



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENY POZEMKŮ VE MĚSTĚ ŽĎÁR NAD SÁZAVOU A JEHO OKOLÍ

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES IN ŽĎÁR NAD SÁZAVOU AND
ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. PAVLA BALARINOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Pavla Balarinová

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:

Posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků ve městě Žďár nad Sázavou a jeho okolí

v anglickém jazyce:

Assessment of the impact of planning on land prices in Žďár nad Sázavou and its surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vybrat vhodné lokality v okrese Žďár nad Sázavou, u kterých bude simulovat, že se nacházejí jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. Student v jednotlivých krocích určí ceny vybraných pozemků dle oceňovacích předpisů a ceny obvyklé. Na základě získaných výsledků student zhodnotí, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územního plánování, jak tyto ovlivní zjištěné i obvyklé ceny pozemků a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je na základě provedené případové studie vyhodnotit ve vybraných lokalitách v okrese Žďár nad Sázavou vliv územního plánování na zjištěné a obvyklé ceny pozemků.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 20. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce řeší změny územního plánování a jejich celkový vliv na výslednou cenu pozemků. Vybrané pozemky jsou v lokalitě Dolní Rožínka a Žďár nad Sázavou, v místní části Stržanov. U obou pozemků jsou stanoveny ceny zjištěné a obvyklé pro jednotlivé fáze územního plánování. Tyto fáze se člení na pozemky zemědělské, jiné, které jsou územním plánem určeny k zastavění a pozemky určené k zastavění podle územního rozhodnutí. Konečné vyhodnocení určuje, jak odlišné jsou ceny pozemků ve třech fázích územního plánování a srovnání cen obou pozemků navzájem v jednotlivých lokalitách.

Abstract

This thesis addresses the changes in land-use planning and their overall impact on the final price of land. Selected sites are in locations Dolní Rožínka and Žďár nad Sázavou, in the local area Stržanov. Both plots are established and customary prices recorded for individual phases of spatial planning. These phases are divided into agricultural land, other land-use plan that is designed for building and land intended to be built according to zoning. Final evaluation determines how different land prices in the three phases of spatial planning and price comparison of the two plots each other in different locations.

Klíčová slova

Územní plán, územní rozhodnutí, územní plánování, cena obvyklá, cena zjištěná, zemědělský pozemek, jiný pozemek, pozemek určený k zastavění, stavební pozemek, porovnání přímé

Keywords

Land use plan, zoning, land use planning, the usual price, the price determined, agricultural land, other land, land designated for building, building plot, direct comparison

Bibliografická citace

BALARINOVÁ, P. *Posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků ve městě Žďár nad Sázavou a jeho okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015, 116 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce, paní Ing. et Ing. Marii Ruberové za trpělivost a cenné rady. A dále také mé rodině za velkou podporu při studiu.

OBSAH

1 ÚVOD.....	11
2 POPIS LOKALITY	12
2.1 OKRES ŽDÁR NAD SÁZAVOU	12
2.2 ŽDÁR NAD SÁZAVOU - STRŽANOV	13
2.2.1 Pozemek č.1.....	15
2.3 OBEC DOLNÍ ROŽÍNKÁ	16
2.3.1 Pozemek č.2.....	17
3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	19
3.1 CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	19
3.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	20
3.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	21
3.3.1 Zásady územního rozvoje.....	21
3.3.2 Územní plán.....	22
3.3.3 Regulační plán.....	23
3.4 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ.....	24
3.5 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	24
4 DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	26
4.1 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 89/2012 SB.	26
4.2 STARÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 40/1964 SB.	26
4.3 ZÁKON O KATASTRU NEMOVITOSTÍ Č. 256/2013 SB.	26
4.4 ZÁKON Č. 183/2006 SB. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU.	27
4.5 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU Č. 151 /1997 SB.	28
5 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	30
5.1 CENA OBVYKLÁ.....	30
5.2 CENA MIMOŘÁDNÁ.....	31

5.3	CENA ZJIŠTĚNÁ	31
5.4	DALŠÍ ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	31
6	OCENĚNÍ POZEMKŮ URČENÍM CENY OBVYKLÉ	32
6.1	POROVNÁVACÍ METODA	32
6.2	GRUBBSŮV TEST	35
7	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ	36
7.1	OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU	36
7.2	OCEŇOVÁNÍ POZEMKU URČENÉHO DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU K ZASTAVĚNÍ	37
7.3	OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU	39
8	VÝPOČET CENY OBVYKLÉ	41
8.1	OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PRO POZEMEK Č. 1	41
8.2	OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PRO POZEMEK Č. 2	51
9	VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ	67
9.1	OCENĚNÍ POZEMKU Č. 1	67
9.2	OCENĚNÍ POZEMKU Č. 2	73
10	VYHODNOCENÍ	80
11	ZÁVĚR	85
	SEZNAM LITERATURY	87
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK, GRAFŮ	93
	SEZNAM ZKRATEK	95
	SEZNAM PŘÍLOH	96

1 ÚVOD

Hlavním tématem diplomové práce jsou změny územního plánování a jejich celkový vliv na výslednou cenu pozemků. Zkoumám, jak velké jsou rozdíly v cenách pozemků v obci a ve městě, v zajímavé oblasti okresu Žďár nad Sázavou.

Každá lokalita města a obce je jiná, je ovlivněna mnoha vlivy, ať už umístěním, atraktivitou, komerčností nebo zaměstnaností. V průběhu času se tyto oblasti mění, převážně se rozrůstají kvůli průmyslu, komerčním, bytovým a rodinným objektům, vše probíhá v závislosti na územním plánování. Územní plán je vypracován pro zlepšení rozvoje obce, řeší převážně vhodné uspořádání a umístění nových objektů, změnu a obnovu starých objektů, ve snaze chránit hodnoty obce a zájmy občanů.

Obsahem práce je srovnání dvou vybraných pozemků v jednotlivých fázích územního plánování, které se nachází v okrese Žďár nad Sázavou a to v lokalitě Dolní Rožínka a Žďár nad Sázavou, v místní části Stržanov. Jedná se o jiné pozemky, které jsou vedeny jako orná půda a podle platného územního plánu jsou navrženy k zástavbě objekty rodinného typu. Jejich porovnáním určuji cenu obvyklou a zjištěnou u jednotlivých fází územního plánování. A to pro zemědělské pozemky, jiné pozemky, které jsou územním plánem určeny k zastavění a stavební pozemky, pro které je vydáno územní rozhodnutí.

V první části práce se zaměřuji hlavně na teorii spojenou s danou problematikou. Definuji termíny na základě aktuálních znění zákonů a prováděcích vyhlášek. Charakterizuji pojmy spojené s územním plánováním a základní definice (např. pozemku, ceny, katastru nemovitostí). Na konci této části určuji, jakým způsobem provedu ocenění vybraných pozemků.

V druhé části následuje vlastní výpočet a to dvěma způsoby, určení ceny zjištěné oceněním podle oceňovacích předpisů a ceny obvyklé porovnávací metodou. Ze získaných informací v databázích vyhodnocuji jednotlivé odlišnosti, které ovlivňují konečný odhad ceny (např. lokalita, v které se pozemky nachází, stupně územního plánování).

V závěrečné části zpracovávám výsledná data. Vyhodnocuji rozdíly ve výši cen zjištěných a obvyklých u pozemků v jednotlivých fázích územního plánování a následně porovnávám tyto ceny u obou pozemků navzájem. Dále určuji, jaké faktory při stanovování ceny nejvíce ovlivňují.

1 POPIS LOKALITY

Okres Žďár nad Sázavou je zajímavý v mnoha směrech, jeho přiblížení se věnuji v následující kapitole. Taktéž blíže popisují obec Dolní Rožínku a město Žďáru nad Sázavou, s veškerými informacemi o posuzovaných pozemcích. Pozemky dělím na pozemek č. 1 – ve Žďáře nad Sázavou a pozemek č. 2 – v Dolní Rožince.

1.1 OKRES ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Okres Žďár nad Sázavou se nachází na Českomoravské vrchovině, v okolí řek Chrudimka, Sázava, Oslava a Svratka. Sousedí s okresy Třebíč, Blansko, Havlíčkův Brod, Svitavy, Chrudim, Jihlava, Brno-venkov. Rozkládá se hlavně v nejvyšších částech Českomoravské vrchoviny. (13) Celková plocha okresu je 1 672 km², řadí se na třetí místo ve velikosti okresů z celé České Republiky. Od 1. 1. 2000 se stal společně s dalšími pěti okresy součástí kraje Vysočina. (14). Průměrná nadmořská výška v okrese je 561 m. (13). Nachází se zde 196 obcí, ty se dále dělí na 360 částí s 430 základními sídelními jednotkami. Statut města mají obce Žďár nad Sázavou, Bystřice nad Pernštejnem, Nové Město na Moravě, Svratka, Velká Bíteš a Velké Meziříčí. Pro tuto lokalitu je typická průmyslová výroba a zemědělství. Jde o jeden z nejlidnatějších okresů kraje Vysočina. Nezaměstnanost v okrese Žďár nad Sázavou k datu 31. 12. 2014 byla 7,51 %, v kraji Vysočina jde o 7,35 %. (15)



Obr. č. 1 – Administrativní rozdělení okresu Žďár nad Sázavou (31)

Můžeme zde najít mnoho kulturních památek (např. kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, který je památkou UNESCO), rybníků a přírodních zajímavostí. Jedná se o turisticky atraktivní oblast, se známými letovisky Velké Dářko, Fryšava, Tři Studně, Devět skal, Žákova hora, Nové Město na Moravě. (15)

Doprava v okrese je zaručena hustou silniční sítí, na jihu vede dálnice (34,6 km). Železnice tvoří hlavní osu v dopravě mezi městy Havlíčkův Brod – Brno. Trati spojují i Nové Město na Moravě a Bystřici nad Pernštejnem s Tišnovem, Křižanovem a Velkým Meziříčím. (14)

1.2 ŽDĚAR NAD SÁZAVOU - STRŽANOV

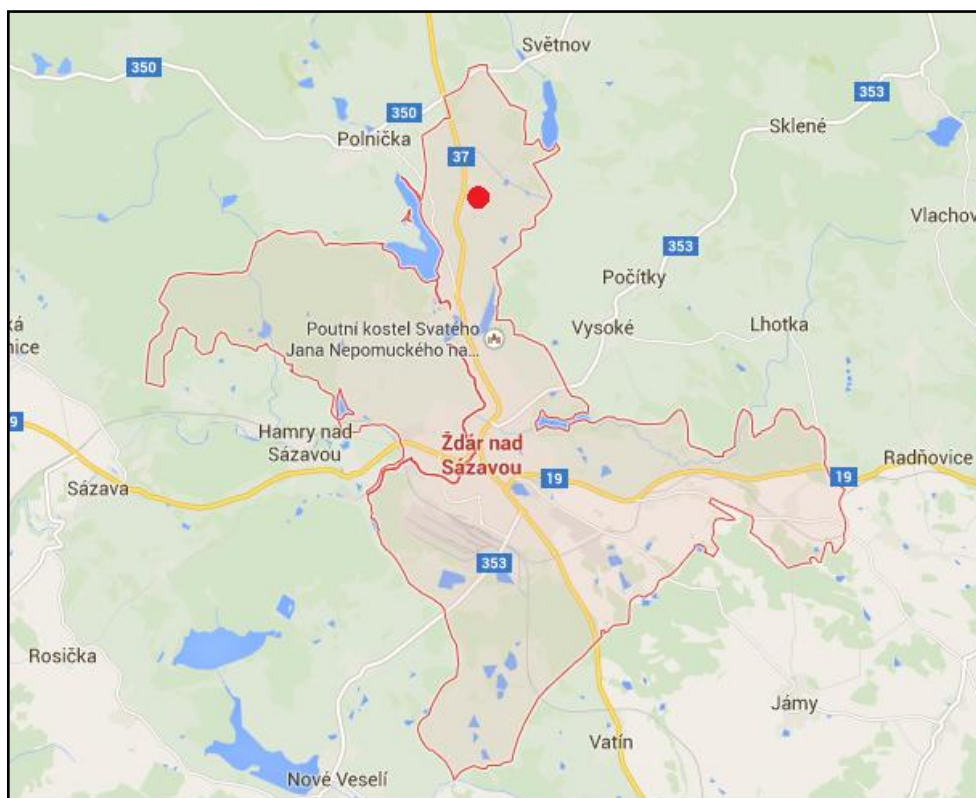
Žďár nad Sázavou se dělí na čtyři katastrální území, jmenovitě Zámek Žďár, Město Žďár, Stržanov a Veselíčko u Žďáru nad Sázavou. Lokalitám Veselíčko a Stržanov odpovídá příslušná místní část, další místní části města jsou Radonín, Mělkovice, Žďár nad Sázavou 1. - 7. Celková rozloha města 3 706 ha. (27) Počet obyvatel evidovaný k 1. 1. 2014 je 21 669. (16). Nezaměstnanost ve městě byla k datu 1. 3. 2015 5,9 %. (23)

Jako okresní město disponuje veškerou občanskou vybaveností. Je zde vybudováno správní a obchodní centrum, v okrajové části města vznikají nová sídliště. Město disponuje základními školami, gymnázií, středními školami, učilišti. Kulturními zajímavostmi jsou festivaly, muzeum, zámek, poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. (22)

Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a železniční dopravou, také zde funguje městská hromadná doprava. Městem prochází silnice I. třídy číslo 37, ta se dále napojuje na dálnici D1, která zaručuje rychlé spojení do Velkého Meziříčí, Brna, Jihlavy, Prahy. Po hlavních silnicích je dobrá dostupnost např. do Havlíčkova Brodu, Humpolce.

Tab. č. 1 – Zastoupení pozemků v KN - Stržanov (stav ke dni: 26.04.2015) (29)

Druh pozemku	Počet parcel	Výměra [m ²]
orná půda	283	2524287
zahrada	89	28484
travní p.	287	807164
Celkem KN	1347	4125590



Obr. č. 2 – Mapa Žďáru nad Sázavou se zakreslením místní části Stržanov (35)

Katastrální území Stržanov má rozlohu 4,13 km². Nalézá se na severu Žďáru nad Sázavou. Většina katastrálního území se rozkládá v oblasti Čech, pouze část okrajových pozemků se nachází na Moravě. (12) Stržanov je podle tamějších obyvatel rozdělen na části Na Návsi, Vejpustek, V Chaloupkách, Podevsí, Na Mejtě, V Humnách, Ke Strži. Na návsi se objevují hlavně selské statky, které jsou v dnešní době zmodernizovány. V jižní části leží kopec Stržanák, který dosahuje výšky 628 m a současně je i triangulačním bodem. Nejvyšší bod se potom nachází Na lázních (630 m). Základní škola již v této místní části nefunguje, je využívána jako knihovna, veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Žďár nad Sázavou. (24)

Je zde vybudován obecní vodovod, jednotná kanalizační síť, odpadní voda není čištěná v biologických septicích, je odváděna do Stržanovského potoka. (25). Vede tudy silnice I/37, silnice I. třídy. Autobusovou dopravu zabezpečuje společnost ZDAR a.s., autobusová zastávka je umístěna na okraji obce.

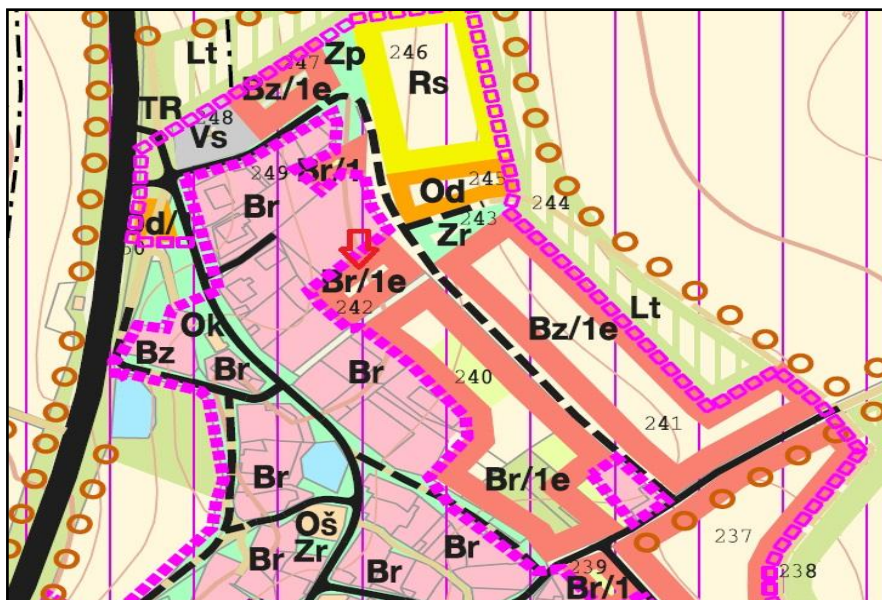
1.2.1 Pozemek č.1

První pozemek, který jsem si vybrala k ocenění, leží v okrajové části města Žďár nad Sázavou, na severu Stržanova. Dle katastru nemovitostí jde o ornou půdu s parcelním číslem 232. Půda má přidělenou BPEJ 83421 (pozn. informace o pozemku jsou obsaženy v příloze č. 3). V obci nejsou vedeny názvy ulic, k pozemku se dá dostat po místní komunikaci, dále skrze parcely číslo 109 a 233, které slouží jako ostatní komunikace a obě jsou ve vlastnictví majitelky oceňovaného zemědělského pozemku. V blízkém okolí se nachází zástavba rodinných domů, na severovýchodní straně leží zemědělské pozemky. Jde o klidnou část města s výhledem na lesy a okolní krajinu. Parcela je téměř rovná, inženýrské sítě jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek veden jako extenzivní zástavba, která je určena pro bydlení v rodinných domech, s maximálně jedním nadzemním podlažím mimo střešních prostor. Územní plán pro město Žďár nad Sázavou byl schválen dne 23. 4. 2003. Od 23. září 2010 se schválilo vytvoření nového územního plánu. Vyhotovení nového plánu by mělo trvat nejdéle do roku 2016. (26)



Obr. č. 3 – Pozemek číslo 1 – určení parcely v katastrální mapě (32)



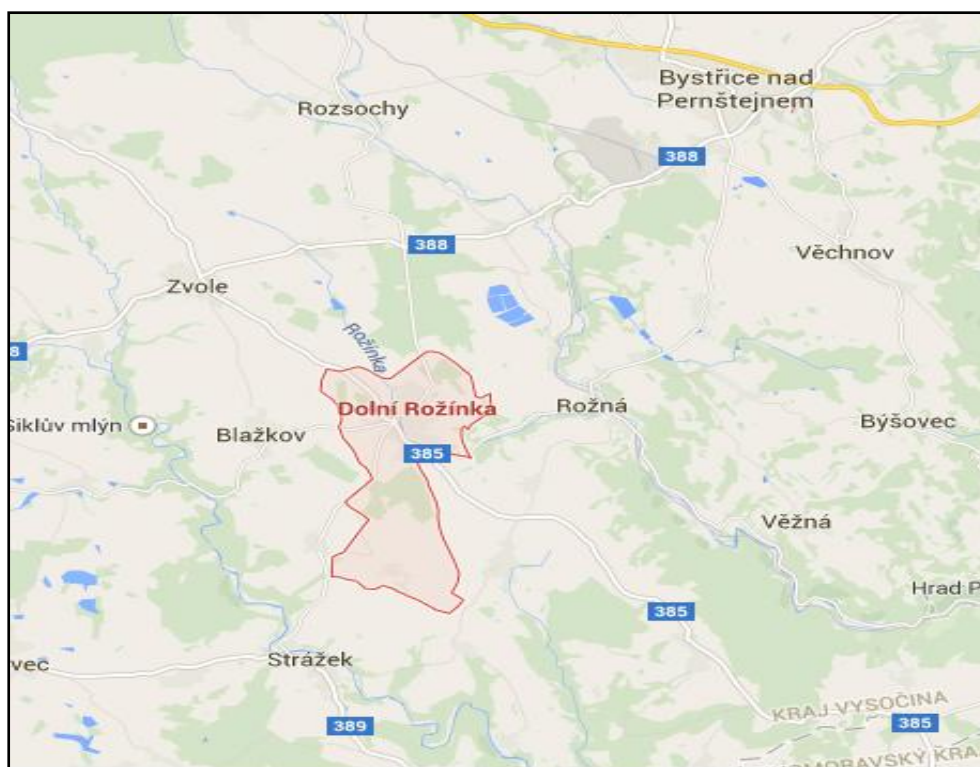
Obr. č. 4 – Pozemek číslo 1 – určení v územním plánu města Žďár nad Sázavou (37)

1.3 OBEC DOLNÍ ROŽÍNKA

Obec Dolní Rožínka se skládá ze dvou katastrálních území a to Dolní Rožínka a Horní Rozsíčka (18), jejich rozloha čítá 447 ha. Počet obyvatel evidovaný k 1. 1. 2014 je 630. (17) Nezaměstnanost v obci k 1. 3. 2015 byla 6,1 %. (23) Leží jihozápadně od města Bystřice nad Pernštejnem, na řece Rožince. První zmínka o obci se objevuje v roce 1348. Hlavní rozmach přišel v 50. letech, kdy zde byly nalezeny ložiska uranové rudy. Díky probíhající těžbě se obec mohla dále rozvíjet. Rozšířila se o sídliště, obchodní centrum a areály závodu pro těžbu a průmysl. (20) Do dvou let se plánuje ukončení těžby, což povede ke zvýšení nezaměstnanosti. V budoucnu by zde měl být zhotoven zásobník plynu, vše je zatím ve fázi plánování a průzkumů. (28)

Tab. č. 2 – Zastoupení pozemků v KN - Dolní Rožínka (stav ke dni: 26.04.2015) (30)

Druh pozemku	Počet parcel	Výměra [m ²]
orná půda	162	1262366
zahrada	159	65945
travní p.	63	6527
Celkem KN	1222	2471327



Obr. č. 5 – Mapa Dolní Rožínky (36)

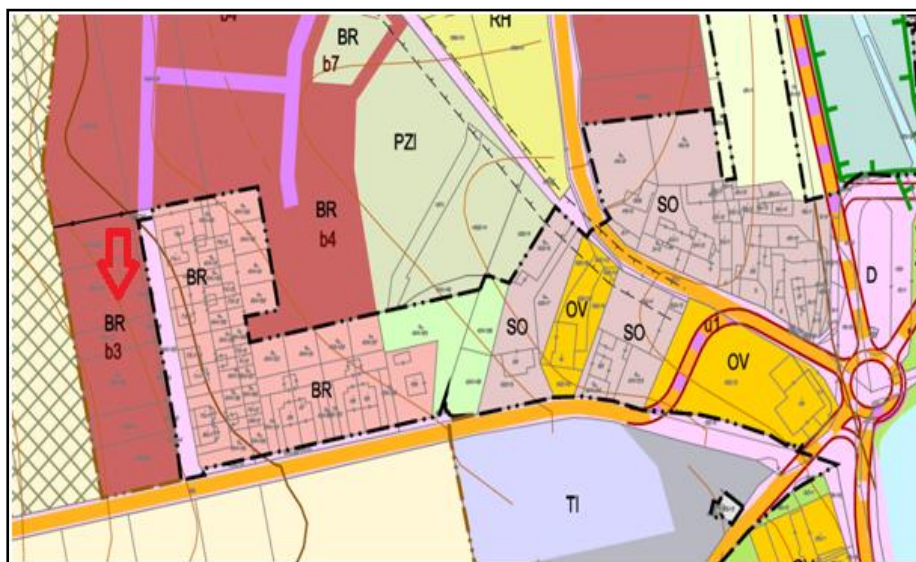
V obci jsou dnes k dispozici poštovní úřad, dům s pečovatelskou službou, lékárna, zdravotní středisko, obchodní centrum, základní a mateřská škola, letní kino, kulturní dům, dětské hřiště, fotbalové hřiště, tenisový kurt, koupaliště, ubytovna, čerpací stanice. Dále je vybavena centrální plynovou kotelnou, digitální telefonní ústřednou, optickou sítí pro kabelovou televizi, veřejnou kanalizací, vodovodem, čističkou odpadních vod. Byl zde zaveden i bezdrátový internet. (19)

V Dolní Rožínce je mnoho zelených ploch a zeleně. Mezi turistické atrakce patří zámek, park, zříceniny, strašidelný zámek, v severovýchodní hranici obce je vybudován lesopark Templ. (20) Obcí vede silnice II. třídy 385, jsou zde dvě autobusové zastávky. Snadno dostupná města v okolí jsou Bystřice nad Pernštejnem, Nové Město na Moravě, Žďár nad Sázavou.

1.3.1 Pozemek č.2

Druhý pozemek se nalézá v okrajové části obce Dolní Rožínky, na západní straně. Parcela je v katastru nemovitostí evidována jako orná půda s parcelním číslem 104/55, BPEJ pozemku je 72911 (pozn. informace o pozemku jsou obsaženy v příloze č 4 této práce). V obci nejsou určeny názvy ulic, přístup je zajištěn přes místní zpevněnou komunikaci a parcelu č. 104/56 vedenou jako orná půda, která má stejné majitele. Z východní strany stojí

Dle územního plánu je tato oblast určena k zastavění objekty rodinného typu. Aktuální územní plán vešel v platnost 26. 07. 2008 (21)



2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Stěžejní téma této práce je územní plánování. V následujících kapitolách popisují, jaká je jeho podstata, účel a úkoly. Zaměřuji se na hlavní termíny, které jsou důležité k přiblížení problému územního plánování.

2.1 CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Mezi hlavní cíle územního plánování dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se řadí: *„vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“* (5, § 18)

Další cíle územního plánování:

- Udržitelný rozvoj ve vztahu k území závisí na životním prostředí, hospodářském rozvoji, sociálních a kulturních potřebách obyvatelstva. (2, s. 72)
- Orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé změny v území, výstavbu a další činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů.
- Chrání krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Při určování zastavitelných ploch se bere v potaz případný rozvoj území a míra využití zastavěného území.
- V nezastavěném území lze umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s těmito stavbami souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. (5, § 18)

- „Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.” (5, § 18)

Cíle územního plánování bereme jako základní princip právní úpravy územního plánování. Jejich porušením může docházet k ohrožení veřejných zájmů, k jejichž ochraně slouží. (3, s. 94)

2.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Úkolem územního plánování je posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. (5, § 19) Řeší funkční využití území, stanovuje zásady, organizaci a koordinaci výstavby. (3, s. 101) Při posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí. (5, § 19) Konečným cílem je účelné uspořádání území a uchování všech jeho hodnot. (3, s. 101)

Další úkoly územního plánování:

- „zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území
- stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem
- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení

- *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*
- *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*
- *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*
- *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
- *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče” (5, § 19)*
- *vytvářet podmínky pro ochranu území, před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat náhradní opatření. Řídí se dle zvláštních právních předpisů. (5, § 19)*

2.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Jedná se o základní druh dokumentace pro územní plánování, dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se dělí na tři hlavní části:

- *zásady územního rozvoje*
- *územní plán*
- *regulační plán (5, § 2)*

2.3.1 Zásady územního rozvoje

Jsou nejvyšším stupněm územně plánovací dokumentace. Plní dvě základní funkce a to uskutečnění a konkretizaci celostátní politiky územního rozvoje. (3, s. 150) Určují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, plochy nebo koridory nadmístního významu a určí požadavky na jejich využití. A to převážně pro plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, u kterých se rozhoduje o dalších variantách a změnách využití. (5, § 36)

„Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (dále jen „územní rezerva“). V územní rezervě jsou zakázány změny v území [§ 2 odst. 1 písm. a)], které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.” (5, § 36) Lze provádět změny územní rezervy na ploše či koridoru, prostřednictvím aktualizace zásad územního rozvoje. „Současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovené

využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje.” (5, § 36)

Zásady územního rozvoje:

- Pořizují se pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy dle správního řádu.
- Jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.
- Návrh pořídí krajský úřad na základě zadání nebo zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje.

„Náležitosti obsahu zásad územního rozvoje stanoví prováděcí právní předpis.”
(5, § 36)

2.3.2 Územní plán

Je to základní nástroj územního plánování, zajišťuje udržitelný rozvoj území. (3, s. 181) Stanovuje základní koncepci rozvoje obce, ve smyslu ochrany hodnot, uspořádání krajiny, plošné a prostorové uspořádání. Dále vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy. Plochy určené ke změně stávající zástavby, pro obnovu nebo k opětovnému využívání znehodnoceného území. Územní plán stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. *„Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.”* (5, § 43)

Územní plán:

- je vydáván pro celé území obce, pro území hlavního města Prahy, popřípadě pro území vojenského újezdu,
- má formou opatření obecné povahy dle správního řádu,
- je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, hlavně při vydávání územních rozhodnutí. (5, § 43)

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce:

- „z vlastního podnětu,
- na návrh orgánu veřejné správy,
- na návrh občana obce,
- na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- na návrh oprávněného investora.“ (5, § 44)

„Náležitosti obsahu územního plánu a obecné požadavky na využívání území stanoví prováděcí právní předpis.“ (5, § 43)

2.3.3 Regulační plán

Další důležitý typ územní dokumentace, který se zaměřuje na specifické podmínky, které jsou nutné při užívání pozemků. Jedná se o *„umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“* (5, § 61) Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, jestliže ho vydává kraj je závazný i pro územní plány a regulační plány, které vydávají obce. Lze jím nahradit územní rozhodnutí. (5, § 61)

Pořízení regulačního plánu:

Z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy dle správního řádu. ***„O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu:***

- zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje
- zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem
- zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter
- Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu; na pořizování a vydání regulačního plánu se vztahuje přiměřeně ustanovení § 61 až 75.

Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu.” (5, § 62)

2.4 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

Územní řízení nebo zjednodušené územní řízení je základní proces, na jehož konci dochází k vydání územního rozhodnutí. To vydává příslušný stavební úřad. Rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu může vydávat i jiný správní orgán v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu. (5, § 84)

Účastníci územního řízení:

- *„žadatel*
- *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn*
- *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě*
- *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno*
- *osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis*

Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.” (5, § 85)

2.5 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Je výkonným nástrojem územního plánování, podle kterého se dále určují přesné podmínky využití území. (2, s. 187) *„Umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.” (5, § 76)*

„Územním rozhodnutím je rozhodnutí o:

- *umístění stavby nebo zařízení*
- *změně využití území*
- *změně vlivu užívání stavby na území*
- *dělení nebo scelování pozemků*

- *ochranném pásmu*” (5, § 77)

Územní rozhodnutí vydává stavební úřad. Určuje podmínky pro ochranu území, podmínky pro realizaci stavby, pro projekt stavby a v některých případech, při vydávání kolaudačního souhlasu požaduje i prováděcí dokumentaci stavby. *„V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon, a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti.”* (5, § 92) Může nahradit regulační plán nebo v některých případech i územní souhlas a veřejnoprávní smlouvu. (5, § 78)

„Obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis.” (5, § 92)

3 DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této kapitole se zaměřuji na vysvětlení nejpoužívanějších pojmů spojených s problematikou mého tématu. Definice jsou vymezeny ve znění aktuálních zákonů, s výjimkou užití starého občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který formuluje pojem nemovitost. (Pozn. Uvádím ho v následujícím textu, protože je stále obsažen v některých odborných literaturách.)

3.1 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 89/2012 SB.

Pozemky jsou podle nového občanského zákona nazvány jako nemovité věci.

Aktuální definice:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“ (6, § 498)

3.2 STARÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 40/1964 SB.

Zařazení pozemku, v již neplatném starém občanském zákoníku:

- „Věci jsou movité nebo nemovité
- Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“

(11, § 119)

3.3 ZÁKON O KATASTRU NEMOVITOSTÍ Č. 256/2013 SB.

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, zaznamenává údaje o nemovitých věcech, jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a jimi dotčená práva. (7, § 1)

Definice pojmů:

- **Pozemek** je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky, katastrálního území, vlastnickou, nebo stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem, dále hranicí jiného práva, rozsahu zástavního práva, rozsahu práva stavby, druhů pozemků, popřípadě způsobu využití pozemků.
- „**Parcela** je pak pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

- *Stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*“ (7, § 2)

Polohové určení nemovitosti a daného katastrálního území se určí ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím. Výměra parcely udává „*plošný obsah průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.*“ (7, § 2)

Předmět evidence katastru:

- „*pozemky v podobě parcel*“ (7, § 3)

Ty se dále člení **dle druhů**:

- orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Mezi zemědělské pozemky se řadí:

- orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

„*K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis. Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.*“ (7, § 3) Součástí evidence jsou výměry, jedná se vždy o výměry parcel ne pozemků. (4, s. 10) „*U parcel katastru nemovitostí se nemusí uvádět zkratka KN, parcela, u níž není uveden žádný další údaj o evidenci je parcelou katastru nemovitostí.*“ (4, s. 43) Pozemkové a stavební parcely odlišujeme pro pozemky, které jsou v daném katastrálním území značeny ve dvou číselných řadách. (4, s. 43)

3.4 ZÁKON Č. 183/2006 SB. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Vymezení základních pojmů o pozemcích a území v závislosti na územním plánování:

- „*změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn,*
- *stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*

- **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,
- **zastavěným územím** území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),
- **zastavitelnou plochou** plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.“(5, § 2)

3.5 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU Č. 151 /1997 SB.

Pro účely oceňování dělíme pozemky na:

- „**stavební pozemky**,
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- **pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- **jiné pozemky**, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)26)“ (8, § 9)

Stavební pozemky se dále člení na:

- „**nezastavěné pozemky**,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným

účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

- *zastavěné pozemky*

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

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

***Další členění** pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška. “ (8, § 9)*

Stavebním pozemkem pro účely oceňování **není** pozemek:

- *„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.*
- *zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ (8, § 9)*

„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.“ (8, § 9)

4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Tato část je zaměřena na vysvětlení pojmů souvisejících s oceňováním. Dále vymezuje druhy cen a možné způsoby oceňování podle zákona.

Oceňování předmětu nebo skupiny různých předmětů, popř. práv určí peněžní ekvivalent. (1, s. 47) Ve znění zákona o cenách 526/1990 Sb. je cena určena jako:

„Cena je peněžní částka:

- *sjednaná při nákupu a prodeji zboží*
- *určená podle zvláštního předpisu¹) k jiným účelům než k prodeji.“ (9, § 1)*

Cena určuje „požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.“ (1, s. 47) Částka může být zveřejněna, ale dále přetrvává jako historický fakt.

Hodnotu definujeme jako částku, která ve skutečnosti nebyla zaplacená, nabízena ani požadována. „Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé.“ (1, s. 47)

4.1 CENA OBVYKLÁ

Při oceňování majetku se používá cena obvyklá. Zákon o oceňování č. 151/1997 Sb. majetku ji uvádí jako cenu, „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.“ (8, § 2) Berou se v potaz všechny okolnosti, které mohou mít na cenu dopad. Do ceny se nezapočítávají „vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“ (8, § 2)

Další definice, dle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. popisuje **cenu obvyklou** jako cenu „shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.“ (9, § 2)

Vyjadřuje hodnotu oceňované věci a vyhodnocuje se porovnáním. (8, § 2)

4.2 CENA MIMOŘÁDNÁ

Je cena, kterou ovlivňují „*mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*“ (8, §2)

4.3 CENA ZJIŠTĚNÁ

Určuje se dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a pomocí prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a to jiným způsobem než cena obvyklá a mimořádná. (8, § 2)

4.4 DALŠÍ ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Při oceňování se můžeme řídit i jinými postupy, ty jsou závislé na oceňovaném majetku. V mém případě oceňuji porovnávacím způsobem.

Další varianty:

- „***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,*
- ***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),*
- ***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,*
- *oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
- *oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- *oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- *oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ (8, § 2)*

5 OCENĚNÍ POZEMKŮ URČENÍM CENY OBVYKLÉ

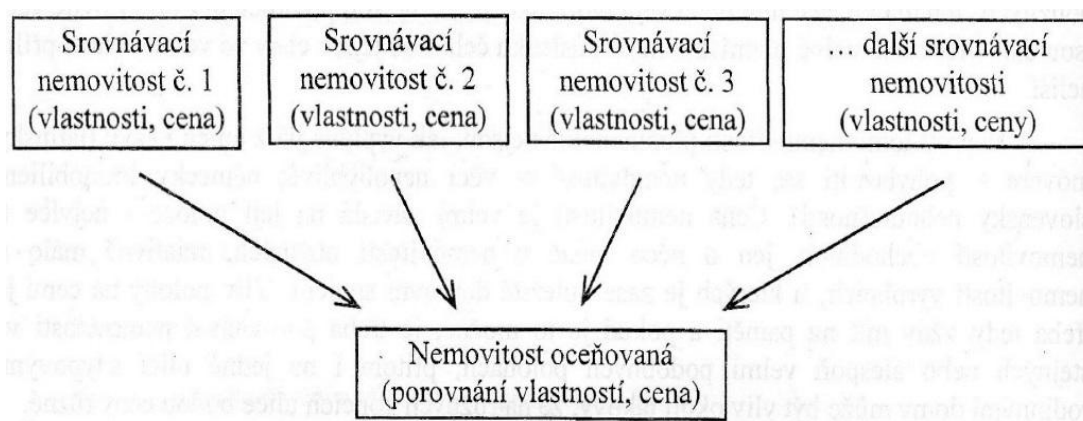
Pro pozemky v určitém územním celku jako je stát, region, obec, město, je typická jejich omezená rozloha. A to proto, že pozemky jako takové nelze vyrábět ani samovolně rozšiřovat. V souvislosti s nimi jsou určovány pozemkové renty a to absolutní a relativní. „Optimální by bylo oceňovat pozemky metodou výnosovou, jako by byly pronajaty.“ (1, s. 387) K této metodě však většinou nejsou dostupné potřebné informace. U nezastavěných pozemků může docházet k ovlivnění ceny budoucí zástavbou, která bude pro daný pozemek povolena a popřípadě i investorem. Cenu pozemků mohou ovlivňovat různé faktory, např. předpokládané využití, inženýrské sítě.

Zjišťování ceny se provádí různými metodami, postupujeme buď administrativně, nebo s co nejpřesnějším odhadem. (1, s. 387)

5.1 POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda se dělí na přímou a nepřímou. Postup spočívá v porovnání prodeje nemovitých věcí, které jsou si nejvíce podobné a mají srovnatelné podmínky. (1, s. 56).

Porovnání přímé: srovnání oceňované nemovitosti s dostupnými nemovitostmi nabízenými k prodeji.



Obr. č. 1 – Metoda přímého cenového porovnání (1, s. 328)

Aby bylo možné provést ocenění, je nutné sestavit databázi aktuálně nabízených nemovitostí. Z ní získáváme „*utříděný a statisticky zpracovatelný soubor dat o nemovitostech (obec, poloha nemovitosti v obci, cena nemovitosti, její velikost, způsob zjištění dat aj.)*“ (1, s. 329). Výsledkem této metody je určení ceny obvyklé (v Kč) z dostupných informací na trhu.

Jednotková cena

„Cena za jednotku výměry“ (1, s. 329) v mém případě odhadu pozemku (m^2). Značí se JC ($Kč/m^2$).

Koeficient odlišnosti (multiplikační koeficient)

Vyjadřuje „vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1.“ (1, s. 331) Pro určení indexu odlišnosti je vhodné vyčíslit více koeficientů. Označení - $K_1, K_2, K_3, K_4, K_5, K_6, K_7$ (bezrozměrné číslo). (1, s. 331)

Index odlišnosti

„Vliv více faktorů nemovitosti na rozdíl v ceně.“ (1, s. 331) Jestliže je hodnota (cena, jednotková cena) nemovitosti z databáze vyšší než u oceňované nemovitosti, index je větší než 1.

Objekt (cena)		Cena objektu srovnávacího:	Index odlišnosti
srovnávací	oceňovaný		
		větší než objektu oceňovaného	$I > 1$
		stejná jako u objektu oceňovaného	$I = 1$
		menší než objektu oceňovaného	$I < 1$

Obr. č. 2 – Index odlišnosti při přímém porovnání nemovitosti (1, s. 331)

Podklady pro cenové porovnání

Jde o různé faktory, které ovlivňují cenové porovnání. **Mezi tyto činitele patří:**

tržní ceny nemovitostí – Nejedná se o přesné údaje, mohou být zkreslené (např. „prodej mezi příbuznými, mezi spřízněnými právníckými osobami“). (1, s. 338)

inzerce realit – Jeden z nejdůležitějších podkladů při provádění porovnání. Na ceny z inzercí se pohlíží jako na nadhodnocené, než za které budou nakonec prodány. „Cena nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ (1, s. 338) Z dostupné inzerce se snažíme získat co nejvíce informací, pro pozdější výpočty. (1, s. 338)

Statistické zpracování dat

Objektivní posouzení při oceňování závisí na přesnosti získaných vstupních dat a dosažených informací, s nimiž dále počítáme a na výsledné chybě, která vznikla při těchto výpočtech (tzv. „rozptyl výsledku“). (1, s. 340) Kompletní soubor hodnot, s kterými dále pracujeme, označujeme jako „**základní soubor**.“ (1, s. 340) Nejpravděpodobnější hodnota ceny je dána střední hodnotou – „*aritmetický průměr $\bar{x}$ zjištěných hodnot x_i , který vyjadřuje charakteristiku polohy dat.*“ (1, s. 340). Není reálné získat všechny hodnoty, zpracováváme tedy pouze zlomek základního souboru neboli „*výběrový soubor, který je podmnožinou základního souboru.*“ (1, s. 340). Oba průměry se mohou navzájem odlišovat, proto se zjišťuje „*nejmenší velikost výběrového souboru, aby dostatečně reprezentoval soubor základní.*“ (1, s. 340)

Odchylka

$$v_i = \bar{x} - x_i$$

Směrodatná odchylka, výběrová směrodatná odchylka

Mezi lineární odchylky patří směrodatná odchylka neboli „*střední kvadratická chyba, což je odmocnina z průměru druhých mocnin lineárních odchylek, zde se větší odchylky projeví podstatně výrazněji.*“ (1, s. 341)

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n}}$$

„U výběrového souboru se vypočte výběrová směrodatná odchylka - s -, která je vždy o něco vyšší než směrodatná odchylka, s rostoucím počtem hodnot se rozdíl zmenšuje.“ (1, s. 341)

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n-1}}$$

5.2 GRUBBSŮV TEST

Grubbsův test (též parametrický test) se uplatňuje po sestavení databáze objektů. V nich mohou nastat velké extrémy mezi jednotlivými hodnotami, převážně při malém množství dostupných nemovitostí mohou mít velký vliv na výslednou hodnotu. Proto je vhodné je při odhadu eliminovat.

„Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru.“ (1, s. 349) Jako první se provede seřazení hodnot v databázi a to od nejmenší hodnoty x_1 , až po největší x_n .

Vztahy pro výpočet testu:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}$$

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}$$

„Nulovou hypotézu zamítáme, pokud $T_1 \geq T_{1\alpha}$, resp. $T_n \geq T_{n\alpha}$, kde hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou uvedeny v tabulce.“ (1, s. 349) Jakmile vyloučíme některou z hodnot, vznikne nový soubor, pro který provedeme testování znovu. Tento postup opakujeme, dokud veličiny T_1 a T_n nevyhoví požadovaným podmínkám. (1, s. 349)

n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Obr. č. 3 – Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test (1, s. 350)

6 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Cenu pozemků stanovují i podle oceňovacích předpisů a to konkrétně podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a prováděcí oceňovací vyhlášky č. 199/2014 Sb. Jednotlivé typy pozemků oceňujeme podle příslušných paragrafů této vyhlášky. Postupy jsou uvedeny v následujících kapitolách.

6.1 OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Zákon udává oceňování výnosovým způsobem a to na základě BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek). Vyhláška k tomuto zákonu stanovuje určení základní ceny a její úpravu související s vlivy, které ovlivňují využití zemědělských pozemků („jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území“). (8, § 11)

Výpočet ceny zemědělského pozemku:

Výměra x ZCU

Základní cena se určuje:

- Jedná-li se o bonitovaný pozemek, postupuje se pomocí BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek), které jsou dostupné v katastru nemovitostí, k nimž jsou přiřazeny odpovídající ceny.
- Jestliže není pozemek bonitován, určí se průměrnou základní cenou „zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován.“ (10, § 6)
- Pokud lze pro jeden pozemek stanovit více základních cen, ocení se jednotlivými základními cenami k nim přiřazené jednotlivé segmenty pozemku. Celková základní cena je potom součet všech segmentů pozemku.
- Základní cena (určená viz předchozí body) se upravuje přírážkou v příloze č. 5 vyhlášky.
- „Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65.“ (10, § 6)
- Výsledná cena, určená dle bodů a, b, nesmí být nižší než 1 Kč/ m². (10, § 6)

6.2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKU URČENÉHO DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU K ZASTAVĚNÍ

Podle aktuálního znění oceňovací vyhlášky č 199/2014 Sb. se **jiný pozemek oceňuje následovně:**

„Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem, je cena určená podle určená podle § 4, odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².“ (10, § 9)

$$ZCU = ZC \times I$$

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

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

I index cenového porovnání zjištěný podle

Vzorce kde

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

IT index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_o index omezujících vlivů pozemku, který

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_p index polohy, který se určí podle vzorce kde

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy

n počet znaků indexu polohy. “ (10, § 4)

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

„ ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

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

O_1 koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_3 koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_4 koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_6 koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce. “ (10, § 3)

6.3 OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. nařizuje výpočet ceny stavebního pozemku jako násobek výměry a ceny pozemku (Kč/m²), kterou určuje příslušná cenová mapa. Jestliže není určena cena mapou, využívá se násobek výměry pozemku a základní ceny (Kč/m²) se zohledněním vlivů působících na využití stavebních pozemků „popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“ (8, § 10)

Oceňovací vyhláška č. 199/2014 Sb. určuje postup pro ocenění stavebního pozemku, který není oceněn v cenové mapě stavebních pozemků následovně:

„Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80.“ (10, § 4)

Využití cenových map

„Cenová mapa 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.“ (8, § 10)

Cenové mapy pozemků by měly být vytvořeny dle skutečně dosažených cen. Nejsou vyhotoveny pro všechny obce, proto je lze přirovnávat k podobným pozemkům a lokalitám. Mapy se potom řídí konstantami, díky nimž je můžeme aplikovat u jiného města nebo obce, ve kterém dosud nebyla mapa zpracována. (1, s. 339) Srovnává se účel užití pozemku, jeho poloha a stavební vybavenost. Záznamy o porovnání a postupech jsou obsaženy v textové části map. Nelze-li cenu stavebního pozemku odvodit, neuvádíme již cenu tohoto pozemku do cenové mapy a dále oceňujeme dle odstavce 1 zákona o oceňování majetku. Podrobné postupy stanovuje vyhláška. (8, § 10)

Informace zakreslené v mapě se získávají z údajů při převodu vlastnictví pozemků ve vybraných oblastech území. „Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.).“ (1, s. 413) Každé zóně je přidělena základní cena. Aby byla mapa objektivní, měly by být informace sbírány po dobu alespoň desíti let. (1, s. 413)

„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.“ (8, § 10) Doplnění cenové mapy o nové ceny pozemků se provádí ke konci kalendářního roku a to za pomoci vyhlášky. Dojde – li ke změně ceny sjednané nebo se změni účel využití a vybavenosti pozemku postupujeme při ocenění dle odstavce 5. Bezplatný náhled do cenových map musí postoupit všechny obce, které tyto mapy vedou. (8, § 10)

7 VÝPOČET CENY OBVYKLÉ

Pro ocenění vybraných pozemků využívám dva způsoby. Určení ceny obvyklé pomocí porovnávací metody a výpočet ceny zjištěné dle aktuální oceňovací vyhlášky č. 199/2014 Sb. Následují výpočty pozemků č. 1 – Žďár nad Sázavou - Stržanov a č. 2 Dolní Rožínka v jednotlivých fázích územního plánování (zemědělské pozemky, pozemky, určené územním plánem k zastavění, stavební pozemky určené územním rozhodnutím k zastavění). Inzeráty pro vytvoření databáze se vztahují na oblast okresu Žďár nad Sázavou. Na základě konzultace s makléřem převažuje na území města Žďáru nad Sázavou nabídka nad poptávkou, to platí pro pozemky stavební a pozemky určené k zastavění dle územního plánu. I přesto nebylo možné z veřejně dostupné inzerce získat dostatek informací pro porovnání, proto bylo nutné přidat další oblast. Zvolila jsem okres Havlíčkův Brod, který sousedí s okresem Žďár nad Sázavou a jelikož ceny pozemků jsou si v těchto lokalitách podobné.

Databáze pozemků jsou v přílohách č. 1 a č. 2 této práce, kvůli přehlednosti příkládám rekapitulaci těchto informací v následujících kapitolách. Pro eliminaci vysokých a nízkých cen nemovitých věcí z databáze provádím Grubbsův test (viz kapitola 5.2). Vyhovující prvky použiji pro výpočet přímým porovnáním (viz kapitola 5.1) a následný odhad ceny.

7.1 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PRO POZEMEK Č. 1

Pozemek č. 1 – Žďár nad Sázavou

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK

Tento případ neposuzuji, kvůli nedostatku zjištěných informací. Ve městě Žďár nad Sázavou nebyla dostačující nabídka zemědělských pozemků, taktéž v okolních městech daných okresů, nebyly dostupné vhodné množství pozemků, které by sloužili k porovnání.

POZEMEK URČENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Porovnávám zde lokalitu, velikost pozemku, svažitosť terénu, zasíťování, umístění, přístup na pozemek. Úvaha znalce zohledňuje skutečnosti, které nejsou obsaženy v předchozích bodech porovnání. Databáze inzerátů pozemků určených územním plánem k zastavění se nachází v příloze č. 1 s označením B.

Rekapitulace získaných informací:

Tab. č. 3 – Rekapitulace informací pozemků určených územním plánem k zastavění pro pozemek č. 1 (autorka)

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
B1	1 200 000	649	1 850	Havlíčkův Brod	Oplocený pozemek 1 km od okraje Havlíčkova Brodu téměř v rovině s mírným sklonem k východu. Je umístěn ve velmi klidném místě. Na okraj pozemku je dovedena el. Veškerá občanská vybavenost.
B2	635 500	735	865	Poděbaby (okr. Havlíčkův Brod)	Stavební parcela, která se nachází v obci Poděbaby u Havlíčkova Brodu. Pozemek je slunný a rovný. Elektřina se nachází u pozemku. Vodu je možnost řešit studní nebo obecním vodovodem cca 100 m, kanalizaci je možné řešit jímkou. Dobrá dostupnost do Havlíčkova Brodu 5 km.
B3	800 000	447	1 788	Velká Bíteš	Jedná se o mírně svažité pozemek. Nachází se v klidné části obce, orientace sever - jih. IS jsou v místní komunikaci. V obci je veškerá občanská vybavenost, dobrá dostupnost do Brna a Velkého Meziříčí po dálnici D1. Veškerá občanská vybavenost.
B4	4 335 800	950	4 564	Velká Bíteš	Pozemek je v mírném svahu mezi Rajhradským rybníkem a silnicí. Je zde možné připojení IS. Veškerá občanská vybavenost.
B5	490 000	583	841	Bystřice nad Pernštejnem	Prodej zahrady v klidné části obce Bystřice nad Pernštejnem, která je vhodná jako stavební parcela. Plocha vhodná pro stavbu RD je 634 m ² . Na pozemku již stojí RD 1+1, který je určen k rekonstrukci nebo sanaci. Součástí je i prodej id. 1/2 pozemku s garáží a přístupovou cestou. Přístup je možné vybudovat i z druhé strany. IS jsou na pozemku. Veškerá občanská vybavenost.

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
B6	899 999	822	1 095	Nové Město na Moravě	Pozemek pro výstavbu rodinného domu na ulici Nečasova. Pozemek je možné napojit na všechny sítě - plyn. Elektřina, kanalizace. Vodovodní řád vede přes pozemek. Pozemek je svažitý. Přechází z mírného náklonu v jeho vrchní části přes prudší svah na druhou pouze mírně skloněnou plochu, pod ní potom je mez nad Petrovickou silnicí. Veškerá občanská vybavenost.
B7	1 427 400	450	3 172	Lhotky u Velkého Meziříčí	Prodej pozemku v obci Lhotky, 3 km od Velkého Meziříčí. Z inženýrských sítí je v obci elektřina a vodovod. Jedná se o bydlení v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností na dálnici D1.
B8	11 755 640	520	22 607	Velké Meziříčí- Mostiště	Pozemky na okraji Velkého Meziříčí - Mostiště směr Martinice. Jedná se o svahovitý terén, který je přístupný přímo ze silnice III/36048. Pozemky jsou porostlé náletovými dřevinami a keři. Ve spodní části pozemků teče potok Mastník. Místní část Mostiště je vzdálena cca 3 km od centra Velkého Meziříčí a dálnice D1. V obci je základní škola, prodejna potravin, restaurace, požární stanice. Okolí obce je vhodné k rekreaci, turistice, cyklostezky apod.
B9	300 000	594	505	Nové Město na Moravě	Stavební pozemek v obci Petrovice, která je místní částí Nového Města na Moravě. Pozemek má lehce atypický tvar. Všechny inženýrské sítě jsou v těsné blízkosti pozemku, který je částečně v mírném svahu. V okolí krásná krajina. Veškerá občanská vybavenost.
B10	377 400	370	1 020	Veselý Žďár (okr. Havlíčkův Brod)	Veškeré inženýrské sítě jsou v blízkosti parcely. V ceně je i podíl na přístupové cestě, klidná lokalita. V obci je základní a mateřská škola, knihovna. ČSAD

Grubbsův test

Tab. č. 4 – Grubbsův test pro pozemky určené územním plánem k zastavění (autorka)

Ozn.	Jednotková cena (Kč/m ²)	Seřazení MIN-MAX	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
			n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
B1	649	370				
B2	735	447	3	1,150	15	2,408
B3	447	450	4	1,469	16	2,443
B4	950	520	5	1,673	17	2,475
B5	583	583	6	1,822	18	2,504
B6	822	594	7	1,938	19	2,531
B7	450	649	8	2,031	20	2,557
B8	520	735	9	2,109	21	2,580
B9	594	822	10	2,177	22	2,603
B10	370	950	11	2,235	23	2,624
průměr s x_1 x_n			12	2,287	24	2,644
			13	2,331	25	2,662
			14	2,371		

Testová kritéria

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s = 1,3332799$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s = 1,8621844$$

Kritická hodnota testu

$$n = 10$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,177$$

Výsledek

$$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,3332799 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

$$T_n < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,8621844 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

Žádný prvek nevylučuji.

Tab. č. 5 – Porovnání přímé pro pozemky určené územním plánem k zastavění (autorka)

OZNAČENÍ	Jednotková cena požadovaná	K _{CR}	Jednotková cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Jednotková cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m²		Kč/m²	lokalita	velikost pozemku	svažitost terénu	zasít'ování pozemku	umístění pozemku	přístup na pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m²
B1	649	0,90	584,10	1,20	0,99	1,00	0,95	1,00	1,08	1,00	1,22	479
B2	735	0,90	661,50	1,00	1,04	1,05	0,90	1,00	1,08	1,00	1,06	625
B3	447	0,90	402,30	1,10	0,99	0,98	1,00	1,00	1,08	1,00	1,16	348
B4	950	0,90	855,00	1,10	0,97	0,98	1,00	1,00	1,08	1,00	1,13	760
B5	583	0,90	524,70	1,10	1,04	1,05	1,00	1,10	1,08	1,00	1,43	368
B6	822	0,90	739,80	1,10	1,02	0,95	1,00	1,10	1,08	1,00	1,27	585
B7	450	0,90	405,00	1,00	0,97	1,05	0,95	1,00	1,05	1,00	1,02	397
B8	520	0,90	468,00	1,00	0,95	0,95	0,90	0,95	1,08	1,00	0,84	560
B9	594	0,90	534,60	1,00	1,10	0,98	1,00	1,10	1,08	1,00	1,28	417
B10	370	0,90	333,00	0,95	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	349
Celkem průměr											Kč/m²	489,62
Minimum											Kč/m²	348
Maximum											Kč/m²	760
Směrodatná výběrová odchylka											s	139
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	350
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	630
Odhad jednotkové ceny pozemku											Kč/m²	490
Odhad ceny pozemku											Kč	744 800
Cena pozemku po zaokrouhlení											Kč	744 800
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na lokalitu												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na svažitost terénu												
K4 Koeficient úpravy na zasít'ování pozemku												
K5 Koeficient úpravy na umístění pozemku												
K6 Koeficient úpravy na přístupnost na pozemek												
K7 Koeficient úpravy na úvahu znalce (zohlednění dalších vlivů)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: K _{CR} = 0,9												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$										

Popis zvolených hodnot

- Lokalita: Zohledňuji velikost obce či města, občanskou vybavenost a dostupnost k blízkým městům. Města s veškerou občanskou vybaveností > 1 , menší obce, omezená občanská vybavenost < 1 . Okrajové části měst, srovnatelné se Žďárem nad Sázavou – Stržanov $= 1$.
- Velikost pozemku: Výpočet v poměru k oceňovanému pozemku o ploše $1520 \text{ m}^2 = 1$, čím větší plocha nemovité věci, tím nižší ohodnocení.
- Svažitost terénu: Téměř rovinatý pozemek roven 1 , pozemky svažité, mírně svažité < 1 , při rovině > 1 .
- Zásítování pozemku: Jestliže jsou všechny inženýrské sítě v dosahu, potom beru 1 . V obci nejsou dostupné všechny sítě (nutné vybudování studny nebo jímky) nebo sítě nejsou v dosahu < 1 .
- Umístění pozemku: Okrajová část obce $= 1$. V centru, poblíž centra > 1 . Na samotě < 1 .
- Přístup na pozemek: Pro nezpevněné komunikace 1 . Silnice nebo zpevněná komunikace > 1 .
- Úvaha znalce: Zohlednění dalších vlivů – bez vlivu.

STAVEBNÍ POZEMEK URČENÝ ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM K ZASTAVĚNÍ

U tohoto případu hodnotím 11 prvků. Všechny vyhoví pro Grubbsův test. Srovnávám stejné vlivy jako u předchozího výpočtu, které ovlivňují výslednou cenu. A to lokalitu, velikost pozemku, svažitost terénu, zásítování pozemku, umístění ve městě a přístup na pozemek. V úvaze znalce neberu žádné další negativní ani pozitivní ovlivnění ceny. Databáze pozemků určených k zastavění dle územního rozhodnutí je obsažena v příloze č. 1 s označením C.

Rekapitulace získaných informací:

Tab. č. 6 – Rekapitulace informací pozemků určených k zastavění dle územního rozhodnutí pro pozemek č. 1 (autorka)

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
C1	1 100 000	1 447	760	Velké Meziříčí	Pozemek ve Velkém Meziříčí, nedaleko centra, na ulici Bezděkov. Nyní na pozemku probíhají demoliční práce – odstraňuje se původní stavba. Všechny inženýrské sítě u pozemku (elektřina, voda, plyn a kanalizace). Veškerá občanská vybavenost.
C2	1 060 000	1 538	689	Havlíčkův Brod	Pozemek v Havlíčkově Brodě v lokalitě Rozkoš. Pozemek je v mírném svahu nakloněném k jihu s krásným výhledem. Všechny inženýrské sítě na hraně pozemku. Veškerá občanská vybavenost.
C3	1 552 500	1 150	1 350	Havlíčkův Brod	Prodej pozemků na okraji Havlíčkova Brodu téměř v rovině, jsou umístěny ve velmi klidném slunném místě. Všechny sítě jsou přivedeny na okraj pozemků. Veškerá občanská vybavenost.
C4	971 140	1 180	823	Havlíčkův Brod	Stavební pozemek v lokalitě Havlíčkův Brod - Dolík, ulice U Vítků. Pozemek je zasítovaný - elektřina, voda, kanalizace. Velmi klidné místo u lesa, v blízkosti přehrada. Pozemek je mírně svažité. Vybudovaná zpevněná cesta s osvětlením. Veškerá občanská vybavenost.
C5	1 220 000	1 848	660	Havlíčkův Brod	Na pozemku se nachází veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace). Veškerá občanská vybavenost.
C6	3 764 600	1 400	2 689	Havlíčkův Brod	Z inženýrských sítí je na hranici pozemku k dispozici: elektřina, plyn, obecní vodovod, kanalizace. V Havlíčkově Brodě je veškerá občanská vybavenost. Dobrá dostupnost autem i autobusem, MHD, velmi klidná lokalita.

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
C7	1 510 450	850	1 777	Hamry nad Sázavou (okr. Žďár nad Sázavou)	Pozemky jsou tvořeny mírným jižním svahem. Pod pozemky vede vlaková trať. Příjezdová cesta k pozemkům je zpevněná. Plyn 3m od parcely, voda bude na pozemek přivedena na jaře 2015 po rozmrznutí půdy. Elektro na hranici pozemku. Kanalizaci nutno řešit jímkou, v obci není kanalizace.
C8	1 059 000	1 000	1 059	Záblatí (okr. Žďár nad Sázavou)	Veškeré IS: voda, kanalizace, plyn, elektřina na pozemku. Z jedné strany pozemku je dělicí zeď, bránící přívalovým deštům. Pozemek je vyňat ze zemědělského půdního fondu. Komunikace: asfaltový povrch, chodník, zámková dlažba. Výborná dopravní dostupnost, sjezd z dálnice D1 - Velká Bíteš nebo Osová Bítýška, Brno je vzdálené přibližně 35 km. V obci je obchod a autobusová zastávka.
C9	722 500	850	850	Žďár nad Sázavou - Stržanov	Mírně svažité pozemek, je na okraji obce. K parcele povede osvětlená přístupová cesta, která bude zakončena točnou (slepá ulice), na parcele se nachází přípojka elektřiny a přípojka na obecní vodovod. Odpad se bude řešit jímkou.
C10	950 000	1 182	804	Vlachovice (okr. Žďár nad Sázavou)	Obec Vlachovice je v těsném sousedství lyžařského areálu SKI aréna v Novém Městě na Moravě. Na pozemku je vlastní studna, ostatní IS na hranici (v cestě). K pozemku vede nově zpevněná místní komunikace. V obci je autobusová zastávka.
C11	1 575 000	1050	1 500	Havlíčkův Brod	Pozemek je na pěkném místě v krajové části města, na hranici pozemku jsou přivedeny všechny inženýrské sítě: elektřina + plyn jsou v pilíři, dále je na hranici voda a kanalizace, možnost stavby rodinného domu nebo komerční budovy s podnikáním. Veškerá občanská vybavenost.

Grubbsův test

Tab. č. 7 – Grubbsův test pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí (autorka)

Ozn.	Jednotková cena (Kč/m ²)	Seřazení MIN-MAX	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
			n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
C1	1447	850				
C2	1538	850	3	1,150	15	2,408
C3	1150	1000	4	1,469	16	2,443
C4	1180	1050	5	1,673	17	2,475
C5	1848	1150	6	1,822	18	2,504
C6	1400	1180	7	1,938	19	2,531
C7	850	1182	8	2,031	20	2,557
C8	1000	1400	9	2,109	21	2,580
C9	850	1447	10	2,177	22	2,603
C10	1182	1538	11	2,235	23	2,624
C11	1050	1848	12	2,287	24	2,644
průměr s x_1 x_n		1 227	13	2,331	25	2,662
		306	14	2,371		
		850				
		1 848				

Testová kritéria

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s = 1,2303749$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s = 2,0282634$$

Kritická hodnota testu

$$n = 10$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,235$$

Výsledek

$$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,2303749 < 2,235$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

$$T_n < T_{1\alpha} \Rightarrow 2,0282634 < 2,235$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

Žádný prvek nevylučuji.

Tab. č. 8 – Porovnání přímé pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí (autorka)

OZNAČENÍ	Jednotková cena požadovaná	K _{CR}	Jednotková cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m²		Kč/m²	lokalita	velikost pozemku	svažitost terénu	zasít'ování pozemku	umístění pozemku	přístup na pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m²
C1	1 447	0,90	1 302	1,15	1,05	1,05	1,00	1,10	1,08	1,00	1,51	865
C2	1 538	0,90	1 384	1,20	1,06	0,98	1,00	1,00	1,08	1,00	1,35	1 028
C3	1 150	0,90	1 035	1,10	1,01	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,20	866
C4	1 180	0,90	1 062	1,20	1,04	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,29	825
C5	1 848	0,90	1 663	1,20	1,07	0,98	1,00	1,00	1,08	1,00	1,35	1 229
C6	1 400	0,90	1 260	1,20	0,98	1,05	1,00	1,00	1,08	1,00	1,33	946
C7	850	0,90	765	1,00	0,99	0,98	0,90	1,00	1,05	1,00	0,92	832
C8	1 000	0,90	900	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	0,99	906
C9	850	0,90	765	1,00	1,04	0,98	0,95	1,00	1,05	1,00	1,02	753
C10	1 182	0,90	1 064	1,00	1,04	1,05	0,95	1,05	1,08	1,00	1,18	900
C11	1 050	0,90	945	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,08	1,00	1,25	757
Celkem průměr											Kč/m²	915,08
Minimum											Kč/m²	753
Maximum											Kč/m²	1 229
Směrodatná výběrová odchylka											s	133
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	780
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 050
Odhad jednotkové ceny pozemku											Kč/m²	915
Odhad ceny pozemku											Kč	1 390 800
Cena pozemku po zaokrouhlení											Kč	1 390 800
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny											
K1	Koeficient úpravy na lokalitu											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na svažitost terénu											
K4	Koeficient úpravy na zasít'ování pozemku											
K5	Koeficient úpravy na umístění pozemku											
K6	Koeficient úpravy na přístupnost na pozemek											
K7	Koeficient úpravy na úvahu znalce (zohlednění dalších vlivů) ,											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: K _{CR} = 0,9												
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											

Popis zvolených hodnot

- Lokalita: Zohledňuji velikost obce či města, občanskou vybavenost a dostupnost k blízkým městům. Města s veškerou občanskou vybaveností > 1 , menší obce, omezená občanská vybavenost < 1 . Okrajové části měst, srovnatelné se Žďárem nad Sázavou – Stržanov $= 1$.
- Velikost pozemku: Výpočet v poměru k oceňovanému pozemku o ploše $1520 \text{ m}^2 = 1$, čím větší plocha nemovité věci, tím nižší ohodnocení.
- Svažitost terénu: Téměř rovinatý pozemek roven 1 , pozemky svažité, mírně svažité < 1 , při rovině > 1 .
- Zasítování pozemku: Jestliže jsou všechny inženýrské sítě v dosahu, potom beru 1 . V obci nejsou dostupné všechny sítě (nutné vybudování studny nebo jímky) nebo sítě nejsou v dosahu < 1 .
- Umístění pozemku: Okrajová část obce $= 1$. V centru, poblíž centra > 1 . Na samotě < 1 .
- Přístup na pozemek: Pro nezpevněné komunikace 1 . Silnice nebo zpevněná komunikace > 1 .
- Úvaha znalce: Zohlednění dalších vlivů – bez vlivu.

7.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PRO POZEMEK Č. 2

Pozemek č. 2 - Dolní Rožínka.

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK

Při oceňování zemědělského pozemku srovnávám různé faktory, které nejvíce ovlivní výslednou cenu. Jde o lokalitu, velikost pozemku, umístění, druh pozemku, omezení nájemním vztahem, přístup na pozemek. Úvahou znalce zohledňuji pozitivní nebo negativní skutečnosti. Databáze zemědělských pozemků je v příloze č. 2, se značením A.

Rekapitulace získaných informací:

Tab. č. 9 – Rekapitulace informací zemědělských pozemků (autorka)

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Druh pozemku	Ostatní
A1	1 586 384	16	99 149	Kadolec (okr. Žďár nad Sázavou)	orná půda + trvalý travní porost	Umístění pozemku v okrajové části, na samotě.
A2	791 805	15	52 787	Bohdalec (okr. Žďár nad Sázavou)	orná půda	Okrajová část obce. BPEJ - 73715, 76401; p. č. 572 - 74710; p. č. 649,650/1 - 72914,72911; p. č. 650/3 - 73716,72941
A3	110 000	13,0	8 380	Sviny u Křižanova (okr. Žďár nad Sázavou)	orná půda	Okrajová část obce. BPEJ- 72911,76811. Omezení- dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.
A4	242 000	21	11 484	Albrechtice (okr. Žďár nad Sázavou)	orná půda+trvalý travní porost	Okrajová část obce. K pozemku náleží platná nájemní smlouva. BPEJ- 72914,72944.
A5	237 500	40	5 443	Nové Město na Moravě (okr. Žďár nad Sázavou)	orná půda	Na jižní straně v Novém Městě na Moravě. Jedná se o pozemek – ornou půdu, jehož jednu hranici tvoří remízek, druhou mez a třetí polní cesta. Je dostupný po cestě autem nebo stroji. Chráněná krajinná oblast II. - IV. zóna, BPEJ - 83716, 85011, zemědělský půdní fond

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Druh pozemku	Ostatní
A6	330 204	12	27 517	Chotěboř (okres Havlíčkův Brod)	orná půda	Pozemky jsou v okrajové části obce. BPEJ není definované. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané. Pronájem trvá do 30. 9. 2019.
A7	65 000	36	1 732	Hněvkovice - Chotěměřice (okr. Havlíčkův Brod)	orná půda+zahrada	Obecní pozemek se nachází v zastavěné zóně. BPEJ - p. č. 238/2, 244/2 - 54710
A8	247 205	35	7 063	Hurtova Lhota (okr. Havlíčkův Brod)	orná půda	Pozemek za hranicí obce. BPEJ-73204
A9	356 754	37	9 642	Vojnův Městec (okr. Žďár nad Sázavou)	orná půda+trvalý travní porost	Městce je pozemek vzdálen cca 1 km. Na hranici pozemku vede veřejná komunikace, pramen vody, od Vojnova. Ochrana nemovitosti -CHKO II.-IV. Zóna. BPEJ-93716.
A10	28 500	34	845	Rodkov (okr. Žďár nad Sázavou)	trvalý travní porost	Pozemek leží 2 km od Bystřice nad Pernštejnem. Na pozemku nelze umístit stavbu. Okrajová část obce. BPEJ - 76811

Grubbsův test

Tab. č. 10 – Grubbsův test pro zemědělské pozemky (autorka)

Ozn.	Jednotková cena (Kč/m ²)	Seřazení MIN-MAX	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
			n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
A1	16	12				
A2	15	13	3	1,150	15	2,408
A3	13,0	15	4	1,469	16	2,443
A4	21	16	5	1,673	17	2,475
A5	40	21	6	1,822	18	2,504
A6	12	34	7	1,938	19	2,531
A7	36	35	8	2,031	20	2,557
A8	35	36	9	2,109	21	2,580
A9	37	37	10	2,177	22	2,603
A10	34	40	11	2,235	23	2,624
	průměr s x_1 x_n	26	12	2,287	24	2,644
		11	13	2,331	25	2,662
		12	14	2,371		
		40				

Testová kritéria

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s = 1,2176026$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s = 1,2351220$$

Kritická hodnota testu

$$n = 10$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,177$$

Výsledek

$$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,2176026 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

$$T_n < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,2351220 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

Žádný prvek nevylučuji.

Tab. č. 11 – Porovnání přímé pro zemědělské pozemky (autorka)

OZNAČENÍ	Jednotková cena požadovaná	K _{CR}	Jednotková cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Jednotková cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m²		Kč/m²	lokalita	velikost pozemku	umístění pozemku	druh pozemku	omezení nájemním vztahem	přístupnost na pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m²
A1	16	0,90	14	1,00	0,95	0,97	1,15	1,00	1,00	1,00	1,06	14
A2	15	0,90	14	0,97	0,95	0,97	1,00	1,00	0,98	1,00	0,88	15
A3	13	0,90	12	1,00	0,96	0,97	1,00	1,00	0,98	1,00	0,91	13
A4	21	0,90	19	0,97	0,96	1,00	1,15	1,00	0,98	1,00	1,04	18
A5	40	0,90	36	1,20	0,96	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,13	32
A6	12	0,90	11	0,97	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,88	12
A7	36	0,90	32	1,00	0,98	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,42	23
A8	35	0,90	32	1,18	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	28
A9	37	0,90	33	1,15	0,96	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,26	26
A10	34	0,90	31	1,00	1,02	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,96	32
Celkem průměr											Kč/m²	21,31
Minimum											Kč/m²	12
Maximum											Kč/m²	32
Směrodatná výběrová odchylka											s	8
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	10
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	30
Odhad jednotkové ceny pozemku											Kč/m²	22
Odhad ceny pozemku											Kč	25 454
Cena pozemku po zaokrouhlení											Kč	25 450
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na lokalitu												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na umístění pozemku												
K4 Koeficient úpravy na druh pozemku												
K5 Koeficient úpravy na omezení nájemním vztahem												
K6 Koeficient úpravy na přístupnost na pozemek												
K7 Koeficient úpravy na úvahu znalce (zohlednění dalších vlivů)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: K _{CR} = 0,90												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												

Popis zvolených hodnot

- Lokalita: Hodnotím velikost obce, dostupnost k blízkým městům, občanskou vybavenost Pro města a okrajové části měst s veškerou občanskou vybaveností > 1 , u menších obcí s omezenou občanskou vybaveností < 1 . Obce srovnatelné s Dolní Rožinkou = 1.
- Velikost pozemku: Výpočet v poměru k oceňovanému pozemku o ploše 1157 m² = 1, čím větší plocha nemovité věci, tím nižší ohodnocení.
- Umístění pozemku: Jestliže se pozemek nachází v okrajových částech obcí, potom je roven 1. Na samotě < 1 , poblíž centra > 1 .
- Druh pozemku: Ornou půdu hodnotím jako číslo 1. Pozemky složené z více druhů (např. orná půda a zahrada) beru > 1 , jiné druhy < 1 .
- Omezení nájemním vztahem: U pozemků, které jsou vázány nájemní smlouvou, platí < 1 . Bez omezení jsou 1.
- Přístup na pozemek: Silnice, zpevněná komunikace 1. Pro nezpevněné komunikace < 1 .
- Úvaha znalce: Zohlednění dalších vlivů – bez vlivu

POZEMEK URČENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Pro tento případ jsem porovnávala 10 prvků. Díky Grubbsově testu zjišťuji nevhodnost pozemku s označením B4. Nevyhoví kvůli dvojnásobné výši jednotkové ceny, ve srovnání s ostatními cenami. Pokračuji tedy s 9 prvky, srovnávám lokalitu, velikost pozemku, svažitost terénu, zasítování pozemku, umístění v obci, přístup na pozemek. V úvaze znalce se zaměřuji na pozemek se značením B6, nachází se v záplavové oblasti. Při hodnocení to pokládám za negativní vliv. Databáze inzerátů pozemků určených územním plánem k zastavění se nachází v příloze č. 2, s označením B.

Rekapitulace získaných informací:

Tab. č. 12 – Rekapitulace informací pozemků určených územním plánem k zastavění
pro pozemek č. 2 (autorka)

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
B1	226 900	128	1 769	Ostrov nad Oslavou (okr. Žďár nad Sázavou)	Pozemek je mírně svažité, na okraji obce, v klidné části. Inženýrské sítě cca 50m od hranice, na obecním pozemku: elektřina, voda, kanalizace, plyn. Příjezdová cesta je obecní, nezpevněná. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost: školka, škola, lékař, obchody, restaurace, sportoviště atd. Velmi dobrá dopravní dostupnost jen do 9km vzdáleného Žďáru nad Sázavou.
B2	449 550	150	2 997	Dolní Město (okr. Havlíčkův Brod)	Pozemek je rovinatý a nachází se v menší obci Dolní Město, která je vzdálena 10 km od Humpolce. V obci se nachází pošta, hostinec, základní a mateřská škola. Zastávka autobusu.
B3	3 811 720	220	17 326	Štěpánov nad Svratkou (okr. Žďár nad Sázavou)	K pozemku vede zpevněná komunikace, na kterou navazuje polní nezpevněná cesta. Inženýrské sítě jsou zde dostupné. Z pozemku se nabízí krásný výhled na okolní lesy. Vybavení nemovitosti: dopravní spojení autobusy, ČSAD, příjezd nákladním i osobním autem.
B4	1 427 400	450	3 172	Lhotky (okr. Žďár nad Sázavou)	Pozemek je 3 km od Velkého Meziříčí. Z inženýrských sítí je v obci elektřina a vodovod. Jedná se o bydlení v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností na dálnici D1.
B5	4 957 040	220	22 532	Bohuňov (okr. Žďár nad Sázavou)	Nabízíme k prodeji převážně rovinaté pozemky. Pozemky se nacházejí zhruba 250 m od středu obce na jihovýchodním okraji zastavěné části obce 6 km od Bystřice nad Pernštejnem, ve které se nachází veškerá občanská vybavenost, včetně škol (i středních), sportovní i kulturní vyžití, výborné vlakové i autobusové spojení.

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
B6	290 000	156	1 858	Vříšť (okr. Žďár nad Sázavou)	Jedná se o rovinatý pozemek se zahradou na samotě u lesa. V blízkosti pozemku teče Fryšávka. U pozemku se nachází elektřina. Voda a kanalizace zde není, je nutné vybudovat studnu a septik. Příjezdová asfaltová cesta u pozemku. Částečná občanská vybavenost se nachází ve vedlejší vesnici Sněžné vzdálené necelé 3 km. V blízkém okolí najdete sjezdovky. Mezi další sportovní vyžití turistika, cykloturistika, horolezectví a ve Sněžném můžete navštívit i jezdecký klub a tenisové kurty.
B7	237 000	119	2 000	Maleč - Jeníkovec (okr. Havlíčkův Brod)	Pozemek je situován mezi zástavbou domků. Vjezd na pozemek je z asfaltové komunikace. Celá plocha je oplocená a kolem plotu jsou okrasné, tak ovocné stromy. Pozemek se nachází v CHKO. V obci je pošta, základní a mateřská škola, autobusová zastávka.
B8	1 381 420	239	5 780	Jerišno (okr. Havlíčkův Brod)	Pozemek je u lesa, bez sousedů a s přístupem po obecní komunikaci. Voda a plyn u hranice pozemku, elektřina v dosahu pozemku. Pozemek lze rozdělit na 2 parcely. V obci se nachází pošta, restaurace, zastávka autobusu.
B9	2 642 090	110	24 019	Měřín (okr. Žďár nad Sázavou)	Výborná dostupnost na D1. V hlavní cestě je nově vybudovaný vodovodní i kanalizační řád. Ideální pro rodinné domky i pro technickou zástavbu. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. Spojení je zaručeno autobusovou dopravou.
B10	490 000	168	2 921	Radešín (okr. Žďár nad Sázavou)	Pozemek vhodný pro výstavbu RD na moc krásném místě v okrajové části obce Radešín. Příjezd je po šterkové cestě. IS - elektřina dovedena na pozemek, ostatní sítě v dosahu. V obci se nachází hotel, autobusová zastávka.

Grubbsův test

Tab. č. 13 – Grubbsův test pro pozemky určené územním plánem k zastavění (autorka)

Ozn.	Jednotková cena (Kč/m ²)	Seřazení MIN-MAX	Seřazení MIN-MAX	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
				n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
B1	128	110	110				
B2	150	119	119	3	1,150	15	2,408
B3	220	128	128	4	1,469	16	2,443
B4	450	150	150	5	1,673	17	2,475
B5	220	156	156	6	1,822	18	2,504
B6	156	168	168	7	1,938	19	2,531
B7	119	220	220	8	2,031	20	2,557
B8	239	220	220	9	2,109	21	2,580
B9	110	239	239	10	2,177	22	2,603
B10	168	450		11	2,235	23	2,624
	průměr	196	168	12	2,287	24	2,644
	s	100	48	13	2,331	25	2,662
	x_1	110	110	14	2,371		
	x_n	450	239				

Testová kritéria

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s = 0,860162$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s = 2,54048$$

Kritická hodnota testu

$$n = 10$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,177$$

Výsledek

$$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow 0,860162 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

$$T_n < T_{1\alpha} \Rightarrow 2,54048 < 2,177$$

Ho zamítáme a hodnotu vylučujeme

NOVÉ POSOUZENÍ:

Testová kritéria

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s = 1,208646$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s = 1,489889$$

Kritická hodnota testu

$$n = 9$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,109$$

$$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,208646 < 2,109$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

$$T_n < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,489889 < 2,109$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

Prvek označený v databázi jako B4 nevyhověl, vylučuji ho a dále s ním již nepočítám.

Tab. č. 14 – Porovnání přímé pro pozemky určené územním plánem k zastavění (autorka)

OZNAČENÍ	Jednotková cena požadovaná	K_{CR}	Jednotková cena po redukci na pramen ceny	$K1$	$K2$	$K3$	$K4$	$K5$	$K6$	$K7$	IO	Jednotková cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²		Kč/m ²	lokalita	velikost pozemku	svažitost terénu	zasít'ování pozemku	umístění pozemku	přístup na pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
B1	128	0,90	115	1,15	0,98	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	113
B2	150	0,9	135	1,10	0,97	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,01	133
B3	220	0,9	198	1,10	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	209
B4*												
B5	220	0,9	198	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	189
B6	156	0,9	140	0,90	0,98	1,00	0,90	0,95	1,00	0,95	0,72	196
B7	119	0,9	107	1,00	0,98	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,08	99
B8	239	0,9	215	0,90	0,96	0,98	0,90	0,95	1,00	1,00	0,72	297
B9	110	0,9	99	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	94
B10	168	0,9	151	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	173
Celkem průměr											Kč/m ²	167,16
Minimum											Kč/m ²	94
Maximum											Kč/m ²	297
Směrodatná výběrová odchylka											s	65
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	100
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	230
Odhad jednotkové ceny pozemku											Kč/m ²	170
Odhad ceny pozemku											Kč	196 690
Cena pozemku po zaokrouhlení											Kč	196 690
K_{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
$K1$ Koeficient úpravy na lokalitu												
$K2$ Koeficient úpravy na velikost pozemku												
$K3$ Koeficient úpravy na svažitost terénu												
$K4$ Koeficient úpravy na zasít'ování pozemku												
$K5$ Koeficient úpravy na umístění pozemku												
$K6$ Koeficient úpravy na přístupnost na pozemek												
$K7$ Koeficient úpravy na úvahu znalce (zohlednění dalších vlivů)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: $K_{CR} = 0,9$												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$										

B4*- nevyhoví na základě Grubbsova testu

Popis zvolených hodnot

- Lokalita: Zohledňuji velikost obce či města, občanskou vybavenost a dostupnost k blízkým městům. Města, okrajové části měst, větší obce s dostupnou občanskou vybaveností > 1 , menší obce, omezená občanská vybavenost < 1 . Obce srovnatelné s Dolní Rožínkou = 1.

- Velikost pozemku: Výpočet v poměru k oceňovanému pozemku o ploše 1157 m² = 1, čím větší plocha nemovité věci, tím nižší ohodnocení.

- Svažitost terénu: Rovinatý pozemek je roven 1, pozemky svažité, mírně svažité < 1 .

- Zásít'ování pozemku: Jestliže jsou všechny inženýrské sítě v dosahu, potom beru 1. V obci nejsou dostupné všechny sítě (nutné vybudování studny nebo jímky) nebo sítě nejsou v dosahu < 1 .

- Umístění pozemku: Okrajová část obce = 1. V centru, poblíž centra města nebo obce > 1 . Na samotě < 1 .

- Přístup na pozemek: Pro nezpevněné komunikace < 1 . Silnice, zpevněná komunikace 1.

Úvaha znalce: Zohlednění dalších vlivů, pozemek ozn. B6 se nachází v záplavové oblasti, proto je < 1 , povodňová mapa této oblasti je v příloze č. 5.

STAVEBNÍ POZEMKY URČENÉ ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM K ZASTAVĚNÍ

Taktéž hodnotím 10 prvků, všechny vyhoví Grubbsově testu. Pro srovnání volím stejné vlivy jako u předchozího výpočtu a to lokalitu, velikost pozemku, svažitost terénu, zásít'ování pozemku, umístění pozemku, přístup na pozemek. V úvaze znalce neberu žádné další negativní ani pozitivní ovlivnění ceny. Databáze inzerátů pozemků určených k zastavění dle územního rozhodnutí se nachází v příloze č. 2, s označením C.

Rekapitulace získaných informací:

Tab. č. 15 – Rekapitulace informací pozemků určených z zastavění dle územního rozhodnutí pro pozemek č. 2 (autorka)

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
C1	376 740	780	483	Knyku (okres Havlíčkův Brod)	Pozemky se nacházejí v okrajové části obce Knyk a navazují na stávající výstavbovou lokalitu Knyk I. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. V obci se nachází knihovna, zastávka autobusu, kulturní dům.
C2	1 052 961	399	2 639	Lípa - Petrkov (okr. Havlíčkův Brod)	Pozemek se nachází na klidném místě na jižním svahu. Je vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu rodinných domků. Na začátku roku 2015 bude na pozemek zaveden elektrický proud. V ceně pozemku je podíl na příjezdové cestě. V obci se nachází restaurace, obchody, lékař, knihovna škola, mateřská škola, sokolovna. Spojení autobusové i vlakové.
C3	375 550	370	1 015	Veselý Žďár (okr. Havlíčkův Brod)	Pozemek je v klidné části obce. Veškeré inženýrské sítě jsou v blízkosti parcely. V ceně je i podíl na přístupové cestě, klidná lokalita. V obci je základní a mateřská škola, knihovna. ČSAD
C4	473 052	499	948	Hurtova Lhota (okr. Havlíčkův Brod)	Pozemek je na kraji obce s výhledem na krajinu, přímo na hranici pozemku jsou dovedeny všechny inženýrské sítě: elektřina a plyn jsou v piliři, obecní voda a kanalizace jsou před parcelou. V obci je obchod, zastávka autobusu.
C5	1 199 200	400	2 998	Ruda (okr. Žďár nad Sázavou)	Mírně svažité pozemek. Sítě u hranice - obecní vodovod, plyn, kanalizace, elektřina. Pozemek lze rozdělit a postavit zde dva domy. K horní části vede asfaltová komunikace a v dolní části zpevněná cesta. Autobusové spojení do V. Meziříčí, V. Bíteše nebo Jihlavy či Brna vzdáleného 40 km. V obci se nachází základní škola (první stupeň), kostel sv. Jiljí, sbor dobrovolných hasičů, hostinec, knihovna, obchod s potravinami, kulturní dům, fotbalové hřiště.

Ozn.	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Lokalita	Ostatní
C6	630 000	623	1 012	Herálec (okr. Žďár nad Sázavou)	Pozemek leží v okrajové části obce směrem na Vortovou, je příjezdný po obecní asfaltové komunikaci. Na pozemku jsou dostupné IS (s elektřinou a plynem, možnost napojení na obecní vodovod a kanalizaci). V obci je mateřská a základní škola, obvodní lékař, knihovna, sportovní hřiště, restaurace, obchod, pošta. Spojení autobusovou dopravou.
C7	294 500	500	589	Osová Bítýška (okr. Žďár nad Sázavou)	Pozemek v obytné zóně. Veškeré inženýrské sítě - voda, kanalizace, plyn, elektro přivedeny na pozemek, komunikace asfaltový povrch, chodníky a odstavná stání zámková dlažba. Veškerá občanská vybavenost v obci - školka, škola, lékaři (praktický, dětský, zubní), sportovní hala, obchody. Výborná dopravní dostupnost (vlak, bus) sjezd z dálnice D1, z Brna cca 35 km, Velké Meziříčí 15 km.
C8	300 000	682	440	Sázava (okr. Žďár nad Sázavou)	Stavební pozemek na okrajové části obce Sázava u Žďáru nad Sázavou. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Spojení autobusové i vlakové. V obci je obchod restaurace, koupaliště, knihovna, základní škola, sportovní hřiště, kulturní dům.
C9	500 000	580	862	Záblatí (okr. Žďár nad Sázavou)	Rovinatý pozemek na okraji obce. Veškeré IS, (plyn, voda, kanalizace, elektřina), veřejné osvětlení, příjezdová asfaltová komunikace. V okolí se nachází lesy, rybníky. Výhodou je dobrá dostupnost do Velkého Meziříčí. V obci je obchod a autobusová zastávka.
C10	590 000	364	1 621	Netín (okr. Žďár nad Sázavou)	Na pozemku je elektřina, plyn, určené místo pro vrt studny, kanalizace není. K pozemku vede zpevněná komunikace. Pozemku je mírně svažité. Obec má základní občanskou vybavenost - pošta, škola, prodejna potravin, pohostinství, kulturní dům, veřejná telefonní stanice, sportovní areál. Netín má pravidelné autobusové spojení.

Grubbsův test

Tab. č. 16 – Grubbsův test pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí (autorka)

Označení pozemku	Jednotková cena (Kč/m ²)	Seřazení MIN-MAX	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
C1	780	364	n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
C2	399	370	3	1,150	15	2,408
C3	370	399	4	1,469	16	2,443
C4	499	400	5	1,673	17	2,475
C5	400	499	6	1,822	18	2,504
C6	623	500	7	1,938	19	2,531
C7	500	580	8	2,031	20	2,557
C8	682	623	9	2,109	21	2,580
C9	580	682	10	2,177	22	2,603
C10	364	780	11	2,235	23	2,624
průměr s x_1 x_n		520	12	2,287	24	2,644
		143	13	2,331	25	2,662
		364	14	2,371		
		780				

Testová kritéria

$$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s = 1,08666$$

$$T_n = (x_n - \text{průměr})/s = 1,81668$$

Kritická hodnota testu

$$n = 10$$

$$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,177$$

Výsledek

$$T_1 < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,08666 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

$$T_n < T_{1\alpha} \Rightarrow 1,81668 < 2,177$$

Ho nezamítáme a hodnotu nevylučujeme

Žádný prvek nevylučuji.

Tab. č. 17 – Porovnání přímé pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí (autorka)

[illegible]

Popis zvolených hodnot

- Lokalita: Zohledňuji velikost obce či města, občanskou vybavenost a dostupnost k blízkým městům. Města, okrajové části měst, větší obce s dostupnou občanskou vybaveností > 1 , menší obce, omezená občanská vybavenost < 1 . Obce srovnatelné s Dolní Rožínkou $= 1$.
- Velikost pozemku: Výpočet v poměru k oceňovanému pozemku o ploše $1157\text{m}^2 = 1$, čím větší plocha nemovité věci, tím nižší ohodnocení.
- Svažitost terénu: Rovinatý pozemek je roven 1, pozemky svažité, mírně svažité < 1 .
- Zásítování pozemku: Jestliže jsou všechny inženýrské sítě v dosahu, potom beru 1. V obci nejsou dostupné všechny sítě (nutné vybudování studny nebo jímky) nebo sítě nejsou v dosahu < 1 .
- Umístění pozemku: Okrajová část obce $= 1$. V centru, poblíž centra města nebo obce > 1 . Na samotě < 1 .
- Přístup na pozemek: Pro nezpevněné komunikace < 1 . Silnice, zpevněná komunikace 1.
- Úvaha znalce: Zohlednění dalších vlivů – bez vlivu.

8 VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ

Veškeré výpočty jsou provedeny na základě oceňovací vyhlášky č. 199/2014 Sb. Ocenění zemědělského pozemku (viz kapitola 6.1) podle § 6 vyhlášky, přílohy č. 4 a 5. Pozemek určený územním plánem k zastavění (viz kapitola 6.2) určuji dle § 9 odst. 3. Pro zjištění základní ceny určené stanovuji index trhu s nemovitými věcmi, index omezujících vlivů pozemku, index polohy pro pozemky určené pro stavby rezidenční, konečnou cenu ještě snižuji o koeficient $K = 0,3$. U pozemku určeného k zastavění podle územního rozhodnutí (viz kapitola 6.3) postupuji jako v předchozím případě, tedy určením základní ceny upravené pomocí indexů a následně provedu redukci o koeficient $K = 0,8$.

8.1 OCENĚNÍ POZEMKU Č. 1

Pozemek č. 1 – Žďár nad Sázavou

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK

Cenu při výpočtu navyšuji přírážkou o 120 %, pro umístění ve městě Žďár nad Sázavou a naopak srážím hodnotu 10 %, kvůli chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy.

Tab. č. 18. – *Souhrn informací – zemědělský pozemek* (autorka)

Pozemek č. 1 - zemědělský pozemek	
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	232
Výměra (m ²):	1520
BPEJ:	83 421

Tab. č. 19 – *Výpočet ceny zjištěné – zemědělský pozemek* (autorka)

Výpočet ceny pozemku	
Cena (Kč) = výměra (m ²) × ZC (Kč/m ²) ± přírážka, srážka (%)	
ZC	4,08
Srážky*	10 %
Přírážka**	120 %
ZC (po úpravě)	8,568
Cena pozemku	13 023,36 Kč
Cena pozemku zaokrouhlená	13 020 Kč

* chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy

** území obce (obec s počtem obyvatel 10 - 25 tisíc obyvatel)

POZEMEK URČENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Základní cenu pozemku stanovuji dle přílohy č. 2, tab. 1 vyhlášky. Žďár nad Sázavou spadá do vyjmenovaných obcí, proto cenu dále neupravuji. Pro zjištění základní ceny upravené provádím výpočet indexů trhu, polohy a omezujících vlivů pozemku (pozn. zařazení znaků do jednotlivých kvalitativních pásem viz níže).

Tab. č. 20 – Souhrn informací – pozemek určený dle územního plánu k zastavění (autorka)

Pozemek č. 1 - pozemek určený dle územního plánu k zastavění	
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	232
Výměra (m²):	1520

$$ZC_v = 680 \text{ Kč/m}^2$$

Index trhu s nemovitými věcmi

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

Tab. č. 21 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index omezujících vlivů pozemku

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Tab. č. 22 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na užití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	III.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně, orientace SV, S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	III.	Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy pro pozemky určené k rezidenční zástavbě

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Tab. č. 23 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel				
Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV.	Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7	Osobní hromadná doprava	I.	Zastávka do 200m včetně	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,03*
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

*oproti Dolní Rožínce je zde nezaměstnanost nižší, volím tedy vyšší hodnotu

Výpočet:

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990 \times 0,990 \times 0,990 = 0,970$$

$$ZCU = ZC \times I \times K$$

Tab. č. 24 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený dle územního plánu k zastavění (autorka)

ZCU =	ZC × I =	659,803	Kč/m ²
ZCU × K =	ZCU × 0,3 =	197,94	Kč/m ²
Cena pozemku	300 870,31		Kč
Cena pozemku zaokrouhlená	300 870		Kč

STAVEBNÍ POZEMEK URČENÝ K ZASTAVĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

Cenové mapy stavebních pozemků nejsou pro město Žďár nad Sázavou zhotoveny, proto určuji cenu výpočtem. A to opět dle přílohy č. 2, tab. 1 vyhlášky. Postup se opakuje jako v předchozím výpočtu. Mění se pouze koeficient pro snížení ceny pozemku (K = 0,8).

Tab. č. 25 – Souhrn informací – pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí (autorka)

Pozemek č. 1- pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí	
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	232
Výměra (m ²):	1520

$$ZC_v = 680 \text{ Kč/m}^2$$

Index trhu s nemovitými věcmi

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

Tab. č. 26 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index omezujících vlivů pozemku

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Tab. č. 27 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na užití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, orientace SV, S a SZ	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	III.	Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy pro pozemky určené k rezidenční zástavbě

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Tab. č. 28 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel				
Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV.	Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7	Osobní hromadná doprava	I.	Zastávka do 200m včetně	0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,03*
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

*oproti Dolní Rožínce je zde nezaměstnanost nižší, volím tedy vyšší hodnotu

Výpočet:

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990 \times 0,990 \times 0,990 = 0,970$$

$$ZCU = ZC \times I \times K$$

Tab. č. 29 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

ZCU =	ZC × I =	659,803	Kč/m ²
ZCU × K =	ZCU × 0,3 =	527,843	Kč/m ²
Cena pozemku	802 320,84		Kč
Cena pozemku zaokrouhlená	802 320		Kč

8.2 OCENĚNÍ POZEMKU Č. 2

Pozemek č. 2 - Dolní Rožínka.

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK

Cenu při výpočtu nenavýšuji přírážkou ani nesnižuji srážkou. Cenu ovlivní pouze BPEJ daného pozemku.

Tab. č. 30 – Souhrn informací – zemědělský pozemek (autorka)

Pozemek č. 2 - zemědělský pozemek	
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	104/55
Výměra (m ²):	1157
BPEJ:	72911

Tab. č. 31 – Výpočet ceny zjištěné – zemědělský pozemek (autorka)

Výpočet ceny pozemku		
Cena (Kč) = výměra (m ²) × ZC (Kč/m ²) ± (přírážka, srážka)		
ZC	7,04	
Cena pozemku	8145,28	Kč
Cena pozemku zaokrouhlená	8150	Kč

POZEMEK URČENÍ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Obec Dolní Rožínka není ve vyjmenovaných obcích dle vyhlášky v příloze č. 2 tab. 1. Základní cenu tedy určuji podle ceny stanovené pro okres Žďár nad Sázavou, redukovanou o koeficienty (příloha č. 2, tab. 2 vyhlášky). Základní cenu upravenou opět stanovuji za pomoci indexu trhu, polohy a omezujících vlivů pozemku.

Tab. č. 32 – Souhrn informací – pozemek určený dle územního plánu k zastavění (autorka)

Pozemek č. 2 - pozemek určený dle územního plánu k zastavění	
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	104/55
Výměra (m ²):	1157

$$ZC_v = 680 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena redukovaná:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 187,13 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 33 – Koeficienty pro redukci základní ceny (autorka)

Koeficient	Název znaku		Označení	Hodnota
O1	Velikost obce	501 - 1000 obyvatel	IV.	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,6
O3	Poloha obce	Ostatní případy	V.	0,8
O4	Technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I.	1
O5	Dopravní obslužnost obce	Železniční nebo autobusová zastávka	III.	0,9
O6	Občanská vybavenost v obci	Rozšířená vybavenost (obchody, služby, zdravotní středisko, škola, pošta, sportovní, kulturní zařízení)	II.	0,98

Index trhu s nemovitými věcmi

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

Tab. č. 34 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivů	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index omezujících vlivů pozemku

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Tab. č. 35 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

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

Index polohy pro pozemky určené k rezidenční zástavbě

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Tab. č. 36 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Rezidenční stavby v ostatních obcích do 2000 obyvatel včetně				
Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,01
4	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Výpočet:

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 1,020 = 1,020$$

$$ZCU = ZC \times I \times K$$

Tab. č. 37 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

ZCU =	ZC × I =	190,89	Kč/m ²
ZCU × K =	ZCU × 0,3 =	57,27	Kč/m ²
Cena pozemku	66 256,65		Kč
Cena pozemku zaokrouhlená	66 260		Kč

STAVEBNÍ POZEMEK URČENÝ K ZASTAVĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

Stavební pozemky nelze ocenit podle cenových map, proto se při určování ceny řídím výpočtem. Postup je stejný jako v předchozím případě.

Tab. č. 38 – Souhrn informací – pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí
(autorka)

Pozemek č. 2 - pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí	
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	104/55
Výměra (m ²):	1157

$$ZC_v = 680 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena redukována:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 187,13 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 39 – Koeficienty pro redukci základní ceny (autorka)

Koeficient	Název znaku		Označení	Hodnota
O1	Velikost obce	501 - 1000 obyvatel	IV.	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,6
O3	Poloha obce	Ostatní případy	V.	0,8
O4	Technická infrastruktura v obci	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I.	1
O5	Dopravní obslužnost obce	Železniční nebo autobusová zastávka	III.	0,9
O6	Občanská vybavenost v obci	Rozšířená vybavenost (obchody, služby, zdravotní středisko, škola, pošta, sportovní, kulturní zařízení)	II.	0,98

Index trhu s nemovitými věcmi

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

Tab. č. 40 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivů	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index omezujících vlivů pozemku

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Tab. č. 41 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

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

Index polohy pro pozemky určené k rezidenční zástavbě

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Tab. č. 42 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem (autorka)

Rezidenční stavby v ostatních obcích do 2000 obyvatel včetně				
Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,01
4	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Výpočet:

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 1,020 = 1,020$$

$$ZCU = ZC \times I \times K$$

Tab. č. 43 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí
(autorka)

ZCU =	ZC × I =	190,89	Kč/m ²
ZCU × K =	ZCU × 0,8 =	152,709	Kč/m ²
Cena pozemku	176 684	Kč	
Cena pozemku zaokrouhlená	176 680	Kč	

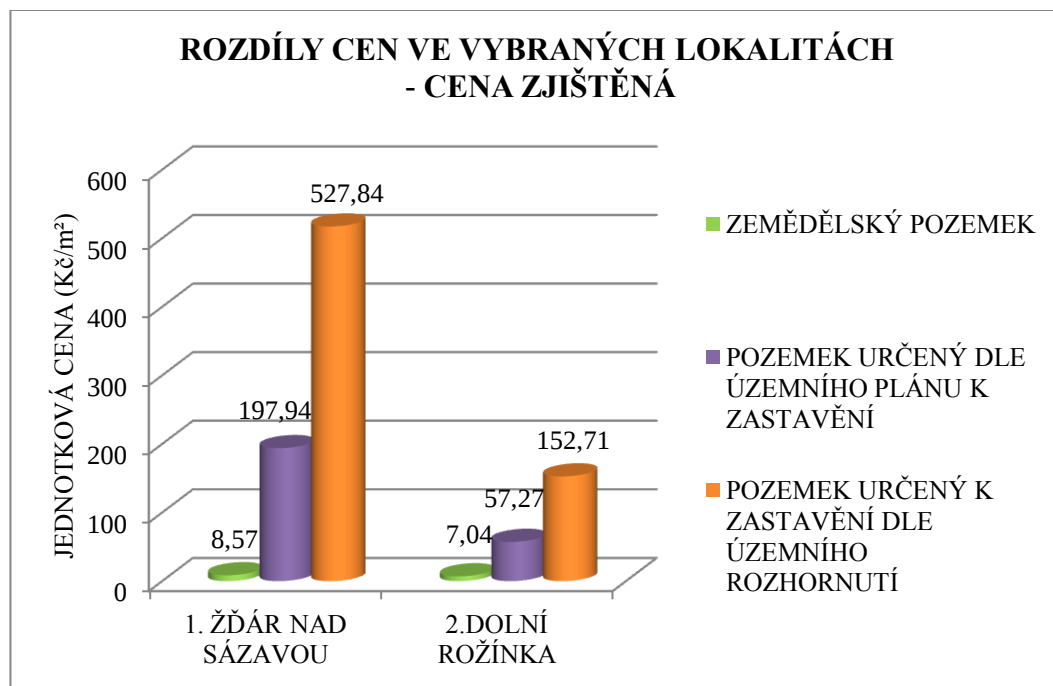
9 VYHODNOCENÍ

Konečné hodnocení výsledků zpracovávám do grafů. Jsou zde názorně vidět rozdíly mezi cenami zjištěnými a obvyklými u obou pozemků. Porovnávám zvlášť cenu zjištěnou a obvyklou pro oba pozemky a poté navzájem pro jednotlivé lokality. Dále určuji, co mělo největší vliv na jednotlivé ceny pozemků. Plocha zvolených parcel je rozdílná, proto volím pro přehlednost ceny jednotkové.

Tab. č. 44 – Rekapitulace výsledků (autorka)

FÁZE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK		POZEMEK URČENÝ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU K ZASTAVĚNÍ		POZEMEK URČENÝ K ZASTAVĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO ROZHORNUTÍ	
ČÍSLO POZEMKU	1.	2.	1.	2.	1.	2.
JC (Kč/m ²) ZJIŠTĚNÁ	8,57	7,04	197,94	57,27	527,84	152,71
JC (Kč/m ²) OBVYKLÁ	-	22,00	490,00	170,00	915,00	435,00

Graf č. 1 – Rozdíl cen ve vybraných lokalitách pro ceny zjištěné (autorka)



Vybrané lokality jsou navzájem velmi odlišné. Jelikož jde o obec Dolní Rožínku a město Žďár nad Sázavou – Stržanov.

Na cenu zemědělských pozemků nejvíce působí zemědělský půdní fond a jimi přidělené BPEJ, dle příslušné třídy ochrany. Není tedy ovlivněna lokalitou, ale předpokládanou výnosností orné půdy. Zemědělské pozemky se v konečné výši ceny liší jen nepatrně (viz graf č. 1). Nižší z nich, pozemek č. 2 v obci Dolní Rožínka není ovlivněn žádnou přírážkou ani srážkou, proto je stanoveno pouze podle BPEJ. Naopak cena pozemku č. 1 ve Žďáru nad Sázavou – Stržanov se odvíjí nejen od BPEJ, ale i oblastí CHKO Žďárské vrchy, v které se zemědělský pozemek nachází a taktéž velikostí daného města, který zvyšuje jeho cenu o 120 %.

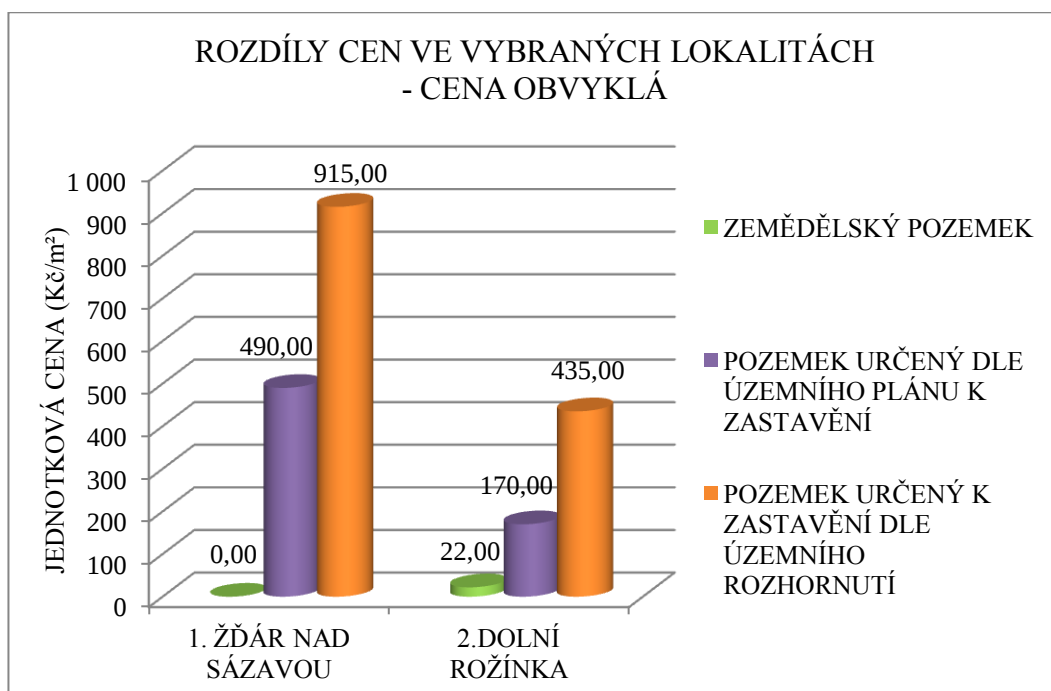
Oproti zemědělským pozemkům je z grafu č. 1 patrné, že pozemky určené dle územního plánu k zastavění ovlivňuje hlavně lokalita. V obci je jistá nižší cena než na území města. Dolní Rožínka jako obec taková, již není lukrativní lokalitou. S přihlédnutím do budoucna se bude zvyšovat nezaměstnanost, díky uzavření tamějších uranových dolů. Pozemky v této fázi územního plánování jsou zde omezené a kvůli postupnému snižování cen, je nabídka mizivá, poptávka po pozemcích taktéž. Nepatrné navýšení indexu polohy je způsobeno aktuální nezaměstnaností. Ostatní hodnoty ovlivňují indexy spíše neutrálně nebo negativně. Obec disponuje pouze autobusovou dopravou, oproti jiným vesnicím má však téměř veškerou občanskou vybavenost. Cenu velkou měrou ovlivňuje i redukce daná vyhláškou, která ji snižuje skoro o třetinu.

Z grafu č. 1 dále vyplívá pro pozemek určený územním rozhodnutím k zastavění, že jako v předchozím případě je opět cena pozemku č. 2 nižší než u pozemku č. 1. Opět je zde srovnání oblastí obce a města. Stavební pozemky k prodeji v Dolní Rožínce nejsou.

Naopak město Žďár nad Sázavou disponuje veškerou občanskou vybaveností a stále se rozrůstá. Jelikož jde o okresní město, jedná se o výhodnou lokalitu. V okolí je nedostatek práce, kterou naopak Žďár nad Sázavou stále nabízí. Nové investice zde nevznikají, v této době se veškerá pozornost obrací na Nové Město na Moravě, které se proslavilo světovými sportovními událostmi. Zájem o pozemky určené pro stavbu rodinných domů i o stavební pozemky je ve městě Žďár nad Sázavou a přiléhajícím okolí veliký, to ovlivnilo výši jejich ceny natolik, že nabídka začala převyšovat poptávku.

Indexy trhu dosahují stejných hodnot jako v předchozím případě. Výslednou cenu ovlivňuje opět redukční koeficient, který snižuje částku o 20%.

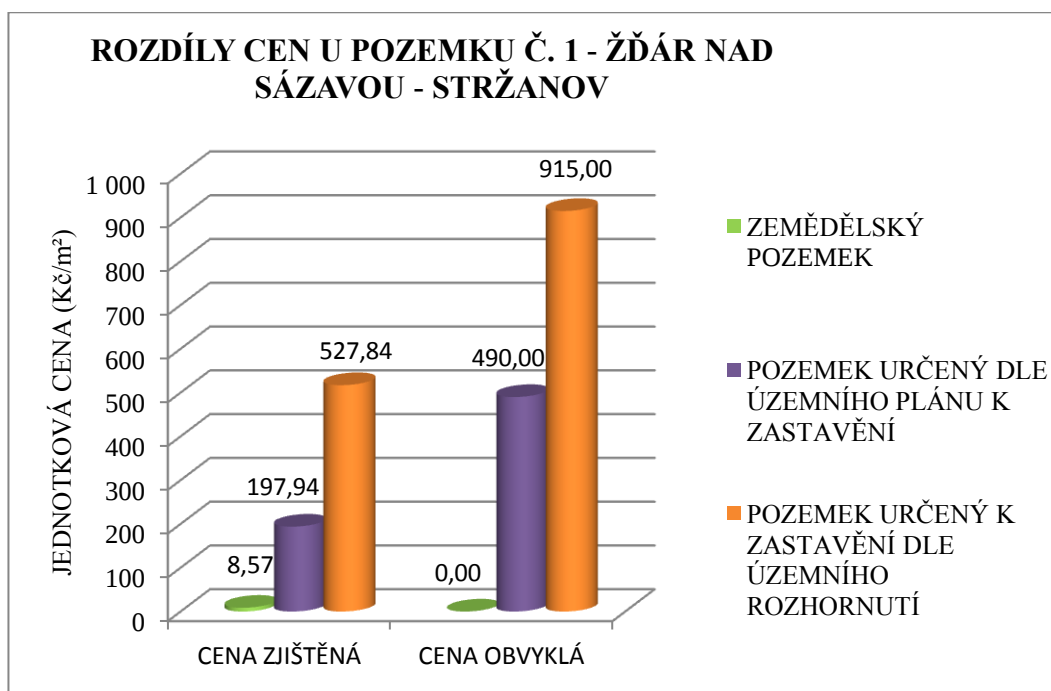
Graf č. 2 – Rozdíl cen ve vybraných lokalitách pro ceny obvyklé (autorka)



Odhadovaná cena u pozemků určených dle územního plánu k zastavění je v obci až o třetinu menší, než ve městě. Cena pozemku určeného k zastavění dle územního rozhodnutí je potom v obci o polovinu nižší než ve městě. Je zřejmé, že největší faktor ovlivňující výslednou cenu se odvíjí od aktuální nabídky a poptávky, pro vybranou oblast a subjektivního názoru znalce, který provede odhad ceny.

Cenu obvyklou zemědělských pozemků stanovují pouze pro pozemek č. 2, cena se opět odvíjí od nabídky na trhu a znaleckého odhadu. Porovnání s pozemkem č. 1 nelze provést, výpočet nebyl proveden kvůli nedostatečnému množství dostupných informací.

Graf č. 3 – Rozdíl cen pro pozemek č. 1 (autorka)

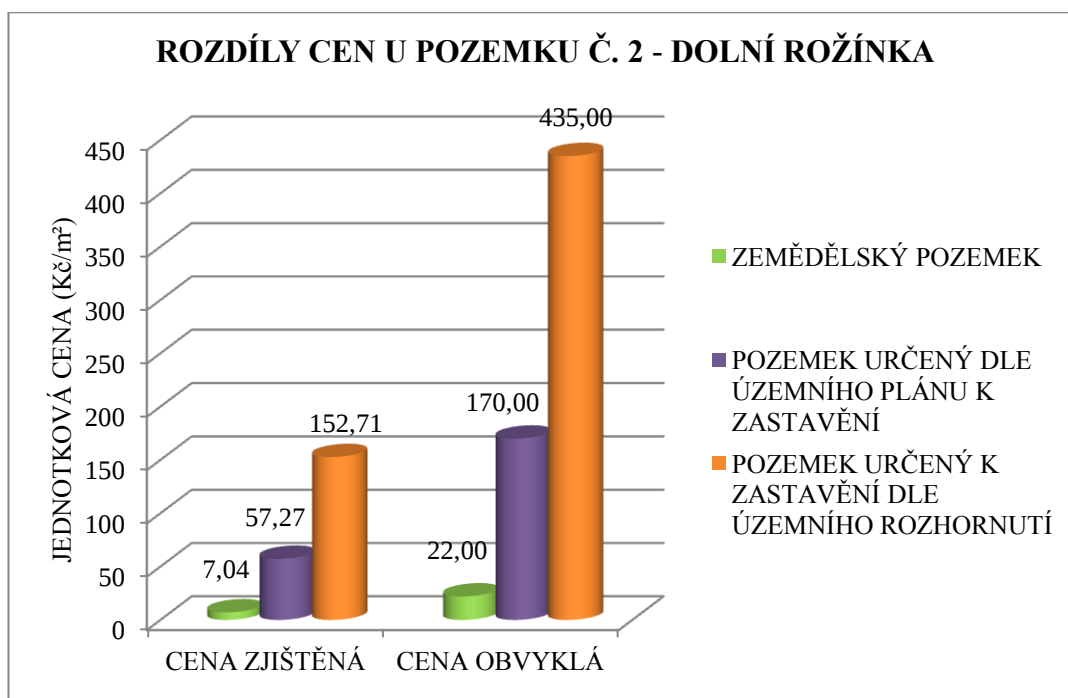


Z grafu je zřejmé do jaké výše ovlivňuje cenu ocenění podle cenových předpisů a tržní ocenění. Zemědělské pozemky v tomto případě nemohu pro jednotlivé typy cen navzájem porovnat.

Cena obvyklá u pozemků určených k zastavění dle územního plánu a pozemků určených k zastavění dle územního rozhodnutí se liší svou vysokou hodnotou skoro o polovinu ceny zjištěné. Tato skutečnost je u ceny zjištěné z částečné míry také způsobena oceňovací vyhláškou, která nařizuje opět zmenšení ceny u obou typů pozemků.

V grafu lze také vidět, v jaké míře působí územní plánování na cenu pozemku. Cena zemědělského pozemku je o dva řády nižší než u dalších fází. Pozemky v druhé fázi se pak liší několikanásobně oproti fázi třetí.

Graf č. 4 – Rozdíl cen pro pozemek č. 2 (autorka)



Zemědělské pozemky oceňované podle oceňovacích předpisů vycházejí opět nižší. To platí i pro zbylé dvě fáze, cena zjištěná je ovlivněna redukčním koeficientem, oproti tomu cena obvyklá se snižuje nebo zvyšuje podle posuzovaných vlivů při odhadu.

Při srovnání jednotlivých fází územního plánování v obci se zemědělské pozemky odlišují od cen následujících fází řádově. Zbylé dvě fáze vychází rozdílně více než dvojnásobně.

10 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo určit, jak velký vliv mají změny územního plánování na výslednou cenu pozemků ve vybrané lokalitě města Žďár nad Sázavou a obce Dolní Rožinka. Ovlivnění cen pozemků v jednotlivých stupních územního plánování, pro zemědělské pozemky, pozemky určené územním plánem k zastavění a pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí. K porovnání těchto rozdílů bylo nutné stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou.

Z výsledků je zřejmé, že cena zjištěná u obou lokalit nepřevýší cenu obvyklou v žádné fázi územního plánování. Zemědělské pozemky vycházejí jako nejnižší. Ve srovnání s ostatními fázemi jsou jejich ceny zjištěné skoro totožné. Zapřičiňuje se o to oceňovací vyhláška, která při zařídování upřednostňuje bonitu, ale již neuvádí žádné další zvýhodňující indexy, které by obsáhly více ovlivňujících faktorů. Částečný nárůst ceny sleduji již mezi první a druhou fází, kdy se zemědělský pozemek stává jiným pozemkem, začne být veden v územním plánu jako zastavitelný. Nejvyšší nárůst ceny se objevuje mezi druhou a třetí fází, tedy pro situaci, kdy se stává pozemek určený k zastavění podle územního plánu pozemkem stavebním. To platí pro cenu zjištěnou i obvyklou, pro lokalitu města i obce.

Různé lokality názorně dokazují, jak velké cenové odchylky mezi jednotlivými fázemi územního plánování mohou nastat. Celkové vyhodnocení potvrzuje skutečnost, že ceny pozemků v obci jsou nižší než u města. Je zajímavé sledovat, že cena obvyklá stavebního pozemku v obci se téměř rovná ceně obvyklé pozemku ve městě, který je pouze určen k zastavení podle územního plánu. Stavební pozemky ve městě jsou pak skoro dvojnásobně vyšší než v obci. U ceny zjištěné toto neplatí, ideální stav by nastal, kdyby cena zjištěná, odpovídala ceně obvyklé. Cenové odchylky jsou zde však mnohem vyšší. Oceňovací vyhláška se prokazuje velice neobjektivně, indexy pomáhají zařadit pozemek, podle určené lokality, polohy a celkové situace na trhu, ale konečné podhodnocení ceny způsobuje v závěrečném srovnání velké rozdíly. Při vyhodnocení se cena zjištěná ceně obvyklé vždy pouze nepatrně přiblíží. Znalci, kteří mají znalosti a zkušenosti s daným trhem pro přiblížení ceny zjištěné cenám obvyklým používají u indexů trhu a polohy znaky nazvané jako vlivy ostatní neuvedené, kterými se ceny zjištěné mohou výrazně zvýšit.

Výpočet dokazuje můj předpoklad, že cena zjištěná nepřekročí výši ceny odhadované. Cena obvyklá se nejvíce přibližuje skutečnosti. Výslednou cenu pozemků je však vhodné brát jako orientační. Již teď je zřejmé, že se ceny pozemků v obci budou do budoucna snižovat. Při srovnání velikosti obce, města a situace, která právě v těchto lokalitách působí,

se o konečnou cenu opět nejvíce přičiní konkrétní stav na trhu, udáván zákonem poptávky a nabídky.

SEZNAM LITERATURY:

Knižní publikace:

- 1 BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání.

Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s.

ISBN 978-80-7204-630-0.

- 2 MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z., *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*.

Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2013, 838 s.

ISBN 978-80-7380-430-5

- 3 ROZTOČIL, A. a kol. *Stavební zákon: komentář*. 1. vydání

Praha: C.H. BECK, 2013, 816 s.

ISBN 978-80-7400-462-9

- 4 TRAJER, V., TRAJEROVÁ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. aktualizované vydání

Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, 480 s.

ISBN 978-80-7357-481-9

Právní předpisy:

- 5 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 6 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 7 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- 8 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- 9 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- 10 Vyhláška č. 199/2014 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška)
- 11 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje:

12 *Portál Bomosil - O Čechách, Moravě a Slezsku* www.bomosil.eu [online], 2015 [cit. 2015-04-29].

Dostupné z: <<http://www.bomosil.eu/index.php?title=Str%C5%BEnov>>

13 *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-29].

Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xj/charakteristika_okresu_zdar_nad_sazavou>

14 *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-29].

Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/13-6121-03--1__charakteristika_okresu_a_vyvoj_sidelni_struktury>

15 *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-29].

Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/11268/27219163/33010214q4g3.pdf/4788b10f-1443-4fae-9f70-161fd17e8e05?version=1.1>>

16 *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-29].

Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914073.pdf/8e1a2ff6-81b5-4195-a394-c1f63c529280?version=1.0>>

17 *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914073.pdf/8e1a2ff6-81b5-4195-a394-c1f63c529280?version=1.0>>

18 *Portál obce Dolní Rožínka* www.dolni-rozinka.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <http://www.dolni-rozinka.cz/w1/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=84>

19 *Portál obce Dolní Rožínka* www.dolni-rozinka.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <http://www.dolni-rozinka.cz/w1/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=84>

20 *Portál obce Dolní Rožínka* www.dolni-rozinka.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <http://www.dolni-rozinka.cz/w1/index.php?option=com_content&view=article&id=47&Itemid=53>

21 *Portál obce Dolní Rožínka* www.dolni-rozinka.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <http://www.dolni-rozinka.cz/w1/index.php?option=com_docman&Itemid=71>

22 *Portál místopisných publikací* www.mistopisy.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <http://www.mistopisy.cz/soucasnost_zdar-nad-sazavou_9338.html>

23 *Integrovaný portál ministerstva práce a sociálních věcí* www.portal.mpsv.cz [online], 2015 [cit. 2015-05-02].

Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem?stat=2000000000110&obdobi=L&rok=2014&uzemi=0&send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.next_page=%2Findex.do&_piref37_240429_37_240428_240428.statse=2000000000019&_piref37_240429_37_240428_240428.statsk=0&_piref37_240429_37_240428_240428.send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.stat=2000000000111&_piref37_240429_37_240428_240428.obdobi=C&_piref37_240429_37_240428_240428.rok=2015&_piref37_240429_37_240428_240428.uzemi=176000&ok=Vybrat>

24 *Portál obce Stržanov* www.strzanov.webnode.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].
Dostupné z: <<http://strzanov.webnode.cz/o-nas/>>

25 *Portál obce Stržanov* www.strzanov.webnode.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].
Dostupné z: <http://prvk.kr-vysocina.cz/PDF/KARTY/B_15_729.pdf>

26 *Portál města Žďár nad Sázavou* www.zdarns.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].
Dostupné z: <<http://www.zdarns.cz/mestsky-urad/odbory-uradu/odbor-rozvoje-a-uzemniho-planovani/informace-k-projednavani-noveho-uzemniho-planu>>

27 *Portál města Žďár nad Sázavou* www.zdarns.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].
Dostupné z: <<http://www.zdarns.cz/mesto-zdar/zakladni-informace>>

28 *Portál Žďárského deníku* www.zdarsky.denik.cz [online], 2015 [cit. 2015-05-12].
Dostupné z: <<http://zdarsky.denik.cz/podnikani/nezamestnanost-na-bystricku-zacne-resit-komise-20150218.html>>

Internetové zdroje Tabulek:

29 *Portál Státní správy zeměměřictví a katastru* *www.cuzk.cz* [online], 2015 [cit. 2015-05-02].

Dostupné z: <[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XS
LT:WEBCUZZ_ID:725528](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XS<=WEBCUZZ_ID:725528)>

30 *Portál Státní správy zeměměřictví a katastru* *www.cuzk.cz* [online],
2015 [cit. 2015-05-02].

Dostupné z: <[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XS
LT:WEBCUZZ_ID:630098](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XS<=WEBCUZZ_ID:630098)>

Internetové zdroje obrázků:

31 *Portál Českého statistického úřadu* www.czso.cz [online], 2015 [cit. 2015-05-01].

Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/11268/17895486/%C5%BD%C4%8F%C3%A1r+nad+S%C3%A1zavou.gif/ec47a3f9-c519-4b30-89f6-5e8d6a773579?version=1.0&t=1413533125348>>

32 *Portál Státní správy zeměměřictví a katastru* www.cuzk.cz [online], 2015 [cit. 2015-05-02].

Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1605837714&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>

33 *Portál Státní správy zeměměřictví a katastru* www.cuzk.cz [online], 2015 [cit. 2015-05-02].

Dostupné z: <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=586434745&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>

34 *Portál obce Dolní Rožínka* www.dolni-rozinka.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-29].

Dostupné z: http://www.dolni-rozinka.cz/w1/index.php?option=com_docman&Itemid=71

35 *Google* [vyhledávač]. *Google. Inc*, 2015 [cit. 2015-05-01].

Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps/place/Str%C5%BEanov,+591+02+%C5%BD%C4%8F%C3%A1r+nad+S%C3%A1zavou/@49.6104851,15.8328214,12z/data=!4m2!3m1!1s0x470da03f3aca49e9:0x4b5cc1d37d07ffa6>>

36 *Google* [vyhledávač]. *Google. Inc*, 2015 [cit. 2015-05-01].

Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps/place/Doln%C3%AD+Ro%C5%BE%C3%ADnka/@49.4663233,16.2084643,14z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x470d790d6dd43b87:0x638e211c6761503c>>

37 *Portál města Žďár nad Sázavou* www.zdarns.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-27].

Dostupné z: <<http://old.zdarns.cz/Obce/up/00000432.pdf>>

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK, GRAFŮ:

Obrázky:

Obr. č. 1 – Administrativní rozdělení okresu Žďár nad Sázavou

Obr. č. 2 – Mapa Žďáru nad Sázavou se zakreslením místní části Stržanov

Obr. č. 3 – Pozemek číslo 1 – určení parcely v katastrální mapě

Obr. č. 4 – Pozemek číslo 1 – určení v územním plánu města Žďár nad Sázavou

Obr. č. 5 – Mapa Dolní Rožínky

Obr. č. 6 – Pozemek číslo 2 – určení parcely v katastrální mapě

Obr. č. 7 – Pozemek číslo 2 – určení v územním plánu obce Dolní Rožínka

Tabulky:

Tab. č. 1 – Zastoupení pozemků v KN - Stržanov (stav ke dni: 26.04.2015)

Tab. č. 2 – Zastoupení pozemků v KN - Dolní Rožínka (stav ke dni: 26.04.2015)

Tab. č. 3 – Rekapitulace informací pozemků určených územním plánem k zastavění pro pozemek č. 1

Tab. č. 4 – Grubbsův test pro pozemky určené územním plánem k zastavění

Tab. č. 5 – Porovnání přímé pro pozemky určené územním plánem k zastavění

Tab. č. 6 – Rekapitulace informací pozemků určených z zastavění dle územního rozhodnutí pro pozemek č. 2

Tab. č. 7 – Grubbsův test pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 8 – Porovnání přímé pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 9 – Rekapitulace informací zemědělských pozemků

Tab. č. 10 – Grubbsův test pro zemědělské pozemky

Tab. č. 11 – Porovnání přímé pro zemědělské pozemky

Tab. č. 12 – Rekapitulace informací pozemků určených územním plánem k zastavění pro pozemek č. 2

Tab. č. 13 – Grubbsův test pro pozemky určené územním plánem k zastavění

Tab. č. 14 – Porovnání přímé pro pozemky určené územním plánem k zastavění

Tab. č. 15 – Rekapitulace informací pozemků určených z zastavění dle územního rozhodnutí pro pozemek č. 2

Tab. č. 16 – Grubbsův test pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 17 – Porovnání přímé pro pozemky určené k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 18. – Souhrn informací – zemědělský pozemek

Tab. č. 19 – Výpočet ceny zjištěné – zemědělský pozemek

Tab. č. 20 – Souhrn informací – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

Tab. č. 21 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 22 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 23 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 24 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

Tab. č. 25 – Souhrn informací – pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 26 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 27 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 28 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 29 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

Tab. č. 30 – Souhrn informací – zemědělský pozemek

Tab. č. 31 – Výpočet ceny zjištěné – zemědělský pozemek

Tab. č. 32 – Souhrn informací – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

Tab. č. 33 – Koeficienty pro redukci základní ceny

Tab. č. 34 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 35 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 36 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 37 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený dle územního plánu k zastavění

Tab. č. 38 – Souhrn informací – pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 39 – Koeficienty pro redukci základní ceny

Tab. č. 40 – Index trhu – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 41 – Index omezujících vlivů – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 42 – Index polohy – zařazení do kvalitativních pásem

Tab. č. 43 – Výpočet ceny zjištěné – pozemek určený k zastavění dle územního rozhodnutí

Tab. č. 44 – Rekapitulace výsledků

Grafy:

Graf č. 1 – Rozdíl cen ve vybraných lokalitách pro ceny zjištěné

Graf č. 2 – Rozdíl cen ve vybraných lokalitách pro ceny obvyklé

Graf č. 3 – Rozdíl cen pro pozemek č. 1

Graf č. 4 – Rozdíl cen pro pozemek č. 2

SEZNAM ZKRATEK:

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

KN – katastr nemovitostí

IS – inženýrské sítě

CHKO – chráněná krajinná oblast

RD – rodinný dům

MHD – městská hromadná doprava

ČSAD – československá státní autobusová doprava

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1: Databáze k pozemku č. 1 – Žďár nad Sázavou - Stržanov

Příloha č. 2: Databáze k pozemku č. 2 – Dolní Rožínka

Příloha č. 3: Informace o pozemku č. 1

Příloha č. 4: Informace o pozemku č. 2

Příloha č. 5: Vříšť – pozemek v záplavové oblasti (viz příloha č. 2, pozemek B6).

PŘÍLOHA Č. 1: Databáze k pozemku č. 1 – Žďár nad Sázavou - Stržanov

Č.	Popis
B1	Prodej oploceného pozemku cca 1 km od okraje Havlíčkova Brodu Prodej oploceného pozemku cca 1 km od okraje Havlíčkova Brodu téměř v rovině s mírným sklonem k východu na výstavbu rodinného domku. Pozemek má cca 1.850 m² a je umístěn ve velmi klidném místě. Na okraj pozemku je dovedena el. Cena: 1.200.000,-Kč. Cena jednotková: 649 Kč/m² Celková cena: 1 200 000 Kč Celková plocha: 1 850 m² Datum aktualizace: 25. 03. 2015 ID zakázky: 110Z4042 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/posemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod/7673609?sh=85a52fc238 
B2	Prodej, stavební pozemek, 880 m², Havlíčkův Brod, Poděbáby Prodej stavební parcely, která se nachází v obci Poděbáby u Havlíčkova Brodu. Pozemek je slunný a rovný. Elektřina se nachází u pozemku. Vodu je možnost řešit studní nebo obecním vodovodem cca 100 m, kanalizaci je možné řešit jímkou. Na pozemek je zpracována územní studie. Dobrá dostupnost do Havlíčkova Brodu 5 km. Možnost přikoupit vedlejší pozemek. Cena jednotková: 735 Kč/m² Celková cena: 635 500 Kč Celková plocha: 865 m² Datum aktualizace: 20. 08. 2014 ID zakázky: IDNES-362583 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/posemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod/7087427?sh=85a52fc238 
B3	Stavební pozemek Velká Bíteš, 1788 m² Dumrealit.cz Vám zprostředkuje stavebního pozemku ve Velké Bíteši. Jedná se o mírně svažité pozemek o celkové výměře 1788 m², který lze v případě zájmu rozdělit na 2 stavební parcely. Každý pozemek by měl pak výměru 805 m² + podíl na přístupové komunikaci o výměře 178 m². Šíře pozemků je 17,5 až 21,5m. Pozemek je v klidné části obce, orientace sever - jih. IS jsou v místní komunikaci. V obci je veškerá občanská vybavenost, dobrá dostupnost do Brna a Velkého Meziříčí po dálnici D1. Cena jednotková: 447 Kč/ m² Celková cena: 800 000 Kč Celková plocha: 1 788 m² Datum aktualizace: 26. 03. 2015 ID zakázky: 551880 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/posemek/stavebni-parcela/velka-bites-nova-ctvrt/7316248?sh=85a52fc238 

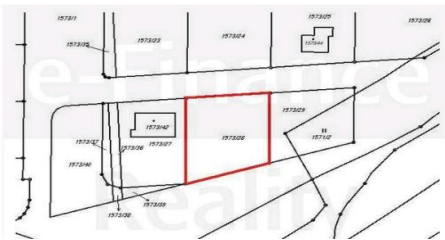
Č.	Popis
B4	Prodej, stavební pozemek, 4 564 m², Velká Bíteš Prodej stavebního pozemku o rozloze 4 564 m² v klidné lokalitě Velká Bíteš. Pozemek je v mírném svahu mezi Rajhradským rybníkem a silnicí. Je zde možné připojení IS. Pozemek lze rozdělit na 4 samostatné stavební parcely. Prodej lze uskutečnit po domluvě i rozdělením na jednotlivé parcely s individuální výměrou dle požadavků klienta. Vhodné pro investora i konečného zájemce. Cena jednotková: 950 Kč/m² Celková cena: 4 335 800 Kč Celková plocha: 4 564 m² Datum aktualizace: 24. 09. 2014 ID zakázky: IDNES-413389 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/velka-bites/7457672?sh=85a52fc238 
B5	Prodej, stavební parcela, 634 m², Bystřice nad Pernštejnem Prodej zahrady v klidné části obce Bystřice nad Pernštejnem, která je vhodná jako stavební parcela. CP všech pozemků je 841 m², plocha vhodná pro stavbu RD je 634 m². Na pozemku již stojí RD 1+1, který je určen k rekonstrukci nebo sanaci. Součástí je i prodej id. 1/2 pozemku s garáží a přístupovou cestou. Přístup je možné vybudovat i z druhé strany. IS jsou na pozemku. Cena jednotková: 583 Kč/m² Celková cena: 490 000 Kč Celková plocha: 841 m² Datum aktualizace: 13. 03. 2015 ID zakázky: IDNES-427839 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/bystrice-nad-pernstejnem/7548105?sh=85a52fc238 
B6	Pozemek, stavební, Nové Město na Moravě Vám zprostředkuje prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu na ulici Nečasova. Pozemek je možné napojit na všechny sítě – plyn, elektřina, kanalizace. Vodovodní řad vede přes pozemek. Pozemek je svažitý. Přechází z mírného náklonu v jeho vrchní části přes prudší svah na druhou pouze mírně skloněnou plochu, pod ní potom je mez nad Petrovickou silnicí. Cena jednotková: 822 Kč/m² Celková cena: 899 999 Kč Celková plocha: 1 095 m² Datum aktualizace: 23. 03. 2015 ID zakázky: 572624 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/nove-mesto-na-morave-necasova/7672894?sh=85a52fc238 

Č.	Popis
B7	Pozemek na prodej - VELKÉ MEZIŘÍČÍ Reality 11 Vám zprostředkuje prodej pozemku v obci Lhotky, 3 km od Velkého Meziříčí. Jedná se o stavební pozemek dle územního plánu určen pro výstavbu rodinných domů. Celková plocha pozemku činí 3 172 m². Z inženýrských sítí je v obci elektřina a vodovod. Jedná se o bydlení v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností na dálnici D1 Cena jednotková: 450 Kč/m² Celková cena: 1 427 400 Kč Celková plocha: 3 172 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: 3346 Zdroj: http://www.netrealit.cz/pozemek-prodej/velke-mezirici/311-400855 
B8	Prodej pozemků pro výstavbu RD, 22607m², Velké Meziříčí-Mostiště V zastoupení majitele nabízíme k prodeji dva pozemky o ploše 9398m² a 13209m² na okraji Velkého Meziříčí - Mostiště směr Martinice. Pozemky jsou určeny územním plánem pro bydlení v RD. Jedná se o svahovitý terén, který je přístupný přímo ze silnice III/36048. Pozemky jsou porostlé náletovými dřevinami a keři. Ve spodní části pozemků teče potok Mastník. Místní část Mostiště je vzdálena cca 3 km od centra Velkého Meziříčí a dálnice D1. V obci je základní škola, prodejna potravin, restaurace, požární stanice. Okolí obce je vhodné k rekreaci, turistice, cyklostezky apod. Cena jednotková: 520 Kč/m² Celková cena: 11 755 640 Kč Celková plocha: 22 607 m² Datum aktualizace: 18. 03. 2015 ID zakázky: NTR/2323/34389 Zdroj: http://www.netrealit.cz/pozemek-prodej/311-383981 
B9	Pozemek na prodej - NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ Dumrealit.cz Vám zprostředkuje stavební pozemek v obci Petrovice, která je místní částí Nového Města na Moravě. Pozemek má lehce atypický tvar a je určen k výstavbě rodinného domu. Všechny inženýrské sítě jsou v těsné blízkosti pozemku, který je částečně v mírném svahu. V okolí krásná krajina. Cena jednotková: 594 Kč/m² Celková cena: 300 000 Kč Celková plocha: 505 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: 499817 Zdroj: http://www.dumrealit.cz/nemovitosti/pozemek-stavebni-petrovice-nove-mesto-na-morave_499817 

Č.	Popis
B10	Prodej, stavební pozemek, 1020 m2, Veselý Žďár Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1020 m2 v obci Veselý Žďár, okr. Havlíčkův Brod. Veškeré inženýrské sítě jsou v blízkosti parcely, pozemek je v územním plánu. Územní řízení je těsně před schválením. V ceně je i podíl na přístupové cestě, klidná lokalita. Cena jednotková: 370 Kč/m² Celková cena: 377 400 Kč Celková plocha: 1 020 m2 Datum aktualizace: 05. 03. 2015 ID zakázky: NTR/1744/308431 Zdroj: http://www.netrealit.cz/pozemek-prodej/vesely-zdar/311-365855 

Č.	Popis
C1	Prodej, stavební pozemek, Velké Meziříčí Reality 11 Vám zprostředkují prodej pozemku ve Velkém Meziříčí, nedaleko centra, na ulici Bezděkov. Jedná se o stavební pozemek o výměře 760 m2 určený ke stavbě rodinného domu. Nyní na pozemku probíhají demoliční práce – odstraňuje se původní stavba. Všechny inženýrské sítě u pozemku (elektřina, voda, plyn a kanalizace). Cena jednotková: 1 447 Kč/m² Celková cena: 1 100 000 Kč Celková plocha: 760 m² Datum aktualizace: 27. 03. 2015 ID zakázky: 6572 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/velke-mezirici/7677701?sh=85a52fc238 
C2	Prodej stavebního pozemku v Havlíčkově Brodě v lokalitě Rozkoš. Prodej stavebního pozemku o velikosti 689 m2 v Havlíčkově Brodě v lokalitě Rozkoš. Pozemek je v mírném svahu nakloněném k jihu s krásným výhledem. Všechny inženýrské sítě na hraně pozemku. Cena jednotková: 1 538 Kč/m² Celková cena: 1 060 000 Kč Celková plocha: 689 m² Datum aktualizace: 04. 03. 2015 ID zakázky: 110Z50 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod/7651575?sh=85a52fc238

Č.	Popis
C3	Prodej pozemků na okraji Havlíčkova Brodu. Prodej pozemků na okraji Havlíčkova Brodu téměř v rovině určených na výstavbu rodinných domů. Pozemky mají cca 1.350 m², jsou umístěny ve velmi klidném slunném místě. Je možno koupit vše jako celek nebo tak jak je připravena varianta rozdělení po cca 680 m². Všechny sítě jsou přivedeny na okraj pozemků. Cena jednotková: 1 150 Kč/m² Celková cena: 1 552 500 Kč Celková plocha: 1 350 m² Datum aktualizace: 03. 03. 2015 ID zakázky: 110Z4045 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod/7647946?sh=85a52fc238 
C4	Prodej stavebního pozemku 823 m², Havlíčkův Brod - ulice U Vítků Prodej stavebního pozemku 823 m², Havlíčkův Brod - ulice U Vítků. Zprostředkujeme Vám koupi stavebního pozemku o výměře 823 m² v lokalitě Havlíčkův Brod - Dolík, ulice U Vítků. Pozemek je zasítovaný - elektřina, voda, kanalizace. Velmi klidné místo u lesa, v blízkosti přehrada. Pozemek je mírně svažité. Vybudovaná zpevněná cesta s osvětlením. Bližší informace v kanceláři. Cena jednotková: 1 180 Kč/m² Celková cena: 971 140 Kč + provize Celková plocha: 823 m² Datum aktualizace: 18. 02. 2015 ID zakázky: IDNES-N00572 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod-u-vitku/7636449?sh=85a52fc238 
C5	Prodej stavebního pozemku, Havlíčkův Brod, 660 m² Nabízíme ke koupi stavební pozemek o rozloze 660 m² v Havlíčkově Brodě. Na pozemku se nachází veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace). Pro více informací a prohlídku pozemku mě kontaktujte. Cena jednotková: 1 848 Kč/m² Celková cena: 1 220 000 Kč Celková plocha: 660 m² Datum aktualizace: 12. 03. 2015 ID zakázky: IDNES-114-N03338 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod-rozkoska/7604131?sh=85a52fc238 

Č.	Popis
C6	Prodej - pozemek pro bydlení, 2 689 m², Havlíčkův Brod Reality 11 Vám zprostředkují ke koupi velmi zajímavý pozemek pro stavbu rodinného domu v Havlíčkově Brodě. Pozemek má tvar čtverce a jeho výměra činí 2689 m². Z inženýrských sítí je na hranici pozemku k dispozici: elektřina, plyn, obecní vodovod, kanalizace. Pozemek se prodává pouze jako celek včetně veškerých povolení a též vypracovaného projektu na luxusní RD. V Havlíčkově Brodě je veškerá občanská vybavenost. Dobrá dostupnost autem i autobusem, MHD, velmi klidná lokalita. Cena jednotková: 1 400 Kč/m² Celková cena: 3 764 600 Kč Celková plocha: 2 689 m² Datum aktualizace: 20. 01. 2015 ID zakázky: 2709 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/havlickuv-brod-pod-vodarnou/7533660?sh=85a52fc238 
C7	Prodej stavebního pozemku 1 777 m² Hamry nad Sázavou - Najdek Nabízím Vám ke koupi celkem tři pozemky o výměrách 2.150 m², 2000 m² a 1777 m², které jsou územním plánem obce Hamry nad Sázavou určeny k zástavbě rodinnými domy. Pozemky jsou tvořeny mírným jižním svahem s výhledem, pár metrů od lesa a v blízké dostupnosti zimních lyžařských tratí. Pod pozemky vede vlaková trať, která je položena v koridoru. Příjezdová cesta k pozemkům je zpevněná. Plyn 3m od parcely, voda bude na pozemek přivedena na jaře 2015 po rozmrznutí půdy. Elektro na hranici pozemku. Kanalizaci nutno řešit jímkou, v obci není kanalizace. Cena jednotková: 850 Kč/m² Celková cena: 1 510 450 Kč Celková plocha: 1 777 m² Datum aktualizace: 16. 02. 2015 ID zakázky: 020-N02765 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/hamry-nad-sazavou-najdek-/1367744604#img=0&fullscreen=false 
C8	Prodej stavebního pozemku 1 059 m² Záblatí, okres Žďár nad Sázavou Prodej stavebního pozemku o výměře 1 059 m² a šířce 30 m k výstavbě samostatného RD. Veškeré IS: voda, kanalizace, plyn, elektřina na pozemku. Udržovaný, odvodněný, dobře orientovaný stavební pozemek. Z jedné strany pozemku je dělicí zeď, bránící přívalovým deštům. Pozemek je vyňat ze zemědělského půdního fondu. Komunikace: asfaltový povrch chodník, zámková dlažba. Výborná dopravní dostupnost, sjezd z dálnice D1 - Velká Bíteš nebo Osová Bítýška, Brno je vzdálené přibližně 35 km. Cena jednotková: 1 000 Kč/m² Celková cena: 1 059 000 Kč Celková plocha: 1 059 m² Datum aktualizace: 22. 03. 2015 ID zakázky: 120987740 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/zablati-zablati-/120987740#img=0&fullscreen=false 

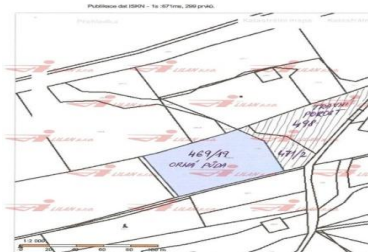
Č.	Popis
C9	Prodej stavebního pozemku 846 m² Žďár nad Sázavou - Stržanov Výjimečná, mírně svažité, stavební parcela o ploše 850 m² (rozměry cca 32 m hloubka a šířka u přístupové cesty 32 m, která se postupně zužuje až na konečných 21 m), jejíž jedinečnost je dána především polohou a výhledy do okolní kopcovité krajiny, její orientací světových stran i tím, že je zcela na okraji obce, na klidném místě v závětří. K parcele povede osvětlená přístupová cesta, která bude zakončena točnou (slepá ulice), na parcele se nachází přípojka elektřiny a přípojka na obecní vodovod. Odpad se bude řešit jímkou. Exkluzivitu lokality jen podtrhuje vynikající dostupnost do Žďáru nad Sázavou, okolní rybníky (Spilská nádrž, Velké Dářko), cyklotrasy apod. Cena jednotková: 850 Kč/m² Celková cena: 722 500 Kč Celková plocha: 850 m² Datum aktualizace: 30. 03. 2015 ID zakázky: 13480 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/zdar-nad-sazavou-strzanov-/2997059676#img=2&fullscreen=false 
C10	Prodej stavebního pozemku 804 m² Vlachovice, okres Žďár nad Sázavou Naše společnost Vám zprostředkuje pozemek k stavbě rodinného domu (popřípadě polyfunkční budovy s bydlením) ve vyhledávané lokalitě CHKO Žďárské vrchy. Obec Vlachovice je v těsném sousedství lyžařského areálu SKI aréna v Novém Městě na Moravě. Na pozemku je vlastní studna, ostatní IS na hranici (v cestě). K pozemku vede nově zpevněná místní komunikace. Cena jednotková: 1 182 Kč/m² Celková cena: 950 000 Kč Celková plocha: 804 m² Datum aktualizace: 02. 03. 2015 ID zakázky: 565765 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/vlachovice-vlachovice-/3522965596#img=0&fullscreen=false 
C11	Stavební pozemek 1.500 m² v Havlíčkově Brodě Stavební pozemek o výměře 1.500 m² na pěkném místě v krajové části města, na hranici pozemku jsou přivedeny všechny inženýrské sítě: elektřina + plyn jsou v pilíři, dále je na hranici voda a kanalizace, možnost stavby rodinného domu nebo komerční budovy s podnikáním, ihned možno stavět - územní rozhodnutí vydáno. Cena jednotková: 1 050 Kč/m² Celková cena: 1 575 000 Kč Celková plocha: 1 500 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: 1357 Zdroj: http://www.realityvysocina.com/stavebni-pozemek-1500-m2-v-havlickove-brode 

PŘÍLOHA Č. 2: Databáze k pozemku č. 2 – Dolní Rožínka

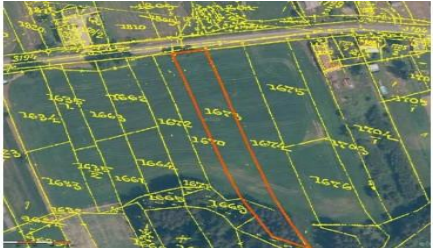
Č.	Popis
A1	Prodej pole o CP 99149 m², k. ú. Kadolec Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Kadolec, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o ornou půdu a trvalý travní porost v 26 parcelách. Pozemky jsou v současné době pronajaty a obhospodařovány. Cena jednotková: 16 Kč/m² Celková cena: 1 586 384 Kč Celková plocha: 99 149 m² Datum aktualizace: 27. 01. 2015 ID zakázky: IDNES-B3675MP Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelsky/kadolec/544/7611716?sh=a85c99487c 
A2	Bohdalec, okres Žďár nad Sázavou Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové rozloze 52 787 m² v okolí obce Bohdalec. Tato obec se nachází v okrese Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina. Nabízené pozemky jsou zahrnuty v LPIS. Bohdalec je také název katastrálního území. Pozemky jsou převážně vedeny jako orná půda a TTP. Cena jednotková: 15 Kč/m² Celková cena: 791 805 Kč Celková plocha: 52 787 m² Datum aktualizace: 27. 01. 2015 ID zakázky: 0345 Zdroj: http://www.fondrealit.cz/p17880-zemedelske-pozemky-v-obci-bohdalec.html 
A3	Pozemek (orná půda) o velikosti 8380 m², Sviny u Křižanova Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 1235 zapsaný na LV 32 v kat. ú. Sviny u Křižanova, obec Sviny, okr. Žďár nad Sázavou Cena jednotková: 13 Kč/m² Celková cena: 110 000 Kč Celková plocha: 8 380 m² Datum aktualizace: 20. 11. 2014 ID zakázky: 22389 Zdroj: http://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&i=22389 

Č.	Popis
A4	Orná půda,k.ú. Albrechtice u Rozsoch, obec Albrechtice, okr. Žďár nad Sázavou Nabízíme prodej zemědělských pozemků (orná půda, trvalý travní porost) v katastrálním území Albrechtice u Rozsoch, obec Albrechtice, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o pozemky o výměře 11 484m². Pozemek je s platnou nájemní smlouvou. Při koupi možno zařídit nájem u místních zemědělských společností. Více informací u makléře. Cena jednotková: 21 Kč/m² Celková cena: 242 000 Kč Celková plocha: 11 484 m² Datum aktualizace: 16. 04. 2014 ID zakázky: EUROBYDLENÍ-55837 Zdroj: http://www.eurobydleni.cz/prodej-orna-pudaku-albrechtice-u-rozsoch-obec-albrechtice-okr-zdar-nad-sazavou/detail/5688307 
A5	Prodej pozemku, zemědělská půda, Nové Město na Moravě Nabízíme pozemek na jižní straně v Novém Městě na Moravě. Jedná se o pozemek – ornou půdu, jehož jednu hranici tvoří remízek, druhou mez a třetí polní cesta. Je dostupný po cestě autem nebo stroji. Cena jednotková: 40 Kč/m² Celková cena: 237 500 Kč Celková plocha: 5 443 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: 077-N02330 Zdroj: http://www.remax-czech.cz/reality/detail/140427/prodej-pozemku-5443-m2-nove-mesto-na-morave 
A6	Zemědělské pozemky, 2,7 ha, k. ú. Příjemky, obec Chotěboř (okres Havlíčkův Brod) Zemědělské pozemky v k. ú. Příjemky, obec Chotěboř. Pozemky jsou pronajaty do 30. 9. 2019. Celková plocha pozemků je 27 517 m². Cena jednotková: 12 Kč/m² Celková cena: 330 204 Kč Celková plocha: 27 517 m² Datum aktualizace: 01. 01. 2015 ID zakázky: IDNES-tana254dk10769 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/porozemek/zemedelsky/chotebor/7559349?sh=58494a4603 

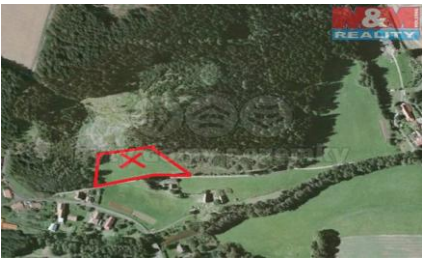
Č.	Popis
A7	Prodej, pozemek, 1732 m², Hněvkovice - Chotěměřice (okres Havlíčkův Brod) Prodej pozemku v obci Chotěměřice o rozloze 1732 m². Příjezd k pozemku je obecní. Cena jednotková: 36 Kč/m² Celková cena: 65 000 Kč Celková plocha: 1 732 m² Datum aktualizace: 30. 01. 2015 ID zakázky: IDNES-437528 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/posemek/zemedelsky/hnevkovice/7606636?sh=a85c99487c
A8	Prodej - pozemek, zemědělská půda, 7 063 m², Hurtova Lhota, Havlíčkův Brod 58001 Pěkný zemědělský pozemek o výměře 7063 m² za těsnou hranicí obce. Nyní orná půda, ale tento pozemek je vzdálen pouhých 56 m od hranice územního plánu obce určené k výstavbě. Může velmi dobře sloužit jako zahrada nebo jako výběh pro koně. Cena jednotková: 35 Kč/m² Celková cena: 247 205 Kč Celková plocha: 7 063 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: REALITYMIX-1410MF006 Zdroj: http://realitymix.centrum.cz/detail/hurtova-lhota/pekny-zemedelsky-pozemek-o-vymere-7063-m2-za-tesnou-hranici-obce-5793379.html
A9	Prodej - pozemek, zemědělská půda, 9 642 m² Prodej zemědělské půdy ve Vojnově Městci na Vysočině. Prodej 5.195 m² orné půdy, 4.447 m² trvalého travního porostu na Vysočině. Na hranici pozemku vede veřejná komunikace pramen vody a od Vojnova Městce je pozemek vzdálen cca 1 km. Výhledově možnost převodu na stavební pozemky. Cena jednotková: 37 Kč/m² Celková cena: 356 754 Kč Celková plocha: 9 642 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: REALITYMIX-N12871 Zdroj: http://realitymix.centrum.cz/detail/vojnouv-mestec/prodej-zemedelske-pudy-ve-vojnove-mestci-na-vysocine-5805894.html



Č.	Popis
A10	Prodej pozemku, zemědělská půda, Rodkov Prodej pozemku s celkovou plochou 845 m², ležícího u obce Rodkov, 2 km od Bystřice nad Pernštejnem. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a v současnosti je část pozemku využívána jako zahrada. V oplocené části je umístěna mobilní chatka. Na pozemku nelze umístit stavbu. Cena jednotková: 34 Kč/m² Celková cena: 28 500 Kč Celková plocha: 845 m² Datum aktualizace: 17. 06. 2014 ID zakázky: 362001 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/rodkov--/3531752284 

Č.	Popis
B1	Pozemek pro bydlení, 1769 m², Ostrov nad Oslavou, pozemek pro výstavbu RD Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 1769 m² v Ostrově nad Oslavou u Žďáru nad Sázavou. Pozemek je mírně svažité, na okraji obce, ve velmi klidné části. Pozemek je obdélníkového tvaru o rozměrech přibližně 25m krát 70m. Inženýrské sítě se nachází cca 50m od hranice, na obecním pozemku: elektřina, voda, kanalizace, plyn. Příjezdová cesta je obecní, nezpevněná. V územním plánu obce je pozemek veden jako stavební. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost: školka, škola, lékař, obchody, restaurace, sportoviště atd. Velmi dobrá dopravní dostupnost jen do 9km vzdáleného Žďáru nad Sázavou. Cena jednotková: 128 Kč/m² Celková cena: 226 900 Kč + provize Celková plocha: 1 769 m² Datum aktualizace: 20. 08. 2014 ID zakázky: 58655 Zdroj: http://realityiq.cz/detail/prodej-pozemek-pro-bydleni-1769-m2-ostrov-nad-oslavou-/58655 
B2	Prodej pozemku 2 997 m² v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 2 997 m². Část pozemku cca 1.000 m² je v územním plánu vedena jako zastavitelné plochy (Br) číslo 5 a 6 pro bydlení individuální v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřesahuje 2 nadzemní podlaží, zbylá část navazující plochy o výměře cca 0,2 ha je užívána jako orná půda a malá část jako lesní pozemek. Pozemek je rovinatý a nachází se v menší obci Dolní Město, která je vzdálena 10 km od Humpolce. Na pozemku neváznou žádné závazky ani nájemní smlouvy. Cena jednotková: 150 Kč/m² Celková cena: 449 550 Kč Celková plocha: 2 997 m² Datum aktualizace: 01. 12. 2014 ID zakázky: IDNES-321/2003 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/dolni-mesto/7283318?sh=fd2d86baa6 

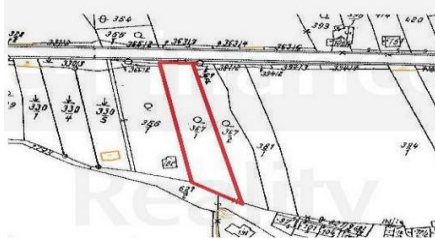
Č.	Popis
B3	Pozemek (St. parcela) Štěpánov nad Svratkou Se souhlasem majitele Vám nabízíme prostorný pozemek v obci Štěpánov nad Svratkou, okr. Žďár nad Sázavou o ploše 17.326 m², cena 220 Kč/m². V územním plánu je pozemek určen k výstavbě rodinných domů. K pozemku vede zpevněná komunikace, na kterou navazuje polní nezpevněná cesta. Inženýrské sítě jsou zde dostupné. Z pozemku se nabízí krásný výhled na okolní lesy. Vhodné pro developerský projekt. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. Vybavení nemovitosti: dopravní spojení autobusy, ČSAD, příjezd nákladním i osobním autem. Cena jednotková: 220 Kč/m² Celková cena: 3 811 720 Kč + provize Celková plocha: 17 326 m² Datum aktualizace: 22. 01. 2015 ID zakázky: 1501057 Zdroj: http://www.pozemky-zdar-nad-sazavou.cz/uzemky/parcely/?id=EUH633801501057&strana=4 
B4	Pozemek (St. parcela) Velké Meziříčí - Lhotky Reality 11 Vám zprostředkuje prodej pozemku v obci Lhotky, 3 km od Velkého Meziříčí. Jedná se o stavební pozemek dle územního plánu určen pro výstavbu rodinných domů. Celková plocha pozemku činí 3 172 m². Z inženýrských sítí je v obci elektřina a vodovod. Jedná se o bydlení v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností na dálnici D1. Cena jednotková: 450 Kč/m² Celková cena: 1 427 400 Kč Celková plocha: 3 172 m² Datum aktualizace: 09. 01. 2015 ID zakázky: 3346 Zdroj: http://www.pozemky-zdar-nad-sazavou.cz/uzemky/parcely/?id=EPP605223346&strana=4 
B5	Pozemek (St. parcela) Bohuňov Prodej pozemků pro stavbu RD v Bohuňově u Bystřice nad Pernštejnem - Nabízíme k prodeji převážně rovinaté pozemky určené územním plánem pro výstavbu RD v k.ú. a obci Bohuňov, okrese Žďár nad Sázavou. Pozemky se nacházejí zhruba 250 m od středu obce na jihovýchodním okraji zastavěné části obce 6 km od Bystřice nad Pernštejnem, ve které se nachází veškerá občanská vybavenost, včetně škol (i středních), sportovní i kulturní vyžití, výborné vlakové i autobusové spojení. Cena jednotková: 220 Kč/m² Celková cena: 4 957 040 Kč Celková plocha: 22 532 m² Datum aktualizace: 08. 01. 2015 ID zakázky: 219-N00193 Zdroj: http://www.pozemky-zdar-nad-sazavou.cz/uzemky/parcely/?id=EIY54541219-N00193&strana=4 

Č.	Popis
B6	Prodej, stavební pozemek, Vříšť Prodej pozemku v chráněné krajinné oblasti Žďárské Vrchy o celkové rozloze 1 858 m². Jedná se o rovinatý pozemek se zahradou na samotě u lesa. Dle nového územního plánu je plocha určena pro výstavbu rodinného domu cca 150 m². V blízkosti pozemku teče pstruhová říčka Fryšávka. U pozemku se nachází elektřina. Voda a kanalizace zde není je nutné vybudovat studnu a septik. Příjezdová asfaltová cesta u pozemku. Částečná občanská vybavenost se nachází ve vedlejší vesnici Sněžné vzdálené necelé 3 km. V zimních měsících jsou zde výborné podmínky pro lyžování. V blízkém okolí najdete sjezdovky v Jimramově a Svatce dále pak v Novém Městě na Moravě a Karasíně. Mezi další sportovní vyžití, které Vříšť a její blízké okolí nabízí je turistika, cykloturistika, horolezectví a ve Sněžném můžete navštívit i jezdecký klub a tenisové kurty. Cena jednotková: 156 Kč/ m² Celková cena: 290 000 Kč Celková plocha: 1 858 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: REALITYMIX-2836 Zdroj: http://realitymix.centrum.cz/detail/snezne/prodej-stavebni-pozemek-vrist-5758234.html 
B7	Prodej stavebního pozemku 2 000 m², Maleč - Jeníkovec, okres Havlíčkův Brod Pozemek-Chotěboř, Maleč-Jeníkovec Ve výhradním zastoupení vám nabízíme velmi hezký pozemek, který se nachází u Chotěboře v obci Maleč-Jeníkovec. Pozemek je vhodný k výstavbě rodinného domu a je situován mezi zástavbou domků. Vjezd na pozemek je z asfaltové komunikace. Celá plocha je oplocená a z větší části kolem plotu jsou zasazené jak okrasné, tak ovocné stromy, které vám dávají soukromí. Pozemek se nachází v CHKO. Pokud tedy hledáte pro stavbu svého domu prosluněný pozemek v krásné a čisté přírodě, zde by se vám jistě krásně bydlelo. Cena jednotková: 119 Kč/m² Celková cena: 237 000 Kč Celková plocha: 2 000 m² Datum aktualizace: 11. 04. 2015 ID zakázky: 1826 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/porozek/bydleni/malec-jenikovec-/878317660#img=0&fullscreen=false 
B8	Prodej, stavební parcela, Jeřišno Prodej stavebního pozemku, který se nachází na velice krásném a klidném místě u obce Jeřišno. Pozemek je u lesa, bez sousedů a s přístupem po obecní komunikaci. Voda a plyn u hranice pozemku, elektřina v dosahu pozemku. Celková výměra 5780 m², pozemek lze rozdělit na 2 parcely. Cena jednotková: 239 Kč/m² Celková cena: 1 381 420 Kč Celková plocha: 5 780 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: REALITYMIX-398296 Zdroj: http://realitymix.centrum.cz/detail/jerisno/prodej-stavebni-parcela-jerisno-5572499.html 

Č.	Popis
B9	Pozemky pro bydlení 24.019 m², Měřín okr. Žďár nad Sázavou Pozemky navazující na stávající zástavbu Pustiny u Měřína o rozloze 2,4 ha s výbornou dostupností na D1 a s jedinečnou cenou 110,- Kč za 1 m². V hlavní cestě je nově vybudovaný vodovodní i kanalizační řád. Ideální pro rodinné domky i pro technickou zástavbu. Cena jednotková: 110 Kč/m² Celková cena: 2 642 090 Kč Celková plocha: 24 019 m² Datum aktualizace: 13. 03. 2015 ID zakázky: IDNES-NP01553 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/merin/6968235?sh=186e561ff3 
B10	Prodej pozemku Radešín, okres Žďár nad Sázavou Pozemek vhodný pro výstavbu RD na moc krásném místě v okrajové části obce Radešín. Příjezd je po šterkové cestě. IS: elektřina dovedena na pozemek, ostatní sítě v dosahu. Cena jednotková: 168 Kč/m² Celková cena: 490 000 Kč Celková plocha: 2 921 m² Datum aktualizace: 31. 03. 2015 ID zakázky: 464423 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/radesin-radesin-/769000284#img=0&fullscreen=false 

Č.	Popis
C1	Prodej pozemků v Knyku (okres Havlíčkův Brod) Poslední volné pozemky nacházející se v okrajové části obce Knyk a navazují na stávající výstavbovou lokalitu Knyk I – (pozemky určené územním rozhodnutím stavebního úřadu v Havlíčkově Brodě na stavbu rodinných domů) Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Cena jednotková: 780 Kč/m² Celková cena: 376 740 Kč Celková plocha: 483 m² Datum aktualizace: 29. 07. 2013 ID zakázky: PZ-0220-B Zdroj: http://www.rkzizkova.cz/prodej-pozemku-v-knyku-okres-havl-brod 

Č.	Popis
C2	Prodej, stavební pozemek, 2639 m², Lípa - Petrkov (okr. Havlíčkův Brod) Prodej stavebního pozemku v obci Petrkov, 6 km od Havlíčkova Brodu, o rozloze 2639 m². Pozemek se nachází na klidném místě na jižním svahu. Je vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu rodinných domků. Na začátku roku 2015 bude na pozemek zaveden elektrický proud. V ceně pozemku je podíl na příjezdové cestě. Cena jednotková: 399 Kč/m² Celková cena: 1 052 961 Kč Celková plocha: 2 639 m² Datum aktualizace: 06. 11. 2014 ID zakázky: IDNES-420331 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/poszemek/stavebni-parcela/lipa/7501246?sh=fd2d86baa6 
C3	Prodej, stavební pozemek, 1015 m², Veselý Žďár (Okr. Havlíčkův Brod) Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1015 m² v obci Veselý Žďár okr. Havlíčkův Brod. Veškeré inženýrské sítě jsou v blízkosti parcely, pozemek je v územním plánu. Územní řízení je těsně před schválením. V ceně je i podíl na přístupové cestě, klidná lokalita. Cena jednotková: 370 Kč/m² Celková cena: 375 550 Kč Celková plocha: 1 015 m² Datum aktualizace: 10. 02. 2014 ID zakázky: IDNES-308434 Zdroj: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/poszemek/stavebni-parcela/vesely-zdar/6764854?sh=fd2d86baa6 
C4	Stavební pozemek Hurtova Lhota, 5 km Havlíčkův Brod Stavební pozemek o výměře 948 m² na velice hezkém a lukrativním místě na úplném kraji obce s výhledem na krajinu, přímo na hranici pozemku jsou dovedeny všechny inženýrské sítě: elektřina a plyn jsou v pilíři, obecní voda a kanalizace jsou před parcelou, vydáno územní rozhodnutí - možnost okamžité stavět. V případě zájmu jsou zde další pozemky o výměrách 829 - 1.287 m². Cena jednotková: 499 Kč/m² Celková cena: 473 052 Kč Celková plocha: 948 m² Datum aktualizace: - ID zakázky: 1443 Zdroj: http://www.realityvysocina.com/stavebni-poszemek-hurtova-lhota-5-km-havlickuv-brod 

Č.	Popis
C5	Prodej stavebního pozemku, Ruda, okres Žďár nad Sázavou Prodej mírně svažitého, oploceného staveb. pozemku pro RD v obci Ruda u Velkého Meziříčí. Velikost pozemku 2998 m², uliční šíře ve spodní části cca 30 m a v horní 20 m. Sítě u hranice. - obecní vodovod, plyn, kanalizace, elektřina. Pozemek lze rozdělit a postavit zde dva domy. K horní části vede asfaltová komunikace a v dolní části zpevněná cesta. Na pozemku je spousta ovocných stromů. V okolí obce jsou lesy, cyklostezky, lyžařské vleky, rybníky. Autobusové spojení do V. Meziříčí, V. Bíteše nebo Jihlavy či Brna vzdáleného 40 km, cca 30 min autem po dálnici. Obec je celá pokrytá bezdrátovým internetem. V obci se nachází základní škola (první stupeň), kostel sv. Jilji, sbor dobrovolných hasičů, hostinec, knihovna, obchod s potravinami, kulturní dům, fotbalové hřiště. Cena jednotková: 400 Kč/m² Celková cena: 1 199 200 Kč Celková plocha: 2 998 m² Datum aktualizace: 13. 04. 2015 ID zakázky: 3856216156 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/ruda-ruda-/3856216156#img=0&fullscreen=false 
C6	Pozemek (St. parcela) Herálec - Český Herálec Dumrealit.cz Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku určeného k výstavbě rodinného domu v hezkém prostředí obce Herálec ležící na okraji CHKO Žďárské vrchy. Pozemek leží v okrajové části obce směrem na Vortovou, je příjezdný po obecní asfaltové komunikaci. Na pozemku připraveny "antoničky" s elektřinou a plynem, možnost napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Cena jednotková: 623 Kč/m² Celková cena: 630 000 Kč + provize Celková plocha: 1 012 m² Datum aktualizace: 31. 01. 2015 ID zakázky: 1227995 Zdroj: http://www.pozemky-zdar-nad-sazavou.cz/pozemky/parcely/?id=XWX041991227995&strana=2 
C7	Pozemek (St. parcela) Osová Bítýška Nabízíme prodej stavebních pozemků v obci a katastrálním území Osová Bítýška v obytné zóně. Jedná se o 27 pozemků o výměře cca 550 m² – 1.000 m², pro samostatně stojící rodinné domy. Veškeré inženýrské sítě - voda, kanalizace, plyn, elektro přivedeny na pozemek, komunikace asfaltový povrch, chodníky a odstavná stání zámková dlažba. Veškerá občanská vybavenost v obci - školka, škola, lékaři, sportovní hala, obchody. Výborná dopravní dostupnost (vlak, bus) sjezd z dálnice D1 (Velká Bíteš nebo Osová Bítýška), z Brna cca 35 km, Velké Bíteše 7 km, Velké Meziříčí 15 km. Cena jednotková: 500 Kč/m² Celková cena: 294 500 Kč Celková plocha: 589 m² Datum aktualizace: 12. 01. 2015 ID zakázky: 16 Zdroj: http://www.pozemky-zdar-nad-sazavou.cz/pozemky/parcely/?id=EYI6606016 

Č.	Popis
C8	Pozemek (St. parcela) Sázava Stavební pozemek na okrajové části obce Sázava u Žďáru nad Sázavou. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Cena jednotková: 682 Kč/m² Celková cena: 300 000 Kč Celková plocha: 440 m² Datum aktualizace: 18. 04. 2015 ID zakázky: 1226628 Zdroj: http://www.reality-zdar-nad-sazavou.cz/pozemky/?id=XWX041991226628&sfset=show_filter%3D1 typ%3D300 typ_n%3D300 subtyp%3D301 operace%3D0 o%3Dvypis cena_od%3D0 cena_do%3D0 plocha_od%3D0 plocha_do%3D0 
C9	Prodej stavebního pozemka, Záblatí, okres Žďár nad Sázavou Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku v obci Záblatí. Rovinatý pozemek o výměře 862m² (cca 32 x 28) se nachází na okraji obce s výhledem na okolní krajinu. K dispozici jsou veškeré IS, (plyn, voda, kanalizace, elektřina), veřejné osvětlení, příjezdová asfaltová komunikace. Jedná se o klidné místo, v okolí se nachází lesy, rybníky. Cena jednotková: 580 Kč/m² Celková cena: 500 000 Kč Celková plocha: 862 m² Datum aktualizace: 31. 03. 2015 ID zakázky: 432393 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/zablati-zablati-1396510812#img=0&fullscreen=false 
C10	Prodej stavebního pozemka, Netín, okres Žďár nad Sázavou Prodej částečně oploceného stavebního pozemku na RD nebo chatu o velikosti 1621 m² v obci Netín. Na pozemku je elektřina, plyn, určené místo pro vrt studny, kanalizace není. V ceně prodeje je i projekt na dům 3+kk se stavebním povolením do 31. 12. 2017. Možnost změny stavby před dokončením a prodloužení platnosti stavebního povolení. K pozemku vede zpevněná komunikace. 218 m² je v osobním vlastnictví. Oplocená část o velikosti cca 500 m² je srovnaná, zbytek pozemku je mírně svažité. Obec Netín leží 5 km od dálnice D1, 30 km od Jihlavy, 9 km od Velkého Meziříčí a 60 km od Brna. Obec má základní občanskou vybavenost - pošta, škola, prodejna potravin, pohostinství, kulturní dům, veřejná telefonní stanice, sportovní areál. Zdravotní zařízení pro občany je v Měříně nebo v Radostíně nad Oslavou a nemocniční zařízení v Mostištech. Netín má pravidelné autobusové spojení. Cena jednotková: 364 Kč/m² Celková cena: 590 000 Kč + provize Celková plocha: 1 621 m² Datum aktualizace: 15. 04. 2015 ID zakázky: 3109040220 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/netin-netin-3109040220#img=0&fullscreen=false 

PŘÍLOHA Č. 3: Informace o pozemku č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	232
Obec:	Žďár nad Sázavou [595209]
Katastrální území:	Stržanov [725528]
Číslo LV:	559
Výměra [m ²]:	1520
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šanderová Jitka, Stržanov 46, 59102 Žďár nad Sázavou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83421	1520

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

PŘÍLOHA Č. 4: Informace o pozemku č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	104/55
Obec:	Dolní Rožínka [595535]
Katastrální území:	Dolní Rožínka [630098]
Číslo LV:	366
Výměra [m ²]:	1157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vojta Jaromír Ing. a Vojtová Lenka, č.p. 94, 59251 Dolní Rožínka	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72911	1157

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.05.2015 16:28:57.

PŘÍLOHA Č. 5: Vříšť – pozemek v záplavové oblasti (viz příloha č. 2, pozemek B6).

