres Brno-město);775550
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	99/108
	Výměra (m²)	179
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2750
Zastavěná plocha a nádvoří	Celková cena pozemku (Kč)	492 250,00
	Katastrální území	Útěchov u Brna (okres Brno-město);775550
	Obec	Brno (okres Brno-město);582786
	Číslo parcely	99/123
	Výměra (m²)	57
	Cena pozemku podle cenové mapy (Kč/m²)	2750
	Celková cena pozemku (Kč)	156 750,00
Σvýměr všech pozemků (m²)		236
Celková cena (Kč)		649 000,00