



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VYHODNOCENÍ VÝVOJE CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

EVALUATION OF TRENDS IN PRICES OF BUILDING PLOTS ACCORDING TO PRICE
REGULATIONS.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. VĚRA JEDLIČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Věra Jedličková

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

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

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

Vyhodnocení vývoje cen stavebních pozemků dle cenových předpisů

v anglickém jazyce:

Evaluation of Trends in Prices of Building Plots According to the Price Regulations

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je stanovit ceny stavebních pozemků dle předpisů od roku 1939 do současnosti. Provést historický přehled a analyzovat vývoj zjištěných cen. Dále vyhodnotit nejdůležitější faktory, které ceny ovlivňují. Zjištěné (administrativní) ceny stavebních pozemků případně porovnat s cenami obvyklými ve vybraných letech.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je zjistit, jak se vyvíjely ceny stavebních pozemků v průběhu let, a porovnat tyto se současnými cenami.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., WEIGEL, L. Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem I. díl 1897 - 1984; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, říjen 2002. 283 s. ISBN 80-7204-254-8
- [3] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., WEIGEL, L. Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem II. díl 1985 - 1994; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, říjen 2002. 205 s. ISBN 80-7204-251-3.
- [4] BRADÁČ, A. Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem III. díl 1.11.1994 - 31.12.1997; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, březen 2004. 195 s. ISBN 80-7204-335-8.
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 9.10.2013




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

Abstrakt

Cílem této práce je zjištění vývoje cen staveních pozemků v průběhu let, cena stanovená podle cenových předpisů je zjišťována dle platné legislativy pro dané roky, tato legislativa je podrobně popsána a chronologicky seřazena v teoretické části této diplomové práce. Samotné ocenění je prováděno od roku 1939 do současnosti v praktické části této práce. Ocenění je provedeno v průběhu let na totožném stavebním pozemku nacházejícím se v obci Olomouc.

Abstract

The aim of this work is to identify trends in prices building plots over the years, the price set by the price regulations is determined according to the legislation in force for the years, this legislation is detailed and chronologically sorted in the theoretical part of this thesis. The actual valuation is carried out since 1939 to the present in the practical part of this work. The award is made over the years to the identical construction site located in the town of Olomouc.

Klíčová slova

Stavební pozemek, parcela, ocenění, cena, způsoby oceňování, cenová mapa.

Keywords

Building plot, parcel, valuation, price, methods of the valuation, price map.

Bibliografická citace

JEDLIČKOVÁ, V. Vyhodnocení vývoje cen stavebních pozemků dle cenových předpisů. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 170 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě chci poděkovat vedoucímu mé diplomové práce Ing. et. Ing. Marii Ruberové za odborné vedení, vstřícný přístup a připomínky, které mi poskytla během zpracovávání mé diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	12
1.1	Definice cen.....	13
1.2	Definice stavebního pozemku	14
1.3	Vývoj definice stavebního pozemku	16
2	TEORETICKÁ ČÁST	18
2.1	Ocenění před rokem 1939.....	18
2.2	Nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. o zákazu zvyšování cen („stopceny“)	19
2.3	Zákon č. 134/1946 Sb. z. a n. o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku a prováděcí předpisy	21
2.3.1	<i>Vyhláška č. 1704/1946 Ú. I., o ocenění výdělečného majetku pro účely dávky z majetku</i>	<i>22</i>
2.4	Přídělová nařízení konfiskovaného majetku po II. světové válce	23
2.4.1	<i>Vládní nařízení č. 163/1947, o přídělu konfiskovaných rodinných domků</i>	<i>23</i>
2.5	Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy	24
2.6	Vládní nařízení č. 177/1950 Sb., o odhadech nemovitých věcí	25
2.7	Zákon č. 41/1953 Sb., o měnové reformě.....	25
2.8	Směrnice č. 43/1954 Ú. I. o generální inventarizaci	26
2.9	Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí	26
2.10	Předpisy pro náhrady při vyvlastňování	27
2.10.1	<i>Vyhláška č. 228/1951 Ú. I. o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitostí</i>	<i>27</i>
2.10.2	<i>Vyhláška č. 18/1963 Sb. o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám.....</i>	<i>28</i>
2.10.3	<i>Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.....</i>	<i>29</i>
2.10.4	<i>Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.....</i>	<i>30</i>
2.11	Výměr o cenách pozemků č. 120 z roku 1979	32

2.11.1	Výměr č. 120/47/79 o cenách pozemků	32
2.11.2	Výměr č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79	33
2.11.3	Metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru č. 120	33
2.12	Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků	34
2.13	Vyhláška č. 128/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků	35
2.13.1	Původní znění vyhlášky č. 182/1988 Sb.	35
2.13.2	Novela – vyhláška č. 316/1990 Sb.	37
2.13.3	Novela – vyhláška č. 589/1990 Sb.	38
2.13.4	Novela – vyhláška č. 40/1991 Sb.	38
2.14	Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků	38
2.14.1	Novela – vyhláška č. 611/1992 Sb.	40
2.15	Zákon č. 526/1991 Sb., o cenách	40
2.16	Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů	41
2.16.1	Novela – vyhláška č. 295/1995 Sb.	41
2.17	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů	42
2.18	Vyhláška č. 279/1997 Sb.	43
2.18.1	Novela – vyhláška č. 127/1999 Sb.	44
2.18.2	Novela – vyhláška č. 173/2000 Sb.	44
2.18.3	Novela – vyhláška č. 338/2001 Sb.	45
2.18.4	Novela – vyhláška č. 325/2002 Sb.	47
2.19	Vyhláška č. 540/2002 Sb.	47
2.19.1	Novela – vyhláška č. 452/2003 Sb.	49
2.19.2	Novela – vyhláška č. 640/2004 Sb.	50
2.19.3	Novela – vyhláška č. 617/2006 Sb.	50
2.19.4	Novela – vyhláška č. 76/2007 Sb.	51

2.20	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	51
2.20.1	Novela – vyhláška č. 456/2008 Sb.	53
2.20.2	Novela – vyhláška č. 460/2009 Sb.	55
2.20.3	Novela – vyhláška č. 364/2010 Sb.	55
2.20.4	Novela – vyhláška č. 387/2011 Sb.	55
2.20.5	Novela – vyhláška č. 450/2012 Sb.	55
2.21	Vyhláška č. 441/2013 Sb.	56
3	PRAKTICKÁ ČÁST	60
3.1	Informace o pozemku	60
3.2	Výpis z katastru nemovitostí	63
3.3	Ocenění podle nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n.	65
3.4	Ocenění podle směrnice č. 43/1954 Ú. I. o generální inventarizaci.....	66
3.5	Ocenění podle předpisů pro náhrady při vyvlastňování	67
3.5.1	Ocenění podle vyhlášky č. 228/1951 Ú. I. o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitostí	67
3.5.2	Ocenění podle vyhlášky č. 18/1963 Sb. o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám	67
3.5.3	Ocenění podle vyhlášky č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.....	68
3.5.4	Ocenění podle vyhlášky č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.....	69
3.6	Ocenění podle výměru o cenách pozemků č. 120 z roku 1979	70
3.6.1	Ocenění podle výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků.....	70
3.6.2	Ocenění podle výměru č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79 .	70
3.6.3	Ocenění podle metodické pomůcky pro oceňování pozemků podle výměru č. 120	71
3.7	Ocenění podle vyhlášky č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků	71

3.8	Ocenění podle vyhlášky č. 128/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.	72
3.8.1	<i>Ocenění podle původního znění vyhlášky č. 182/1988 Sb.</i>	<i>72</i>
3.8.2	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 316/1990 Sb.</i>	<i>73</i>
3.8.3	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 589/1990 Sb.</i>	<i>74</i>
3.8.4	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 40/1991 Sb.</i>	<i>74</i>
3.9	Ocenění podle vyhlášky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků	75
3.9.1	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhláška č. 611/1992 Sb.</i>	<i>75</i>
3.10	Platnost cenových map.....	76
3.11	Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů	76
3.11.1	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 295/1995 Sb.</i>	<i>77</i>
3.12	Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.....	78
3.12.1	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 127/1999 Sb.</i>	<i>79</i>
3.12.2	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 173/2000 Sb.</i>	<i>79</i>
3.12.3	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 338/2001 Sb.</i>	<i>80</i>
3.12.4	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 325/2002 Sb.</i>	<i>81</i>
3.13	Ocenění podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.....	82
3.13.1	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 452/2003 Sb.</i>	<i>83</i>
3.13.2	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 640/2004 Sb.</i>	<i>84</i>
3.13.3	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 617/2006 Sb.</i>	<i>85</i>
3.13.4	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 76/2007 Sb.</i>	<i>86</i>
3.14	Ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.....	87
3.14.1	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 456/2008 Sb.</i>	<i>88</i>
3.14.2	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 460/2009 Sb.</i>	<i>88</i>
3.14.3	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 364/2010 Sb.</i>	<i>89</i>

3.14.4	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 387/2011 Sb.</i>	90
3.14.5	<i>Ocenění podle novely – vyhlášky č. 450/2012 Sb.</i>	91
3.15	<i>Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	92
3.16	<i>Ocenění podle cenových map</i>	95
3.16.1	<i>Ocenění od 1. 1. 1993 do 31. 5. 1994</i>	96
3.16.2	<i>Ocenění od 1. 6. 1994 do 30. 6. 1995</i>	97
3.16.3	<i>Ocenění od 1. 4. 1997 do 9. 4. 1998</i>	98
3.16.4	<i>Ocenění od 10. 4. 1998 do 30. 4. 1999</i>	99
3.16.5	<i>Ocenění od 1. 5. 1999 do 30. 6. 2001</i>	100
3.16.6	<i>Ocenění od 1. 7. 2001 do 31. 3. 2003</i>	101
3.16.7	<i>Ocenění od 1. 4. 2003 do 30. 6. 2004</i>	102
3.16.8	<i>Ocenění od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005</i>	103
3.16.9	<i>Ocenění od 1. 7. 2005 do 30. 6. 2006</i>	104
3.16.10	<i>Ocenění od 1. 7. 2006 do 30. 6. 2007</i>	105
3.16.11	<i>Ocenění od 1. 7. 2007 do 31. 1. 2008</i>	106
3.16.12	<i>Ocenění od 1. 7. 2008 do 30. 6. 2009</i>	107
3.16.13	<i>Ocenění od 1. 7. 2009 do 30. 6. 2010</i>	108
3.16.14	<i>Ocenění od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2011</i>	109
3.16.15	<i>Ocenění od 1. 7. 2011 do 30. 6. 2012</i>	110
3.16.16	<i>Ocenění od 1. 7. 2012 do 30. 6. 2013</i>	111
3.16.17	<i>Ocenění od 1. 7. 2013 do současnosti</i>	112
4	VYHODNOCENÍ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ	113
5	ZÁVĚR	117
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	119
	SEZNAM LITERATURY	119
	SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	119
	SEZNAM ELEKTRONICKÝCH PRAMENŮ	123
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	125
	SEZNAM OBRÁZKŮ	126
7	PŘÍLOHY	131

1 ÚVOD

Pozemky obecně jsou považovány za zvláštní kategorii, v porovnání s ostatními věcmi jsou odlišné především tím, že pozemky nelze jakkoliv rozšiřovat nebo vyrábět, protože mají omezenou rozlohu. Dalo by se říci, že vzhledem k těmto skutečnostem se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Především pak pozemky stavební jsou často předmětem prodeje, jejich cena je také podstatně vyšší než cena například za ornou půdu.

Ceny stavebních pozemků dle cenových předpisů se neustále mění a vyvíjí. Oceňování majetku, jako i ocenění stavebních pozemků, se snaží způsoby ocenění co nejvíce přizpůsobovat současnému ekonomickému stavu. To zajistí zjištění ceny prostřednictvím platných předpisů pro oceňování. V České republice se řídíme oceňovací vyhláškou, u které je snahou posledních let každý rok s účinností k 1. lednu vydávat aktuální znění. K ocenění pozemků se společně s tímto předpisem používají cenové mapy stavebních pozemků vydávané jednotlivými obcemi. Snahou je rovněž tyto mapy vydávat každý rok především kvůli neustálému vývoji změn cen, kterému je třeba tyto mapy uzpůsobovat. Způsob stanovování a popis nutných náležitostí je definován v platných předpisech. Cenové mapy nejsou povinné, a proto neexistují v každé obci.

Úkolem této práce však není zpracování porovnání pouze v posledních letech, ale posouzení cen stavebních pozemků v podstatě od doby, kdy předpisy pro ocenění začaly existovat. Jako toto datum se označuje rok 1939, kdy byly vydány cenové mapy tzv. stopcen, které tvořily první jednotný závazný podklad pro ocenění pozemků. Tato metoda bude spolu s dalšími podrobněji popsána v následujícím textu.

Po konzultaci s vedoucím a garantem diplomové práce byl vývoj cen z důvodu rozsahu diplomové práce proveden jen na jednom konkrétním pozemku.

1.1 DEFINICE CEN

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osobě.“ Pojem cena je v praxi poměrně často zaměňován s hodnotou, přičemž hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou ani nabízenou cenou. V případě hodnoty se jedná pouze o ekonomickou kategorii vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami. (1, str. 75)

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Definice ceny obvyklé je uvedena v § 2, zákona o oceňování majetku, který uvádí: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi 14 prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“* (17, § 2)

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Pojmem cena zjištěná se označuje cena, která je zjištěná podle cenového předpisu. Tím je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů, společně s prováděcí vyhláškou Ministerstva financí ČR. Jinak je v České republice základním předpisem zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 151/1997 Sb. uvádí: *„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“* (17, § 2)

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou v libovolné výši, kdežto podle oceňovacího předpisu se zjišťuje cena jen pro vyjmenované případy. (17, 1 str. 75-78)

1.2 DEFINICE STAVEBNÍHO POZEMKU

Stavební pozemek je velice rozsáhlý pojem a je spojován se spoustou kategorií. Z toho také plyne velké množství definic podle určitých zákonů, které definují stavební pozemek pro účely právě onoho zákona. Níže je proveden výčet definic stavebního pozemku z nejčastěji používaných zákonů, přičemž pro ocenění těchto pozemků je rozhodující zákon č. 151/1997 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) definuje stavební pozemek v § 9, kde jej pro účely oceňování dále člení na stavební pozemky:

a) „nezastavěné pozemky,

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) *zastavěné pozemky,*

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*“ (17, § 9)

Stavebním pozemkem pak podle § 9 odst. 4 pro účely oceňování není pozemek, který „je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ (17, § 9)

Dále pozemky obecně rozděluje na pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy a pozemky jiné.

Stavební pozemek lze definovat i podle katastrálního zákona, kde se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Kdy stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.“ (20, § 27)

Definici stavebního pozemku rovněž nalezneme v daňových předpisech:

- v zákoně č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti se podle § 6 stavebním pozemkem pro účely tohoto zákona rozumí „nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.“ (16, § 6)
- v zákoně č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty je podle § 56 stavebním pozemkem „nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba spojená se zemí pevným základem.

Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc.“ Přičemž se vychází z definice věci uvedené v občanském zákoníku. (18, § 56)

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. podle § 2 je stavebním pozemkem „pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Kdy se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“ (19, § 2)

1.3 VÝVOJ DEFINICE STAVEBNÍHO POZEMKU

Pozemek zastavěný stavbou je pozemkem stavebním. Avšak pozemek nezastavěný může i nemusí být stavební. Pro oceňování je velice důležité znát definici stavebního pozemku, vzhledem ke skutečnosti, že stavební pozemek je pozemkem, který je vždy při oceňování dražším než tentýž pozemek nestavební.

- před 31. 12. 1950 bylo územní řízení upraveno několika zákony, jejichž podstata a územní příslušnost byly rozdílné a stavební pozemek nebyl jednoznačně definován. (6)
- od 1. 1. 1951 do 31. 7. 1959 podle zákona č. 280/1949 Sb. se za pozemky určené ke stavbě nepovažovaly pozemky zahrnuté do stavebního obvodu. Podle platné vyhlášky č. 709/1950 Ú. I. se definoval stavební pozemek podle zastavovacího plánu, který byl v této době pořizován pro území stavebního obvodu, v němž byl přesně stanoven druh a rozsah využití pozemku. (7, 8)
- od 1. 8. 1959 do 1. 10. 1976 byla platná vyhláška č. 144/1959 Ú. I. kde § 2 definuje stavební pozemek jako plochu vymezenou územním rozhodnutím k zastavění. (25, § 2)
- od 1. 10. 1976 do 1. 7. 1998 dle platné vyhlášky č. 85/1976 Sb. byl stavební pozemek definován v § 6 jako část území určená územním plánem zóny nebo územním projektem zóny, územním plánem sídelního útvaru zpracovaným v měřítku 1:5000 nebo v měřítku větším nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou. (29, § 6)

- od 1. 8. 1998 do 1. 1. 2007 byla platná vyhláška č. 132/1998 Sb. s platností zákona č. 50/1976 Sb., z nichž žádný neobsahoval novou definici stavebního pozemku. (32, 12)
- od 1. 1. 2007 do současnosti byl zákon č. 50/1976 Sb. nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), zde byl jasně definovaný stavební pozemek podle § 2, popsané v kapitole 1.1. (19, § 2)

2 TEORETICKÁ ČÁST

V teoretické části této práce bude provedeno v časovém sledu seřazení jednotlivých předpisů, kterými se mění způsob oceňování stavebních pozemků. V tomto směru zaměřím pozornost na míru volnosti při tvorbě ceny z hlediska vývoje, ale i na konstrukci a metodiku oceňovacích předpisů vztažených k ocenění stavebních pozemků. Oceňování podle předchozích cenových předpisů není minulostí, ale znalci se k nim stále vrací v případech, kdy je nutné provést ocenění k dřívějšímu datu, tedy použít i vyhlášku platnou k danému datu ocenění, která již v současnosti pozbyla platnosti.

V této části práce budou popsány zejména skutečnosti podstatné pro samotné ocenění, nikoliv kompletní znění ustanovení týkajících se oceňování stavebních pozemků (tedy i oceňování komunikací, nezastavěných pozemků, zahrad v jednotném funkčním celku, manipulačních ploch atd.).

2.1 OCENĚNÍ PŘED ROKEM 1939

Před rokem 1939 se oceňování celkově jako i stavebních pozemků řídilo pouze situací na trhu, neboť o jejich ceně rozhodoval pouze poměr nabídky a poptávky. V tomto případě záleželo při ocenění především na zkušenostech znalce a jeho znalostech dění na trhu. Porovnáváním oceňované nemovitosti s předešlými cenami z již realizovaných prodejů pak dospěli k její hodnotě. To se nazývalo tzv. volnou kalkulací, kdy nebyla vyžadována, tedy ani stanovena žádná pravidla pro formu kalkulace cen. (5, str. 36)

Toto období bylo takřka nabyto politickými a hospodářskými událostmi, které zanechávaly výrazné stopy na legislativě a ekonomice země. Jak jsem již výše zmínila, do roku 1939 neexistovaly žádné pevně stanovené nebo cenově regulující předpisy. Avšak i v této době se začínaly vydávat předpisy pro oceňování. Prvním známým předpisem byl Odhadní řád nemovitostí č. 175 z roku 1897, který popisoval úlohu, volbu a povinnosti odhadců. Tento předpis byl dne 16. 7. 1933 nahrazen Odhadním řádem nemovitostí č. 100 z roku 1933 – Sbírka zákonů a nařízení státu československého. Avšak ani tento předpis nepřinesl jasné stanovení cen staveb ani cen pozemků, jednalo se jako v předchozím předpise o metody, které lze v dnešní době nazvat metody tržního ocenění, metoda výnosové hodnoty a metoda porovnávací. (5, str. 38)

Vzhledem ke složitosti doby a poměrů byl druhý předpis v průběhu své účinnosti několikrát omezen, dotčen nebo ovlivněn dalšími předpisy, nebyl však zrušen. Jeho účinnost

je datována až do 31. 12. 1950. Prvním z předpisů, které zásadně ovlivnily působnost Vládního nařízení č. 100/1933 Sb. bylo nařízení č. 175/1939 Sb. o zákazu zvyšování cen, které bude podrobně popsáno v následující kapitole. (5, str. 38)

2.2 NAŘÍZENÍ Č. 175/1939 SB. Z. A N. O ZÁKAZU ZVYŠOVÁNÍ CEN („STOPCENY“)

Účinnost nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. byla od 27. 7. 1939 (do 30. 4. 1964). (15)

Od druhé poloviny roku 1937 začíná být trh s nemovitostmi ovlivňován blížící se hrozbou války a politickou i hospodářskou nestabilitou. Po rozpadu Československé republiky na jaře roku 1939 a po vzniku Protektorátu Čechy a Morava už nabýval trh s nemovitostmi vyloženě spekulativní charakter. K této situaci došlo vlivem začlenění hospodářství Protektorátu Čechy a Morava do hospodářství Velkoněmecké říše. Ta se připravovala na válečné tažení, což se projevilo sice zvýšenou zaměstnaností lidí, avšak za cenu ztráty soutěžního prostředí a demokratických svobod. Konkurence se začala vytrácet a nabídka slábla. Lidé se obávali všeobecného nedostatku a krachu peněz. Naopak stoupala poptávka po jakýchkoliv investicích skýtajících jejich dobré a bezpečné uložení. To se projevilo výrazným zvýšením cen zboží všeho druhu následovaným inflací, která znehodnocovala měnu. Jako dobrá ochrana peněz před inflací se jevila jejich investice do nemovitostí. Hromadné skupování nemovitostí však vyvolávalo nepřiměřené zvyšování jejich cen. Následně docházelo také ke spekulacím s nemovitostmi. (5, str. 36, 16)

Ve snaze zastavit závratný růst cen byl protektorátní vládou v Praze zřízen Nejvyšší úřad cenový, jemuž vláda svěřila řízení a kontrolu cenové politiky. Hlavním úkolem úřadu bylo kontrolovat a vyžadovat tvorbu centrálně regulovaných cen zboží všeho druhu v tom smyslu, aby ceny a úplaty byly v přiměřeném poměru k výši mezd a platu a aby vůbec ceny a úplaty byly národohospodářsky oprávněné. (72)

Z působnosti tohoto úřadu pak vzešlo nařízení o zákazu zvyšování cen č. 175/1939 Sbírka zákonů a nařízení ze dne 20. června 1939, o kterém jsem se již zmínila v předchozí kapitole. Toto nařízení udává první regulaci cen při odhadu nemovitostí. Metodicky sice bylo při ocenění stále postupováno podle Vládního nařízení č. 100/1933 Sbírky zákonů a nařízení, avšak již s omezením podle dalších předpisů. Toto nařízení o zvyšování cen se týkalo veškerého zboží, tedy i nemovitostí včetně stavebních pozemků, nad jejich stav ke dni 20. 6.

1939. Těmto cenám jsme si dodatečně zvykly zkráceně říkat stopceny. Jednalo se o srovnatelné ceny, za které se obdobné pozemky v daném místě převáděli do již zmíněného období 20. 6. 1939. (5, str. 38)

Po vydání předpisu o stopcenách vznikaly se zjišťováním cen pozemků značné potíže. Nebyla vydána oficiální metodika, jak ceny stanovit. Nakonec bylo nařízeno, aby se ve všech obcích při zjišťování stopcen vycházelo z evidence vedené pro účely vyměřování dávky z přírůstku hodnoty. Tyto údaje byly podle pokynů bývalých zemských úřadů zpracovány do map. Pro případ, že mapy nebyly, byla odhadci vypracována a používána náhradní metodika, u které se vycházelo rovněž z cen platných k 20. 6. 1939 a odečítalo se přiměřené opotřebení. (5, str. 42)

Mapy stopcen jsou v dnešní době poměrně vzácné dokumenty, protože cenové mapy a evidence existovaly jen pro území bývalého Protektorátu Čechy a Morava a v řadě obcí byly po roce 1945 zničeny nebo ztraceny. Avšak podařilo se mi nalézt cenové mapy města Olomouce. Tyto údaje budou dále využity v praktické části této práce. Stopceny v městě Olomouci jsou zakresleny pečlivě po ulicích a plošně pokrývají celé město. Vazba i jednotlivé mapy nesou stopy dlouhého užívání, původní německé názvy městských částí a ulic byly přepsány názvy českými. Podle uvedených názvů ulic lze doložit, že mapa byla užívána minimálně do roku 1955. (72)



Obr. č. 2.1 – Výřez z cenové mapy města Olomouc (76)



Obr. č. 2.2 – Kompletní dokumentace knih stopcen pro město Olomouc (76)

V příloze této diplomové práce je doložen i doslovný přepis „seznamu stopcen“, který uchovává ve svém archivu Ing. J. Dvořák. Seznam získal Ing. J. Dvořák senior 20. 6. 1975 z podkladů Jednotného národního výboru – zemědělského referátu v Olomouci. Ceny ze seznamu odpovídají cenám ze sledované cenové mapy z období Protektorátu Čechy a Morava. Ceny jsou uvedeny po ulicích (s dobovými názvy) v K/m² – stejně jako v cenové mapě. Tento seznam byl po řadu let pro tehdejší odhadce dostačujícím podkladem, vystačili si s ním i odhadci v době socialismu, neboť pozemek byl považován za takzvané soukromé vlastnictví. (72)

2.3 ZÁKON Č. 134/1946 SB. Z. A N. O DÁVCE Z MAJETKOVÉHO PŘÍRŮSTKU A O DÁVCE Z MAJETKU A PROVÁDĚCÍ PŘEDPISY

Účinnost zákona č. 134/1946 Sb. z. a n. byla od 18. 6. 1946 (do 30. 6. 1946). (74)

Po skončení 2. světové války začaly snahy o znovuoobnovení hospodářství v osvobozené republice. Zákon č. 134/1946 Sbírka zákonů a nařízení, o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku, ukládal fyzickým i právnickým osobám povinnost přihlásit majetek, dluhy a břemena a odvést z něho příslušné dávky. Ustanovení tohoto zákona podléhá všechen majetek v tuzemsku, tomu podle § 5 odpovídá i pozemkový a domovní majetek, který zahrnuje i pozemky stavební. Povinnost přihlásit majetek má podle § 16 vlastník, který majetek drží jako by mu patřil. Povinnost přihlásit majetek nastává tehdy: „*má-li veškerý majetek podléhající přihlášení větší hodnotu 100 000 Kč nebo převyšuje-li majetkový*

přírůstek u fyzických osob částku 20 000 Kč, u právnických osob částku 10 000 Kč. Hodnotou se rozumí obecná cena v rozhodný den konečný“. (6, § 5 a §16) Pro tyto účely se obecnou cenou rozumí: *„částka, které by se dosáhlo za šetření platných cenových předpisů prodejem majetkového předmětu nebo práva v rozhodný den v běžném obchodním styku podle jejich stavu a jakosti, bez ohledu na mimořádné okolnosti nebo osobní poměry. Za osobní poměry jest považovati též omezení v nakládání, která tkví v osobě poplatníka nebo jeho právního předchůdce“.* (6, § 28)

Ocenění pozemkového a domovního majetku vychází z obecné ceny (definované výše): *„Obecná cena zastavěného pozemku nesmí býti nižší než obecná cena, kterou by bylo pozemek oceniti jako nezastavěný. Při oceňování pozemkového a domovního majetku nutno přihlédnouti též k znehodnocení, vzniklému válečnými událostmi nebo jinou vyšší mocí.“* Rovněž platí, že *„obecnou cenou pozemku zavázaného právem stavby jest částka, která vychází, odečte-li se od obecné ceny pozemku včetně stavby, obecná cena práva stavby“.* (6, § 48)

2.3.1 Vyhláška č. 1704/1946 Ú. I., o ocenění výdělečného majetku pro účely dávky z majetku

Účinnost vyhlášky č. 1704/1946 Ú. I. byla od 6. 9. 1946 (do 1. 1. 1953). (74)

Prováděcí vyhláška neboli úřední list (Ú. I.) upravující zákon č. 134/1946 Sb. upravuje ocenění výdělečného majetku. Naopak pozemky se nadále oceňují cenou obvyklou. Důležitým bodem této vyhlášky je směrnice pro ocenění továrních nemovitostí, ve které je zahrnuto i samostatné ocenění továrních pozemků. V článku III odst. 5 je dán způsob ocenění pozemků stanovený následovně: *„hodnota pozemků tovární nemovitosti se vypočte, násobíme-li plochu pozemků cenou za jeden čtverečný metr (m²) pozemku. Cena pozemku se stanoví z kupních cen, které byly placeny v okolí tovární nemovitosti kolem rozhodného dne konečného, popřípadě dříve, nedošlo-li v době kolem rozhodného dne konečného k prodejům. Při tom budiž přihlíženo jen k prodejům za ceny odpovídající cenovým předpisům. Možnost připojení na železnici nebo vodní cesty posuzuje se při oceňování pozemků jako okolnost, která hodnotu zvyšuje. Nevyužije-li se možnosti připojení, hodnota se tím zmenší.“* Ve vyhlášce jsou v souvislosti s továrními pozemky řešeny i pozemky určené k budoucímu účelu pro pozemky tovární. *„Může se státi, že tovární nemovitost zahrnuje mimo vlastní tovární pozemek také zásobní pozemky. Zásobním pozemkem jest pozemek, který je určen k budoucímu použití pro účely továrního provozu. Zásobní pozemek může být oceněn níže než tovární pozemek.“* (21, čl. II)

2.4 PŘÍDĚLOVÁ NAŘÍZENÍ KONFISKOVANÉHO MAJETKU PO II. SVĚTOVÉ VÁLCE

„Vláda republiky Československé nařizuje podle dekretu presidenta republiky ze dne 25. října 1945 č. 108 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy, a podle zákona ze dne 14. února 1947, č. 31 Sb., o některých zásadách při rozdělování nepřátelského majetku, konfiskovaného podle dekretu prezidenta republiky ze dne 25. října 1945, č. 108 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.“ (57)

2.4.1 Vládní nařízení č. 163/1947, o přidělu konfiskovaných rodinných domků

Účinnost nařízení č. 163/1947 byla od 1. 10. 1947 (do 4. 5. 1948). (74)

Nařízení se mimo konfiskovaných rodinných domků vztahuje i na stavební parcely konfiskované podle konfiskačního dekretu nebo nabídnuté přidělci a od nich převzaté. Stavební parcely, na kterých je vystavěn domek (včetně zahrady hraničící s danou stavební parcelou) jež jsou zapsány ve stejné složce, se považují za příslušenství daného domku. Vzhledem k těmto skutečnostem vypočtená cena domku v sobě zahrnuje i náklad na stavební parcelu (včetně dvora), na níž je domek vystavěn. Cena domku se přitom určí tak, že *„se roční nájemné z bytů a jiných místností celého domku s příslušenstvím i z garáže – kromě nájemného ze zahrady – násobí číslem, které platí pro třídu vybavení (§ 9 tohoto zákona), do níž byly byty při určení nájemného podle určovací tabulky (příloha 1 tohoto zákona) zařazeny, a pro tu obec, do níž patří obec (§ 9 tohoto zákona).“* (58, § 9)

V ceně domku není zahrnuta cena pozemkových parcel, na nichž není domek vystavěn a přesahující plochu o 200 m² (plocha nezastavěného pozemku do 200 m² je zahrnuta v ceně domu), ani pozemkových parcel, které tvoří zahradu. V tomto případě je nutné cenu domku zvýšit o cenu pozemkové parcely (zahrady) nebo o cenu oné části přilehlého pozemku. Cena pozemku se v tomto případě zjistí: *„v pohraničním území se vypočte podle cen stanovených pro obytný úsek, ve kterém je pozemek zařazen v pomůckách určených pro zápis úředních cen pozemků, nebo se stanoví cenou uvedenou v protokole o určení jednotného obytného úseku v obci. V ostatním území se zjistí částkou rovnající se obecné ceně. Je-li pozemková parcela vzrostlým sadem, nebo jsou-li na ní stavby (terasy, besídky, skleníky, bazény apod.), zjistí se jejich cena částkou rovnající se obecné ceně.“* Rovněž platí, že *„obecnou cenou pozemku zavázaného právem stavby jest částka, která vychází, odečte-li se od obecné ceny pozemku včetně stavby, obecná cena práva stavby“.* (58, § 10)

2.5 ZÁKON Č. 142/1947 SB., O REVISI PRVNÍ POZEMKOVÉ REFORMY

Účinnost vyhlášky č. 142/1947 Sb. byla od 12. 8. 1948 do (24. 6. 1991). (74)

První pozemková reforma proběhla po vzniku Československa v letech 1919–1938, kdy většina půdy patřila šlechtě a církvi. Na nutnosti reformy se podepsal i další fakt v poválečném období a to tzv. poválečný "hlad po půdě" u obyvatelstva, kdy zejména na venkově sílily požadavky obyvatel na vlastní půdu. Představitelé státu nechtěli rovněž nechat velké množství půdy v rukách šlechty a cizích státních příslušníků. (75, 69)

Cílem pozemkové reformy bylo rozdělení (odcizení/ukradení) velkých soukromých pozemků. Vymezoval ji rámcový zákon (též záborový zákon) ze dne 16. dubna 1919, který stanovil zábor pozemků buď nad 150 ha zemědělské půdy, nebo nad 250 ha celkové půdy. Pro potřeby této reformy byl dne 11. června 1919 založen Státní pozemkový úřad. Dne 30. ledna 1920 došlo k vydání nového zákona (tzv. přidělový zákon), který rozděloval zabraný majetek. Dne 8. dubna 1920 pak vstoupil v platnost náhradový zákon, který určoval velikost náhrady zabrané půdy. Nejintenzivněji reforma probíhala v letech 1923–1926 a do roku 1938 prošly touto reformou cca 4 mil. ha půdy. Vyvlastněné pozemky byly zaplacený, ovšem za cenu, kterou si určil stát. (7, 75, 69)

Druhá pozemková reforma probíhala po skončení druhé světové války. V roce 1945 ji řídil dekret vydaný tehdejším prezidentem republiky Edvardem Benešem a týkala se především majetků občanů tehdejšího státu, kteří se hlásili k německé a maďarské národnosti, popřípadě také "kolaborantů" a "zrádců". V roce 1947 pak proběhla revize první pozemkové reformy podle zákona č. 142/1947 Sb. a v roce 1948 došlo ke změně ve velikosti zabírané půdy, jejíž velikost se snížila na 50 ha, protože se komunistická vláda zaměřila na zabrání veškeré soukromé půdy. Tento zákon o revisi stanovuje náhradu za převzatý (vyvlastněný majetek). Za pozemkový majetek, který bude převzat na podkladě rozhodnutí o revisi, přísluší zabraným náhrada (přejímací cena), která se stanoví podle náhradového zákona. Tzv. náhradový zákon, tedy zákon č. 329/1920 Sb. platný od roku 1920 byl zrušen až roku 1950 a způsob ocenění uvádí následovně: *„Ocenění převzatých nemovitostí podle předpisů tohoto zákona provede pozemkový úřad přihledaje k osobitým vlastnostem převzatých nemovitostí a stavu, v jakém byly převzaty“*. Dále platí i ustanovení, že *„náhradou (přejímací cenou) za převzatý pozemkový majetek jest cena jeho vyplývající z průměru cen při prodeji statků z volné ruky. Dále se vláda zmocňuje, aby nařízením vyhlásila závazné stupnice cen se*

zřetelem na cenový průměr vyšetřený pozemkovým úřadem pro nemovitosti stejného způsobu užívání, druhu kultury, jakosti (třídy dle katastru) a polohy.“ (75, 69)

2.6 VLÁDNÍ NAŘÍZENÍ Č. 177/1950 SB., O ODHADECH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účinnost nařízení č. 177/1950 Sb. byla od 1. 1. 1951 (do 2. 4. 1964). (74)

V roce 1948 se v naší zemi změnil politický systém na socialistický a byl nově přijat občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který stanovil nové formy vlastnictví a to vlastnictví: socialistické, soukromé a osobní. Dne 2. 7. 1949 také vešel v platnost zákon č. 167/1949 Sb. o stálých přísežných znalcích a tlumočnících, který definuje jmenování znalcem *„Stálého přísežného znalce nebo stálého přísežného tlumočnicka ustanovuje na žádost nebo z moci úřední krajský soud, v jehož obvodě má znalec bydliště.“* I přes tyto změny však nenastal zásadní zvrat v oceňování. Stále také zůstává v platnosti zákon o „stopcenách“ z nařízení č. 175/1939 Sb. (59, 9, str. 51)

Samotné vládní nařízení č. 177/1950 Sb., se řídí výše stanoveným zákonem o znalcích a tlumočnících, které uvádí možnost soudu přibrat podle potřeby soudního znalce pro vykonání odhadu, jak uzná za vhodné. Uvádí ocenění nemovitých věcí tak, že se zjistí cena, za kterou je možné oceňovanou věc tohoto druhu v mezích cenových předpisů prodat. (59)

2.7 ZÁKON Č. 41/1953 SB., O MĚNOVÉ REFORMĚ

Účinnost zákona č. 41/1953 Sb. byla od 1. 6. 1953. (74)

Jak jsem již zmínila v předchozí kapitole, jednalo se o období přechodu od bývalého kapitalistického hospodářství k socialistickému, jedním z hospodářských aktů představujících tento přechod byla právě měnová reforma. Ta byla provedena vydáním nových peněz a stažením starých, s cílem zvýšení kupní síly československé koruny a upevnění jejího kursu. Ke dni 1. 6. 1953 na základě zákona č. 41/1953 Sb., proběhla v naší republice tato měnová reforma, která přinesla přepočtení veškerých cen, tedy i nemovitostí, v poměru 5: 1 (v poměru 5 Kčs starých peněz za 1 Kčs nových peněz). (10)

2.8 SMĚRNICE Č. 43/1954 Ú. I. O GENERÁLNÍ INVENTARIZACI

Účinnost směrnice č. 43/1954 Sb. byla od 1. 6. 1954. (74)

Směrnice uvádí, že „hodnota základních fondů uváděných v účetní evidenci neodpovídá již všeobecně jejich reprodukční pořizovací hodnotě. Má-li být plánování rozšířené reprodukce i vlastních nákladů ekonomicky podloženo, nutno vycházet ze spolehlivých podkladů a množství, složení, technického stavu a hodnotě základních fondů. Tyto podklady lze opatřit jen generální inventarizací základních fondů, jejich novým oceněním, provedenými v rozsahu pokud možno nejširším a podle jednotlivých zásad.“ (62, čl. I)

Pozemky jsou v této vyhlášce brány jako inventární předměty, jako i soubory sloužící témuž účelu. Přičemž se nepřihlíží k substanti pozemku jako například ruda, uhlí, kaolin, jíl, písek, apod. V čl. IV této směrnice je zachycena podstata směrnice a způsob ocenění nemovitostí. „Nejdůležitějším úkolem celé akce je nově stanovit u základních fondů jejich reprodukční pořizovací hodnotu a touto hodnotou nahradit hodnotu uváděnou v účetní evidenci. U pozemků se rozumí reprodukční pořizovací hodnotou cena uvedená v cenících ministerstev zemědělství, lesů a dřevařského průmyslu a místního hospodářství pro příslušné druhy pozemků.“ Ministerstvo místního hospodářství, zemědělství, lesů a dřevařského průmyslu (MMH) v dohodě s ministerstvem financí je povinno vypracovat ceníky stavebních pozemků do 1. 5. 1954 rovněž s ceníky budov a staveb, pozemků zemědělských kultur a lesů. Výkaz generální inventarizace a nového ocenění základních fondů se zapisují ke stavu k 1. 1. 1955 do daných inventurních seznamů podle stanovených závazných ukazatelů. (62)

Ministerstvo financí České republiky mi na požádání poskytlo výňatek z úředního listu ze dne 25. května 1954, konkrétně tedy přílohu k směrnícím ceníkům pro nové ocenění stavebních pozemků pro účely generální inventarizace základních fondů. V této příloze je stanovena cena stavebních pozemků podle způsobu jejich využití a samozřejmě podle polohy. (Uvedeno v příloze 7. 2 této práce.)

2.9 ZÁKON Č. 22/1964 SB., O EVIDENCI NEMOVITOSTÍ

Účinnost zákona č. 22/1964 Sb. byla od 1. 4. 1964 (do 1. 1. 1993). (74)

Přesto, že tento zákon nikterak nemění, ani neupravuje oceňování, přesto jsem se rozhodla jej zmínit. Jedná se o předchůdce katastru nemovitostí, který při oceňování

stavebních pozemků tvoří neodmyslitelnou součást podkladů pro oceňování. Tento zákon byl vypracován pro potřeby národního hospodářství, které vyžadují: „aby byly evidovány údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby, pro ochranu socialistického společenského vlastnictví a osobního vlastnictví občanů, pro řádnou správu národního majetku a pro ochranu zemědělského půdního fondu a lesního fondu. Tyto potřeby národního hospodářství zajišťuje evidence nemovitostí.“ (11, § 1)

„V evidenci nemovitostí se vyznačují veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků (kultur), výměr a způsob užívání; dále vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků, omezení vlastnických práv a jiné skutečnosti týkající se nemovitostí potřebné pro národní hospodářství. Evidence nemovitostí obsahuje měřické a písemné operáty a sbírku listin; jejím technickým podkladem jsou mapy velkých měřítek.“ Evidence je na základě ohlášených změn a organizací oprávněných rozhodovat, případně místním šetřením (možnost přeměření) o právních vztazích neustále aktualizována orgány geodzie, které mají za úkol udržovat evidenci v souladu se skutečným stavem. (11, § 2)

2.10 PŘEDPISY PRO NÁHRADY PŘI VYVLASTŇOVÁNÍ

Začátky padesátých let byly charakteristické prosazováním socialistických struktur jako i celková orientace země k socialismu jak politická, tak hospodářská. Pozadu nemohla zůstat ani legislativa, která odrážela dosavadní soukromokapitalistické vztahy. Vznikly tři nové druhy vlastnictví: socialistické, soukromé a osobní (podle občanského zákoníku č. 141/1950 Sb.). Po tomto roce vyšla celá řada předpisů zabývajících se náhradami za vyvlastnění nemovitostí. Podstatná změna nastala až v roce 1979, kdy bylo umožněno oceňování pozemků při jejich směně. (58, str. 51)

2.10.1 Vyhláška č. 228/1951 Ú. I. o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitostí

Účinnost vyhlášky č. 228/1951 Ú. I. byla od 1. 3. 1952 (do 25. 2. 1963). (74)

Vyhláška se zabývá „náhradou za nemovitosti vyvlastněné pro účely výstavby obcí se určí cenou pozemku zvýšenou o cenu investic.“ (24, § 1)

„Ceny pozemku lze určit nejvýše těmito částkami za jeden m²:

- *v obcích, kde sídlí krajské národní výbory 10,-- Kčs*
- *v obcích, kde sídlí okresní národní výbory 8,-- Kčs*
- *v obcích, s počtem obyvatelů nad 2.000 6,-- Kčs*
- *v ostatních obcích. 4,-- Kčs.*

Tyto částky smějí být přiznány za nejhodnotnější stavební pozemky; za stavební pozemky méně hodnotné bud'tež přiznány částky poměrně nižší, nejméně však 2 Kčs za 1 m². Hodnotu stavebního pozemku je třeba posuzovat podle jeho polohy v obci, možnosti jeho využití zastavěním, délky průčelí, jakosti základové půdy, sluneční polohy atd.“ (24, § 1)

Dále jsou ve vyhlášce popsány způsoby stanovení ceny investic, za které jsou považovány např. skleníky, zařízení odvodňovací a zavodňovací, oplocení apod. Na pozemku se nejběžněji vyskytují stromy a keře, které se oceňují se zřetelem na jejich přítomnou cenu. (24)

Dosavadnímu vlastníku náleží náhrady za veškeré předměty na pozemku, které jsou jeho součástí. Ale i za předměty, které nejsou jeho součástí, avšak vlastník nemůže použít jinak, případně je mu poskytnuta náhrada nákladů spojených s odstraněním předmětů na pozemku (včetně jejich přepravy na nové místo určení). (24)

2.10.2 Vyhláška č. 18/1963 Sb. o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám

Účinnost vyhlášky č. 18/1963 Sb. byla od 26. 2. 1963 (do 1. 5. 1964). (74)

Vyhláška byla vydána pro zajištění jednotného postupu při stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám. V této vyhlášce jsou stanoveny konkrétní ceny podle kategorií za m nebo m² nebo m³, jedná se o ceny rodinných domků, rekreačních chat, garáží, venkovních úprav, trvalých porostů a dalších. Tato práce se bude věnovat § 13, který stanovuje náhradu při vyvlastnění pozemků prokazatelně určených k výstavbě rodinných domků (včetně dvorku a zahrady) a k výstavbě rekreačních chat nebo pro zřízení zahrádek pro vlastníka pozemku. Ceny jsou stanoveny následovně: (26, §13)

1) „Ceny se stanoví na 1 m²

- 2,- Kčs v městech nad 60 000 obyvatel,
- 1,60,- Kčs v městech od 20 000 do 60 000 obyvatel,
- 1,20,- Kčs v obcích od 2 000 do 20 000 obyvatel,

- 0,80,- Kčs v obcích s méně než 2 000 obyvateli.

Celková náhrada za pozemky prokazatelně určené k výstavbě rodinného domku může činit nejvýše:

- 1 600,- Kčs v městech nad 60 000 obyvatel,
- 1 280,- Kčs v městech od 20 000 do 60 000 obyvatel,
- 960,- Kčs v obcích od 2 000 do 20 000 obyvatel,
- 640,- Kčs v obcích s méně než 2 000 obyvateli.

Celková náhrada za pozemky prokazatelně určené k výstavbě rekreačních chat a zřízení zahrádky může činit nejvýše polovinu těchto částek.

2) Podle odstavce 1 se určí i náhrada za pozemky, na nichž v době vyvlastnění je již postaven rodinný domek, rekreační chaty nebo zřízena zahrádka.“ (26, §13)

2.10.3 Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

Účinnost vyhlášky č. 73/1964 Sb. byla od 1. 5. 1964 (do 1. 6. 1969). (74)

Vyhláškou se upravuje postup při poskytování náhrad při vyvlastnění a postup při smluvním nabývání věcí socialistickými organizacemi za úplatu. „*Stanoví ceny staveb nabývaných od občanů z jejich osobního vlastnictví z jakéhokoliv právního důvodu socialistickými organizacemi nebo soukromými právníckými osobami a jinými občany, dále určuje ceny práva osobního užívání pozemků a v neposlední řadě určuje výši a způsob náhrady za stavby v osobním vlastnictví a za nemovitosti a stavby v soukromém vlastnictví při vyvlastnění.*“ Je patrné, že se jednalo o závazný cenový předpis pro oceňování staveb a náhradový předpis pro oceňování nemovitostí v případě jejich vyvlastnění občanovi (nebo jiné nesocialistické organizaci) socialistickou organizací. (27, § 1)

V této vyhlášce jsou stanoveny konkrétní ceny podle kategorií za m nebo m², jedná se o ceny rodinných domků, rekreačních chat, garáží, venkovních úprav, trvalých porostů a dalších. Tato práce se bude věnovat § 15, který stanovuje náhradu při vyvlastnění pozemků určených pro stavbu rodinných domků, rekreačních chat, garáží a pro zřízení zahrádek pro vlastníka pozemku. Ceny jsou stanoveny následovně: (27, § 15)

- 1) „*Za pozemek prokazatelně určený pro stavbu rodinného domku (včetně dvorku a zahrádky) se poskytne náhrada za 1 m²*

a) do výměry 800 m²

- 2,- Kčs v městech nad 80 000 obyv.
- 1,60,- Kčs v městech od 20 000 do 80 000 obyv.
- 1,20,- Kčs v obcích od 2 000 do 20 000 obyv.
- 0,80,- Kčs v obcích s méně než 2 000 obyv.,

b) za část pozemku přesahující výměru 800 m² až do výměry 3 000 m² Kčs 0,40.

2) Za pozemek prokazatelně určený pro stavbu rekreační chaty nebo ke zřízení samostatné zahrádky se poskytne náhrada za 1 m²

a) do výměry 400 m² podle sazeb uvedených v odst. 1 písm. a),

b) za část pozemku přesahující výměru 400 m² až do výměry 1500 m² podle sazby uvedené v odstavci 1 písm. b).

3) Za pozemek určený prokazatelně pro stavbu garáže se poskytne náhrada podle sazeb uvedených v odstavci 1 písm. a), nejvýše však za výměru k tomuto účelu nezbytně potřebnou.“ (27, § 15)

2.10.4 Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

Účinnost vyhlášky č. 43/1969 Sb. byla od 1. 6. 1969 (do 1. 1. 1985). (15)

Období od roku 1969 bylo pro oceňování obdobím „socialistické výstavby“, dalo by se říci, že toto období trvalo zhruba 20 let. Na začátku bylo Česko i Slovensko součástí jedné (socialistické) republiky, od roku 1969 však došlo k federativnímu uspořádání obou republik, čímž došlo mimo jiné i k vydání oceňovacích předpisů pro každou republiku zvlášť. (5, str. 55)

Vyhláškou se stanoví „ceny staveb nabývaných od občanů z jakéhokoliv právního důvodu socialistickými nebo jinými organizacemi a občany, jakož i ceny takových staveb nabývaných občany od uvedených organizací, pokud zvláštními předpisy není určeno jinak, dále určuje ceny práva osobního užívání pozemků a v neposlední řadě určuje výši a způsob náhrady za stavby v osobním vlastnictví a za nemovitosti a stavby v soukromém vlastnictví při vyvlastnění.“ Je patrné, že se jednalo o závazný cenový předpis pro oceňování staveb a náhradový předpis pro oceňování nemovitostí v případě jejich vyvlastnění občanovi (nebo jiné nesocialistické organizaci) socialistickou organizací. (28, § 1)

V této vyhlášce stejně jako ve vyhlášce v předchozí kapitole jsou stanoveny konkrétní ceny dle kategorií za m nebo m², jedná se o ceny rodinných domků, rekreačních chat, garáží, venkovních úprav, trvalých porostů a dalších. V této práci se zaměřím na § 14, který stanovuje náhradu při vyvlastnění pozemků v zastavěné části obce a pozemků určených pro stavbu rekreačních chat a zřízení zahrádek mimo zastavěné části obce. (28, § 14)

Ceny jsou stanoveny následovně:

- 1) „Za pozemky nebo jejich části v zastavěné části obce přísluší s přihlédnutím k poloze popř. ke kvalitě pozemku v místních podmínkách náhrada za 1 m².
 - a) do výměry 3 000 m²
 - nejvýše 15,- Kčs v městech nad 100 000 obyv.
 - nejvýše 10,- Kčs v městech od 40 000 do 100 000 obyv.
 - nejvýše 8,- Kčs v obcích od 10 000 do 40 000 obyv.
 - nejvýše 6,- Kčs v obcích od 2 000 do 10 000 obyv.
 - nejvýše 4,- Kčs v obcích s méně než 2 000 obyv.
 - b) za výměru přesahující 3 000 m² Kčs 0,40.
- 2) Za pozemky nebo jejich části mimo zastavěnou část obce, prokazatelně určené pro stavbu rekreační chaty nebo na zřízení samostatné zahrádky anebo za pozemky již zastavěném přísluší s přihlédnutím k poloze popř. ke kvalitě pozemku v místních podmínkách náhrada za 1 m²:
 - a) až do výměry 1 500 m² podle sazeb uvedených v odst. 1 písm. a),
 - b) za výměru přesahující 1 500 m² podle sazeb uvedených v odstavci 1 písm. b).
- 3) Nabyli-li vlastníci pozemek prokazatelně po 1. červnu 1953 za vyšší cenu, než činí náhrada podle odst. 1 a 2, může orgán rozhodující o vyvlastnění přiznat náhradu až do výše prokázané nabývací ceny.
- 4) Podle předcházejících odstavců se poskytuje náhrada též za pozemky již k uvedeným účelům použité.
- 5) Zastavěnou částí obce (intravilánem) podle této vyhlášky se rozumí území, které je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce.“ (28, § 14)

2.11 VÝMĚR O CENÁCH POZEMKŮ Č. 120 Z ROKU 1979

Cenovými výměry Českého a Slovenského cenového úřadu (společně s výměrem 315/126/78) bylo ukončeno oceňování pozemků ve stopcenách. Od roku 1969 si obě republiky (Česká i Slovenská) začaly vydávat své vlastní oceňovací předpisy. Podle předchozích vyhlášek bylo možné pouze určit jejich náhradu při vyvlastnění, avšak tento výměr přinesl změnu a umožnil pozemky oceňovat při jeho převodech. Zjišťovaly se tedy ceny pozemků, i když za ceny odpovídající cenám při vyvlastnění pozemků (vyhláška č. 43/1969). (5, str. 65)

2.11.1 Výměr č. 120/47/79 o cenách pozemků

Účinnost výměru č. 120/47/79 byla od 1. 4. 1979 (do 1. 1. 1985). (74)

Vyhláškou se stanoví „*ceny pozemků nabývaných od občanů nebo jiných než socialistických organizací občany nebo jinými než socialistickými organizacemi.*“ (63, čl. 1)

Výměr po vzoru předchozích vyhlášek č. 73/1964 Sb. a č. 43/1969 Sb. uvedených v předchozích kapitolách jsou stanoveny konkrétní ceny, avšak v tomto výměru pouze pro pozemky, které se stanovují podle počtu obyvatel za m². Přičemž ceny pozemků zůstávají shodné s cenami ve vyhlášce č. 43/1969 Sb.

Ceny pozemku následovně:

1) „*Ceny za 1 m² pozemku nebo jeho části se zjistí takto:*

a) pozemek v zastavěném území obce

- 15,- Kčs v městech nad 100 000 obyvatel,
- 10,- Kčs v městech od 40 000 do 100 000 obyvatel,
- 8,- Kčs v obcích od 10 000 do 40 000 obyvatel,
- 6,- Kčs v obcích od 2 000 do 10 000 obyvatel,
- 4,- Kčs v obcích s méně než 2 000 obyvateli.

Stejně se zjistí cena zastavěné plochy s nádvořím a zahrady mimo zastavěné území obce patřící k rodinnému domku nebo k zemědělské usedlosti;

b) pozemek mimo zastavěné území obce určený pro stavbu rekreační chaty nebo na zřízení zahrádky nebo pozemek již k tomuto účelu použitý a pozemek určený pro stavbu rodinného domku podle sazeb uvedených v písm. a);

Pozn.: Zastavěné území obce je definováno podle § 6 vyhlášky č. 85/76 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu.

2) *Cena jiného pozemku než uvedeného v odstavci 1 činí 0,40 Kčs za 1 m².*

3) *Pro účely zjištění ceny se rozumí*

a) *pozemkem parcela, která je uvedená v evidenci nemovitostí pod samostatným parcelním číslem,*

b) *zastavěným územím obce území, které je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce (sídlního útvaru), podle územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích dokladů.“ (63, čl. 2)*

„Ceny stanovené tímto výměrem jsou cenami nevyššími.“ (63, čl. 3)

2.11.2 Výměr č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79

Účinnost výměru č. 982/80 byla od 1. 9. 1980 (do 1. 1. 1985). (74)

„Tímto výměrem se rozšiřuje platnost výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků i na stanovení cen pozemků nabývaných občany do vlastnictví od socialistických organizací na území ČSR.“ (5, čl. 1)

Tímto výměrem nastává zvrat, protože ocenění není pouze „jednosměrné“ jako doposud, ale stává se „obousměrným“, což znamená, že neřeší pouze ocenění případů pro prodej pozemku občana organizaci, ale nově i opačné případy, kdy chtěl občan od organizací pozemky odkoupit. (5, str. 65)

2.11.3 Metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru č. 120

Metodická pomůcka vydána dne 1. 1. 1981 (do 1. 1. 1985). (74)

Metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru č. 120/47/79. Tato pomůcka byla vydána českým cenovým úřadem po dohodě s ministerstvy financí (federálním a ŠSR) pro sjednocení postupu při stanovení konkrétních cen pozemků, ale i pro lepší orientaci při stanovení těchto cen. (60) (Příloha č. 7. 3 této práce.)

„Základem pro tvorbu ceny pozemku je nejvyšší cena podle počtu obyvatel v obci, která se procentuálně sníží podle kritérií uvedených v příloze této pomůcky. Takto vypočtená cena je pak cenou konkrétního pozemku. Naopak cena 0,40 Kčs stanovená podle výměru č. 120 (čl. 2, odst. 2), je pevná a nelze ji snižovat. Tuto pomůcku lze přiměřeně využít i při stanovení ceny práva osobního užívání pozemku a ceny (náhrady) pozemku převáděného od občana na socialistickou organizaci podle příslušných ustanovení (§ 11 a 14) vyhlášky č. 43/1969 Sb.“ (60)

2.12 VYHLÁŠKA Č. 128/1984 SB., O CENÁCH STAVEB, POZEMKŮ, POROSTŮ, ÚHRADÁCH ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ A NÁHRADÁCH ZA DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

Účinnost vyhlášky č. 128/1984 Sb. byla od 1. 1. 1985 (do 31. 12. 1988). (74)

Touto vyhláškou se stanoví způsob zjištění ceny obytných domů, staveb pro individuální rekreaci, venkovních úprav, pozemků a dalších pro účely převodů vlastnictví k nim. Stanovuje také způsob zjištění úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhrady za jeho dočasné užívání. Je důležité zmínit, že se vyhláška nevztahuje na převod ani náhrady mezi socialistickými organizacemi. Oproti předchozím vyhláškám došlo k určité „liberalizaci“ oceňování. Rozdíly v oceňování v závislosti na druhu a formě vlastnictví už nebyly tak příkré a četné. (5, str. 70)

V § 14 je stanoven způsob zjištění ceny pozemků. Ceny se stanoví následujícím způsobem:

1) „Cena za 1 m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu (§ 6 FMTIR č. 85/1967 Sb.) nebo pozemku již zastavěného činí:

- 20 Kčs v Praze a Brně,
- 15 Kčs v ostatních městech a lázeňských I. skupiny (dle přílohy vyhlášky ministerstva financí č. 71/1964 Sb.),
- 10 Kčs v okresních městech,
- 8 Kčs v ostatních městech,
- 6 Kčs ve střediskových obcích,
- 4 Kčs v ostatních obcích.

Ceny se upraví podle tabulky č. I přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 4 této práce.)

2) Cena za 1 m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu k individuální rekreaci nebo zřízení samostatné zahrady anebo pozemku k těmto účelům již použitého, činí 15,- Kčs. Tato cena se upraví podle tabulky č. II přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 4 této práce.)

3) Cena jiných pozemků než uvedených v odstavcích 1 a 2 a cena pozemků v užívání socialistické organizace podle zvláštních předpisů činí 0,40 Kčs za 1 m².“ (40, § 14)

Zvláštními předpisy se pro tento případ rozumí zákon č. 122/1975 Sb., zákon č. 123/1975 Sb. a zákon č. 61/1977 Sb.

„Druh pozemku (kultura) se uvažuje vždy jen podle evidence nemovitostí příslušného okresního střediska geodézie, bez ohledu na skutečný způsob užívání, pokud tento není v souladu s jiným rozhodnutím nebo vyjádřením příslušného orgánu.“ (65, čl. I)

V „Redakčním sdělení – oprava tiskových chyb ve vyhlášce č. 128/84 Sb.“ je v § 14 podrobně popsáno rozdělení stavebních pozemků (zastavěných i nezastavěných) podle různých kritérií. Hlavní rozdělení pro ocenění je v podstatě na pozemky stavební a jiné. (65, § 14)

2.13 VYHLÁŠKA Č. 128/1988 SB., O CENÁCH STAVEB, POZEMKŮ, TRVALÝCH POROSTŮ, ÚHRADÁCH ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ A NÁHRADÁCH ZA DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ.

Účinnost vyhlášky č. 128/1984 Sb. byla od 1. 1. 1989 (do 31. 10. 1991). (74)

Vyhláška prošla v průběhu své účinnosti třemi aktualizacemi, to můžeme připisovat radikálním politickým i hospodářským proměnám. Přispěl k tomu rok 1989, který je v Československu označován jako rok „Sametové revoluce“. Byl odstraněn komunismus, československá společnost se začala ubírat k režimu svobody. Lze to chápat jako projev situace vnější i vnitřní. Nastal čas Gorbačovových reforem, který začal rozpouštět sovětský blok. Československo balancovalo na hraně mezi příslušností k dosavadnímu režimu a novými časy. To se samozřejmě podepsalo i na právních předpisech, které se snažili aktuální situaci přizpůsobit. (69)

2.13.1 Původní znění vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Touto vyhláškou se obdobně jako u předchozí vyhlášky stanoví způsob zjištění ceny obytných domů, staveb pro individuální rekreaci, venkovních úprav, pozemků, trvalých porostů a dalších pro účely převodů vlastnictví k nim. Stanovuje také způsob zjištění úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhrady za jeho dočasné užívání. Je důležité zmínit, že se vyhláška nevztahuje na převod ani náhrady mezi socialistickými organizacemi.

V § 14 je stanoven způsob zjištění ceny pozemků. Při stanovení cen pozemků je často nutné určit i cenu trvalých porostů, jejichž ceny jsou stanoveny v § 17. (31)

Ceny pozemků se stanoví následujícím způsobem:

1) „Ceny za 1 m² pozemkové parcely nebo její části pro stavbu (§ 6 vyhlášky FMTIR č. 85/1976 Sb.) nebo ke zřízení zahrady a nebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří (vyhláška č. 23/1964 Sb.), zahrada (vyhláška č. 23/1964 Sb.) činí:

- 20,-- Kčs v hlavním městě Praze a v Brně,
- 15,-- Kčs v ostatních městech, která jsou sídlem kraje, a ve Františkových Lázních, Jáchymově, Jeseníku, Karlových Varech, Luhačovicích, Mariánských lázních, Poděbradech a v Teplicích,
- 10,-- Kčs v ostatních městech, která jsou sídlem okresu, a ve městech, v nichž působí národní výbory první kategorie (nařízení vlády ČSR č. 152/1982 Sb.),
- 8,-- Kčs v dalších městech, v nichž působí MěNV,
- 6,-- Kčs v ostatních obcích.

Ceny se upraví podle tabulky přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 5 této práce.)

2) Cena za 1 m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu (§ 6 vyhlášky FMTIR č. 85/1976 Sb.) k individuální rekreaci (vyhláška č. 83/1976 Sb.) a nebo pozemku uvedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha stavbou k individuální rekreaci a nádvoří (vyhláška č. 23/1964 Sb.), zahrada (vyhláška č. 23/1964 Sb.), které tvoří s takovou stavbou jeden funkční celek činí:

- 20,-- Kčs v hlavním městě Praze a v Brně,
- 15,-- Kčs v ostatních obcích.

Ceny se upraví podle tabulky přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 5 této práce.)

3) Cena pozemku zapsaného v evidenci nemovitostí jako ovocný sad činí 2,-- Kčs za 1 m², pokud se nejedná o pozemky určené k využití podle odstavců 1 a 2.

4) Cena jiných pozemků než uvedených v odstavcích 1 a 3 činí 0,40 Kčs na 1 m².

5) Cena všech pozemků v užívání socialistické organizace podle zvláštních předpisů bez ohledu na způsob určení nebo využití činí 0,40 Kčs za 1 m². (31, § 14)

Zvláštními předpisy se pro tento případ rozumí zákon č. 90/1988 Sb., zákon č. 123/1975 Sb. a zákon č. 61/1977 Sb.

V § 15 a § 16 je podrobně popsán způsob určení úhrady za užívání pozemků.

2.13.2 Novela – vyhláška č. 316/1990 Sb.

Účinnost novely č. 316/1990 Sb. byla od 1. 9. 1990 (do 31. 10. 1991). (74)

Jedná se o první novelu upravující vyhlášku č. 182/1988 Sb., tato novela reaguje na podstatnou změnu politické situace i na nové hospodářské poměry ve státě po listopadu 1989. Období „Sametové revoluce“ je označované jako období revolučních změn, kdy vyvrcholil proces rozpadu komunistického režimu a přeměně politického řízení na demokratické principy. (69)

V této novele došlo k podstatnému zvýšení ceny stavebního pozemku. Ceny pozemků pro stavbu nebo pozemků již zastavěných se stanoví podle § 14 následujícím způsobem:

1) „Ceny za 1 m² pozemkové parcely nebo její části pro stavbu (§ 6 vyhlášky FMTIR č.85/1976 Sb.) nebo ke zřízení zahrady a nebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří (vyhláška č. 23/1964 Sb.), zahrada (vyhláška č. 23/1964 Sb.) činí:

- 250,-- Kčs v hlavním městě Praze,
- 200,-- Kčs v Brně,
- 150,-- Kčs v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jáchymově, Jeseníku, Karlových Varech, Liberci, Luhačovicích, Mariánských Lázních, Olomouci, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Poděbradech, Teplicích a v Ústí nad Labem,
- 100,-- Kčs v ostatních městech, v nichž působí národní výbory první kategorie,
- 70,-- Kčs v dalších městech, v nichž působí MěNV,
- 20,-- Kčs v ostatních obcích.

Ceny se upraví podle tabulky přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 6 této práce.)

2) Cena za 1 m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu (§ 6 vyhlášky FMTIR č.85/1976 Sb.) k individuální rekreaci (vyhláška č. 83/1976 Sb.) a nebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha stavbou k individuální stavbou k individuální rekreaci a nádvoří (vyhláška č. 23/1964 Sb.), zahrada (vyhláška č. 23/1964 Sb.), které tvoří s takovou stavbou jeden funkční celek, se zjistí podle odstavce 1 pokud je vyšší než 100,- Kčs za 1 m². V ostatních případech činí cena těchto pozemků 100,-- Kčs za 1 m². Cena se upraví podle přílohy č. 7.“ (Příloha č. 7. 6 této práce.) (33, § 14)

2.13.3 Novela – vyhláška č. 589/1990 Sb.

Účinnost novely č. 589/1990 Sb. byla od 27. 12. 1990 (do 31. 10. 1991). (74)

Jedná se o druhou novelu upravující vyhlášku č. 182/1988 Sb., která mimo jiné upravuje i ceny pozemků v § 23c. Zde je uvedeno, že při převodech pozemků mezi československými subjekty bez zahraniční účasti se sjednává dohodou. Případně při převodu na stavebníky z důvodu investiční výstavby v souladu s územně plánovací dokumentací se cena pozemku rovná nákladům na pořízení stejných nebo porovnatelných pozemků v místě stavby a v době jejího převodu. Je však možné se na této ceně dohodnout. (34)

„Při převodech a přechodech vlastnictví k pozemkům a trvalým porostům na československý subjekt se zahraniční účastí nebo jiný než československý subjekt se cena zjistí v cenové úrovni zahraničního trhu přepočtené na československou měnu kursem platným ke dni uzavření smlouvy nebo přechodu vlastnictví. Při smluvních převodech lze sjednat i cenu odlišnou od ceny zjištěné.“ U tohoto převodu je vždy nutné schválení ministerstvem financí České republiky. (34, § 23c)

2.13.4 Novela – vyhláška č. 40/1991 Sb.

Účinnost novely č. 40/1991 Sb. byla od 11. 1. 1991 (do 31. 10. 1991). (74)

Jedná se o třetí a zároveň poslední novelu upravující vyhlášku č. 182/1988 Sb.

Tato vyhláška upravuje především způsob zjištění vyvolávací ceny staveb, pozemků a trvalých porostů ve vlastnictví státu pro účely veřejné dražby. V tomto případě se cena pozemků nereguluje a při určení vyvolávací ceny pozemku se přihlíží zejména k velikosti a významu obce, druhu stavebního pozemku, obchodní a průmyslové poloze, přístupnosti a infrastruktuře, případně dalším zvláštním podmínkám, které mohou mít vliv na výši ceny. (35)

2.14 VYHLÁŠKA Č. 393/1991 SB., O CENÁCH STAVEB, POZEMKŮ, TRVALÝCH POROSTŮ, ÚHRADÁCH ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ A NÁHRADÁCH ZA DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

Účinnost vyhlášky č. 393/1991 Sb. byla od 1. 11. 1991 (do 31. 10. 1994). (74)

Cena stavebního pozemku v souladu s postupem tržního oceňování byla podstatně zvýšena až na částku 1 700,- Kčs za 1 m². Rovněž se poprvé objevuje pojem cenových map, které se zpracovávají pro jednotlivé obce a jejichž použití se předpokládá přednostně. Pro jejich použití je však nutná jejich kontrola ministerstvem financí. (36)

„1) Cena za 1m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu (podle vyhlášky FMTIR č. 85/1976 Sb.) nebo ke zřízení zahrady a nebo pozemku zapsaného v evidenci nemovitostí jeho zastavěná plocha a nádvoří, zahrada a pozemků zastavěných liniovými stavbami, činí:

- *1 700,-- Kčs v hlavním městě Praze,*
- *800,-- Kčs ve statutárních městech (podle zákona ČNR č. 367/1990 Sb.), Františkových Lázních a Mariánských Lázních,*
- *500,-- Kčs v Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích,*
- *150,-- Kčs v obcích s počtem obyvatel nad 15 000,*
- *100,-- Kčs v obcích s počtem obyvatel nad 5 000,*
- *70,-- Kčs v obcích s počtem obyvatel nad 2 000,*
- *20,-- Kčs v ostatních obcích.“ (49, § 15)*

Ceny se upraví podle přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 7 této práce.)

Pokud je obcí zpracovaná cenová mapa pro jednotlivé lokality jejího katastrálního území schválená ministerstvem financí České republiky, používají se ceny v ní uvedené a ceny podle lokality a počtu obyvatel výše uvedené se neuplatňují.

2) Cena pozemku zastavěného veřejnou komunikací, nebo pozemku (jeho částí) určeného pro stavbu veřejné komunikace (dle FMTIR č. 85/1976 Sb.) činí 30 % z ceny zjištěné z výše uvedeného výpočtu.

3) Cena za 1 m² pozemku nebo jeho části určené pro stavbu (dle FMTIR č. 85/1976 Sb.) k individuální rekreaci (dle vyhlášky č. 83/1976 Sb. a nebo pozemku zapsaného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha stavbou k individuální rekreaci, jakož i nádvoří a zahrada, které tvoří s takovou stavbou jeden funkční celek, se zjistí podle způsobu uvedeného výše pokud je vyšší než 100,-- Kčs za 1 m². V ostatních případech činí cena těchto pozemků 100,-- Kčs za 1 m². Cena se upraví podle přílohy č. 7.“ (Příloha č. 7. 7 této práce.) (36, § 15)

2.14.1 Novela – vyhláška č. 611/1992 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 611/1992 Sb. byla od 1. 1. 1993 (do 31. 10. 1994). (74)

Jedná se o druhou novelizaci, kterou se mění a doplňuje vyhláška ministerstva financí České republiky vyhlášky č. 393/1991 Sb., první novela č. 110/1992 Sb. byla svým rozsahem velmi malá a nepřinesla žádné změny v oceňování stavebních pozemků. Druhou novelou je tedy vyhláška č. 611/1992 Sb., která ovšem podobně jako první novelizace neobsahuje změny v cenách ani v oceňování stavebních pozemků. (36, 37)

Způsob oceňování pozemků se touto vyhláškou v podstatě nemění, přičemž ceny stavebních pozemků zůstávají nezměněny. Avšak je zde upravena problematika vydávání a využívání cenových map. *„Je-li pro území obce, její část nebo obvod zpracována obcí cenová mapa pozemků způsobem stanoveným ministerstvem financí České republiky (Výměr ministerstva financí ČR č. 9/16/92, Cenový věstník 47/1992), použijí se ceny v ní uvedené. Obec předpokládá návrh cenové mapy, má se za to, že s ním byl vysloven souhlas. Obec zašle své rozhodnutí o vydání cenové mapy ministerstvu financí České republiky k zveřejnění v Cenovém věstníku.“* (37, § 15)

2.15 ZÁKON Č. 526/1991 SB., O CENÁCH

Účinnost zákona č. 526/1991 Sb. je od 1. 1. 1991. (74)

„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro provoz.“ V zákoně je rovněž definice ceny, což je *„peněžní částka sjednaná při nákupu nebo zjištěná podle zvláštních předpisů k jiným účelům než prodeji.“* (15, § 1)

Zákon prošel řadou úprav a novelizací upravujících stanovení a regulace cen. V současné době se zákon odkazuje na určování cen podle zvláštního předpisu, kterým je Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). (15)

2.16 VYHLÁŠKA Č. 178/1994 SB., O OCEŇOVÁNÍ STAVEB, POZEMKŮ A TRVALÝCH POROSTŮ

Účinnost vyhlášky č. 178/1994 Sb. byla od 1. 11. 1994 (do 31. 12. 1997). (74)

Po vzniku samostatné České republiky 1. 1. 1993 se oceňování začalo řídit novými oceňovacími předpisy. Tímto předpisem je právě vyhláška č. 178/1994 Sb.

Oceňováním pozemků se zabývá část třetí, která uvádí, že „*druh pozemku se posuzuje podle stavu v katastru nemovitostí. Avšak je-li skutečný stav v rozporu s právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí, vychází při oceňování ze skutečného stavu.*“ (38, § 22)

„*Základní cena za m² stavebního pozemku, kromě pozemků pro rekreační a zahrádkářské chaty podle § 23, činí:*

- a) 1 700 Kč v hlavním městě Praze,*
- b) 800 Kč ve statutárních městech (podle zákona ČNR č. 367/1990 Sb.), Františkových Lázních, Mariánských Lázních,*
- c) 500 Kč v Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích,*
- d) 250 Kč v obcích s počtem obyvatel podle posledního sčítání lidu nad 25 tisíc obyvatel,*
- e) 150 Kč v obcích nad 15 tisíc obyvatel do 25 tisíc obyvatel,*
- f) 100 Kč v obcích nad 5 tisíc obyvatel do 15 tisíc obyvatel,*
- g) 70 Kč v obcích nad 2 tisíce obyvatel do 5 tisíc obyvatel,*
- h) 40 Kč v obcích nad 1 tisíc obyvatel do 2 tisíc obyvatel,*
- i) 25 Kč v obcích do 1 tisíce obyvatel.*

Tato cena se upraví podle přílohy č. 15 tabulky č. 1. (Příloha č. 7. 8 této práce.)

Stanoví-li obec ceny stavebních pozemků vydáním cenové mapy, použijí se pro oceňování stavebních pozemků v obci ceny v ní uvedené.“ (38, § 22).

2.16.1 Novela – vyhláška č. 295/1995 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 295/1995 Sb. byla od 1. 1. 1996 (do 31. 12. 1997). (74)

Vyhláška ministerstva financí, kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

V novele se způsob oceňování stavebních pozemků v podstatě nemění, přičemž ceny stavebních pozemků zůstávají nezměněny. (39)

2.17 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ

Účinnost zákona č. 151/1997 Sb. je od 1. 1. 1998 (do současnosti). (74)

Zákon je obecně nazýván zjednodušeně jako zákon o oceňování majetku. Zákon za dobu své platnosti prošel mnoha upravujícími změnami, přičemž poslední změna byla provedena v roce 2013 (Změna: zákon č. 303/2013 Sb.).

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon.“ (17, § 1)

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (17, § 2)

Předmětem tohoto zákona je i členění pozemků, které je uvedeno již v úvodu této práce. Mimo členění je v § 10 zákona uveden i způsob oceňování stavebního pozemku v následujícím znění:

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu.“ (17, § 10)

Podrobné informace ke vzniku a využití cenových map jsou rovněž uvedeny v § 10, každou mapu musí schválit Ministerstvo financí a koncem každého roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Nahlédnutí do cenové mapy musí být obcí umožněno každému, kdo o to požádá. (17, § 10)

K takto stanoveným cenám pozemku se dále při ocenění podle tohoto zákona přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Rovněž se připočte i cena trvalých porostů. (17)

2.18 VYHLÁŠKA Č. 279/1997 SB.

Účinnost vyhlášky č. 279/1997 Sb. byla od 1. 1. 1998 (do 31. 12. 2002). (74)

„Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“ (40)

Obdobně jako v předchozí vyhlášce č. 178/1994 Sb. se ocenění stavebního pozemku zabývá třetí část vyhlášky, konkrétně pak § 23. Stejně také zůstává ocenění podle cenových map, které se použije vždy, když tyto mapy pro danou obec existují. V § 23 je uvedeno:

„1) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě, činí základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného:

- a) 1 700 Kč v hlavním městě Praze,*
- b) 800 Kč ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních,*
- c) 500 Kč v Českém Krumlově, Jáchymově, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích,*
- d) 250 Kč v obcích s počtem obyvatel podle posledního sčítání lidu nad 25 tisíc,*
- e) 150 Kč v obcích nad 15 tisíc obyvatel do 25 tisíc obyvatel a v Jeseníku,*
- f) 100 Kč v obcích nad 5 tisíc obyvatel do 15 tisíc obyvatel,*
- g) 75 Kč v obcích nad 2 tisíce obyvatel do 5 tisíc obyvatel,*
- h) 50 Kč v obcích nad 1 tisíc obyvatel do 2 tisíc obyvatel,*
- i) 35 Kč v obcích do 1 tisíce obyvatel.*

Tato cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 15 tabulky č. 1 (Příloha č. 7. 9 této práce.) se zdůvodněním a koeficientem K_p z přílohy č. 33. Ocení-li se pozemek cenou podle cenové mapy, koeficient K_p se nepoužije.

2) Cenou za m^2 nezastavěného pozemku určeného k zastavění rozhodnutím o umístění stavby nebo stavebním povolením nebo pozemku uvedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - staveniště, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až i) násobená koeficientem 0,80. Tato cena se upraví podle přílohy č. 15 tabulky č. 1 se zdůvodněním a násobí se koeficientem K_p z přílohy č. 33. Je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, ocení se tato část pozemku cenou podle odstavce 1. Cena za m^2 zbývajících částí pozemku se vynásobí koeficientem 0,40.“ (40, § 23)

2.18.1 Novela – vyhláška č. 127/1999 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 127/1999 Sb. byla od 1. 7. 1999 (do 31. 12. 2002). (74)

Jedná se o první novelu vyhlášky č. 279/1997 Sb. Ve vyhlášce dochází k drobné změně v ceně za m^2 při stavebního pozemku a rovněž k zavedení koeficientu změn ceny staveb K_i , kterým se rovněž upravuje cena stavebního pozemku.

Jediná podstatná změna nastala v § 23, odst. 1 písmeno a), která nově upravuje cenu v obcích okresu Praha-východ a Praha-západ a zní:

„a) v hlavním městě Praze a v sousedních obcích okresu Praha-východ a Praha-západ

1. 1 700 Kč v hlavním městě Praze

2. 350 Kč v obcích okresu Praha-východ a Praha-západ, jejichž katastrální území sousedí s jednotlivými katastrálními územími hlavního města Prahy.“ (57, § 23)

V odstavci jedna i dvě je podstatné z hlediska ocenění zavedení koeficientu K_i , uvedeného v příloze 32 příslušné vyhlášky, kterým se obdobně jako koeficientem K_p násobí cena zjištěná podle vyhlášky. (41, § 23)

Hodnoty přírážek a srážek podle přílohy č. 15 zůstávají nezměněny, ke změně dochází v hodnotě koeficientu K_p . (41)

2.18.2 Novela – vyhláška č. 173/2000 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 173/2000 Sb. byla od 1. 7. 2000 (do 31. 12. 2002). (74)

Druhá novela vyhlášky č. 279/1997 Sb. přináší změny v cenách stavebních pozemků v odstavci 1 písmene b) až e), které znějí:

„b) ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních a v obcích, jejichž katastrální území s nimi sousedí,

1. 800 Kč ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních,
 2. 300 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného v bodu 1,
- c) v Českém Krumlově, Jáchymově, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích a v obcích, jejichž katastrální území s nimi sousedí,
1. 500 Kč v Českém Krumlově, Jáchymově, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích,
 2. 100 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného v bodu 1,
- d) v obcích s počtem obyvatel nad 25 tisíc a v obcích, jejichž katastrální území s nimi sousedí,
1. 250 Kč v obcích s počtem obyvatel nad 25 tisíc,
 2. 100 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného v bodu 1,
- e) v obcích nad 15 tisíc obyvatel do 25 tisíc obyvatel a v Jeseníku a v obcích, jejichž katastrální území s nimi sousedí,
1. 150 Kč v obcích nad 15 tisíc obyvatel do 25 tisíc obyvatel a v Jeseníku,
 2. 50 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného v bodu 1.“ (42, § 23)

Je nutné zmínit i vložení nového paragrafu a to § 23a, který popisuje náležitosti cenové mapy stavebních pozemků obce. (42, § 23a)

Ke změnám dochází v hodnotě přírážek a srážek, jako i v koeficientech K_i a K_p . (Hodnoty základních cen stavebních pozemků jsou uvedeny v příloze 7. 10 této práce.)

2.18.3 Novela – vyhláška č. 338/2001 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 338/2001 Sb. byla od 1. 10. 2001 (do 31. 12. 2002). (74)

Další, v pořadí třetí, novela vyhlášky č. 279/1997 Sb. mění ceny stavebních pozemků za m², § 23 tedy nově zní:

„1) *Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě, činí základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného:*

- a) 2 050 Kč v hlavním městě Praze,*
- b) 350 Kč v obcích okresů Praha-východ a Praha-západ, jejichž katastrální území sousedí s jednotlivými katastrálními územími hlavního města Prahy,*
- c) 1 100 Kč v Brně, Ostravě,*
- d) 300 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c),*
- e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Plzni, Karlových Varech, Liberci, Ústí nad Labem, Hradci Králové, Pardubicích, Jihlavě, Olomouci, Opavě, Zlíně, Františkových Lázních, Mariánských Lázních,*
- f) 250 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného pod písmenem e),*
- g) 500 Kč v Českém Krumlově, Kladně, Havířově, Mostě, Jáchymově, Karvině, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích,*
- h) 150 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného pod písmenem g),*
- i) 400 Kč v okresních městech, která nejsou uvedena pod písmeny e) a g),*
- j) 150 Kč v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného pod písmenem i),*
- k) 35 Kč v obcích s počtem obyvatel do 1 tisíce obyvatel,*
- l) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až k) částku vypočtenou podle vzorce*

$$C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$$

kde

C_p ... cena pozemku v Kč/m² (zaokrouhlí se na dvě desetinná místa)

a ... počet obyvatel v obci.

Tato cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 15 tabulky č. 1 se zdůvodněním a koeficienty K_i z přílohy č. 32a K_p z přílohy č. 33.“ (Příloha č. 15 je uvedena v kapitole č. 7. 11 této práce.) (43, § 23)

Nově je ve vyhlášce stanovena minimální cena, která nesmí být při stanovení podle odstavců 1 až 11 nižší než cena zjištěná podle § 26 odstavce 4, který definuje cenu za jiný pozemek a uvádí cenu pro ocenění 0,50 Kč za m². (43, § 26)

2.18.4 Novela – vyhláška č. 325/2002 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 325/2002 Sb. byla od 1. 7. 2002 (do 31. 12. 2002). (74)

Poslední novela vyhlášky č. 279/1997 Sb. nepřinesla žádné změny v ocenění stavebních pozemků. (44)

2.19 VYHLÁŠKA Č. 540/2002 SB.

Účinnost vyhlášky č. 540/2002 Sb. byla od 1. 1. 2003 (do 31. 1. 2008). (74)

„Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.“ (45)

Struktura vyhlášky zůstává oproti předchozím stále stejná, ocenění stavebního pozemku se tedy zabývá třetí část vyhlášky, v této vyhlášce konkrétně § 27 a § 28. V § 27 je definována cenová mapa stavebních pozemků a její náležitosti. I v případě této vyhlášky, obdobně jako v předchozích, se použije pro ocenění cenová mapa stavebních pozemků, v případě, že existuje. V případě není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28, který zní:

„1) Základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

a) 2050 Kč v hlavním městě Praze,

b) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 4,00,$$

kde

C_p ... cena pozemku v Kč (zaokrouhlená na dvě desetinná místa) vypočtená podle vzorce: $C_p = 35 + (\underline{a} - 1000) \times 0,007414$,

$\underline{a}$... je počet obyvatel v obci; pro $\underline{a}$ vždy platí $\underline{a} \geq 1000$, v případě, že počet obyvatel je nižší než 1000, použije se $a = 1000$,

c) 1100 Kč v Brně, Ostravě,

d) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou podle vzorce

$ZC = C_p \times 3,50$, s tím, že v Bohumíně činí základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,

f) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného pod písmenem e), částku vypočtenou podle vzorce

$ZC = C_p \times 3,00$, s tím že v Otrokovicích činí základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč,

g) 500 Kč v Českém Krumlově, Havířově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mostě, Poděbradech a Teplicích,

h) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného pod písmenem g), částku vypočtenou podle vzorce

$ZC = C_p \times 2,50$, s tím že v Bílině a Krupce činí základní cena 200 Kč, v Litvínově 300 Kč a v Orlové 400 Kč,

i) 400 Kč ve městech, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a nejsou uvedena pod písmeny e) a g),

j) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou podle vzorce $ZC = C_p \times 2,00$ s tím, že v České Třebové a v Jirkově činí základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j) částku vypočtenou podle vzorce

$ZC = C_p \times 1,00$,

l) u obce, která má více katastrálních území a některé její katastrální území je odloučené tak, že nesousedí s jiným katastrálním územím téže obce, se u tohoto odloučeného katastrálního území základní cena uvedená pod písmeny a) až k) upraví koeficientem 0,65.

2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 se zdůvodněním a koeficienty K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36.

3) Cenou za m^2 nezastavěného pozemku určeného k zastavění rozhodnutím o umístění stavby nebo stavebním povolením, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) upravená podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 (Příloha č. 7. 12 této práce.) se zdůvodněním a násobená koeficienty K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36. Přitom platí, že:

a) je-li z rozhodnutí o umístění stavby nebo ze stavebního povolení jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, násobí se cena zbývajících částí pozemku koeficientem 0,40,

b) není-li z rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, násobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80 s tím, že je-li zvláštním právním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, násobí se cena části pozemku nad přípustnou zastavěnost koeficientem 0,40.“ (45, § 28)

Vyhláška rovněž uvádí, že cena stanovená podle výše uvedených odstavců nesmí být nižší než 7 Kč na m^2 . (45)

2.19.1 Novela – vyhláška č. 452/2003 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 452/2003 Sb. byla od 1. 1. 2004 (do 1. 2. 2008). (74)

Jedná se o první novelu vyhlášky č. 450/2002 Sb., která nepřináší velké změny v ocenění stavebního pozemku. Za zmínku stojí pouze dvě menší změny, z nichž jedna je, že se v § 28 odst. 1 písm. g) vkládá Mladá Boleslav, písmeno g) odstavce jedna tedy zní:

„g) 500 Kč v Českém Krumlově, Havířově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech a Teplicích.“ (46, § 28)

Další menší změnou je odstavec 14, který již neodkazuje na minimální cenu, ale je zde minimální cena 7 Kč na m^2 přímo uvedena. (46, § 28)

Dochází také ke změně koeficientů K_i a K_p .

2.19.2 Novela – vyhláška č. 640/2004 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 640/2004 Sb. byla od 1. 5. 2008 (do 1. 2. 2008). (74)

Druhá novela vyhlášky č. 450/2002 Sb. nepřinesla změny v ocenění stavebních pozemků. (47)

Pouze dochází k doplnění přírážek a srážek z přílohy č. 18 (Příloha č. 7.13 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p .

2.19.3 Novela – vyhláška č. 617/2006 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 617/2006 Sb. byla od 1. 1. 2007 (do 1. 2. 2008). (74)

V pořadí třetí novela vyhlášky č. 450/2002 Sb. přináší menší změny v koeficientech a uvedených městech. První změna se objevuje ve vzorci pro výpočet v § 28, odst. 1 písm. b), který zní:

„b) v obcích, jejichž katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 5,00.“$$

Změny byly provedeny i v písm. g) rovněž odst. 1, kde došlo k přidání některých měst, písmeno g) tedy zní:

„g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku – Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplicích.“ (64, § 28)

K drobným změnám v definici nezastavěného stavebního pozemku, a také ke změně koeficientu a to také v § 28, ale v odst. 3), který zní:

3) Cenou za m^2 nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátem autorizovaného inspektora, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) upravená podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 se zdůvodněním a násobená koeficienty K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36. Přitom platí, že:

a) je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, násobí se cena zbývajících částí pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,

b) není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.“ (48, § 28)

Obdobně jako u předchozí novelizace dochází k doplnění přírážek a srážek z přílohy č. 18 (Příloha č. 7.14 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p .

2.19.4 Novela – vyhláška č. 76/2007 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 76/2007 Sb. byla od 13. 4. 2007 (do 1. 2. 2008). (74)

Poslední novela vyhlášky č. 450/2002 Sb. nepřinesla žádné změny v ocenění stavebních pozemků. (49)

Dochází pouze ke změně hodnot koeficientů K_p .

2.20 VYHLÁŠKA Č. 3/2008 SB.

Účinnost vyhlášky č. 3/2008 Sb. byla od 1. 2. 2008 (do 31. 12. 2013). (74)

„Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).“ (50)

Pro zajištění možnosti oceňování podle aktuálních cen, byla vyhláška každý rok novelizována. Celkem tedy obsahuje 5 upravujících vyhlášek.

„Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ (50, § 1)

V části třetí je uvedeno ocenění pozemků, konkrétně v § 27 podle cenové mapy stavebních pozemků a podle § 28 se provede ocenění stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě stavebních pozemků. (50, § 27 a § 28)

V § 27 je uveden podrobný popis cenové mapy stavebních pozemků, která by měla podle vyhlášky vždy obsahovat textovou i grafickou část. Obecně by měly být v této mapě zobrazeny stavební pozemky na území obce společně s popisem měst, ulic případně parcelních čísel. Nejdůležitější je uvedená cena v těchto mapách, ať již k jednotlivým pozemkům nebo k vymezené skupině parcel. V textové části by se pak měl vyskytovat popis použitého mapového podkladu, komentář ke zdrojům cen a popis postupu zpracování. (50, § 27 a § 28)

V § 28 je uveden způsob stanovení ceny stavebních pozemků nevyskytujících se v cenových mapách, potom se cena určí podle lokality následovně.

„1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

a) 2 050 Kč v hlavním městě Praze,

b) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy, částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 5,00$$

kde:

C... cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce:

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

kde:

a ... počet obyvatel v obci; vždy platí; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se a = 1000,

c) 1100 Kč v Brně, Ostravě,

d) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 3,50$$

s tím, že v Bohumíně je základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,

f) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 3,00$$

s tím, že v Otrokovicích je základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč,

g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplicích,

h) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem g), kromě měst již vyjmenovaných pod písm. a), c) a e), částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 2,50$$

s tím, že v Orlové je základní cena 400 Kč, v Litvínově 300 Kč, v Jirkově 250 Kč, v Bílině a Krupce 200 Kč,

i) 400 Kč ve městech, v nichž byla k 31. prosinci 2002 sídla okresních úřadů a nejsou vyjmenována pod písmeny a), c), e) a g),

j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 2,00$$

s tím, že v České Třebové je základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j) částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 1,00$$

l) u obce, která má více katastrálních území a její některá katastrální území jsou odloučena tak, že nesousedí s ostatními katastrálními územími téže obce, se u územně odloučených katastrálních území upraví základní cena podle písmen a) až k) koeficientem 0,65.“

2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 (Příloha č. 7. 15 této práce.) a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

3) Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 (Příloha č. 7. 15 této práce.) a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Přitom platí, že:

a) je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývajících částí pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem stanovená nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,

b) není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.“ (50, § 27 a § 28)

Cena zjištěná podle výše uvedených odstavců činí nejméně 10 Kč/m². (50)

2.20.1 Novela – vyhláška č. 456/2008 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 456/2008 Sb. byla od 1. 1. 2009 (do 31. 12. 2009). (74)

Jedná se o první novelizaci vyhlášky č. 3/2008 Sb., která vzhledem ke stavebním pozemkům provádí drobné změny v kapitole 3, která je věnována ocenění pozemků. Také se vyskytuje novelizace koeficientů (uvedených v přílohách č. 21, 38, 39 vyhlášky) používaných pro výpočet stavebních pozemků bez použití cenových map. (67) (Příloha č. 21 vyhlášky je uvedena v kapitole č. 7. 16 této práce.)

V § 27 nedochází ke změnám v oceňování, tedy postup při ocenění podle cenových map se nemění. V § 28 již dochází ke změnám, avšak způsob ocenění obdobně jako v § 27 zůstává stejný. Změny týkající se stavebního pozemku, tedy v § 28 jsou následující:

- odst. 1 písm. a) se číslo „2 050“ nahrazuje číslem „2 250“. Tedy základní cena za m² stavebního v hlavním městě Praze činí 2 250 Kč.
- odst. 1 písm. f) se za slova „pod písmenem e)“ vkládají slova „kromě Jablonce nad Nisou a Chebu“. Definice pod písmenem f) zní následovně: „v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), kromě Jablonce nad Nisou a Chebu, částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 3,00$$

s tím, že v Otrokovicích je základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč“.

- odst. 1 písm. i) se slova „v nichž byla k 31. prosinci 2002 sídla okresních úřadů a nejsou vyjmenována pod písmeny a), c) a g),“ nahrazují slovy „Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Český lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachatice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou“. (51, § 27 a § 28)
- odst. 1 písm. k) se za slova „pod písmeny a) až j),“ vkládají slova „kromě Litomyšle,“. Dále se na konci písmene k) na samostatný řádek doplňují slova „s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč“. Definice pod písmenem k), zní následovně:

„k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 1,00$$

s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč.“ (51, § 28)

2.20.2 Novela – vyhláška č. 460/2009 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 460/2009 Sb. byla od 1. 1. 2010 (do 31. 12. 2010). (74)

Vyhláška nepřinesla žádné změny ve způsobu oceňování stavebních pozemků. Dochází pouze ke změně přírážek a srážek z přílohy č. 21 v bodě 3,1; 3,4 a 3,5 (Příloha č. 7.17 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p pro výpočet stavebních pozemků bez použití cenových map. (52)

2.20.3 Novela – vyhláška č. 364/2010 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 364/2010 Sb. byla od 1. 1. 2011 (do 31. 12. 2011). (74)

Třetí novelizace vyhlášky č. 3/2008 Sb. obdobně jako vyhláška předchozí nepřinesla žádné změny ve způsobu oceňování stavebních pozemků. Pouze se vyskytuje novelizace koeficientů K_i a K_p a přírážek a srážek z přílohy č. 21, kdy se pouze doplňuje položka č. 1.4 (Příloha č. 7.18 této práce.) pro výpočet stavebních pozemků bez použití cenových map. (53)

2.20.4 Novela – vyhláška č. 387/2011 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 387/2011 Sb. byla od 1. 1. 2012 (do 31. 12. 2012). (74)

I tato novelizující vyhláška ponechává způsob ocenění beze změn. Jedinou výraznou změnou je v § 28 odst. 9, který uvádí, že: „cena zjištěná podle výše uvedených odstavců činí nejméně 20 Kč/m²“, cena podle předchozí vyhlášky činila pouze 10 Kč/m². (54, § 28)

Dále dochází ke zrušení odstavců 6, 10 a 11, které jsou však vloženy do nově vyniklého § 28a s názvem: Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků. (54, § 28a)

Dochází také k úpravě přírážek a srážek z přílohy č. 21 (Příloha č. 7.19 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p .

2.20.5 Novela – vyhláška č. 450/2012 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 450/2012 Sb. byla od 1. 1. 2013 (do 31. 12. 2013). (74)

Poslední novelizace vyhlášky č. 3/2008 Sb. ponechává ocenění pozemku rovněž nezměněno. Jedinou úpravou je doplnění § 27, který je věnován ocenění stavebních pozemků podle cenových map. V § 27 se doplňuje odstavec 8, který zní:

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

Tedy po uplynutí stanovené lhůty platnosti cenové mapy 2 let je nutné provést ocenění stavebního pozemku podle § 28, který není touto vyhláškou změněn. (55, §28)

V této vyhlášce dochází pouze k aktualizaci koeficientů K_i a K_p .

2.21 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB.

Účinnost vyhlášky č. 441/2013 Sb. byla od 1. 1. 2014 (do současnosti). (74)

V současné době platná vyhláška č. 441/2013 Sb. nahrazuje vyhlášku č. 3/2008 Sb., dochází tak po delší době k podstatné změně v oceňování stavebního pozemku. Jedná se po delší době o větší změny v oceňování.

Vyhláška obdobně jako předchozí „*stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.*“ (55)

První z jasně viditelných změn nastala již v umístění ocenění pozemků, které se přesunulo do druhé části následující hned za základním ustanovením. (55)

Ve zmíněné části druhé je uvedeno ocenění pozemků, konkrétně v § 2 podle cenové mapy stavebních pozemků a podle § 3 a § 4 se provede ocenění stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě stavebních pozemků. V § 5 jsou uvedena společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků. Další paragrafy stanovují ocenění nestavebních pozemků a v posledním paragrafu druhé části, kterým je § 9 se uvádí způsob ocenění jiného pozemku. (55)

V § 2 s názvem: Cenová mapa stavebních pozemků jsou stanoveny kritéria pro zařazení pozemků do cenových map. Odst. 3 uvádí, že: *v případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se postupuje podle § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku.* Přičemž § 9 odst. 5 uvádí, že se provede ocenění pozemku podle § 3 (viz níže) a vynásobí se koeficientem 0,04. (55, § 2 a § 9)

Způsob stanovení základní ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků je stanoven v § 3, který zní:

„Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro:

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m^2 , (Příloha č. 7. 20 této práce.)

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

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

kde

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

ZC_vzákladní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce (Příloha č. 7. 20 této práce.)

1. vyjmenované obce okrasu, ve které, se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

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

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

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

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

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

O_6 koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.“ (71, § 3)

Koeficienty O_1 – O_6 z přílohy č. 2 jsou uvedeny v příloze č. 7. 20 této práce.

Základní cena upravená se dále zjistí podle § 4, který zní:

„1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

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

kde

I_T index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$$

kde

1 konstanta

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

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

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

kde

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

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P index polohy, který se určí podle vzorce

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

kde

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

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.“

„2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 3, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80.“ (55, § 4)

Následující odstavce stanovují způsob určení ceny stavebního pozemku evidovaného jako ostatní plocha se způsobem využití jako komunikace, skládky, hrází a jiných. (55, § 4)

Cena zjištěná podle výše uvedených odstavců činí nejméně 30 Kč za m². (55, § 4)

V § 5 jsou zahrnuta společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků. Je zde definován způsob zaokrouhlování indexu a to konkrétně na 3 desetinná místa. Rovněž upravuje i cenu pozemků ve funkčním celku přesahujících 1 000 m², která se násobí redukčním koeficientem. (55, § 5)

3) „Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, kromě veřejné zeleně a parků, (dále jen „komunikace“), jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4,$$

kde

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

ZCzákladní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

P_ihodnota kvalitativního pásma i -tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce. (55, § 5)

3 PRAKTICKÁ ČÁST

Cílem této práce bylo zjistit, jak se vyvíjely ceny stavebních pozemků v průběhu let. Avšak úkolem práce bylo také stanovit ceny stavebních pozemků podle platných předpisů v jednotlivých letech a to od roku 1939 až do současnosti. Vzhledem k rozsahu práce jsou výpočty provedeny jen na jednom konkrétním pozemku. Po zjištění těchto cen vybraného pozemku bude možné provést historický přehled a analyzovat vývoj zjištěných cen. Pro realizaci výše zmíněných cílů bylo nutné provést popis způsobu oceňování stavebních pozemků v jednotlivých letech, který byl popsán v předchozí části diplomové práce. Na základě předchozí teoretické části je možné provést výpočet cen daného stavebního pozemku, který provedu v následující části práce. Na zvoleném pozemku nacházejícím se v obci Olomouc bude názorně proveden výpočet v jednotlivých letech. To umožní pozorovat vývoj ceny stavebních pozemků, a to od roku 1939 až do současnosti, neboli do aktuálního roku 2014, kdy byla vydána nová oceňovací vyhláška.

Oceňovaný stavební pozemek se tedy nachází v obci Olomouc v katastrálním území Nové Sady u Olomouce. Lokalitu pozemku pro ocenění jsem si vybrala v Olomouci především proto, že v ní byly dochovány cenové mapy z roku 1939, podle kterých se v daném roce prováděl odhad ceny stavebních pozemků. Je tedy možné provádět výpočet jeho ceny již od roku 1939.

3.1 INFORMACE O POZEMKU

Stavební pozemek se nachází v Olomouckém kraji, v okrese Olomouc v obci Olomouc a v katastrálním území Nové Sady u Olomouce, konkrétně na ulici Dolní novosadská. Tento pozemek p. č. st. 47/2 je v katastru nemovitostí veden v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavební objekt č. p. 177. V této lokalitě je poptávka téměř shodná s poptávkou.

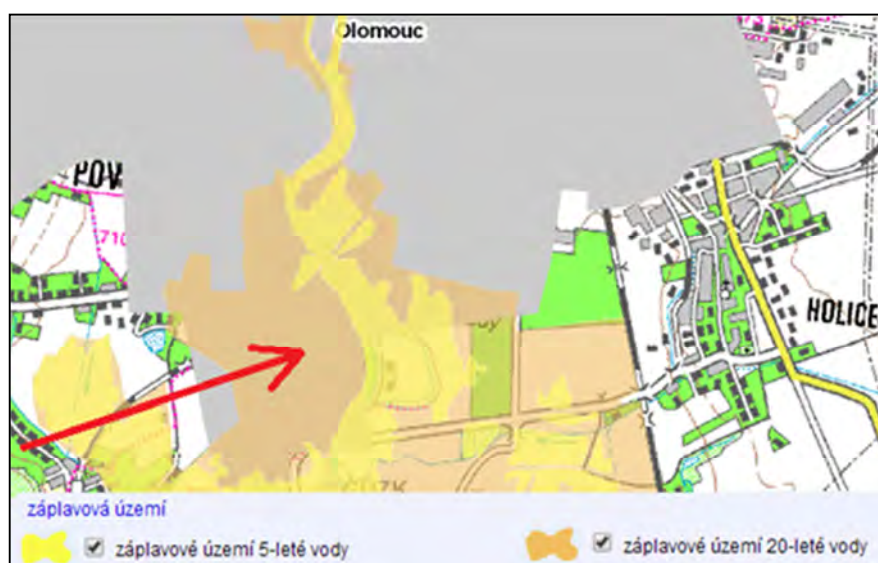
Obec Olomouc je považována za historické město. Nachází se zde známé historické centrum, na jehož náměstí se nachází Sloup Nejsvětější Trojice, který byl v roce 2002 zapsán na seznam Světového kulturního dědictví UNESCO. Městská část Nové Sady se nachází v jižní části obce Olomouc.

Statutární město Olomouc má k 1. 2. 2014 celkový počet obyvatel 99 471 a je rozděleno na 26 částí obce.



Obr. č. 3.1 – Přehledová mapa umístění oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce (71)

Obcí Olomouc protéká řeka Morava. Centrum města má vybudované rozsáhlé protipovodňové opatření, avšak přilehlé území, jakožto i Nové sady mají ochranu proti povodním podstatně menší. Zatímco v centru Olomouce je minimalizován rozliv povodňové vlny, oceňovaný pozemek v Nových sadech je chráněn pouze proti povodňové vlně 5-leté vody, zatímco 20-letá voda již toto území zasáhne. Je tedy nutné toto území uvažovat jako záplavové.



Obr. č. 3.2 – Mapa záplavového území s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce (68)

Jedná se o rovinatý, téměř čtvercový pozemek s neztíženými základovými podmínkami, který se nenachází v žádném ochranném pásmu. Na pozemku se nachází v jednotném funkčním celku rezidenční stavba, konkrétně jednobytový rodinný dům. V okolí se rovněž vyskytuje rezidenční zástavba. Pozemek je navazující na střed obce a je umožněn přístup po zpevněné komunikaci až ke hranici pozemku, přičemž zastávka veřejné hromadné dopravy se nachází v těsné blízkosti pozemku (cca 50 m). Občanská vybavenost obce je dobře dostupná. Parcela je v současnosti připojena na veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn).

Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě, ve které se nachází vodní plocha vhodná pro rekreaci a rovněž zde protéká řeka Morava. Lokalita nenabízí komerční využití, avšak nachází se zde bezproblémové obyvatelstvo a vzhledem k dobré dopravní obslužnosti je zde nezaměstnanost průměrná. Za nevýhodu lze považovat mimo možnosti povodně i umístění čistírny odpadních vod v této lokalitě, ze které se za nepříznivých povětrnostních podmínek může šířit nepříjemný zápach.

Je nutné zmínit, že na vybraný oceňovaný stavební pozemek bylo v průběhu oceňování neustále nahlíženo jako na stejný včetně vlivů okolí, aby bylo možné provést objektivní vývoj ceny pozemku.



Obr. č. 3.3 – Katastrální mapy s ortofoto oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce (73)

3.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Informace o pozemku (73)

Parcelní číslo:	st. 47/2
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nové Sady u Olomouce [710814]
Číslo LV:	63
Výměra [m ²]:	361
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nové Sady [413828] ; č.p. 177; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 47/2
Stavební objekt:	č.p. 177
Ulice:	Dolní novosadská
Adresní místa:	Dolní novosadská 177/42

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zatloukal Jan a Zatloukalová Miroslava, Dolní novosadská 177/42, Nové Sady, 77900 Olomouc	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.04.2014 09:03:50.

3.3 OCENĚNÍ PODLE NAŘÍZENÍ Č. 175/1939 SB. Z. A N.

Účinnost nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. byla od 27. 7. 1939 (do 30. 4. 1964). (74)

Kompletní přepis tabulky STOPCEN města Olomouce k 20. 6. 1939 je uveden v příloze 7.1 této práce. Jedná se o jedinou mapu stopcen z města Olomouce, která byla dochována. Dle názvů ulic a dalších historických prvků je uváděno, že byla používána přibližně do roku 1950.

Tab. č. 3.1 – Výňatek z tabulky STOPCEN města Olomouce k 20. 6. 1939 (v K/m²)

Nové Sady					
Husitská	30,-	Jakoubka ze Stříbra	30,-	Myšákova	30,-
Alšova	30,-	Rokycanova	40 - 35,-	V kotlině	35,-
Slavonínská	15,-	Rooseveltova	30 - 40,-	Dolní Novosadská	15,-
U rybář. stavu	15,-	Stř. Novosadská	25 - 20,-		

Tab. č. 3.2 – Stavební pozemek oceněný dle mapy „stopcen“

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [K/m ²]	Cena [K]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	15	5 415,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				5 415,-

3.4 OCENĚNÍ PODLE SMĚRNICE Č. 43/1954 Ú. I. O GENERÁLNÍ INVENTARIZACI

Účinnost směrnice č. 43/1954 Sb. byla od 1. 6. 1953 do 1. 1. 1955. (74)

Kompletní přepis poskytnutého výňatku úředního listu je uveden v příloze 7. 2 této práce.

Příloha ke směrnícím ceníků pro nové ocenění stavebních pozemků pro účely generální inventarizace základních fondů. Ceny uvedeny v Kčs za 1 m².

Tab. č. 3.3 – Výňatek z úředního listu ze dne 25. května

Poloha pozemků a způsob využití:		počet obyvatel						
		do 600	od 600 do 2.000	od 2.000 do 6.000	města nad 6.000 obyvatel	krajská a významnější města *)	1.Bra- tislava 2. Brno 3. Ostrava	Praha
souvislé	do 4 podlaží	1,--	3,--	4,5,--	9,--	25,--	30,--	100,--
	do 5 podlaží							150,--
	do 6 podlaží					30,--	75,--	300,--
	nad 6 podlaží			5,--	12,--			500,--
	střed obcí				50,--	150,--	500,--	

Tab. č. 3.4 – Stavební pozemek oceněný dle úředního listu o generální inventarizaci

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	25	9 025,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				9 025,-

3.5 OCENĚNÍ PODLE PŘEDPISŮ PRO NÁHRADY PŘI VYVLASTŇOVÁNÍ

3.5.1 Ocenění podle vyhlášky č. 228/1951 Ú. I. o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitostí

Účinnost vyhlášky č. 228/1951 Ú. I. byla od 1. 3. 1952 (do 25. 2. 1963). (74)

Vyhláška se zabývá „náhradou za nemovitosti vyvlastněné pro účely výstavby obcí se určí cenou pozemku zvýšenou o cenu investic.“ (24, § 1)

Výňatek z vyhlášky č. 228/1951 Ú. I. § 1:

„Ceny pozemku lze určit nejvýše těmito částkami za jeden m^2 :

- v obcích, kde sídlí krajské národní výbory 10,-- Kčs
- v obcích, kde sídlí okresní národní výbory 8,-- Kčs

Tab. č. 3.5 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 228/1951 Ú. I.

p.č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kčs/ m^2]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	10	3 361,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				3 361,-

3.5.2 Ocenění podle vyhlášky č. 18/1963 Sb. o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám

Účinnost vyhlášky č. 18/1963 Sb. byla od 26. 2. 1963 (do 1. 5. 1964). (74)

Vyhláška byla vydána pro zajištění jednotného postupu při stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám. Ceny stanoveny následovně: (26, §13)

Výňatek z vyhlášky č. 18/1963 Sb. § 13:

„Ceny se stanoví na 1 m^2

- 2,- Kčs v městech nad 60 000 obyvatel,
- 1,60,- Kčs v městech od 20 000 do 60 000 obyvatel.

Celková náhrada za pozemky prokazatelně určené k výstavbě rodinného domku může činit **nejvýše**:

- 1 600,- Kčs v městech nad 60 000 obyvatel,
- 1 280,- Kčs v městech od 20 000 do 60 000 obyvatel.

Tab. č. 3.6 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 18/1963 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	2	722,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				722,-

Pozn.: V roce 1961 měla obec Olomouc 80 246 obyvatel. (67)

3.5.3 Ocenění podle vyhlášky č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

Účinnost vyhlášky č. 73/1964 Sb. byla od 1. 5. 1964 (do 1. 6. 1969). (74)

Vyhláškou se upravuje postup při poskytování náhrad při vyvlastnění a postup při smluvním nabývání věcí socialistickými organizacemi za úplatu. Ceny jsou stanoveny následovně: (27, § 15)

Výňatek z vyhlášky č. 73/1964 Sb. § 15:

1) „Za pozemek prokazatelně určený pro stavbu rodinného domku (včetně dvorku a zahrádky) se poskytne náhrada za 1 m²

a) do výměry 800 m²

- 2,- Kčs v městech nad 80 000 obyv.
- 1,60,- Kčs v městech od 20 000 do 80 000 obyv.

Tab. č. 3.7 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	2	722,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				722,-

Pozn.: V roce 1961 měla obec Olomouc 80 246 obyvatel. (67)

3.5.4 Ocenění podle vyhlášky č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

Účinnost vyhlášky č. 43/1969 Sb. byla od 1. 6. 1969 (do 1. 1. 1985). (74)

Vyhláškou se stanoví „*ceny staveb nabývaných od občanů socialistickými nebo jinými organizacemi a občany, jakož i ceny takových staveb nabývaných občany od uvedených organizací.*“ Ceny jsou stanoveny následovně: (28, § 1)

Výňatek z vyhlášky č. 43/1969 Sb. §1:

u 1) „*Za pozemky nebo jejich části v zastavěné části obce přísluší s přihlédnutím k poloze popř. ke kvalitě pozemku v místních podmínkách náhrada za 1 m².*

a) *do výměry 3 000 m²*

- *nejvýše 15,- Kčs v městech nad 100 000 obyv.*
- *nejvýše 10,- Kčs v městech od 40 000 do 100 000 obyv.*
- *nejvýše 8,- Kčs v obcích od 10 000 do 40 000 obyv.*

Tab. č. 3.8 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	10	3 610,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				3 610,-

Pozn.: V roce 1970 měla obec Olomouc 89 386 obyvatel. (67)

3.6 OCENĚNÍ PODLE VÝMĚRU O CENÁCH POZEMKŮ Č. 120 Z ROKU 1979

3.6.1 Ocenění podle výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků

Účinnost výměru č. 120/47/79 byla od 1. 4. 1979 (do 1. 1. 1985). (74)

Vyhláškou se stanoví „*ceny pozemků nabývaných od občanů nebo jiných než socialistických organizací občany nebo jinými než socialistickými organizacemi.*“ (63, čl. 1)

Výňatek z výměru č. 120/47/79, čl. 1:

„Ceny za 1 m² pozemku nebo jeho části se zjistí takto:

a) pozemek v zastavěném území obce

- 15,- Kčs v městech nad 100 000 obyvatel,
- 10,- Kčs v městech od 40 000 do 100 000 obyvatel,
- 8,- Kčs v obcích od 10 000 do 40 000 obyvatel,

„Ceny stanovené tímto výměrem jsou cenami nejvyššími.“ (63, čl. 3)

Tab. č. 3.9 – Stavební pozemek oceněný dle výměru č. 120/47/79

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	10	3 610,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				3 610,-

Pozn.: V roce 1980 měla obec Olomouc 99 328 obyvatel. (67)

3.6.2 Ocenění podle výměru č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79

Účinnost výměru č. 982/80 byla od 1. 9. 1980 (do 1. 1. 1985). (74)

„Tímto výměrem se rozšiřuje platnost výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků i na stanovení cen pozemků nabývaných občany do vlastnictví od socialistických organizací na území ČSR.“ (38, čl. 1) Výměr neřeší pouze ocenění případů pro prodej pozemku občana organizaci, ale nově i opačné případy, kdy chtěl občan od organizací pozemky odkoupit. (5, str. 65). Ceny pro ocenění nejsou novelou měněny.

Tab. č. 3.10 – Stavební pozemek oceněný dle výměru č. 982/80

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	10	3 610,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				3 610,-

Pozn.: V roce 1980 měla obec Olomouc 99 328 obyvatel. (67)

3.6.3 Ocenění podle metodické pomůcky pro oceňování pozemků podle výměru č. 120

Metodická pomůcka vydána dne 1. 1. 1981 (do 1. 1. 1985). (74)

Způsob ani ceny při ocenění nejsou změněny, je však možné tuto cenu snížit o srážky uvedené v příloze č. 7. 3 této práce.

Ceny pro ocenění nejsou novelou měněny.

Tab. č. 3.11 – Stavební pozemek oceněný dle výměru č. 120

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	10	3 610,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				3 610,-

Pozn.: V roce 1980 měla obec Olomouc 99 328 obyvatel. (67)

Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.7 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 128/1984 SB., O CENÁCH STAVEB, POZEMKŮ, POROSTŮ, ÚHRADÁCH ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ A NÁHRADÁCH ZA DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

Účinnost vyhlášky č. 128/1984 Sb. byla od 1. 1. 1985 (do 31. 12. 1988). (74)

V § 14 je stanoven způsob zjištění ceny pozemků. Ceny se stanoví následujícím způsobem:

Výňatek z vyhlášky č. 128/1984 Sb. § 14:

„Ceny za 1 m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu nebo pozemku již zastavěného činí:

- 20 Kčs v Praze a Brně,
- 15 Kčs v ostatních městech a lázeňských I. skupiny
- **10 Kčs v okresních městech.**

Ceny se upraví podle tabulky č. I přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 4 této práce)

Tab. č. 3.12 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	10	3 610,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				3 610,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.8 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 128/1988 SB., O CENÁCH STAVEB, POZEMKŮ, TRVALÝCH POROSTŮ, ÚHRADÁCH ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ A NÁHRADÁCH ZA DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ.

Účinnost vyhlášky č. 128/1984 Sb. byla od 1. 1. 1989 (do 31. 10. 1991). (74)

Vyhláška prošla v průběhu své účinnosti třemi aktualizacemi, to lze připisovat radikálním politickým i hospodářským proměnám.

3.8.1 Ocenění podle původního znění vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Výňatek z vyhlášky č. 128/1984 Sb. § 17:

1) Ceny za 1 m² pozemkové parcely nebo její části pro stavbu nebo ke zřízení zahrady nebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří činí:

- 20,-- Kčs v hlavním městě Praze a v Brně,
- **15,-- Kčs v ostatních městech, která jsou sídlem kraje, a ve Františkových Lázních, Jáchymově, Jeseníku, Karlových Varech, Luhačovicích, Mariánských lázních, Poděbradech a v Teplicích.**

Ceny se upraví podle tabulky přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 5 této práce)

Tab. č. 3.13 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	15	5 415,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				5 415,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.8.2 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Účinnost novely č. 316/1990 Sb. byla od 1. 9. 1990 (do 31. 10. 1991). (74)

Novela reaguje na podstatnou změnu politické situace i na nové hospodářské poměry ve státě po listopadu 1989, tj. období „Sametové revoluce“.

V této novele došlo k podstatnému zvýšení ceny stavebního pozemku. Ceny pozemků pro stavbu nebo pozemků již zastavěných se stanoví podle § 14 následujícím způsobem:

Výňatek z novely č. 316/1990 Sb. § 14:

1) „Ceny za 1 m² pozemkové parcely nebo její části pro stavbu nebo ke zřízení zahrady nebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří činí:

- 250,-- Kčs v hlavním městě Praze,
- 200,-- Kčs v Brně,
- 150,-- Kčs v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jáchymově, Jeseníku, Karlových Varech, Liberci, Luhačovicích, Mariánských Lázních, Olomouci, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Poděbradech, Teplicích a v Ústí nad Labem.

Ceny se upraví podle tabulky přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 6 této práce)

Tab. č. 3.14 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	150	54 150,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				54 150,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.8.3 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 589/1990 Sb.

Účinnost novely č. 589/1990 Sb. byla od 27. 12. 1990 (do 31. 10. 1991). (74)

Je zde uvedeno, že při převodech pozemků mezi československými subjekty bez zahraniční účasti se sjednává dohodou. (34)

Ceny při ocenění podle vyhlášky se však nemění.

Tab. č. 3.15 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. a vyhlášky č. 589/1990 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	150	54 150,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				54 150,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.8.4 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 40/1991 Sb.

Účinnost novely č. 40/1991 Sb. byla od 11. 1. 1991 (do 31. 10. 1991). (74)

Vyhláška upravuje především způsob zjištění vyvolávací ceny staveb, pozemků a trvalých porostů ve vlastnictví státu pro účely veřejné dražby.

Způsob ocenění podle vyhlášky se však podobně jako u předchozí novely nemění.

Tab. č. 3.16 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., vyhlášky č. 589/1990 Sb. a vyhlášky č. 40/1991 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	150	54 150,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				54 150,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.9 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 393/1991 SB., O CENÁCH STAVEB, POZEMKŮ, TRVALÝCH POROSTŮ, ÚHRADÁCH ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ A NÁHRADÁCH ZA DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

Účinnost vyhlášky č. 393/1991 Sb. byla od 1. 11. 1991 (do 31. 10. 1994). (74)

Poprvé objevuje pojem cenových map, které se zpracovávají pro jednotlivé obce a jejichž použití se předpokládá přednostně.

Výňatek z vyhlášky č. 393/1991 Sb. § 15:

„1) Cena za 1m² pozemku nebo jeho části určeného pro stavbu nebo ke zřízení zahrady nebo pozemku zapsaného v evidenci nemovitostí jeho zastavěná plocha a nádvoří činí:

- 1 700,-- Kčs v hlavním městě Praze,*
- 800,-- Kčs ve statutárních městech (podle zákona ČNR č. 367/1990 Sb.), Františkových Lázních a Mariánských Lázních,*

Ceny se upraví podle přílohy č. 7. (Příloha č. 7. 7 této práce)

Pokud je obcí zpracovaná cenová mapa pro jednotlivé lokality jejího katastrálního území schválená ministerstvem financí České republiky, používají se ceny v ní uvedené a ceny podle lokality a počtu obyvatel výše uvedené se neuplatňují.“

Tab. č. 3.17 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	288 800,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				288 800,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.9.1 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhláška č. 611/1992 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 611/1992 Sb. byla od 1. 1. 1993 (do 31. 10. 1994). (74)

Ceny pro ocenění nejsou novelou měněny.

Tab. č. 3.18 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhlášky č. 393/1991 Sb.

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	288 800,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				288 800,-

Pozn.: Na stavebním pozemku nebyly uplatněny žádné srážky.

3.10 PLATNOST CENOVÝCH MAP

Ve vyhlášce č. 393/1991 Sb. byl poprvé zmíněn pojem cenové mapy. Vyhláška byla platná od 1. 11. 1991 a od této doby rovněž vešly v platnost cenové mapy. Tedy v případě, že tyto mapy byly pro jednotlivé lokality vydány, používaly pro ocenění daného stavebního pozemku ceny v této mapě uvedené.

Pro pozemek oceňovaný v této práci nacházející se v obci Olomouc byly cenové mapy vydávány od 1. 1. 1993 ve své podstatě až doposud. Pro názornost a zároveň i možnost porovnání cen stanovených dle cenových map stavebních pozemků a pro ocenění dle cen uvedených v příslušných vyhláškách, je v této práci provedeno ocenění obojí. Je však nutné mít na paměti, že ocenění se dle nařízení ve vyhláškách má provádět v případě existence cenových map stavebních pozemků pouze podle cen uvedených v těchto mapách.

3.11 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 178/1994 SB., O OCEŇOVÁNÍ STAVEB, POZEMKŮ A TRVALÝCH POROSTŮ

Účinnost vyhlášky č. 178/1994 Sb. byla od 1. 11. 1994 (do 31. 12. 1997). (74)

Po vzniku samostatné České republiky 1. 1. 1993 se oceňování začalo řídit novými oceňovacími předpisy, přestože cena stavebního pozemku zůstala stejná.

Výňatek z vyhlášky č. 178/1994 Sb. § 22:

„Základní cena za m² stavebního pozemku činí:

a) 1 700 Kč v hlavním městě Praze,

b) 800 Kč ve statutárních městech (podle zákona ČNR č. 367/1990 Sb.), Františkových Lázních, Mariánských Lázních.

Tato cena se upraví podle přílohy č. 15 tabulky č. 1. (Příloha č. 7. 8 této práce.)

Tab. č. 3.19 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 178/1994 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	840,0000	303 240,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 35					303 240,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku					
Negativní účinky okolí					- 5 %
Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu.

3.11.1 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 295/1995 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 295/1995 Sb. byla od 1. 1. 1996 (do 31. 12. 1997). (74)

Vyhláška ministerstva financí, kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

V novele se způsob oceňování stavebních pozemků v podstatě nemění, přičemž ceny stavebních pozemků zůstávají nezměněny. (39)

Tab. č. 3.20 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 178/1994 Sb. ve znění vyhlášky č. 295/1995 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	840,0000	303 240,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 35					303 240,-

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:	
- Negativní účinky okolí	- 5 %
- Možnost napojení na rozvod plynu	+ 10 %

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu.

3.12 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 279/1997 SB.

Účinnost vyhlášky č. 279/1997 Sb. byla od 1. 1. 1998 (do 31. 12. 2002). (74)

Výňatek z vyhlášky č. 279/1997 Sb. § 23:

„1) *Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě, činí základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného:*

a) 1 700 Kč v hlavním městě Praze,

b) 800 Kč ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních.

Tato cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 15 tabulky č. 1 (Příloha č. 7. 9 této práce) se zdůvodněním a koeficientem K_p z přílohy č. 33. Ocení-li se pozemek cenou podle cenové mapy, koeficient K_p se nepoužije. (40, § 23)

Tab. č. 3.21 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	966,1046	348 763,76
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 42					348 760,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 6 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 1,339
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 0,911

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku inundačním pásmem 6 % (z možných 8 %).

3.12.1 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 127/1999 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 127/1999 Sb. byla od 1. 7. 1999 (do 31. 12. 2002). (74)

Jedná se o první novelu vyhlášky č. 279/1997 Sb. Ve vyhlášce dochází k drobné změně, avšak ceny pro Olomouc zůstávají nezměněny včetně hodnoty přírážek a srážek podle přílohy č. 15, ke změně dochází v hodnotě koeficientu K_p a K_i . (41)

Tab. č. 3.22 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 452,3348	524 292,86
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 42					524 290,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 6 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i :					x 1,513
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)					x 1,212

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku inundačním pásmem 6 % (z možných 8 %).

3.12.2 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 173/2000 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 173/2000 Sb. byla od 1. 7. 2000 (do 31. 12. 2002). (74)

Druhá novela, provedeny změny v cenách stavebních pozemků v odstavci 1 písmene b) až e), avšak cena oceňovaného pozemku zůstala nezměněna.

Ke změnám dochází v hodnotě přírážek a srážek, jako i v koeficientech K_i a K_p . (Hodnoty základních cen stavebních pozemků jsou uvedeny v příloze 7. 10 této práce.)

Tab. č. 3.23 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a č. 173/2000 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 493,6533	539 208,84
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 42					539 210,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 7 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i :					x 1,585
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)					x 1,202

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 7 % (z možných 10 %).

3.12.3 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 338/2001 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 338/2001 Sb. byla od 1. 10. 2001 (do 31. 12. 2002). (74)

Výňatek ze třetí novely vyhláška č. 338/2001 Sb. § 23:

„1) *Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě, činí základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného:*

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Plzni, Karlových Varech, Liberci, Ústí nad Labem, Hradci Králové, Pardubicích, Jihlavě, Olomouci, Opavě, Zlíně, Františkových Lázních, Mariánských Lázních, “

Tato cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 15 tabulky č. 1 se zdůvodněním a koeficienty K_i z přílohy č. 32a K_p z přílohy č. 33.“ (Příloha č. 15 je uvedena v kapitole č. 7. 11 této práce.) (43, § 23)

Tab. č. 3.24 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 434,0834	517 704,11
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 42					517 700,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 7 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i :					x 1,642
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)					x 1,114

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 7 % (z možných 10 %).

3.12.4 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 325/2002 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 325/2002 Sb. byla od 1. 7. 2002 (do 31. 12. 2002). (74)

Poslední novela vyhlášky č. 279/1997 Sb. nepřinesla žádné změny v ocenění stavebních pozemků. (60)

Tab. č. 3.25 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., vyhlášky č. 173/2000 Sb., vyhlášky č. 338/2001 Sb. a vyhlášky č. 325/2002 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 434,0834	517 704,11
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 42					517 700,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku – Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 7 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 1,642
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,114

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 7 % (z možných 10 %).

3.13 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 540/2002 SB. VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Účinnost vyhlášky č. 540/2002 Sb. byla od 1. 1. 2003 (do 31. 1. 2008). (74)

Struktura vyhlášky zůstává oproti předchozím stále stejná.

Výňatek z vyhlášky č. 540/2002 Sb. § 28:

„1) Základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

e) **800 Kč** v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, **Olomouci**, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,

2) „Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 se zdůvodněním a koeficienty K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36.“

Vyhláška rovněž uvádí, že cena stanovená podle výše uvedených odstavců nesmí být nižší než 7 Kč na m². (45)

Tab. č. 3.26– Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 381,1616	498 599,34
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 49					498 600,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 1,736
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,170

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.13.1 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 452/2003 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 452/2003 Sb. byla od 1. 1. 2004 (do 1. 2. 2008). (74)

Jedná se o první novelu vyhlášky č. 450/2002 Sb., která nepřináší velké změny v ocenění stavebního pozemku. V případě ocenění stavebního pozemku v Olomouci dochází pouze ke změně koeficientů K_i a K_p.

Tab. č. 3.27 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 429,0880	515 900,77
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 49					515 900,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku – Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 1,775
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,184

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.13.2 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 640/2004 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 640/2004 Sb. byla od 1. 1. 2005 (do 1. 2. 2008). (74)

Ve druhé novele dochází k doplnění přírážek a srážek z přílohy č. 18 (Příloha č. 7.13 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p.

Tab. č. 3.28 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 506,5645	543 869,78
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 49					543 870,-

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:	
- Negativní účinky okolí	- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem	- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu	+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :	x 1,828
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)	x 1,212

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.13.3 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 617/2006 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 617/2006 Sb. byla od 1. 1. 2007 (do 1. 2. 2008). (74)

V pořadí třetí novela vyhlášky č. 450/2002 Sb. přináší menší změny v koeficientech a uvedených městech. Obdobně jako u předchozí novelizace dochází v případě stavebního pozemku v Olomouci pouze k doplnění přírážek a srážek z přílohy č. 18 (Příloha č. 7.14 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p.

Tab. č. 3.29 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., vyhlášky č. 640/2004 Sb. a vyhlášky č. 617/2006 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 703,0614	614 805,17
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 49					614 810,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 1,946
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,287

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.13.4 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 76/2007 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 76/2007 Sb. byla od 13. 4. 2007 (do 1. 2. 2008). (74)

Poslední novela vyhlášky č. 450/2002 Sb. nepřinesla žádné změny v ocenění stavebních pozemků. Dochází pouze ke změně některých hodnot koeficientů K_p .

Tab. č. 3.30 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., vyhlášky č. 640/2004 Sb., vyhlášky č. 617/2006 Sb. a vyhlášky č. 76/2007 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 703,0614	614 805,17
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 49					614 810,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku – Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i :					x 1,946
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)					x 1,287

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.14 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 SB. VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Účinnost vyhlášky č. 3/2008 Sb. byla od 1. 2. 2008 (do 31. 12. 2013). (74)

Výňatek z vyhlášky č. 3/2008 Sb. § 28, kde je uveden způsob stanovení ceny stavebních pozemků nevyskytujících se v cenových mapách:

1) *Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:*

*e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, **Olomouci**, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně“*

2) *Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 (Příloha č. 7. 15 této práce.) a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.*

Cena zjištěná podle výše uvedených odstavců činí nejméně 10 Kč/m². (50)

Tab. č. 3.31 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 682,1554	607 258,10
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46					607 260,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 2,031
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,218

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.14.1 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 456/2008 Sb. byla od 1. 1. 2009 (do 31. 12. 2009). (74)

Jedná se o první novelizaci, která provádí menší změny v cenách stavebních pozemků. Tyto změny se však netýkají pozemků v Olomouci. Vyskytuje novelizace koeficientů (uvedených v přílohách č. 21, 38, 39 vyhlášky) používaných pro výpočet stavebních pozemků bez použití cenových map. (51) (Příloha č. 21 vyhlášky je uvedena v příloze č. 7. 16 této práce.)

Tab. č. 3.32 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	1 929,9420	696 709,06
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46					696 710,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 2,142
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,325

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.14.2 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 460/2009 Sb. byla od 1. 1. 2010 (do 31. 12. 2010). (74)

Vyhláška nepřinesla žádné změny ve způsobu oceňování stavebních pozemků. Dochází pouze ke změně přírážek a srážek z přílohy č. 21 v bodě 3,1; 3,4 a 3,5 (Příloha

č. 7.17 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p pro výpočet stavebních pozemků bez použití cenových map. (52)

Tab. č. 3.33 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	2 118,9358	764 935,82
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46					764 940,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K_i :					x 2,173
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)					x 1,434

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.14.3 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 364/2010 Sb. byla od 1. 1. 2011 (do 31. 12. 2011). (74)

Třetí novelizace vyhlášky č. 3/2008 Sb. obdobně jako vyhláška předchozí nepřinesla žádné změny ve způsobu oceňování stavebních pozemků. Pouze se vyskytuje novelizace koeficientů K_i a K_p a přírážek a srážek z přílohy č. 21, kdy se pouze doplňuje položka 1.4 (Příloha č. 7.18 této práce.) pro výpočet stavebních pozemků bez použití cenových map. (53)

Tab. č. 3.34 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	2 287,6009	825 823,92
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46					825 820,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod.orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 2,169
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,551

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.14.4 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 387/2011 Sb. byla od 1. 1. 2012 (do 31. 12. 2012). (74)

I tato novelizující vyhláška ponechává způsob ocenění beze změn. Jedinou výraznou změnou je v § 28 odst. 9, který uvádí, že: „cena zjištěná podle výše uvedených odstavců činí nejméně 20 Kč/m²“, cena podle předchozí vyhlášky činila pouze 10 Kč/m². (54, § 28)

Dochází také k úpravě přírážek a srážek z přílohy č. 21 (Příloha č. 7.19 této práce.) a k aktualizaci koeficientů K_i a K_p.

Tab. č. 3.35 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	2 277,2316	822 080,61
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46					822 080,-

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:	
- Negativní účinky okolí	- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem	- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu	+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :	x 2,155
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)	x 1,554

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.14.5 Ocenění podle novely – vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Účinnost vyhlášky č. 450/2012 Sb. byla od 1. 1. 2013 (do 31. 12. 2013). (74)

Poslední novelizace vyhlášky č. 3/2008 Sb. ponechává ocenění pozemku rovněž nezměněno. Upravuje pouze dobu platnosti cenových map na 2 roky.

V této vyhlášce dochází rovněž k aktualizaci koeficientů K_i a K_p.

Tab. č. 3.36 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	800	2231,2391	805 477,32
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46					805 480,-
Koeficienty pro úpravu základní ceny za m ² pozemku:					
- Negativní účinky okolí					- 5 %
- Omezení užívání pozemku–Záplavové území obce stanovené vod. orgánem					- 20 %
- Možnost napojení na rozvod plynu					+ 10 %
Koeficient změny cen staveb K _i :					x 2,146
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)					x 1,529

Uvažuji negativní účinky okolí 5 % (z možných 10 %), kvůli v blízkosti se nacházející čistírně odpadních vod, která může být zdrojem nepříjemného zápachu. Dále uvažujeme omezení užívání pozemku zátopovým územím 20 % (z možných 25 %).

3.15 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.

Účinnost vyhlášky č. 441/2013 Sb. byla od 1. 1. 2014 (do současnosti). (74)

V této vyhlášce došlo k zásadním změnám v ocenění stavebních pozemků neuvedených v cenových mapách a to nově podle § 3, § 4 a § 5 části druhé.

Výňatek z vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 3, § 4 a § 5:

Dle § 3: „Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro:

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m². (Příloha č. 7. 20 této práce.)

1) Základní cena se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \text{ kde}$$

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

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

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce uvedeného v §4.

Tab. č. 3.37– Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	2 250	1 656,0000	597 816,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 50					597 816,-
Index cenového porovnání dle § 4 ($I = I_T \times I_O \times I_P = 0,8 \times 1 \times 0,92 = 0,736$) - index trhu $I_T = 0,800$ - index omezujících vlivů $I_O = 1,000$ - index polohy $I_P = 0,920$					0,736

Výpočet jednotlivých indexů cenového porovnání

Tab. č. 3.38– Výpočet indexu trhu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1			$I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80
$I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,800 \times (1 + 0) = 0,800$			Index $I_T = 0,800$	

Tab. č. 3.39– Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Index omezujících vlivů pozemku I_O – příloha č. 3, tabulka č. 2			$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby				
Hodnota				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
2	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
3	Ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00
4	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 + 0 = 1,000$			Index $I_O = 1,000$	

Tab. č. 3.40 – Výpočet indexu polohy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3			$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,00 \times (1 - 0,08) = 0,920$			Index $I_p =$	0,920

3.16 OCENĚNÍ PODLE CENOVÝCH MAP

Na úvod je nutné zmínit, že v době platnosti cenových map stavebních pozemků se pozemky dle těchto map oceňovaly dle platné vyhlášky. V této diplomové práci však byl použit i výpočet dle platných vyhlášek, jako by cenové mapy neexistovaly, aby byl ukázán názorně postup výpočtu v případě, že by tyto mapy vydány nebyly.

Všechny cenové mapy stavebních pozemků v souladu s platnými vyhláškami v období platnosti cenových map, tedy vyhlášek č. 540/2002 Sb., č. 3/2008 Sb. obě ve znění pozdějších předpisů, ale i podle současně platné vyhlášky č. 441/2013 Sb. na území statutárního města Olomouce, jsou zpracovány podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

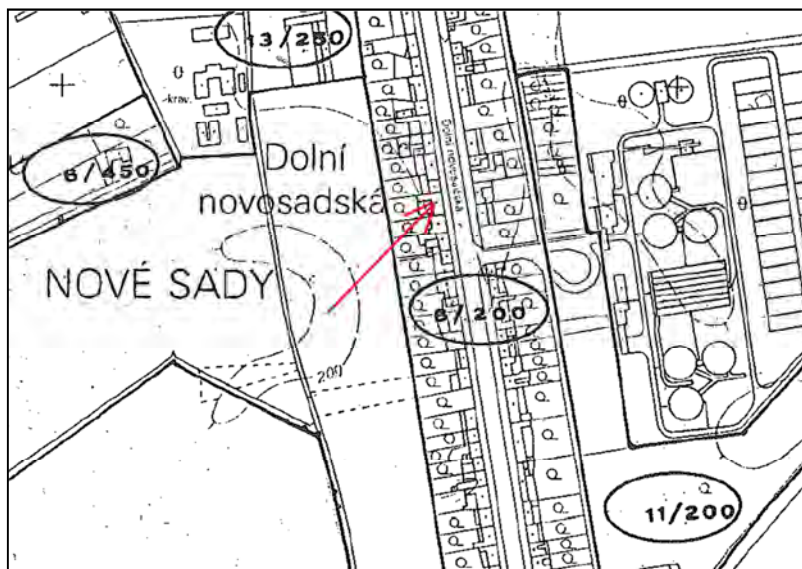
V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje: cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se oceňují podle této cenové mapy, s výjimkou pozemku uvedených v instrukci 3.5. textové části (především pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace atd.) (66)

Při stanovování cen podle cenových map stavebních pozemků je pouze cena uvedená v cenové mapě v Kč/m² vynásobená příslušnou výměrou oceňovaného stavebního pozemku. Mimo první dvě cenové mapy obce Olomouc (1993/1994 a 1994/1995), kde se cena upravovala o tzv. cenové koeficienty vzhledem k funkční náplni objektů.

Bylo již naznačeno, že cenové mapy v obci Olomouc jsou vydávány od roku 1993 a jsou vydávány dodnes, i v současnosti existuje platná cenová mapa. Výjimku v nepřetržitosti vydávání cenových map pro Olomouc tvoří období 1995 až 1997, kdy došlo k tzv. výpadku v novodobé historii platnosti cenových map. Cenová mapa platila od 1. 6. 1994, pozbyla ale platnosti dle § 36 odst. 1, vyhlášky č. 178/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ke dni 30. 6. 1995, protože stávající cenová mapa nebyla v souladu s touto vyhláškou. Navazující cenová mapa začala platit až od 1. 4. 1997. Takže v období od 1. 7. 1995 do 31. 3. 1997 se pozemky oceňovaly dle tehdy platné vyhlášky č. 178/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

3.16.1 Ocenění od 1. 1. 1993 do 31. 5. 1994

V této době je platná vyhláška č. 393/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.4 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 1. 1993 do 31. 5. 1994 (76)

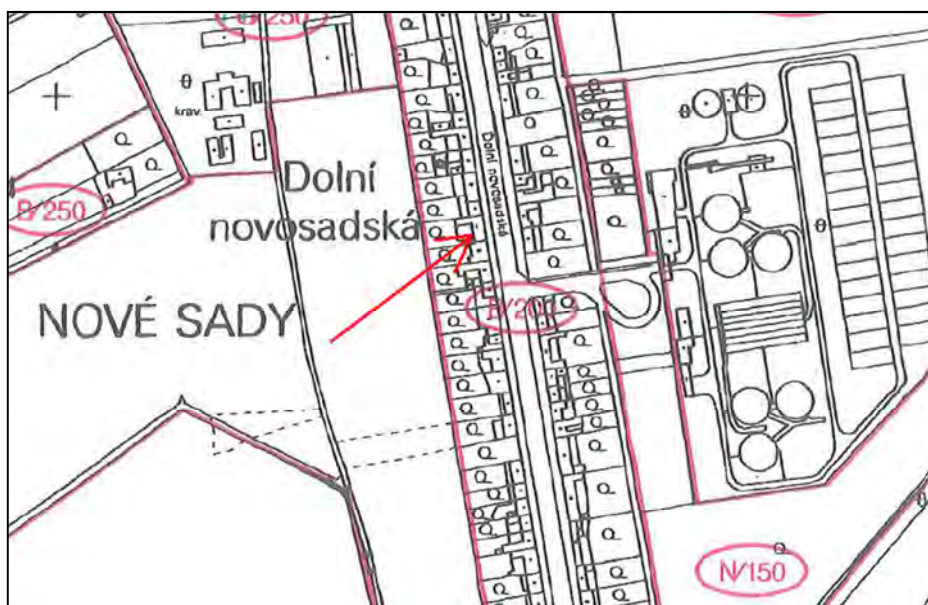
Tab. č. 3.41 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena [Kčs]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	200	72 200,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				72 200,-

Pozn. koeficient postihující odlišnost pozemků se pro kód územních typů 6 obytného území neuvažuje.

3.16.2 Ocenění od 1. 6. 1994 do 30. 6. 1995

V této době je platná vyhláška č. 393/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, na niž navazuje v době platnosti cenové mapy vyhláška č. 178/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.5 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 6. 1994 do 30. 6. 1995 (76)

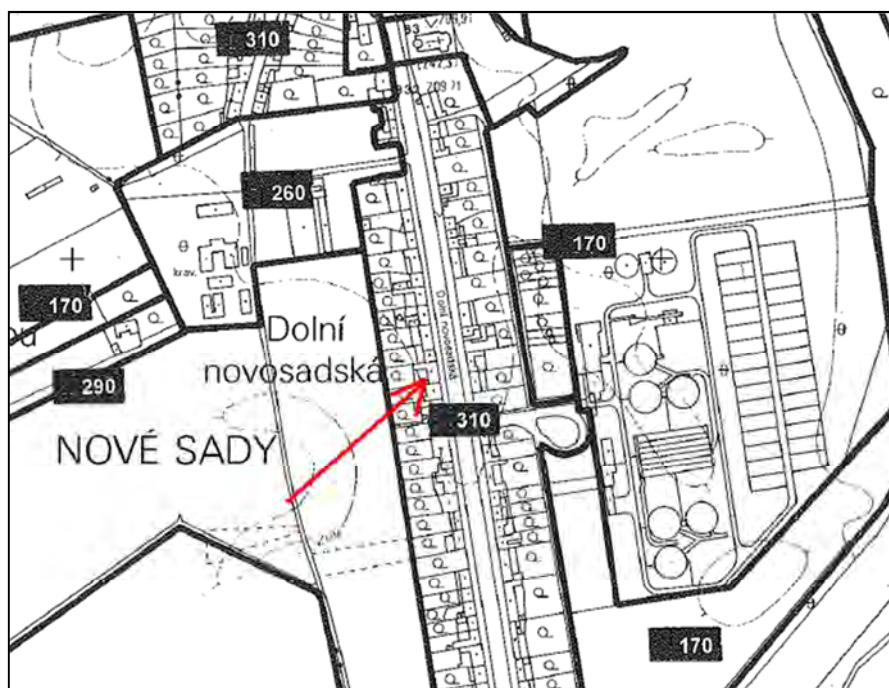
Tab. č. 3.42 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	200	72 200,00
Cenový koeficient roven 1,0				72 200,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				72 200,-

Pozn. koeficient postihující odlišnost pozemků se pro kód územního převažujícího typu B pro obytné území je roven 1,0.

3.16.3 Ocenění od 1. 4. 1997 do 9. 4. 1998

V této době je platná vyhláška č. 178/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, na niž navazuje v době platnosti cenové mapy vyhláška č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



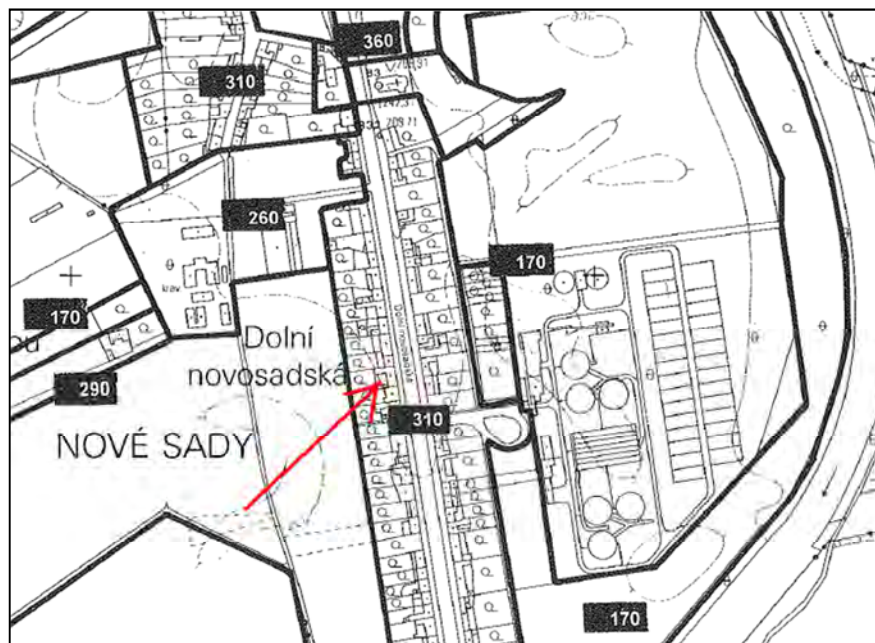
Obr. č. 3.6 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 4. 1997 do 9. 4. 1998 (76)

Tab. č. 3.43 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	310	111 910,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				111 910,-

3.16.4 Ocenění od 10. 4. 1998 do 30. 4. 1999

V této době je platná vyhláška č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



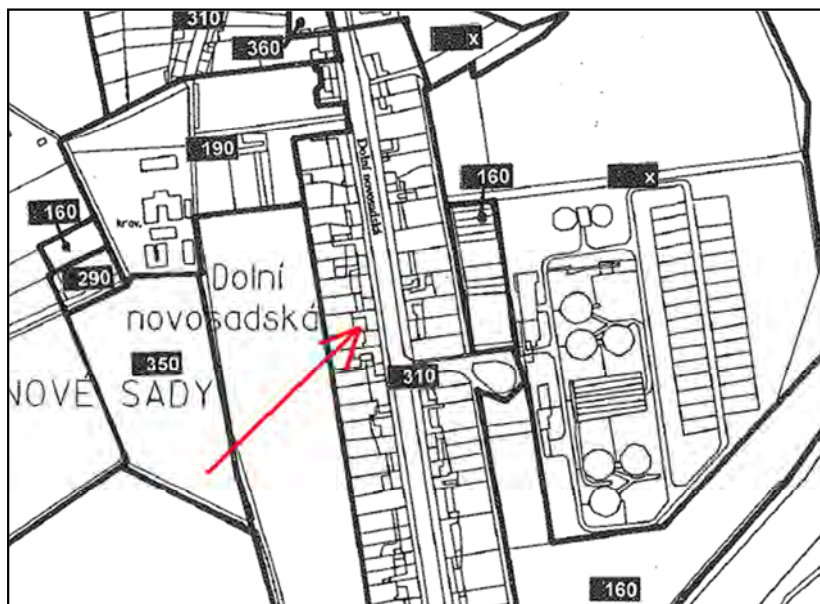
Obr. č. 3.7 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 10. 4. 1998 do 30. 4. 1999 (76)

Tab. č. 3.44– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	310	111 910,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				111 910,-

3.16.5 Ocenění od 1. 5. 1999 do 30. 6. 2001

V této době je platná vyhláška č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.8 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 5. 1999 do 31. 6. 2001 (76)

Tab. č. 3.45 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	310	111 910,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				111 910,-

3.16.6 Ocenění od 1. 7. 2001 do 31. 3. 2003

V této době je platná vyhláška č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, na niž navazuje v době platnosti cenové mapy vyhláška č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.9 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2001 do 31. 5. 2003 (76)

Tab. č. 3.46– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	320	115 520,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				115 520,-

3.16.7 Ocenění od 1. 4. 2003 do 30. 6. 2004

V této době je platná vyhláška č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



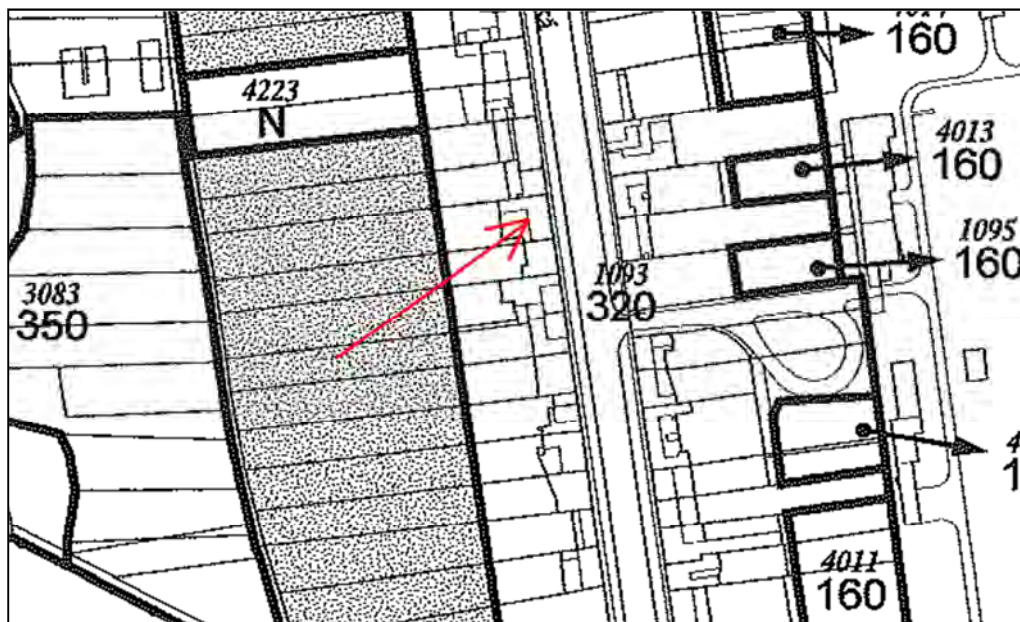
Obr. č. 3.10 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 4. 2003 do 30. 6. 2004 (76)

Tab. č. 3.47– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	320	115 520,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				115 520,-

3.16.8 Ocenění od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005

V této době je platná vyhláška č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



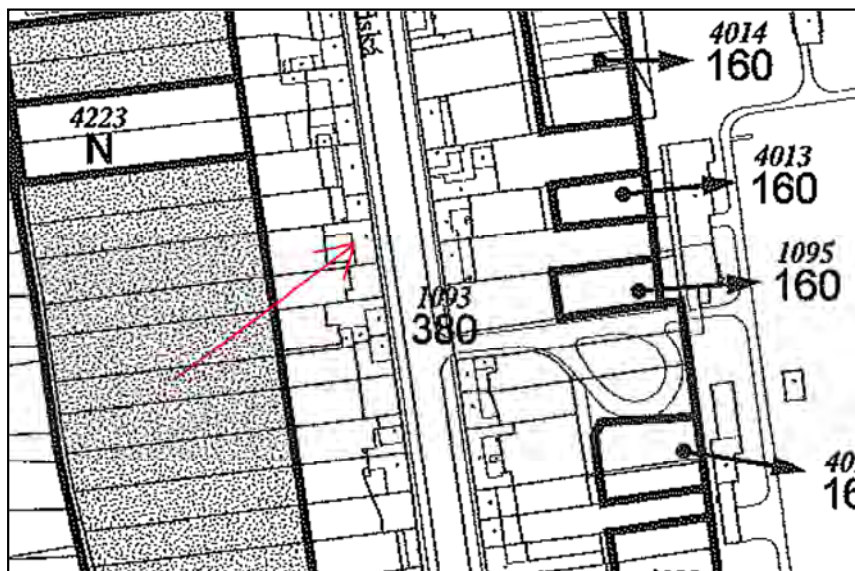
Obr. č. 3.11 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005 (76)

Tab. č. 3.48 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	320	115 520,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				115 520,-

3.16.9 Ocenění od 1. 7. 2005 do 30. 6. 2006

V této době je platná vyhláška č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.12 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2005 do 30. 6. 2006 (76)

Tab. č. 3.49– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	380	137 180,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				137 180,-

3.16.10 Ocenění od 1. 7. 2006 do 30. 6. 2007

V této době je platná vyhláška č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.13 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku
p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2006 do 30. 6. 2007 (66)

Tab. č. 3.50– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	380	137 180,00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				137 180,-

3.16.11 Ocenění od 1. 7. 2007 do 31. 1. 2008

V této době je platná vyhláška č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 3/2008 ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.14 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2007 do 31. 1. 2008 (66)

Tab. č. 3.51 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	650	234 650, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				234 650,-

3.16.12 Ocenění od 1. 7. 2008 do 30. 6. 2009

V této době je platná vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



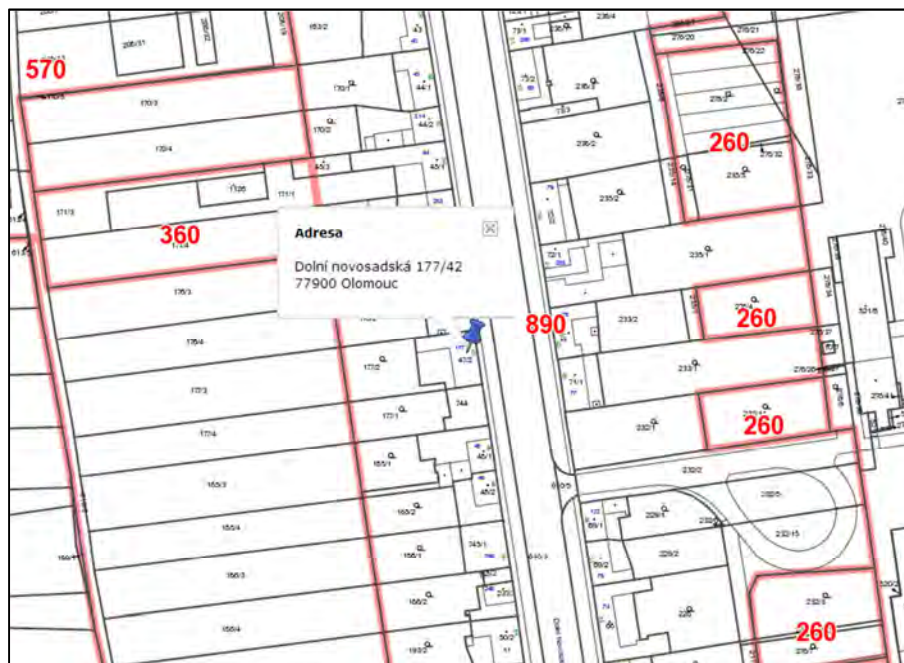
Obr. č. 3.15 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2008 do 30. 6. 2009 (66)

Tab. č. 3.52 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	650	234 650, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46				234 650,-

3.16.13 Ocenění od 1. 7. 2009 do 30. 6. 2010

V této době je platná vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



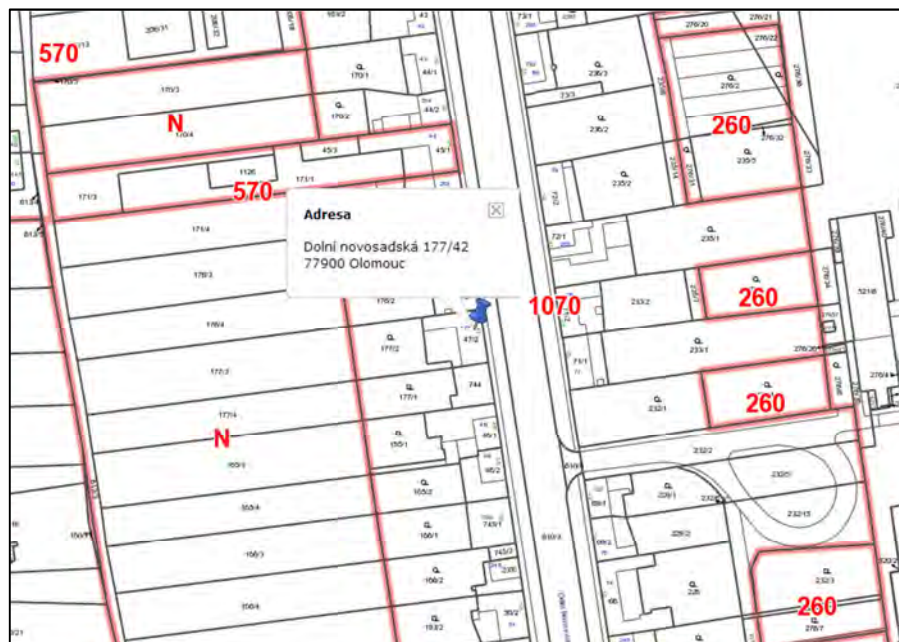
Obr. č. 3.16 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2009 do 30. 6. 2010 (66)

Tab. č. 3.53– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	890	321 290, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				321 290,-

3.16.14 Ocenění od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2011

V této době je platná vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



Obr. č. 3.17 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2011 (66)

Tab. č. 3.54– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	1 070	386 270, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení podle § 46				386 270,-

3.16.15 Ocenění od 1. 7. 2011 do 30. 6. 2012

V této době je platná vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



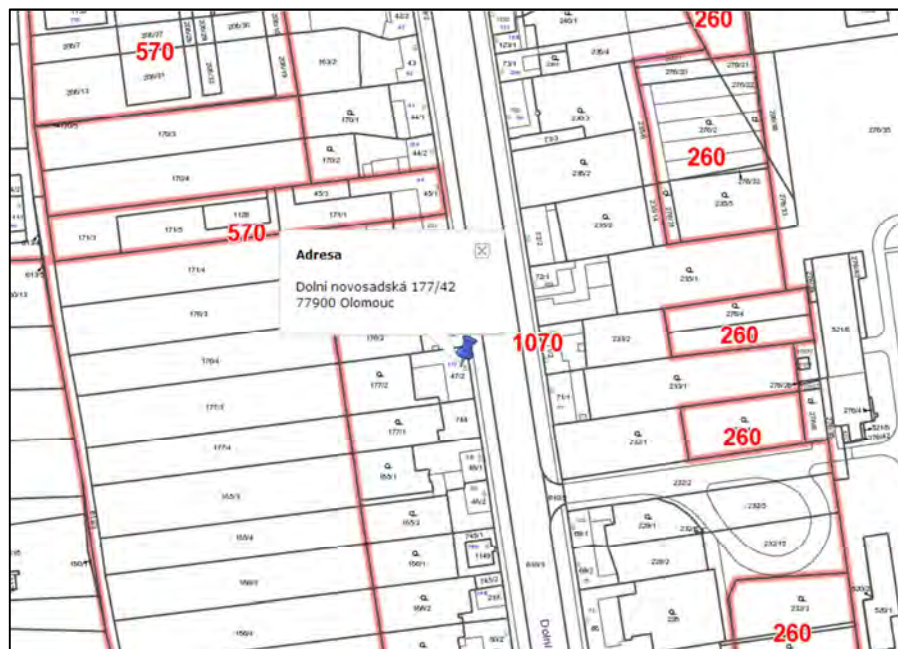
Obr. č. 3.18 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2011 do 30. 6. 2012 (66)

Tab. č. 3.55– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	1 070	386 270, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				386 270,-

3.16.16 Ocenění od 1. 7. 2012 do 30. 6. 2013

V této době je platná vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



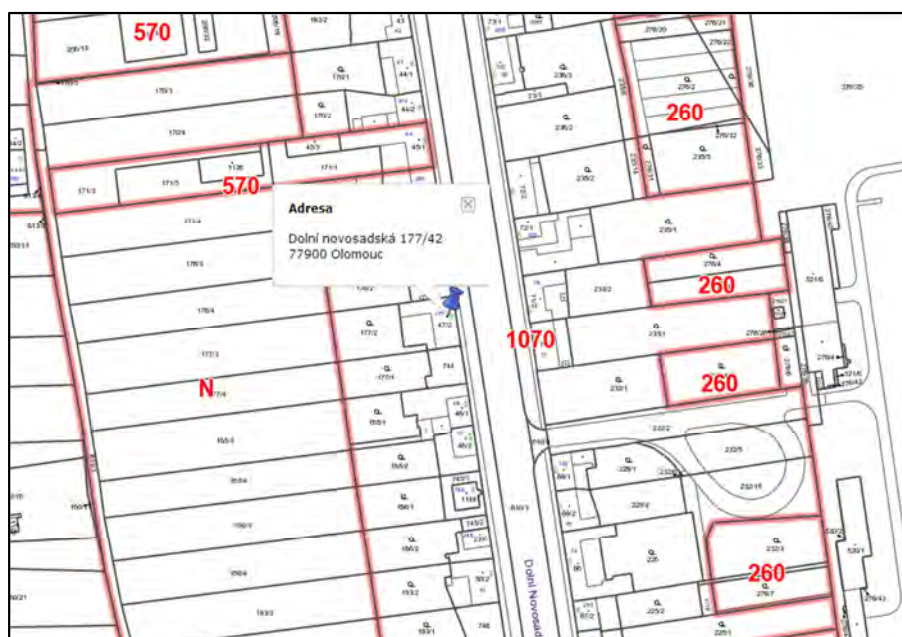
Obr. č. 3.19 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2012 do 30. 6. 2013 (66)

Tab. č. 3.56– Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	1 070	386 270, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				386 270,-

3.16.17 Ocenění od 1. 7. 2013 do současnosti

V této době je platná vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů, na niž navazuje v době platnosti cenové mapy vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.



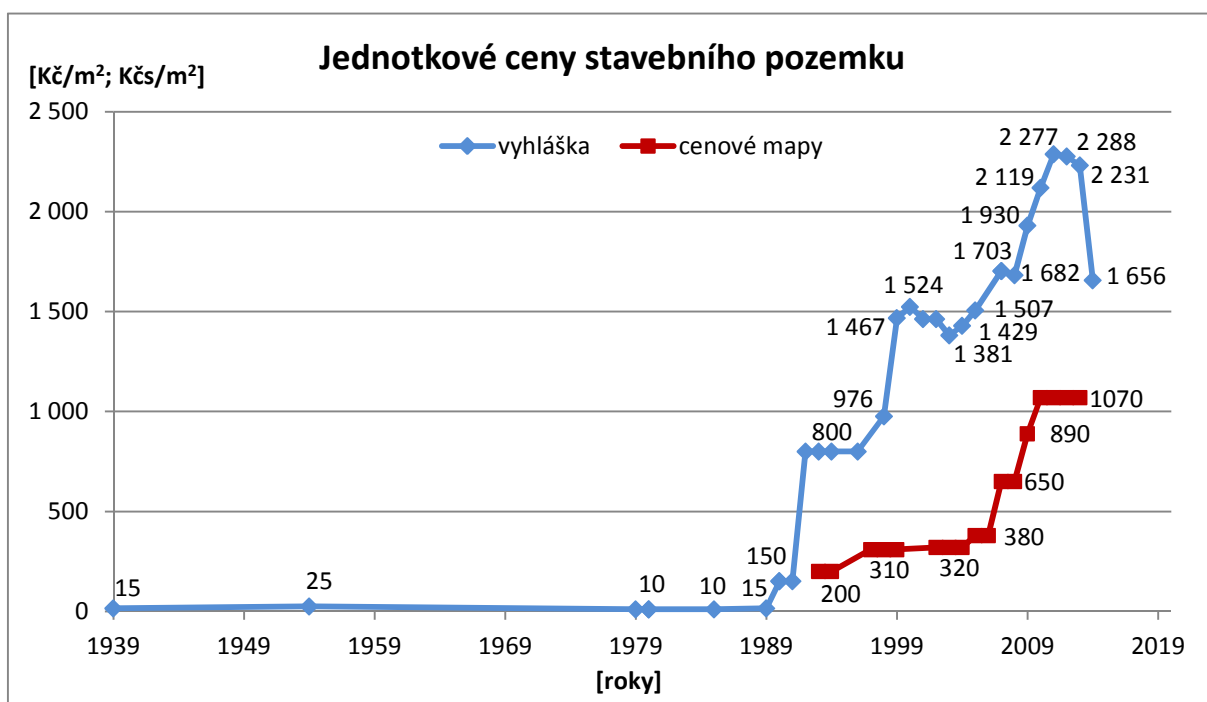
Obr. č. 3.20 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2013 do současnosti (66)

Tab. č. 3.57 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy

p.č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47/2	Zastavěná plocha a nádvoří	361	1 070	386 270, 00
Cena stavebního pozemku po zaokrouhlení				386 270,-

4 VYHODNOCENÍ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ

V této diplomové práci jsem provedla souhrn předpisů a vyhlášek vztahujících se k ocenění pozemků od roku 1939 až do současnosti. Dle zjištěných vyhlášek jsem rovněž provedla ocenění stavebního pozemku v obci Olomouc v katastrálním území Nové Sady u Olomouce, konkrétně na ulici Dolní novosadská, p.č. st. 47/2. Vzhledem k platnosti cenových map v této lokalitě bylo možné provést srovnání ceny podle cenových map stavebních pozemků s cenami podle příslušných předpisů, podle kterých by se ocenění provedlo v případě, kdy by tyto mapy neexistovaly.



Obr. č. 4.1 – Jednotkové ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle vyhlášky i platných cenových map (vlastní tvorba)

Na grafu obr. č. 4.1 jsou vyneseny ceny stavebního pozemku od roku 1939 do roku 2014, tedy do současnosti. Z roku 1939 byly dochovány mapy tzv. stopcen, platnou měnou v této době byla koruna československá, její oficiální označení bylo K, od roku 1945 se pak označení změnilo na Kčs. Od 8. 2. 1993 se začal používat název koruna česká, se zkratkou Kč. Jak je možné na grafu pozorovat, do roku 1990 nedocházelo ke značným změnám v ocenění stavebního pozemku. Po ocenění podle cenových map byly vydány ministerstvem místního hospodářství, zemědělství, lesů a dřevařského průmyslu (MMH) v dohodě s ministerstvem financí ceníky stavebních pozemků k 1. 5. 1954 v souladu se směrnicí č. 43/1954 Ú. I. Následoval výměr o cenách pozemků č. 120 z roku 1979, který jednotkovou cenu stavebního pozemku snížil na pouhých 10 Kčs. Podstatné zvýšení ceny přišlo s novelou

č. 316/1990 Sb. vyhlášky č. 182/1988 Sb., kdy byla jednotková cena zvýšena na 150 Kčs. Netrvalo dlouho a vešla v platnost vyhláška č. 393/1991 Sb., která tuto cenu zvedla až na 800 Kčs, následně pak Kč. Jednotková cena 800 Kč pro mnou oceňovaný pozemek zůstala nezměněna až do 31. 12. 2013, avšak docházelo postupně k možnosti přírážek a srážek z této ceny. To umožnilo cenu lépe přiblížit dané lokalitě, především pak vlivům okolí, které mají vliv na cenu daného pozemku. Do této doby se ocenění provádělo pouze násobením výměry základní cenou. Významný zlom ve změně ceny upravené ze základní ceny 800 Kč nastal od 1. 1. 1998 s platností vyhlášky č. 279/1997 Sb., kdy se tato cena začala upravovat koeficienty K_i (koeficient změny cen staveb) a K_p (koeficientem prodejnosti), které byly pevně stanoveny ve vyhlášce. Ceny se dále postupně vyvíjeli až do roku 2012, kdy byla cena stavebního pozemku nejvyšší, přestože největší zájem o koupi nemovitostí byl v roce 2008. Po roce 2012 vlivem koeficientů K_i a K_p začala cena mírně klesat. Zásadní zlom však nastal v letošním roce, kdy 1. 1. 2014 vešla v platnost nová vyhláška č. 441/2013 Sb., která zcela změnila nejen cenu stavebního pozemku, ale přinesla i zcela nový způsob jeho ocenění. Tato vyhláška však přinesla značné přiblížení ceny podle vyhlášky k ceně zjištěné dle cenové mapy.

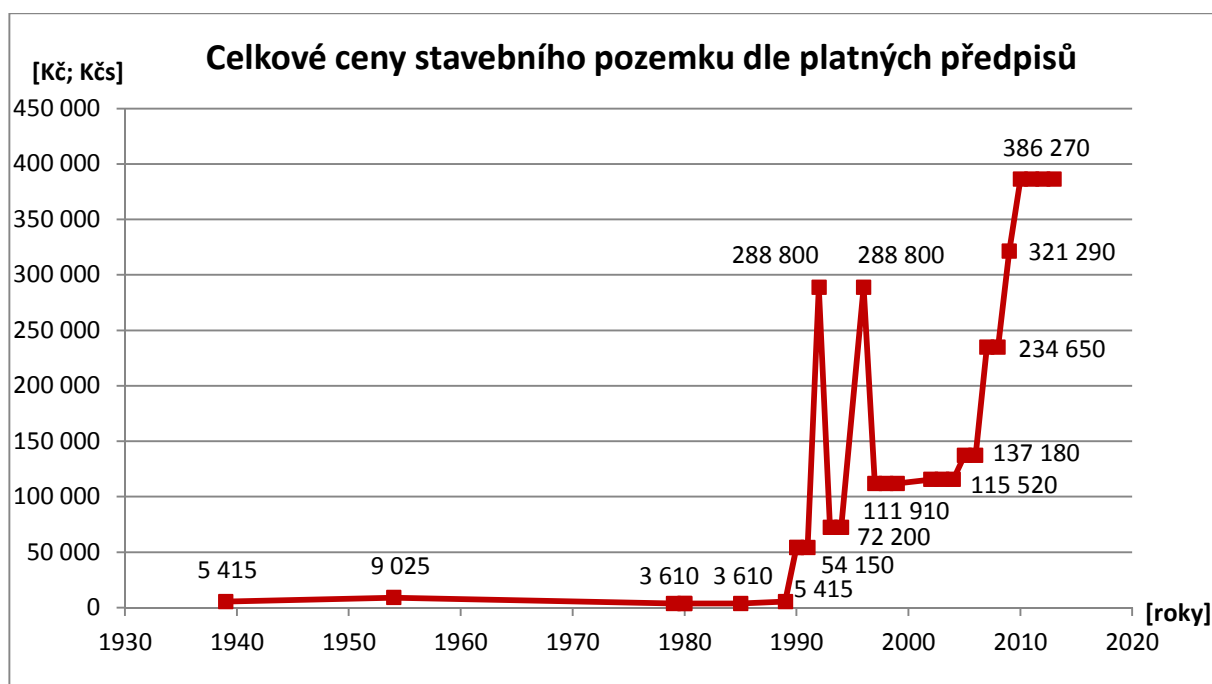
Jak jsem již dříve zmínila, obec Olomouc vydává od roku 1993 cenové mapy stavebních pozemků. Na grafu obr. č. 4.2 níže můžeme vidět, že došlo k přerušení platnosti cenové mapy na počátku jejich platnosti, mimo tyto dva výkyvy jsou však nepřetržitě vydávány platné cenové mapy stavebních pozemků, dle kterých se provádí ocenění těchto pozemků, a to až do současnosti. Díky těmto mapám bylo umožněno i porovnání při ocenění dle těchto map s oceněním dle vyhlášky v případě, že by tyto mapy neexistovaly. Jak můžeme na grafu 4. 1. pozorovat, tyto ceny se podstatně liší. Jak již bylo zmíněno, na pozemek bylo pohlíženo stále stejně i se stejnými vlivy okolí, dané základní ceny byly ovlivňovány především koeficienty. I přes to docházelo k značným změnám cen stavebních pozemků, které se velice lišily od ceny podle cenových map. Nejevilo se jako vhodné využití žádné další srážky dle vyhlášky, cenu tedy nebylo možné snížit. Přiblížení cen dle vyhlášky a dle cenové mapy nastalo až v letošním roce s platností nové vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Z předchozího textu je možné chápat, že nejdůležitějšími faktory, které ovlivňují cenu stavebního pozemku je především základní cena, která se vztahuje k dané lokalitě. Mimo to i přírážky a srážky (jejich počet i jejich rozmezí), rovněž jako výše koeficientů K_i a K_p uváděných v příslušných vyhláškách. Samozřejmě jedním z nejdůležitějších faktorů při oceňování stavebního pozemku je, zda se oceňovalo dle cenových map či dle ustanovení vyhlášek.



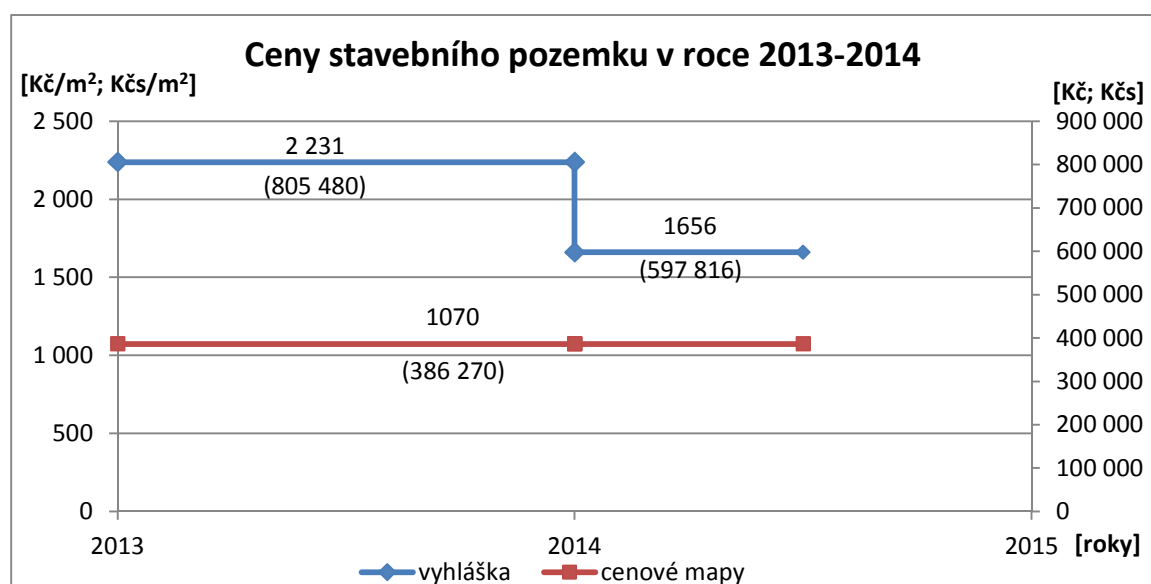
Obr. č. 4.2 – Jednotkové ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle platné vyhlášky (vlastní tvorba)

Na počátku grafu obr. č. 4.2 je možné pozorovat ceny stavebního pozemku pohybující se v řádech několika korun československých. Od roku 1990 tyto ceny však začínají značně růst. K velkým výkyvům dochází v době platnosti vyhlášky č. 178/1994 Sb. Při ocenění dle této vyhlášky je stanovená cena poměrně vysoká oproti předchozím cenám, tato cena se jeví velice vysoká i vzhledem k ocenění dle platných cenových map stavebních pozemků pro obec Olomouc, u kterých lze předpokládat, že byly více přiblíženy skutečné situaci na trhu přímo v daném místě. Vzhledem k tomu, že cenové mapy byly vydány až po době účinnosti zmíněné vyhlášky, dochází k nutnosti ocenění právě podle této vyhlášky, následuje však v krátké době ocenění dle cenových map. Jak jsem již zmínila v kapitole č. 3. 16 *Ocenění podle cenových map* v letech 1995 až 1997 došlo k přerušení platnosti cenové mapy, bylo tedy nutné opět ocenění provádět dle vyhlášky, což způsobilo opět prudký nárůst a následný prudký pokles ceny stavebního pozemku při opětovném umožnění oceňovat dle cenových map.



Obr. č. 4.3 – Celkové ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle platné vyhlášky (vlastní tvorba)

Průběh vývoje cen zobrazený v předchozích grafech (obr. č. 4.3, č. 4.2 a obr. č. 4.1) by byl obdobný i u jiných stavebních pozemků zastavěných rodinnými domy v dané lokalitě, v případě, že by se obdobně jako u mnou oceňovaného stavebního pozemku neměnily vlivy okolí.



Obr. č. 4.4 – Jednotkové i celkové ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle vyhlášky i platných cenových map v roce 2013 a 2014 (vlastní tvorba)

V letech 2013 a 2014 jsem sledovala ceny stavebních pozemků nabízené realitními kanceláři v lokalitě Nové Sady u Olomouce, abych měla přehled a mohla porovnat tyto ceny s cenami vypočtenými dle vyhlášky, především tedy podle platných cenových map. Jak je znázorněno v grafu výše, cena dle cenové mapy zůstala v těchto dvou letech nezměněna, přestože byla v polovině roku 2013 vydána nová cenová mapa. Naproti tomu se zásadně změnilo ocenění podle vyhlášky, protože vešla v platnost nová vyhláška č. 441/2013 Sb., která změnila nejen ceny, ale i způsob ocenění stavebních pozemků.

Cena obdobných pozemků nabízených realitními kanceláři se za mnou sledované období (cca jeden rok) mnoho nezměnila. Ceny stavebních pozemků v lokalitě Nové Sady u Olomouce se pohybují v rozmezí 800 Kč/m² až 1 500 Kč/m². Cena záleží samozřejmě na konkrétním umístění, velikosti pozemku a možnosti připojení na inženýrské sítě. Dle mého očekávání do rozmezí nabídkových cen spadá cena zjištěná podle cenové mapy. Cena zjištěná podle vyhlášky v roce 2013 zcela neodpovídala cenám nabízeným realitními kanceláři, ani cenám zjištěným z cenových map. V letošním roce 2014 se cena dle nové vyhlášky snížila, což způsobilo přiblížení k cenám nabízených z realitních kanceláří i cenám dle cenových map. I přes snížení je však cena stanovená dle vyhlášky vyšší než cena, za kterou se stavební pozemky nabízejí. Obvyklá cena předmětného stavebního pozemku by podle mého názoru, na základě porovnání, činila 1 200 Kč/m².

5 ZÁVĚR

Tato diplomová práce byla věnována problematice ocenění stavebních pozemků. Úkolem bylo provedení souhrnu předpisů platných pro ocenění stavebních pozemků od roku 1939. Tento rok se považuje za počátek oceňování dle jednotných platných předpisů, protože v tomto roce vešlo v platnost nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. o zákazu zvyšování cen, tedy oceňování pomocí tzv. stopcen. Během let se vyhlášky postupně měnily a s nimi i ceny a způsoby oceňování stavebních pozemků. Do roku 1990 však byly vydávány novelizace nebo nové vyhlášky velice málo, proto se v této práci vyskytuje možnost lepšího porovnání cen až od tohoto roku, kdy byly vyhlášky doplňovány, novelizovány nebo nahrazovány téměř každý rok.

V teoretické části této práce jsem provedla souhrn platné legislativy, kterou jsem podrobně popsala a chronologicky seřadila a to od roku 1939 až do současnosti. U každého předpisu jsem vypsala způsob ocenění, jakož i konkrétní ceny pro ocenění stavebních pozemků včetně některých příloh upravujících tyto ceny zjištěné dle platných předpisů, tyto přílohy jsou uvedeny v příloze této práce.

Praktická část je pak věnována ocenění dle platné legislativy popsané v teoretické části. Ocenění je provedeno na konkrétním stavebním pozemku, který jsem si zvolila v Olomouckém kraji, v okrese Olomouc v obci Olomouc a v katastrálním území Nové Sady u Olomouce, konkrétně na ulici Dolní novosadská. Hlavním důvodem pro výběr lokality bylo to, že zde byly dochovány mapy tzv. stopcen z roku 1939 a bylo tedy možné provedení ocenění již od tohoto roku. Ocenění pozemku jsem provedla až do současnosti, tedy i pro rok 2014. Vzhledem k tomu, že obec Olomouc má platné cenové mapy, provedla jsem i porovnání ocenění pomocí cenových map s oceněním dle platné vyhlášky v případě, že by tyto mapy neexistovaly.

V závěru této práce jsem provedla vyhodnocení cen stavebních pozemků se znázorněním ceny za daný pozemek v příslušných letech, tedy od roku 1939 až do současnosti neboli roku 2014. Tyto ceny jsem rovněž vynesla do grafu, kde je možné pozorovat jejich postupný vývoj dle měnících se předpisů na totožném pozemku, při uvažování stále stejných vlivů okolí.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

SEZNAM LITERATURY

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání.* Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., WEIGEL, L. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem I. díl 1897 – 1984;* AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, říjen 2002. 283 s. ISBN 80-7204-254-8
- [3] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., WEIGEL, L. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem II. díl 1985 - 1994;* AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, říjen 2002. 205 s. ISBN 80-7204-251-3
- [4] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., WEIGEL, L. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem III. díl 1. 11. 1994 – 31. 12. 1997;* AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, březen 2004. 195 s. ISBN 80-7204-335-8
- [5] WEIGEL, L. *Oceňování nemovitostí podle předchozích předpisů na území České republiky (1897–1994),* Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2002. 161 s. ISBN 80-7204-259-9

SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- [6] Zákon č. 134/1946 Sb. z. a n., o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku a prováděcí předpisy, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 167/1949 Sb., o stálých přísežných znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 41/1953 Sb., o měnové reformě, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- [13] Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, ze sbírky zákonů české a slovenské federativní republiky, ve znění pozdějších předpisů
- [15] Zákon č. 526/1991 Sb., o cenách ze dne 27. listopadu 1990, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- [19] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [20] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [21] Vyhláška č. 1704/1946 Ú. I., o ocenění výdělečného majetku pro účely dávky z majetku
- [22] Vyhláška č. 140/1947 Sb., o nejvyšších cenách za upotřebené zboží
- [23] Vyhláška č. 709/1950 Ú. I., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby, vyhláška ministerstva stavebního průmyslu
- [24] Vyhláška č. 228/1951 Ú. I., o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitostí
- [25] Vyhláška č. 144/1959 Ú. I., vyhláška kterou se provádí zákon o stavebním řádu, ministra-předsedy Státního výboru pro výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [26] Vyhláška č. 18/1963 Sb., o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám
- [27] Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
- [28] Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
- [29] Vyhláška č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu
- [30] Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
- [31] Vyhláška č. 128/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění pozdějších předpisů

- [32] Vyhláška č. 132/1998 Sb., vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona
- [33] Vyhláška č. 316/1990 Sb., vyhláška ministerstva financí České republiky ze dne 27. července 1990, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
- [34] Vyhláška č. 589/1990 Sb., vyhláška ministerstva financí České republiky ze dne 27. prosince 1990, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky 316/1990 Sb.
- [35] Vyhláška č. 40/1991 Sb., vyhláška ministerstva financí České republiky ze dne 27. prosince 1990, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky 316/1990 Sb. a vyhlášky č. 589/1990 Sb.
- [36] Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
- [37] Vyhláška č. 611/1992 Sb., vyhláška ministerstva financí České republiky ze dne 7. prosince 1992, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 393/1991 Sb., ve znění vyhlášky 316/1990 Sb. a vyhlášky č. 110/1992 Sb.
- [38] Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů
- [39] Vyhláška č. 295/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb.
- [40] Vyhláška č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [41] Vyhláška č. 127/1999 Sb., vyhláška Ministerstva financí, kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [42] Vyhláška č. 173/2000 Sb., vyhláška Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.
- [43] Vyhláška č. 338/2001 Sb., vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a vyhlášky č. 173/2000 Sb.

- [44] Vyhláška č. 325/2002 Sb., vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [45] Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [46] Vyhláška č. 452/2003 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [47] Vyhláška č. 640/2004 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhláška č. 452/2003 Sb.
- [48] Vyhláška č. 617/2006 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [49] Vyhláška č. 76/2007 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997. Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [50] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
- [51] Vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
- [52] Vyhláška č. 460/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.
- [53] Vyhláška č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [54] Vyhláška č. 387/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- [55] Vyhláška č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [56] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [57] Vládní nařízení č. 106/1947 Sb., o přidělu drobných konfiskovaných živnostenských podniků
- [58] Vládní nařízení č. 163/1947, o přidělu konfiskovaných rodinných domků
- [59] Vládní nařízení č. 177/1950 Sb., o odhadech nemovitých věcí
- [60] Metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru č. 120
- [61] Předpis MSNP pro použití vyhlášky č. 73/1964 Sb. pro účely zákona č. 403/1990 Sb.
- [62] Směrnice č. 43/1954 Ú. I., o generální inventarizaci
- [63] Výměr č. 120/47/79 o cenách pozemků
- [64] Výměr č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79
- [65] Redakční sdělení – oprava tiskových chyb ve vyhlášce č. 128/84 Sb.

SEZNAM ELEKTRONICKÝCH PRAMENŮ

- [66] *Portál cenových map stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce* www.olomouc.cz [online], 2014 Dostupné z: <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>
- [67] *Portál českého statistického úřadu* www.czso.cz [online]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/o/4120-03-casova_rada_1961_2001-6__vyvoj_obyvatelstva_ve_mestech_v_letech_1961_2001
- [68] *Portál geografických systémů s prohlížením záplavových území* www.dibavod.cz [online], 2011. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- [69] *Portál historie* www.historieweb.cz [online], 2012. Dostupné z: <http://www.historieweb.cz/jak-slechta-prisla-o-majetky>
- [70] *Portál konferencí studentských prací* www.juniorstav.cz [online], 2013 [cit. 2008]. Dostupné z: http://www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/7/Komosna_Milada_CL.pdf

- [71] *Portál mapových podkladů* www.mapy.cz [online], 2014. Dostupné z: http://www.mapy.cz/#!q=doln%C3%AD%20novosadsk%C3%A1%20177&t=s&x=17.264836&y=49.566273&z=15&d=addr_9031979_1
- [72] *Portál města Olomouce* www.olomouc.cz [online], 2014. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/cenova-mapa/article_id=8895
- [73] *Portál nahlížení do katastru nemovitostí* nahlizenidokn.cuzk.cz [online], 2014. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- [74] *Portál Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky* www.psp.cz [online], 2014. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=325&r=2002>
- [75] *Pozemková reforma v Československu* www.wikipedia.cz [online]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Pozemkov%C3%A1_reforma_v_%C4%8Ceskoslovensku
- [76] Materiály poskytnuté z Magistrátu města Olomouce, odboru koncepce a rozvoje, oddělení hospodářského rozvoje

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

Sb. ...	sbírka
z. a n. ...	zákonů a nařízení
Ú. I. ...	úřední list
p.č. ...	parcelní číslo
č.p. ...	číslo popisné
k. ú. ...	katastrální území
LV ...	list vlastnictví
st. ...	stavební
K ...	koruna československá
Kčs ...	koruna československá
Kč ...	koruna česká
K_i ...	koeficient změny cen staveb
K_p ...	koeficient prodejnosti

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 2.1 – Výřez z cenové mapy města Olomouc (76).....</i>	<i>20</i>
<i>Obr. č. 2.2 – Kompletní dokumentace knih stopcen pro město Olomouc (76).....</i>	<i>21</i>
<i>Obr. č. 3.1 – Přehledová mapa umístění oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce (77).....</i>	<i>61</i>
<i>Obr. č. 3.2 – Mapa záplavového území s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce (78).....</i>	<i>61</i>
<i>Obr. č. 3.3 – Katastrální mapy s ortofoto oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce (73).....</i>	<i>62</i>
<i>Obr. č. 3.4 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 1. 1993 do 31. 5. 1994 (76).....</i>	<i>96</i>
<i>Obr. č. 3.5 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 6. 1994 do 30. 6. 1995 (76).....</i>	<i>97</i>
<i>Obr. č. 3.6 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 4. 1997 do 9. 4. 1998 (76).....</i>	<i>98</i>
<i>Obr. č. 3.7 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 10. 4. 1998 do 30. 4. 1999 (76).....</i>	<i>99</i>
<i>Obr. č. 3.8 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 5. 1999 do 31. 6. 2001 (76).....</i>	<i>100</i>
<i>Obr. č. 3.9 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2001 do 31. 5. 2003 (76).....</i>	<i>101</i>
<i>Obr. č. 3.10 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 4. 2003 do 30. 6. 2004 (76).....</i>	<i>102</i>
<i>Obr. č. 3.11 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005 (76).....</i>	<i>103</i>
<i>Obr. č. 3.12 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2005 do 30. 6. 2006 (76).....</i>	<i>104</i>
<i>Obr. č. 3.13 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2006 do 30. 6. 2007 (74).....</i>	<i>105</i>

<i>Obr. č. 3.14 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2007 do 31. 1. 2008 (74)</i>	<i>106</i>
<i>Obr. č. 3.15 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2008 do 30. 6. 2009 (74)</i>	<i>107</i>
<i>Obr. č. 3.16 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2009 do 30. 6. 2010 (74)</i>	<i>108</i>
<i>Obr. č. 3.17 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2011 (74)</i>	<i>109</i>
<i>Obr. č. 3.18 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2011 do 30. 6. 2012 (74)</i>	<i>110</i>
<i>Obr. č. 3.19 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2012 do 30. 6. 2013 (74)</i>	<i>111</i>
<i>Obr. č. 3.20 – Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením oceňovaného pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce s účinností od 1. 7. 2013 do současnosti (74).....</i>	<i>112</i>
<i>Obr. č. 4.1 – Ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle vyhlášky i platných cenových map (vlastní tvorba – obr. č. 4.1).....</i>	<i>113</i>
<i>Obr. č. 4.2 – Ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle platné vyhlášky (vlastní tvorba – obr. č. 4.2)</i>	<i>115</i>
<i>Obr. č. 4.3 – Ceny stavebního pozemku p.č. st. 47/2 k.ú. Nové Sady u Olomouce zjištěné podle vyhlášky i platných cenových map v roce 2013 a 2014 (vlastní tvorba – obr. č. 4.3)..</i>	<i>116</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 3.1 – Výňatek z tabulky STOPCEN města Olomouce k 20. 6. 1939 (v K/m²)</i>	<i>65</i>
<i>Tab. č. 3.2 – Stavební pozemek oceněný dle mapy „stopcen“</i>	<i>65</i>
<i>Tab. č. 3.3 – Výňatek z úředního listu ze dne 25. května.....</i>	<i>66</i>
<i>Tab. č. 3.4 – Stavební pozemek oceněný dle úředního listu o generální inventarizaci</i>	<i>66</i>
<i>Tab. č. 3.5 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 288/1951 Ú. I.....</i>	<i>67</i>
<i>Tab. č. 3.6 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 18/1963 Sb.....</i>	<i>68</i>
<i>Tab. č. 3.7 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.....</i>	<i>68</i>
<i>Tab. č. 3.8 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.....</i>	<i>69</i>
<i>Tab. č. 3.9 – Stavební pozemek oceněný dle výměru č. 120/47/79.....</i>	<i>70</i>
<i>Tab. č. 3.10 – Stavební pozemek oceněný dle výměru č. 982/80.....</i>	<i>71</i>
<i>Tab. č. 3.11 – Stavební pozemek oceněný dle výměru č. 120.....</i>	<i>71</i>
<i>Tab. č. 3.12 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.....</i>	<i>72</i>
<i>Tab. č. 3.13 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.....</i>	<i>73</i>
<i>Tab. č. 3.14 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.....</i>	<i>73</i>
<i>Tab. č. 3.15 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. a vyhlášky č. 589/1990 Sb.</i>	<i>74</i>
<i>Tab. č. 3.16 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., vyhlášky č. 589/1990 Sb. a vyhlášky č. 40/1991 Sb.</i>	<i>74</i>
<i>Tab. č. 3.17 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.....</i>	<i>75</i>
<i>Tab. č. 3.18 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb. a vyhlášky č. 393/1991 Sb.....</i>	<i>76</i>
<i>Tab. č. 3.19 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 178/1994 Sb.....</i>	<i>77</i>
<i>Tab. č. 3.20 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 178/1994 Sb. ve znění vyhlášky č. 295/1995 Sb.....</i>	<i>77</i>
<i>Tab. č. 3.21 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb.....</i>	<i>78</i>

<i>Tab. č. 3.22 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.</i>	<i>79</i>
<i>Tab. č. 3.23 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a č. 173/2000 Sb.</i>	<i>80</i>
<i>Tab. č. 3.24 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb.</i>	<i>81</i>
<i>Tab. č. 3.25 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., vyhlášky č. 173/2000 Sb., vyhlášky č. 338/2001 Sb. a vyhlášky č. 325/2002 Sb.</i>	<i>82</i>
<i>Tab. č. 3.26 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb.</i>	<i>83</i>
<i>Tab. č. 3.27 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.</i>	<i>84</i>
<i>Tab. č. 3.28 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.</i>	<i>84</i>
<i>Tab. č. 3.29 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., vyhlášky č. 640/2004 Sb. a vyhlášky č. 617/2006 Sb.</i>	<i>85</i>
<i>Tab. č. 3.30 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., vyhlášky č. 640/2004 Sb., vyhlášky č. 617/2006 Sb. a vyhlášky č. 76/2007 Sb.</i>	<i>86</i>
<i>Tab. č. 3.31 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	<i>87</i>
<i>Tab. č. 3.32 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.</i>	<i>88</i>
<i>Tab. č. 3.33 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.</i>	<i>89</i>
<i>Tab. č. 3.34 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.</i>	<i>90</i>
<i>Tab. č. 3.35 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.</i>	<i>90</i>

<i>Tab. č. 3.36 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.</i>	<i>91</i>
<i>Tab. č. 3.37 – Stavební pozemek oceněný dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	<i>92</i>
<i>Tab. č. 3.38 – Výpočet indexu trhu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	<i>93</i>
<i>Tab. č. 3.39 – Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ..</i>	<i>93</i>
<i>Tab. č. 3.40 – Výpočet indexu polohy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	<i>94</i>
<i>Tab. č. 3.41 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>96</i>
<i>Tab. č. 3.42 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>97</i>
<i>Tab. č. 3.43 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>98</i>
<i>Tab. č. 3.44 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>99</i>
<i>Tab. č. 3.45 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>100</i>
<i>Tab. č. 3.46 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>101</i>
<i>Tab. č. 3.47 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>102</i>
<i>Tab. č. 3.48 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>103</i>
<i>Tab. č. 3.49 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>104</i>
<i>Tab. č. 3.50 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>105</i>
<i>Tab. č. 3.51 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>106</i>
<i>Tab. č. 3.52 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>107</i>
<i>Tab. č. 3.53 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>108</i>
<i>Tab. č. 3.54 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>109</i>
<i>Tab. č. 3.55 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>110</i>
<i>Tab. č. 3.56 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>111</i>
<i>Tab. č. 3.57 – Stavební pozemek oceněný dle cenové mapy.....</i>	<i>112</i>

7 PŘÍLOHY

Seznam příloh:

7 PŘÍLOHY	131
7.1 Příloha k vyhlášce č. 175/1939 Sb.....	132
7.2 Příloha ke směrnici č. 43/1954 Ú. I. o generální inventarizaci	135
7.3 Příloha k metodické pomůcce pro oceňování pozemků	136
7.4 Příloha č. 7 k vyhlášce č. 128/1984 Sb.....	137
7.5 Příloha č. 7 k vyhlášce č. 128/1988 Sb.....	139
7.6 Příloha č. 7 k vyhlášce č. 316/1990 Sb.....	141
7.7 Příloha č. 7 k vyhlášce č.393/1991 Sb.....	143
7.8 Příloha č. 15 k vyhlášce č. 178/1994 Sb.....	146
7.9 Příloha č. 15 k vyhlášce č. 279/1997 Sb.....	148
7.10 Příloha č. 15 k vyhlášce č.173/ 2000 Sb.....	149
7.11 Příloha č. 15 k vyhlášce 338/2001 Sb.....	150
7.12 Příloha č. 18 k vyhlášce č. 540/2002 Sb.....	151
7.13 Příloha č. 18 k vyhlášce č. 640/2004 Sb.....	153
7.14 Příloha č. 18 k vyhlášce č. 617/2006 Sb.....	155
7.15 Příloha č. 21 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.....	158
7.16 Příloha č. 21 k vyhlášce č. 456/2008 Sb.....	161
7.17 Příloha č. 21 k vyhlášce č. 460/2009 Sb.....	163
7.18 Příloha č. 21 k vyhlášce č. 364/2010 Sb.....	165
7.19 Příloha č. 21 k vyhlášce č. 387/2011 Sb.....	167
7.20 Příloha č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.....	169

7.1 PŘÍLOHA K VYHLÁŠCE Č. 175/1939 SB.

Výňatek z tabulky STOPCEN města Olomouce k 20. 6. 1939 (v K/m²)

Olomouc - město					
Litovelská	80,-	Krapkova	60,-	Reslova	60,-
Mozartova	60,-	Úřednická	60,-	Legionářská	180,-
Lidická	160,-	Gottwaldova	150,-	Fierlingerova	120 - 150,-
Kapucínská	80,-	Hrnčířská	80,-	Purkrabská	70,-
Šantova	80,-	Kollarovo nám.	180,-	Dominikánská	60,-
Sokolská	100,-	Slovenská	140,-	Pekařská	160,-
Školní	80,-	Michalská	80,-	Na Hradě	70,-
Křížkovského	120,-	Mariánská	140,-	Štefanikova	160,-
Kosinova	100,-	Denisova	160,-	Komenského	120,-
Tř. Spojenců	150,-	Třída Osvobození	120 - 100,-	Rusova	100,-
Wanklova	80,-	Kijev. nábreží	100,-	Dobrovského	80,-
Na Střelnici	60,-	28. října	180 - 160,-	Hanáckého pluku	60,-
Koželužná	60,-	Božího těla	80,-	Riegrova	180,-
8. května	180,-	Mořické náměstí	180,-	Ostružnická	180,-
Ztracená	180,-	náměstí	220,-	Na hradě	70 - 80,-
Nám. R. A.	180,-	Blažejské nám.	80,-	Třída Osvobození	100,-
Kateřinská	120,-	Polská	50 - 60,-	Nešverova	150,-
Lafayetova	150,-	Jiřího Wolker	100 - 150,-	Švédská	180,-
Kar. Světlé	60,-	Palackého	100,-	Od fif. Řed.	180,-
Nová ulice					
Grégrova	60,-	Růž. Svobodové	70,-	Krapkova	80 - 60,-
Polívkova	60,-	Štítného	60,-	Dvořákova	60,-
Mozartova	60,-	Sukova	60,-	Pražská	40,-
Rumunská	40,-	Jana Čecha	40,-	Na trati	30-25-20,-
Pod lipami	40,-	Na Šibeníku	40,-	Václavkova	40,-
Weelnerova	40,-	Dělnická	20,-	Foerstrova	40,-
Čapka Choda	40,-	Třída Míru	40,-	Na vozovce	60,-
Na chmelnici	40,-	Hněvkovského	40,-	Zelená	60 - 30,-
Puškinova	40,-	Mošnerova	40,-	I.P. Pavlova	60-50-30,-
Nový svět					
P. Přichystalova	20,-	J. Sudy	20,-	Holice	20,-

Povel					
Mánesova	30,-	Českoobratrská	35,-	Ibsenova	40,-
Jihoslovanská	30,-	Zelená	30,-	Čajkovského	35,-
Holečkova	30,-	U kapličky	15,-	Slavonínská	15,-
Andělská	15,-	Krakovská	60,-	Povelská	40,-
St. Teichmana	20,-	Myšákova	30,-	Polská	50 - 60,-
Nové Sady					
Husitská	30,-	Jakoubka ze Stříbra	30,-	Myšákova	30,-
Alšova	30,-	Rokycanova	40 - 35,-	V kotlině	35,-
Slavonínská	15,-	Rooseveltova	30 - 40,-	Dolní Novosadská	15,-
U rybář. Stavu	15,-	Str. Novosadská	25 - 20,-		
Pavlovice					
Sibiřská	18,-	Drtinova	20,-	Pausterova	80-60-40,-
U jatek	60,-	Edisonova	30,-	Pavlovická	20,-
Hejčín					
Pešinova	20,-	U pevnosti	25,-	Ovesná	20,-
Cyrilská	20,-	Balbínova	20,-	Mojmírova	15,-
Hejčínská	20,-	Tomkova	20,-	Mrštíkovo nám.	15,-
Hradisko					
Jablonského	20,-	Lamblova	20-15,-		
Neředín					
Norská	35,-	Ulice letců	15,-	Třída Míru	30,-
U dvora	15,-	Neředínská	25-20-15,-	Ad. Kašpara	40,-
Černovír 15,- 20,-					
Hodolany					
U Bystřičky	60,-	Blanická	60 - 80,-	Jeremenkova	80-100,-
Rejskova	25,-	Úprkova	50,-	Hálkova	40,-
Fibichova	50,-	Řezníčková	25,-	Fugnerova	25,-
Purkyňova	30,-	Hodolonaská	40,-	Ostravská	40,-
Geislerova	25,-	Rolsberská	25-50,-	Lipenská	40-20-15,-
Bělidla					
Táboristů	20,-	Matěje z Janova	25-20,-	Prokopa Holého	20,-
U podjezdu	30,-	Miličeva	20,-		

Letná					
Boleslavova	50,-	Bořivojova	60-50,-	Lazecká	40-35-25,-
U Morávky	30,-	Vlkova	30,-	Na struze	30,-
Václava III	60,-	Tvrdíková	15,-		
Chválkovice					
Jakuba Šuby	20,-	Kubatova	25,-	Chválkovická	20- 25,-
U trávníku	20,-	Seleské náměstí	25,-	Chodská	25,-
Drtilova	20,-	Čadova	20,-	Kampelíkova	25,-
Veverkova	25,-	Na zákopě	20,-		

Pozn. Opsáno z podkladů JNV Olomouc – zemědělská referát se svolením Dr. Prokopa.

7.2 PŘÍLOHA KE SMĚRNICI Č. 43/1954 Ú. I. O GENERÁLNÍ INVENTARIZACI

Výňatek z úředního listu ze dne 25 května 1954.

Příloha ke směrnícím ceníků pro nové ocenění stavebních pozemků pro účely generální inventarizace základních fondů. Ceny uvedeny v Kčs za 1 m².

Poloha pozemků a způsob využití:		počet obyvatel								
		do 600	od 600 do 2.000	od 2.000 do 6.000	města nad 6.000 obyvatel	krajská a významnější města *)	1.Bra- tislava 2. Brno 3. Ostrava	Praha		
vřlové	okrajových	1,--	2,--	3,--	4,5,--	6,--	10,--	10,--		
	do 2 podlaží		3,--	4,5,--	9,--	12,--	15,--	20,--		
	nad 2 podlaží							30,--		
souvřslé	do 4 podlaží					25,--	30,--	100,--		
	do 5 podlaží							150,--		
	do 6 podlaží								30,--	75,--
	nad 6 podlaží									
	střed obcí			5,--	12,--	50,--	150,--	500,--		
Václavské náměstí v Praze				1.000,--						

*) Kraj Praha
Kladno,
Mladá Boleslav,
Kolín.

Kraj České Budějovice:
Tábor.

Kraj Ústí nad Labem:
Děčín, Most.

Kraj Liberec:
Jablonec nad Nisou

Kraj Hradec Králové:
Jičín, Trutnov.

Kraj Brno
Znojmo.

Kraj Olomouc:
Prostějov.

Kraj Gottwaldov:
Uherské Hradiště

Kraj Ostrava:
Opava.

Z ministerstva místního hospodářství

1. Veškeré stavební pozemky se ocení pro generální inventarizace základních fondů vynásobením plochy pozemků cenou uvedenou výše za 1 m² v Kčs pro jednotlivé pozemky podle jejich polohy a způsobu využití.

2. Za stavební pozemky se považují pozemky zastavěné i nezastavěné, které byly pojaty do zastavovacích plánů, a pozemky určené pro sady, parky a rekreační účely, pokud leží v zastavěných nebo do zastavovaných plánů pojatých obvodů měst a obcí.

7.3 PŘÍLOHA K METODICKÉ POMŮCCE PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Tabulka 1: Příloha Metodické pomůcky pro oceňování pozemků podle výměru č. 120

Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1. Přístup po nezpevněné komunikaci	7 %
2. Svažitosť terénu (více než 40 cm výšky na 100 cm délky)	6 %
3. Připojení staveb na rozvodné sítě a kanalizaci	
- není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	hodnota neuvedena
- není-li v místě možnost napojení na veřejnou komunikaci	5 %
- není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny, nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	10 %
4. Nepříznivé docházkové vzdálenosti (obchod s potravinami, zastávka veřejné dopravy, zdravotní středisko, správní centrum) od pozemku náležícího k rodinnému domku nebo určeného k výstavbě rodinného domku, více než 1,5 km	5 %
5. Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění)	6 %
6. Orientace pozemku na SV, S, SZ	4 %
7. Různé (ztížené základové podmínky, vysoká hladina spodní vody, omezení užívání pozemku, pozemek v ochranném pásmu aj.).	10 %

7.4 PŘÍLOHA Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 128/1984 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 128/1984 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Přístup po nezpevněné komunikaci	10
2.	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	5
3.	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	5
4.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	10
5.	Nepříznivé docházkové vzdálenosti (obchod s potravinami, zdravotní středisko, správní centrum) od pozemku náležejícího k rodinnému domku nebo určeného k výstavbě rodinného domku – více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	max. 5
6.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 7
7.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	4
8.	Ztížené základové podmínky	
	- svažítost terénu	4
	- hladina spodní vody	5
	- únosnost základové půdy	5
9.	Omezení užívání pozemku (např. pozemek v ochranném pásmu, chráněná krajinná oblast)	3
10.	Jde-li o samostatné sídlo, které je pouze částí obce (s níž není stavebně srostlé)	15

„ – připojené obce, které mají i nadále samostatný MNV (místní národní výbor) se posuzují při ocenění samostatně. Jde-li o obce se společným národním výborem, posuzuje se každá samostatně bez ohledu na to, že jsou spravovány jedním národním výborem. “

„Pozn. redakce. Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 1, vyjma pozemků, které jsou v evidenci nemovitostí označeny jako zahrady, které netvoří (nebudou tvořit) funkční celek s jakoukoliv stavbou hlavní a které nejsou určeny k zastavění; cena těchto pozemků se sníží podle tabulky č. II. “

Tabulka č. II Vyhlášky č. 128/1984 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Přístup po nezpevněné komunikaci	7
2.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	5
3.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 4
4.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	3
5.	Ztížené základové podmínky	
	- svažitosť terénu	3
	- hladina spodní vody	3
6.	Omezení užívání pozemku (např. pozemek v ochranném pásmu, chráněná krajinná oblast)	3
7.	Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy více než 2,5 km	3
8.	Úhrnná výměra pozemků náležejících k rekreačnímu objektu je menší než 400 m ²	4

7.5 PŘÍLOHA Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 128/1988 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 128/1988 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Přístup po nezpevněné komunikaci	10
2.	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	5
3.	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	5
4.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	10
5.	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od pozemku náležícího k rodinnému domku nebo určeného k výstavbě rodinného domku – více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	max. 7
6.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 5
7.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	4
8.	Ztížené základové podmínky	
	- svažítost terénu	4
	- hladina spodní vody	5
	- únosnost základové půdy	5
9.	Omezení užívání pozemku (např. pozemek v ochranném pásmu, chráněná krajinná oblast)	3
10.	Jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které není stavebně srostlé	30

„Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 1, vyjma pozemků, které jsou v evidenci nemovitostí označeny jako zahrady, které netvoří (nebudou tvořit) funkční celek s jakoukoliv stavbou hlavní a které nejsou určeny k zastavění; cena těchto pozemků se sníží podle tabulky č. II.“

Tabulka č. II Vyhlášky č. 128/1988 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Přístup po nezpevněné komunikaci	7
2.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	5
3.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 4
4.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	3
5.	Ztížené základové podmínky	
	- svažítost terénu	3
	- hladina spodní vody	3
6.	Omezení užívání pozemku (např. pozemek v ochranném pásmu, chráněná krajinná oblast)	3
7.	Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy více než 2,5 km	3
8.	Úhrnná výměra pozemků náležejících k rekreačnímu objektu je menší než 400 m ²	4

Tabulka č. II pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 2 a pozemky vyjmuté z tabulky č. I.

7.6 PŘÍLOHA Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 316/1990 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 316/1990 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které není s obcí stavebně srostlé	
	v hl. m. Praze	60
	v Brně	55
	v Českých Budějovicích, Plzni, Ústí nad Labem, Liberci, Hradci Králové, Ostravě, Olomouci, Františkových Lázních, Poděbradech a v Teplicích	40
	v ostatních městech a obcích	30
2.	Přístup po nezpevněné komunikaci	10
3.	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	5
4.	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	7
5.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	8
6.	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od pozemku náležícího k rodinnému domku nebo určeného k výstavbě rodinného domku – více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	
	není-li v místě obchod s potravinami	4
	není-li v místě národní výbor	2
	není-li v místě základní škola (1. stupeň)	4
7.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 7
8.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	4
9.	Ztížené základové podmínky	
	- svažítost terénu	4
	- hladina spodní vody	5
	- únosnost základové půdy	5
10.	Omezení užívání pozemku	
	ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	5
	chráněná krajinná oblast	3
	stavební uzávěra	5
	stavba pod povrchem pozemku	5

Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 1, vyjma pozemků, které jsou v evidenci nemovitostí označeny jako zahrady, které netvoří (nebudou tvořit) funkční celek s jakoukoliv stavbou hlavní a které nejsou určeny k zastavění; cena těchto pozemků se sníží podle tabulky č. II.

Tabulka č. II Vyhlášky č. 316/1990 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Přístup po nezpevněné komunikaci	7
2.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	5
3.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 4
4.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	3
5.	Ztížené základové podmínky	
	- svažítost terénu	5
	- hladina spodní vody	3
6.	Omezení užívání pozemku	
	ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	5
	chráněná krajinná oblast	3
	stavební uzávěra	3
	stavba pod povrchem pozemků oceňovaných podle § 14 odst. 2	3
7.	Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy více než 2,5 km	5
8.	Pozemky oceňované podle § 14 odst. 1, které netvoří a nebudou tvořit podle platné územně plánovací dokumentace funkční celek s jakoukoliv stavbou (území se zákazem výstavby vč. zahrádkářských chat)	15
9.	Zahrady v zahrádkových osadách	30
10.	Úhrnná výměra pozemků náležejících k rekreačnímu objektu je menší než 400 m ²	4

Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 2 a pozemky vyjmuté z tabulky č. I.

7.7 PŘÍLOHA Č. 7 K VYHLÁŠCE Č.393/1991 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 393/1991 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %	Přirážka v %
1.	Jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které nejsou s obcí stavebně srostlé		
1.1	V hl. m. Praze	60	
1.2	Ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních	55	
1.3	V Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích	40	
1.4	V ostatních městech a obcích	30	
2.	Jde-li o část obce, která je s obcí stavebně srostlá, avšak byla k obci přičleněna po 1. 1. 1965		
2.1	V městech uvedených v bodě 1.1, 1.2	45	
2.2	V městech a obcích uvedených v bodě 1.3 a 1.4	30	
3.	Přístup po nezpevnění komunikaci	10	
4.	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	5	
5.	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	7	
6.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	8	
7.	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od pozemku náležejícího k rodinnému domku nebo určeného k výstavbě rodinného domku – více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)		
7.1	Není-li v místě obchod s potravinami	4	
7.2	Není-li v místě základní škola (1. Stupeň)	4	
8.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 10	
9.	Svažité pozemky orientované na SV, S, SZ	4	
10.	Ztížené základové podmínky (Zpravodaj FMTIR č. 1–2/1982)		
	- svažitosť terénu	4	
	- hladina spodní vody	5	
	- únosnost základové půdy	5	
11.	Omezení užívání pozemku		
11.1	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	5	
11.2	Chráněná krajinná oblast	3	
11.3	Stavební uzávěra	5	
11.4	Stavba pod povrchem pozemků	5	

12.	Možnost napojení na plynovod		10
13.	Pozemek určený pro stavbu s urychlenou návratností		
13.1	Hotely, administrativní budovy apod.		25
13.2	Obchodní domy, obchodní pavilóny, výstaviště, parkoviště apod.		15
14.	Pozemek na hlavních třídách nebo hlavních náměstích v centru sídelního úvaru		až 100

Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 15 odst. 1, vyjma pozemků, které jsou v evidenci nemovitostí označeny jako zahrady, které netvoří (nebudou tvořit) funkční celek s jakoukoliv stavbou hlavní a které nejsou určeny k zastavění; cena těchto pozemků se sníží podle tabulky č. II.

Pokud se cena pozemku snižuje podle položky č. 1 nebo 2, počítají se položky č. 3 až 14 z již takto upravené ceny a nikoliv ze základní ceny uvedené v § 15 odst.1.

Tabulka č. II Vyhlášky č. 393/1991 Sb., přílohy č. 7

Pol. č.	Důvod snížení ceny pozemku	Srážka v %
1.	Přístup po nezpevněné komunikaci	7
2.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	5
3.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	max. 4
4.	Orientace pozemku na SV, S, SZ	3
5.	Ztížené základové podmínky - svažítost terénu - hladina spodní vody	5 3
6.	Omezení užívání pozemku	
	ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	5
	chráněná krajinná oblast	3
	stavební uzávěra	3
	stavba pod povrchem pozemků oceňovaných podle § 14 odst. 2	3
7.	Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy více než 2,5 km	5
8.	Pozemky oceňované podle § 14 odst. 1, které netvoří a nebudou tvořit podle platné územně plánovací dokumentace funkční celek s jakoukoliv stavbou (území se zákazem výstavby vč. zahrádkářských chat)	15
9.	Zahrady v zahrádkových osadách	30
10.	Úhrnná výměra pozemků náležejících k rekreačnímu objektu je menší než 400 m ²	4

Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 15 odst. 2 a pozemky vyjmuté z tabulky č. I.

7.8 PŘÍLOHA Č. 15 K VYHLÁŠCE Č. 178/1994 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 178/1994 Sb., přílohy č. 15

Úpravy cen pozemků oceňovaných podle § 23

Pol. č.	Důvod úpravy ceny pozemku	Srážka v %	Přirážka v %
1.	Jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které nejsou s obcí stavebně srostlé ¹⁾		
1.1.	V hl. m. Praze ²⁾	60	
1.2.	Ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních	55	
1.3.	V Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích	40	
1.4.	V ostatních městech a obcích	30	
2.	Přístup po nezpevnění komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	až do 10	
3.	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5	
4.	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7	
5.	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	až do 8	
6.	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy – více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	až do 5	
7.	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.)	až do 10	
8.	Svažité pozemek orientovaný na SV, S, SZ	až do 4	
9.	Ztížené základové podmínky (Zpravodaj FMTIR č. 1–2/1982)		
9.1.	- svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	až do 4	
9.2.	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	až do 5	
9.3.	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	až do 5	
10.	Omezení užívání pozemku		
10.1.	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ³⁾	až do 5	
10.2.			
10.3.	Chráněná krajinná oblast ⁴⁾	až do 3	
10.4.	Národní park ⁵⁾	až do 3	
	Stavba pod povrchem pozemku	až do 5	

11.	Možnost napojení na plynovod		až do 10
12.	Pozemek určený pro stavbu s urychlenou návratností investic nebo takovou stavbou již zastavěný např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště apod.		až do 100
13.	Pozemek na hlavních třídách, hlavních náměstích nebo ve výhodně položených částech obce		až do 200

„Pokud se cena pozemku snižuje podle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny a nikoliv ze základní ceny uvedené v § 23.“

Vysvětlivky:

1) Samostatným sídlem nebo částí obce, která není s obcí stavebně srostlá, se rozumí obytné objekty ležící ve větší vzdálenosti než 300 m. Měří se spojnice mezi nejbližším objektem obce a samostatným sídlem jako nejkratší spojnice dvou bodů.

2) Samostatná sídla nebo části stavebně nesrostlé s hl. m. Prahou, ačkoliv se nacházejí na jejím správním území:

Praha 4: Hrnčíře, Cholutice, Písnice, Točná, Újezd

Praha 5: Chabry, Klukovice v k. ú. Hlubočepy, Lahovice, Lipence, Lochkov, Malá Chuchle, Radotín, Řeporyje, Sobín, Třebonice, Velká Chuchle, Zadní Kopanina, Zbraslav, U Jezírka – k. ú. Slivenec

Praha 6: Dolní Šárka, Horní Šárka – k. ú. Dejvice, Lysolaje, Nebušice, Podbaba – k. ú. Dejvice, Přední Kopanina, Sedlec, Suchdol

Praha 8: Březiněves, Zámky – k. ú. Bohnice

Praha 9: Běchovice, Dolní Pohořelice, Hostavice, Kbely, Klánovice, Miškovice, Satalice, Třeboradice Újezd nad Lesy, Vínor, Koloděje

Praha 10: Benice, Dubeč, Hájek, Kolovraty, Královice, Křeslice, Pitkovice, Nedvězí, Uhřetěves, Lipany

Pro vyjmenovaná sídla nevyjmenovaná výše platí ustanovení pod bodem 1 vysvětlivek.

3) Ochrannými pásmy pro účely pol. č. 10.1 se rozumí např.:

- ochranná pásma chráněných území, chráněných přírodních výtvarů nebo památek
- ochranná pásma vodních zdrojů
- ochranná pásma el. nadzemních i podzemních vedení
- ochranná pásma drážní a silniční
- ochranná pásma drážní a silniční
- ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, civilněleteckých ploch a nerostných zdrojů.

4) Chránění krajinné oblasti jsou:

Beskydy, Bílé Karpaty, Blaník, Blanský les, Broumovsko, České středohoří, Český kras, Český ráj, Jeseníky, Jizerské hory, Kokořínsko, Křivoklátsko, Labské pískovce, Litovelské Pomoraví, Lužické hory, Moravský kras, Orlické hory, Pálava, Poodří, Slavkovský les, Šumava, Třeboňsko, Žďárské vrchy, Železné hory

5) Národní parky jsou:

KRNAP, Šumava, Podyjí

7.9 PŘÍLOHA Č. 15 K VYHLÁŠCE Č. 279/1997 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 297/1997 Sb., přílohy č. 15

Úprava základních cen stavebních pozemků

číslo položky	Důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
1	Jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které nejsou s obcí stavebně srostlé ¹⁾		
1.1	V hl. městě Praze ²⁾	60	-
1.2	Ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních	55	-
1.3	V Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Luhačovicích, Poděbradech, Teplicích a Karvině	40	-
1.4	V ostatních městech a obcích	30	-
2	Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	až do 10	-
3	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5	-
4	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7	-
5	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	až do 8	-
6	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	až do 5	-
7	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	až do 10	-
8	Svažitý pozemek orientovaný na SV, S, SZ	až do 4	-
9	Ztížené základové podmínky		
9.1	- svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	až do 4	-
9.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	až do 5	-
9.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	až do 5	-
10	Omezení užívání pozemku		
10.1	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ³⁾	až do 5	-
10.2	Chráněná krajinná oblast ⁴⁾	až do 3	-
10.3	Národní park ⁵⁾	až do 3	-
10.4	Stavba pod povrchem pozemku	až do 5	-
10.5	Inundační pásmo	až do 8	-
11	Možnost napojení na plynovod	-	až do 10
12	Pozemek určený pro stavbu s urychlenou návratností investic a dálnic, rychlostních komunikací, nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště apod.	-	až do 100
13	Pozemek na hlavních třídách, hlavních náměstích nebo ve výhodně položených částech obce	-	až do 200

Poznámka i vysvětlivky jsou shodné s přílohou č. 15 k vyhlášce č. 178/1994 Sb. v kapitole 7. 8.

7.10 PŘÍLOHA Č. 15 K VYHLÁŠCE Č.173/ 2000 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 173/2000 Sb., přílohy č. 15

Úprava základních cen stavebních pozemků

číslo položky	Důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
1	Pozemek v okrajovém území obce nebo v jiných nevýhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených		
1.1	v hlavním městě Praze	až do 50	-
1.2	ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních	až do 40	-
1.3	v Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích	až do 30	-
1.4	v ostatních obcích	až do 20	-
2	Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	až do 10	-
3	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5	-
4	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7	-
5	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	až do 8	-
6	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	až do 5	-
7	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	až do 10	-
8	Svažitý pozemek orientovaný na SV, S, SZ	až do 4	-
9	Ztížené základové podmínky		
9.1	- svažitost terénu přes 15 % v převládající části pozemku	až do 4	-
9.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	až do 5	-
9.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	až do 5	-
10	Omezení užívání pozemku		
10.1	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ³⁾	až do 5	-
10.2	Chráněná krajinná oblast ⁴⁾	až do 3	-
10.3	Národní park ⁵⁾	až do 3	-
10.4	Stavba pod povrchem pozemku	až do 5	-
10.5	Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	až do 10	-
11	Možnost napojení na plynovod	-	až do 10
12	Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností a dálnic, rychlostních komunikací, nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště apod.	-	až do 100
13	Pozemek na hlavních třídách, hlavních náměstích nebo v jiných výhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených	-	až do 200

Pokud se cena pozemku snižuje podle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny a nikoliv ze základní ceny uvedené v § 23 odst. 1.

Použití přirážek a srážek podle položek č. 1, 12 a 13 musí být prokazatelně zdůvodněno.

Vymezení pojmů je shodné s vysvětlivkami v příloze č. 15 k vyhlášce č. 178/1994 Sb. v kapitole 7. 8. Zrušeny body 1. a 2.

7.11 PŘÍLOHA Č. 15 K VYHLÁŠCE 338/2001 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 338/2001 Sb., přílohy č. 15
Úprava základních cen stavebních pozemků

číslo položky	Důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
1	Pozemek v okrajovém území obce nebo v jiných nevýhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených		
1.1	v hlavním městě Praze	až do 50	-
1.2	v Brně, Českých Budějovicích, Plzni, Karlových Varech, Liberci, Ústí nad Labem, Hradci Králové, Pardubicích, Jihlavě, Olomouci, Opavě, Ostravě, Zlíně, Františkových Lázních, Mariánských Lázních	až do 40	-
1.3	v Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích a v ostatních okresních městech a Havířově	až do 30	-
1.4	v ostatních obcích	až do 20	-
2	Přístup po nebezpečné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	až do 10	-
3	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5	-
4	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7	-
5	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	až do 8	-
6	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	až do 5	-
7	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	až do 10	-
8	Svažité pozemek orientovaný na SV, S, SZ	až do 4	-
9	Ztížené základové podmínky		
9.1	- svažitost terénu přes 15 % v převládající části pozemku	až do 4	-
9.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úroveň výchozího terénu	až do 5	-
9.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	až do 5	-
10	Omezení užívání pozemku		
10.1	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ³⁾	až do 5	-
10.2	Chráněná krajinná oblast ⁴⁾	až do 3	-
10.3	Národní park ⁵⁾	až do 3	-
10.4	Stavba pod povrchem pozemku	až do 5	-
10.5	Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	až do 10	-
10.6	Stavební uzávěra	až do 5	-
11	Možnost napojení na plynovod	-	až do 10
12	Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností a dálnic, rychlostních komunikací, nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště apod.	-	až do 100
13	Pozemek na hlavních třídách, hlavních náměstích nebo v jiných výhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených	-	až do 200

Poznámky pod tabulkou jsou shodné s poznámkami z přílohy č. 15 v předchozí vyhlášce č. 173/2000 Sb. v kapitole 7.10.

7.12 PŘÍLOHA Č. 18 K VYHLÁŠCE Č. 540/2002 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 540/2002 Sb., přílohy č. 18

Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebních pozemků	srážka v %	přirážka v %
1	Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) vzhledem k její nevýznamnosti z hlediska geografického, hospodářského či kulturního	až do 20	-
2	Pozemek v okrajovém území obce nebo v jiných nevýhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených		
2.1	v hl. m. Praze	až do 50	-
2.2	v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem, Zlíně	až do 40	-
2.3	v Českém Krumlově, Havířově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mostě, Poděbradech, Teplicích a v ostatních městech, která k 31. prosinci 2002 byla sídly okresních úřadů	až do 30	-
2.4	v ostatních obcích	až do 20	-
3	Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živiný, dlážděný nebo betonový povrch)	až do 10	-
4	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5	-
5	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7	-
6	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	až do 8	-
7	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	až do 5	-
8	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	až do 10	-
9	Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	až do 4	-
10	Ztížené základové podmínky		
10.1	- svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	až do 4	-
10.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	až do 5	-
10.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	až do 5	-
11	Omezení užívání pozemku		
11.1	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ¹⁾	až do 5	-

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebních pozemků	srážka v %	přirážka v %
11.2	Chráněná krajinná oblast ²⁾	až do 3	-
11.3	Národní park ³⁾	až do 3	-
11.4	Stavba pod povrchem pozemku	až do 5	-
11.5	Záplavové území obce stanovené vodoprávním úřadem	až do 25	-
11.6	Stavební uzávěra	až do 5	-
12	Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písm. b), d), f), h), j) vzhledem k jejímu významu z hlediska geografického, hospodářského či kulturního	-	až do 80
13	Pozemek ve výhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených		
13.1	v hl. m. Praze	-	až do 200
13.2	v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem, Zlíně	-	až do 150
13.3	Českém Krumlově, Havířově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mostě, Poděbradech, Teplicích a v ostatních městech, která k 31. prosinci 2002 byla sídly okresních úřadů	-	až do 100
13.4	v ostatních obcích	-	až do 80
14	Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště		až do 100
15	Možnost napojení na rozvod plynu		až do 10

Pokud se cena pozemku upravuje podle položky č. 1, 2, 12 a 13, počítají se další položky z již takto upravené ceny a nikoliv ze základní ceny uvedené v odst. 1 § 28. Použití přirážek a srážek podle položky č. 1, 2, 12, 13 a 14 musí být prokazatelně zdůvodněno.

Vymezení pojmů

1) Ochrannými pásmy pro účely pol. č. 11.1. se rozumí např.:

- ochranná pásma chráněných území, chráněných přírodních výtvarů nebo památek
- ochranná pásma vodních zdrojů
- ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení
- ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů
- ochranná pásma drážní a silniční
- ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, civilněleteckých ploch a nerostných zdrojů.

2) Chráněné krajinné oblasti jsou.

Beskydy, Bílé Karpaty, Blaník, Blanský les, Broumovsko, České středohoří, Český kras, Český ráj, Jeseníky, Jizerské hory, Kokořínsko, Křivoklátsko, Labské pískovce, Litovelské Pomoraví, Lužické hory, Moravský kras, Orlické hory, Pálava, Poodří, Slavkovský les, Šumava, Třeboňsko, Žďárské vrchy, Železné hory.

3) Národní parky jsou: Krkonošský, České Švýcarsko, Podyjí, Šumava.

7.13 PŘÍLOHA Č. 18 K VYHLÁŠCE Č. 640/2004 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 640/2004 Sb., přílohy č. 18

Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebních pozemků	srážka v %	přirážka v %
1	Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) vzhledem k její nevýznamnosti z hlediska geografického, hospodářského či kulturního	až do 20	-
2	Pozemek v okrajovém území obce nebo v jiných nevýhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených		
2.1	v hl. m. Praze	až do 50	-
2.2	v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem, Zlíně	až do 40	-
2.3	v Českém Krumlově, Havířově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mostě, Poděbradech, Teplicích a v ostatních městech, která k 31. prosinci 2002 byla sídly okresních úřadů	až do 30	-
2.4	v ostatních obcích	až do 20	-
3	Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	až do 10	-
4	Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	až do 5	-
5	Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	až do 7	-
6	Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m	až do 8	-
7	Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava)	až do 5	-
8	Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	až do 10	-
9	Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	až do 4	-
10	Ztížené základové podmínky		
10.1	- svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	až do 4	-
10.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úroveň výchozího terénu	až do 5	-
10.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	až do 5	-
11	Omezení užívání pozemku		
11.1	Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ¹⁾	až do 5	-
11.2	Chráněná krajinná oblast ²⁾	až do 3	-

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebních pozemků	srážka v %	přirážka v %
11.3	Národní park ³⁾	až do 3	-
11.4	Stavba pod povrchem pozemku	až do 5	-
11.5	Záplavové území obce stanovené vodoprávním úřadem	až do 25	-
11.6	Stavební uzávěra	až do 5	-
12	Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písm. b), d), f), h), j) vzhledem k jejímu významu z hlediska geografického, hospodářského či kulturního	-	až do 80
13	Pozemek ve výhodně položených částech obce s ohledem na účel užití staveb na nich postavených nebo k jejich výstavbě určených		
13.1	v hl.m. Praze	-	až do 200
13.2	v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem, Zlíně	-	až do 150
13.3	Českém Krumlově, Havířově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mostě, Poděbradech, Teplicích a v ostatních městech, která k 31. prosinci 2002 byla sídly okresních úřadů	-	až do 100
13.4	v ostatních obcích	-	až do 80
13.5	sportoviště a rekreační plocha		
	- velmi dobré přírodní podmínky (kvalita terénu pro konkrétní účel užití)		až do 40
	- velmi dobré klimatické podmínky zejména s ohledem na sezónní provoz		až do 30
	- kvalita poskytovaných služeb souvisejících s využitím pozemku		až do 30
	- vhodná dostupnost (příjezd, přístup)		až do 40
	- kvalitní servis sportovních potřeb (opravy, půjčovny...)		až do 20
	- bezpečnost provozu		až do 40
14	Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, sportoviště a rekreační plocha		až do 100
15	Možnost napojení na rozvod plynu		až do 10
16	Pozemek určený pro sportoviště nebo takto již užívaný vzhledem k jeho významu z hlediska mezinárodního a celostátního využití		až do 100

Poznámky pod tabulkou jsou shodné předchozí přílohou č. 18 k vyhlášce č. 540/2002 Sb. v kapitole 7. 12.

7.14 PŘÍLOHA Č. 18 K VYHLÁŠCE Č. 617/2006 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 617/2006 Sb., přílohy č. 18
Úprava základních cen stavebních pozemků

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její nevýznamnost z hlediska zeměpisného, kulturního či hospodářského	do 20	-
2	pozemek s nevýhodnou polohou na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určený		
2.1	- v hlavním městě Praze	do 50	-
2.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	do 40	-
2.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ²⁾	do 30	-
2.4	- v ostatních obcích	do 20	-
3	přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	do 10	-
4	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
5	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
6	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
7	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	do 5	-
8	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	do 10	-
9	svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	do 4	-
10	ztížené základové podmínky		
10.1	- svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
10.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
10.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	do 5	-
11	omezení užívání pozemku		
11.1	ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím) ³⁾	do 5	-
11.2	- chráněná krajinná oblast ⁴⁾	do 3	-
11.3	- národní park ⁵⁾	do 3	-
11.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-
11.5	- zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	do 25	-
11.6	- stavební uzávěra	do 5	-

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
12	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) s polohou mimo sídelní část obce; v případě měst vyjmenovaných v příloze č. 36 jejich centrální část, zpravidla oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k.ú. Moravská Ostrava		
12.1	- v hlavním městě Praze	30	-
12.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	20	-
12.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ²⁾	10	-
12.4	- v ostatních obcích	5	-
13	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) s polohou mimo zastavěné území obce a zastavitelnou plochu obce		
13.1	- v hlavním městě Praze	25	-
13.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	15	-
13.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ²⁾	10	-
13.4	- v ostatních obcích	5	-
14	nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
15	nezastavěný pozemek ve funkčním celku se stavbou protipovodňové ochrany území	do 25	-
16	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její význam z hlediska zeměpisného, kulturního či hospodářského	-	do 80
17	pozemek ve výhodně položené části obce se zřetelem na účel užití stavby na něm zřízené nebo k její výstavbě určený		
17.1	- v hlavním městě Praze	-	do 250
17.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	-	do 200
17.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ²⁾	-	do 165
17.4	- v ostatních obcích	-	do 125
18	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotelem, restaurací, prodejnou, obchodním domem, administrativním objektem, parkovištěm, apod.	-	do 125
19	pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	-	do 10

1. Upravuje-li se základní cena pozemku podle položek č. 1, 2, 15 a 16, počítají se další položky z již takto upravené ceny (nikoliv ze základní ceny podle odstavce 1 § 28. Použití srážek a přírážek podle položek č. 1, 2, 15 a 16 musí být průkazně zdůvodněno.

2. Města se základními cenami stavebních pozemků podle § 28 odst. 1 písm. i), která byla k 31.12.2002 sídly okresních úřadů a nejsou vyjmenovaná v § 28 odst. 1:

Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník, Mladá Boleslav, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachatice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou.

3. Ochrannými pásmy pro účely položky č. 11.1 se rozumí například:

- a) ochráněná pásma chráněných území, chráněných přírodních výtvarů nebo památek,
- b) ochranná pásma vodních zdrojů,
- c) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení,
- d) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů,
- e) ochranná pásma drážní a silniční,
- f) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, civilněleteckých ploch a nerostných zdrojů.

4. Vyhlášené chráněné krajinné oblasti:

Beskydy, Bílé Karpaty, Blaník, Blanský les, Broumovsko, České středohoří, Český kras, Český les, Český ráj, Jeseníky, Jizerské hory, Kokořínsko, Křivoklátsko, Labské pískovce, Litovelské Pomoraví, Lužické hory, Moravský kras, Orlické hory, Pálava, Poodří, Slavkovský les, Šumava, Třeboňsko, Žďárské vrchy, Železné hory.

5. Vyhlášené národní parky:

České Švýcarsko, Krkonošský, Podyjí, Šumava.

7.15 PŘÍLOHA Č. 21 K VYHLÁŠCE Č. 3/2008 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 21

Úprava základních cen stavebních pozemků

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
1.1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- v hlavním městě Praze	do 50	do 250
1.2.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	do 40	do 200
1.2.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ⁴⁾	do 30	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 20	do 125
1.3	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotelem, restaurací, prodejnou, obchodním domem, administrativním objektem, parkovištěm, apod.	-	do 150

Tabulka č. II Vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 21

/Pozn. AB: tato tabulka se použije až po úpravě ZC podle tabulky č. 1)

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živичný, dlážděný nebo betonový povrch)	do 10	-
2.2	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
2.3	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
2.4	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
2.5	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	do 5	-
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	do 10	-
2.7	svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	do 4	-
2.8	ztížené základové podmínky		
2.8.1	- svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
2.8.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
2.8.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	do 5	-
2.9	omezení užívání pozemku		
2.9.1	- ochranné pásmo ⁵⁾	do 5	-
2.9.2	- chráněná krajinná oblast ⁶⁾	do 3	-
2.9.3	- národní park ⁷⁾	do 3	-

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
2.9.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-
2.9.5	- zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	do 25	-
2.9.6	- stavební uzávěra	do 5	-
2.10	nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
2.11	pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	-	do 10

Tabulka č. I Vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 21

(Pozn. AB: tato tabulka se týká jen § 28 odst. 7 - pozemní komunikace)

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
3.1	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) v zastavěném území katastrálního území (dále jen k.ú.) mimo sídelní část obce (v případě měst vyjmenovaných v příloze č. 39 jejich oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k.ú. Moravská Ostrava), ale stavebně a dopravně na ni navazující (pozn.: s centrální, historickou částí obce katastrálního území stavebně srostlá - sousední, popř. i další)		
3.1.1	- v hlavním městě Praze	15	-
3.1.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	10	-
3.1.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ⁴⁾	5	-
3.1.4	- v ostatních obcích	-	-
3.2	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) v zastavěném území katastrálního území mimo sídelní část obce, avšak stavebně a dopravně na ni nenavazující (s prolukou vzdušnou čarou 200 m a více)		
3.2.1	- v hlavním městě Praze	20	-
3.2.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	10	-
3.2.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ⁴⁾	5	-
3.2.4	- v ostatních obcích	-	-
3.3	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) v nezastavěném území obce		
3.3.1	- v hlavním městě Praze	25	-
3.3.2	- v Brně, Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně	15	-

číslo položky	důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přirážka v %
3.3.3	- v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově, Teplicích a ve vyjmenovaných městech ⁴⁾	10	-
3.3.4	- v ostatních obcích	5	-
3.4	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) se zpevněným, avšak prašným povrchem	25	-
3.5	pozemek oceňovaný podle odstavce 7 (pozemní komunikace) s nezpevněným, prašným povrchem	55	-

1. V zastavěném území katastrálního území v sídelní části obce (v případě měst vyjmenovaných v příloze č. 39 jejich oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k.ú. Moravská Ostrava), se vždy použije nejvyšší hodnota polohové přirážky podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č. 1.
2. Upravuje-li se základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3, počítají se další položky z již takto upravené ceny (nikoliv ze základní ceny podle § 28 odst. 1).
3. Použití i nepoužití srážek a přirážek k základní ceně stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3 musí být průkazně zdůvodněno.
4. Města se základními cenami stavebních pozemků podle § 28 odst. 1 písm. i), která byla k 31.12.2002 sídly okresních úřadů a nejsou vyjmenovaná v § 28 odst. 1:
Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachovice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou.
5. Ochrannými pásmy, stanovenými pro účely položky č. 2.9 právním předpisem nebo správním rozhodnutím, se rozumí například:
 - g) ochranná pásma chráněných území, chráněných přírodních výtvorů nebo památek,
 - h) ochranná pásma vodních zdrojů,
 - i) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení,
 - j) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů,
 - k) ochranná pásma drážní a silniční,
 - l) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, ploch letišť a nerostných zdrojů.
6. Vyhlášené chráněné krajinné oblasti:
Beskydy, Bílé Karpaty, Blaník, Blanský les, Broumovsko, České středohoří, Český kras, Český les, Český ráj, Jeseníky, Jizerské hory, Kokořínsko, Křivoklátsko, Labské pískovce, Litovelské Pomoraví, Lužické hory, Moravský kras, Orlické hory, Pálava, Poodří, Slavkovský les, Šumava, Třeboňsko, Žďárské vrchy, Železné hory.
7. Vyhlášené národní parky:
České Švýcarsko, Krkonošský, Podyjí, Šumava.

7.16 PŘÍLOHA Č. 21 K VYHLÁŠCE Č. 456/2008 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 456/2008 Sb., přílohy č. 21

Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
1.1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	do 60	do 250
1.2.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	do 50	do 200
1.2.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	do 40	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 30	do 125
1.3	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	-	do 150

Tabulka č. II Vyhlášky č. 456/2008 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
2.1	přístup po nepevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	do 10	-
2.2	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
2.3	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
2.4	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
2.5	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	do 5	-
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	do 10	-
2.7	svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	do 4	-
2.8	ztížené základové podmínky		
2.8.1	- svažitosť terénu nad 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
2.8.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
2.8.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovaném namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	do 5	-
2.9	omezení užívání pozemku		
2.9.1	- ochranné pásmo ⁴⁾	do 5	-
2.9.2	- chráněná krajinná oblast ⁵⁾	do 3	-
2.9.3	- národní park ⁶⁾	do 3	-
2.9.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-
2.9.5	- zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	do 25	-
2.9.6	- stavební uzávěra	do 5	-
2.10	nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	-	do 10

Tabulka č. III Vyhlášky č. 456/2008 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního (popř. jiného) pozemku	Srážka (%) v území	
		zastavěném	nezastavěném
3.1	pozemek podle odstavce 7 v katastrálním území (dále jen k.ú.) sídelní části obce (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1 sídelní částí obce se rozumí k.ú., v němž je magistrát nebo úřad města		
	3.1.1 - ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	-	20
	3.1.2 - ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	-	20
	3.1.3 - ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	-	20
	3.1.4 - v ostatních obcích	-	20
3.2	pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, ale stavebně a dopravně na ni navazující (tj. s centrální částí obce k.ú. stavebně srostlá - sousední, popř. i další)		
	3.2.1 - ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	15	35
	3.2.2 - ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	10	30
	3.2.3 - ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	5	25
	3.2.4 - v ostatních obcích	-	20
3.3	pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, avšak stavebně a dopravně na ni nenavazující (s prolukou vzdušnou čarou 200 m a více)		
	3.3.1 - ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	30	50
	3.3.2 - ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	20	40
	3.3.3 - ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)1	10	30
	3.3.4 - v ostatních obcích	-	20
3.4	pozemek podle odstavce 7 se zpevněným a prašným povrchem avšak nejvýše do součtu všech srážek podle tabulky č. 3 45 % v zastavěném území a 65 % v nezastavěném území	do 45	do 45
3.5	pozemek podle odstavce 7 s nezpevněným a prašným povrchem, avšak nejvýše do součtu všech srážek podle tabulky č. 3 55 % v zastavěném území a 75 % v nezastavěném území	do 55	do 55

1. Pozemku v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle odstavce 1 písmeno a), c), e), g) a i) [v případě měst vyjmenovaných v příloze č. 39 jejich oblast č. 1] náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č. 1.

V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel náleží pozemku plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel nejméně její polovina a v ostatních vyjmenovaných městech nejméně její čtvrtina.

V ostatních oblastech vyjmenovaných měst a ostatních obcích náleží pozemku polohová přírážka přiměřeně výhodnosti jeho polohy pro účel jeho skutečného účelu užívání.

2. Upravuje-li se základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3, počítají se další položky z již takto upravené ceny (nikoliv ze základní ceny podle odstavce 1).
3. Použití i nepoužití srážek a přírážek k základní ceně stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3 musí být vždy zdůvodněno prokazatelným způsobem, zvláště je-li poloha pozemku posuzována s výhradami, popř. jinak, než jako nejvýhodnější.

Body 4., 5. a 6 jsou shodné s předchozí přílohou č. 21 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

7.17 PŘÍLOHA Č. 21 K VYHLÁŠCE Č. 460/2009 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 460/2009 Sb., přílohy č. 21

Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
1.1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	do 60	do 250
1.2.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	do 50	do 200
1.2.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	do 40	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 30	do 125
1.3	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	-	do 150

Tabulka č. II Vyhlášky č. 460/2009 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	do 10	-
2.2	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
2.3	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
2.4	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
2.5	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	do 5	-
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.)	do 10	-
2.7	svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	do 4	-
2.8	ztížené základové podmínky		
2.8.1	- svažitost terénu nad 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
2.8.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
2.8.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovaném namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	do 5	-
2.9	omezení užívání pozemku		
2.9.1	- ochranné pásmo ⁴⁾	do 5	-
2.9.2	- chráněná krajinná oblast ⁵⁾	do 3	-
2.9.3	- národní park ⁶⁾	do 3	-
2.9.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-
2.9.5	- zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	do 25	-
2.9.6	- stavební uzávěra	do 5	-
2.10	nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	-	do 10

Tabulka č. III Vyhlášky č. 460/2009 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního (popř. jiného) pozemku	Srážka (%) v území	
		zastavěném	nezastavěném
3.1	pozemek podle odstavce 7 v katastrálním území (dále jen k.ú.) sídelní části obce (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k.ú. Moravská Ostrava); sídelní části obce se rozumí k.ú., v němž je magistrát nebo úřad města		
	3.1.1 - ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	-	20
	3.1.2 - ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	-	20
	3.1.3 - ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	-	20
	3.1.4 - v ostatních obcích	-	20
3.2	pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, ale stavebně a dopravně na ni navazující (tj. s centrální částí obce k.ú. stavebně srostlá - sousední, popř. i další)		
	3.2.1 - ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	15	35
	3.2.2 - ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	10	30
	3.2.3 - ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	5	25
	3.2.4 - v ostatních obcích	-	20
3.3	pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, avšak stavebně a dopravně na ni nenavazující (s prolukou vzdušnou čarou 200 m a více)		
	3.3.1 - ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	30	50
	3.3.2 - ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	20	40
	3.3.3 - ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)1	10	30
	3.3.4 - v ostatních obcích	-	20
3.4	u pozemku podle odstavce 7 se zpevněným a prašným povrchem možnost další srážky podle této položky, avšak jejich součet může být v tomto případě nejvýše 65 %	do 10	do 30
3.5	u pozemku podle odstavce 7 s nezpevněným a prašným povrchem možnost další srážky podle této položky, avšak jejich součet může být v tomto případě nejvýše 75 %	do 25	do 45

1. V zastavěném území k.ú. sídelní části města podle odstavce 1 písm. a), c), e), g) a i) [v případě měst vyjmenovaných v příloze č. 39 jejich oblast č. 1, s výjimkou Ostravy, kde jde o k.ú. Moravská Ostrava], se vždy použije polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č. 1.

V městech s počtem nad 250 tis. obyvatel se použije plná výše polohové přírážky, v městech s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel nejméně její polovina a v ostatních vyjmenovaných městech nejméně její čtvrtina.

2. Upravuje-li se základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3, počítají se další položky z již takto upravené ceny (nikoliv ze základní ceny podle odstavce 1).
3. Použití i nepoužití srážek a přírážek k základní ceně stavebního pozemku podle tabulky č. 1 položek č. 1.1, 1.2 a 1.3 musí být zdůvodněno prokazatelným způsobem.

Body č. 4., 5. a 6. jsou shodné s body č. 5., 6. a 7. z přílohy č. 21 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., příloha č. 7. 15.

7.18 PŘÍLOHA Č. 21 K VYHLÁŠCE Č. 364/2010 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 364/2010 Sb., přílohy č. 21

Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
1.1	pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	do 60	do 250
1.2.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	do 50	do 200
1.2.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	do 40	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 30	do 125
1.3	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	-	do 150
1.4	pozemek v obci, ve které výše sjednaných cen stavebních pozemků výrazně překročí cenu pozemku zjištěnou dle § 28 odst. 1, upravenou položkami 1.1 – 1.3 této přílohy a koeficienty K_i a K_p , z důvodu		
1.4.1	- polohy v okolí města podle odstavce 1 písmeno a) nebo c) se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	-	do 300
1.4.2	- polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků a jiných, zastavitelných pozemků	-	do 400

Tabulka č. II Vyhlášky č. 364/2010 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
2.1	přístup po nepevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	do 10	-
2.2	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
2.3	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
2.4	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
2.5	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	do 5	-
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.)	do 10	-
2.7	svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	do 4	-
2.8	ztížené základové podmínky		
2.8.1	- svažitosť terénu nad 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
2.8.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
2.8.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovaném namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	do 5	-
2.9	omezení užívání pozemku		
2.9.1	- ochranné pásmo ⁴⁾	do 5	-
2.9.2	- chráněná krajinná oblast ⁵⁾	do 3	-
2.9.3	- národní park ⁶⁾	do 3	-
2.9.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-

Číslo položky		Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	Srážka %	Přirážka %
	2.9.5	- zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	do 25	-
	2.9.6	- stavební uzávěra	do 5	-
2.10		nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
2.11		pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	-	do 10

Tabulka č. I Vyhlášky č. 364/2010 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky		Důvod úpravy ceny stavebního (popř. jiného) pozemku	Srážka (%) v území	
			zastavěném	nezastavěném
3.1		pozemek podle odstavce 7 v katastrálním území (dále jen k.ú.) sídelní části obce (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1; sídelní částí obce se rozumí k.ú., v němž je magistrát nebo úřad města, s výjimkou města Frýdek-Místek, v němž jsou jeho sídelní části k.ú. Frýdek a k.ú. Místek		
	3.1.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	-	20
	3.1.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	-	20
	3.1.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	-	20
	3.1.4	- v ostatních obcích	-	20
3.2		pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, ale stavebně a dopravně na ni navazující (tj. s centrální částí obce k.ú. stavebně srostlá - sousední, popř. i další)		
	3.2.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	15	35
	3.2.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	10	30
	3.2.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)	5	25
	3.2.4	- v ostatních obcích	-	20
3.3		pozemek podle odstavce 7 v k.ú. mimo sídelní část obce, avšak stavebně a dopravně na ni nenavazující (s prolukou vzdušnou čarou 200 m a více)		
	3.3.1	- ve městě podle odstavce 1 písmeno a)	30	50
	3.3.2	- ve městech podle odstavce 1 písmeno c), e)	20	40
	3.3.3	- ve městech podle odstavce 1 písmeno g), i)1	10	30
	3.3.4	- v ostatních obcích	-	20
3.4		pozemek podle odstavce 7 se zpevněným a prašným povrchem avšak nejvýše do součtu všech srážek podle tabulky č. 3 45 % v zastavěném území a 65 % v nezastavěném území	do 45	do 45
3.5		pozemek podle odstavce 7 s nezpevněným a prašným povrchem, avšak nejvýše do součtu všech srážek podle tabulky č. 3 55 % v zastavěném území a 75 % v nezastavěném území	do 55	do 55

Poznámky pod tabulkou jsou shodné s poznámkami z předchozí přílohy č. 21 k vyhlášce č. 456/2008 Sb. z přílohy č. 7.16.

Drobné změny nastaly v odstavci 1., kde na konci odstavce přibyla věta: V případě odchylky od běžných podmínek v oceňovaném území, důkazně podložené příslušnými podklady, se postupuje současně dle poznámky č. 3.

Dále změna v odstavci 3., kde rovněž na konci přibyla věta: nebo jde-li o pozemek s polohou v okolí města podle odstavce 1 písmeno a) nebo c) nebo o pozemek v turisticky významné obci. Okolím města se rozumí území bezprostředně sousedících okresů.

PŘÍLOHA Č. 21 K VYHLÁŠCE Č. 387/2011 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 387/2011 Sb., přílohy č. 21

Úprava základních cen stavebních pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního, popř. jiného pozemku	Srážka %	Přirážka %
1.1	pozemek v obci uvedený v § 28 odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	do 20	do 80
1.2	výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného		
1.2.1	- v městě podle § 28 odstavce 1 písmeno a)	do 60	do 250
1.2.2	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno c), e)	do 50	do 200
1.2.3	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno g), i)	do 40	do 165
1.2.4	- v ostatních obcích	do 30	do 125
1.3	pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	-	do 150
1.4	pozemek v obci, jehož cena zjištěná dle § 28 odst. 1 písm. a) až l), upravená dle příslušného odstavce § 28, popř. § 32 odst. 1 nebo 2, mimo úpravy položkou 1.4, nedosahuje výši sjednaných cen srovnatelných stavebních pozemků, popřípadě jiných pozemků, z důvodu		
1.4.1	- polohy v okolí města podle § 28 odstavce 1 písmeno a) nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen	-	do 300
1.4.2	- polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen	-	do 400

Tabulka č. II Vyhlášky č. 387/2011 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního, popř. jiného pozemku	Srážka %	Přirážka %
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	do 10	-
2.2	není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	do 5	-
2.3	není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	do 7	-
2.4	není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	do 8	-
2.5	nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	do 5	-
2.6	negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	do 10	-
2.7	svažité pozemky orientované na SV, S a SZ	do 4	-
2.8	ztížené základové podmínky		
2.8.1	- svažitosť terénu nad 15 % v převažující části pozemku	do 4	-
2.8.2	- hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	do 5	-
2.8.3	- únosnost základové půdy při odvozeném normovaném namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni zákl. spáry	do 5	-

Číslo položky	Důvod úpravy ceny stavebního, popř. jiného pozemku	Srážka %	Přirážka %
2.9	omezení užívání pozemku		
2.9.1	- ochranné pásmo ⁴⁾	do 5	-
2.9.2	- chráněná krajinná oblast ⁵⁾	do 3	-
2.9.3	- národní park ⁶⁾	do 3	-
2.9.4	- stavba pod povrchem pozemku	do 5	-
2.9.5	- záplavové území obce stanovené vodohospodářským úřadem	do 25	-
2.9.6	- stavební uzávěra	do 5	-
2.10	nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	do 25	-
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	-	do 10

Tabulka č. III Vyhlášky č. 387/2011 Sb., přílohy č. 21

Číslo položky		Důvod úpravy ceny pozemku oceňovaného podle § 28 odst. 6 (stavebního, popř. jiného pozemku)	Srážka (%) v území	
			zasta- věném	nezasta- věném
- Podle obce a polohy v ní				
3.1		v katastrálním území (dále jen k.ú.) sídelní části obce *		
	3.1.1	- v městě podle § 28 odstavce 1 písmeno a)	-	20
	3.1.2	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno c), e)	-	20
	3.1.3	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno g), i)	-	20
	3.1.4	- v ostatních obcích	-	20
3.2		v k.ú. mimo sídelní část obce*, ale stavebně a dopravně na ni navazující (tj. s centrální částí obce k.ú. stavebně srostlá - sousední, popř. i další)		
	3.2.1	- v městě podle § 28 odstavce 1 písmeno a)	15	35
	3.2.2	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno c), e)	10	30
	3.2.3	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno g), i)	5	25
	3.2.4	- v ostatních obcích	-	20
3.3		v k.ú. mimo sídelní část obce*, avšak stavebně a dopravně na ni nenavazující (s prolukou vzdušnou čarou 200 m a více)		
	3.3.1	- v městě podle § 28 odstavce 1 písmeno a)	30	50
	3.3.2	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno c), e)	20	40
	3.3.3	- v městech podle § 28 odstavce 1 písmeno g), i)	10	30
	3.3.4	- v ostatních obcích	-	20
- Podle povrchu				
3.4		se zpevněným a prašným povrchem**	do 45	do 45
3.5		s nezpevněným a prašným povrchem***	do 55	do 55

* Sídelní částí obce se rozumí k. ú., v němž je magistrát nebo úřad města (u měst vyjmenovaných v příloze č. 39 oblast č. 1), s výjimkou města Frýdek-Místek, v němž jsou jeho sídelní částí k.ú. Frýdek a k.ú. Místek.

** Součet všech srážek podle tabulky č. 3 lze uplatnit v zastavěném území maximálně ve výši 45 % a v nezastavěném území maximálně ve výši 65 %.

*** Součet všech srážek podle tabulky č. 3 lze uplatnit v zastavěném území maximálně ve výši 55 % a v nezastavěném území maximálně ve výši 75 %.

Poznámky pod tabulkou jsou shodné s poznámkami z předchozí přílohy č. 21 k vyhlášce č. 456/2008 Sb. z přílohy č. 7.16. Drobné změny nastaly v odstavci 1., kde na konci odstavce přibyla věta: nebo jde-li o pozemek s polohou v okolí města podle § 28 odstavce 1 písm. a) nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen nebo o pozemek v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen. Okolím města podle § 28 odstavce 1 písm. a) nebo c) se rozumí území bezprostředně sousedících okresů, okolím města podle § 28 odstavce 1 písm. e) se rozumí území bezprostředně sousedících obcí. Bez řádného zdůvodnění nelze přirážku podle položky č. 1.4 tabulky č. 1 použít.

7.19 PŘÍLOHA Č. 2 K VYHLÁŠCE Č. 441/2013 SB.

Tabulka č. I Vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 2

Základní ceny stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů, nebo oblastí v Kč za m²

Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		PLZEŇSKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1	38 700	Plzeň - oblast 1	4 270	Česká Lípa	920	Blansko	1 740
Praha - oblast 2, 3, 6, 21	22 570	Plzeň - oblast 2	2 380	Jablonec nad Nisou	1 150	Břeclav	1 390
Praha - oblast 4, 5, 9, 10, 12, 18	9 080	Plzeň - oblast 3	1 700	Liberec	1 870	Hodonín	1 400
Praha oblast - 7, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20	7 300	Plzeň – jih	960	Semily	750	Vyškov	1160
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Plzeň – sever	770	KRÁL. HRADECKÝ KRAJ		Znojmo	1 500
Benešov	1 950	Domažlice	1 320	Hradec Králové	1520	OLOMOUCKÝ KRAJ	
Beroun	2 450	Klatovy	1 180	Jičín	950	Jeseník	1 040
Kladno	2 160	Rokycany	980	Náchod	620	Olomouc	2 250
Kolín	2 130	Tachov	850	Rychnov nad Kněžnou	550	Prostějov	1 280
Kutná Hora	1 580	KARLOVARSKÝ KRAJ		Trutnov	570	Přerov	860
Mělník	1 690	Karlovy Vary - oblast 1	4 400	PARDUBICKÝ KRAJ		Šumperk	1 450
Mladá Boleslav	2 200	Karlovy Vary - oblast 2, 3, 4	2 400	Chrudim	870	ZLÍNSKÝ KRAJ	
Nymburk	1 470	Cheb	940	Pardubice	1 120	Kroměříž	1 200
Poděbrady	1 930	Františkovy Lázně	1 440	Svitavy	680	Luhačovice	1 300
Praha – východ	2 120	Mariánské Lázně	2 182	Ústí nad Orlicí	570	Uherské Hradiště	1 270
Praha – západ	2 560	Sokolov	840	KRAJ VYSOČINA		Vsetín	1 220
Příbram	1 420			Havlíčkův Brod	500	Zlín	1 980
Rakovník	1 620	ÚSTECKÝ KRAJ		Jihlava	1 180	MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	
JIHOČESKÝ KRAJ		Děčín	1 040	Pelhřimov	520	Ostrava- oblast 2, 5,6, 9	1 880
České Budějovice	2 410	Chomutov	1 020	Třebíč	980	Ostrava- oblast 1, 3,10	1 650
Český Krumlov	1 530	Litoměřice	1 280	Žďár nad Sázavou	520	Ostrava- oblast 4, 7, 8, 11, 12	1 350
Jindřichův Hradec	1 200	Louny	910	JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Bruntál	510
Písek	1 100	Most	1 090	Brno - oblast 1	7 280	Frýdek-Místek	1 010
Prachatice	1 030	Teplice	1 040	Brno - oblast 2, 3, 4, 5	5 150	Karviná	540
Strakonice	880	Ústí nad Labem	1 620	Brno - oblast 6, 7, 8, 9	4 500	Nový Jičín	700
Tábor	1 320			Brno – venkov	1 840	Opava	1 650

* Členění měst Prahy, Brna, Plzně, Ostravy a Karlových Varů na oblasti podle katastrálních území je uvedeno v tabulce č. 3.

Tabulka č. II Vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 2

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
II.	2001 – 5000	0,85
III.	1001 – 2000	0,75
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Nevyjmenovaná statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)}	0,95
II.	Města, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)}	0,90
III.	Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
II.	Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční a autobusová zastávka	0,90
IV.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
V.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

* V případě, že v obci jsou všechny vyjmenované inženýrské sítě, použije se pro výpočet hodnota koeficientu O₄ rovná 1.

** V případě, že je zabezpečena všechna vyjmenovaná doprava, použije se pro výpočet hodnota koeficientu O₅ rovná 1.

^{a)} Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle přílohy č. 20.