



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA VZTAHU MEZI NÁJEMNÝM Z POZEMKU A
CENOU POZEMKU VE VYBRANÝCH MĚSTECH NA
MORAVĚ A VE SLEZSKU**

ANALYSIS OF THE RELATIONSHIP BETWEEN GROUND RENT AND PRICE OF THE LAND IN SELECTED
TOWNS IN MORAVIA AND SILESIA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Pavlína Horelicová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Ruberová

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Pavlína Horelicová

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

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

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

Analýza vztahu mezi nájemným z pozemku a cenou pozemku ve vybraných městech na Moravě a ve Slezsku

v anglickém jazyce:

Analysis of the relationship between ground rent and price of the land in selected towns in Moravia and Silesia

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude provést průzkum realitního trhu ve vybraných městech na Moravě a ve Slezsku, které mají účinnou cenovou mapou stavebních pozemků, se zaměřením na pronájmy a prodeje stavebních pozemků. Na základě analýzy trhu student vyhodnotí vztah mezi tržním nájemným a tržní cenou těchto pozemků, resp. stanoví procentuální sazbu. Student se dále zaměří na vztah mezi nájemným a cenou uvedenou v cenové mapě stavebních pozemků.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je na základě průzkumu trhu ve vybraných městech na Moravě a ve Slezsku analyzovat vztah mezi nájemným ze stavebního pozemku a jeho cenou.

Seznam odborné literatury:

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.

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

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

Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/2016.

V Brně, dne 25.9.2015

L.S.

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

Abstrakt (vzor)

Diplomová práce se věnuje zjištění procentuálního vztahu mezi inzerovaným nájemným a inzerovanou cenou komerčních pozemků ve vybraných městech. Dále stanovení procentuálního vztahu mezi inzerovaným nájemným a cenou komerčních pozemků v cenové mapě.

Abstract

The thesis is devoted to finding the percentage relationship between the advertised rent and the advertised price of commercial land in selected cities. Furthermore, determining the percentage relationship between the advertised rents and the price of commercial land price map.

Klíčová slova

Komerční pozemky, inzerované ceny, inzerované nájemné, cenová mapa, Brno, Olomouc, Ostrava

Keywords

Commercial land, advertised prices, advertised rents, the price map, Brno, Olomouc, Ostrava

Bibliografická citace

HORELICOVÁ, P. *Analýza vztahu mezi nájemným z pozemku a cenou pozemku ve vybraných městech na Moravě a ve Slezsku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 98 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za odborné rady, věcné připomínky, ochotu a čas, který mi věnovala.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	ZÁKLADNÍ POJMY	12
2.1	NEMOVITÉ VĚCI	12
2.2	STAVBA	12
2.3	POZEMEK	12
2.4	PARCELA	13
2.5	SOUČÁST VĚCI	13
2.6	PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI	13
2.7	OSTATNÍ POJMY	14
2.7.1	<i>Tržní nájemné</i>	14
2.7.2	<i>Inzerované nájemné</i>	14
2.7.3	<i>Aritmetický průměr</i>	14
2.7.4	<i>Medián</i>	14
2.7.5	<i>Výběrová směrodatná odchylka</i>	14
2.7.6	<i>Výběrový rozptyl</i>	15
3	CENA VS. HODNOTA	16
3.1	DRUHY CEN A HODNOT	17
3.1.1	<i>Cena zjištěná</i>	17
3.1.2	<i>Cena pořizovací</i>	17
3.1.3	<i>Cena reprodukční</i>	17
3.1.4	<i>Věcná hodnota</i>	17
3.1.5	<i>Výnosová hodnota</i>	18
3.1.6	<i>Cena obvyklá</i>	18
3.1.7	<i>Výchozí cena</i>	18
3.1.8	<i>Základní cena</i>	18
4	METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	19
4.1	VÝNOSOVÁ METODA OCENĚNÍ	19
4.2	METODA TŘÍDY POLOHY	19
4.3	INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA	19
4.4	OCENĚNÍ DLE CENOVÝCH MAP	19
4.5	OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ	20
5	CENOVÁ MAPA	21
6	DATABÁZE A VYBRANÁ MĚSTA	23
6.1	MĚSTO BRNO	26
6.2	MĚSTO OLOMOUC	31
6.3	MĚSTO OSTRAVA	34

7	ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE.....	37
7.1	MĚSTO BRNO.....	38
7.1.1	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a inzerované ceny pozemku</i>	<i>40</i>
7.1.2	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a ceny dle cenové mapy</i>	<i>43</i>
7.1.3	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a inzerované ceny totožného pozemku</i>	<i>46</i>
7.1.4	<i>Porovnání inzerované ceny nájemného s inzerovanou cenou vybraných komerčních pozemků</i>	<i>47</i>
7.2	MĚSTO OLOMOUC.....	49
7.2.1	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a inzerované ceny pozemku</i>	<i>51</i>
7.2.2	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a ceny dle cenové mapy</i>	<i>54</i>
7.2.3	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a inzerované ceny totožného pozemku</i>	<i>56</i>
7.2.4	<i>Porovnání inzerované ceny nájemného s inzerovanou cenou vybraných komerčních pozemků</i>	<i>56</i>
7.3	MĚSTO OSTRAVA.....	58
7.3.1	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a inzerované ceny pozemku</i>	<i>60</i>
7.3.2	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a ceny dle cenové mapy</i>	<i>63</i>
7.3.3	<i>Porovnání inzerovaného nájemného z pozemku a inzerované ceny totožného pozemku</i>	<i>66</i>
7.3.4	<i>Porovnání inzerované ceny nájemného s inzerovanou cenou vybraných komerčních pozemků</i>	<i>67</i>
8	VYHODNOCENÍ	68
9	ZÁVĚR.....	72
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	73
11	SEZNAM TABULEK.....	78
12	SEZNAM GRAFŮ	80
13	SEZNAM OBRÁZKŮ	82
14	SEZNAM POUŽTÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	83
15	SEZNAM PŘÍLOH	84
16	PŘÍLOHY	86

1 ÚVOD

Tato diplomová práce se zabývá analýzou vztahu mezi nájemným z pozemku a cenou pozemku ve vybraných městech na Moravě a ve Slezsku. V teoretické části jsou vymezeny vybrané pojmy související s tématem diplomové práce.

Ke zpracování diplomové práce byla nutná příprava v podobě sběru dat a vytvoření databáze nabízených komerčních pozemků ve vybraných městech. Sběr dat probíhal půl roku a během tohoto období byly stanoveny města, v rámci kterých budou data zpracována.

Prvním kritériem pro stanovení vhodných měst byla existence aktuální cenové mapy. Na Moravě a ve Slezsku mají aktuální cenovou mapu tyto města: Brno, Olomouc, Ostrava, Zlín a Hodonín. Druhým kritériem bylo množství vstupních dat stažených z internetového serveru www.sreality.cz. Ve městech Zlín a Hodonín nebyly nabízeny žádné komerční pozemky k pronájmu, tudíž bylo nutné tyto města vyřadit.

Úkolem je zjištění procentuálního vztahu mezi inzerovaným nájemným a inzerovanou cenou komerčních pozemků ve vybraných městech. Dále stanovení procentuálního vztahu mezi inzerovaným nájemným a cenou komerčních pozemků v cenové mapě.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou vymezeny pojmy související s tématem diplomové práce, což je analýzy vztahu mezi nájemným z pozemku a cenou pozemku ve vybraných městech na Moravě a ve Slezsku.

2.1 NEMOVITÉ VĚCI

Definice dle Občanského zákoníku § 498 odst. (1) Nemovité a movité věci jsou nemovité věci definovány následovně: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“* (1, § 498)

Pro nemovitou věc je stále užíván také pojem nemovitost, který používal občanský zákoník z roku 1964.

2.2 STAVBA

Ve stavebním zákoně § 2 odst. (3) je stavba definována takto: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavby, která slouží reklamním účelům, je stavbou pro reklamu.“* (2, § 2)

2.3 POZEMEK

V katastrálním zákoně § 2 odst. a) se pro účely tohoto zákona rozumí *„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“* (3, § 2)

Oproti ostatním nemovitým věcem se pozemky liší tím, že je v daném území pouze omezená rozloha pozemků a nelze ji nijak zvětšovat, což má zásadní vliv na cenu pozemku. Nejvíce ovlivňuje cenu poloha pozemku, dále druh pozemku, vzdálenost inženýrských sítí, přístup a další. (4, str. 27)

K oceňování pozemků se využívá několika metod. To jsou například metoda výnosová, metoda třídy polohy, indexová porovnávací metoda, ocenění dle cenových map a také oceňování podle cenových předpisů. Tyto metody jsou podrobněji popsány v kapitole 5 této diplomové práce. (4, str. 27)

2.4 PARCELA

Katastrální zákon § 2 odst. b) se pro účely tohoto zákona rozumí „*parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ (3, § 2)

2.5 SOUČÁST VĚCI

V § 505 a § 506 odst. (1) NOZ je součást věci definována takto: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. ... Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ (1, § 505, § 506)

2.6 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

§ 510 odst. (1) NOZ: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ (1, § 510)

2.7 OSTATNÍ POJMY

2.7.1 TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Předpokládaný výnos z pozemku odvozený z uskutečněných pronájmů obdobných pozemků ve stejné lokalitě.

2.7.2 INZEROVANÉ NÁJEMNÉ

V této diplomové práci je používán pojem inzerované nájemné, čímž je myšlen výnos z pozemku uvedený v inzerci. Předpokládá se, že inzerované nájemné se může dále upravovat, například vyjednáváním nájemce a pronajímatele.

2.7.3 ARITMETICKÝ PRŮMĚR

Aritmetický průměr je součet všech hodnot v souboru vydělený jejich počtem. Běžně se pro aritmetický průměr používá zkrácený pojem - průměr.

Výpočet aritmetického průměru (53):

$$\bar{x} = \frac{1}{n} (x_1 + x_2 + \dots + x_n) = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

2.7.4 MEDIÁN

„Medián $\tilde{x}$ je padesátiprocentní kvantil, který rozděluje statistický soubor uspořádaný podle velikosti hodnot sledované veličiny na dvě zhruba stejně četné části. Odděluje polovinu hodnot veličiny menších (nebo stejných), než je medián.“
(5 str. 67)

2.7.5 VÝBĚROVÁ SMĚRODATNÁ ODCHYLKA

Výběrová směrodatná odchylka s je odmocninou z výběrového rozptylu s^2 .

2.7.6 VÝBĚROVÝ ROZPTYL

Rozptyl vyjadřuje, jak se hodnoty z určitého souboru dat odchylují od svého průměru, tedy jak jsou rozptýlené. Pokud vstupní hodnoty jsou výběrem ze souboru dat počítáme odhad rozptylu, tzv. výběrový rozptyl dle vzorce (53):

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

3 CENA VS. HODNOTA

Při oceňování majetku je důležité rozlišovat mezi cenou a hodnotou.

Nejednoznačnost v rozlišování těchto pojmů podporuje i česká legislativa, kde se hodnota označuje jako cena zjištěná (v ZOC).

ZÁKON O CENÁCH (ZOC) (č. 526/1990 Sb.)

Zákon o cenách definuje v § 1 odst. (2) cenu takto: „Cena je peněžní částka

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

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (6, § 1)

MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY (IVS)

„Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.“ (7, str. 3)

„Hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užítku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.“ (7, str. 3)

Překlad definicí z IVS do českého jazyka je převzat ze studijních opor doc. Ing. Roberta Kleduse, Ph.D. (8)

3.1 DRUHY CEN A HODNOT

3.1.1 CENA ZJIŠTĚNÁ

Cena zjištěná, dříve nazývána jako cena administrativní nebo cena úřední je stanovena podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 228/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Cena zjištěná se určuje v případě, že to stanoví předpis, rozhodne tak příslušný orgán nebo v případě, že se tak dotčené strany dohodnou. Takto zjištěná cena ovšem nemusí být cenou konečnou. Skutečnou kupní cenu lze sjednat dohodou, v libovolné výši. Pouze v případě, kdy je cena nemovitosti úplně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu je zde omezení cenovým předpisem. I v tomto případě má konečné slovo Ministerstvo financí. (9, str. 513, 514)

3.1.2 CENA POŘIZOVACÍ

Cena pořizovací (historická) je cena, za kterou by bylo možné nemovitost pořídit v době jejího postavení, bez odpočtu opotřebení.

V zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví v § 25 odst. (4) písm. a) je cena pořizovací definována takto: „*cena, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.*“ (10, § 25)

3.1.3 CENA REPRODUKČNÍ

Reprodukční cena (reprodukční pořizovací cena) je „*cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.*“ (9, str. 512)

3.1.4 VĚCNÁ HODNOTA

Věcná hodnota (substanční hodnota, dle právního názvosloví časová cena) je „*reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání,*

ve výsledku pak případně snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ (9, str. 512)

V zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví v § 25 odst. (4) písm. b) je reprodukční cena definována následovně: „*cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.*“ (10, § 25)

3.1.5 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk) je součet všech čistých budoucích příjmů z věci diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. (9, str. 512)

3.1.6 CENA OBVYKLÁ

Také dříve označovaná jako cena obecná. V zákoně č. 151/1997 Sb. definuje v § 2 odst. (1) **obvyklou cenu** takto: „*cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*“ (11, § 2)

3.1.7 VÝCHOZÍ CENA

Výchozí cena je cena, která se používá pro výpočet výše uvedených hodnot a je to cena nové stavby, bez odpočtu opotřebení. (9, str. 514)

3.1.8 ZÁKLADNÍ CENA

Základní cena je jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního vybavení. Pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod. se cena základní upravuje na cenu základní upravenou. (9, str. 514)

4 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou oceňovány pomocí několika metod, které vznikly kvůli různorodosti pozemků. Pro celistvost jsou tyto metody stručně popsány v této kapitole.

4.1 VÝNOSOVÁ METODA OCENĚNÍ

Touto metodou oceňujeme pozemky, u nichž lze vyčíslit jejich výnos. U zemědělských a lesních pozemků se vychází z hospodářské činnosti. U ostatních pozemků se vychází z výnosů z jejich pronájmů. (4, str. 27)

U některých pozemků však výnosovou metodu použít nelze. Jsou to například okrasné sady, zahrady, pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi, apod. (12, str. 387)

4.2 METODA TŘÍDY POLOHY

Také se nazývá Naegeliho metoda dle jejího autora. Metoda slouží pro výpočet ceny stavebního pozemku. Tato metoda hodnotí nemovité věci jako jeden celek. Na základě klíčů třídy polohy určuje procentuální podíl ceny pozemku z ceny nemovitých věcí. (4, str. 27)

4.3 INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda se využívá při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku odhadovaného. (4, str. 28)

4.4 OCENĚNÍ DLE CENOVÝCH MAP

„Při ocenění pozemků podle cenových map se uvedená cena vynásobí výměrou pozemku a dál se nijak neupravuje. Podrobnější postup pro ocenění podle cenových map je vždy uveden v textové části cenové mapy. Seznam cenových map je vydáván každoročně v cenovém věstníku.“ (4, str. 28)

4.5 OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Oceňování pomocí základní ceny stavebního pozemku za 1 m² zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., popřípadě upravené koeficienty (koeficient polohy obce, velikosti obce, občanské vybavenosti a další). Základní cena se dále upravuje indexy cenového porovnání (index trhu, index omezujících vlivů obce, index polohy). (49)

5 CENOVÁ MAPA

V této kapitole bych chtěla objasnit alespoň základní problematiku cenových map a tvorby cenových map.

„Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy.“ (12, str. 413)

Dle ZOM § 10 odst. (2) je cenová mapa definována takto: *„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“* (11, § 10)

Cenové mapy jsou tvořeny jako základ pro činnost odhadců, realitních makléřů, finančních úřadů, apod., ale také pro zájemce o koupi nemovitostí. Odhadce nemovitého majetku je závislý na cenových mapách, které si sám vytvoří nebo které získává z jiných zdrojů. (13, str. 9)

Podle Ing. Petra Orta, Ph.D. můžeme metodologii tvorby cenových map definovat těmito přístupy:

1. reflexe (pozorování) – počáteční a nejjednodušší metoda při tvorbě cenové mapy. Stanovení základní jednotky vyjadřující typickou charakteristiku pozorovaného jevu (v případě tvorby cenové mapy stavebních pozemků je touto jednotkou 1 m²). U objektů je upozorněno na kvalitativní ale i ekonomickou stránku,
2. indukce a dedukce – indukce je přechod od jednotlivého k obecnému, zatímco dedukce je jev opačný. Při tvorbě cenové mapy stavebních pozemků se ze souboru skutečně realizovaných cen stanoví průměrná cena stavebního pozemku ve zkoumané lokalitě. V dalším cyklu se zjistí údaje o konkrétních cenách a následně se

porovnají s původně zjištěnou průměrnou cenou, která se následně upraví a zpřesňuje,

3. analogie (modelování) – způsob poznání určitého jevu pomocí modelu, který se v některých prvcích modelovaného procesu podobá a v jiných se liší. Je-li možné jednodušeji popsat, jak se bude chovat jeden ekonomický subjekt, je možné na základě jeho analýzy popsat celou množinu prvků shodných vlastností,
4. analýza a syntéza – obvykle závěrečná hodnota při stanovení tržní hodnoty objektu. Analýza je přechod od jevů k principům, syntéza je opačný postup od principů k jevům. (13)

Při tvorbě cenových map existují dva základní praktické problémy. Tím je úplnost informací o nemovitých věcech, které se vkládají do cenové mapy a pravdivost informací o nemovitých věcech, které se vkládají do cenové mapy.

Skutečnou prodejní cenu je možné zjistit nahlédnutím do dokumentace (kupní smlouva uložená na katastrálním úřadě), nebo je možné se o ní informovat od prodejce či kupujícího. V praxi je stále mnoho obchodních případů, kdy skutečnou cenu zná jen prodávající a kupující.

Pro úplnost informací je možné udělat vnější obhlídku objektu nebo získat výpis z katastru nemovitostí. Ovšem bez kontaktu s majitelem nemovitosti je znemožněno zaměření budovy a získání informací například o nájemních smlouvách. (13)

6 DATABÁZE A VYBRANÁ MĚSTA

Ke zpracování diplomové práce bylo nezbytné vytvořit databázi inzerovaných komerčních pozemků nabízených k pronájmu a inzerovaných pozemků nabízených k prodeji. Tato databáze byla sestavována v období od listopadu 2015 do dubna 2016. Byla vybrána města s aktuálně platnou cenovou mapou na Moravě a Slezsku, což je Brno, Olomouc a Ostrava. Další města, která mají na Moravě a Slezsku aktuální cenovou mapu, měly nízký počet nabízených komerčních pozemků k pronájmu. Tudíž nesplňovaly podmínky pro minimální počet dat k vyhodnocení. Databáze je tvořena pouze pozemky ke komerčnímu využití z toho důvodu, že nabídka stavebních pozemků k pronájmu určených k bydlení téměř neexistuje.

Pro sběr dat jsem zvolila server www.sreality.cz. Z toho důvodu, že je tento server hojně využíván realitními kancelářemi ke zveřejňování nabídek na internetu.

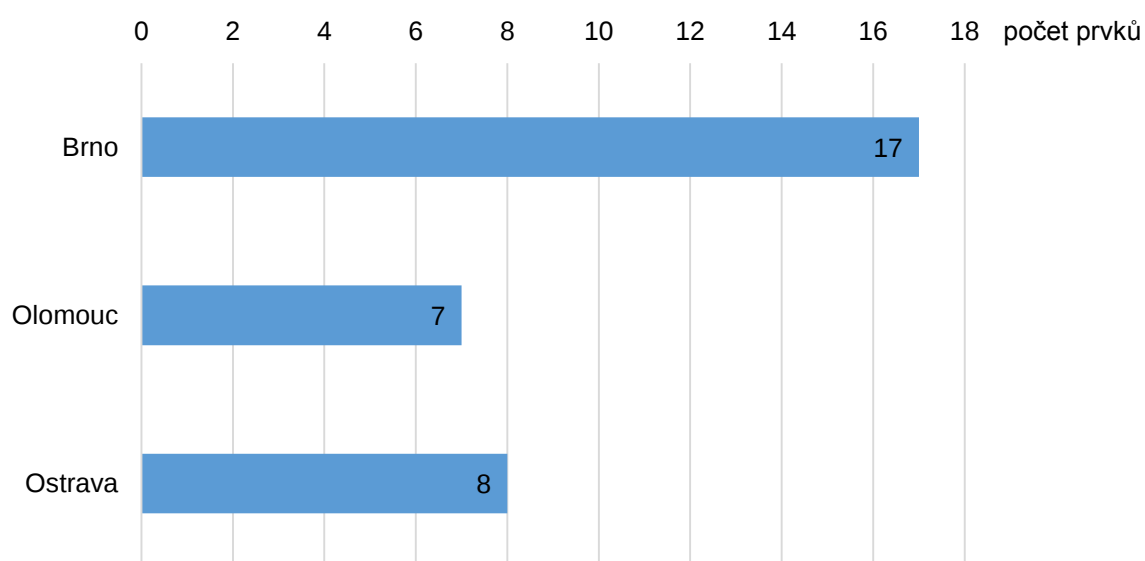


Obr. 1: Mapa správního uspořádání České republiky ke dni 31. 1. 2015 s vyznačením vyhodnocovaných měst, zdroj: web (52), úpravy: autor (vyznačení vybraných měst)

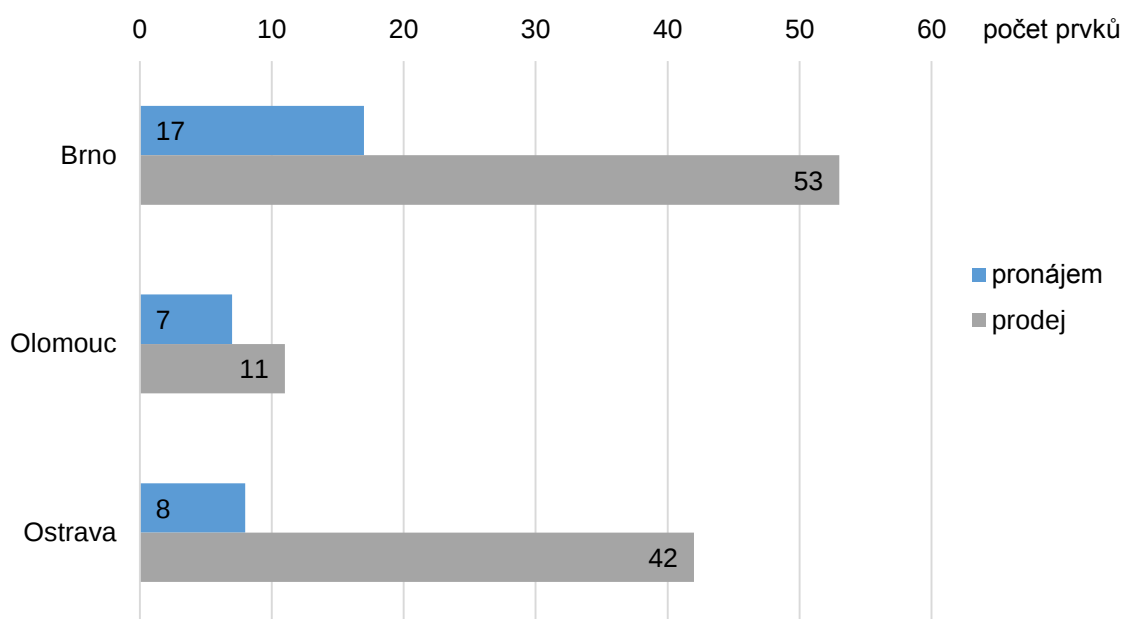
Grafy níže zobrazují počet inzerovaných komerčních pozemků k pronájmu. Ve městě Brně je počet nabízených pozemků dvojnásobný oproti městům Olomouc a Ostrava.

Graf č. 2 zobrazuje poměr pozemků nabízených ve vybraných městech k prodeji nebo k pronájmu. Zatím, co v Brně a Ostravě je nabídka pozemků k pronájmu několikanásobně nižší, v Olomouci se počet nabízených pozemků k prodeji a k pronájmu téměř neliší.

Graf 1: Počet komerčních pozemků v databázi určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze



Graf 2: Počet komerčních pozemků v databázi určených k prodeji nebo k pronájmu, zdroj: autor, databáze



Z databáze byly vyřazeny inzerované pozemky, u kterých byl předmětem prodeje pouze vlastnický podíl, dále pozemky, které nejsou určeny k výstavbě, developerské projekty. V databázích je pomocí Grubbsova parametrického testu ověřeno, že se jejich extrémy výrazně neliší od ostatních hodnot databáze a nevhodné prvky jsou z databáze vyřazeny.

6.1 MĚSTO BRNO

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky, zároveň je centrem Moravy a centrem soudní moci v ČR. Na jeho území žije téměř třetina obyvatel celého Jihomoravského kraje. Ke dni 1. 1. 2016 zde žilo 377 028 obyvatel. Průměrný věk činí 42,6 let. Katastrální výměra města Brna je 230,18 km². Město leží v nadmořské výšce 203 m nad mořem. Město Brno se člení na 29 městských částí. Největší částí co do počtu obyvatel je městská část Brno – střed, nejmenší městská část je Brno – Útěchov. (14) (15)



Obr. 2: Administrativní mapa městských částí správního obvodu Brno (14)

Cenové mapy statutární město Brno vydává již od roku 1993. Poslední cenová mapa byla vydána v roce 2014 a společně s ní bylo v průběhu toho období zpracováno celkem 10 cenových map. Z minulých let jsou veřejně dostupné mapy č. 6, 7, 8 a 9. Cenové mapy číslo 6 až 9 byly postupně vydány v letech 2003 až 2012.

Tab. 1: Shrnutí informací uvedených v textových částech cenových map města Brna č. 6, 7, 8, 9 a 10
(16) (17) (18) (19) (20)

Označení cenové mapy	6	7	8	9	10	Celkový nárůst
Počet parcel	209 249	229 533	243 075	246 034	250 998	41 749
Výměra [m²]	230 178 612	230 263 644	230 187 392	230 196 960	230 184 849	---
Celkový počet skupin obdobných pozemků	2 305	2 381	2 519	3 092	3 409	1 104
Počet oceněných skupin	1 828	1 896	1 885	2 075	2 136	308
Podíl oceněných skupin [%]	79,3	79,6	77,8	67,1	62,6	---
Počet skupin s aktualizovanou nebo nově stanovenou cenou	195	222	2 519	788	911	---
Rozpětí cen pozemků skupiny C (plochy komerční) [Kč/m²]	---*	---*	200 až 12 300			---
* Tato hodnota nebyla v textové části dané cenové mapy vyhodnocena.						

Aktuální cenová mapa statutárního města Brna č. 10 byla zpracována na základě prodejů realizovaných v letech 2011 až 2012. „Rozborem realizovaných prodejů byl v letech 2011 a 2012 zjištěn jen mírný nárůst cen oproti výraznému nárůstu cen především v letech 2005 až 2008 promítnutému do cenové mapy č. 8.“ (20, str. 8)

Trh s nemovitostmi na území města Brna je v současné době stabilizovaný. Obchodně je nejvíce atraktivní trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. Jako další jsou zejména realizovány prodeje pozemků v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a v neposlední řadě ploch určených k rekreaci.

Na základě sledování inzerce a skutečně realizovaných prodejů na území města bylo zjištěno, že prodej stavebně připravených pozemků nepřetržitě probíhá a cena takových pozemků mírně roste. Oproti tomu prodej větších pozemků

a stavebně nepřipravených probíhá méně než v letech realitního boomu. (20, str. 8)

Stručná charakteristika vývoje oblasti komerce uvedená v textové části cenové mapy města Brna č. 10: *„U pozemků s komerčním využitím byl v uplynulých dvou letech zaznamenán jen malý nárůst cen, přičemž realizovaných prodejů bylo více u komerčních pozemků s menší výměrou. Aktuálně je výstavba komerčních objektů postížena ekonomickým poklesem a developeři jsou rovněž zdrženlivější vzhledem k plánovanému přesunu železničního nádraží do Jižního centra. Po přesunu nádraží lze očekávat další stavební vývoj v této lokalitě.“* (20, str. 9)

„Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišený v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.“ (20, str. 10)

Tab. 2: Tabulka rozpětí cen pozemků v cenové mapě převzatá z textové části cenové mapy města Brna č. 10 (20)

Katastrální území	Plochy komerční		Katastrální území	Plochy komerční	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Bohunice	5 700	5 700	Líšeň	1 500	2 440
Bosonohy	1 170	1 290	Maloměřice	310	2 230
Brněnské Ivanovice	800	2 200	Medlánky	2 000	2 000
Bystrc	210	1 650	Město Brno	12 300	12 300
Černá Pole	2 300	2 300	Mokrá Hora	2 810	2 810
Černovice	1 500	2 280	Nový Lískovec	5 700	5 700
Dolní Heršpice	500	3 460	Obřany	880	880
Dvorská	---	---	Ořešín	600	600
Holásky	800	800	Pisárky	---	---
Horní Heršpice	1 140	2 500	Ponava	4 750	4 750
Husovice	2 000	2 230	Přízřenice	500	500
Chrlice	1 400	2 000	Řečkovice	200	2810
Ivanovice	2 810	2 810	Sadová	---	---
Jehnice	1 510	1 510	Slatina	550	2 620
Jundrov	---	---	Soběšice	600	600
Kníničky	---	---	Staré Brno	5 030	5 170
Kohoutovice	---	---	Starý Lískovec	500	5 700
Komárov	2 380	2 380	Stránice	---	---
Komín	240	1 650	Štýřice	1 570	2 780
Královo Pole	720	2 300	Trnitá	2 380	12 300
Lesná	1 220	1 640	Tuřany	840	2 200

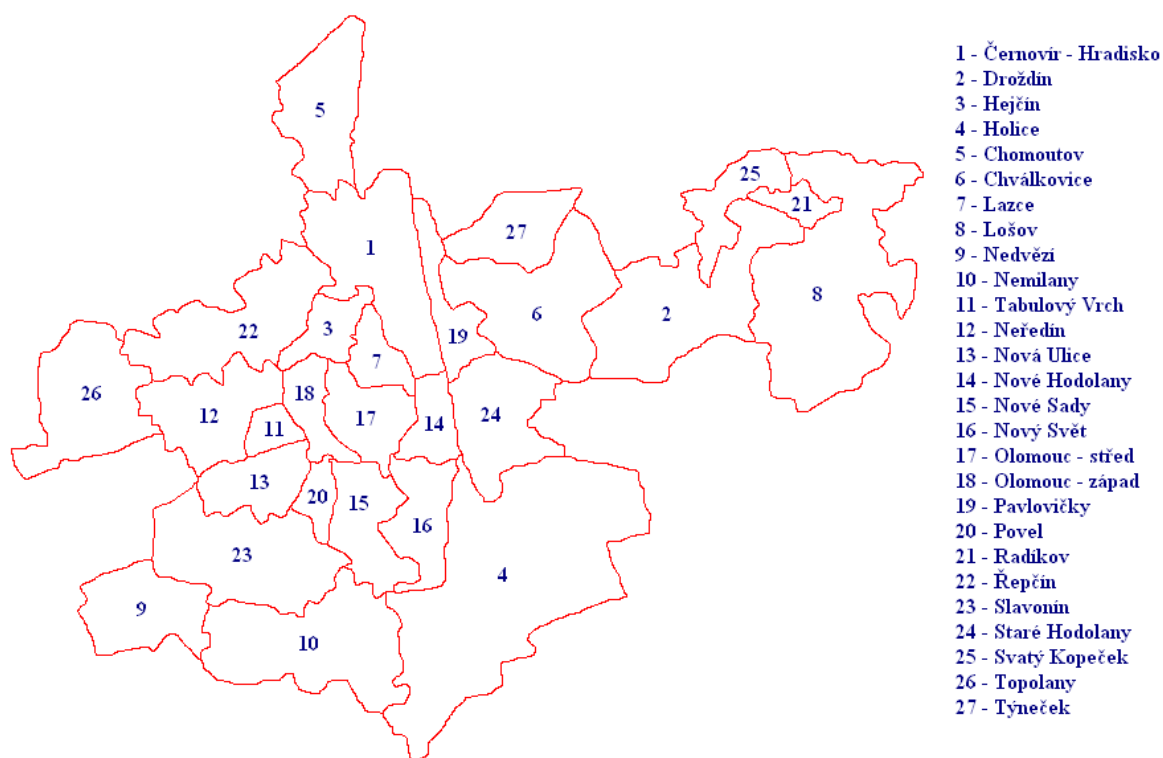
Katastrální území	Plochy komerční	
	Min.	Max.
Útěchov u Brna	---	---
Veveří	---	---
Zábrdovice	2 000	2 800

Katastrální území	Plochy komerční	
	Min.	Max.
Žabovřesky	500	500
Žebětín	1 500	1 500
Židenice	310	2 500

V tabulce jsou červeně vyznačena katastrální území s nejvyšší hodnotou z cen komerčních pozemků v cenové mapě. Zeleně je vyznačeno katastrální území s nejnižší hodnotou z cen komerčních pozemků v cenové mapě. Vyplněná pole označují katastrální území s největším rozpětím cen komerčních pozemků v cenové mapě.

6.2 MĚSTO OLOMOUC

Statutární město Olomouc má rozlohu 103,34 km² a leží v nadmořské výšce 218 m nad mořem. Na jejím území žije 100 154 obyvatel (k 1. 1. 2016). Průměrný věk činí 42,1 let. Olomouc je šesté největší město v ČR a po Praze druhá největší památková rezervace v ČR. Město Olomouc se dělí na 27 městských částí. (14) (21)



Obr. 3: Mapa městských částí správního obvodu Olomouc (21)

Statutární město Olomouc vydává cenové mapy od roku 1993. V období od roku 1993 do roku 2016 bylo zpracováno celkem 19 cenových map. Kromě let 1995, 1996 a 2002 přichází v účinnost každý rok nová cenová mapa. Veřejně dostupné jsou cenové mapy z let 2006 až po aktuální mapu účinnou od roku 2015.

Tab. 3: Shrnutí informací uvedených v textových částech cenových map města Olomouce (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31)

Označení cenové mapy	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	Celkový nárůst
Celkový počet skupin obdobných pozemků	1 423	1 437	1 456	1 475	1 486	1 516	1 534	1 564	---*	---*	141
Počet oceněných skupin	848	951	990	1 005	1 022	1 052	1 080	1 170	---*	---*	322
Podíl oceněných skupin [%]	59	66	68	68	69	69	70	75	---*	---*	---
Počet skupin s aktualizovanou nebo nově stanovenou cenou	131	546	351	350	312	81	206	281	---*	---*	---

* Tato hodnota nebyla v textové části dané cenové mapy vyhodnocena.

Dle zjištění při zpracování aktuální cenové mapy města Olomouce 2015/2016 se trh neliší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních velkých měst České republiky, a to i přes to, že olomoucký region se řadí k hospodářsky slabším krajům republiky. Prodejní ceny komerčních pozemků jsou ustáleny. Nejčastěji bylo obchodováno s pozemky, které tvořily zlomek z rozlehlých průmyslových areálů, které byly určeny pro dostavbu jednotlivých objektů. V těchto případech bylo zaznamenáno navýšení prodejních cen. (31, str. 4)

6.3 MĚSTO OSTRAVA

Statutární město Ostrava je jedním z významných sídelních, průmyslových a intelektuálních center v ČR. S rozlohou 214,23 km² je třetím největším městem v republice. Leží v nadmořské výšce 212 m nad mořem. Ostrava se dělí na 23 městských obvodů. K 1. 1. 2016 na území Ostravy žilo 292 681 obyvatel a průměrný věk je 42,1 let. (14) (32)



Obr. 4: Mapa městských obvodů města Ostravy s rozdělením mezi Moravu (žlutá) a Slezsko (zelená)

Cenové mapy vydává statutární město Ostrava již od roku 1993. Do současnosti bylo vypracováno 16 cenových map. V letech 1994 až 1999 nebyla cenová mapa aktualizována. V dalších letech (2000 – 2016) dochází k aktualizaci každý rok.

Veřejně dostupné jsou mapy č. 4 až 16, které byly zpracovány v letech 2001 až 2015.

Tab. 4: Shrnutí informací z textových částí cenových map města Ostravy (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46)

Označení cenové mapy	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Celkový nárůst
Počet parcel	122 768	125 854	128 508	130 452	133 211	137 838	140 889	143 216	147 572	148 937	150 524	152 154	153 029	154 320	31 552
Výměra [ha]	21 422	21 724	21 423	21 423	21 423	21 421	21 421	21 422	21 422	21 422	21 422	21 423	21 422	21 423	1
Celkový počet skupin obdobných pozemků	3 143	3 484	3 670	3 744	3 756	3 793	3 785	3 810	3 810	3 829	3 833	3 838	3 850	3 852	709
Počet oceněných skupin	1 920	2 297	2 446	2 495	2 525	2 569	2 566	2 609	2 616	2 634	2 639	2 645	2 661	2 670	750
Podíl oceněných skupin [%]	61,2	66	66,6	66,6	67,2	67,7	67,8	68,5	68,7	68,8	68,8	68,9	69,1	69,3	---

Dle aktualizace č. 16 cenové mapy statutárního města Ostravy výrazně poklesla průměrná cena pozemků zastavěných objekty občanské vybavenosti s komerčním využitím o 60 %. S výjimkou území vnitřního města byl sledován pokles průměrné ceny napříč celým městem. *„Celkově ale u této kategorie došlo k výraznému útlumu aktivity a absencí významných převodů či zahájení nových komerčních projektů v oblasti obchodu, administrativy a služeb. Největší objem převodů v absolutní částce byl uskutečněn ve vnitřním městě a následně okrajových částech vnitřního města, kde jsou tyto pozemky v rámci města nejvíce zastoupeny. Naproti tomu v průmyslových částech města nebyla zaznamenána oproti minulému období prakticky žádná transakce.“* (46, str. 18)

Ve srovnání s posledním sledovaným obdobím výrazně poklesla celková obchodovaná plocha, naproti tomu průměrná dosažená cena vzrostla. (46, str. 20)

Nejvýznamnější plochou je průmyslové zóna v Hrabové a také nevyužitá území tzv. brownfields, která jsou připravována pro nové projekty. (46, str. 20)

7 ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE

Na základě shromážděných dat byly vytvořeny dvě databáze. První je databáze komerčních pozemků určených k pronájmu v Brně, Olomouci a Ostravě. Druhou databázi tvoří inzerované komerční pozemky určené k prodeji ve vybraných městech.

Databáze jsou zpracovány ve třech krocích:

- I. *porovnání inzerované ceny pozemku a inzerovaného nájemného z pozemku* – je určena průměrná cena komerčního pozemku určeného k prodeji a průměrná cena nájemného inzerovaného komerčního pozemku. Z těchto hodnot je následně zjištěn podíl ceny nájemného z ceny prodeje. Podíl je vyjádřen v %.
- II. *porovnání ceny pozemku v cenové mapě a inzerovaného nájemného z pozemku* – u inzerovaných pozemků určených k pronájmu je přiřazena cena jednotlivých pozemků v cenové mapě. Inzerované nájemné je u všech položek databáze upraveno koeficientem redukce na pramen ceny 0,9. Dále je určen podíl inzerovaného nájemného z pozemku a ceny zjištěné dle aktuální cenové mapy u jednotlivých položek. Výsledkem je průměr těchto podílů v %.
- III. *porovnání nájemného a prodejní ceny komerčního pozemku inzerovaného současně k prodeji i k pronájmu* – metoda, kterou je určen podíl inzerovaného nájemného z inzerované prodejní ceny komerčního pozemku v %.

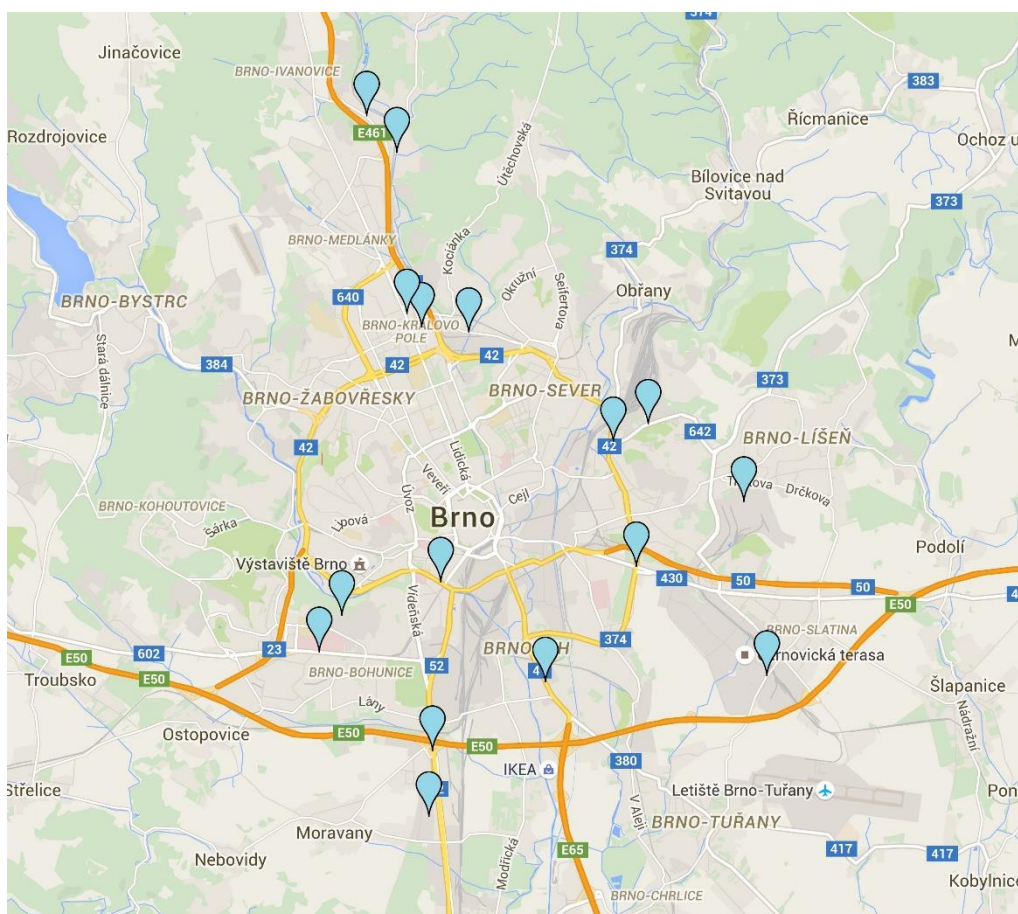
V ideálním případě, k dosažení nejpřesnějších výsledků, by bylo nutné shromáždit informace o pozemcích, u kterých byl uskutečněn prodej a takovýto pozemek byl následně reálně pronajímán, nebo naopak informace o skutečných pronájmech pozemků, které byly později prodány. Tyto údaje lze zjistit například z kupních smluv a smluv o pronájmu pozemku.

Z důvodu, že inzerované ceny mohou být dále upravovány, například před uskutečněním prodeje či pronájmu může být cena upravena na základě vyjednávání kupce a prodávajícího, nejsou výsledky natolik přesné.

7.1 MĚSTO BRNO

Obrázek č. 5 zobrazuje rozmístění inzerovaných komerčních pozemků, které tvoří použitou databázi. Tyto pozemky se nachází převážně v okrajových částech města Brna v průmyslových oblastech. Databázi inzerovaných pozemků určených k pronájmu tvoří 17 prvků.

Nejvýznamnější průmyslová zóna města Brna je Černovická terasa s plochou 200 ha a dále Český technologický park v Králově Poli a Medláncích o ploše 60 ha.



Obr. 5: Rozmístění pozemků určených k pronájmu z databáze, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps

7.1.1 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A INZEROVANÉ CENY POZEMKU

V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty charakterizující databázi inzerovaného nájemného a inzerovaných prodejů komerčních pozemků ve městě Brně. Databáze obsahuje celkem 58 komerčních pozemků určených k prodeji a 17 komerčních pozemků nabízených k pronájmu.

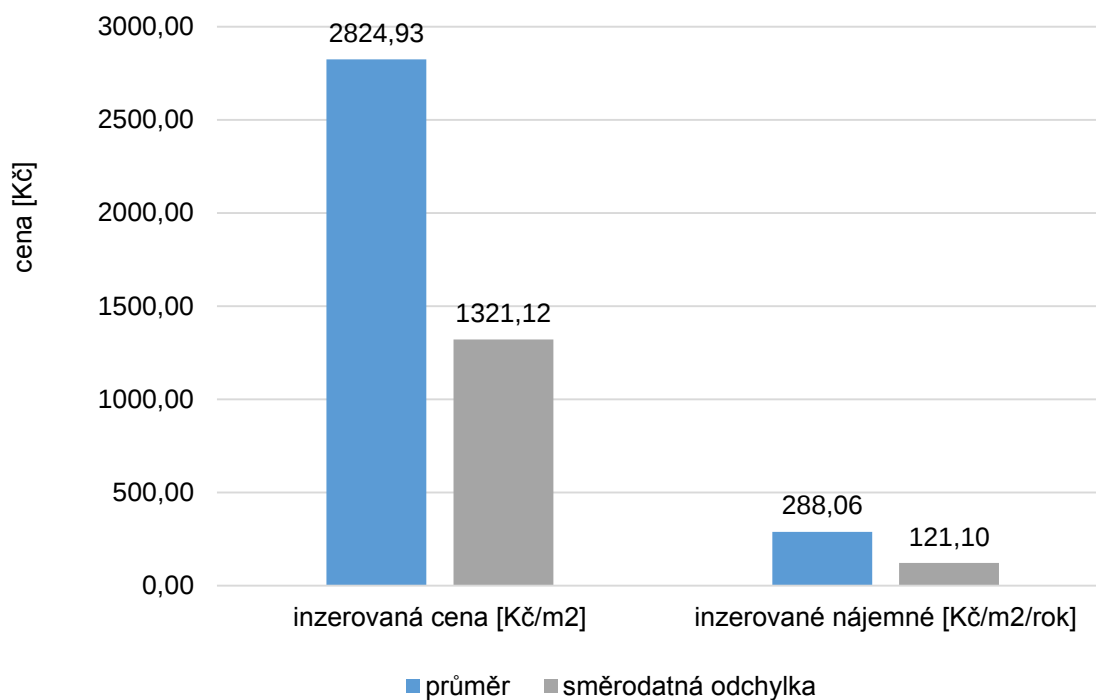
Průměrná inzerovaná cena prodeje komerčních pozemků napříč celým městem je **2 824,93 Kč/m²**, zatímco průměrné inzerované nájemné činí **288,06 Kč/m²/rok** a tvoří tak průměrně **10,2 %** z inzerovaných cen prodejů.

Minimální inzerovaná cena prodeje komerčního pozemku je **378 Kč/m²** a maximální cena prodeje tohoto typu pozemku se pohybuje na úrovni **6 014 Kč/m²**. Rozpětí inzerovaného nájemného činí **100 až 573,77 Kč/m²/rok**.

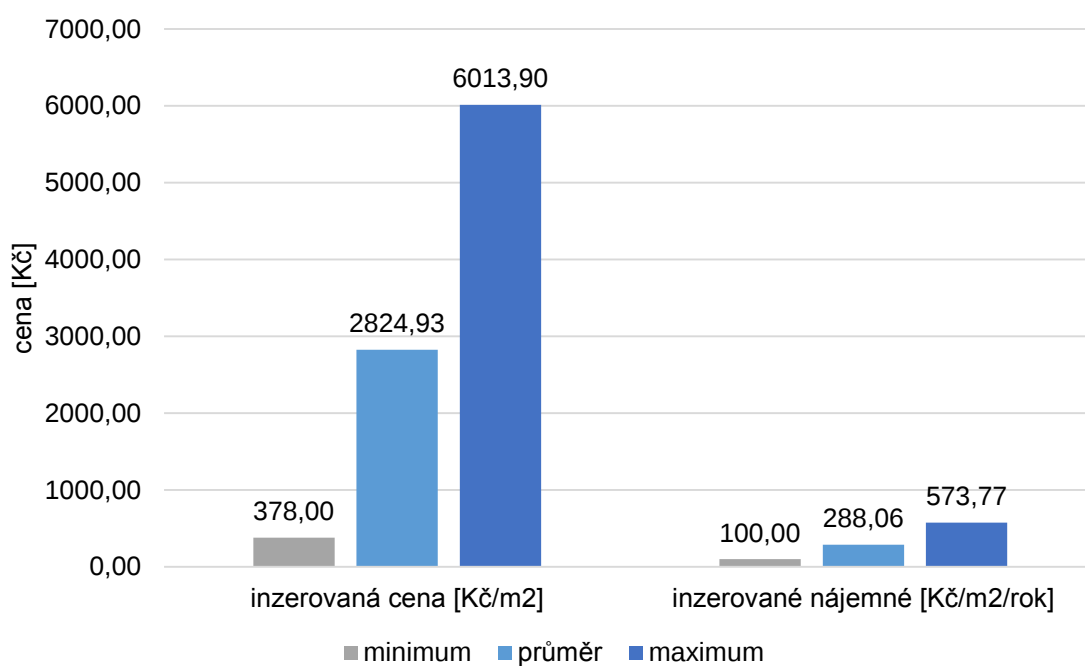
Tab. 5: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze

	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	2 824,93	288,06	10,20
Minimum	378,00	100,00	26,45
Maximum	6 013,90	573,77	9,54
Medián	2 500,00	277,46	11,10
Směrodatná odchylka	1 321,12	121,10	9,17

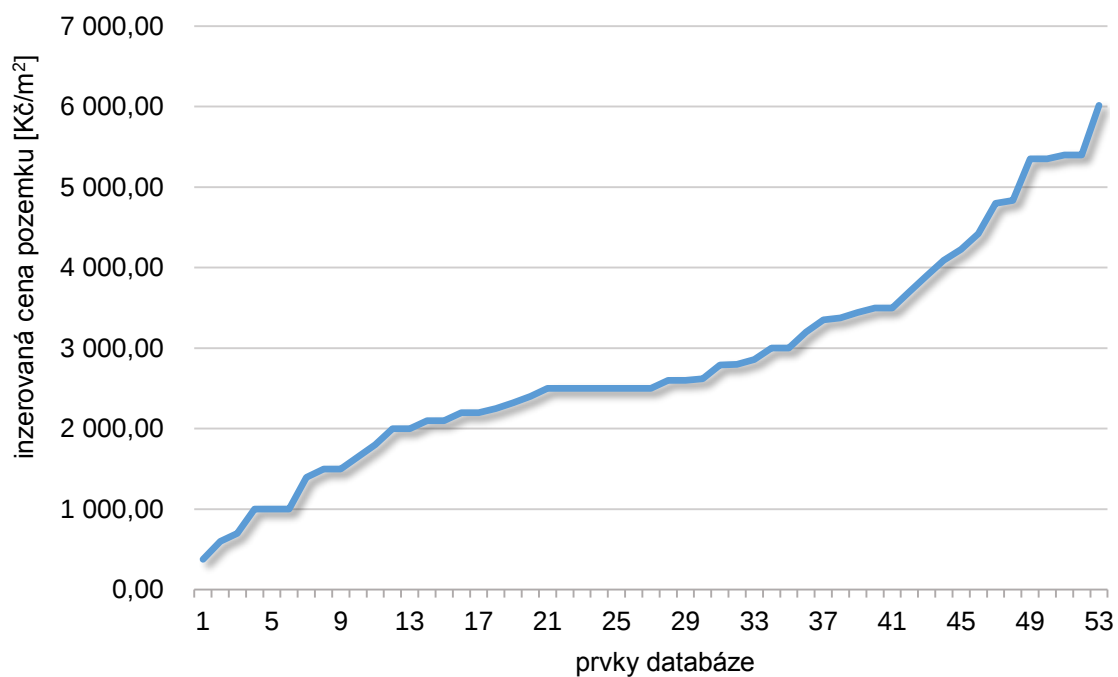
Graf 3: Inzerované nájemné z pozemku a inzerovaná cena komerčních pozemků, zdroj: autor, databáze



Graf 4: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze



Graf 5: Rozpětí inzerované ceny komerčních pozemků za 1 m², zdroj: autor, databáze



7.1.2 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A CENY DLE CENOVÉ MAPY

Tabulka zobrazuje hodnoty vycházející z vytvořené databáze komerčních pozemků určených k pronájmu. K těmto pozemkům byla přiřazena cena z aktuální cenové mapy. Inzerované nájemné je **upraveno koeficientem redukce na pramen ceny 0,9**.

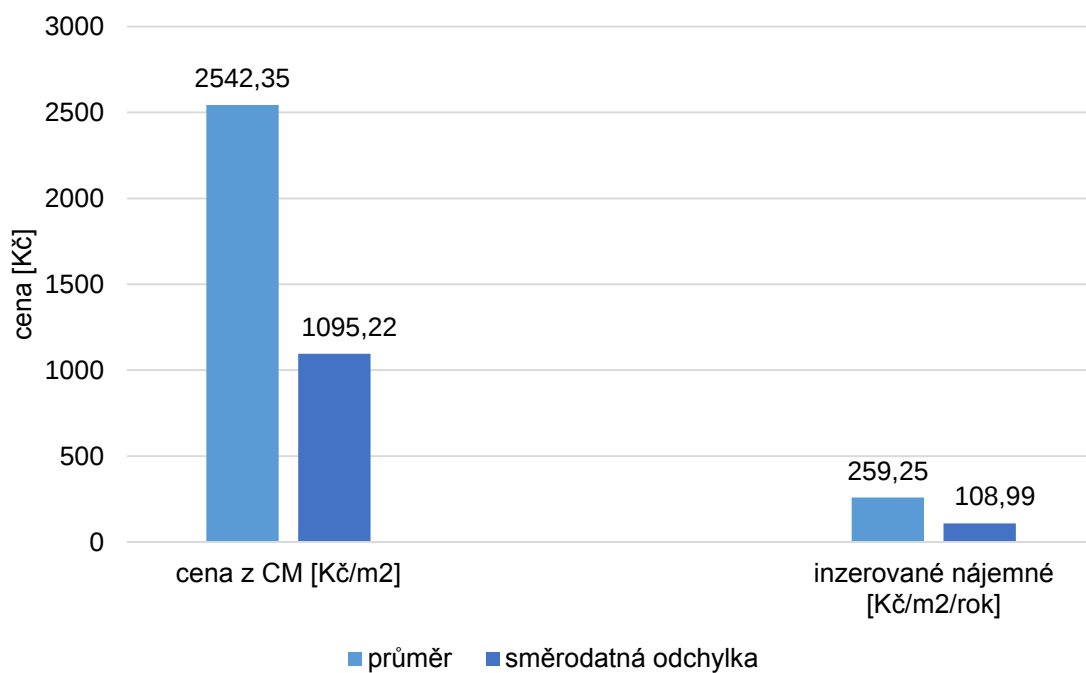
Průměrná cena komerčních pozemků dle aktuální cenové mapy je **2 542,35 Kč/m²/rok**. Průměrné inzerované nájemné tvoří **11,41** procentní podíl z ceny aktuální cenové mapy, tj. **259,25 Kč/m²/rok**.

Minimální cena komerčního pozemku dle cenové mapy je **1 120,00 Kč/m²**, zatímco maximální cena komerčního pozemku dle cenové mapy je **6 370,00 Kč/m²**. Minimální výše upraveného inzerovaného nájemného je **90,00 Kč/m²/rok**, naopak maximální upravené nájemné činí **516,39 Kč/m²/rok**.

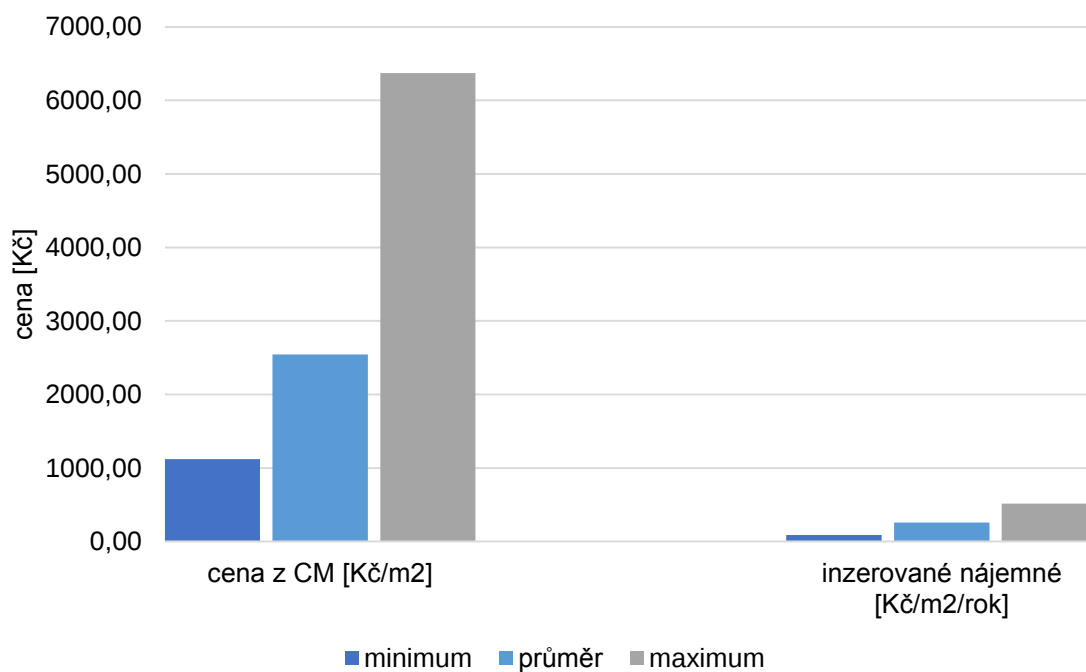
Tab. 6: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze

	Cena z CM [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	2 542,35	259,25	11,41
Minimum	1 120,00	90,00	8,04
Maximum	6 370,00	516,39	8,11
Medián	2 200,00	249,71	11,35
Směrodatná odchylka	1 095,22	108,99	9,95

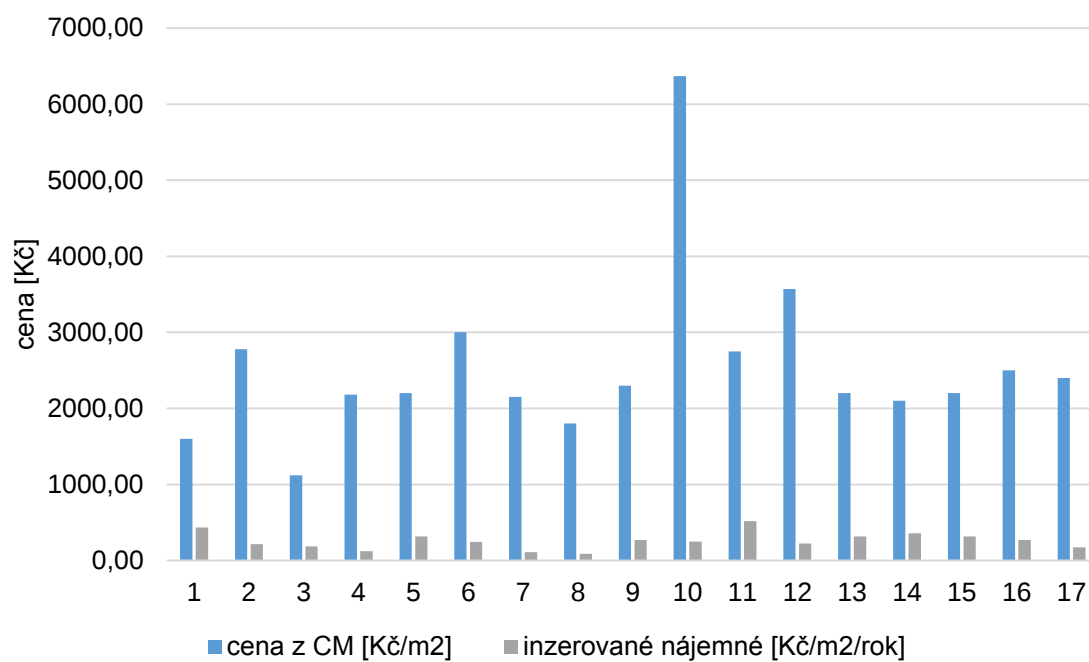
Graf 6: Průměrné inzerované nájemné z pozemku a průměrná cena z cenové mapy města Brna, zdroj: autor, databáze



Graf 7: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze



Graf 8: Vztah mezi inzerovaným nájemným a cenou v cenové mapě, zdroj: autor, databáze



7.1.3 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A INZEROVANÉ CENY TOTOŽNÉHO POZEMKU

Mezi pozemky v databázi jsou také dva pozemky, které byly nabízeny současně k prodeji i k pronájmu. Porovnání těchto nabídek poskytuje větší přesnost výsledků než předchozí metody porovnání. Ovšem tato databáze obsahuje pouze dva prvky, proto toto porovnání poskytuje spíše orientační výstupní hodnoty.

Tab. 7: Databáze pozemků inzerovaných současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor

DATABÁZE POZEMKŮ NABÍZENÝCH SOUČASNĚ K PRODEJI I K PRONÁJMU	Inzerované informace o pozemku	Inzerovaná cena v Kč/m ²	Inzerované nájemné v Kč/m ² /rok
 Plocha: 2 621 m ²	Hněvkovského, Brno – jih Nabízíme prodej pozemku ke komerčnímu využití na velice frekventovaném a dobře viditelném místě. Rozměr pozemku je 30 m x 82 m. Možnost výstavby pouze dočasných a montovaných budov. Pokud by se jednalo o dlouhodobý pronájem, je možné při větší investici do zařízení a vybavení umoci těchto nákladů. Ideální místo na autobazar, stavebniny, zahradnictví, parkování stavebních strojů, půjčovny obytných nebo jiných vozidel atd.	1 700	137,35
 Plocha: 3 309 m ²	Maříkova, Brno – Ivanovice Prodej stavebního pozemku pro komerční využití v blízkosti obchodního centra Globus na ulici Maříkova. Celkem 3 309 m ² pozemků, včetně kompletních inženýrských sítí. Pozemek je vhodný pro výstavbu autosalonu, sklady, výroba, prodejna, autodoprava a jiné komerční využití. Umístění v komerční obchodní zóně, mezi autosalony Toyota a Hyundai s dobrou dostupností do centra Brna i na okresní silnici Brno - Svitavy. Šířka pozemku v přední části je 27 m, v prostřední části 64 m, délka pozemku 70 m. Veškerá občanská vybavenost, atraktivní lokalita.	6 014	300

Tab. 8: Vyhodnocení databáze pozemků nabízených současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor

Umístění pozemku	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerovaný pronájem [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Hněvkovského	1 700	137,35	8,08
Maříkova	6 014	300	4,99
Průměr	3 857	437,35	6,54

Z tohoto porovnání bylo zjištěno rozpětí podílu inzerovaného pronájmu z inzerované ceny komerčních pozemků **5 až 8 %**.

7.1.4 POROVNÁNÍ INZEROVANÉ CENY NÁJEMNÉHO S INZEROVANOU CENOU VYBRANÝCH KOMERČNÍCH POZEMKŮ

Z databáze jsou vybrány obdobné pozemky a následně porovnány jako v předchozích případech.

Tab. 9: Databáze vybraných komerčních pozemků určených k prodeji, zdroj: autor, databáze

	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]
1	Brno - Komárov	3 450	7 590 000,00	2 200,00
2	Brno - Komárov	2 783	7 957 590,00	2 859,36
3	Brno - Komárov	8 400	28 140 000,00	3 350,00
4	Vídeňská	12 065	31 369 000,00	2 600,00
5	Vídeňská	1 887	6 500 000,00	3 444,62
6	Vídeňská	1 565	5 477 500,00	3 500,00
7	Jihlavská	8 705	30 467 500,00	3 500,00

Tab. 10: Databáze vybraných komerčních pozemků určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze

	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerované nájemné [Kč/měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]
1	Brno - Komárov	1 400	18 667,00	13,33	160,00
2	Brno - Komárov	2 500	47 917,00	19,17	230,00
3	Brno - Komárov	2 621	30 000,00	11,45	137,35
4	Vídeňská	1 650	33 000,00	20,00	240,00
5	Vídeňská	5 165	116 493,00	22,55	270,65
6	Jihlavská	1 750	30 000,00	17,14	205,71

Tab. 11: Vyhodnocení databáze vybraných pozemků, zdroj: autor

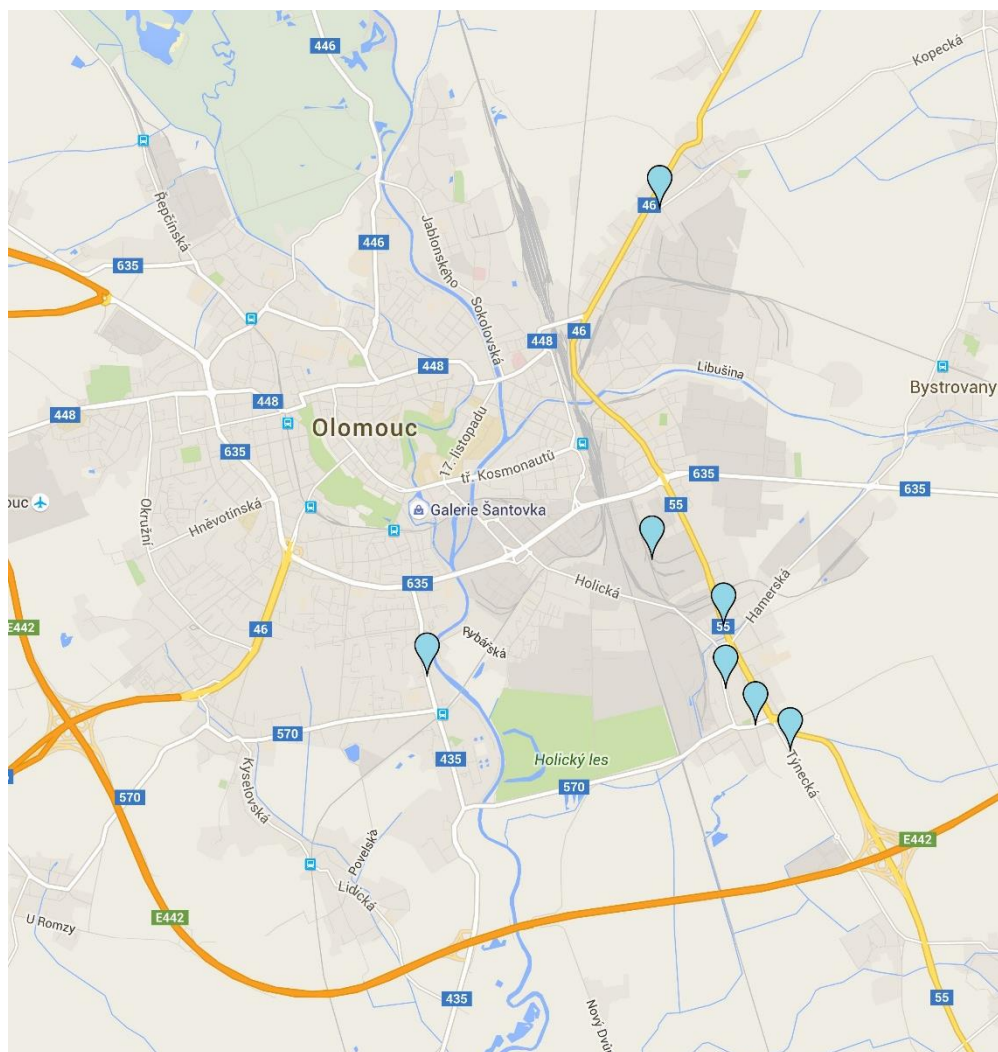
	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	3 064,85	207,29	6,76
Minimum	2 200,00	137,35	6,24
Maximum	3 500,00	270,65	7,73
Medián	3 350,00	217,86	6,50
Směrodatná odchylka	518,09	50,46	9,74

Porovnání obdobných pozemků zajišťuje přesnější výsledky. Průměrné inzerované nájemné činí **207,29 Kč/m²/rok**, což je podíl **6,76 %** z průměrné inzerované ceny **3 064,85 Kč/m²**.

Minimální inzerovaná cena je **2 200 Kč/m²**, maximální inzerovaná cena činí **3 500 Kč/m²**. Inzerované nájemné se pohybuje v rozmezí **137,35 až 270,65 Kč/m²/rok**.

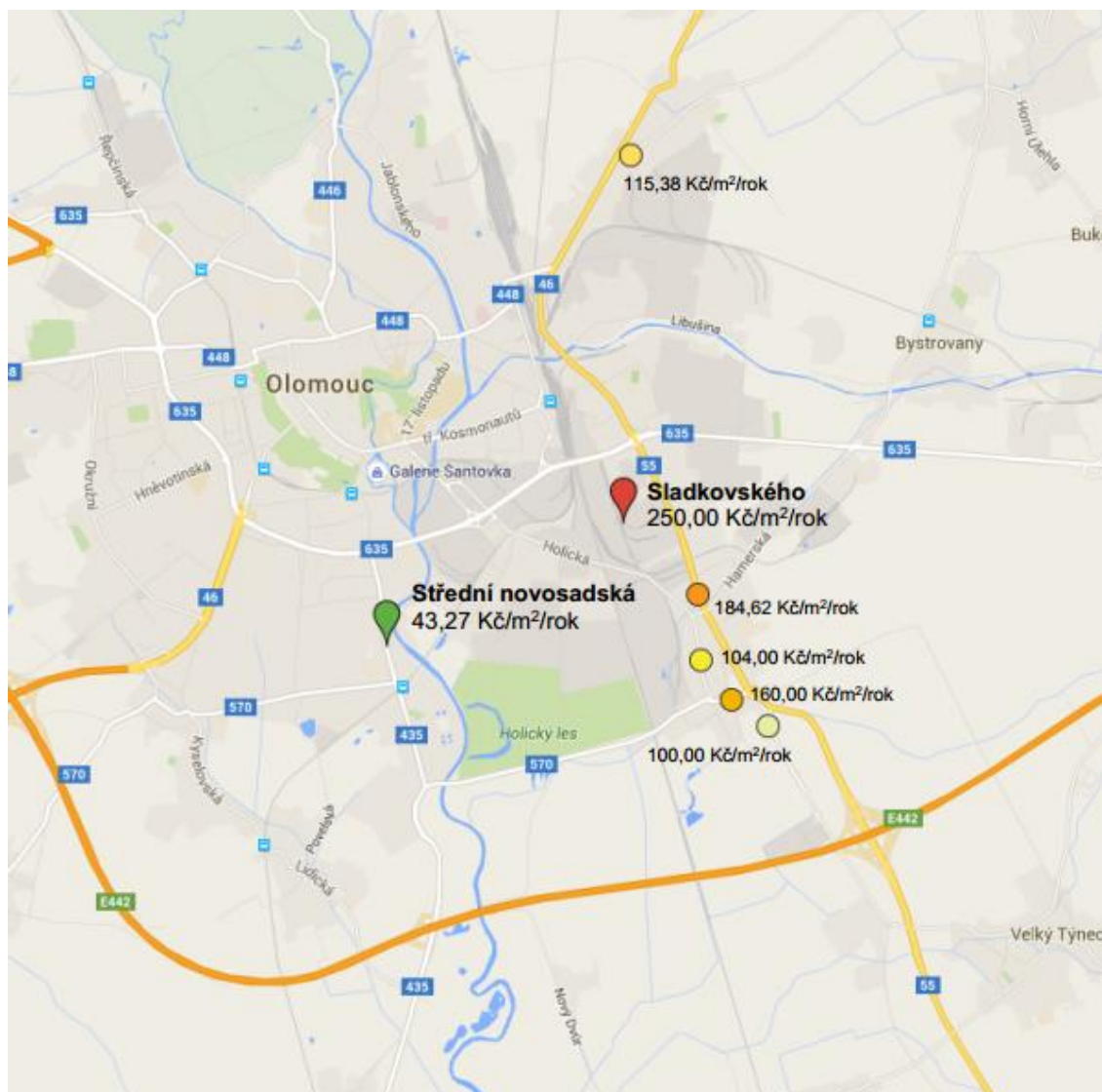
7.2 MĚSTO OLOMOUC

Níže je zobrazeno rozmístění inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu z databáze. Většina těchto komerčních pozemků se nachází v městské části Holice. Databázi komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Olomouc tvoří 7 prvků.



Obr. 7: Rozmístění inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Olomouc, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps

Obrázek níže vyobrazuje cenové rozpětí inzerovaného nájemného vzhledem k poloze pozemků v Kč/m²/rok. Nejvyšší nájemné bylo zjištěno na ulici Sladkovského a to ve výši 250,00 Kč/m²/rok. Naopak nejnižší nájemné je na ulici Střední novosadská 43,27 Kč/m²/rok.



Obr. 8: Rozpětí ceny inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Olomouc. Minimální a maximální hodnoty jsou vyznačeny, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps

Tato mapa je přiložena ve větším formátu jako příloha č. 8.

7.2.1 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A INZEROVANÉ CENY POZEMKU

Tabulka č. 9 zobrazuje vyhodnocení databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k prodeji a inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu. Databáze obsahuje 11 komerčních pozemků určených k prodeji a 7 komerčních pozemků určených k pronájmu.

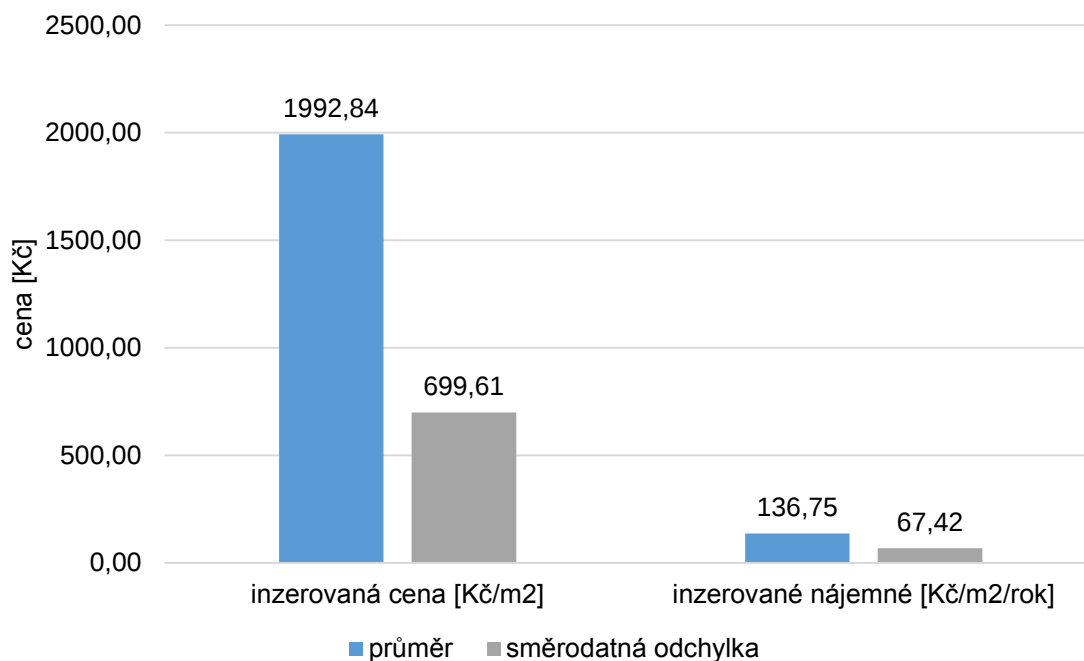
Bylo zjištěno, že průměrná inzerovaná cena prodeje je **1 992,84 Kč/m²**. Z této ceny tvoří průměrné inzerované nájemné **6,86 %**, tj. **136,75 Kč/m²/rok**.

Minimální cena prodeje komerčního pozemku ve městě Olomouc je **850 Kč/m²** a maximální cena stejného typu pozemku má výši **3 100 Kč/m²**. Inzerované nájemné komerčních pozemků se pohybuje v rozpětí **43 až 250 Kč/m²/rok**.

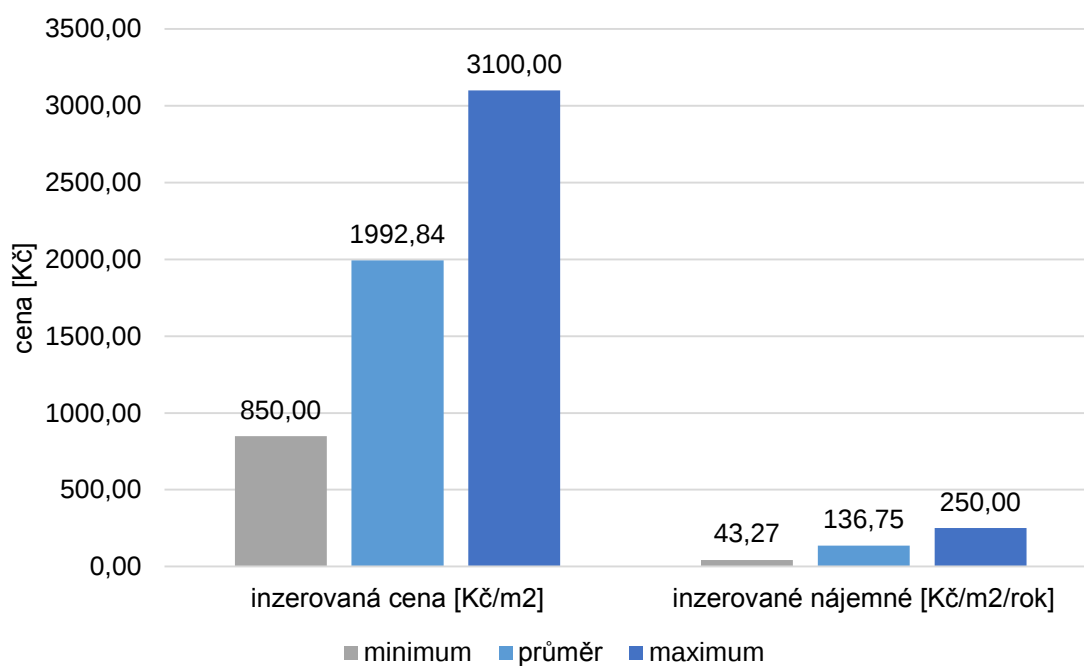
Tab. 12: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze

	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	1 992,84	136,75	6,86
Minimum	850,00	43,27	5,09
Maximum	3 100,00	250,00	8,06
Medián	1 800,00	115,38	6,41
Směrodatná odchylka	699,61	67,42	9,64

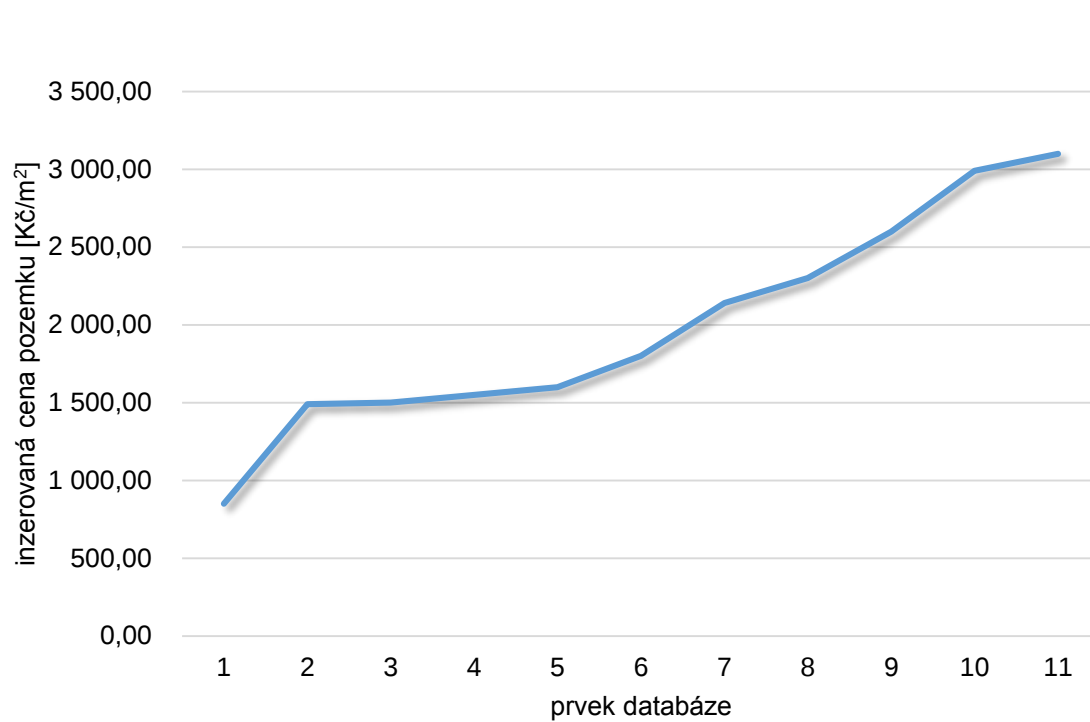
Graf 10: Inzerované nájemné z pozemku a inzerovaná cena komerčních pozemků, zdroj: autor, databáze



Graf 9: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze



Graf 11: Rozpětí inzerované ceny komerčních pozemků za 1 m², zdroj: autor, databáze



7.2.2 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A CENY DLE CENOVÉ MAPY

Vyhodnocením databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Olomouc, ke kterým byly přiřazeny ceny dle aktuální cenové mapy, byly zjištěny tyto výstupní data: průměrná cena komerčních pozemků dle cenové mapy je **1 224,29 Kč/m²**, z této ceny tvoří průměrné inzerované nájemné **11,97** procentní podíl, což je **123,08 Kč/m²/rok**.

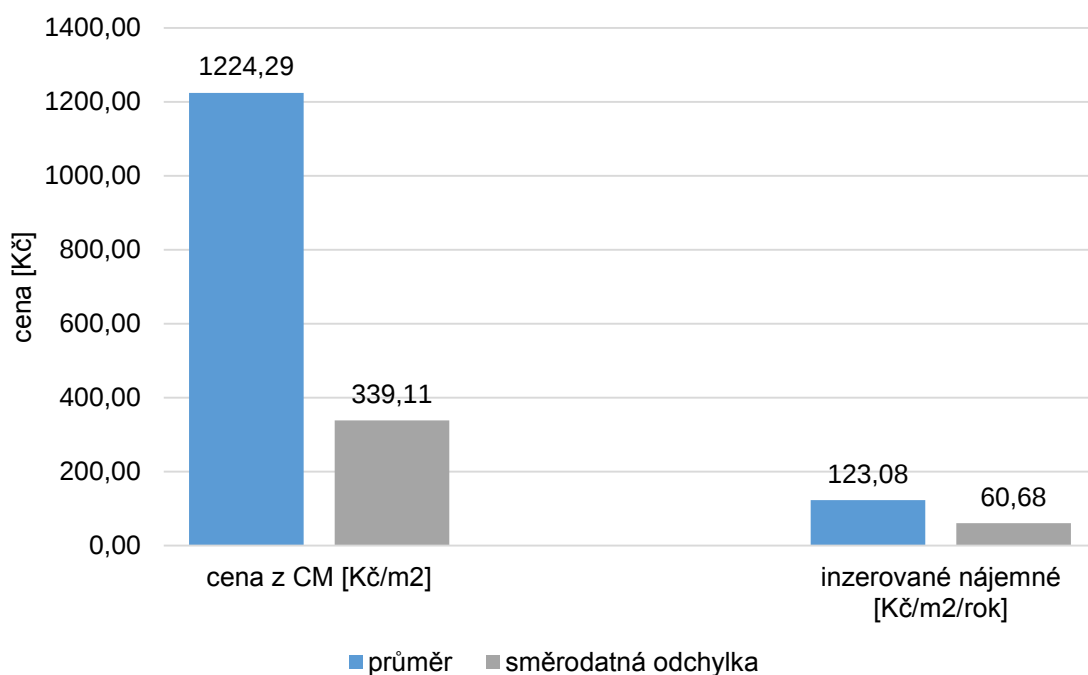
Minimální cena komerčních pozemků dle cenové mapy je **720,00 Kč/m²**, oproti tomu maximální zjištěná cena komerčních pozemků dle cenové mapy je **1 660,00 Kč/m²**.

Ceny inzerovaného nájemného jsou **upraveny koeficientem redukce na pramen ceny 0,9**.

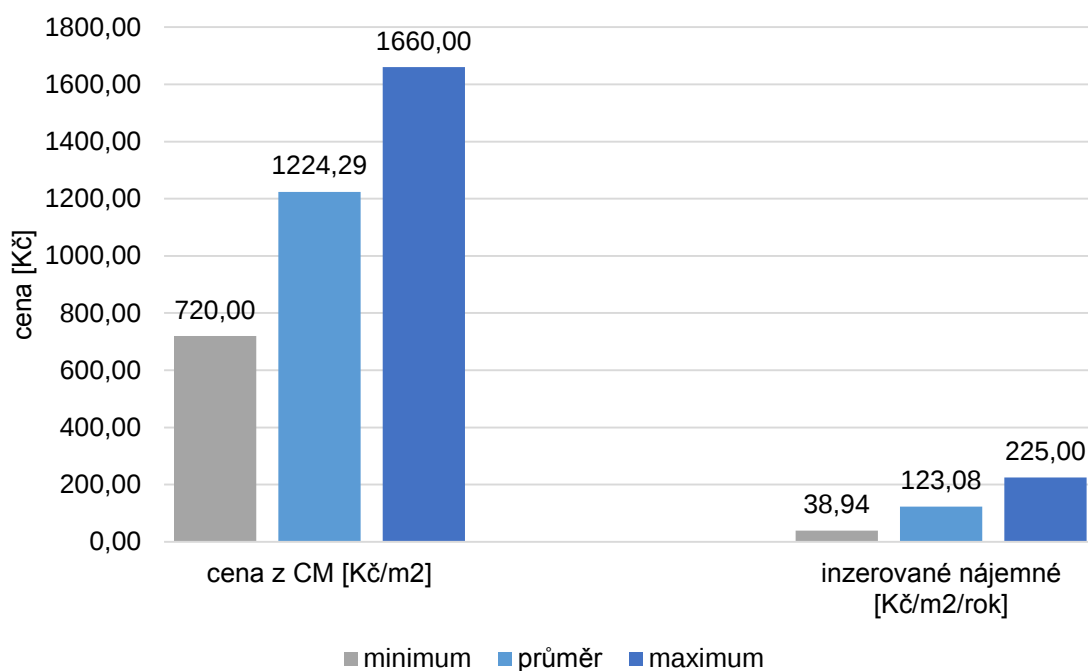
Tab. 13: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze

	Cena CM [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	1 224,29	123,08	11,97
Minimum	720,00	38,94	5,41
Maximum	1 660,00	225,00	13,55
Medián	1 400,00	103,85	7,42
Směrodatná odchylka	339,11	60,68	17,89

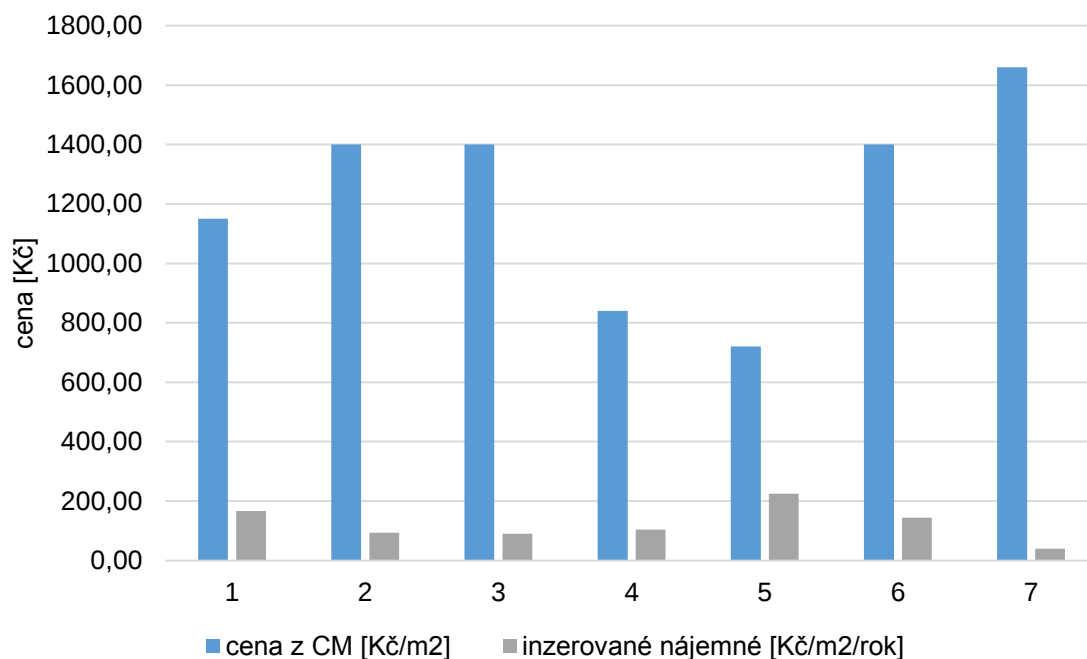
Graf 12: Průměrné inzerované nájemné z pozemku a průměrná cena z cenové mapy města Brna, zdroj: autor, databáze



Graf 13: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze



Graf 14: Vztah mezi inzerovaným nájemným a cenou v cenové mapě, zdroj: autor, databáze



7.2.3 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A INZEROVANÉ CENY TOTOŽNÉHO POZEMKU

Ve městě Olomouci nebyly zjištěny žádné komerční pozemky určené zároveň k prodeji i k pronájmu. Z tohoto důvodu není možné zpracovat tento typ porovnání v rámci města Olomouc.

7.2.4 POROVNÁNÍ INZEROVANÉ CENY NÁJEMNÉHO S INZEROVANOU CENOU VYBRANÝCH KOMERČNÍCH POZEMKŮ

Tab. 14: Databáze vybraných pozemků určených k prodeji, zdroj: autor, databáze

	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]
1	Olomouc - Holice	4 840	7 211 600,00	1 490,00
2	U pekárny	2 952	5 313 600,00	1 800,00
3	Přerovská	2 564	5 490 000,00	2 141,19

Tab. 15: Databáze vybraných pozemků určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze

	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerované nájemné [Kč/měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]
1	Týnecká	1 800	15 000,00	8,33	100,00
2	Olomouc - Holice	1 500	13 000,00	8,67	104,00
3	Stará přerovská	1 500	20 000,00	13,33	160,00
4	Přerovská	1 300	20 000,00	15,38	184,62

Vyhodnocením databáze vybraných pozemků v Olomouci bylo zjištěno: průměrná inzerovaná cena činí **1 810,40 Kč/m²**, průměrné inzerované nájemné je ve výši **137,15 Kč/m²/rok**, což je podíl z průměrné ceny **7,58 %**.

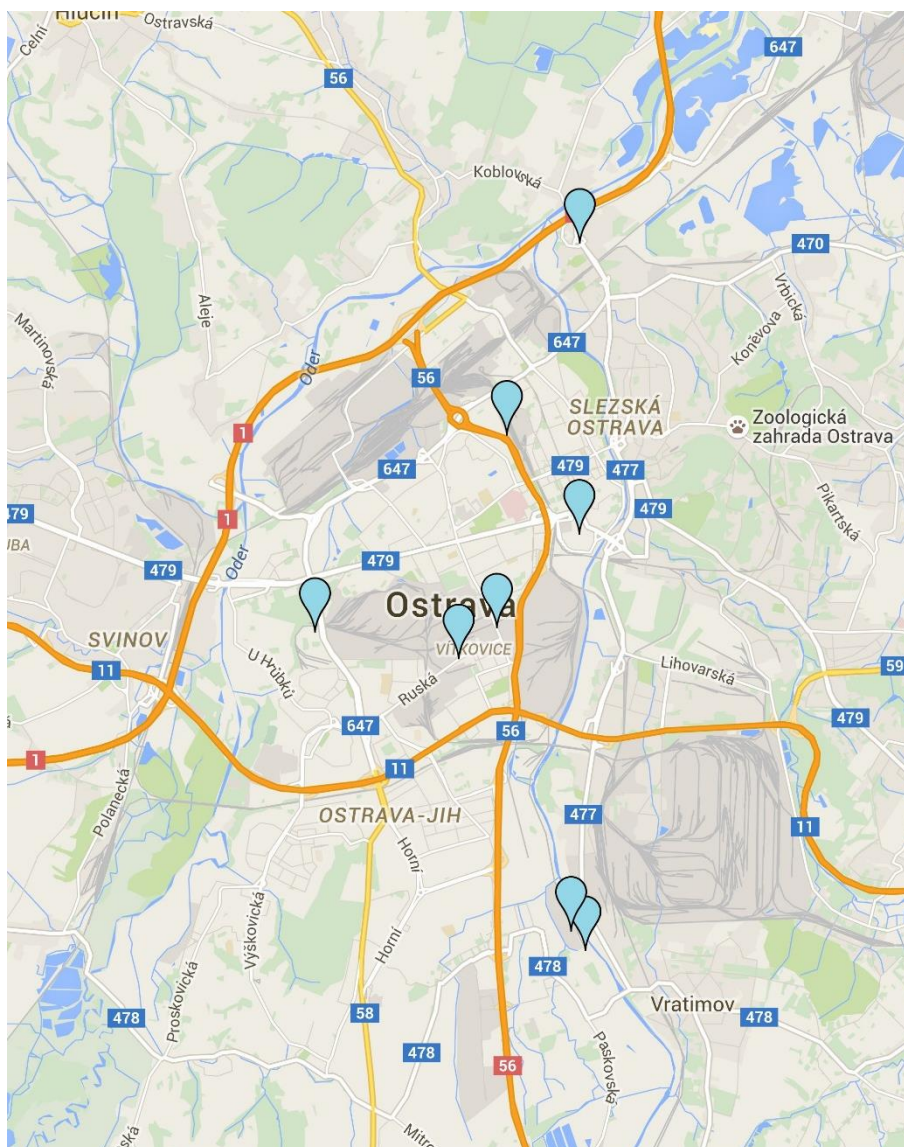
Minimální inzerovaná cena je ve výši **1 490 Kč/m²**, zatímco maximální inzerovaná cena je **2 141,19 Kč/m²**. Inzerované nájemné se pohybuje v rozmezí **100 až 184,62 Kč/m²/rok**.

Tab. 16: Vyhodnocení databáze vybraných pozemků, zdroj: autor

	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	1 810,40	137,15	7,58
Minimum	1 490,00	100,00	6,71
Maximum	2 141,19	184,62	8,62
Medián	1 800,00	132,00	7,33
Směrodatná odchylka	325,72	41,85	12,85

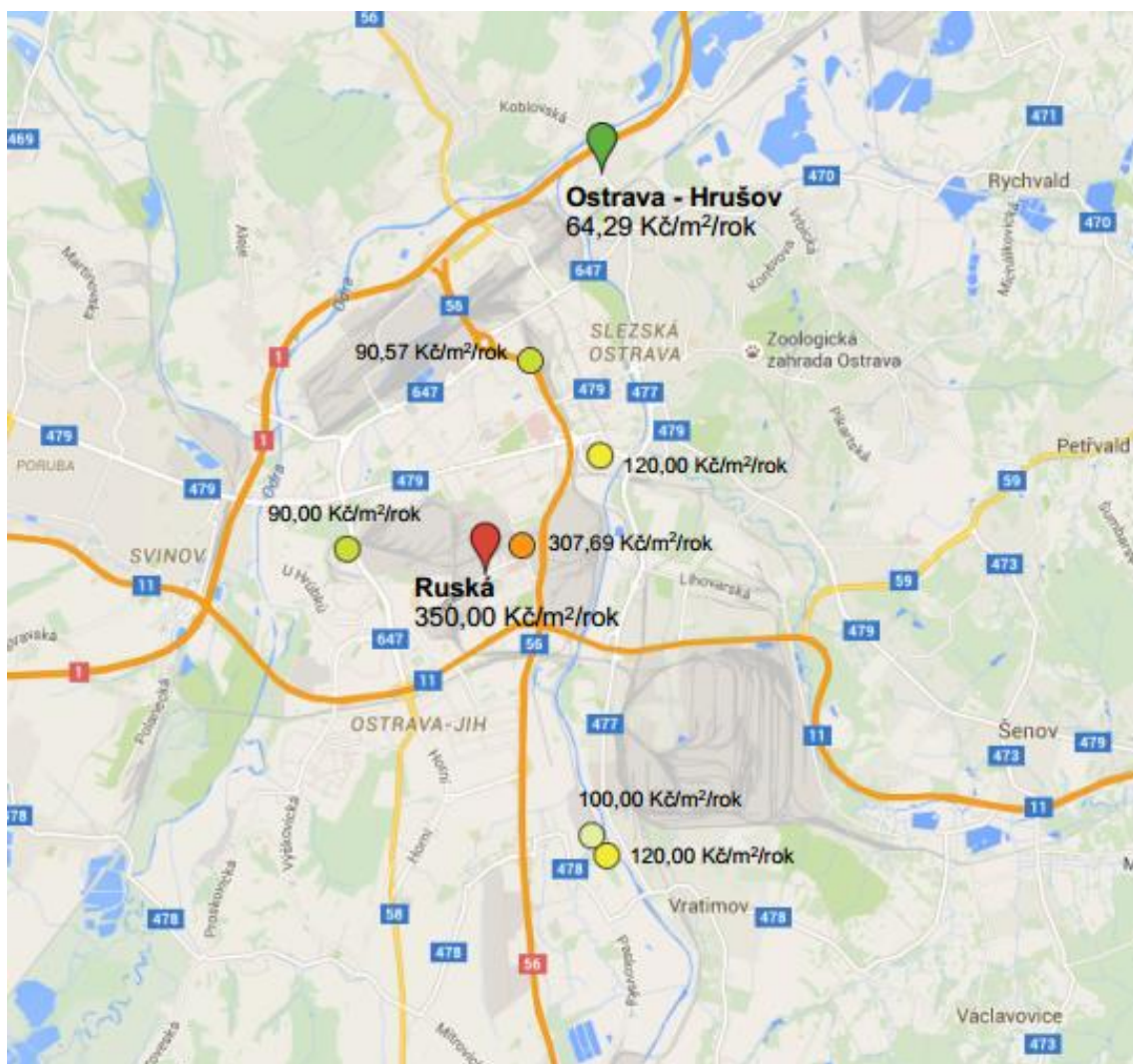
7.3 MĚSTO OSTRAVA

Obrázek č. 9 zobrazuje rozmístění inzerovaných komerčních pozemků v databázi. Tuto databázi tvoří 8 inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu.



Obr. 9: Rozmístění pozemků určených k pronájmu ve městě Ostrava, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps

Obrázek č. 10 znázorňuje cenové rozpětí inzerovaného nájemného vzhledem k poloze pozemků v Kč/m²/rok. Nejvyšší nájemné bylo zjištěno na ulici Ruská a to ve výši 350,00 Kč/m²/rok. Naopak nejnižší nájemné je v městské části Ostrava – Hrušov 43,27 Kč/m²/rok.



Obr. 10: Rozpětí ceny inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Olomouc. Minimální a maximální hodnoty jsou vyznačeny, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps

Tato mapa je zpracována ve větším formátu jako příloha č. 9.

7.3.1 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A INZEROVANÉ CENY POZEMKU

V následující tabulce je zobrazeno vyhodnocení databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k prodeji a k pronájmu ve městě Ostrava. Databázi tvoří 42 komerčních pozemků určených k prodeji a 8 pozemků určených k pronájmu.

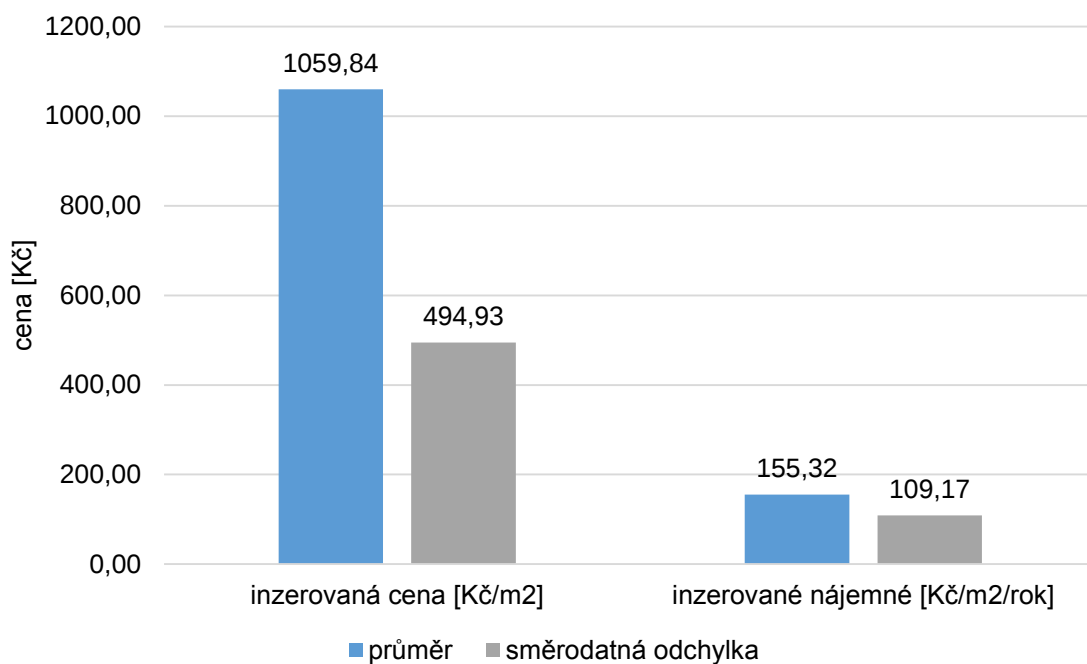
Zjištěná průměrná cena komerčních pozemků je **1 059,84 Kč/m²**. Podíl průměrného inzerovaného nájemného činí **14,65 %**, tj. **155,32 Kč/m²/rok**.

Minimální inzerovaná cena komerčních pozemků je **169,56 Kč/m²**, zatímco výše maximální ceny je **2 000,00 Kč/m²**. Inzerované nájemné se pohybuje v rozpětí **64 až 350 Kč/m²/rok**.

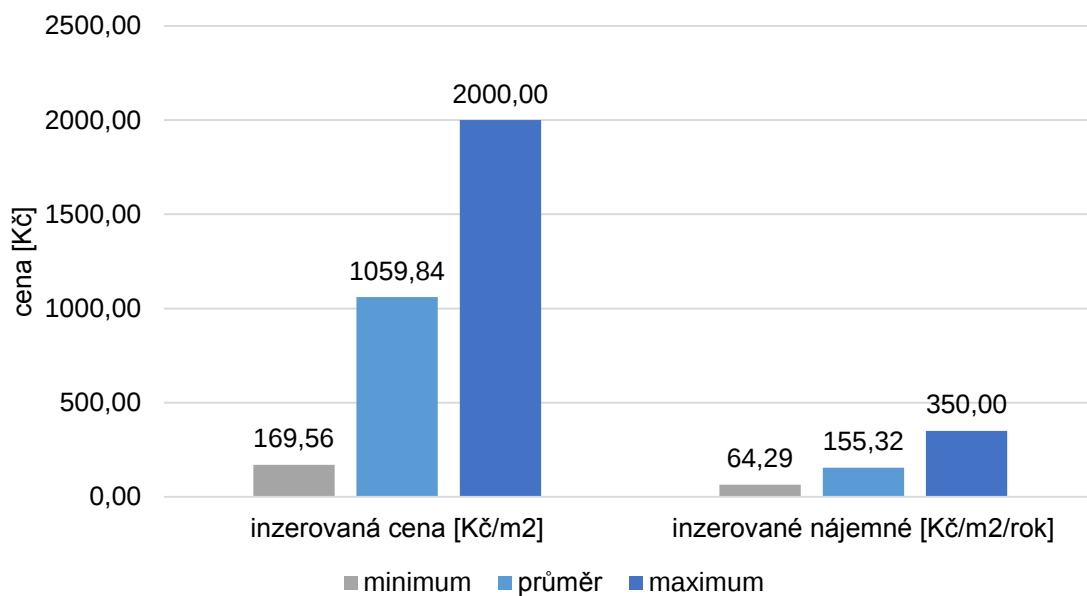
Tab. 17: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze

	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	1 059,84	155,32	14,65
Minimum	169,56	64,29	37,91
Maximum	2 000,00	350,00	17,50
Medián	1 000,00	110,00	11,00
Směrodatná odchylka	494,93	109,17	22,06

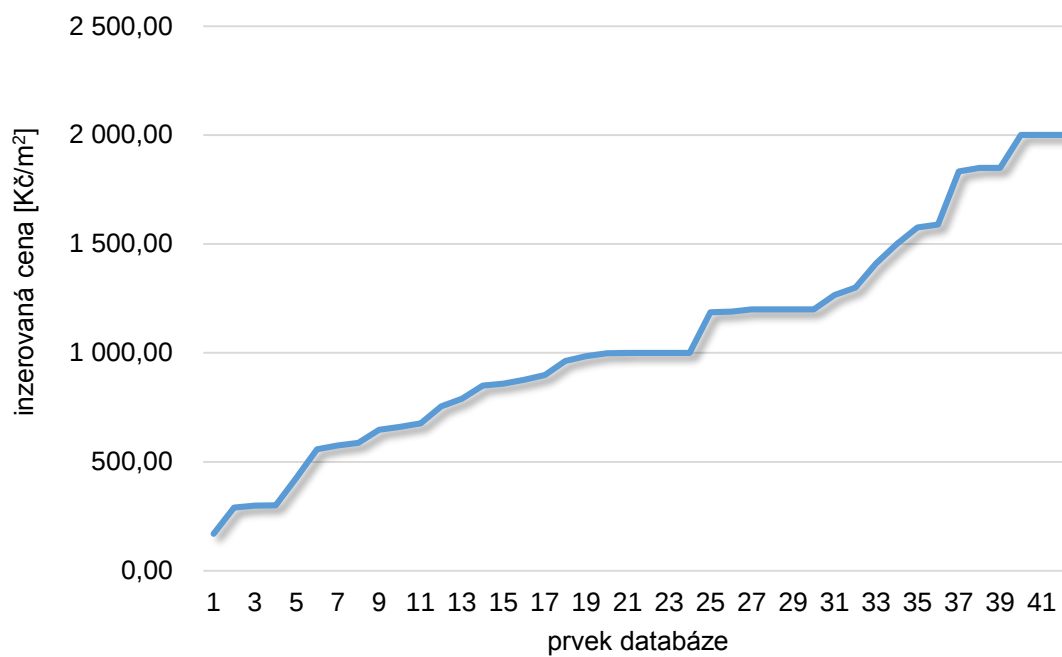
Graf 15: Inzerované nájemné z pozemku a inzerovaná cena komerčních pozemků, zdroj: autor, databáze



Graf 16: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze



Graf 17: Rozpětí inzerované ceny komerčních pozemků za 1 m², zdroj: autor, databáze



7.3.2 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A CENY DLE CENOVÉ MAPY

Pomocí této metody, kdy je k inzerovaným komerčním pozemkům určeným k pronájmu přiřazena cena z aktuální cenové mapy, byla zjištěna průměrná cena dle cenové mapy **790,00 Kč/m²**. Podíl průměrného inzerovaného nájemného z průměrné ceny dle cenové mapy je **17,31 %**, tj. **139,79 Kč/m²/rok**.

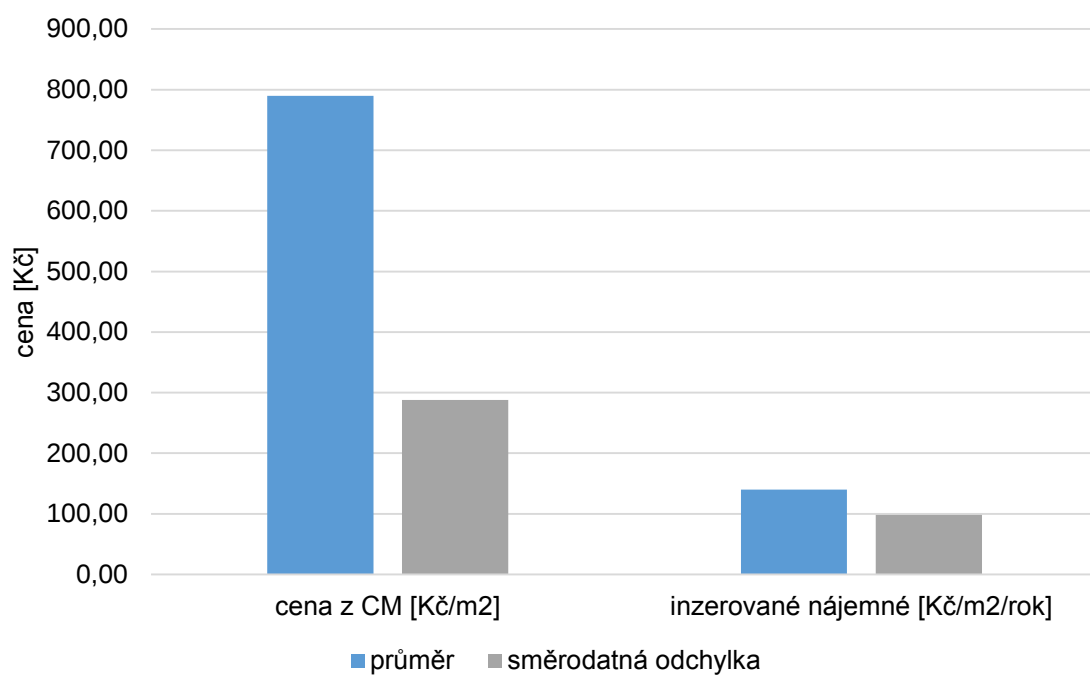
Minimální cena komerčních pozemků zjištěná z cenové mapy je **450,00 Kč/m²**, oproti tomu maximální cena komerčních pozemků zjištěná z cenové mapy je **1 290,00 Kč/m²**. Minimální cena upraveného inzerovaného nájemného je **57,86 Kč/m²/rok** a maximální upravené inzerované nájemné činí **315,00 Kč/m²/rok**.

Hodnoty cen inzerovaného nájemného byly **upraveny koeficientem redukce na pramen ceny 0,9**.

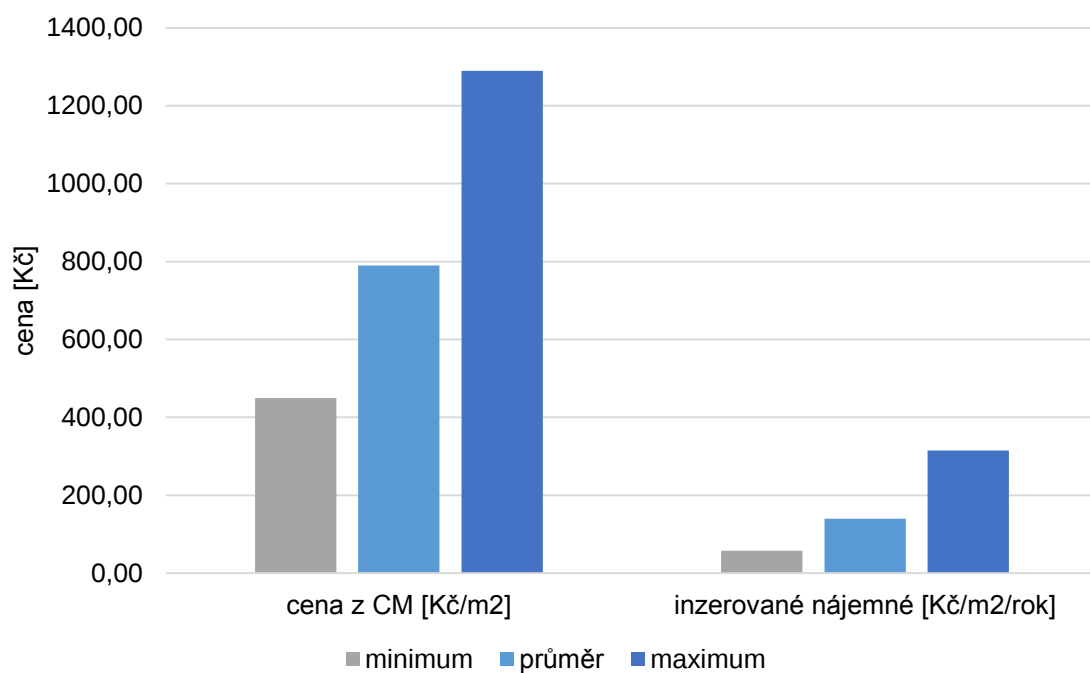
Tab. 18: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze

	Cena z CM [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	790,00	139,79	17,31
Minimum	450,00	57,86	12,86
Maximum	1 290,00	315,00	24,42
Medián	720,00	99,00	13,75
Směrodatná odchylka	288,15	98,25	34,10

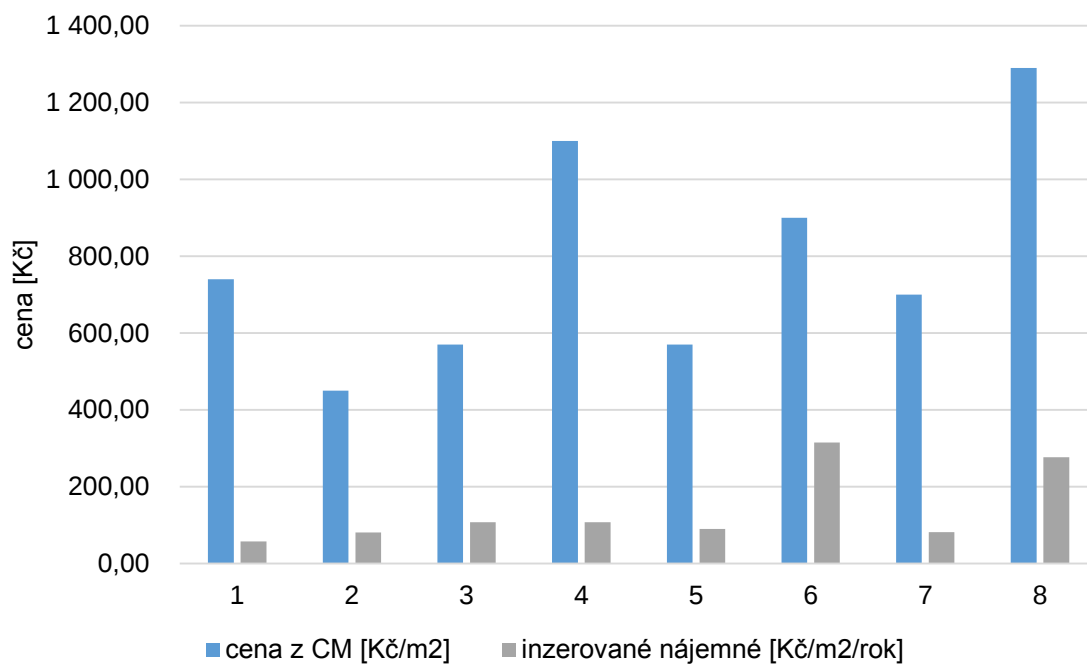
Graf 18: Průměrné inzerované nájemné z pozemku a průměrná cena z cenové mapy města Brna, zdroj: autor, databáze



Graf 19: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze



Graf 20: Vztah mezi inzerovaným nájemným a cenou v cenové mapě, zdroj: autor, databáze



7.3.3 POROVNÁNÍ INZEROVANÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKU A INZEROVANÉ CENY TOTOŽNÉHO POZEMKU

Mezi komerčními pozemky v databázi je jeden pozemek, který byl nabízen současně k prodeji i k pronájmu. Vzhledem k tomu, že tato databáze obsahuje pouze jeden prvek, je výsledek vyhodnocení pouze orientační.

Podíl ceny inzerovaného pronájmu z ceny inzerovaného prodeje je **5,19 %**.

Tab. 19: Databáze pozemků inzerovaných současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor

DATA BAZE POZEMKŮ NABÍZENÝCH SOUČASNĚ K PRODEJI I K PRONÁJMU	Inzerované informace o pozemku	Inzerovaná cena v Kč/m ²	Inzerované nájemné v Kč/m ² /rok
 Plocha: 265 m ²	Cihelní, Ostrava – Moravská Ostrava Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem stavební parcely o velikosti 265 m ² , na ulici Cihelní v Ostravě, 2 minuty na D1 od pozemku.	1 849	96

Tab. 20: Vyhodnocení databáze pozemků nabízených současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor

Umístění pozemku	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerovaný pronájem [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Cihelní	1 849	96	5,19

7.3.4 POROVNÁNÍ INZEROVANÉ CENY NÁJEMNÉHO S INZEROVANOU CENOU VYBRANÝCH KOMERČNÍCH POZEMKŮ

Tab. 21: Databáze vybraných pozemků určených k prodeji, zdroj: autor, databáze

	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]
1	Ostrava - Hrušov	423	286 300,00	676,83
2	Ostrava - Hrušov	2 371	1 010 000,00	425,98

Tab. 22: Databáze vybraných pozemků určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze

	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerované nájemné [Kč/měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]
1	Ostrava - Hrušov	11 200	60 000,00	5,36	64,29

Z důvodu malého počtu položek v databázi jsou vyčísleny pouze průměrné hodnoty. Průměrná inzerovaná cena činí **551,41 Kč/m²**, průměrné inzerované nájemné je **64,29 Kč/m²/rok**, tj. **11,66** procentní podíl z inzerované ceny.

Tab. 23: Vyhodnocení databáze vybraných pozemků, zdroj: autor

	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
Průměr	551,41	64,29	11,66

8 VYHODNOCENÍ

V následující tabulce jsou shrnuty všechny zjištěné ceny komerčních pozemků ve městech Brno, Olomouc a Ostrava: inzerované ceny, ceny dle cenových map a inzerované nájemné.

Tab. 24: Vyhodnocení zjištěných cen komerčních pozemků v Brně, Olomouci a Ostravě, zdroj: autor, databáze

		Brno	Olomouc	Ostrava
Inzerované ceny [Kč/m ²]	Průměr	2 824,93	1 992,84	1 059,84
	Minimum	378,00	850,00	169,56
	Maximum	6 013,90	3 100,00	2 000,00
Ceny dle CM [Kč/m ²]	Průměr	2 542,35	1 224,29	790,00
	Minimum	1 120,00	720,00	450,00
	Maximum	6 370,00	1 660,00	1 290,00
Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Průměr	259,25	123,08	139,79
	Minimum	90,00	38,94	57,86
	Maximum	516,39	225,00	315,00

Tabulka č. 16 zobrazuje hodnoty procentuálních podílů zjištěných porovnávacími metodami použitými výše.

Tab. 25: Vyhodnocení zjištěných podílů, zdroj: autor, databáze

	Brno	Olomouc	Ostrava
Podíl průměrného inzerovaného pronájmu z průměrné inzerované ceny [%]	10,20	6,86	14,65
Podíl průměrného inzerovaného pronájmu z průměrné ceny dle CM [%]	11,41	11,97	17,31
Podíl inzerované ceny a inzerovaného pronájmu totožného pozemku [%]	5,00 až 8,00	---	5,19

Dle komentáře k oceňování majetku - Věcná břemena k 1. lednu 2014 publikovaného Ministerstvem financí se obvyklé nájemné „podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití.“ (47, str. 13) Dle komentáře vydaného v roce 2011 byla tato hodnota 4 – 5 %. (48, str. 6)

Dle vyhodnocení použité databáze se zjištěné hodnoty výrazně liší od hodnot publikovaných v komentáři k oceňování věcných břemen. Odpovídající jsou pouze podíly zjištěné porovnáním inzerovaného nájemného a inzerované ceny prodeje u komerčních pozemků nabízených současně k prodeji i k pronájmu.

Výrazně se liší také hodnoty zjištěné jednotlivými metodami. Například u pozemků inzerovaných ve městě Olomouci je rozdíl výsledků mezi I. a II.

metodou 5,11 %, v Ostravě tento rozdíl činí 2,66 % a u pozemků inzerovaných ve městě Brno je tento rozdíl nejnižší, a to 1,21 %.

Zpřesnění výsledků je možné dosáhnout sběrem dat po delší období, čímž by se zvětšil objem databáze. Pozemky by bylo možné členit do skupin dle polohy. Poloha pozemku, a tím také její dostupnost nebo například atraktivnost umístění pozemku, má na cenu prodeje, ale také pronájmu, velký vliv.

Tab. 26: Shrnutí výsledků zjištěných porovnáním vybraných pozemků, zdroj: autor

	Brno	Olomouc	Ostrava
Podíl průměrného inzerovaného nájemného z průměrné inzerované ceny vybraných pozemků [%]	6,76	7,58	11,66

V případě, že jsou z databáze vybrány pozemky nacházející se ve stejné městské části, výsledné hodnoty se liší od hodnot popsanych výše. V Ostravě se podíl inzerovaného nájemného snížil téměř o 3 %. V Brně došlo k ponížení podílu o 3,44 %, zatímco v Olomouci došlo k mírnému navýšení o 0,72 %.

Tyto hodnoty se opět pohybují v rozmezí daném komentářem Ministerstva financí, což je 4 – 8 %.

Tab. 27: Porovnání procentuálních sazeb podílu inzerovaného nájemného upraveného koeficientem redukce na pramen ceny s cenou určenou dle cenové mapy ve vybraných městech, zdroj: autor, databáze

	Brno	Olomouc	Ostrava
Minimální sazba [%]	4,00	2,35	7,82
Maximální sazba [%]	27,00	31,25	21,47
Rozdíl sazeb [%]	23,00	28,90	13,65

Procentuální sazby podílu inzerovaného nájemného upraveného koeficientem redukce na pramen ceny s cenou přiřazenou dle aktuální cenové mapy mají napříč městy velký rozptyl. V Brně se tato sazba pohybuje mezi 4 až 27 %, v Olomouci je tato sazba 2,35 až 31,25 % a Ostrava má rozmezí této sazby 7,82 až 21,47 %.

9 ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývá analýzou trhu s komerčními pozemky určenými k prodeji či k pronájmu ve městech Brno, Ostrava a Olomouc.

Hlavním úkolem bylo shromáždit databázi těchto pozemků a tu následně vyhodnotit. Inzeráty byly do databáze staženy ze serveru www.sreality.cz. Stahování probíhalo v období listopad 2015 až duben 2016. Celkem databáze obsahuje 138 inzerátů, z nichž je 106 inzerovaných komerčních pozemků určených k prodeji a 32 inzerovaných pozemků určených k pronájmu.

Databáze byla pro každé město vyhodnocena třemi metodami. V prvním kroku jde o porovnání průměrného inzerovaného nájemného z komerčních pozemků s průměrnou inzerovanou cenou komerčních pozemků určených k prodeji. Dále byla ke každému inzerovanému nájemnému přiřazena cena dle aktuální cenové mapy. Průměrné hodnoty inzerovaného nájemného a cen z cenové mapy byly srovnány. Poslední, třetí metodou je porovnání inzerovaného nájemného a inzerované ceny totožného pozemku. Výstupem každé z metod je podíl inzerovaného nájemného z porovnávaných cen.

Nejpřesnější metodou ke zjištění podílu nájemného z ceny pozemku by bylo porovnání cen nájemného reálně pronajatých pozemků s cenami skutečně prodaných komerčních pozemků (zjištěné například ze smluv o pronájmu pozemku a z kupních smluv).

Dále je vhodné pozemky třídit dle polohy, dostupnosti a dalších parametrů, které výrazně ovlivňují cenu prodeje, ale i pronájmu.

Pro určování procentuální sazby podílu nájemného z ceny pozemku neexistuje pevně daný postup nebo metodika. Procentuální sazby inzerovaných pozemků v databázi se výrazně liší napříč městy.

Z průzkumu vyplývá, že se ke stanovení procentuální sazby přistupuje individuálně s ohledem například na polohu pozemku vzhledem k dostupnosti či atraktivnosti místa, kde se pozemek nachází, a dalších parametrů, které tyto sazby ovlivňují.

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace

- (13) ORT, Petr. *Cenové mapy České republiky 2/2014*. Praha: Verlag Dashöfer, 2014. ISSN 978-80-87963-03-6.
- (4) KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4567-3.
- (8) KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. Brno: Vysoké učení v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4563-5.
- (12) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 9788072046300.
- (9) BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1997. ISBN 80-7204-133-9.
- (5) KAŇOKOVÁ, Jara. *Základy statistiky a počtu pravděpodobnosti: Díl I. Popis jednorozměrných statistických souborů*. 1. Ústí nad Labem: Fakulta sociálně ekonomická UJEP v Ústí nad Labem, 1996. ISBN 80-7044-143-7.
- (7) *International valuation standards 2011*. 1. London: International Valuation Standards Council, c2011. ISBN 9780956931306.

Zákony, vyhlášky a předpisy

- (3) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (2) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (10) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
- (6) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

- (11) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (49) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (47) MINISTERSTVO FINANCÍ. *Komentář - Věcná břemena po 1. lednu 2014*. 1. 2016.
- (48) MINISTERSTVO FINANCÍ. *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*. 2011.

Články

- (51) RUBEROVÁ, Marie. Vztah mezi nájemným z pozemku a cenou pozemku. *Sborník JuFoS 2015*. 2015.

Vysokoškolské práce

- (50) KUBÍČEK, Josef. *Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě*. Vysoké učení technické v Brně, 2013. Disertační práce. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Elektronické zdroje

- (14) Český statistický úřad [online]. 2016. Dostupné také z: www.czso.cz
- (15) Brno - oficiální web statutárního města [online]. 2016. Dostupné také z: www.brno.cz
- (21) Statutární město Olomouc: oficiální informační portál [online]. Olomouc, 2016. Dostupné také z: www.olomouc.eu
- (32) Statutární město Ostrava: oficiální portál [online]. Ostrava, 2016. Dostupné také z: www.ostrava.cz/cs
- (52) Wikimedia Commons [online]. 2016. Dostupné z: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Okresy_%C4%8CR_2007.PNG
- (53) Induktivní statistika [online]. Dostupné také z: <https://homen.vsb.cz/~oti73/cdpast1/KAP11/KAP11.HTM>

- (16) STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 6: Textová část*. 1. Brno, 2003.
- (17) STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7: Textová část*. 1. Brno, 2006.
- (18) STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8: Textová část*. Brno, 2010.
- (19) STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 9: Textová část*. Brno, 2012.
- (20) STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10: Textová část*. Brno, 2014.
- (22) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2006/2007): Textová část*. Olomouc, 2006.
- (23) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2007/2008): Textová část*. Olomouc, 2007.
- (24) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2008/2009): Textová část*. Olomouc, 2008.
- (25) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2009/2010): Textová část*. Olomouc, 2009.
- (26) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2010/2011): Textová část*. Olomouc, 2010.
- (27) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2011/2012): Textová část*. Olomouc, 2011.
- (28) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2012/2013): Textová část*. Olomouc, 2012.
- (29) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2013/2014): Textová část*. Olomouc, 2013.
- (30) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2014/2015): Textová část*. Olomouc, 2014.

- (31) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2015/2016): Textová část.* Olomouc, 2015.
- (33) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 3: Textová část.* Ostrava, 2001.
- (34) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 4: Textová část.* Ostrava, 2003.
- (35) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 5: Textová část.* Ostrava, 2004.
- (36) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 6: Textová část.* Ostrava, 2005.
- (37) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 7: Textová část.* Ostrava, 2006.
- (38) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 8: Textová část.* Ostrava, 2007.
- (39) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 9: Textová část.* Ostrava, 2008.
- (40) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 10: Textová část.* Ostrava, 2009.
- (41) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 11: Textová část.* Ostrava, 2010.
- (42) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 12: Textová část.* Ostrava, 2011.
- (43) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 13: Textová část.* Ostrava, 2012.
- (44) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 14: Textová část.* Ostrava, 2013.
- (45) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 15: Textová část.* Ostrava, 2014.

(46) STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. *Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 16: Textová část*. Ostrava, 2015.

11 SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Shrnutí informací uvedených v textových částech cenových map města Brna č. 6, 7, 8, 9 a 10 (16) (17) (18) (19) (20)	27
Tab. 2: Tabulka rozpětí cen pozemků v cenové mapě převzatá z textové části cenové mapy města Brna č. 10 (20).....	29
Tab. 3: Shrnutí informací uvedených v textových částech cenových map města Olomouce (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31)	32
Tab. 4: Shrnutí informací z textových částí cenových map města Ostravy (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46).....	35
Tab. 5: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze	40
Tab. 6: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze	43
Tab. 7: Databáze pozemků inzerovaných současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor	46
Tab. 8: Vyhodnocení databáze pozemků nabízených současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor.....	47
Tab. 9: Databáze vybraných komerčních pozemků určených k prodeji, zdroj: autor, databáze	47
Tab. 10: Databáze vybraných komerčních pozemků určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze	48
Tab. 11: Vyhodnocení databáze vybraných pozemků, zdroj: autor	48
Tab. 12: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze	51
Tab. 13: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze	54
Tab. 14: Databáze vybraných pozemků určených k prodeji, zdroj: autor, databáze	56
Tab. 15: Databáze vybraných pozemků určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze	57
Tab. 16: Vyhodnocení databáze vybraných pozemků, zdroj: autor	57
Tab. 17: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze	60

Tab. 18: Vyhodnocení databáze, zdroj: autor, databáze	63
Tab. 19: Databáze pozemků inzerovaných současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor	66
Tab. 20: Vyhodnocení databáze pozemků nabízených současně k prodeji i k pronájmu, zdroj: autor	66
Tab. 21: Databáze vybraných pozemků určených k prodeji, zdroj: autor, databáze	67
Tab. 22: Databáze vybraných pozemků určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze	67
Tab. 23: Vyhodnocení databáze vybraných pozemků, zdroj: autor.....	67
Tab. 24: Vyhodnocení zjištěných cen komerčních pozemků v Brně, Olomouci a Ostravě, zdroj: autor, databáze.....	68
Tab. 25: Vyhodnocení zjištěných podílů, zdroj: autor, databáze	69
Tab. 26: Shrnutí výsledků zjištěných porovnáním vybraných pozemků, zdroj: autor.....	70
Tab. 27: Porovnání procentuálních sazeb podílu inzerovaného nájemného upraveného koeficientem redukce na pramen ceny s cenou určenou dle cenové mapy ve vybraných městech, zdroj: autor, databáze	71

12 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Počet komerčních pozemků v databázi určených k pronájmu, zdroj: autor, databáze	24
Graf 2: Počet komerčních pozemků v databázi určených k prodeji nebo k pronájmu, zdroj: autor, databáze	25
Graf 3: Inzerované nájemné z pozemku a inzerovaná cena komerčních pozemků, zdroj: autor, databáze.....	41
Graf 4: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze.....	41
Graf 5: Rozpětí inzerované ceny komerčních pozemků za 1 m ² , zdroj: autor, databáze	42
Graf 6: Průměrné inzerované nájemné z pozemku a průměrná cena z cenové mapy města Brna, zdroj: autor, databáze.....	44
Graf 7: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze.....	44
Graf 8: Vztah mezi inzerovaným nájemným a cenou v cenové mapě, zdroj: autor, databáze	45
Graf 9: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze.....	52
Graf 10: Inzerované nájemné z pozemku a inzerovaná cena komerčních pozemků, zdroj: autor, databáze	52
Graf 11: Rozpětí inzerované ceny komerčních pozemků za 1 m ² , zdroj: autor, databáze	53
Graf 12: Průměrné inzerované nájemné z pozemku a průměrná cena z cenové mapy města Brna, zdroj: autor, databáze.....	55
Graf 13: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze.....	55
Graf 14: Vztah mezi inzerovaným nájemným a cenou v cenové mapě, zdroj: autor, databáze	56

Graf 15: Inzerované nájemné z pozemku a inzerovaná cena komerčních pozemků, zdroj: autor, databáze.....	61
Graf 16: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze	61
Graf 17: Rozpětí inzerované ceny komerčních pozemků za 1 m ² , zdroj: autor, databáze	62
Graf 18: Průměrné inzerované nájemné z pozemku a průměrná cena z cenové mapy města Brna, zdroj: autor, databáze	64
Graf 19: Vyhodnocení databáze – minimální, maximální a průměrné hodnoty, zdroj: autor, databáze	64
Graf 20: Vztah mezi inzerovaným nájemným a cenou v cenové mapě, zdroj: autor, databáze	65

13 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Mapa správního uspořádání České republiky ke dni 31. 1. 2015 s vyznačením vyhodnocovaných měst, zdroj: web (52), úpravy: autor (vyznačení vybraných měst).....	23
Obr. 2: Administrativní mapa městských částí správního obvodu Brno (14)	26
Obr. 3: Mapa městských částí správního obvodu Olomouc (21)	31
Obr. 4: Mapa městských obvodů města Ostravy s rozdělením mezi Moravu (žlutá) a Slezsko (zelená).....	34
Obr. 5: Rozmístění pozemků určených k pronájmu z databáze, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	38
Obr. 6: Zobrazení výše nájemného vzhledem k poloze. Maximální a minimální hodnota nájmu zvýrazněna, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	39
Obr. 7: Rozmístění inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Olomouc, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	49
Obr. 8: Rozpětí ceny inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Olomouc. Minimální a maximální hodnoty jsou vyznačeny, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	50
Obr. 9: Rozmístění pozemků určených k pronájmu ve městě Ostrava, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	58
Obr. 10: Rozpětí ceny inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Olomouc. Minimální a maximální hodnoty jsou vyznačeny, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	59

14 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

CM	cenová mapa
ZOC	zákon o cenách
ZOM	zákon o oceňování majetku
IVS	Mezinárodní oceňovací standardy
NOZ	Nový občanský zákoník

15 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Databáze inzerovaných komerčních pozemků k prodeji ve městě Brně	86
Příloha 2: Databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Brně	89
Příloha 3: Databáze komerčních pozemků k prodeji ve městě Olomouci	90
Příloha 4: Databáze komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Olomouci	90
Příloha 5: Databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k prodeji ve městě Ostravě	91
Příloha 6: Databáze komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Ostravě	93
Příloha 7: Zobrazení výše inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Brno, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	93
Příloha 8: Zobrazení výše inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Olomouc, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	93
Příloha 9: Zobrazení výše inzerovaného nájemného vzhledem k poloze ve městě Ostrava, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	93
Příloha 10: Zobrazení výše inzerované ceny komerčních pozemků vzhledem k poloze ve městě Brno, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	93
Příloha 11: Zobrazení výše inzerované ceny komerčních pozemků vzhledem k poloze ve městě Olomouc, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	93
Příloha 12: Zobrazení výše inzerované ceny komerčních pozemků vzhledem k poloze ve městě Ostrava, zdroj: autor, databáze, GoogleMaps	93
Příloha 13: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k prodeji v Brně, zdroj: autor, databáze	94
Příloha 14: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k pronájmu v Brně, zdroj: autor, databáze	95

Příloha 15: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k prodeji v Olomouci, zdroj: autor, databáze	96
Příloha 16: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k pronájmu v Olomouci, zdroj: autor, databáze	96
Příloha 17: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k prodeji v Ostravě, zdroj: autor, databáze	97
Příloha 18: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k pronájmu v Olomouci, zdroj: autor, databáze	98

16 PŘÍLOHY

Příloha 1: Databáze inzerovaných komerčních pozemků k prodeji ve městě Brně

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inženýrské sítě	Poznámky
1	Vídeňská	1565	5 477 500	3 500,00		ke komerčním účelům
2	Tovární	2692	11 900 000	4 420,51	el, voda, kan	budovy ke sklad., výr, adm.účelům
3	Brno - Dolní Heršpice	4378	10 156 960	2 320,00	na hranici	lehká výroba a skladování
4	Petláková	4789	8 620 200	1 800,00	u pozemku	skladování a výroba
5	Kozí horka	4837	9 674 000	2 000,00	80m od pozemku	pro výstavbu domova důchodců
6	Rakovec	6130	6 130 000	1 000,00	el na hranici, bez vody, kan.plan 50m od pozemku	pro rekreaci široké veřejnosti
7	Brno - Útěchov	3910	14 467 000	3 700,00	na hranici	vč.provize, pro DPS
8	Brno - Ivanovice	473	2 000 000	4 228,33	el, voda v dosahu	projekt, stav.povolení, prodejna, servis
9	Brno - Útěchov	492	2 656 800	5 400,00	u pozemku	obchody, služby, část pro bydlení
10	Brno - Černovice	1300	3 900 000	3 000,00	na pozemku	
11	K Terminálu	2000	4 200 000	2 100,00	u pozemku	k výstavbě obchodních proozoven, atd
12	Pražská	2054	5 135 000	2 500,00	u pozemku	pro sídlo firmy, sklad
13	Jedovnická	1200	2 700 000	2 250,00	u pozemku	+podíl na IS, pro admin., maloobchod, velkoobchod, atd
14	Pražská	2000	5 000 000	2 500,00	v komunikaci	pro sídlo firmy, výrobu, sklady, atd
15	Brno - Bosonohy	2030	5 075 000	2 500,00		pro sklad, autoservis, admin., výroba
16	Brno - Komárov	1200	5 800 000	4 833,33	u pozemku	administrativa, maloobchod, velkoobchod
17	Brno - Chrlice	1333	4 500 000	3 375,84	na pozemku, studna	projekt doč.kanc.objektu
18	Novolíšeňská	1383	3 858 570	2 790,00		smíšená zástavba obchodu a služeb
19	Trnkova	1408	2 956 800	2 100,00	u pozemku	smíšená zástavba obchodu a služeb

Příloha 1 (pokračování): Databáze inzerovaných komerčních pozemků k prodeji ve městě Brně

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inženýrské sítě	Poznámky
20	Vídeňská	1887	6 500 000	3 444,62	u hranice pozemku	ÚR pro dvě admin.budovy
21	Brno - Komín	2338	4 676 000	2 000,00		sport
22	Brno	2600	6 240 000	2 400,00	k dispozici	skladová nebo výrobní hala
23	Hněvkovského	2621	3 931 500	1 500,00		autobazar
24	Brno - Komárov	2783	7 957 590	2 859,36	u hranice	sídlo firmy, hala pro skladování,...
25	Košuličova	2800	8 960 000	3 200,00	na pozemku	sídlo firmy, skladování,...
26	Dlážděná	2998	4 497 000	1 500,00	u pozemku	plocha smíšená výroby a služeb
27	Brno - Medlánky	3039	16 258 650	5 350,00	u hranice	plocha smíšená výroby a služeb
28	Maříkova	3309	19 900 000	6 013,90	na pozemku	autosalon, sklad, výroba, prodejna,...
29	Brno - Komárov	3450	7 590 000	2 200,00	u pozemku	plocha smíšená výroby a služeb
30	Čejkovická	3500	9 175 000	2 621,43	v blízkosti	sport
31	Brno	3510	4 900 000	1 396,01	na hranici	SP na skladověvýrobní halu
32	Brno - Líšeň	3702	9 255 000	2 500,00		servis, pneuservis,...
33	Brno - Černovice	3761	9 778 600	2 600,00		autobazar, stanice LPG
34	Brno - Medlánky	3978	21 282 300	5 350,00		plocha smíšená výroby a služeb
35	Brno - Žebětín	4222	1 595 916	378,00	200 m od pozemku	občanská vybavenost
36	Brno - Kníničky	5496	13 740 000	2 500,00	na hranici	sport a rekreace
37	Brno - Líšeň	6000	15 000 000	2 500,00	možnost napojení	administrativ,a výrobní a skladové haly
38	Brno	6200	25 358 000	4 090,00	u pozemku	STK
39	Brno - Komárov	8400	28 140 000	3 350,00	u pozemku	pro sídlo firmy, výrobu, sklady, atd

Příloha 1 (pokračování): Databáze inzerovaných komerčních pozemků k prodeji ve městě Brně

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inženýrské sítě	Poznámky
40	Jihlavská	8705	30 467 500	3 500,00	v dosahu	pro sídlo firmy, výrobu, sklady, atd
41	Řípská	10867	42 381 300	3 900,00	na hranici	výroba
42	Brno	11000	30 800 000	2 800,00	na pozemku	lehká výroba, sklady, administrativa
43	Vídeňská	12065	31 369 000	2 600,00		sklady, výrobní haly
44	Brno - Dolní Heršpice	12137	7 282 200	600,00		
45	Brno - Horní Heršpice	16087	16 087 000	1 000,00		výrobní a nevýrobní
46	Brno - Líšeň	20000	44 000 000	2 200,00	možnost napojení	administrativa, výrobní a skladové haly
47	Brno - Přízřenice	23366	23 366 000	1 000,00		průmyslová výstavba
48	Hradecká	261	182 700	700,00	v dosahu	komerční výstavba
49	Brno - Komín	334	835 000	2 500,00		výroba a služby
50	Brno - Ivanovice	400	1 200 000	3 000,00	u pozemku	služby a drobné podnikání
51	Brno - Útěchov	473	2 270 400	4 800,00	na pozemku	komerční výstavba
52	Brno - Útěchov	492	2 656 800	5 400,00	u pozemku	obchody, služby, sídlo firmy
53	Brno - Žabovřesky	874	1 442 100	1 650,00		stavba pro dopravu, parkoviště

Příloha 2: Databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Brně

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerované nájemné [Kč/měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Povrch	Poznámky	Cena v CM [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
1	Brno - Líšeň	1000	40000	40,00	štěrk	možnost kanceláře, zázemí	1600	480,00	30
2	Vídeňská	1650	33000	20,00		vč.provize, možnost kanceláří	2780	240,00	8,63
3	Jihlavská	1750	30000	17,14	asfalt		1120	205,71	18,37
4	Brno - Komárov	2621	30000	11,45	štěrk		2180	137,35	6,3
5	Brno - Slatina	3000	87500	29,17	nezpevněná	+energie, služby; možnost obytné buňky	2200	350,00	15,91
6	Vídeňská	5165	116493	22,55			3000	270,65	9,02
7	Olomoucká	5892	58920	10,00			2150	120,00	5,58
8	Červený kopec	27483	229025	8,33			1800	100,00	5,56
9	Metodějova	732	35000	47,81		možnost kanceláří	2750	573,77	20,86
10	Křižíkova	800	20000	25,00	zpevněný	vrátnice,	2300	300,00	13,04
11	Křídlovická	865	20000	23,12	zpevněný	voda	6370	277,46	4,36
12	Mojmírovo náměstí	900	18750	20,83			3570	250,00	7
13	Tuřanka	1000	29167	29,17	zpevněný (beton)	kamery, hlídací služba	2200	350,00	15,91
14	Karásek	1345	44834	33,33	zpevněný (beton)		2100	400,01	19,05
15	Tuřanka	2500	72917	29,17	zpevněný (beton)	vč.provize	2200	350,00	15,91
16	Maříkova	3309	82725	25,00		voda	2500	300,00	12
17	Brno - Přízřenice	750	12000	16,00	zpevněná		2400	192,00	8

Příloha 3: Databáze komerčních pozemků k prodeji ve městě Olomouci

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inženýrské sítě	Poznámky
1	Olomouc	501	1 497 990	2 990,00	u pozemku	ke smíšené výstavbě
2	Přerovská	2564	5 490 000	2 141,19	na hranici	smíšená obytná plocha
3	Olomouc - Slavonín	2571	5 913 300	2 300,00	u pozemku	sídlo firmy
4	U pekárny	2952	5 313 600	1 800,00	na hranici	komerční a smíšená výstavba
5	Slavonínská	3133	4 856 150	1 550,00		bytový dům
6	Šlechtitelů	3585	5 377 500	1 500,00	na hranici	komerční výstavba
7	Zolova	4204	13 032 400	3 100,00	u pozemku	smíšená zástavba
8	Olomouc - Holice	4840	7 211 600	1 490,00	na hranici	plocha smíšená výrobní
9	Dolní novosadská	6151	9 841 600	1 600,00		čerpací stanice, sklady,...
10	Lipenská	6629	17 235 400	2 600,00	na pozemku	menší adm.budova, hala,...
11	Olomouc	18857	16 028 450	850,00		sklady, lehká výroba, ...

Příloha 4: Databáze komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Olomouci

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerované nájemné [Kč/měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Povrch	Poznámky	Cena v CM [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
1	Přerovská	1300	20 000	15,38	zpevněný	+energie, voda, kancelář, wc	1 150	184,62	16,05
2	Olomouc - Holice	1500	13 000	8,67	zpevněný		1 400	104,00	7,43
3	Týnecká	1800	15 000	8,33		+služby,	1 400	100,00	7,14
4	Olomouc - Chválkovice	2600	25 000	9,62			840	115,38	13,74
5	Sladkovského	600	12 500	20,83	zpevněný (asfalt)	možnost kanceláří	720	250,00	34,72
6	Stará přerovská	1500	20 000	13,33		možnost kanceláří	1 400	160,00	11,43
7	Střední novosadská	4160	15 000	3,61		voda, plyn,	1 660	43,27	2,61

Příloha 5: Databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k prodeji ve městě Ostravě

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inženýrské sítě	Poznámky
1	Škrobálkova	1065	1 050 000	985,92	na hranici	hala, knac.prostory, ...
2	Novoveská	1101	2 202 000	2 000,00		vč.provize
3	Ostrava	1127	1 336 500	1 185,89	na pozemku	vč.provize
4	Frýdecká	1150	1 033 850	899,00	na hranici	vč.provize, lehký průmysl
5	Výškovická	1369	1 200 000	876,55		vč.provize, lehká průmyslová výroba, sklad, servis,...
6	Orlovská	1429	1 079 000	755,07	na pozemku	vč.provize, hala, sklad
7	Mariánskohorská	1580	1 999 000	1 265,19	u pozemku	vč.provize, služby, sklady,...
8	Polanecká	1650	1 090 000	660,61	u pozemku	sídlo firmy
9	Františka a Anny Ryšových	2851	2 450 000	859,35	na hranici	prodej, stavebniny,...
10	Orlovská	3000	3 600 000	1 200,00	na pozemku	součást výrobního areálu
11	Ostrava - Poruba	3160	6 320 000	2 000,00	v blízkosti	sídlo firmy, administrativa, ...
12	Ostrava - Bartovice	4458	1 292 820	290,00	na hranici	vč.provize
13	Ostrava - Svinov	4500	4 500 000	1 000,00	u pozemku	kanceláře, sklady, výroby,...
14	U Vozovny	4600	5 474 000	1 190,00	na pozemku	lehký průmysl, doprava,...
15	Antonína Kubity	5000	1 495 000	299,00	k dispozici	vč.provize
16	Mariánskohorská	6082	11 251 700	1 850,00	na hranici	lehký průmysl, výroba, sklady
17	Zvěřinská	6952	3 999 000	575,23		vč.provize, skladování, výroba
18	Muglinovská	7500	5 925 000	790,00		supermarket, provozovna, servis
19	Orlovská	7600	9 120 000	1 200,00	na pozemku	součást výrobního areálu
20	Ostrava - Radvanice	8251	1 399 000	169,56	u pozemku	vč.provize
21	Ostrava - Kunčičky	8971	5 800 000	646,53		vč.provize
22	Paskovská	11790	11 790 000	1 000,00	v místě	hromadné bydlení

*Příloha 5 (pokračování): Databáze inzerovaných komerčních pozemků určených k prodeji ve městě
Ostravě*

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerovaná cena [Kč]	Inzerovaná cena [Kč/m ²]	Inženýrské sítě	Poznámky
23	Rudná	12840	12 840 000	1 000,00		vč.provize, supermarket, prodejní sklad,...
24	Orlovská	12945	15 534 000	1 200,00	na pozemku	součást výrobního areálu
25	Ostrava - Dubina	14251	21 376 500	1 500,00	v dosahu	vč.provize
26	Výstavní	17362	22 570 600	1 300,00	u pozemku	vč.provize
27	Střádalů	20335	11 350 000	558,15	u pozemku	lehký průmysl
28	Frydecká	28000	23 800 000	850,00	na hranici	autosalon, prodejna, sklad
29	Petra Karla	65000	78 000 000	1 200,00	na pozemku	průmyslový areál
30	Jungmannova	251	399 000	1 589,64	u pozemku	sídlo firmy
31	Cihelní	300	550 000	1 833,33	na pozemku	vč.provize
32	Ostrava - Hrušov	423	286 300	676,83	na pozemku	vč.provize, kanceláře, obchod,
33	Ostrava - Hulváky	496	699 000	1 409,27	u pozemku	bydlení a služby
34	Šmídova	680	399 000	586,76	na pozemku	vč.provize, průmyslová zona
35	Muklova	857	1 350 000	1 575,26		
36	17. listopadu	7447	7 447 000	1 000,00	v dosahu	sport
37	Orlovská	3895	1 170 000	300,39	na hranici	
38	Ostrava - Poruba	3431	6 862 000	2 000,00		vč.provize
39	Cihelní	265	490 000	1 849,06		
40	Ostrava - Hrušov	2371	1 010 000	425,98	na hranici	vč.provize, výrobní hala, apod.
41	Místecká	3392	3 385 216	998,00		vč.provize, lehký průmysl
42	Lihovarská	779	750 000	962,77	na pozemku	vč.provize, lehký průmysl

Příloha 6: Databáze komerčních pozemků určených k pronájmu ve městě Ostravě

ID	Umístění	Plocha [m ²]	Inzerované nájemné [Kč/měsíc]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Povrch	Poznámky	Cena v CM [Kč/m ²]	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Podíl [%]
1	Ostrava - Hrušov	11200	60 000	5,36	zpevněný	zděná hala 390m ²	740	64,29	8,69
2	Bedřišská	2000	15 000	7,50	zpevněný (beton)	zabezpečení,	450	90,00	20
3	U Řeky	4500	45 000	10,00	zpevněný (beton)	hlídáno, možnost kanceláře	570	120,00	21,05
4	Karolina	10000	100 000	10,00	zpevněný		1 100	120,00	10,91
5	U Řeky	4450	37 084	8,33	zpevněný (asfalt)	hlídáno, možnost kanceláře	570	100,00	17,54
6	Ruská	6000	175 000	29,17			900	350,00	38,89
7	Cihelní	265	2 000	7,55			700	90,57	12,94
8	Výstavní	195	5 000	25,64	štěrk	pro prodej, možný stánek	1 290	307,69	23,85

Příloha 13: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k prodeji v Brně, zdroj: autor, databáze

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky			
1	3 200,00 Kč	n	T_α	Průměr	2 824,93		
2	3 500,00 Kč	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	1 333,76		
3	4 420,51 Kč	4	1,469	$X_{min}X_{min}$	378,00		
4	2 320,00 Kč	5	1,673	$X_{max}X_{max}$	6 013,90		
5	1 800,00 Kč	6	1,822	$T_{min}T_{min}$	1,834609807		
6	2 000,00 Kč	7	1,938	$T_{max}T_{max}$	2,390961354		
7	1 000,00 Kč	8	2,031	Počet prvků n	53		
8	3 700,00 Kč	9	2,109	Testová kritéria			
9	4 228,33 Kč	10	2,177				
10	5 400,00 Kč	11	2,235				
11	2 859,36 Kč	12	2,287	1. posouzení:	T_{min}, T_{max}	$T_{\alpha n}$	Podmínka
12	3 000,00 Kč	13	2,331	Platí $T_{min} \leq T_{\alpha n}$	1,834609807	2,981	platí
13	2 100,00 Kč	14	2,371	Platí $T_{max} \leq T_{\alpha n}$	2,390961354	2,981	platí
14	2 500,00 Kč	15	2,408				
15	2 250,00 Kč	16	2,443				
16	2 500,00 Kč	17	2,475				
17	2 500,00 Kč	18	2,504				
18	4 833,33 Kč	19	2,531				
19	3 375,84 Kč	20	2,557				
20	2 790,00 Kč	21	2,580				
21	2 100,00 Kč	22	2,603				
22	3 444,62 Kč	23	2,624				
23	2 000,00 Kč	24	2,644				
24	2 400,00 Kč	25	2,662				
25	1 500,00 Kč	30	2,75				
26	1 500,00 Kč	35	2,82				
27	5 350,00 Kč	40	2,87				
28	6 013,90 Kč	45	2,92				
29	2 200,00 Kč	50	2,96				
30	2 621,43 Kč	60	3,03				
31	1 396,01 Kč	70	3,09				
32	2 500,00 Kč	80	3,14				
33	2 600,00 Kč	90	3,18				
34	5 350,00 Kč	100	3,21				
35	378,00 Kč						
36	2 500,00 Kč	46	2 200,00 Kč				
37	2 500,00 Kč	47	1 000,00 Kč				
38	4 090,00 Kč	48	700,00 Kč				
39	3 350,00 Kč	49	2 500,00 Kč				
40	3 500,00 Kč	50	3 000,00 Kč				
41	3 900,00 Kč	51	4 800,00 Kč				
42	2 800,00 Kč	52	5 400,00 Kč				
43	2 600,00 Kč	53	1 650,00 Kč				
44	600,00 Kč						
45	1 000,00 Kč						

Příloha 14: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k pronájmu v Brně, zdroj: autor, databáze

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	
1	480,00	n	T_α
2	240,00	3	1,150
3	205,71	4	1,469
4	137,35	5	1,673
5	350,00	6	1,822
6	270,65	7	1,938
7	120,00	8	2,031
8	100,00	9	2,109
9	573,77	10	2,177
10	300,00	11	2,235
11	277,46	12	2,287
12	250,00	13	2,331
13	350,00	14	2,371
14	400,01	15	2,408
15	350,00	16	2,443
16	300,00	17	2,475
17	192,00	18	2,504
18		19	2,531
19		20	2,557
20		21	2,580
21		22	2,603
22		23	2,624
23		24	2,644
24		25	2,662

Číselné charakteristiky	
Průměr	288,06
Výběrová směrodatná odchylka	124,83
$X_{\min}X_{\min}$	100,00
$X_{\max}X_{\max}$	573,77
$T_{\min}T_{\min}$	1,506549897
$T_{\max}T_{\max}$	2,288898531
Počet prvků n	17

Testová kritéria			
1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Podmínka
Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,506549897	2,475	platí
Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	2,288898531	2,475	platí

Příloha 15: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k prodeji v Olomouci, zdroj: autor, databáze

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky	
1	2 990,00 Kč	n	T_{α}	Průměr	1 992,84
2	2 141,19 Kč	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	699,61
3	2 300,00 Kč	4	1,469	$X_{\min}X_{\min}$	850,00
4	1 800,00 Kč	5	1,673	$X_{\max}X_{\max}$	3 100,00
5	1 550,00 Kč	6	1,822	$T_{\min}T_{\min}$	1,633527086
6	1 500,00 Kč	7	1,938	$T_{\max}T_{\max}$	1,582541522
7	3 100,00 Kč	8	2,031	Počet prvků n	11
8	1 490,00 Kč	9	2,109	Testová kritéria	
9	1 600,00 Kč	10	2,177		
10	2 600,00 Kč	11	2,235		
11	850,00 Kč	12	2,287		
12		13	2,331	1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$
13		14	2,371	Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,633527086
				Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,582541522
				$T_{\alpha n}$	2,235
				Podmínka	platí
					platí

Příloha 16: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k pronájmu v Olomouci, zdroj: autor, databáze

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky	
1	184,62	n	T_{α}	Průměr	136,75
2	104,00	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	67,42
3	100,00	4	1,469	$X_{\min}X_{\min}$	43,27
4	115,38	5	1,673	$X_{\max}X_{\max}$	250,00
5	250,00	6	1,822	$T_{\min}T_{\min}$	1,386513394
6	160,00	7	1,938	$T_{\max}T_{\max}$	1,679644636
7	43,27	8	2,031	Počet prvků n	7
8		9	2,109	Testová kritéria	
9		10	2,177		
10		11	2,235		
11		12	2,287		
12		13	2,331	1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$
13		14	2,371	Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,386513394
				Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,679644636
				$T_{\alpha n}$	1,938
				Podmínka	platí
					platí

Příloha 17: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k prodeji v Ostravě, zdroj: autor, databáze

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky	
1	985,92 Kč	n	T_{α}	Průměr	1 059,84
2	2 000,00 Kč	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	494,93
3	1 185,89 Kč	4	1,469	$X_{\min}X_{\min}$	169,56
4	899,00 Kč	5	1,673	$X_{\max}X_{\max}$	2 000,00
5	876,55 Kč	6	1,822	$T_{\min}T_{\min}$	1,798827178
6	755,07 Kč	7	1,938	$T_{\max}T_{\max}$	1,899594077
7	1 265,19 Kč	8	2,031	Počet prvků n	42
8	660,61 Kč	9	2,109	Testová kritéria	
9	859,35 Kč	10	2,177		
10	1 200,00 Kč	11	2,235	1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$ $T_{\alpha n}$ Podmínka
11	2 000,00 Kč	12	2,287	Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,798827178 2,880 platí
12	290,00 Kč	13	2,331	Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,899594077 2,880 platí
13	1 000,00 Kč	14	2,371		
14	1 190,00 Kč	15	2,408		
15	299,00 Kč	16	2,443		
16	1 850,00 Kč	17	2,475		
17	575,23 Kč	18	2,504		
18	790,00 Kč	19	2,531		
19	1 200,00 Kč	20	2,557		
20	169,56 Kč	21	2,580		
21	646,53 Kč	22	2,603		
22	1 000,00 Kč	23	2,624		
23	1 000,00 Kč	24	2,644		
24	1 200,00 Kč	25	2,662		
25	1 500,00 Kč	30	2,75		
26	1 300,00 Kč	35	2,82		
27	558,15 Kč	40	2,87		
28	850,00 Kč	45	2,92		
29	1 200,00 Kč	50	2,96		
30	1 589,64 Kč	60	3,03		
31	1 833,33 Kč	70	3,09		
32	676,83 Kč	80	3,14		
33	1 409,27 Kč	90	3,18		
34	586,76 Kč	100	3,21		
35	1 575,26 Kč				
36	1 000,00 Kč				
37	300,39 Kč				
38	2 000,00 Kč				
39	1 849,06 Kč				
40	425,98 Kč				
41	998,00 Kč				
42	962,77 Kč				

Příloha 18: Grubbsův parametrický test – databáze pozemků k pronájmu v Olomouci, zdroj: autor, databáze

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	
1	64,29	n	T_{α}
2	90,00	3	1,150
3	120,00	4	1,469
4	120,00	5	1,673
5	100,00	6	1,822
6	350,00	7	1,938
7	90,57	8	2,031
8	307,69	9	2,109
9		10	2,177
10		11	2,235
11		12	2,287
12		13	2,331
13		14	2,371

Číselné charakteristiky	
Průměr	155,32
Výběrová směrodatná odchylka	109,17
$X_{\min}X_{\min}$	64,29
$X_{\max}X_{\max}$	350,00
$T_{\min}T_{\min}$	0,833898988
$T_{\max}T_{\max}$	1,783366018
Počet prvků n	8

Testová kritéria			
1. posouzení:	$T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$	Podmínka
Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	0,833898988	2,031	platí
Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,783366018	2,031	platí