



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA PRODEJE A PRONÁJMU ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ NA VSETÍNSKU

ANALYSIS OF SALES AND LEASING OF AGRICULTURAL PLOTS IN VSETÍNSKO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Pavla Vodová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Pavla Vodová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: 2015/16

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

Analýza prodeje a pronájmu zemědělských pozemků na Vsetínsku

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Analýza situace na trhu se zemědělskými pozemky, vliv nabídky a poptávky.

Sestavení souboru určujících hledisek, která je potřeba posoudit při úvaze o možnosti odkupu nebo pronájmu zemědělského pozemku.

Posouzení ekonomické výhodnosti prodeje nebo pronájmu zemědělského pozemku. Nákladnost odkupu i s ohledem na správní poplatky.

Uvážení reálnosti předpokladů vstupujících do posouzení.

Výčet faktorů nejvýrazněji ovlivňujících tržní cenu zemědělského pozemku.

Navržení metody optimálního postupu při posouzení vhodnosti odkupu zemědělského pozemku.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je určit, zda je ekonomicky výhodné pozemky odkoupit či pronajmout a vypracovat optimální postup posouzení vhodnosti investice.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Zákon č. 03/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceňováním zemědělských pozemků na Vsetínsku. V teoretické části jsou vymezeny důležité pojmy související s oceňováním zemědělských pozemků, dále jsou zde popsány jednotlivé oceňovací metody a provedena analýza trhu se zemědělskou půdou v České republice. V praktické části je pak provedeno ocenění vybraného souboru zemědělských pozemků v obcích Lešná a Choryně. Ocenění je provedeno třemi způsoby: ocenění podle oceňovacího předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou. V závěru práce jsou porovnány výsledky všech tří způsobů ocenění a je zhodnocena výhodnost případné investice do těchto pozemků.

Abstract

The master's thesis deals with a valuation of agricultural plots in Vsetínsko. In the theoretical part there are defined some important concepts related to valuation of agricultural plots, next there are described individual valuation methods and done analysis of market with agricultural plots in the Czech republic. In the practical part there is done valuation of selected file of plots in the villages Lešná and Choryně. The valuation is done by three ways: the valuation according to valuation regulations, the yield method and the comparative method. In the conclusion of the thesis there are compared results of all three ways of valuation and there is evaluated profitability of prospective investment to these plots.

Klíčová slova

oceňování zemědělských pozemků, oceňování podle oceňovacího předpisu, administrativní metoda, výnosová metoda, porovnávací metoda, výhodnost investice

Keywords

valuation of agricultural plots, valuation according to valuation regulations, administrative method, yield method, comparative method, profitability of investment

Bibliografická citace

VODOVÁ, P. *Analýza prodeje a pronájmu zemědělských pozemků na Vsetínsku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 77 s., 97 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne 23. 5. 2016

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce a za poskytnutí odborných rad a informací. Poděkování patří také Zemědělskému obchodnímu družstvu Lešná se sídlem v Lešné za poskytnuté podklady k této práci, a dále mé rodině a blízkým za podporu při studiu.

OBSAH

ÚVOD.....	10
TEORETICKÁ ČÁST	11
1 LEGISLATIVA, POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ V ČR.....	11
1.1 Vymezení základních pojmů	11
1.1.1 <i>Vybrané pojmy ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)</i>	11
1.1.2 <i>Vybrané pojmy ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)</i>	13
1.1.3 <i>Vybrané pojmy ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)</i>	14
1.1.4 <i>Vybrané pojmy ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách (ZOC)</i>	16
1.1.5 <i>Vybrané pojmy ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu</i>	17
2 CENA A HODNOTA.....	18
2.1 Cena.....	18
2.2 Hodnota	19
2.3 Typy cen a hodnot	19
2.3.1 <i>Cena sjednaná</i>	19
2.3.2 <i>Cena zjištěná</i>	20
2.3.3 <i>Výnosová hodnota</i>	20
2.3.4 <i>Cena obvyklá</i>	20
3 OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	21
3.1 Úřední cena zemědělských pozemků	22
3.1.1 <i>Cena zemědělské půdy podle BPEJ</i>	22
3.1.2 <i>Cena zemědělské půdy podle katastrálního území</i>	24
3.1.3 <i>Ocenění zemědělských pozemků podle oceňovací vyhlášky</i>	25
3.2 Tržní cena zemědělských pozemků.....	26

3.2.1	<i>Výnosová metoda</i>	27
3.2.2	<i>Porovnávací metoda</i>	28
3.3	Pachtovné ze zemědělských pozemků	33
4	ANALÝZA TRHU SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU V ČR	34
4.1	Historický vývoj trhu se zemědělskou půdou	34
4.2	Přehled o půdním fondu ČR	35
4.3	Transakce na trhu se zemědělskou půdou	37
4.4	Ceny zemědělské půdy	38
4.4.1	<i>Tržní ceny</i>	38
4.4.2	<i>Úřední ceny</i>	39
4.4.3	<i>Srovnání cen zemědělské půdy ve vybraných zemích EU</i>	40
4.5	Pronájem zemědělské půdy	42
	PRAKTICKÁ ČÁST	44
5	POPIS ŘEŠENÉ LOKALITY	44
5.1	Okres Vsetín	44
5.2	Obec Lešná a obec Choryně	44
5.3	Vybrané zemědělské pozemky	45
5.3.1	<i>Popis pozemků</i>	45
5.3.2	<i>Vstupní údaje pro ocenění</i>	46
6	OCENĚNÍ VYBRANÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	49
6.1	Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky	49
6.2	Tržní ocenění porovnávací metodou	50
6.2.1	<i>Grubbsův test</i>	51
6.2.2	<i>Metoda nepřímého porovnání</i>	52
6.3	Tržní ocenění výnosovou metodou	54
6.3.1	<i>Určení míry kapitalizace</i>	54
6.3.2	<i>Výpočet výnosové hodnoty</i>	60

6.4	Srovnání výsledků jednotlivých metod	60
6.5	Zhodnocení výhodnosti investice	62
6.5.1	Čistý výnos z plodin	63
6.5.2	Návratnost investice	63
6.5.3	Správní poplatky	65
ZÁVĚR.....		68
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....		70
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ		73
SEZNAM OBRÁZKŮ		75
SEZNAM TABULEK		76
SEZNAM PŘÍLOH		77
PŘÍLOHA Č. 1: VSTUPNÍ ÚDAJE		
PŘÍLOHA Č. 2: CENA ZJIŠTĚNÁ		
PŘÍLOHA Č. 3: DATABÁZE SROVNÁVACÍCH POZEMKŮ		
PŘÍLOHA Č. 4: METODA NEPŘÍMÉHO POROVNÁNÍ		
PŘÍLOHA Č. 5: VÝNOSOVÁ METODA		
PŘÍLOHA Č. 6: SROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH METOD		
PŘÍLOHA Č. 7: NÁVRATNOST INVESTICE		

ÚVOD

Tématem této diplomové práce je oceňování zemědělských pozemků, a to konkrétně v oblasti Vsetínska.

Zemědělská půda je velmi důležitým výrobním faktorem a je podstatné se otázkou jejího oceňování zabývat. Stanovení ceny zemědělských pozemků však není jednoduchá záležitost, neboť se jedná o velmi specifický typ nemovité věci. Hlavním specifikem je to, že půda se neopotrebovává, je nepřemístitelná a její nabídka je konečná.

V současné době čím dál více osob, ať už fyzických nebo právnických, investuje právě do zemědělské půdy, neboť se jedná o jednu z nejméně rizikových, ale zároveň velmi perspektivních investic. S narůstajícím počtem obyvatel se rozšiřují zastavěná území obcí, a z pozemků zemědělských se postupně stávají pozemky stavební. Zemědělských pozemků (především orné půdy) tedy ubývá, ale jejich cena rok od roku narůstá.

Pro ocenění zemědělské půdy se používá několik různých způsobů. Především je to tržní ocenění, které se odvíjí od nabídky, poptávky a celkové situace na trhu s obdobnými pozemky, a dále úřední ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cenu zemědělských pozemků ovlivňuje mnoho faktorů, a to především kvalita půdy, velikost pozemku, lokalita, vlastnické vztahy, ale i mnoho dalších.

Tato diplomová práce je rozdělena na dvě části. V první části jsou uvedeny nejdůležitější pojmy z právních předpisů, které s oceňováním zemědělských pozemků souvisí, dále jsou zde popsány jednotlivé metody oceňování zemědělských pozemků a je provedena analýza trhu se zemědělskou půdou. V druhé části je pak prakticky provedeno ocenění souboru zemědělských pozemků a zhodnocení výsledků.

TEORETICKÁ ČÁST

1 LEGISLATIVA, POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ V ČR

1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Pro správné pochopení problematiky týkající se zemědělských pozemků a jejich oceňování je nutné znát některé pojmy ze současné legislativy účinné na území ČR, bez jejichž znalosti by mohlo docházet k různé nebo nesprávné interpretaci stejných problémů. Důležité je vymezení pojmů nejen z hlediska oceňování nemovitostí, ale také pojmů z občanského zákoníku, z oblasti katastru nemovitostí, státního pozemkového úřadu, zemědělského půdního fondu apod.

1.1.1 Vybrané pojmy ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)

Nový občanský zákoník (dále NOZ)¹ vymezuje důležité pojmy definující nemovité věci, jejich součásti a příslušenství a problematiku vlastnictví, nájmu a pachtu. Dle § 489 tohoto zákona je **věc** definována jako „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“. Věci mohou být movité a nemovité. Nemovité věci jsou definovány v § 498, odst. 1 tohoto zákona, a to takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*“. Nový občanský zákoník dále rozlišuje v § 491 mezi pojmy plod a užitky. Pod pojmem **plod** je podle odst. 1 tohoto paragrafu myšleno vše, co věc poskytuje ze své přirozené povahy přiměřeně k jejímu obvyklému účelovému určením, a to buď s přičiněním člověka, nebo bez něj. Oproti tomu **užitky** jsou dle § 491, odst. 2 tohoto zákona „*to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy*.“

Důležité je také rozlišovat mezi pojmy součást věci a příslušenství věci, kde hlavní rozdíl spočívá v možnosti oddělení od věci hlavní. V § 505 NOZ je uvedeno, že „*součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí*.“ V případě pozemku je jeho součástí prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby a jiná

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), v platném znění

zařízení na něm zřízené (kromě staveb dočasných) a dále také rostlinstvo na pozemku vzešlé.² Oproti součásti věci je příslušenství věci definováno v § 510 NOZ následovně: „**Příslušenství věci** je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní přechodně odloučena, nepřestává být jejím příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“

Všechny věci hmotné i nehmotné někomu patří. Tento stav je nazýván **vlastnictvím**, přičemž vlastník má právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit (avšak v mezích právního řádu).³ V § 1066 NOZ je uvedeno, že „*plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkovu pozemku*“ (jedná se o **přírozený přírůstek nemovité věci**).

V § 2201 a násl. NOZ jsou uvedena ustanovení, která se týkají **nájmu**. Každou nemovitou věc, popř. její část, je možné přenechat na základě nájemní smlouvy k dočasnému užívání jinému subjektu. „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné. Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*“

S účinností NOZ od 1. 1. 2014 je nově zaveden také pojem **pacht**. V § 2332 NOZ se uvádí: „**Pachtovní smlouvou** se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“. Zvlášť je upraven i pojem **zemědělský pacht**. „*Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednán zemědělský pacht. Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to,*

² § 506, odst. 1, § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

³ § 1011, § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

že pacht byl ujednán na dobu neurčitou. Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu. Pacht ujednáný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.“⁴

1.1.2 Vybrané pojmy ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí⁵ (dále katastrální zákon) definuje v § 1, odst. 1 **katastr nemovitostí** jako „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem*“.

Dle § 2 katastrálního zákona se pro účely tohoto zákona rozumí:

- „**pozemkem** část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- **parcelou** pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- **pozemkovou parcelou** pozemek, který není stavební parcelou,
- **výměrou parcely** vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
- **katastrálním územím** technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- **katastrální mapou** polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky

⁴ §§ 2345 – 2347 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), v platném znění

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění

polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků“.

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou mimo jiné pozemky v podobě parcel. Podle § 3, odst. 2 katastrálního zákona se pozemky člení dle druhů na:

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

Zemědělskými pozemky podle katastrálního zákona jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

1.1.3 Vybrané pojmy ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)

Při vymezování důležitých pojmů z legislativy ČR je nutno vymezit především pojmy ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále zákon o oceňování majetku), který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných nemajetkových hodnot, nevztahuje se však na sjednávání cen.

Stejně jako katastrální zákon, i tento zákon rozčleňuje pro účely oceňování majetku pozemky podle druhů, a to v § 9 na:

- stavební pozemky,
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky.

V zákonu o oceňování majetku je uvedeno, že „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 prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁶

Dále jsou zde pak blíže specifikovány pojmy mimořádná cena a cena zjištěná, přičemž dle § 2, odst. 2 se „**mimořádnou cenou** rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“. Cena zjištěná je pak dle § 2, odst. 3 cena, která je určena podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena a než mimořádná cena. Kromě ceny obvyklé, ceny mimořádné a ceny zjištěné zákon o oceňování majetku definuje ještě tzv. **jiný způsob oceňování**, kterým se dle § 2, odst. 5 tohoto zákona rozumí:

„a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

⁶ § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
- d) oceňování dle jmenovité hodnoty, která vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“*

1.1.4 Vybrané pojmy ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách (ZOC)

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále zákon o cenách) se nevztahuje na oceňování majetku jako takového, ale vztahuje se především na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.⁷

V § 1, odst. 2 tohoto zákona je definován pojem **cena**, a to jako „*peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*“ Zvláštním předpisem je v tomto případě myšlen zákon o oceňování majetku.

Stejně jako v zákonu o oceňování majetku, i v zákonu o cenách je definován pojem obvyklá cena. V § 2, odst. 6 tohoto zákona je uvedeno: „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

⁷ § 1, odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

1.1.5 Vybrané pojmy ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

V souvislosti se zemědělskými pozemky je potřeba zmínit také zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.⁸

Půdní fond značí v podstatě určitou plochu zemského povrchu. Je členěn podle způsobu hospodářského využití a jeho významnou složku tvoří právě zemědělský půdní fond. Zemědělská půda je vystavována nejen neustálému působení přírodních podmínek, ale čím dál více také činnosti člověka a ostatním vlivům, a protože zemědělská výroba je závislá mimo jiné hlavně na úrodnosti půdy, je potřeba zemědělský půdní fond chránit.

Podle § 1, odst. 1 a 2 zákona o ochraně zemědělského půdní fondu je **zemědělský půdní fond** „základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.“

⁸ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

2 CENA A HODNOTA

Při problematice oceňování nemovitých věcí je potřeba důsledně rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota. Jak už z výše uvedeného vyplývá, podle různých předpisů jsou tyto pojmy různě definovány a je tedy nutno znát, co který pojem přesně vyjadřuje.

2.1 CENA

Pojem cena se používá zpravidla pro poptávanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za dané zboží nebo službu na reálném trhu, a to bez ohledu na to, zda se do její výše promítly nebo nepromítly mimořádné okolnosti trhu. „*Sjednaná a skutečně zaplacená cena pak vyjadřuje stav, při kterém došlo ke shodě nabídky a poptávky a zpravidla se stanoví dohodou účastníků trhu.*“⁹

„*Mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards) vymezují pojem cena takto: Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace, či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.*“¹⁰

Cena může a nemusí být zveřejněna, pak se jedná buď o cenu zveřejněnou, nebo cenu tajnou. Podle časového okamžiku se rozlišuje cena historická (nabízená, poptávaná nebo zaplacená v minulosti), cena současná (nabízená, poptávaná nebo placená v současnosti) nebo cenu prognózovaná (stanovená na základě historického vývoje cen a předpokládaného vývoje v budoucnosti). Podle volnosti sjednávání cen se ceny dělí na volné, kdy státem nejsou stanovena žádná omezení ani limitní hranice pro sjednávání výše ceny, a ceny regulované, kdy stát reguluje způsob stanovení výše ceny na daném trhu. Způsoby regulace jsou stanoveny zákonem o cenách. Zákon o cenách vymezuje tři způsoby regulace cen, a to úřední stanovení cen, věcné usměrňování cen a cenové moratorium.

⁹ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 17

¹⁰ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 16

2.2 HODNOTA

Hodnota na rozdíl od ceny není poptávanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou, ale jedná se o odhad. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se provádí odhad hodnoty.¹¹ Hodnotu lze na rozdíl od ceny spočítat.

„Mezinárodní oceňovací standardy vymezují pojem hodnota takto: Hodnota není skutečností, ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.“¹²

Je možné rozlišovat hodnotu nákladovou, výnosovou nebo porovnávací, podle vstupních údajů pak hodnoty založené na analýze trhu nebo hodnoty, které nejsou založeny na analýze trhu, hodnotu z pohledu kupujícího nebo prodávajícího apod.

2.3 TYPY CEN A HODNOT

Existuje několik typů cen a hodnot a při oceňování nemovitých věcí je potřeba důkladně rozlišovat jejich význam. Patří sem např. cena sjednaná, cena zjištěná, cena pořizovací, cena reprodukční, obvyklá cena, stopcena, věcná hodnota či výnosová hodnota.

V souvislosti s oceňováním zemědělských pozemků se z uvedených pojmů uplatňují především pojmy: cena sjednaná, cena zjištěná, výnosová hodnota, obvyklá cena, tržní hodnota.

2.3.1 Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která je sjednaná při prodeji a nákupu zboží. Sjednaná cena se stanoví dohodou. Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo způsobu, jakým bude cena vytvořena. Dohoda o ceně vzniká také tím, že kupující zaplatí těsně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu, která odpovídá výši, kterou požaduje prodávající.

¹¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47

¹² KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 17

2.3.2 Cena zjištěná

Cena zjištěná se někdy také označuje jako cena administrativní nebo úřední. Jedná se o cenu stanovenou podle cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zákon specifikuje případy, kdy je nutné provést úřední ocenění zjištěnou cenou.

2.3.3 Výnosová hodnota

Je označována také jako kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Definuje se jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovité věci. Zjišťuje se z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na údržbu a provoz.

Obdobou této ceny podle zákona o oceňování nemovitostí je cena zjištěná výnosovým způsobem.¹³

2.3.4 Cena obvyklá

Je označována také jako cena obecná nebo tržní hodnota, a jedná se o cenu, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Většinou se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase.¹³

Definice obvyklé ceny dle zákona o oceňování a majetku a dle zákona o cenách byly uvedeny již výše (viz 1.1.3 a 1.1.4).

*„Mezinárodní oceňovací standardy vymezují tržní hodnotu takto: Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení“.*¹⁴ Vlastní tržní cenu však není možno přesně určit, je stanovena až při konkrétním prodeji nebo koupi a od zjištěné hodnoty se může a nemusí lišit.

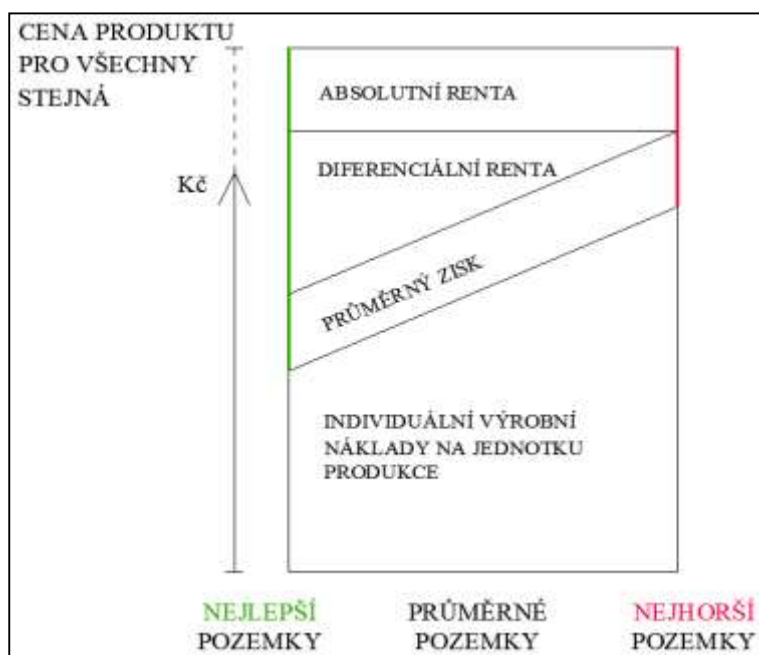
¹³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 52-53

¹⁴ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 18

3 OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

U zemědělských pozemků se projevuje tzv. diferenciální a absolutní renta. Tyto pojmy blíže vysvětluje obr. č. 1.

Výrobní náklady na jednotku produkce jsou u každého pozemku individuální. Nejnížší jsou u nejlepších pozemků, naopak u nejhorších pozemků jsou výrobní náklady nejvyšší. Tyto náklady nese ten, kdo na daném pozemku produkuje výrobky, může to být vlastník nebo nájemce. Dále je zde zisk, který má opět ten, kdo na pozemku produkuje výrobky. Pokud by totiž neměl zisk, nevyplatilo by se mu na pozemku hospodařit. Absolutní rentu mají všichni vlastníci pozemků, jedná se o zisk vlastníka nejhoršího pozemku z vlastnictví pozemku. Přestože výrobní náklady a podmínky jsou různé, prodávají všichni tytéž produkty za přibližně stejnou cenu. Vlastníci lepších pozemků tak mají možnost chtít vyšší nájemné za pozemky a právě tento rozdíl oproti horším pozemkům je tzv. diferenciální renta.



Obr. č. 1 – Absolutní a diferenciální renta (zdroj: vlastní)

Při podrobné znalosti podmínek hospodaření na konkrétním pozemku by bylo možné provést kalkulaci výnosů a nákladů a provést výnosové ocenění. Podmínka znalosti skutečných

podmínek hospodaření je však většinou prakticky nemožná, a proto se výnosový způsob nahrazuje náhradními metodikami.¹⁵

V posledních letech se stává zemědělská půda poměrně vyhledávanou tržní komoditou. Hodnota zemědělských pozemků každým rokem vzrůstá. Na trhu půdy se doposud uplatňují dva druhy cen, a to cena úřední a cena tržní. Samostatnou problematikou je pak ještě stanovení výše pachtovného (nájemného) ze zemědělské půdy.

3.1 ÚŘEDNÍ CENA ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Úřední cena zemědělských pozemků slouží především pro daňové účely, prodej a koupi pozemků ve vlastnictví státu a provádění pozemkových úprav. Úřední ceny se aktualizují na základě kvalitativních změn vlastností půdy a s tím související změny BPEJ.

Ocenění zemědělských pozemků se provádí podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. (dále oceňovací vyhláška). Zemědělský pozemek se ocení podle BPEJ nebo základní cenou podle katastrálního území.¹⁶

3.1.1 Cena zemědělské půdy podle BPEJ

Tato cena se využívá např. pro účely ocenění pozemků pro stanovení daně z nabytí nemovitých věcí nebo daně z nemovitých věcí.

BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka)

BPEJ je zkratka pro bonitovanou půdně ekologickou jednotku. Jedná se o pětimístný číselný kód, který charakterizuje zemědělské pozemky. „*Jednotlivé číselné hodnoty vyjadřují hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a na její ekonomické hodnocení.*“¹⁷

¹⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 444

¹⁶ Jaká je cena pozemku: Ceny zemědělské půdy v ČR. *Prodej půdy a stavebních pozemků* [online]. Bohemia Brethren, s.r.o., 2013 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <http://www.prodejpudy.cz/jaka-je-cena-pozemku>

¹⁷ E-Katalog BPEJ. *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online]. 2015 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>

První číslice vyjadřuje příslušný klimatický region. Ten zahrnuje území s přibližně stejnými klimatickými podmínkami pro růst zemědělských plodin. „*V ČR je vymezeno celkem 10 klimatických regionů. Klimatické regiony 0 – 5 jsou převážně suššího a teplejšího klimatu, klimatické regiony 6 – 9 mají spíše vlhčí a chladnější klimatické podmínky.*“¹⁸ Vymezení klimatických regionů bylo provedeno na základě mnoha faktorů, mezi hlavní patří např. suma průměrných denních teplot, suma průměrných ročních teplot ve vegetačním období, průměrný úhrn srážek ve vegetačním období, pravděpodobnost výskytu suchých vegetačních období atd.

Druhá a třetí číslice značí hlavní půdní jednotku (HPJ). Jedná se o seskupení půdních forem s příbuznými ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, zrnitostí, u některých HPJ také výraznou svažitostí, skeletovitostí, hloubkou půdního profilu a stupněm hydromorfismu. V současnosti je vyčleněno 78 hlavních půdních jednotek, které se dále seskupují do 13 skupin půd s podobnými vlastnostmi,

Čtvrtá číslice značí sklon a expozici. Tvar terénu ovlivňuje mnoho činitelů. „*Zahrnuje nejvyšší a nejnižší polohy, u kterých rozlišujeme tzv. výškové stupně, tj. nížiny až hornatiny.*“¹⁸ Svažitosti ovlivňuje i stupeň vláh a erozi půdy, se svažitostí vzrůstá odtok a zároveň se snižuje ovhčení půdy. Velmi důležitým faktorem, který je potřeba brát v úvahu, je orientace ke světovým stranám. Jinak se totiž chová půda na chladnějším severním svahu, než na stejném svahu, ale s jižní teplejší expozicí.

Pátá číslice je vyjádřením hloubky a skeletovitosti půdy. Tyto charakteristiky ovlivňují hospodaření na půdě a její funkci. Skeletovitostí se rozumí hodnocení štěrkovitosti a kamenitosti podle jejich obsahu v ornici a podornici. Zahrnuty jsou půdní částice větší než 2 mm. „*Hloubka půdy charakterizuje mocnost půdního profilu.*“¹⁸ Je dána přítomností souvislého skalního podloží, výskytem skeletovité vrstvy nebo trvalé hladiny podzemní vody v profilu, a to na hloubku 150 cm. Tato hloubka je totiž zónou nejvýraznějšího kořenění většiny rostlin, akumulace vody, vzduchu, živin a teploty. Hloubka půdy je tedy důležitým ukazatelem produkční schopnosti půdy a jejích dalších funkcí.

¹⁸ E-Katalog BPEJ. *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online]. 2015 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>

Metodika ocenění BPEJ

Jedná se o certifikovanou metodiku Ústavu zemědělské ekonomiky a informací. „Metodika je založená na odvození ceny BPEJ výnosovou metodou, na základě hodnocení tzv. hrubého ročního rentního efektu (HRRE).“ Postup jeho stanovení vychází ze zjištěných výnosů plodin a nákladů na jejich pěstování na základě standardizovaných půdně – klimatických podmínek na BPEJ.

„Základní metodika je odvozena z navržené výrobní struktury plodin pro jednotlivá BPEJ.“ Oceňovací typové struktury plodin (OTS) vychází z přiřazení plodin pro půdně – klimatické podmínky BPEJ na území ČR. Plodiny podle OTS jsou hodnoceny na základě dosažitelných výnosů a odpovídajících nákladů na BPEJ, důraz je kladen také na respektování environmentálních zásad, a to hlavně ve vztahu k erozi na svažité půdě.

„Plodiny v navržených OTS odpovídají původnímu výběru oceňovacích plodin, kterými jsou pšenice ozimá, ječmen jarní a ozimý, žito, oves, řepka, brambory, cukrovka, kukuřice na siláž, víceleté pícniny na orné půdě a travní porosty.“ Samotné ekonomické hodnocení je pak zaměřeno na stanovení nejvyššího hrubého ročního rentního efektu pro navrženou OTS, jež je v konkrétních klimatických podmínkách agrotechnicky vhodná.¹⁹

3.1.2 Cena zemědělské půdy podle katastrálního území

Ceny půdy pro jednotlivá katastrální území jsou uvedeny v příloze k vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Tyto ceny jsou odvozeny z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků, jejichž ceny jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. „Průměrná základní cena zemědělských pozemků v těchto katastrálních územích je pro každé katastrální území stanovena individuálně, na základě ceny stanovené přílohou č. 4 oceňovací vyhlášky a podle výsledků aktualizace bonitačního mapování zemědělských pozemků.“²⁰

¹⁹ VOLTR, V., HRUŠKA, M., ŠAŘEC, P. a kol. Metodika ocenění půdy pro bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ). Ústav zemědělské ekonomiky a informací, 2007-2011, s. 282. s.7

²⁰ Vyhláška č- 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v platném znění

3.1.3 Ocenění zemědělských pozemků podle oceňovací vyhlášky

Podle § 6 oceňovací vyhlášky se cena zemědělského pozemku určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Základní cena zemědělského pozemku se určí podle BPEJ, které jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. Pokud je Státním pozemkovým úřadem ČR potvrzeno, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, použije se průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Pokud lze pro pozemek určit víc základních cen, pak se ocení jeho jednotlivé části samostatně a výsledná cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

Takto stanovená základní cena zemědělského pozemku se pak upraví zdůvodněnými srážkami a přírážkami podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Stanovená cena musí činit minimálně 1 Kč/m².

Podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky je důvodem ke stanovení přírážek k základní ceně především umístění na území obce s daným počtem obyvatel nebo umístění do určité vzdálenosti od ní. Naopak srážky jsou stanoveny u pozemků umístěných ve větších vzdálenostech od souvisle zastavěných částí obce, a dále u pozemků, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo zvýšenou balvanitostí nebo jinými pevnými překážkami, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí a vlivem imisního záření. Srážky je možno uplatnit také u zemědělského pozemku, který bezprostředně sousedí s lesním pozemkem s lesním porostem, a to v důsledku zastínění a odčerpávání vody a živin lesním porostem. Srážka se pak uplatní v pásu do šířky 20 m, a to ve výši 60% při sklonu pozemku k jihu, 40% při západní a východní orientaci a 20% při severní expozici.

Při uplatňování srážek je potřeba přihlížet i k objektivnímu působení dalších vlivů, například k úrovni komunikační dostupnosti oceňovaných zemědělských pozemků (po nezpevněných cestách, po polních cestách, po zpevněných cestách apod.). Při úpravě základních cen zemědělských pozemků se mohou srážky a přírážky používat současně, ale s konkrétním odůvodněním a s odvoláním na úřední podklady orgánů státní správy, popř. na podklady Českého hydrometeorologického ústavu.²¹

²¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

3.2 TRŽNÍ CENA ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Tržní ceny zemědělských pozemků jsou ceny, které jsou skutečně dosahované při konkrétních převodech jejich vlastnictví, tj. při koupi a prodeji, jako výsledek střetu nabídky a poptávky na fungujícím trhu. Pro účely oceňování zemědělských pozemků je velmi důležité znát tyto dosahované, popř. nabízené nebo poptávané ceny.

„Průměrná tržní cena zemědělských pozemků (primárně určených pro další zemědělské využívání ve střednědobém horizontu) se pohybuje mezi 80 – 110 tis. Kč/ha. Vzhledem k výrazné heterogenitě ve vlastnostech obchodovaných pozemků je rozpětí cen vysoké.“²²

Tržní ceny vznikají na základě momentální nabídky a poptávky na daném trhu. Je ovlivňována mnoha faktory. Mezi důležité faktory, které ovlivňují výslednou cenu, patří:

- kvalita zemědělské půdy (vyjádřená cenou dle BPEJ),
- druh zemědělské kultury (orná půda, vinice, trvalý travní porost,...),
- tvar pozemku a celková výměra,
- roztržitost parcel, poloha pozemku v krajině a atraktivnost lokality,
- existence vydání územního rozhodnutí,
- přístupnost pozemku z komunikace,
- evidence pozemku (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí),
- existence nájemního vztahu a podmínky ukončení nájmu,
- průběh pozemkových úprav v dané lokalitě,
- možnost budoucího využití,
- konkurence mezi kupujícími a prodávajícími v dané lokalitě.²²

Tržní cenu zemědělského pozemku je možné stanovit dvěma způsoby, a to buď výnosovou metodou, nebo porovnávací metodou.

²² Jaká je cena pozemku: Ceny zemědělské půdy v ČR. *Prodej půdy a stavebních pozemků* [online]. Bohemia Brethren, s.r.o., 2013 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <http://www.prodejpuhy.cz/jaka-je-cena-pozemku>

3.2.1 Výnosová metoda

Jak už bylo uvedeno výše, výnosová hodnota nemovité věci je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Na nemovitou věc se pohlíží vždy jako na investici a výsledkem je pak výnosová hodnota nemovité věci odvozená od čistého peněžního toku.

Pro stanovení tržní hodnoty výnosovým způsobem existují tři základní metody, a to věčná renta, dočasná renta a diskontované cash – flow (peněžní tok). Pro všechny tyto metody je vždy potřeba zjistit čistý roční výnos z nemovité věci, tzn., že od hrubého výnosu se odečítají veškeré náklady související s danou nemovitou věcí.

Pro zemědělské pozemky se za výnosy uvažuje výnos z pronájmu pozemku, výnos z prodeje zemědělské produkce, popř. další výnosy z nezemědělské činnosti a dotace. Jako související náklady se uvažují především náklady na zajištění zemědělské produkce, daň z nemovité věci apod.

Obecný vztah pro výpočet výnosové hodnoty je:

$$VH = \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t}$$

kde	VH	... cena zjištěná výnosovým způsobem (výnosová hodnota)
	n	... počet budoucích let, po které budou dosahovány výnosy
	t	... rok, ze kterého je počítán výnos
	z_t	... zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce t
	q	... úročitel ($q = 1 + i$).

Nejjednodušší a nejčastější výpočet výnosové hodnoty je pomocí tzv. věčné renty, která platí za předpokladu dostatečně dlouhé doby, po kterou budou pobírány konstantní výnosy. Věčná renta se potom vypočítá podle vzorce:

$$C_v = \frac{z}{i_r}$$

kde	C_v	... cena zjištěná výnosovým způsobem
	z	... zisk

i_r ... míra kapitalizace.

Nejcitlivější položkou při výpočtech výnosové hodnoty je míra kapitalizace, která vyjadřuje očekávaný výnos z investice. Její výše je závislá na riziku spojeném s investicí. Čím vyšší je míra kapitalizace, tím vyšší je také riziko investice. Graf závislosti výnosové hodnoty na výši míry kapitalizace je uvedena na obr. č. 2.

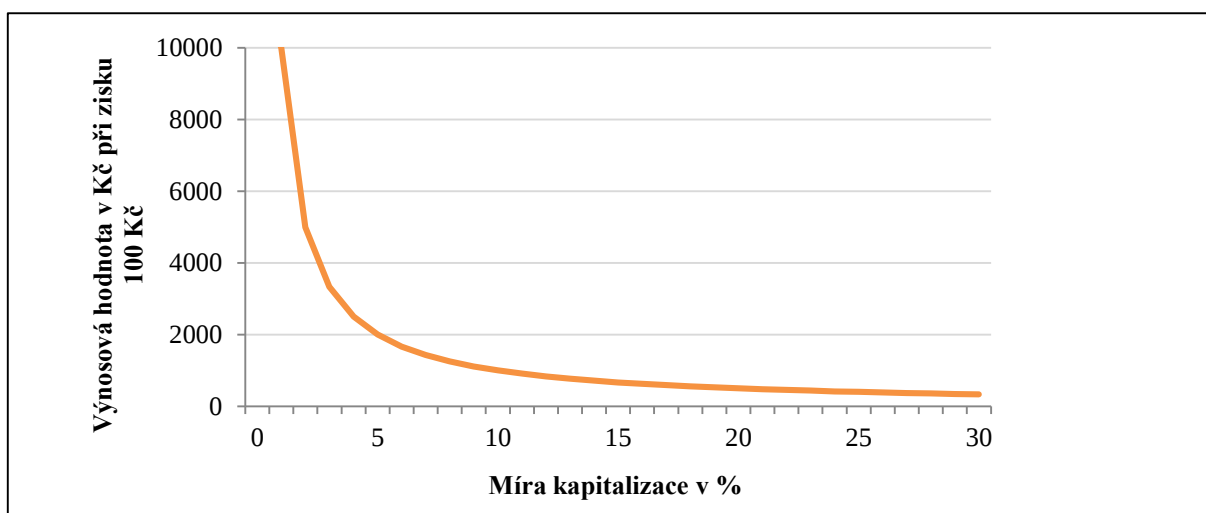
Ideálně se míra kapitalizace určí porovnáním. U navzájem podobných a srovnatelných objektů je možno míru kapitalizace určit ze vztahu: ²³

$$i_r = \frac{1}{n} \cdot \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$$

kde n ... počet realizovaných srovnatelných prodejů

z_j ... dosažený čistý roční výnos z objektu

COB_j ... dosažená prodejní cena objektu j .



Obr. č. 2 – Graf závislosti výnosové hodnoty na míře kapitalizace (zdroj: vlastní)

3.2.2 Porovnávací metoda

Porovnávací metody jsou nazývány také jako srovnávací nebo komparativní. Principem této metody je porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou

²³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 296-297

sjednanou při jeho prodeji. U nemovitých věcí má na cenu velký vliv především poloha, pokud je to tedy možné, je potřeba porovnávat nemovité věci ve stejné nebo alespoň obdobné lokalitě a poloze. V úvahu je potřeba brát i další odlišnosti a všechny tyto pak vyjádřit v ceně.

Existuje několik komparativních metod oceňování, mezi nimi metoda monokriteriální (porovnání je prováděno jen na základě jednoho kritéria), metoda multikriteriální (porovnání prováděno na základě více kritérií), metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.

Mezi důležité podklady pro stanovení ceny porovnávací metodou patří skutečně dosahované tržní ceny nemovitostí, realitní inzerce a vlastní databáze znalců.

Dosahované ceny nemovitých věcí jsou velmi důležitým podkladem, ale tyto údaje jsou zpravidla poměrně těžce dostupné a velmi často bývají také zkresleny, například při prodeji mezi příbuznými, při prodeji mezi spřízněnými právníckými osobami apod.

Snadno dostupným podkladem pro tržní oceňování je realitní inzerce, která je v dnešní době internetu poměrně obsáhlá. Tady je ale důležité si uvědomit, že inzerovaná cena jakožto požadovaná prodejní cena je zpravidla vyšší, než jaké bude nakonec při prodeji dosaženo. Průběžným sledováním je možné ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí. Z toho vyplývá velmi důležité kritérium, a to, že cena odhadované nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

Pro objektivní stanovení tržní ceny nemovitosti je také nutné, aby si odhadce průběžně vedl vlastní databázi cen a nájemného. Tuto databázi je pak potřeba neustále aktualizovat a doplňovat.²⁴

Grubbsův test

Po vytvoření databáze srovnávacích nemovitých věcí je potřeba vyloučit z této databáze ty srovnávací nemovité věci, jejichž ceny vykazují extrémní hodnoty (minimální a maximální) a mohly by tak zkreslovat konečné výsledky. Pro vyloučení extrémů se nejčastěji používá Grubbsův test, kdy je testována nulová hypotéza, že testované extrémy se výrazně neliší od ostatních hodnot. Postup při testování extrémů pomocí Grubbsova testu je následující:

²⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 327-339

1. Seřazení hodnot z databáze podle jejich velikosti od nejmenší k největší (x_1 je minimální hodnota, x_n je hodnota maximální):

$$x_1 < x_2 < \dots < x_n.$$

2. Výpočet hodnot testového kritéria:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} \quad \text{a} \quad T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s},$$

kde $\bar{x}$... průměr testovaných hodnot

s ... výběrová směrodatná odchylka.

3. Porovnání hodnot testového kritéria s kritickými hodnotami $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ (viz tab. č. 1).
Nulová hypotéza je zamítnuta (vyloučí se extrémní hodnoty) pokud:

$$T_1 \geq T_{1\alpha} \quad \text{a} \quad T_n \geq T_{n\alpha}.$$

4. Pokud není nulová hypotéza zamítnuta (nevylučují se extrémní hodnoty), pak je možno počítat dále s celým souborem dat. Pokud je nulová hypotéza zamítnuta a vyloučíme některou z extrémních hodnot (nebo obě), celý postup se opakuje znovu pro soubor dat bez vyloučené hodnoty, dokud nevyhoví všechny hodnoty ze souboru.

Tab. č. 1 – Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test

n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	9	2,109	15	2,408	21	2,580
4	1,569	10	2,177	16	2,443	22	2,603
5	1,673	11	2,235	17	2,475	23	2,624
6	1,822	12	2,287	18	2,504	24	2,644
7	1,938	13	2,331	19	2,531	25	2,662
8	2,031	14	2,371	20	2,557		

Metoda přímého porovnání

Tato metoda spočítá v přímém porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi srovnávacími z vytvořené databáze. Porovnání se provádí na základě koeficientů odlišnosti $K_1, K_2, \dots, K_n$. Ty jsou pro různé nemovité věci rozdílné a stanovují se podle vlastností, které nejvíce ovlivňují cenu. Ocenění může být provedeno na základě nemovité věci jako celku nebo na základě jednotkových cen. Postup při přímém porovnání jednotkových cen nemovitých věcí:

1. Určení jednotkových tržních cen srovnávacích objektů JTC_{si} .

2. Stanovení dílčích koeficientů odlišnosti srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému $K_{1i}, K_{2i}, \dots, K_{ni}$. Pokud je srovnávací i oceňovaný objekt stejný, je hodnota koeficientu $K = 1,0$, pokud je srovnávací objekt horší než oceňovaný, pak $K < 1,0$ a pokud je lepší, pak $K > 1,0$.

3. Výpočet indexů odlišnosti srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému:

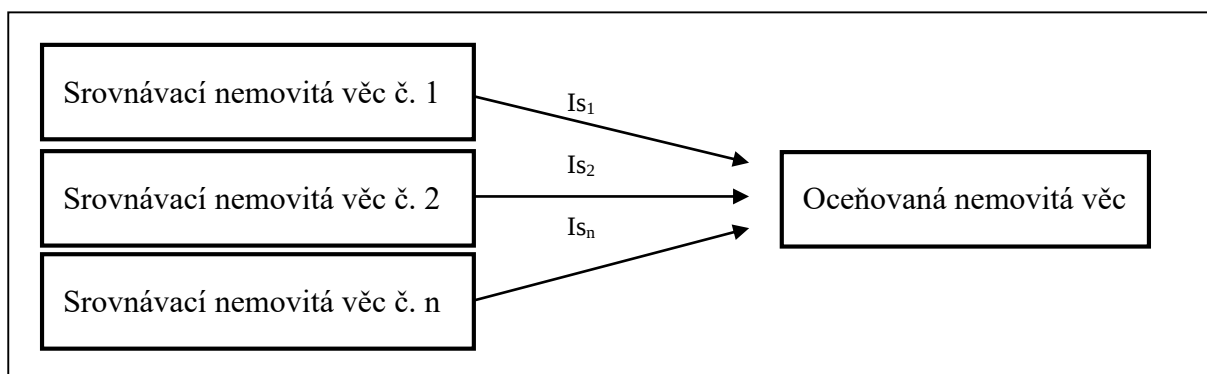
$$I_{Si} = K_{1i} \cdot K_{2i} \dots \cdot K_{ni}.$$

4. Výpočet indexovaných jednotkových tržních cen oceňovaného objektu odvozených z objektů srovnávacích:

$$IJTC_{Si} = \frac{JTC_{Si}}{I_{Si}}.$$

5. Stanovení průměrné jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu:

$$JTC_o = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{Si}}{n}.$$



Obr. č. 3 – Metoda přímého cenového porovnání (zdroj: vlastní)

Metoda nepřímého porovnání

Metoda nepřímého porovnání je vhodná pro oceňování většího souboru nemovitých věcí. Bývá označována také jako metoda bazická nebo metoda standardní ceny. Při této metodě se stanoví standardní objekt přesně definovaných vlastností, tzv. etalon. S ním se pak porovnávají jak srovnávací objekty z vytvořené databáze, tak objekty oceňované. Postup při nepřímém porovnání jednotkových cen nemovitých věcí (metoda standardní jednotkové tržní ceny):

1. Určení jednotkových tržních cen srovnávacích objektů JTC_{Si} .
2. Stanovení dílčích koeficientů odlišnosti srovnávacích objektů vůči objektu standardnímu $K_{1Si}, K_{2Si}, \dots, K_{nSi}$. Pokud je srovnávací objekt stejný jako objekt

standardní, je hodnota koeficientu $K = 1,0$, pokud je srovnávací objekt horší než objekt standardní, pak $K < 1,0$ a pokud je lepší, pak $K > 1,0$.

3. Výpočet indexů odlišnosti srovnávacích objektů vůči objektu standardnímu:

$$Is_i = K1_{si} \cdot K2_{si} \dots \cdot Kn_{si}.$$

4. Výpočet indexovaných jednotkových tržních cen odvozených z objektů srovnávacích:

$$IJTC_{si} = \frac{JTC_{si}}{Is_i}.$$

5. Stanovení standardní jednotkové tržní ceny:

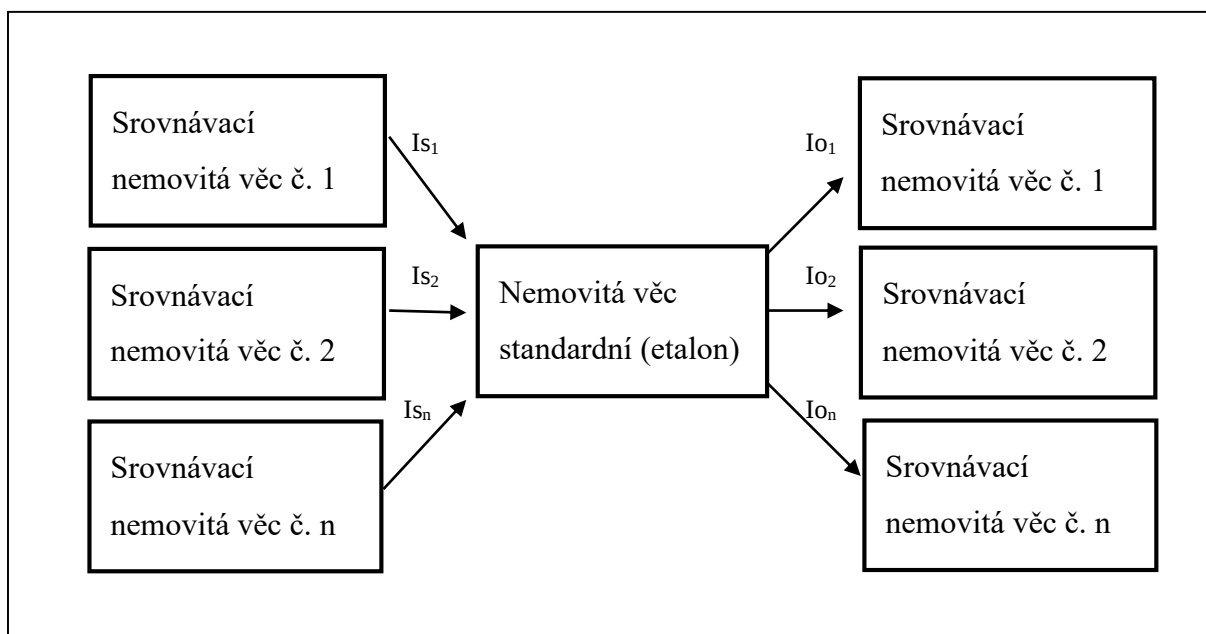
$$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{si}}{n}.$$

6. Stanovení dílčích koeficientů odlišnosti oceňovaného objektu vůči objektu standardnímu $K1_o, K2_o, \dots, Kn_o$. a výpočet indexu odlišnosti oceňovaného objektu vůči objektu standardnímu:

$$Io = K1_o \cdot K2_o \dots \cdot Kn_o.$$

7. Výpočet jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu:

$$JTCo = SJTC \cdot Io.$$



Obr. č. 4 – Metoda nepřímého cenového porovnání (zdroj: vlastní)

3.3 PACHTOVNÉ ZE ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

S účinností NOZ od 1. 1. 2014 se v souvislosti se zemědělskými pozemky používají pojmy pacht, pachtovné, pachtovní smlouva, pachtýř, propachtovatel. Do té doby se jednalo o nájem, nájemné, nájemní smlouvu, nájemce a pronajímatele. Pacht, na rozdíl od nájmu, označuje pronajmutí věci (zemědělské půdy), kde se předpokládá její zvelebování a je možno získávat z ní požitky.

Pokud se jedná o propachtování půdy, která je ve správě Státního pozemkového úřadu, je zde stanovena minimální výše pachtovného. Do roku 2012 byla zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku stanovena jako 1 % z ceny pozemku (myšlena průměrná cena zemědělské půdy podle katastrálního území). V návaznosti na zrušení ustanovení o výši nájemného v zákoně o půdě s účinností k 1. 10. 2013 bylo minimální standardní pachtovné zvýšeno na 2,2% z ceny pozemku.

Minimální výše pachtovného mezi fyzickými a právnickými osobami navzájem stanovena není a zpravidla dochází k oboustranné dohodě mezi vlastníkem a pachtýřem. U nově sjednávaných smluv se výše pachtovného pohybuje obvykle ve výši 2 – 4 % z ceny dle katastrálního území. Výše pachtovného je samozřejmě, stejně jako u stanovení tržní ceny zemědělské půdy, ovlivňována mnoha faktory, mezi nimi např. vhodností přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu, uceleností pozemků, výměrou pozemku, přístupností, nabídkou a poptávkou v okolí apod. Vliv má také velikost celkové obhospodařované půdy vlastníka daného pozemku. Větší zemědělské farmy zaplatí zpravidla v průměru vyšší pachtovné než by za ten stejný pozemek zaplatila zemědělská farma s menší výměrou pozemků ve svém vlastnictví.²⁵

²⁵ BATYSTA, Marek, HRUŠKA, Martin, JIRÁSKOVÁ, Ivana a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015, 137 s. ISBN 978-80-7434-252-3. s.78-79

4 ANALÝZA TRHU SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU V ČR

Pozemek je možno definovat jako nereprodukovatelný přírodní zdroj, který je jedinečný svou polohou. Kvantitativní stránka nabídky u pozemků je pevně daná a měnit ji nelze. Je ale možné měnit kvalitativní stránku nabídky, kdy dochází ke snahám o zvýšení hodnoty existujícího pozemku. U zemědělských pozemků to může být například zlepšení bonity melioracemi, kypřením půdy, hnojením apod.²⁶

Oproti jiným nemovitým věcem mají pozemky své specifické vlastnosti, a to především:

- jsou nepřemístitelné,
- životnost pozemků je z ekonomického hlediska neomezená,
- pozemky nepodléhají technickému opotřebení,
- nabídka pozemků je vymezena,
- nové pozemky nemohou vznikat.

Základní hodnototvornou vlastností pozemku je tedy jeho jedinečnost a neopakovatelnost polohy. V podstatě u všech jiných druhů zboží lze libovolně zvyšovat nabídku a tím dosáhnout nové rovnovážné polohy na trhu. U pozemků toto však není možné, jejich nabídka je limitována a z toho plyne, že jejich cena by měla neustále stoupat. To je však jen teoretický předpoklad, ve skutečnosti je situace na trhu jiná.²⁷

4.1 HISTORICKÝ VÝVOJ TRHU SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU

Pro období v rozmezí let 1990 – 2000 byl typický rozpad jednotných zemědělských družstev (JZD). Ta buď zanikla úplně, nebo se přeměnila na zemědělská družstva nového typu, která byla založena na tržním hospodářství a právních principech družstevnictví obvyklých v demokratických zemích.

²⁶ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer, 2008, 412 s. ISSN 1803-5159. Část 4, díl 4, s. 1.

²⁷ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer, 2008, 412 s. ISSN 1803-5159. Část 4, díl 2, s. 2.

Dalším znakem tohoto období je restituce neboli navrácení pozemků původním majitelům. Problémem však bylo, že většina původních majitelů se restitučního procesu nedožila a jejich potomci už k navrácené půdě neměli takový vztah a tudíž ani zájem tuto půdu jakkoliv zemědělsky obhospodařovat. Jejich snahou bylo v mnoha případech restituované pozemky prodat, popřípadě pronajímat zemědělským družstvům, a to v podstatě za jakoukoliv cenu.

Došlo také k podstatným změnám poptávky na trhu se zemědělskými plodinami a produkty a v řadě případů k výraznému snížení výkupních cen. Zemědělcům podstatně vzrostly náklady na zemědělskou výrobu (ceny paliv, vody, mechanizace, hnojiv a postřiků), zemědělské služby a také na cenu lidské práce.

Všechny tyto faktory vedly k tomu, že o zemědělské pozemky, které nebylo možné vyjmout ze zemědělského půdního fondu a převést je na pozemky stavební, byl v podstatě nulový zájem. Výjimečné obchody se zemědělskou půdou uskutečňovali jen realitní makléři, kteří uvažovali s nárůstem její hodnoty v dlouhodobém horizontu, a dále zemědělské subjekty, které dokupovaly pozemky pro optimalizaci tvaru již obhospodařovaných pozemků.

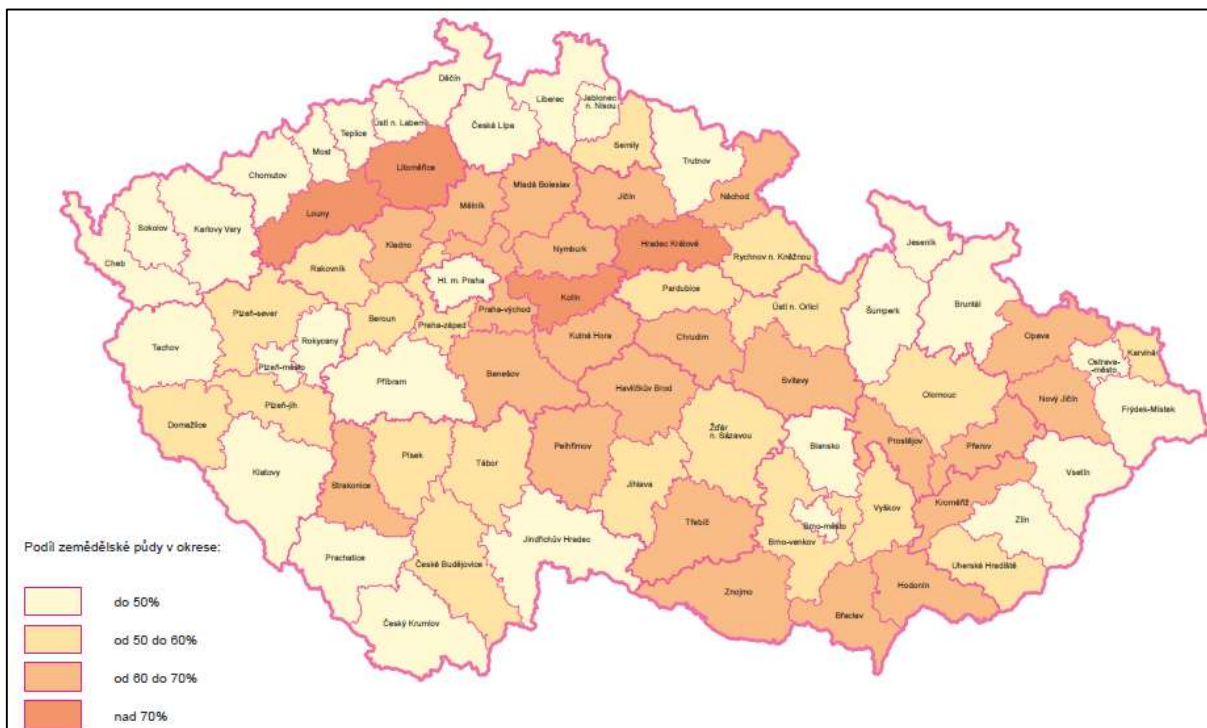
K podstatným změnám na trhu se zemědělskými pozemky začalo docházet po roce 2000, kdy již bylo zřejmé, že ČR vstoupí do Evropské unie. V souvislosti s tím totiž mohli zemědělci začít čerpat dotace a pro zahraniční zemědělce se zjednodušila možnost, jak nakupovat zemědělskou půdu v ČR. V současnosti je český trh s půdou poměrně stabilizovaný.²⁸ V posledních letech se stává investice do zemědělské půdy čím dál oblíbenější, neboť lze usuzovat na další postupný růst cen směrem k západoevropským úrovním.

4.2 PŘEHLED O PŮDNÍM FONDU ČR

K 31. 12. 2014 činila celková výměra zemědělské půdy v ČR 4 215 621 ha, tj. 53,45 % z celkové výměry pozemků (zemědělských i nezemědělských) v ČR. Na obr. č. 5 je znázorněn podíl zemědělské půdy v jednotlivých okresech v roce 2014. Největší podíl zemědělské půdy je v okresech Litoměřice, Louny, Hradec Králové a Kolín (nad 70 %). Naopak nejmenší podíl

²⁸ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer, 2008, 412 s. ISSN 1803-5159. Část 4, díl 4, kapitola 2, s. 1-2.

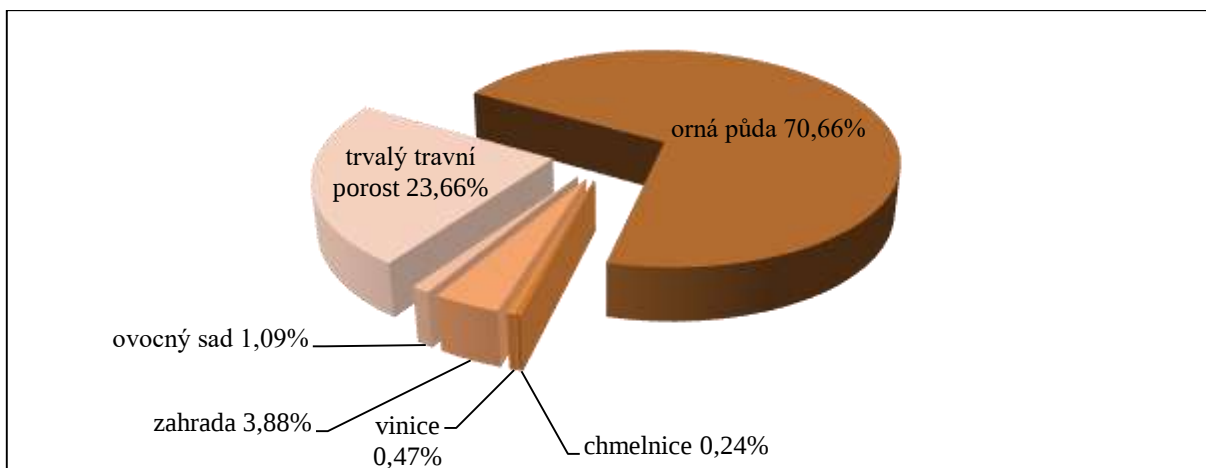
zemědělské půdy (pod 50 %) je v pohraničních oblastech Čech a dále v pohraničních oblastech severní a východní Moravy.



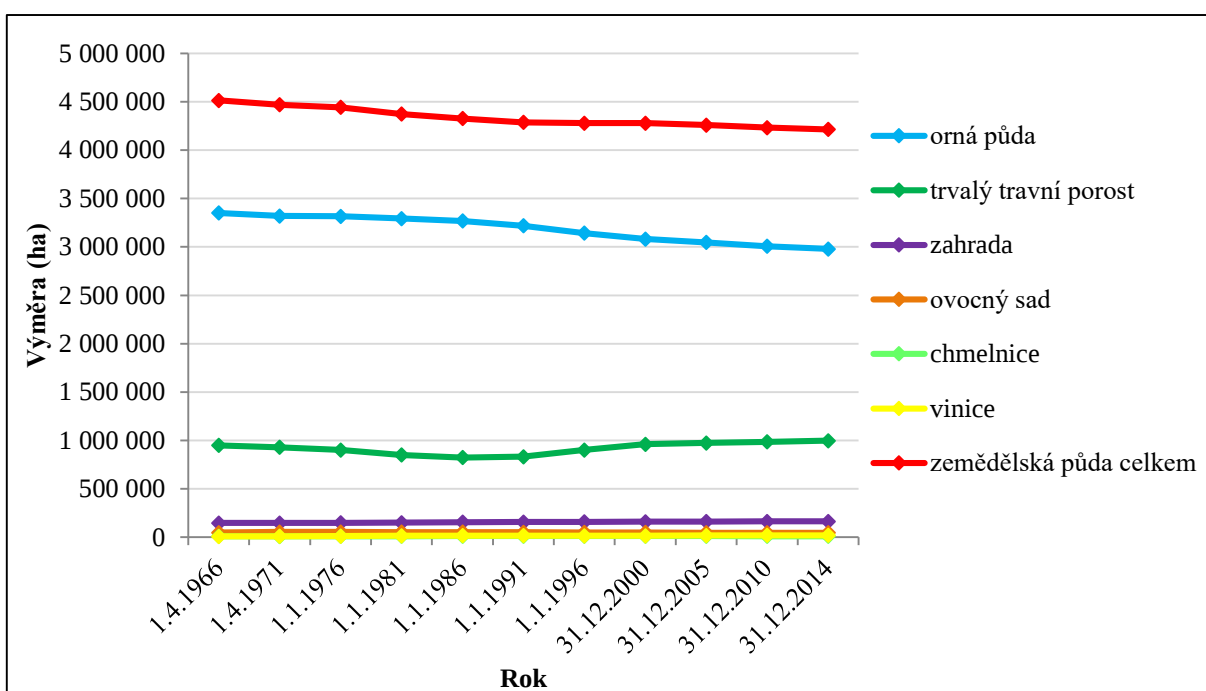
Obr. č. 5 – Podíl zemědělské půdy v jednotlivých okresech ČR v roce 2014 ²⁹

Z jednotlivých druhů pozemků má na celkové výměře zemědělské půdy největší podíl orná půda a trvalé travní porosty, dále zahrady a ovocné sady, nejmenší podíl tvoří vinice a chmelnice (viz obr. č. 6). Podíl zemědělské půdy na celkové půdě v ČR má stále mírně klesající tendenci, stejně tak podíl orné půdy. Naopak mírně rostoucí tendenci má podíl trvalých travních porostů. Na obr. č. 7 je graficky znázorněn vývoj jednotlivých druhů pozemků od roku 1966 do roku 2014.

²⁹ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>



Obr. č. 6 – Podíl jednotlivých druhů pozemků na celkové zemědělské půdě v roce 2014 ³⁰



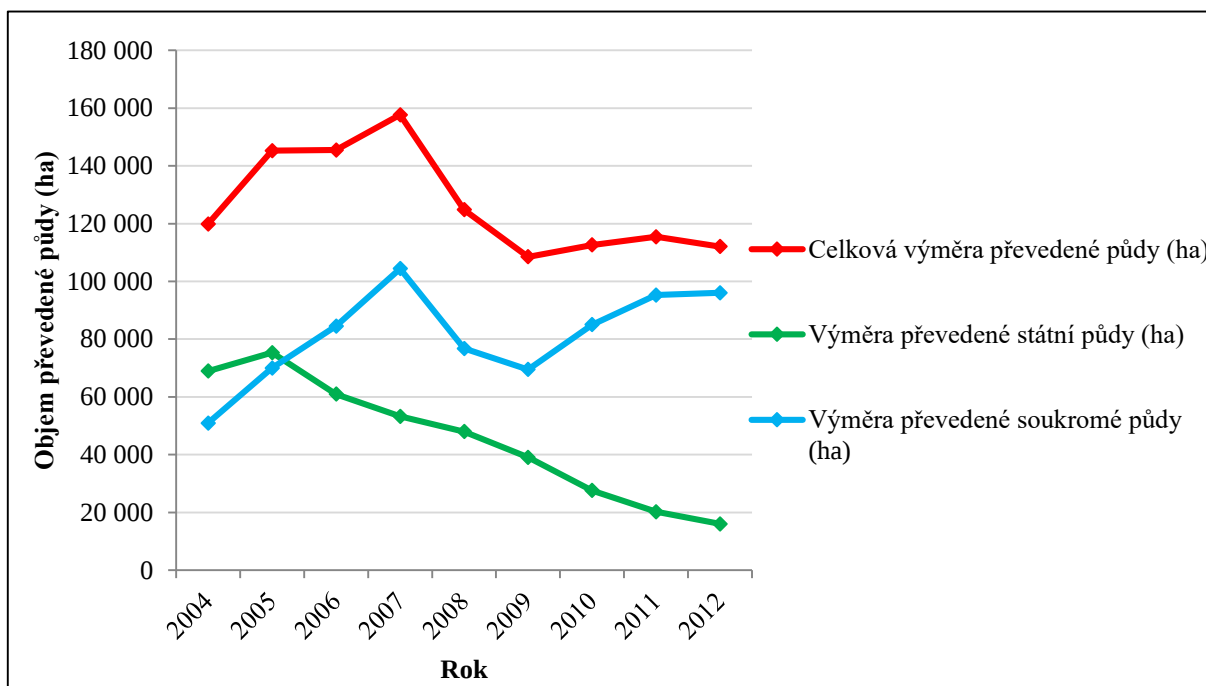
Obr. č. 7 – Vývoj zemědělské půdy v ČR v letech 1966 – 2014 ³⁰

4.3 TRANSAKCE NA TRHU SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU

V posledních 10 letech činil každoroční objem zobchodované půdy více než 100 tis. ha zemědělské půdy. Do roku 2001 se ze zemědělského půdního fondu ČR prodávalo pouze přibližně 0,20 % ročně. V letech 2002 – 2007 prodej zemědělské půdy výrazně vzrostl. Na tento nárůst měl vliv především prodej půdy ve vlastnictví státu a zčásti také podpora prodeje soukromé půdy programem PGRLF (Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond), který je

³⁰ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

jedním ze základních pilířů dotační politiky Ministerstva zemědělství. Po tomto období prodej půdy mírně poklesl, ale poté se postupně opět stabilizoval. V roce 2011 skončilo cenové moratorium, které zakazovalo prodej zemědělské a lesní půdy občanům EU. Přestože byl očekáván větší zájem investorů, výraznější investice cizinců do české půdy nenastaly. Dá se očekávat, že i v příštích letech se bude rozsah obchodované zemědělské půdy pohybovat okolo 2,5 % ZPF.³¹



Obr. č. 8 – Objem převedené půdy v letech 2004 – 2012³¹

4.4 CENY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

4.4.1 Tržní ceny

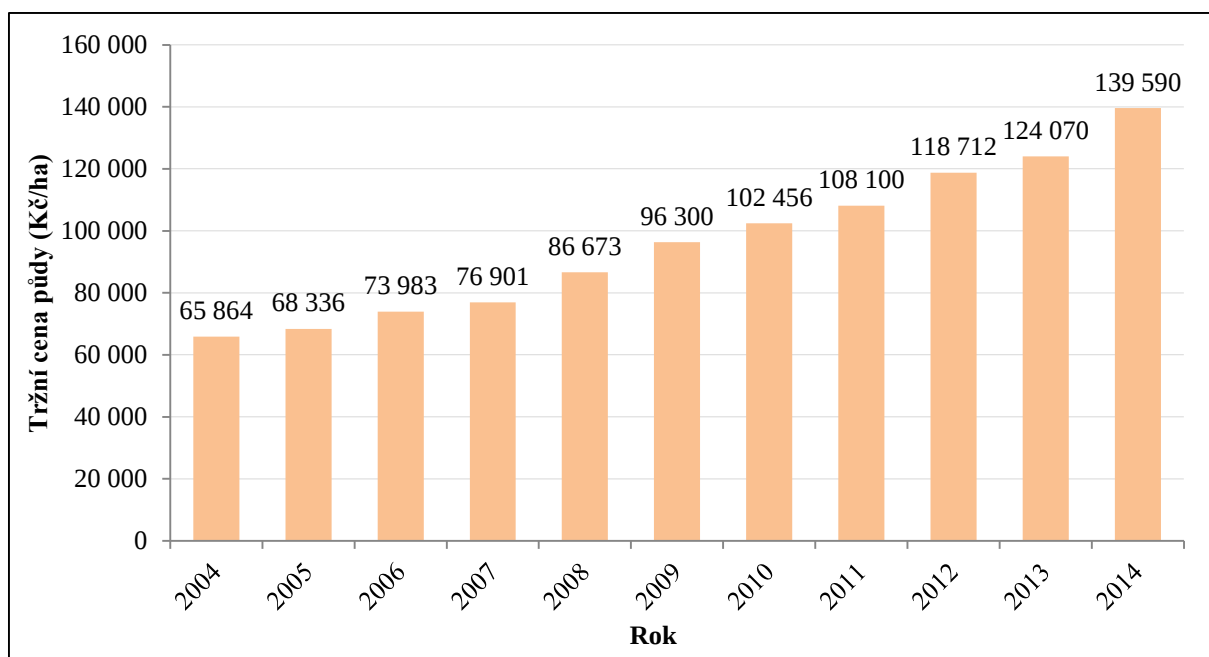
Monitoring tržních cen zemědělské půdy provádí Ústav zemědělské ekonomiky a informací (ÚZEI), a to na základě tržních cen z vybraných kupních smluv evidovaných ČÚZK, a dále pak Český statistický úřad (ČSÚ) a Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond (PGRLF).

Tržní ceny zemědělské půdy v letech 2004 – 2014 trvale rostly. Nárůst byl plynulý, bez výraznějších výkyvů. V daném období došlo k nárůstu tržních cen celkem o 119,64 %.

³¹ BUKOVSKÝ, Jiří, ČERMÁK, Pavel, FIALA, Přemysl a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012, 102 s. ISBN 879-80-7434-088-8. s.46-47

V roce 2014 byla průměrná tržní cena zemědělské půdy 13,96 Kč/m², oproti roku 2013 vzrostly tržní ceny půdy o 12,51 %. Tržní ceny byly o 96 % vyšší než ceny úřední a ceny orné půdy byly o 25% vyšší než ceny trvalých travních porostů.³²

Nejvýznamnější nárůst tržních cen zaznamenávají soukromé pozemky. Více než 90 % převodů připadá na fyzické osoby, přičemž v cca 60 % případů jde o prodej jiné fyzické osobě. Fyzické osoby totiž dosahují nejvyšších prodejních cen při prodeji jiným fyzickým osobám nebo nezemědělským právním osobám. Nejnížší prodejní ceny jsou zaznamenávány při prodeji zemědělským společnostem a družstvům.³³



Obr. č. 9 – Vývoj tržních cen půdy v letech 2004 – 2014 (Kč/ha)³⁴

4.4.2 Úřední ceny

S nabytím účinnosti NOZ byly zvýšeny také ceny přiřazené k jednotlivým BPEJ a průměrné základní ceny dle katastrálních území, a to přibližně o 15%. Průměrná úřední cena

³² FARMY.CZ, s.r.o.: Zpráva o trhu s půdou. [online]. Leden 2015. [cit. 2015-11-15].

Dostupné z: http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20150206_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html

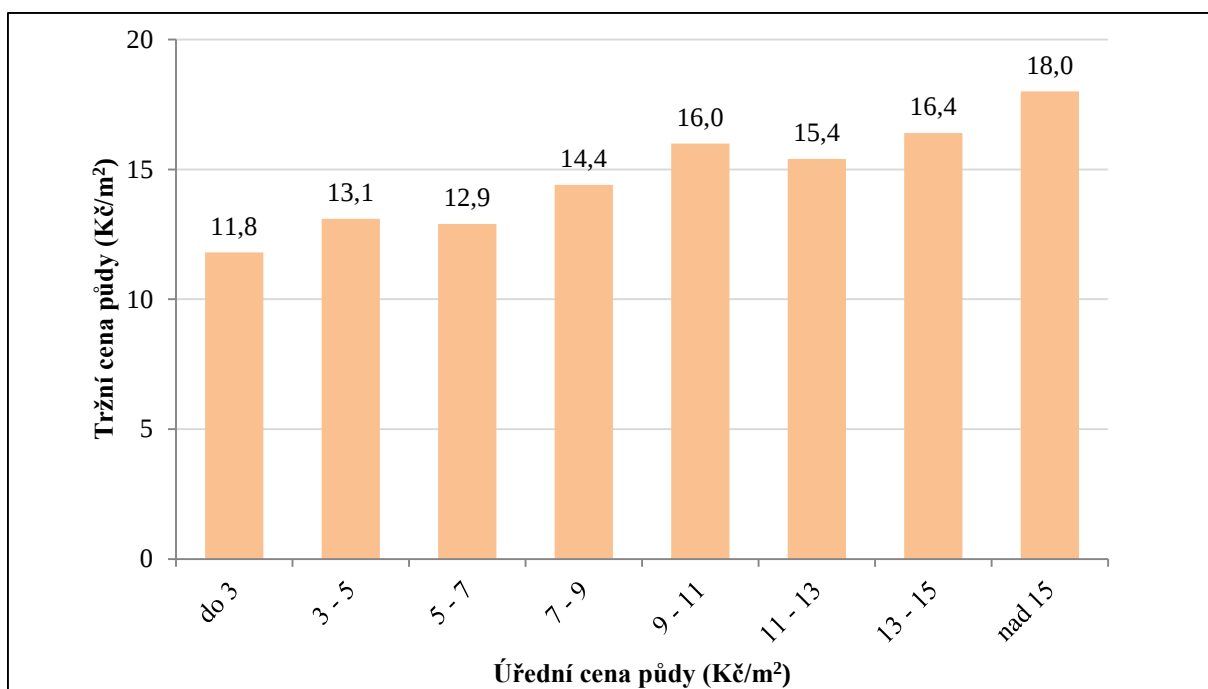
³³ BUKOVSKÝ, Jiří, ČERMÁK, Pavel, FIALA, Přemysl a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012, 102 s. ISBN 879-80-7434-088-8. s.50

³⁴ FARMY.CZ, s.r.o.: Zpráva o trhu s půdou. [online]. Leden 2015. [cit. 2015-11-15].

Dostupné z: http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20150206_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html

zemědělské půdy v ČR je nyní 7,14 Kč/m². I přesto, že byly navýšeny úřední ceny, průměrné tržní ceny tuto hladinu výrazně převyšují. V roce 2014 dosahoval rozdíl mezi úředními a tržními cenami zemědělské půdy 96 %. ³⁵

Úřední ceny stanovené vyhláškami do značné míry ovlivňují ceny půdy sjednávané při realizaci obchodů. Poskytují totiž základní informaci o kvalitě převáděného pozemku a o lokalitě, v níž je umístěn. Jak je možno vidět na obr. č. 10, u pozemků s vyšší úřední cenou je zpravidla dosahováno také vyšší tržní ceny. Vysoké tržní ceny však mohou dosáhnout i pozemky, které spadají do nejnižších kategorií úředních cen.



Obr. č. 10 - Tržní ceny půdy v jednotlivých úrovních úředních cen (Kč/m²) ³⁵

4.4.3 Srovnání cen zemědělské půdy ve vybraných zemích EU

V evropské statistické databázi Eurostat ³⁶ je zveřejněno porovnání prodejních cen zemědělské půdy v jednotlivých zemích Evropské unie. Pro stanovení ceny půdy však není stanovena jednotná metodika, a proto je při tomto porovnávání potřeba brát v úvahu rozdílnou metodiku stanovení cen v jednotlivých zemích, dále to, že se obchoduje s pozemky různé

³⁵ FARMY.CZ, s.r.o.: Zpráva o trhu s půdou. [online]. Leden 2015. [cit. 2015-11-15].

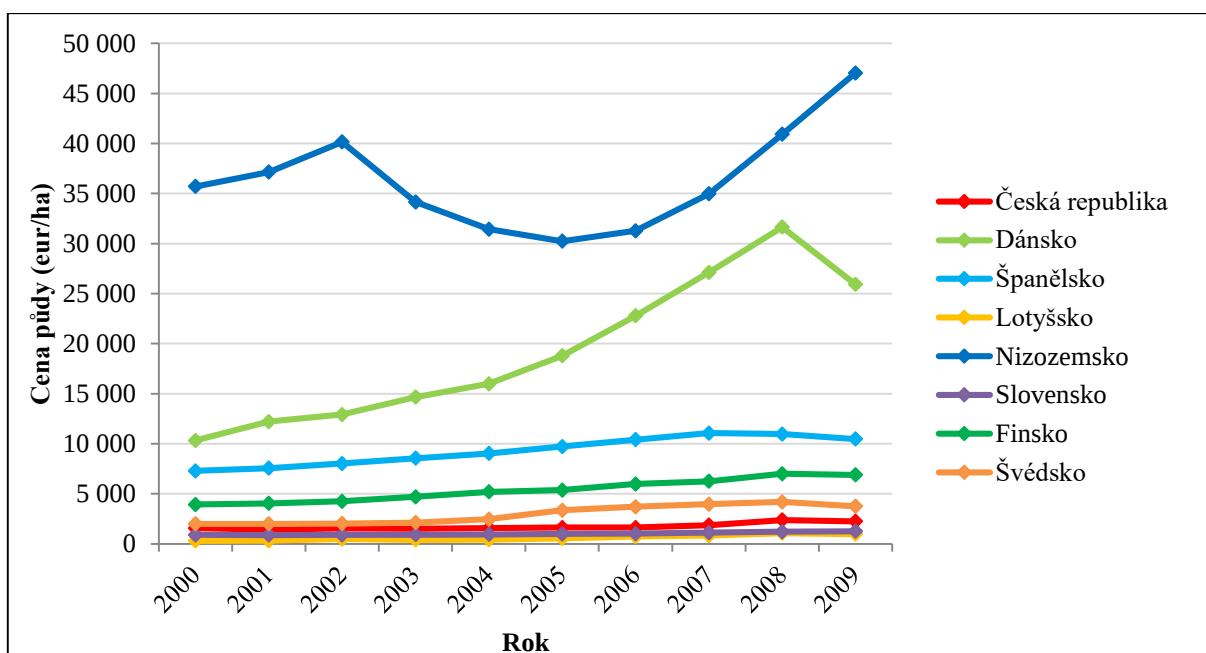
Dostupné z: http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20150206_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html

³⁶ EUROSTAT [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat>

kvality, umístění a struktury, a v neposlední řadě také kurzové rozdíly národních měn vůči euru (ceny jsou zde porovnávány v jednotné měně euro). Členské státy Evropské unie poskytují tato statistická data o cenách dobrovolně, proto údaje o některých státech zcela chybí a u některých států jsou uvedeny jen pro některé roky. Posledním rokem, který Eurostat sleduje, je doposud rok 2009.

Ceny zemědělské půdy v jednotlivých státech EU se poměrně významně odlišují. Důvodem jsou rozdílné klimatické podmínky, rozdílné podmínky možnosti hospodaření, nerovnoměrná výměra zemědělské půdy, odlišná ekonomická úroveň států apod. Na obr. č. 11 je graficky vyjádřen vývoj cen zemědělské půdy v letech 2000 - 2009 pro 8 vybraných zemí Evropské unie, včetně České republiky. Na nejnižší cenové úrovni se pohybuje Lotyšsko, o něco výše pak Slovensko, za nimi následuje Česká republika a Švédsko. U těchto zemí se průměrná cena v roce 2009 pohybovala v rozmezí 1 000 – 5 000 Eur/ha. V cenové úrovni 5 000 – 10 000 Eur/ha se pohybovalo Finsko a Španělsko. U všech těchto států platila mírně rostoucí tendence cen. Prudší nárůst cen zaznamenalo Dánsko, které dosáhlo v roce 2008 maximálních cen, a to cca 32 000 Eur/ha, poté však cena opět klesla. Ještě vyšších cen dosahovalo Nizozemsko, ceny měly však kolísavý průběh. Největší propad byl zaznamenán v roce 2005, pak už ceny poměrně prudce narůstaly až do cenové hladiny nad 45 000 Eur/ha. Zdaleka nejvyšších průměrných cen ale bylo dosahováno na Maltě, kde se ceny od roku 2005 konstantně pohybovaly okolo 130 000 Eur/ha.³⁷

³⁷ EUROSTAT [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat>



Obr. č. 11 – Vývoj cen zemědělské půdy ve vybraných státech EU v letech 2000 – 2009 ³⁸

4.5 PRONÁJEM ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

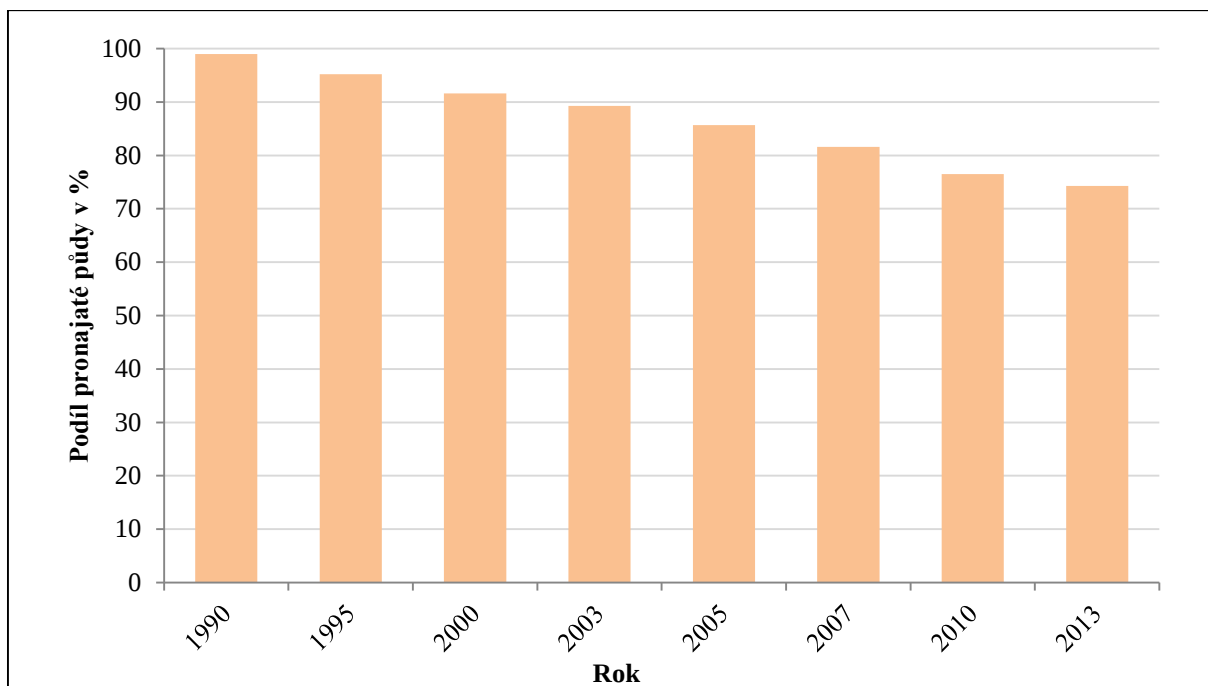
Přestože s účinností NOZ od 1. 1. 2014 se v souvislosti se zemědělskými pozemky užívá pojem pacht, pro popis situace na trhu s půdou do roku 2013 je v souladu s tehdy platnou legislativou vhodnější použít tehdy platné pojmy, tzn. nájem (rozdíl mezi těmito pojmy je uveden výše v kapitole 3.3).

Pro Českou republiku je ve srovnání s ostatními evropskými státy charakteristický relativně vysoký podíl pronajaté půdy, který se ovšem stále snižuje. V současné době je ve vlastnictví zemědělců již více než čtvrtina zemědělské půdy. U podniků fyzických osob činí podíl vlastní půdy necelou polovinu jimi obhospodařované výměry, u podniků právnických osob je to cca jedna šestina. Pokles podílu pronajaté půdy v ČR je znázorněn na obr. č. 12. ³⁹

Před vstupem ČR do EU představovalo průměrné nájemné přibližně 1 % z ceny půdy, v současné době činí téměř 3 %, ale výjimkou nejsou ani nájmy ve výši 5 % z ceny půdy.

³⁸ EUROSTAT [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat>

³⁹ BATYSTA, Marek, HRUŠKA, Martin, JIRÁSKOVÁ, Ivana a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015, 137 s. ISBN 978-80-7434-252-3. s.78



Obr. č. 12 – Vývoj podílu pronajaté půdy v ČR od roku 1990 do 2013 ⁴⁰

Hodnota nájemného pro všechny zemědělské výrobní oblasti v letech 2004 – 2014 roste přibližně konstantní hodnotou a tento trend se dá předpokládat i v budoucích letech. Průměrné nájemné (pachtovné) za rok 2014 pro celou ČR činí u fyzických osob 1 549 Kč/ha s předpokládaným meziročním tempem růstu 4%, u právnických osob 2 044 Kč/ha s předpokládaným meziročním tempem růstu 10%. ⁴⁰

⁴⁰ BATYSTA, Marek, HRUŠKA, Martin, JIRÁSKOVÁ, Ivana a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015, 137 s. ISBN 978-80-7434-252-3. s.79

PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část této diplomové práce je zaměřena na ocenění zemědělských pozemků na Vsetínsku.

5 POPIS ŘEŠENÉ LOKALITY

5.1 OKRES VSETÍN

Okres Vsetín je součástí Zlínského kraje, svou rozlohou 1 143 km² je také největším okresem Zlínského kraje (pokrývá 29 % jeho území). Na severu hraničí s Olomouckým a Moravskoslezským krajem, na jihovýchodě pak se Slovenskou republikou. Okres Vsetín patří k nejhornatějším a nejlesnatějším okresům České republiky. Lesy pokrývají téměř 54 % celkové plochy, zemědělská půda asi 35 %. Území odvodňuje řeka Bečva, která je na horním toku tvořena Vsetínskou a Rožnovskou Bečvou a ty se slévají ve Valašském Meziříčí. Nejvyšší hora okresu Vsetín Čertův mlýn (1 206 m.n.m.) leží v severní části okresu, nejnižší položené místo (206 m.n.m) je dno koryta řeky Bečvy v místě poblíž obce Choryně.⁴¹

5.2 OBEC LEŠNÁ A OBEC CHORYNĚ

Pro samotné ocenění byly vybrány zemědělské pozemky, které se nacházejí v katastrálních územích obce Lešná a obce Choryně.

Obec Lešná se nachází asi 5 km severně od města Valašské Meziříčí, má 2027 obyvatel (dle Malého lexikonu obcí České republiky 2015⁴¹) a tvoří ji 7 místních částí. Těmi jsou Lešná, Jasenice, Perná, Vysoká, Příluky, Lhotka nad Bečvou a Mštěnovice. Stejně tak je členěna na 7 katastrálních území, celková výměra podle katastru nemovitostí činí 2 263 ha. Obec Choryně se nachází asi 6 km od města Valašské Meziříčí, sousedí s obcí Lešná. Má 733 obyvatel (dle Malého lexikonu obcí České republiky 2015⁴¹) a výměra podle katastru nemovitostí činí 911 ha.

⁴¹ Český statistický úřad [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

5.3 VYBRANÉ ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

5.3.1 Popis pozemků

Vybrané zemědělské pozemky se nacházejí v katastrálních územích Choryně (652776), Příluky (736082), Lhotka nad Bečvou (681423) a Lešná (680451). Všechny tyto pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda se způsobem ochrany ZPF a takto jsou také využívány. Určité seskupení pozemků vždy tvoří podle Registru půdy LPIS ⁴² tzv. díl půdního bloku (DPB) a na všech pozemcích v jednom DPB je zpravidla pěstována stejná zemědělská plodina. Podle DPB jsou seskupeny také pozemky řešené v této práci. Konkrétně se jedná o DPB s místními názvy:

- | | | |
|----|--------|-----------------|
| 1. | 0401 | Kučiska přední |
| 2. | 8502/6 | Průmyslová zóna |
| 3. | 8601 | Stará Bečva |
| 4. | 9402/6 | Hajnice |
| 5. | 9501 | Pod nadjezdem |
| 6. | 9502 | Dráhy |
| 7. | 9503/1 | Niva |
| 8. | 9504/1 | U obory |
| 9. | 9603/1 | Za zahradami. |

Výřez z ortofotomapy s vyznačenými DPB z Veřejného registru půdy LPIS je na obrázku č. 13.

Výměry pozemků vykazované v LPIS a v katastru nemovitostí mohou být rozdílné z důvodu neobhospodařování částí některých pozemků (např. okrajové části sousedící s lesními pozemky, s komunikací apod.). Pro oceňování pozemků v této práci je však vycházeno ze skutečných výměr pozemků z katastru nemovitostí.

Všechny vybrané pozemky obhospodařuje Zemědělské obchodní družstvo Lešná se sídlem v Lešné (dále jen ZOD Lešná). To však není jejich vlastníkem, ale má je v nájmu od svých členů a dalších vlastníků, kteří nejsou členové družstva.

⁴² EAGRI.cz [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/>



Obr. č. 13 – Výřez z ortofotomapy s vyznačenými díly půdního bloku (DPB) ⁴³

5.3.2 Vstupní údaje pro ocenění

Pro všechny pozemky jsou známy jejich výměry, kódy BPEJ, katastrální území a k nim přiřazené ceny dle BPEJ, které jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce⁴⁴ v příloze č. 4, a ceny dle katastrálního území, které jsou uvedeny v příloze k vyhlášce o stanovení seznamu katastrálních území.⁴⁵

Z údajů poskytnutých ZOD Lešná jsou známy také pěstované plodiny za roky 2012, 2013 a 2014 (viz tab. č. 2), výnosy z nich a náklady na jejich produkci (hnojiva, postřiky, náklady na dopravu). Tyto jsou uvedeny v příloze č. 1.

⁴³ EAGRI.cz [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/>

⁴⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

⁴⁵ Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v platném znění

Tab. č. 2 – Pěstované plodiny v letech 2012, 2013 a 2014

	2012	2013	2014
Kučiska přední 0401	kukuřice silážní	ječmen ozimý	řepka ozimá
Průmyslová zóna 8502/6	kukuřice silážní	řepka ozimá	pšenice ozimá
Stará Bečva 8601	kukuřice silážní	kukuřice silážní	pšenice ozimá
Hajnice 9402/6	ječmen ozimý	řepka ozimá	pšenice ozimá
Pod nadjezdem 9501	kukuřice silážní	kukuřice silážní	ječmen ozimý
Dráhy 9502	pšenice ozimá	ječmen ozimý	řepka ozimá
Niva 9503/1	pšenice ozimá	ječmen ozimý	řepka ozimá
U obory 9504/1	pšenice ozimá	ječmen ozimý	řepka ozimá
Za zahradami 9603/1	kukuřice silážní	pšenice ozimá	kukuřice silážní

Dále je známá výše nájemného, které platí ZOD Lešná vlastníkům pozemků. Výše nájemného je v každém roce stanovena určitým procentem z průměrné ceny příslušného katastrálního území (viz tab. č. 3 a tab. č. 4).

Tab. č. 3 – Výše nájemného stanovena % z ceny dle k.ú.

	2012	2013	2014	2016
výměra do 4 ha	2,00%	2,20%	2,50%	2,60%
výměra nad 4 ha	2,20%	2,40%	2,70%	2,80%

Tab. č. 4 – Průměrná cena půdy dle k.ú. v letech 2012 – 2016

název k.ú.	kód k.ú.	cena dle k.ú. v jednotlivých letech (Kč/m ²)				
		2012	2013	2014	2015	2016
Lešná	680451	6,51	5,98	5,98	6,84	6,84
Lhotka nad Bečvou	681423	5,45	5,45	5,45	6,01	6,01
Příluky	736082	4,33	4,33	4,33	4,91	4,91
Choryně	652776	5,55	5,55	5,55	6,36	6,36

Vlastníci pozemků každoročně platí daň z nemovité věci. Základem daně u pozemků orné půdy je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou

půdy dle katastrálního území. Sazba daně činí u pozemků orné půdy 0,75 % ⁴⁶ (platí pro všechny řešené roky).

⁴⁶ *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění*

6 OCENĚNÍ VYBRANÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

6.1 CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Podle § 6 oceňovací vyhlášky se cena zemědělského pozemku určí jako součin výměry pozemku a základní ceny upravené. Protože všechny řešené pozemky byly bonitovány, jako základní cena byla uvažována cena podle BPEJ uvedená v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. U pozemků, u kterých je stanoveno více základních cen podle BPEJ, se cena pozemku určila jako součet jeho dílčích částí.

Základní cena byla dále upravena přírážkami za polohu podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Podle Malého lexikonu obcí 2015 má obec Lešná 2027 obyvatel a obec Choryně 733 obyvatel. Obec Lešná tedy podle přílohy č. 5 spadá do položky č. 1.8.1 (obce s počtem 2 – 5 tis. obyvatel, území obce) a obec Choryně do položky č. 1.8.2 (obce s počtem 2 – 5 tis. obyvatel, sousední katastrální území). Přírážky podle těchto položek by tedy měly být ve výši 40 % pro obec Lešná a 20% pro obec Choryně. Avšak vzhledem k tomu, že obě tyto obce sousedí s obcí Valašské Meziříčí, která má 22 663 obyvatel, byla pro všechny pozemky přírážka stanovena podle položky č. 1.6.2 (obce s počtem 10 – 25 tis. obyvatel, území sousedních obcí), a to ve výši 60%. Srážky za polohu zde uplatňovány nebyly, protože všechny pozemky jsou od souvisle zastavěných částí obce vzdáleny méně než 2 km. Stejně tak se nesnižovala cena ani u pozemků, které bezprostředně sousedí s lesním pozemkem, přestože to vyhláška umožňuje, protože všechny pozemky jsou rovinaté a nelze určit jejich sklon a orientaci k určité světové straně. U jednoho pozemku, a to u pozemku p.č. 338/14 v k.ú. Lhotka nad Bečvou, v DPB Pod nadjezdem (9501), byla uplatněna srážka ve výši 25 % za zvýšený výskyt stožárů elektrorozvodných zařízení.

Příklady stanovení ceny zjištěné:

1. Pozemek p.č. 338/14, k.ú. Lhotka nad Bečvou, DPB 9501, výměra 3 932 m², kód BPEJ 65800.

Výpočet:

$$ZC = 7,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$P = 0,60 \text{ (přirážka 60\% za polohu)}$$

$$S = 0,25 \text{ (srážka 25 \% za zvýšený výskyt stožárů elektrorozvodných zařízení)}$$

$$ZCU = ZC \cdot (1 + P - S) = 7,83 \cdot (1 + 0,6 - 0,25) = 10,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Cena zjištěná} = ZCU \cdot \text{výměra} = 10,57 \cdot 3932 = 41\,563,21 \text{ Kč}$$

2. Pozemek p.č. 505/1, k.ú. Lešná, DPB 9402/6, celková výměra 245 699 m², dílčí výměry 85 427 m² (kód BPEJ 65800), 159 445 m² (kód BPEJ 67001) a 827 m² (kód BPEJ 65600).

Výpočet:

$$ZC_1 = 7,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC_2 = 3,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC_3 = 10,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$P = 0,60 \text{ (přirážka 60\% za polohu)}$$

$$S = 0,0 \text{ (srážky nebyly uplatněny)}$$

$$ZCU_1 = ZC_1 \cdot (1 + P) = 7,83 \cdot (1 + 0,6) = 12,53 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU_2 = ZC_2 \cdot (1 + P) = 3,54 \cdot (1 + 0,6) = 5,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU_3 = ZC_3 \cdot (1 + P) = 10,34 \cdot (1 + 0,6) = 16,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Cena zjištěná} &= ZCU_1 \cdot \text{výměra}_1 + ZCU_2 \cdot \text{výměra}_2 + ZCU_3 \cdot \text{výměra}_3 = \\ &= 12,53 \cdot 85427 + 5,66 \cdot 159445 + 16,54 \cdot 827 = \\ &= 1\,987\,007,82 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Výpočet ceny zjištěné pro všechny parcely byl proveden pomocí MS Excel, výsledky jsou uvedeny v tabulce v příloze č. 2.

6.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Pro porovnávací metodu je potřebná databáze srovnatelných nemovitých věcí. Pro účely ocenění pozemků v této práci byly vyhledávány srovnávací pozemky v internetové realitní inzerci. Vytvořit dostatečně velkou databázi ale bylo problematické, protože nabídka zemědělské půdy není ani zdaleka tak vysoká jako nabídka jiných nemovitých věcí.

V okrese Vsetín bylo sice nalezeno asi 20 zemědělských pozemků nabízených k prodeji, po bližším přezkoumání však nemohla být většina z nich do databáze zařazena, protože se buď jednalo o pozemky vedené jako trvalé travní porosty (kdežto oceňované pozemky jsou vedeny jako orná půda), nebo byla požadovaná cena neúměrně vysoká oproti průměrné ceně

zemědělské půdy. Vyšší požadované ceny (40 – 100 Kč/m²) u některých pozemků pravděpodobně značí možné budoucí využití jako pozemky stavební, přestože jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda.

Výsledná databáze byla nakonec sestavena z 6 srovnatelných zemědělských pozemků (viz příloha č. 3). Jednotkové nabídkové ceny byly redukovány koeficientem redukce na pramen ceny K_{cr} , který se pro kupní cenu při skutečně realizovaném prodeji uvažuje $K_{cr} = 1,00$, u nabídek v realitní inzerci pak průměrně nižší. Zde byl u všech pozemků zvolen $K_{cr} = 0,90$, pouze u srovnávacího pozemku č. 1 ve Lhotce nad Bečvou byl zvolen $K_{cr} = 0,80$, protože požadovaná cena 33,68 Kč/m² je neúměrně vysoká a není pravděpodobné, že by se pozemek za tuto cenu skutečně prodal. Redukované jednotkové ceny jsou potom používány při dalších výpočtech.

6.2.1 Grubbsův test

Před samotným oceněním pozemků bylo pomocí Grubbsova testu ověřeno, zda nejsou v databázi extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit. Jednotlivé prvky databáze byly seřazeny od nejnižší jednotkové ceny po nejvyšší, poté byla stanovena minimální a maximální hodnota, průměrná jednotková cena a výběrová směrodatná odchylka (viz tab. č. 5)

Následně byly vypočteny hodnoty testového kritéria T_1 a T_n :

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} = \frac{23,38 - 16,01}{6,83} = 1,08$$

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} = \frac{33,68 - 23,38}{6,83} = 1,51.$$

Kritická hodnota pro 6 prvků ($n = 6$) je $T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 1,822$. Platí tedy:

$$T_1 = 1,08 < T_{1\alpha} = 1,822$$

$$T_n = 1,51 < T_{n\alpha} = 1,822.$$

Z toho vyplývá, že nulová hypotéza nebyla zamítnuta a nebyly vyloučeny žádné extrémní hodnoty. Při oceňování porovnávací metodou je tedy možno počítat se všemi prvky databáze.

Tabulka č. 5 – Grubbsův test

n	lokalita	cena (Kč)	výměra (m ²)	cena (Kč/m ²)
1	Police u Valašského Meziříčí	255 000,00	15 926	16,01
2	Študlov	20 399,00	1 201	16,99
3	Juřinka	80 000,00	3 852	20,77
4	Němetice	135 000,00	5 494	24,57
5	Ratiboř u Vsetína	92 000,00	3 254	28,27
6	Lhotka nad Bečvou	1 030 000,00	30 585	33,68
n				6
průměrná jednotková cena			Kč/m ²	23,38
minimum			Kč/m ²	16,01
maximum			Kč/m ²	33,68
výběrová směrodatná odchylka				6,83

6.2.2 Metoda nepřímého porovnání

Pro ocenění vybraných pozemků porovnávací metodou byla zvolena metoda nepřímého porovnání, která je vhodná právě pro ocenění většího souboru nemovitých věcí. Pro nepřímé porovnání bylo použito 6 koeficientů odlišnosti:

- **K1 (koeficient úpravy na vzdálenost od zastavěného území obce)** – vyjadřuje dojezdovou vzdálenost k pozemku od zastavěného území nejbližší obce, což se projeví např. v nákladech na dopravu při obdělávání pozemku. Čím je pozemek od zastavěného území obce vzdálenější, tím je koeficient K1 nižší.
- **K2 (koeficient úpravy na přístup k pozemku)** – vyjadřuje možnost přístupu k pozemku. Přístup může být zajištěn buď přímo z veřejné komunikace (zpevněné nebo nezpevněné) nebo přes cizí pozemek, kdy vzniká nutnost zajištění právního přístupu zřízením služebnosti (právo chůze a jízdy). Pro přístup ze zpevněné veřejné komunikace je koeficient K2 nejvyšší, pro přístup přes cizí pozemek nejnižší.
- **K3 (koeficient úpravy na tvar pozemku)** – vyjadřuje tvar pozemku z hlediska výhodnosti pro obdělávání. Nejvýhodnější jsou pozemky pravidelného (např. přibližně obdélníkového nebo lichoběžníkového) tvaru, s ne příliš velkým poměrem stran. Naopak nevýhodné jsou pozemky velmi členitého tvaru, pozemky pravidelného tvaru, ale příliš úzké, pozemky s trojúhelníkovými cípy apod. Čím je tvar pozemku pravidelnější, tím je koeficient K3 vyšší.

- **K4 (koeficient úpravy na zhoršené podmínky obdělávání)** – zhoršené podmínky pro obdělávání může mít například pozemek, který významnou částí sousedí s lesním pozemkem (zastínění, ubírání živin, spadané větve), nebo pozemek, na jehož části se nachází např. náletové dřeviny, podmáčené úseky, stožáry elektrického vedení apod. Pokud má pozemek zhoršené podmínky pro obdělávání, koeficient K4 se snižuje.
- **K5 (koeficient úpravy na cenu podle BPEJ)** – vyjadřuje rozdíl v ceně pozemku podle přiřazeného kódu BPEJ, který zároveň vyjadřuje úrodnost půdy (viz kapitola 3.1.1). Čím je cena dle BPEJ vyšší, tím je vyšší i koeficient K5.
- **K6 (koeficient odborné úvahy)** – jedná se koeficient, kterým se zohlední další případné odlišnosti oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků na základě odborné úvahy.

Nejprve bylo nutno definovat standardní pozemek (tzv. etalon). Standardní pozemek byl uvažován jako pozemek, který:

- bezprostředně sousedí se zastavěným územím obce
- je k němu zajištěn přístup z veřejné zpevněné komunikace
- má pravidelný tvar
- je bez zhoršených podmínek pro obdělávání
- administrativní cena je 3,69 Kč/m² (průměrná cena podle katastrálních území pro celý okres Vsetín).

S tímto pozemkem byly na základě koeficientů odlišnosti porovnány pozemky ze srovnávací databáze a vypočtena standardní jednotková tržní cena SJTC = 21,86 Kč/m². Charakteristika srovnávacích pozemků a stanovení standardní jednotkové tržní ceny je uvedeno v tabulkách č. 1 a 2 v příloze č. 4.

Následně byly hodnoty koeficientů odlišnosti vůči standardnímu pozemku stanoveny také pro všechny oceňované pozemky. Všechny oceňované pozemky se nachází ve vzdálenosti do 1 km od zastavěného území obce, takže pro všechny pozemky koeficient K1 = 1,00. Byl zaveden předpoklad, že všechny oceňované pozemky by družstvo odkoupilo nebo by zůstaly v nájmu s několikaletou výpovědní dobou, takže přístup ke všem pozemkům by byl zachován z veřejné zpevněné komunikace bez nutnosti zřizování věcného břemene. Proto byl u všech pozemků uvažován také koeficient K2 = 1,00. Koeficienty K3 a K4 byly stanoveny s ohledem na skutečný tvar pozemku a jeho vhodnost k obdělávání a případné zhoršené podmínky

obdělávání, koeficient K5 pak poměrem ceny dle BPEJ k administrativní ceně standardního pozemku.

Všechny hodnoty pozemků stanovené porovnávacím způsobem jsou uvedeny v tabulkách 3 – 11 v příloze č. 4.

6.3 TRŽNÍ OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

6.3.1 Určení míry kapitalizace

Při oceňování výnosovou metodou je nejcitlivější položkou právě míra kapitalizace, která zohledňuje rizika spojená s investicí. Čím větší je riziko investice, tím vyšší je míra kapitalizace. Není stanovena žádná závazná metodika, kterou by se míra kapitalizace stanovila, a je tedy potřeba ji pro každou nemovitou věc a pro konkrétní případ a dané podmínky stanovit individuálně. V této práci bylo ke stanovení míry kapitalizace přistupováno třemi různými způsoby:

1. míra kapitalizace stanovená podle oceňovací vyhlášky,
2. míra kapitalizace určená porovnávacím způsobem,
3. bezriziková míra kapitalizace.

Míra kapitalizace stanovená podle oceňovací vyhlášky

V příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce ⁴⁷ jsou stanoveny míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Zemědělské ani jiné pozemky zde sice přímo uvedeny nejsou, ale položka č. 15 této přílohy uvádí míru kapitalizace pro „ostatní nemovité věci neuvedené“, a to ve výši 8%. Do této položky by se sice zemědělské pozemky daly zahrnout, ovšem uvedená kapitalizační míra je velmi vysoká, protože ve srovnání s jinými nemovitými věcmi je riziko spojené s investicí do pozemku minimální, tzn., že i míra kapitalizace by měla dosahovat nižších hodnot.

Míra kapitalizace určená porovnávacím způsobem

Pro výpočet míry kapitalizace porovnávacím způsobem bylo vycházeno z nabídky zemědělské půdy v realitní inzerci. Ideální by bylo porovnat cenu pozemku nabízeného

⁴⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění

k prodeji s čistým ročním výnosem z tohoto pozemku. To však není možné z realitní inzerce zjistit. Jako roční výnos by tedy přicházelo v úvahu použít výši nájemného u srovnatelných pozemků, které jsou nabízeny k pronájmu a nachází se ve stejné lokalitě jako pozemky nabízené k prodeji. V celé České republice je ale momentálně nabízeno jen minimální množství zemědělských pozemků k pronájmu, a konkrétně pro okres Vsetín nebyl v realitní inzerci takový pozemek nalezen ani jeden. Za předpokladu stejné míry kapitalizace pro celou Českou republiku bylo k jejímu určení přistupováno 4 různými způsoby:

1. Určení míry kapitalizace porovnáním prodejů a pronájmů zemědělských pozemků ve stejné lokalitě aktuálně nabízených v realitní inzerci. Jediná lokalita, ve které byla nalezena vhodná dvojice porovnatelných prodejů a pronájmů pozemků, je Moravskoslezský kraj.

Tab. č. 6 – Určení míry kapitalizace – 1. způsob

kraj	nabídková cena (Kč)	výměra (m ²)	nabídková cena (Kč/m ²)	roční nájemné (Kč)	výměra (m ²)	roční nájemné (Kč/m ²)	p (%)
Moravskoslezský	237 525,00	8 501	27,94	3 000,00	4 500	0,67	2,39
Průměr							2,39

2. Určení míry kapitalizace porovnáním prodejů a pronájmů zemědělských pozemků ve stejné lokalitě nabízených v realitní inzerci v dřívějších letech. Vhodné dvojice porovnatelných prodejů a pronájmů pozemků byly nalezeny pouze v Moravskoslezském, Ústeckém a Královéhradeckém kraji a jedná se o nabídky z roku 2014.

Tab. č. 7 – Určení míry kapitalizace – 2. způsob

kraj	nabídková cena (Kč)	výměra (m ²)	nabídková cena (Kč/m ²)	roční nájemné (Kč)	výměra (m ²)	roční nájemné (Kč/m ²)	p (%)
Moravskoslezský	1 762 000,00	100 146	17,59	6 500,00	12 886	0,50	2,87
Ústecký	107 000,00	5 670	18,87	3 800,00	7 700	0,49	2,62
Královéhradecký	55 947,00	3 291	17,00	3 000,00	3 291	0,91	5,36
Průměr							3,61

3. Určení míry kapitalizace porovnáním ceny pozemků nabízených k prodeji v okrese Vsetín s průměrnou výší nájemného ze zemědělských pozemků v České republice,

kteřá podle průzkumu Ministerstva zemědělství činí 3% z průměrné ceny půdy podle katastrálního území.⁴⁸

Tab. č. 8 – Určení míry kapitalizace – 3. způsob

kat. území	nabídková cena (Kč)	výměra (m ²)	nabídková cena (Kč/m ²)	cena dle k.ú. (Kč/m ²)	roční nájemné (Kč/m ²)	p (%)
Lhotka nad Bečvou	1 030 000,00	30 585	33,68	6,01	0,18	0,54
Juřinka	80 000,00	3 852	20,77	4,15	0,12	0,60
Němetice	230 000,00	9 365	24,56	6,05	0,18	0,74
Študlov	20 399,00	1 201	16,99	3,42	0,10	0,60
Police u Val.Mež.	255 000,00	15 926	16,01	5,80	0,17	1,09
Ratiboř u Vsetína	92000	3254	28,27	3,87	0,12	0,41
Průměr						0,66

4. Určení míry kapitalizace porovnáním ceny pozemků nabízených k prodeji v okrese Vsetín s průměrnou výší nájemného u podniků právnických osob pro rok 2016. Situační a výhledová zpráva Ministerstva zemědělství⁴⁸ uvádí tuto hodnotu naposledy pro rok 2014 a činí 2 044 Kč/rok/ha. Při předpokladu meziročního růstu o 10 % činí tato hodnota pro rok 2016 2 473 Kč/rok/ha, což odpovídá 0,25 Kč/rok/m².

Tab. č. 9 – Určení míry kapitalizace – 4. způsob

kat. území	nabídková cena (Kč)	výměra (m ²)	nabídková cena (Kč/m ²)	roční nájemné (Kč/m ²)	p (%)
Lhotka nad Bečvou	1 030 000,00	30 585	33,68	0,25	0,74
Juřinka	80 000,00	3 852	20,77	0,25	1,20
Němetice	230 000,00	9 365	24,56	0,25	1,02
Študlov	20 399,00	1 201	16,99	0,25	1,47
Police u Val.Mež.	255 000,00	15 926	16,01	0,25	1,56
Ratiboř u Vsetína	92000	3254	28,27	0,25	0,88
Průměr					1,15

⁴⁸ BATYSTA, Marek, HRUŠKA, Martin, JIRÁSKOVÁ, Ivana a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015, 137 s. ISBN 978-80-7434-252-3.

Bezriziková míra kapitalizace

Investice do pozemků jsou považovány za investice s nejmenším rizikem. Proto je možné pro ocenění výnosovou metodou za míru kapitalizace uvažovat bezrizikovou míru výnosnosti, která udává, jaká je nejnižší výnosnost investice s nulovým, popř. minimálním rizikem. Bezriziková míra výnosnosti se stanoví z výnosnosti státních dluhopisů, které vykazují minimální riziko nesplacení (stát by měl být schopen vždy svůj dluh splatit). Výnosnost státních dluhopisů se pak ještě sníží o míru inflace, která hodnotu peněz přirozeně snižuje. Tímto způsobem se tedy získá výše bezrizikové míry výnosnosti, která uvádí, jakého výnosu je možné dosáhnout s nejnižším možným rizikem:

$$p_{bezriz} = p_{dluh} - p_{infl}^{49}$$

kde p_{bezriz} ... bezriziková míra výnosnosti
 p_{dluh} ... výnosnost státních dluhopisů
 p_{infl} ... míra inflace.

Na obr. č. 14 je uveden přehled státních dluhopisů k 11. 3. 2016. Protože u pozemků se uvažují výnosy po neomezeně dlouhou dobu, pro stanovení bezrizikové míry výnosnosti je vhodné uvažovat státní dluhopis s nejdelší dobou do splatnosti. V tomto případě se jedná o státní dluhopis 4,85/57, který je splatný v roce 2057. Další informace o něm jsou uvedeny na obr. č. 15. Pro účely stanovení bezrizikové míry výnosnosti by měl být použit výnos do doby splatnosti ze sloupce pro prodej, protože za tuto cenu lze dluhopis s jistotou koupit. Výnosnost tohoto dluhopisu do splatnosti ke dni 11. 3. 2016 ve sloupci pro prodej je 1,693 %. Od této hodnoty je pak odečtena výše inflace, kterou sleduje Český statistický úřad. Výše inflace stanovená průměrným ročním indexem je uvedena na obr. č. 16. Nejaktuálnější stav je pro měsíc únor 2016 a činí 0,4%. Bezriziková míra výnosnosti tedy je:

$$p_{bezriz} = p_{dluh} - p_{infl} = 1,693 - 0,4 = 1,293 \text{ \%}.$$

Pro ocenění pozemků výnosovou metodou byla jako výsledná míra kapitalizace nakonec zvolena právě bezriziková míra výnosnosti, tedy $p = 1,3 \text{ \%}$.

⁴⁹ HORALÍK, J. *Vícekritériální optimalizace ve výnosovém oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 112 s. Vedoucí dizertační práce doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D..

Dluhopisy online

Emailm | SMS

Náš výběr

Státní ČR

HZL ČR

Firemní ČR

Státní Svět

Firemní Svět

Název	Měna	Cena		Y-T-M		Mod.	AUV(ks)
		Nákup	Prodej	Nákup	Prodej	Durace	
ST. DLUHOP. 0.50/16	CZK	100,160	100,370	0,067	-0,498	0,369	31,53
ST. DLUHOP. VAR/16	CZK	100,280	100,480	-0,085	-0,402	0,119	14,39
ST. DLUHOP. 4.00/17	CZK	104,500	104,690	-0,189	-0,358	1,072	-28,89
ST. DLUHOP. VAR/17	CZK	101,800	102,150	-0,095	-0,345	0,361	17,62
ST. DLUHOP. 0.00/17	CZK	100,270	100,540	-0,163	-0,325	1,653	0,00
ST. DLUHOP. 0.00/18	CZK	100,350	100,550	-0,188	-0,295	1,855	0,00
ST. DLUHOP. 0.85/18	CZK	102,050	102,300	-0,170	-0,292	1,997	-0,46
ST. DLUHOP. 4.60/18	CZK	111,530	111,960	-0,143	-0,305	2,304	264,50
ST. DLUHOP. 5.00/19	CZK	115,790	116,330	-0,126	-0,285	2,942	-36,11
ST. DLUHOP. 0.00/19	CZK	100,350	100,750	-0,105	-0,224	3,339	0,00
ST. DLUHOP. 1.50/19	CZK	106,090	106,400	-0,174	-0,256	3,538	56,67
ST. DLUHOP. 3.75/20	CZK	117,670	118,050	-0,166	-0,242	4,178	190,63
ST. DLUHOP. VAR/20	CZK	100,350	100,650	-0,013	-0,075	0,239	1,62
ST. DLUHOP. 3.85/21	CZK	121,850	122,380	-0,084	-0,168	5,072	177,53
ST. DLUHOP. 4.70/22	CZK	130,510	131,200	0,000	-0,090	5,750	238,92
ST. DLUHOP. VAR/23	CZK	107,770	108,500	0,020	-0,077	0,094	103,29
ST. DLUHOP. 0.45/23	CZK	100,820	103,250	0,341	0,023	7,487	21,16
ST. DLUHOP. 5.70/24	CZK	145,550	146,410	0,113	0,029	6,834	459,17
ST. DLUHOP. 2.40/25	CZK	119,250	120,110	0,339	0,256	8,623	118,03
ST. DLUHOP. 1.00/26	CZK	103,200	106,880	0,677	0,319	9,770	71,86
ST. DLUHOP. VAR/27	CZK	102,550	103,100	0,044	-0,001	0,181	8,78
ST. DLUHOP. 2.50/28	CZK	122,770	123,440	0,596	0,546	10,914	138,89
ST. DLUHOP. 0.95/30	CZK	102,450	103,530	0,767	0,688	13,236	79,17
ST. DLUHOP. 4.20/36	CZK	156,750	157,990	1,117	1,066	15,559	117,83
ST. DLUHOP. 4.85/57	CZK	183,460	193,850	1,922	1,693	24,356	146,85

11.3.2016 17:13:49

Pozn. Y-T-M = Výnos do splatnosti

Zdroj: Patria Finance, ČSOB

Obr. č. 14 – Přehled státních dluhopisů k 11. 3. 2016⁵⁰

⁵⁰ Patria online [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/>

Informace o dluhopisu			
ST. DLUHOP. 4,85/57			
Obchodní hodiny:	9:00 - 17:00	Kategorie:	Státní dluhopis
Emitent:	MF ČR	Objem:	18 000 000 000,00
Měna:	CZK	ISIN:	CZ0001002059
Kupon:	4,85	Datum vydání:	
Frekvence kupónu:	1 x ročně	Datum splatnosti:	26.11.2057
Typ úroku:	pevný	Nominální hodnota v Kč:	10 000
Forma:	na držitele	Min. investice (v měně emise):	10 000,00
Zdroj: Patria Finance, ČSOB			

Obr. č. 15 – Informace o státním dluhopisu 4,85/57⁵¹

Rok	Měsíc											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2000	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,9	3,1	3,3	3,6	3,8	3,9
2001	4,0	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,7
2002	4,6	4,6	4,6	4,5	4,3	3,9	3,5	3,1	2,7	2,4	2,1	1,8
2003	1,5	1,1	0,8	0,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
2004	0,3	0,5	0,8	1,0	1,2	1,4	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	2,8
2005	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9
2006	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,7	2,6	2,5
2007	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,2	2,5	2,8
2008	3,4	3,9	4,3	4,7	5,0	5,4	5,8	6,1	6,4	6,6	6,5	6,3
2009	5,9	5,4	5,0	4,6	4,1	3,7	3,1	2,6	2,1	1,6	1,3	1,0
2010	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8	0,9	1,1	1,2	1,4	1,5
2011	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9
2012	2,1	2,2	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9	3,1	3,2	3,3	3,3	3,3
2013	3,2	3,0	2,8	2,7	2,5	2,3	2,2	2,0	1,8	1,6	1,5	1,4
2014	1,3	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
2015	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
2016	0,4	0,4										

Obr. č. 16 – Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen⁵²

⁵¹ Patria online [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/>

⁵² Český statistický úřad [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

6.3.2 Výpočet výnosové hodnoty

Pro výpočet výnosové hodnoty je potřeba znát čistý roční výnos, který se zjistí rozdílem výnosů a nákladů spojených s danou nemovitou věcí. V tomto případě představuje pro vlastníka pozemku výnos roční nájemné, které mu zaplatí ZOD Lešná, a nákladem je daň z nemovité věci, kterou musí vlastník pozemku každoročně zaplatit. Výnosová hodnota je pak pro každý pozemek vypočtena jako:

$$VH = \frac{V - N}{i_{bezriz}}$$

kde V ... roční nájemné za rok 2016

N ... daň z nemovité věci za rok 2016

i_{bezriz} ... setinná míra kapitalizace ve výši 0,013

Výpočet výnosové hodnoty pro všechny parcely byl proveden pomocí MS Excel, výsledky jsou uvedeny v příloze č. 5.

6.4 SROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH METOD

V příloze č. 6 je pomocí grafů provedeno srovnání výsledků jednotlivých metod pro každý pozemek. Minimální, maximální a průměrné hodnoty pro každý DPB jsou uvedeny v tab. č. 10. Srovnání celkových průměrných, minimálních a maximálních hodnot pro jednotlivé metody je na obr. č. 17.

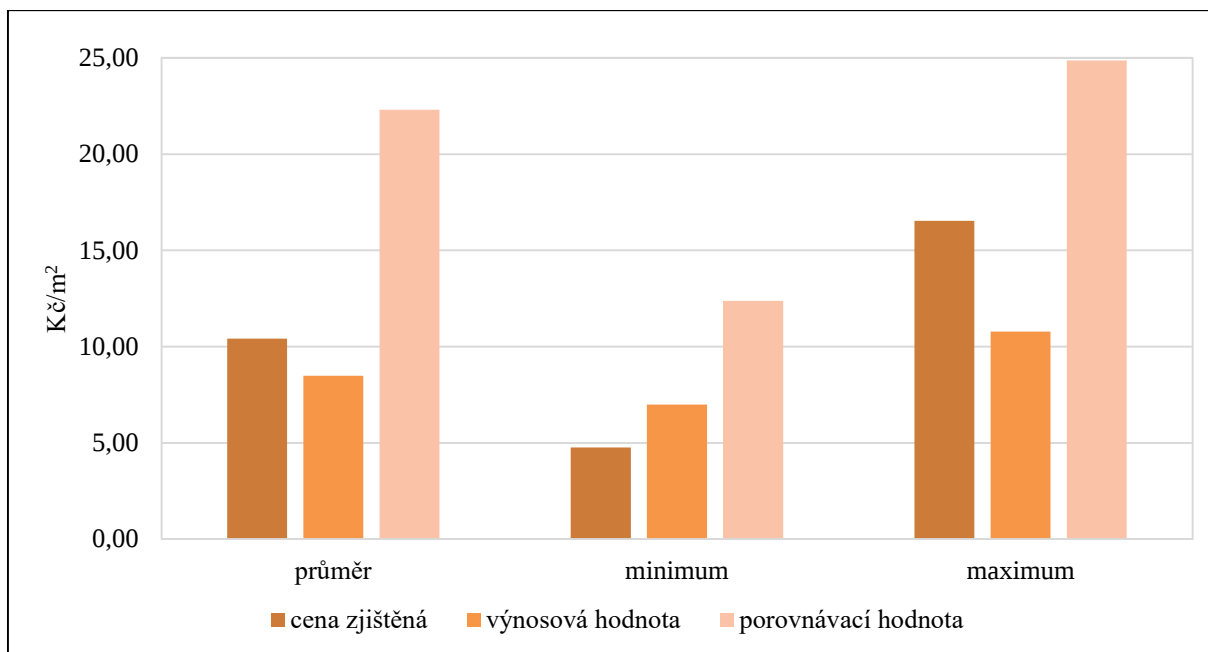
Jednoznačně nejvyšších hodnot dosahuje ve všech případech porovnávací hodnota, která se pohybuje v rozmezí od 12,38 Kč/m² do 24,86 Kč/m². Cena zjištěná se pohybuje v rozmezí od 4,76 Kč/m² do 16,54 Kč/m², výnosová hodnota v rozmezí od 6,99 Kč/m² do 10,79 Kč/m². Celkem v 51% případů převyšuje cena zjištěná porovnávací hodnotu (srovnání pro jednotlivé DPB viz tab. č. 11).

Tab. č. 10 – Průměrné, minimální a maximální hodnoty jednotkových cen u jednotlivých DPB

	cena zjištěná (Kč/m ²)			výnosová hodnota (Kč/m ²)			porovnávací hodnota (Kč/m ²)		
	průměr	minimum	maximum	průměr	minimum	maximum	průměr	minimum	maximum
Kučiska přední	11,73	7,10	12,53	9,18	9,05	10,03	22,84	20,53	24,02
Průmyslová zóna	10,62	10,62	10,62	6,99	6,99	6,99	22,49	20,11	23,53
Stará Bečva	7,97	7,10	10,75	7,65	6,99	8,55	21,97	19,13	23,51
Hajnice	8,64	4,76	16,54	9,72	9,05	10,79	22,10	12,38	24,86
Pod nadjezdem	8,96	7,10	12,53	8,57	8,55	9,48	22,35	18,12	24,02
Dráhy	12,53	12,53	12,53	8,55	8,55	8,55	22,17	19,45	24,02
Niva	11,99	5,66	12,53	8,55	8,55	8,55	22,87	20,08	24,02
U obory	12,53	12,53	12,53	8,55	8,55	8,55	22,56	20,53	24,02
Za zahradami	8,71	7,10	12,53	8,55	8,55	8,55	21,41	18,12	24,02
CELKEM	10,41	4,76	16,54	8,48	6,99	10,79	22,31	12,38	24,86

Tab. č. 11 – Procentuální zhodnocení převažující ceny zjištěné a výnosové hodnoty

	výnosová hodnota > cena zjištěná (% případů)	cena zjištěná > výnosová hodnota (% případů)
Kučiska přední	20	80
Průmyslová zóna	0	100
Stará Bečva	42	58
Hajnice	67	33
Pod nadjezdem	64	36
Dráhy	0	100
Niva	6	94
U obory	0	100
Za zahradami	69	31
CELKEM	49	51



Obr. č. 17 – Celkové průměrné, minimální a maximální hodnoty jednotkových cen
(zdroj: vlastní)

6.5 ZHODNOCENÍ VÝHODNOSTI INVESTICE

Všechny pozemky, které byly v této práci řešeny a oceňovány, jsou ve vlastnictví členů zemědělského družstva nebo jiných vlastníků, kteří členové družstva nejsou. Družstvo má tyto pozemky v nájmu a obhospodařuje je. Zpravidla bývá snahou zemědělských družstev si takové pozemky odkoupit, aby mělo družstvo co největší obhospodařovaný celek ve svém vlastnictví. Může se totiž stát, že některý z vlastníků bude požadovat ukončení nájemní smlouvy, což může způsobit družstvu problémy (nutnost zřizování služebnosti chůze a jízdy, narušení obhospodařovaného celku atd.). Nedá se říci, že by odkoupení pozemků bylo pro družstvo vždy zcela výhodnou investicí, ale v mnoha případech nezbytnou pro jeho další hospodaření.

Konečná kupní cena se odvíjí vždy od dohody mezi kupujícím a prodávajícím a není tedy možné s jistotou říci, za jakou cenu by se tyto pozemky prodaly. Pokud by se však vycházelo z metod, které byly v této práci pro ocenění pozemků použity, dá se říci, že pro družstvo by bylo nejvýhodnější koupit pozemky za cenu nejnižší, tj. za cenu, která je rovna ceně zjištěné, popř. výnosové hodnotě. Naopak pro vlastníka pozemku by bylo nejvýhodnější pozemky prodat za cenu nejvyšší, tj. za cenu rovnou porovnávací hodnotě.

Na základě informací ZOD Lešná o výnosech z plodin a nákladech na jejich produkci byla určena návratnost investice do zemědělských pozemků za předpokladu kupních cen ve výši stanovené jednotlivými metodami.

6.5.1 Čistý výnos z plodin

Pro každý pozemek jsou známy hrubé výnosy z plodin (množství sklizené plodiny vynásobené prodejní cenou plodiny), náklady na jejich produkci (ochranné postřiky, hnojiva) a náklady na dopravu (pohonné hmoty). Nákladem pro zemědělské družstvo je také nájemné, které platí vlastníkům pozemků. Všechny výnosy a náklady jsou známy pro roky 2012, 2013 a 2014. Z těchto hodnot byl vypočten průměrný čistý roční výnos:

$$V_{\bar{c}} = V_{hr} - NP - NJ,$$

kde $V_{\bar{c}}$... průměrný čistý roční výnos za roky 2012, 2013 a 2014,
 V_{hr} ... průměrný hrubý roční výnos za roky 2012, 2013 a 2014,
 NP ... průměrné roční náklady na produkci za roky 2012, 2013 a 2014,
 NJ ... průměrná výše ročního nájemného za roky 2012, 2013 a 2014.

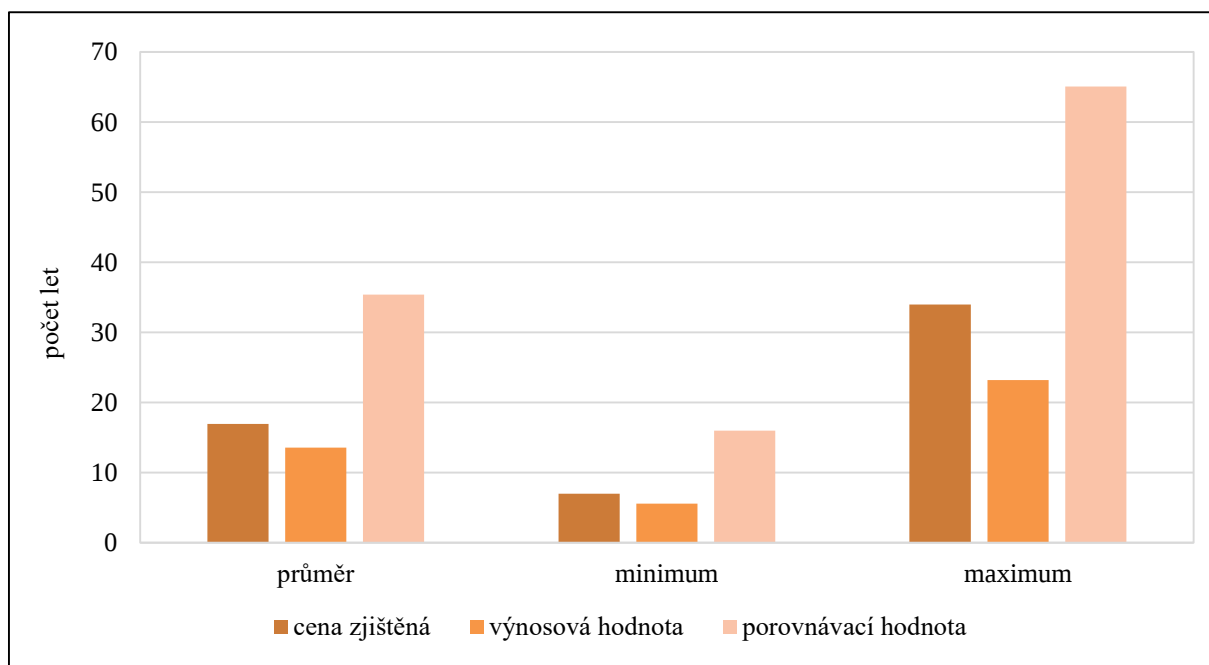
6.5.2 Návratnost investice

Za předpokladu konstantního čistého ročního výnosu ve výši $V_{\bar{c}}$ v následujících letech byla vypočtena návratnost investice pro ceny stanovené administrativní, výnosovou a porovnávací metodou, a to jako podíl příslušné ceny pozemku v Kč a průměrného čistého ročního výnosu $V_{\bar{c}}$ v Kč. Výpočet návratnosti (v letech) pro jednotlivé pozemky je uveden v příloze č. 7.

Návratnost stanovená pro každý DPB jako celek je uvedena v tab. č. 12. Rozdíly mezi minimálními a maximálními hodnotami návratnosti jsou zde poměrně vysoké, což je způsobeno jak cenou pozemku, tak čistým výnosem z něj. Čím je vyšší cena a nižší čistý roční výnos, tím je delší návratnost investice. Nejdelší návratnost (pro všechny metody) vychází pro DPB U obory, naopak nejkratší návratnost pro DPB Průmyslová zóna. Srovnání celkových minimálních, maximálních a průměrných hodnot návratnosti pro jednotlivé metody je na obr. č. 18.

Tab. č. 12 – Návratnost investice pro jednotlivé metody a DPB (zaokrouhлено na celé roky)

	návratnost - cena zjištěná (let)			návratnost - výnosová hodnota (let)			návratnost - porovnávací hodnota (let)		
	průměr	minimum	maximum	průměr	minimum	maximum	průměr	minimum	maximum
Kučiška přední	16	10	17	13	12	14	31	28	33
Průmyslová zóna	8	8	8	6	6	6	18	16	19
Stará Bečva	12	11	16	11	10	13	32	28	34
Hajnice	13	7	24	14	13	16	32	18	37
Pod nadjezdem	14	11	19	13	13	15	34	28	37
Dráhy	27	27	27	18	18	18	48	42	52
Niva	17	8	18	12	12	12	32	28	34
U obory	34	34	34	23	23	23	61	56	65
Za zahradami	12	10	17	12	12	12	29	25	33
CELKEM	17	7	34	14	6	23	35	16	65



Obr. č. 18 – Celkové průměrné, minimální a maximální hodnoty doby návratnosti
(zdroj: vlastní)

6.5.3 Správní poplatky

S pozemky a investicemi do nich souvisí stejně jako s jinými nemovitými věcmi nutnost úhrady správních poplatků, které opět navyšují náklady spojené s převodem a vlastnictvím dané nemovité věci. V tomto případě se jedná především o daň z nabytí nemovité věci, daň z nemovité věci a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí (změna vlastníka).

Daň z nabytí nemovité věci

Podle předpisu č. 340/2013 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovité věci (dříve daň z převodu nemovitosti) buď převodce vlastnického práva, pokud jde o nabytí tohoto práva koupí nebo směnou a pokud se převodce a nabyvatel v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel. V ostatních případech je poplatníkem nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně, který se zaokrouhlí na celé stokoruny nahoru, a sazby daně. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %, základem daně je nabývací hodnota, která je snížena o uznatelný výdaj. Uznatelným výdajem se rozumí náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek, který určuje zjištěnou cenu, pokud je tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání a pokud tento výdaj uplatní poplatník v daňovém přiznání. Nabývací hodnotou je sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena.

- *Sjednaná cena* je úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci.
- *Srovnávací daňová hodnota* je částka, která odpovídá 75% směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu. Zjištěná cena se použije tehdy, pokud poplatník neposkytne údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty nebo pokud nelze směrnou hodnotu zjistit. Směrná hodnota zemědělského pozemku vychází výlučně z ceny určené podle BPEJ (pokud tyto pozemky nejsou zastavěny, tvoří jednotný funkční celek se stavbou, nejsou územním nebo regulačním plánem předpokládány k jinému využití nebo nejsou vydaným rozhodnutím nebo souhlasem dle stavebního zákona určeny k zastavění). Při nesouladu mezi druhem pozemku vedeném v katastru nemovitostí a skutečným stavem rozhoduje skutečný stav. Postup určení směrné hodnoty je stanoven Ministerstvem financí ve vyhlášce č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.
- *Zjištěná cena* je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku.

- *Zvláštní cena* je cena související s exekucí prodejem, s prodejem ve veřejné dražbě, dále zvláštní cena související s obchodními korporacemi, s insolvencí, s pozůstalostí a v dalších případech.⁵³

Daň z nemovité věci

Daň z nemovitých věcí (daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek) upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Předmětem daně z pozemků jsou pozemky, které se nachází na území České republiky, evidované v katastru nemovitostí.

Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku, pokud se nejedná o pozemek ve vlastnictví České republiky, ve svěřeneckém fondu, v podílovém fondu, ve fondu obhospodařovaném penzijní společností nebo pozemek zatížený právem stavby. Pokud je pozemek pronajatý nebo propachtovaný a je v katastru nemovitostí veden zjednodušeným způsobem, nebo je příslušný s ním hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo je převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí, pak je poplatníkem nájemce nebo pachtýř. Pokud není vlastník pozemku znám, pak je poplatníkem uživatel.

Základem daně u zemědělských pozemků je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou v oceňovací vyhlášce. Sazba daně činí u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů 0,75%, u trvalých travních porostů pak 0,25%. Daň z pozemku se určí jako součin základu daně zaokrouhleného na celé koruny nahoru a sazby daně. Výsledná daň z nemovité věci se zaokrouhlí rovněž na celé koruny nahoru.⁵⁴

Správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí

Se změnou vlastníka pozemku je potřeba také podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, kde se tato změna zapíše. Podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích činí sazba za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

⁵³ *Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění*

⁵⁴ *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění*

do katastru nemovitostí 1 000,- Kč. Poplatek je povinen zaplatit ten, kdo návrh na vklad do katastru nemovitostí podává.⁵⁵

⁵⁵ *Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění*

ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním zemědělských pozemků, a to konkrétně v oblasti okresu Vsetín. Je rozdělena na dvě části. V první části byly vysvětleny důležité pojmy z legislativních předpisů, které souvisí s oceňováním zemědělské půdy, dále zde byly vysvětleny rozdíly mezi pojmy cena a hodnota a vyjmenovány a popsány typy cen a hodnot. První část diplomové práce se zabývala také analýzou trhu se zemědělskou půdou v České republice.

Ve druhé části bylo prakticky provedeno ocenění vybraných zemědělských pozemků, které si pronajímá a obhospodařuje Zemědělské obchodní družstvo Lešná se sídlem v Lešné. Oceňované pozemky se nacházejí v obci Lešná a v obci Choryně, konkrétně v k.ú. Choryně, Příluky, Lešná a Lhotka nad Bečvou.

Vybrané pozemky byly oceněny nejprve podle oceňovacího předpisu. Podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky byla stanovena cena zjištěná. Tato se odvíjí především od kódu BPEJ a k němu přiřazené základní ceny, dále od polohy pozemku a dalších vlivů, jako je např. sousedství pozemku s lesním porostem, výskyt stožárů elektrického vedení apod. Průměrná cena zjištěná pro všechny oceňované pozemky vyšla 10,41 Kč/m².

Dále byla pro ocenění zvolena metoda výnosová. Vzhledem k tomu, že zemědělské pozemky nepodléhají opotřebení, je možné pro jejich ocenění použít věčnou rentu, která předpokládá výnosy po neomezeně dlouhou dobu. Jako čistý zisk z nemovité věci byly v tomto případě uvažovány čisté výnosy vlastníka pozemku, tj. roční nájemné, které mu platí družstvo, snížené o daň z nemovité věci, kterou platí vlastník pozemku. Složitější bylo určit výši kapitalizační míry, která je velmi citlivou položkou. Nejvýhodnější by bylo určit míru kapitalizace porovnáním prodejní ceny a výše nájemného stejného, nebo alespoň obdobného pozemku. To však nebylo možné, neboť v dané lokalitě se zemědělské pozemky vůbec nepronajímají. Jako výsledná míra kapitalizace byla nakonec zvolena tzv. bezriziková míra výnosnosti, která udává, jaká je nejnižší výnosnost investice s nulovým, popř. minimálním rizikem. Bezriziková míra výnosnosti vychází z výnosnosti státních dluhopisů a byla určena ve výši 1,3 %. Průměrná výnosová hodnota pak činila 8,48 Kč/m². Celkem v 51 % případů převyšovala cena zjištěná výnosovou hodnotu.

Třetí metodou je metoda porovnávací. V tomto případě bylo vzhledem k velkému množství oceňovaných objektů zvolena metoda nepřímého porovnání. Problém nastal při sestavování databáze srovnávacích pozemků, neboť v dané lokalitě je velmi malá nabídka

obdobných pozemků. Výsledná databáze byla nakonec sestavena pouze z 6 vhodných pozemků. S nimi pak byly pomocí nepřímého porovnání oceněny řešené pozemky. Porovnávací hodnota se odvíjí od nabídky obdobných nemovitých věcí na trhu. Případné odlišnosti se zohledňují pomocí koeficientů odlišnosti. V případě zemědělských pozemků byla zohledněna především kvalita půdy (dle kódu BPEJ), dále tvar pozemku, vzdálenost od zastavěného území obce, možnost přístupu a případné zhoršené podmínky pro obdělávání. Porovnávací hodnota jednoznačně převyšovala obě předchozí metody, v průměru činila 22,31 Kč/m².

Nakonec bylo provedeno vzájemné porovnání výsledků jednotlivých metod pomocí grafů. Byla také zhodnocena výhodnost investice v případě, že by družstvo pozemky odkoupilo do svého vlastnictví. Na základě podkladů poskytnutých ZOD Lešná byly vypočteny čisté roční výnosy z pěstovaných plodin a po porovnání s cenami stanovenými jednotlivými metodami byla vypočtena návratnost investice. V případě ceny zjištěné činila průměrná návratnost 17 let, u výnosové hodnoty 14 let, u porovnávací hodnoty 35 let.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

- [1] BATYSTA, Marek, HRUŠKA, Martin, JIRÁSKOVÁ, Ivana a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015, 137 s. ISBN 978-80-7434-252-3
- [2] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [3] BUKOVSKÝ, Jiří, ČERMÁK, Pavel, FIALA, Přemysl a kol. *Situační a výhledová zpráva: Půda*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012, 102 s. ISBN 879-80-7434-088-8
- [4] HORALÍK, J. *Vícekriteriální optimalizace ve výnosovém oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 112 s. Vedoucí dizertační práce doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D..
- [5] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0
- [6] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer, 2008, 412 s. ISSN 1803-5159
- [7] VOLTR, V., HRUŠKA, M., ŠAŘEC, P. a kol. *Metodika ocenění půdy pro bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ)*. Ústav zemědělské ekonomiky a informací, 2007-2011, 282 s.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [8] *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*, v platném znění
- [9] *Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*, v platném znění
- [10] *Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*, v platném znění
- [11] *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí*, v platném znění

- [12] *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách*, v platném znění
- [13] *Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích*, v platném znění
- [14] *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník)*, v platném znění
- [15] *Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí*, v platném znění
- [16] *Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků*, v platném znění
- [17] *Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*, v platném znění

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [18] E-Katalog BPEJ. *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online]. 2015 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>
- [19] EUROSTAT [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat>
- [20] FARMY.CZ, s.r.o.: *Zpráva o trhu s půdou*. [online]. Leden 2015. [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20150206_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html
- [21] Jaká je cena pozemku: *Ceny zemědělské půdy v ČR. Prodej půdy a stavebních pozemků* [online]. Bohemia Brethren, s.r.o., 2013 [cit. 2015-11-15]. Dostupné z: <http://www.prodejpudy.cz/jaka-je-cena-pozemku>
- [22] *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [23] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [24] EAGRI.cz [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/>
- [25] *Patria online* [online]. [cit. 2016-03-11]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/>

[26] *Pozemkyafarmy.cz* [online]. [cit. 2016-05-13].

Dostupné z: <http://www.pozemkyafarmy.cz/>

[27] *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-05-13]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

DALŠÍ ZDROJE

[28] Informace a podklady poskytnuté Zemědělským obchodním družstvem Lešná se sídlem v Lešné

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

$\bar{x}$	aritmetický průměr
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
COB	dosažená prodejní cena objektu
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DPB	díl půdního bloku
HPJ	hlavní půdní jednotka
HRRE	hrubý roční rentní efekt
i_{bezriz}	bezriziková míra kapitalizace
IJTC	indexovaná jednotková tržní cena
i_r	míra kapitalizace setinná
I_s	index odlišnosti
JTC	jednotková tržní cena
JZD	jednotné zemědělské družstvo
k.ú.	katastrální území
$K_1, K_2, \dots, K_n$	koeficienty odlišnosti
LPIS	geografický informační systém (z ang. Land Parcel Identification System)
N	náklady
n	počet
NJ	průměrná výše ročního nájemného
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
NP	průměrné roční náklady na produkci
OTS	oceňovací typové struktury plodin
p	míra kapitalizace (v %)

P	přirážka
PGRLF	Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond
q	úročitel
S	srážka
s	výběrová směrodatná odchylka
SJTC	standardní jednotková tržní cena
t	rok
T_1, T_n	hodnoty testového kritéria
$T_{1\alpha}, T_{n\alpha}$	kritické hodnoty
ÚZEI	Ústav zemědělské ekonomiky a informací
V	výnosy
Vč	průměrný čistý roční výnos
VH	výnosová hodnota
Vhr	průměrný hrubý roční výnos NP
z	zisk (čistý roční výnos)
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZOC	zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
ZOD	zemědělské obchodní družstvo
ZOM	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
ZPF	zemědělský půdní fond

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Absolutní a diferenciální renta	21
Obr. č. 2: Graf závislosti výnosové hodnoty na míře kapitalizace	28
Obr. č. 3: Metoda přímého cenového porovnání	31
Obr. č. 4: Metoda nepřímého cenového porovnání	32
Obr. č. 5: Podíl zemědělské půdy v jednotlivých okresech ČR v roce 2014.....	36
Obr. č. 6: Podíl jednotlivých druhů pozemků na celkové zemědělské půdě v r. 2014.....	37
Obr. č. 7: Vývoj zemědělské půdy v ČR v letech 1966 – 2014.....	37
Obr. č. 8: Objem převedené půdy v letech 2004 – 2012	38
Obr. č. 9: Vývoj tržních cen půdy v letech 2004 – 2014.....	39
Obr. č. 10: Tržní ceny půdy v jednotlivých úrovních úředních cen	40
Obr. č. 11: Vývoj cen zemědělské půdy ve vybraných státech EU v letech 2000 – 2009 ..	42
Obr. č. 12: Vývoj podílu pronajaté půdy v ČR od roku 1990 do 2013	43
Obr. č. 13: Výřez z ortofotomapy s vyznačenými díly půdního bloku (DPB).....	46
Obr. č. 14: Přehled státních dluhopisů k 11. 3. 2016.....	58
Obr. č. 15: Informace o státním dluhopisu 4,85/57	59
Obr. č. 16: Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen	59
Obr. č. 17: Celkové průměrné, minimální a maximální hodnoty jednotkových cen.....	62
Obr. č. 18: Celkové průměrné, minimální a maximální hodnoty doby návratnosti	64

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test.....	30
Tab. č. 2: Pěstované plodiny v letech 2012, 2013 a 2014	47
Tab. č. 3: Výše nájemného stanovená % z ceny dle k.ú.....	47
Tab. č. 4: Průměrná cena půdy dle k.ú. v letech 2012 – 2016.....	47
Tab. č. 5: Grubbsův test.....	52
Tab. č. 6: Určení míry kapitalizace – 1. způsob	55
Tab. č. 7: Určení míry kapitalizace – 2. způsob	55
Tab. č. 8: Určení míry kapitalizace – 3. způsob	56
Tab. č. 9: Určení míry kapitalizace – 4. způsob	56
Tab. č. 10: Průměrné, minimální a maximální hodnoty jednotkových cen u jednotlivých DPB	61
Tab. č. 11: Procentuální zhodnocení převažující ceny zjištěné a výnosové hodnoty.....	61
Tab. č. 12: Návratnost investice pro jednotlivé metody a DPB	64

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Vstupní údaje

Příloha č. 2: Cena zjištěná

Příloha č. 3: Databáze srovnávacích pozemků

Příloha č. 4: Metoda nepřímého porovnání

Příloha č. 5: Výnosová metoda

Příloha č. 6: Srovnání výsledků jednotlivých metod

Příloha č. 7: Návratnost investice



PŘÍLOHA Č. 1 – VSTUPNÍ ÚDAJE

Tab. č. 1 – Kučiska přední (0401)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
727	5 889	652776	12 154,19	9 637,17	20 505,14	6 250,62	6 555,45	9 331,80	1 602,40	1 637,73	1 794,97
730	2 034	652776	4 197,93	3 328,58	7 082,27	2 158,90	2 264,19	3 223,11	553,45	565,66	619,96
731/1	64 360	652776	132 831,32	105 323,21	224 097,66	68 312,09	71 643,56	101 985,89	17 512,36	17 898,52	19 616,93
731/2	18 961	652776	39 133,23	31 029,11	66 021,06	20 125,32	21 106,80	30 045,90	5 159,29	5 273,05	5 779,31
731/3	4 958	652776	10 232,72	8 113,62	17 263,46	5 262,45	5 519,09	7 856,53	1 349,07	1 378,82	1 511,20
731/4	4 958	652776	10 232,72	8 113,62	17 263,46	5 262,45	5 519,09	7 856,53	1 349,07	1 378,82	1 511,20
731/5	4 958	652776	10 232,72	8 113,62	17 263,46	5 262,45	5 519,09	7 856,53	1 349,07	1 378,82	1 511,20
731/6	4 958	652776	10 232,72	8 113,62	17 263,46	5 262,45	5 519,09	7 856,53	1 349,07	1 378,82	1 511,20
731/7	4 958	652776	10 232,72	8 113,62	17 263,46	5 262,45	5 519,09	7 856,53	1 349,07	1 378,82	1 511,20
731/8	4 958	652776	10 232,72	8 113,62	17 263,46	5 262,45	5 519,09	7 856,53	1 349,07	1 378,82	1 511,20
731/10	912	652776	1 882,26	1 492,46	3 175,53	968,00	1 015,21	1 445,17	248,16	253,63	277,98
731/11	573	652776	1 182,60	937,70	1 995,15	608,19	637,85	907,98	155,91	159,35	174,65
731/14	56 627	652776	116 871,33	92 668,39	197 171,82	60 104,24	63 035,42	89 732,05	15 408,21	15 747,97	17 259,91
731/15	957	652776	1 975,13	1 566,10	3 332,22	1 015,77	1 065,30	1 516,48	260,40	266,14	291,69
731/16	1 378	652776	2 844,03	2 255,06	4 798,11	1 462,62	1 533,95	2 183,60	374,95	383,22	420,01

Tab. č. 2 – Průmyslová zóna (8502/6)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
213/2	400	736082	789,88	1 454,47	1 123,74	319,35	669,85	410,05	108,84	111,24	121,92
213/3	2 136	736082	4 217,96	7 766,86	6 000,76	1 705,33	3 576,99	2 189,69	581,21	594,02	651,05
213/97	36 229	736082	71 541,41	131 734,78	101 779,72	28 924,40	60 669,84	37 139,62	9 857,91	10 075,28	11 042,60
213/98	2 198	736082	4 340,39	7 992,30	6 174,94	1 754,83	3 680,82	2 253,25	598,08	611,26	669,95
213/105	124	736082	244,86	450,89	348,36	99,00	207,65	127,12	33,74	34,48	37,80
213/160	358	736082	706,94	1 301,75	1 005,75	285,82	599,51	367,00	97,41	99,56	109,12
213/163	1 925	736082	3 801,30	6 999,63	5 407,99	1 536,88	3 223,65	1 973,38	523,79	535,34	586,74
213/183	249	736082	491,70	905,41	699,53	198,80	416,98	255,26	67,75	69,25	75,90
213/185	733	736082	1 447,46	2 665,31	2 059,25	585,21	1 227,50	751,42	199,45	203,85	223,42
213/186	1 689	736082	3 335,27	6 141,49	4 744,98	1 348,46	2 828,43	1 731,45	459,58	469,71	514,81

Tab. č. 3 – Stará Bečva (8601)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
287/1	6 328	681423	13 019,92	11 551,29	15 674,81	6 075,48	6 038,71	7 837,78	1 721,85	1 759,82	1 928,77
287/2	1 089	681423	2 240,63	1 987,89	2 697,51	1 045,54	1 039,22	1 348,82	296,32	302,85	331,93
287/3	818	681423	1 683,04	1 493,20	2 026,23	785,36	780,60	1 013,16	222,58	227,49	249,33
287/4	1 183	681423	2 434,03	2 159,48	2 930,36	1 135,79	1 128,92	1 465,25	321,89	328,99	360,58

287/5	339	681423	697,50	618,82	839,72	325,47	323,50	419,88	92,24	94,28	103,33
287/6	4 724	681423	9 719,68	8 623,31	11 701,61	4 535,49	4 508,04	5 851,09	1 285,40	1 313,74	1 439,88
287/7	978	681423	2 012,24	1 785,27	2 422,56	938,97	933,29	1 211,34	266,11	271,98	298,09
287/8	457	681423	940,28	834,22	1 132,01	438,76	436,11	566,03	124,35	127,09	139,29
287/10	586	681423	1 205,70	1 069,70	1 451,55	562,62	559,21	725,81	159,45	162,97	178,61
287/11	1 791	681423	3 685,00	3 269,34	4 436,41	1 719,53	1 709,12	2 218,31	487,33	498,08	545,90
287/12	688	681423	1 415,57	1 255,89	1 704,21	660,55	656,55	852,15	187,20	191,33	209,70
287/13	1 476	681423	3 036,88	2 694,33	3 656,13	1 417,10	1 408,52	1 828,16	401,62	410,48	449,88
287/14	16 579	681423	34 111,46	30 263,72	41 067,11	15 917,42	15 821,07	20 534,55	4 511,15	4 610,62	5 053,28
287/15	713	681423	1 467,00	1 301,53	1 766,14	684,55	680,40	883,11	194,01	198,29	217,32
287/16	1 129	681423	2 322,93	2 060,90	2 796,60	1 083,95	1 077,39	1 398,37	307,20	313,97	344,12
287/17	7 193	681423	14 799,67	13 130,28	17 817,46	6 905,96	6 864,16	8 909,16	1 957,22	2 000,37	2 192,43
222/1	2 648	736082	5 448,29	4 833,73	6 559,24	2 542,33	2 526,94	3 279,78	720,52	736,41	807,11
222/2	5 671	736082	11 668,14	10 351,99	14 047,38	5 444,70	5 411,74	7 024,03	1 543,08	1 577,11	1 728,52
222/3	1 252	736082	2 576,00	2 285,43	3 101,27	1 202,04	1 194,76	1 550,71	340,67	348,18	381,61
222/4	4 637	736082	9 540,67	8 464,50	11 486,11	4 451,96	4 425,01	5 743,33	1 261,73	1 289,55	1 413,36
222/5	618	736082	1 271,54	1 128,11	1 530,82	593,34	589,75	765,45	168,16	171,87	188,37
222/6	594	736082	1 222,16	1 084,30	1 471,37	570,30	566,84	735,72	161,63	165,19	181,05
222/7	3 077	736082	6 330,96	5 616,83	7 621,90	2 954,21	2 936,33	3 811,14	837,25	855,71	937,87
222/8	2 228	736082	4 584,13	4 067,05	5 518,88	2 139,09	2 126,14	2 759,57	606,24	619,61	679,09
222/9	1 732	736082	3 563,61	3 161,64	4 290,26	1 662,88	1 652,82	2 145,23	471,28	481,67	527,91
222/10	1 150	736082	2 366,14	2 099,24	2 848,61	1 104,11	1 097,43	1 424,38	312,92	319,82	350,52
222/11	2 879	736082	5 923,57	5 255,40	7 131,44	2 764,11	2 747,38	3 565,89	783,38	800,65	877,52
222/12	114	736082	234,56	208,10	282,38	109,45	108,79	141,20	31,02	31,70	34,75
222/13	1 475	736082	3 034,83	2 692,50	3 653,66	1 416,14	1 407,57	1 826,92	401,35	410,20	449,58
222/14	2 384	736082	4 905,10	4 351,81	5 905,30	2 288,87	2 275,01	2 952,79	648,69	662,99	726,64
222/15	1 319	736082	2 713,86	2 407,74	3 267,24	1 266,37	1 258,70	1 633,70	358,90	366,81	402,03

222/16	518	736082	1 065,79	945,57	1 283,12	497,33	494,32	641,59	140,95	144,06	157,89
258/1	5 449	736082	11 211,37	9 946,74	13 497,48	5 231,56	5 199,89	6 749,07	1 482,67	1 515,37	1 660,86
258/2	1 928	736082	3 966,88	3 519,42	4 775,76	1 851,06	1 839,86	2 388,00	524,61	536,18	587,65
258/3	607	736082	1 248,91	1 108,03	1 503,57	582,78	579,25	751,82	165,16	168,81	185,01
258/4	3 679	736082	7 569,58	6 715,74	9 113,09	3 532,19	3 510,81	4 556,77	1 001,06	1 023,13	1 121,36
258/5	2 514	736082	5 172,58	4 589,12	6 227,32	2 413,68	2 399,07	3 113,81	684,06	699,14	766,27
258/6	334	736082	687,21	609,69	827,34	320,67	318,73	413,69	90,88	92,89	101,80

Tab. č. 4 – Hajnice (9402/6)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
769/0	250	652776	375,84	886,87	611,71	298,88	468,11	280,02	68,03	69,53	76,20
770/0	143	652776	214,98	507,29	349,90	170,96	267,76	160,17	38,91	39,77	43,59
773/0	973	652776	1 462,77	3 451,70	2 380,78	1 163,26	1 821,87	1 089,85	264,75	270,59	296,57
774/0	149	652776	224,00	528,57	364,58	178,13	278,99	166,89	40,54	41,44	45,42
505/1	245 699	680451	369 374,05	871 612,88	601 188,11	293 742,00	460 054,18	275 204,50	66 854,70	68 328,89	74 889,06
505/4	3 195	680451	4 803,24	11 334,21	7 817,68	3 819,74	5 982,41	3 578,68	869,36	888,53	973,84
505/6	159	680451	239,03	564,05	389,05	190,09	297,72	178,09	43,26	44,22	48,46
505/8	159	680451	239,03	564,05	389,05	190,09	297,72	178,09	43,26	44,22	48,46
505/9	6 861	680451	10 314,55	24 339,28	16 787,82	8 202,57	12 846,74	7 684,92	1 866,88	1 908,04	2 091,23
505/10	8 071	680451	12 133,62	28 631,73	19 748,51	9 649,17	15 112,38	9 040,23	2 196,12	2 244,55	2 460,04
505/11	494	680451	742,66	1 752,46	1 208,74	590,59	924,98	553,32	134,42	137,38	150,57
505/12	2 755	680451	4 141,76	9 773,31	6 741,07	3 293,70	5 158,54	3 085,84	749,64	766,17	839,72

505/13	2 510	680451	3 773,43	8 904,18	6 141,59	3 000,80	4 699,80	2 811,42	682,97	698,03	765,05
505/14	4 152	680451	6 241,95	14 729,15	10 159,31	4 963,87	7 774,33	4 650,61	1 129,76	1 154,67	1 265,53
505/15	1 097	680451	1 649,19	3 891,59	2 684,19	1 311,50	2 054,06	1 228,74	298,49	305,08	334,37
505/16	1 842	680451	2 769,19	6 534,46	4 507,09	2 202,18	3 449,02	2 063,20	501,21	512,26	561,44
505/17	14 152	680451	21 275,55	50 203,97	34 627,79	16 919,23	26 498,63	15 851,49	3 850,76	3 935,67	4 313,53
505/18	952	680451	1 431,20	3 377,20	2 329,40	1 138,15	1 782,55	1 066,32	259,04	264,75	290,17
505/19	1 891	680451	2 842,85	6 708,29	4 626,99	2 260,76	3 540,77	2 118,09	514,54	525,89	576,38
505/20	1 942	680451	2 919,53	6 889,21	4 751,78	2 321,73	3 636,26	2 175,21	528,42	540,07	591,92
505/21	2 481	680451	3 729,84	8 801,30	6 070,63	2 966,12	4 645,50	2 778,94	675,08	689,97	756,21
505/22	8 597	680451	12 924,39	30 497,71	21 035,55	10 278,02	16 097,28	9 629,40	2 339,24	2 390,83	2 620,37
505/23	1 055	680451	1 586,04	3 742,59	2 581,42	1 261,29	1 975,41	1 181,69	287,07	293,40	321,56
505/24	1 671	680451	2 512,11	5 927,84	4 088,68	1 997,74	3 128,83	1 871,67	454,68	464,71	509,32
505/25	3 141	680451	4 722,05	11 142,64	7 685,55	3 755,18	5 881,30	3 518,20	854,67	873,51	957,38
505/26	3 279	680451	4 929,52	11 632,19	8 023,21	3 920,16	6 139,70	3 672,77	892,22	911,89	999,44
505/27	4 121	680451	6 195,35	14 619,17	10 083,46	4 926,80	7 716,28	4 615,88	1 121,32	1 146,05	1 256,08
505/28	6 637	680451	9 977,80	23 544,64	16 239,73	7 934,77	12 427,32	7 434,02	1 805,93	1 845,75	2 022,96
505/33	6 795	680451	10 215,33	24 105,14	16 626,33	8 123,67	12 723,16	7 611,00	1 848,92	1 889,69	2 071,12
505/34	589	680451	885,48	2 089,47	1 441,19	704,17	1 102,86	659,73	160,27	163,80	179,53
505/35	816	680451	1 226,74	2 894,75	1 996,63	975,56	1 527,90	913,99	222,03	226,93	248,72
505/36	849	680451	1 276,35	3 011,81	2 077,37	1 015,01	1 589,69	950,95	231,01	236,11	258,78
505/37	1 017	680451	1 528,92	3 607,79	2 488,44	1 215,86	1 904,26	1 139,13	276,73	282,83	309,98
505/38	557	680451	837,37	1 975,95	1 362,89	665,91	1 042,94	623,89	151,56	154,90	169,77
505/39	812	680451	1 220,73	2 880,56	1 986,84	970,78	1 520,41	909,51	220,95	225,82	247,50
505/40	940	680451	1 413,16	3 334,63	2 300,04	1 123,80	1 760,08	1 052,88	255,77	261,41	286,51
505/41	716	680451	1 076,41	2 540,00	1 751,94	856,00	1 340,66	801,98	194,82	199,12	218,24
505/42	5 480	680451	8 238,41	19 440,20	13 408,73	6 551,54	10 260,92	6 138,08	1 491,11	1 523,99	1 670,30
505/43	3 834	680451	5 763,88	13 601,05	9 381,22	4 583,69	7 178,90	4 294,42	1 043,23	1 066,24	1 168,60

505/44	5 033	680451	7 566,41	17 854,48	12 314,99	6 017,13	9 423,94	5 637,40	1 369,48	1 399,68	1 534,06
505/45	1 505	680451	2 262,56	5 338,96	3 682,51	1 799,28	2 818,01	1 685,73	409,51	418,54	458,72
505/46	2 203	680451	3 311,90	7 815,10	5 390,41	2 633,77	4 124,96	2 467,55	599,44	612,65	671,47
505/47	1 426	680451	2 143,79	5 058,71	3 489,21	1 704,83	2 670,09	1 597,25	388,01	396,57	434,64
505/48	1 892	680451	2 844,36	6 711,84	4 629,44	2 261,95	3 542,64	2 119,21	514,81	526,17	576,68
505/49	858	680451	1 289,88	3 043,74	2 099,40	1 025,77	1 606,54	961,04	233,46	238,61	261,52
505/50	10 922	680451	16 419,70	38 745,60	26 724,47	13 057,64	20 450,68	12 233,60	2 971,88	3 037,41	3 329,03
505/51	902	680451	1 356,03	3 199,83	2 207,06	1 078,37	1 688,93	1 010,32	245,43	250,85	274,93
505/52	708	680451	1 064,38	2 511,62	1 732,37	846,44	1 325,68	793,02	192,65	196,89	215,80
505/53	929	680451	1 396,62	3 295,61	2 273,12	1 110,65	1 739,49	1 040,56	252,78	258,35	283,16
505/54	881	680451	1 324,46	3 125,33	2 155,67	1 053,27	1 649,61	986,80	239,72	245,01	268,53
505/55	903	680451	1 357,53	3 203,38	2 209,50	1 079,57	1 690,80	1 011,44	245,71	251,12	275,23
505/56	1 692	680451	2 543,69	6 002,34	4 140,07	2 022,85	3 168,15	1 895,19	460,39	470,55	515,72
505/57	2 748	680451	4 131,23	9 748,48	6 723,94	3 285,33	5 145,44	3 078,00	747,73	764,22	837,59
505/58	1 897	680451	2 851,87	6 729,57	4 641,67	2 267,93	3 552,00	2 124,81	516,17	527,56	578,21
505/59	3 097	680451	4 655,91	10 986,55	7 577,89	3 702,57	5 798,92	3 468,91	842,69	861,28	943,97
505/60	3 096	680451	4 654,40	10 983,01	7 575,44	3 701,38	5 797,04	3 467,79	842,42	861,00	943,66
505/61	3 852	680451	5 790,94	13 664,90	9 425,26	4 605,20	7 212,60	4 314,58	1 048,13	1 071,24	1 174,09
505/62	2 230	680451	3 352,49	7 910,89	5 456,47	2 666,05	4 175,52	2 497,80	606,78	620,16	679,70
505/63	3 087	680451	4 640,87	10 951,08	7 553,42	3 690,62	5 780,19	3 457,71	839,97	858,49	940,92
505/64	1 452	680451	2 182,88	5 150,94	3 552,82	1 735,92	2 718,77	1 626,37	395,09	403,80	442,57
505/65	1 288	680451	1 936,33	4 569,16	3 151,54	1 539,85	2 411,69	1 442,67	350,46	358,19	392,58
505/66	305	680451	458,52	1 081,98	746,29	364,64	571,09	341,63	82,99	84,82	92,96
505/67	1 263	680451	1 898,74	4 480,47	3 090,37	1 509,96	2 364,88	1 414,67	343,66	351,24	384,96
505/68	501	680451	753,18	1 777,29	1 225,87	598,96	938,09	561,16	136,32	139,33	152,70
505/69	3 586	680451	5 391,05	12 721,27	8 774,40	4 287,19	6 714,53	4 016,64	975,75	997,27	1 093,01
505/70	1 075	680451	1 616,11	3 813,54	2 630,36	1 285,20	2 012,86	1 204,09	292,51	298,96	327,66

505/71	109	680451	163,87	386,68	266,71	130,31	204,09	122,09	29,66	30,31	33,22
505/72	985	680451	1 480,81	3 494,27	2 410,15	1 177,60	1 844,34	1 103,29	268,02	273,93	300,23
505/73	950	680451	1 428,19	3 370,11	2 324,51	1 135,76	1 778,81	1 064,08	258,50	264,20	289,56
505/74	4 211	680451	6 330,65	14 938,45	10 303,68	5 034,40	7 884,80	4 716,69	1 145,81	1 171,08	1 283,51
505/75	911	680451	1 369,56	3 231,76	2 229,08	1 089,13	1 705,78	1 020,40	247,88	253,35	277,67
505/76	390	680451	586,31	1 383,52	954,27	466,26	730,25	436,83	106,12	108,46	118,87
505/77	5 457	680451	8 203,84	19 358,61	13 352,45	6 524,04	10 217,85	6 112,32	1 484,85	1 517,59	1 663,29
505/80	785	680451	1 180,14	2 784,77	1 920,78	938,50	1 469,86	879,27	213,60	218,31	239,27
505/81	785	680451	1 180,14	2 784,77	1 920,78	938,50	1 469,86	879,27	213,60	218,31	239,27
505/82	995	680451	1 495,84	3 529,74	2 434,61	1 189,56	1 863,07	1 114,49	270,74	276,71	303,28
505/83	890	680451	1 337,99	3 157,26	2 177,69	1 064,03	1 666,46	996,88	242,17	247,51	271,27
505/84	1 084	680451	1 629,64	3 845,47	2 652,38	1 295,96	2 029,71	1 214,18	294,96	301,46	330,40
505/85	2 680	680451	4 029,00	9 507,25	6 557,55	3 204,04	5 018,11	3 001,84	729,23	745,31	816,86
505/86	11 478	680451	17 255,57	40 718,00	28 084,92	13 722,36	21 491,75	12 856,37	3 123,16	3 192,03	3 498,49
505/87	815	680451	1 225,24	2 891,20	1 994,18	974,36	1 526,03	912,87	221,76	226,65	248,41
505/88	676	680451	1 016,27	2 398,10	1 654,07	808,18	1 265,76	757,18	183,94	188,00	206,04
505/91	820	680451	1 232,76	2 908,94	2 006,42	980,34	1 535,39	918,47	223,12	228,04	249,94
505/92	1 008	680451	1 515,39	3 575,86	2 466,42	1 205,10	1 887,41	1 129,05	274,28	280,32	307,24
505/93	4 898	680451	7 363,46	17 375,57	11 984,66	5 855,74	9 171,16	5 486,19	1 332,75	1 362,13	1 492,91
505/95	914	680451	1 374,07	3 242,40	2 236,42	1 092,72	1 711,40	1 023,76	248,70	254,18	278,59
505/96	967	680451	1 453,75	3 430,42	2 366,10	1 156,08	1 810,64	1 083,13	263,12	268,92	294,74
505/97	815	680451	1 225,24	2 891,20	1 994,18	974,36	1 526,03	912,87	221,76	226,65	248,41
505/98	848	680451	1 274,85	3 008,27	2 074,93	1 013,81	1 587,82	949,83	230,74	235,83	258,47
505/99	900	680451	1 353,02	3 192,73	2 202,16	1 075,98	1 685,19	1 008,08	244,89	250,29	274,32
505/100	6 574	680451	9 883,09	23 321,15	16 085,58	7 859,45	12 309,35	7 363,46	1 788,79	1 828,23	2 003,76
505/101	838	680451	1 259,82	2 972,79	2 050,46	1 001,86	1 569,10	938,63	228,02	233,05	255,42
505/102	906	680451	1 362,04	3 214,02	2 216,84	1 083,16	1 696,42	1 014,80	246,52	251,96	276,15

505/103	897	680451	1 348,51	3 182,09	2 194,82	1 072,40	1 679,57	1 004,72	244,07	249,46	273,41
505/104	1 003	680451	1 507,87	3 558,12	2 454,19	1 199,12	1 878,05	1 123,45	272,92	278,93	305,71
505/105	1 052	680451	1 581,53	3 731,95	2 574,08	1 257,70	1 969,80	1 178,33	286,25	292,56	320,65
505/106	948	680451	1 425,19	3 363,01	2 319,61	1 133,37	1 775,06	1 061,84	257,95	263,64	288,95
505/107	905	680451	1 360,54	3 210,47	2 214,40	1 081,96	1 694,55	1 013,68	246,25	251,68	275,84
505/108	1 015	680451	1 525,91	3 600,69	2 483,55	1 213,47	1 900,52	1 136,89	276,18	282,27	309,37
505/109	958	680451	1 440,22	3 398,49	2 344,08	1 145,32	1 793,79	1 073,04	260,67	266,42	292,00
505/111	10 506	680451	15 794,30	37 269,85	25 706,59	12 560,30	19 671,75	11 767,64	2 858,68	2 921,72	3 202,23
505/112	8 230	680451	12 372,65	29 195,78	20 137,56	9 839,26	15 410,10	9 218,32	2 239,38	2 288,76	2 508,50
505/116	4 977	680451	7 482,22	17 655,82	12 177,96	5 950,18	9 319,08	5 574,68	1 354,24	1 384,10	1 516,99
505/117	4 080	680451	6 133,71	14 473,73	9 983,14	4 877,79	7 639,51	4 569,96	1 110,17	1 134,65	1 243,58
505/120	8 095	680451	12 169,70	28 716,87	19 807,23	9 677,86	15 157,32	9 067,11	2 202,65	2 251,22	2 467,36
505/121	3 950	680451	5 938,27	14 012,56	9 665,05	4 722,37	7 396,10	4 424,35	1 074,80	1 098,50	1 203,96
505/122	984	680451	1 479,31	3 490,72	2 407,70	1 176,41	1 842,47	1 102,17	267,75	273,65	299,92
505/123	3 550	680451	5 336,93	12 593,56	8 686,31	4 244,15	6 647,13	3 976,31	965,96	987,26	1 082,04
505/125	2 860	680451	4 299,61	10 145,80	6 997,99	3 419,23	5 355,15	3 203,45	778,21	795,37	871,73
505/126	2 256	680451	3 391,58	8 003,12	5 520,09	2 697,13	4 224,20	2 526,92	613,86	627,39	687,63
505/127	4 158	680451	6 250,97	14 750,43	10 173,99	4 971,04	7 785,56	4 657,33	1 131,39	1 156,34	1 267,36
505/128	2 203	680451	3 311,90	7 815,10	5 390,41	2 633,77	4 124,96	2 467,55	599,44	612,65	671,47
505/129	3 587	680451	5 392,55	12 724,82	8 776,84	4 288,39	6 716,41	4 017,76	976,02	997,54	1 093,32
505/130	4 120	680451	6 193,84	14 615,63	10 081,01	4 925,61	7 714,41	4 614,76	1 121,05	1 145,77	1 255,78
505/131	5 442	680451	8 181,29	19 305,40	13 315,75	6 506,11	10 189,76	6 095,52	1 480,77	1 513,42	1 658,72
505/132	6 866	680451	10 322,07	24 357,01	16 800,06	8 208,55	12 856,10	7 690,52	1 868,24	1 909,43	2 092,76
505/133	2 250	680451	3 382,56	7 981,84	5 505,41	2 689,96	4 212,97	2 520,20	612,23	625,73	685,80
505/135	6 772	680451	10 180,75	24 023,55	16 570,05	8 096,17	12 680,10	7 585,24	1 842,66	1 883,29	2 064,11
505/136	231	680451	347,28	819,47	565,22	276,17	432,53	258,74	62,86	64,24	70,41
505/137	2 000	680451	3 006,72	7 094,96	4 893,70	2 391,07	3 744,86	2 240,18	544,20	556,20	609,60

505/138	3 967	680451	5 963,83	14 072,86	9 706,65	4 742,69	7 427,93	4 443,39	1 079,42	1 103,22	1 209,14
505/140	6 371	680451	9 577,91	22 601,01	15 588,87	7 616,76	11 929,25	7 136,08	1 733,55	1 771,78	1 941,88
505/142	4 229	680451	6 357,71	15 002,30	10 347,72	5 055,92	7 918,51	4 736,85	1 150,71	1 176,08	1 289,00
505/143	2 037	680451	3 062,34	7 226,22	4 984,23	2 435,31	3 814,14	2 281,62	554,27	566,49	620,88
505/144	1 933	680451	2 905,99	6 857,28	4 729,76	2 310,97	3 619,41	2 165,13	525,97	537,57	589,18
505/145	1 637	680451	2 461,00	5 807,23	4 005,49	1 957,09	3 065,17	1 833,58	445,43	455,25	498,96
505/146	2 008	680451	3 018,75	7 123,34	4 913,27	2 400,64	3 759,84	2 249,14	546,38	558,42	612,04
505/147	1 924	680451	2 892,46	6 825,36	4 707,74	2 300,21	3 602,56	2 155,05	523,52	535,06	586,44
505/148	2 043	680451	3 071,36	7 247,51	4 998,91	2 442,48	3 825,37	2 288,34	555,90	568,16	622,71
505/149	1 005	680451	1 510,88	3 565,22	2 459,08	1 201,51	1 881,79	1 125,69	273,46	279,49	306,32
505/150	1 915	680451	2 878,93	6 793,43	4 685,71	2 289,45	3 585,70	2 144,97	521,07	532,56	583,69
505/151	114	680451	171,38	404,41	278,94	136,29	213,46	127,69	31,02	31,70	34,75

Tab. č. 5 – Pod nadjezdem (9501)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
338/3	2 024	681423	4 319,11	3 435,39	5 475,36	2 066,72	2 157,91	2 592,55	550,73	562,87	616,92
338/5	2 184	681423	4 660,55	3 706,96	5 908,19	2 230,10	2 328,50	2 797,49	594,27	607,37	665,68
338/6	2 957	681423	6 310,09	5 018,99	7 999,32	3 019,41	3 152,64	3 787,63	804,60	822,34	901,29
338/7	1 946	681423	4 152,67	3 302,99	5 264,35	1 987,07	2 074,75	2 492,64	529,51	541,18	593,14
338/8	12 050	681423	25 714,10	20 452,77	32 597,85	12 304,33	12 847,26	15 434,87	3 278,81	3 351,11	3 672,84
338/9	3 778	681423	8 062,06	6 412,49	10 220,31	3 857,74	4 027,96	4 839,25	1 027,99	1 050,66	1 151,53
338/10	944	681423	2 014,45	1 602,27	2 553,72	963,92	1 006,46	1 209,17	256,86	262,53	287,73

338/11	5 438	681423	11 604,42	9 230,05	14 710,96	5 552,77	5 797,79	6 965,55	1 479,68	1 512,31	1 657,50
338/12	4 152	681423	8 860,16	7 047,29	11 232,06	4 239,63	4 426,71	5 318,31	1 129,76	1 154,67	1 265,53
338/13	11 947	681423	25 494,30	20 277,94	32 319,22	12 199,15	12 737,45	15 302,94	3 250,78	3 322,46	3 641,45
338/14	3 932	681423	8 390,69	6 673,88	10 636,91	4 014,99	4 192,15	5 036,51	1 069,90	1 093,49	1 198,47
338/15	4 240	681423	9 047,95	7 196,66	11 470,12	4 329,49	4 520,53	5 431,02	1 153,70	1 179,14	1 292,35
338/16	1 990	681423	4 246,56	3 377,68	5 383,38	2 032,00	2 121,66	2 548,99	541,48	553,42	606,55
338/17	13 829	681423	29 510,39	23 472,31	37 410,43	14 120,87	14 743,97	17 713,59	3 762,87	3 845,84	4 215,08
338/18	1 869	681423	3 988,35	3 172,30	5 056,05	1 908,45	1 992,66	2 394,01	508,55	519,77	569,67
338/19	5 039	681423	10 752,97	8 552,82	13 631,58	5 145,35	5 372,40	6 454,47	1 371,11	1 401,35	1 535,89
338/20	5 984	681423	12 769,56	10 156,79	16 188,01	6 110,30	6 379,92	7 664,92	1 628,25	1 664,15	1 823,92
338/22	3 679	681423	7 850,80	6 244,46	9 952,49	3 756,65	3 922,41	4 712,44	1 001,06	1 023,13	1 121,36
338/23	2 396	681423	5 112,94	4 066,79	6 481,70	2 446,57	2 554,53	3 069,04	651,95	666,33	730,30
338/24	4 034	681423	8 608,35	6 847,01	10 912,84	4 119,14	4 300,90	5 167,16	1 097,65	1 121,86	1 229,56
338/25	3 611	681423	7 705,69	6 129,04	9 768,53	3 687,21	3 849,91	4 625,34	982,55	1 004,22	1 100,63
338/26	12 910	681423	27 549,29	21 912,47	34 924,34	13 182,48	13 764,16	16 536,44	3 512,81	3 590,27	3 934,97
338/27	4 100	681423	8 749,20	6 959,03	11 091,39	4 186,53	4 371,27	5 251,70	1 115,61	1 140,21	1 249,68
338/28	3 551	681423	7 577,66	6 027,20	9 606,22	3 625,95	3 785,94	4 548,48	966,23	987,53	1 082,34
338/29	2 141	681423	4 568,79	3 633,97	5 791,87	2 186,19	2 282,65	2 742,41	582,57	595,41	652,58
338/30	8 724	681423	18 616,58	14 807,46	23 600,30	8 908,13	9 301,21	11 174,59	2 373,80	2 426,14	2 659,08
338/31	2 371	681423	5 059,60	4 024,36	6 414,07	2 421,04	2 527,87	3 037,02	645,15	659,38	722,68
338/32	1 987	681423	4 240,16	3 372,58	5 375,26	2 028,94	2 118,47	2 545,15	540,66	552,58	605,64
338/33	1 919	681423	4 095,05	3 257,17	5 191,31	1 959,50	2 045,97	2 458,05	522,16	533,67	584,91
338/34	6 298	681423	13 439,62	10 689,75	17 037,45	6 430,93	6 714,69	8 067,12	1 713,69	1 751,47	1 919,63
338/35	16 171	681423	34 508,11	27 447,44	43 746,05	16 512,31	17 240,92	20 713,47	4 400,13	4 497,16	4 928,92
338/36	89	681423	189,92	151,06	240,76	90,88	94,89	114,00	24,22	24,75	27,13
338/37	49 379	681423	105 372,32	83 812,21	133 580,86	50 421,19	52 646,06	63 249,66	13 436,03	13 732,30	15 050,72
338/43	5 114	681423	10 913,02	8 680,12	13 834,47	5 221,94	5 452,36	6 550,53	1 391,52	1 422,20	1 558,75

338/44	10 232	681423	21 834,58	17 367,03	27 679,77	10 447,96	10 908,98	13 106,19	2 784,13	2 845,52	3 118,71
338/45	19 525	681423	41 665,37	33 140,27	52 819,34	19 937,09	20 816,83	25 009,61	5 312,75	5 429,90	5 951,22
338/46	10 109	681423	21 572,10	17 158,26	27 347,03	10 322,36	10 777,84	12 948,64	2 750,66	2 811,31	3 081,22
338/47	12 550	681423	26 781,07	21 301,43	33 950,46	12 814,88	13 380,35	16 075,32	3 414,86	3 490,16	3 825,24
338/48	11 400	681423	24 327,03	19 349,51	30 839,46	11 640,61	12 154,26	14 602,28	3 101,94	3 170,34	3 474,72
338/49	3 694	681423	7 882,81	6 269,92	9 993,07	3 771,97	3 938,41	4 731,65	1 005,14	1 027,30	1 125,93
338/50	1 612	681423	3 439,93	2 736,09	4 360,81	1 646,02	1 718,65	2 064,81	438,63	448,30	491,34
338/51	2 163	681423	4 615,73	3 671,31	5 851,38	2 208,65	2 306,11	2 770,59	588,55	601,53	659,28

Tab. č. 6 – Dráhy (9502)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
313/1	1 634	681423	2 182,52	2 580,17	5 560,18	1 621,03	1 749,40	2 673,34	444,61	454,42	498,04
313/2	29 749	681423	39 735,44	46 975,16	101 230,05	29 512,88	31 849,99	48 671,51	8 094,70	8 273,20	9 067,50
313/3	6 016	681423	8 035,51	9 499,56	20 471,27	5 968,25	6 440,87	9 842,61	1 636,95	1 673,05	1 833,68
313/4	61	681423	81,48	96,32	207,57	60,52	65,31	99,80	16,60	16,96	18,59
313/6	755	681423	1 008,45	1 192,18	2 569,12	749,01	808,32	1 235,23	205,44	209,97	230,12
313/7	5 612	681423	7 495,89	8 861,63	19 096,54	5 567,46	6 008,34	9 181,64	1 527,03	1 560,70	1 710,54
313/8	67	681423	89,49	105,80	227,99	66,47	71,73	109,62	18,23	18,63	20,42
313/9	733	681423	979,06	1 157,44	2 494,26	727,18	784,77	1 199,24	199,45	203,85	223,42
313/10	4 819	681423	6 436,69	7 609,44	16 398,12	4 780,75	5 159,34	7 884,23	1 311,25	1 340,16	1 468,83
313/11	242	681423	323,24	382,13	823,48	240,08	259,09	395,93	65,85	67,30	73,76
313/14	7 604	681423	10 156,59	12 007,10	25 874,93	7 543,65	8 141,02	12 440,69	2 069,05	2 114,67	2 317,70

313/15	3 213	681423	4 291,57	5 073,49	10 933,21	3 187,50	3 439,91	5 256,70	874,26	893,54	979,32
313/16	1 536	681423	2 051,62	2 425,42	5 226,71	1 523,81	1 644,48	2 513,01	417,95	427,16	468,17
313/17	241	681423	321,90	380,55	820,08	239,09	258,02	394,29	65,58	67,02	73,46
313/18	904	681423	1 207,46	1 427,46	3 076,14	896,82	967,84	1 479,01	245,98	251,40	275,54
313/19	907	681423	1 211,47	1 432,20	3 086,34	899,80	971,06	1 483,92	246,79	252,24	276,45
313/20	1 597	681423	2 133,10	2 521,74	5 434,28	1 584,32	1 709,79	2 612,81	434,54	444,13	486,77
368/0	1 945	681423	2 597,92	3 071,25	6 618,46	1 929,56	2 082,36	3 182,16	529,23	540,90	592,84

Tab. č. 7 – Niva (9503/1)

Parcela	Výměra (m²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
307/3	37 693	681423	53 307,70	62 765,63	143 176,11	44 091,31	40 382,85	48 338,48	10 256,27	10 482,42	11 488,83
307/7	10 651	681423	15 063,28	17 735,83	40 457,61	12 458,99	11 411,08	13 659,12	2 898,14	2 962,04	3 246,42
307/8	843	681423	1 192,22	1 403,75	3 202,12	986,10	903,16	1 081,09	229,38	234,44	256,95
307/9	671	681423	948,97	1 117,34	2 548,78	784,90	718,88	860,51	182,58	186,61	204,52
307/10	493	681423	697,23	820,93	1 872,65	576,69	528,18	632,24	134,15	137,10	150,27
307/11	555	681423	784,91	924,17	2 108,16	649,21	594,61	711,75	151,02	154,35	169,16
307/12	475	681423	671,77	790,96	1 804,28	555,63	508,90	609,15	129,25	132,10	144,78
307/13	627	681423	886,74	1 044,07	2 381,65	733,43	671,74	804,08	170,61	174,37	191,11
307/14	711	681423	1 005,54	1 183,94	2 700,72	831,69	761,74	911,80	193,46	197,73	216,71
307/15	1 010	681423	1 428,40	1 681,83	3 836,46	1 181,45	1 082,08	1 295,25	274,82	280,88	307,85
307/16	2 074	681423	2 933,18	3 453,58	7 878,05	2 426,06	2 222,00	2 659,75	564,34	576,78	632,16
307/17	491	681423	694,40	817,60	1 865,05	574,35	526,04	629,67	133,60	136,55	149,66

307/19	6 502	681423	9 195,52	10 827,00	24 697,72	7 605,70	6 966,00	8 338,33	1 769,19	1 808,21	1 981,81
307/20	283	681423	400,24	471,25	1 074,97	331,04	303,20	362,93	77,00	78,70	86,26
307/21	1 302	681423	1 841,37	2 168,06	4 945,62	1 523,01	1 394,91	1 669,72	354,27	362,09	396,85
307/22	78	681423	110,31	129,88	296,28	91,24	83,57	100,03	21,22	21,69	23,77
307/23	2 336	681423	3 303,71	3 889,86	8 873,25	2 732,53	2 502,70	2 995,75	635,63	649,64	712,01

Tab. č. 8 – U obory (9504/1)

Parcela	Výměra (m²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
308/1	15 074	681423	21 713,34	17 743,76	52 486,76	17 990,23	15 879,46	22 999,40	4 101,64	4 192,08	4 594,56
308/21	565	681423	813,85	665,07	1 967,30	674,31	595,19	862,06	153,74	157,13	172,21
308/22	534	681423	769,20	628,58	1 859,36	637,31	562,53	814,76	145,30	148,51	162,76
308/23	741	681423	1 067,37	872,24	2 580,12	884,35	780,59	1 130,59	201,63	206,07	225,86
308/24	2 707	681423	3 899,30	3 186,44	9 425,61	3 230,70	2 851,65	4 130,25	736,57	752,82	825,09
308/25	4 327	681423	6 232,83	5 093,35	15 066,35	5 164,11	4 558,21	6 601,99	1 177,38	1 203,34	1 318,87
308/29	4 152	681423	5 980,75	4 887,36	14 457,01	4 955,25	4 373,86	6 334,98	1 129,76	1 154,67	1 265,53
308/30	886	681423	1 276,24	1 042,92	3 085,00	1 057,41	933,34	1 351,83	241,08	246,40	270,05
308/31	2 664	681423	3 837,36	3 135,82	9 275,89	3 179,38	2 806,35	4 064,64	724,87	740,86	811,99

Tab. č. 9 – Za zahradami (9603/1)

Parcela	Výměra (m ²)	K.ú.	Hrubý výnos z plodin 2012 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2013 (Kč)	Hrubý výnos z plodin 2014 (Kč)	Náklady na plodiny 2012 (Kč)	Náklady na plodiny 2013 (Kč)	Náklady na plodiny 2014 (Kč)	Náklady na dopravu 2012 (Kč)	Náklady na dopravu 2013 (Kč)	Náklady na dopravu 2014 (Kč)
270/1	11 392	681423	23 947,12	22 426,29	26 124,13	8 555,15	13 549,26	11 595,29	3 099,76	3 168,12	3 472,28
270/21	6 383	681423	13 417,70	12 565,57	14 637,50	4 793,50	7 591,72	6 496,90	1 736,81	1 775,11	1 945,54
270/22	10 700	681423	22 492,47	21 064,02	24 537,24	8 035,48	12 726,22	10 890,94	2 911,47	2 975,67	3 261,36
270/23	5 810	681423	12 213,20	11 437,57	13 323,49	4 363,19	6 910,22	5 913,68	1 580,90	1 615,76	1 770,89
270/24	3 291	681423	6 918,01	6 478,66	7 546,92	2 471,47	3 914,20	3 349,73	895,48	915,23	1 003,10
270/25	1 160	681423	2 438,44	2 283,58	2 660,11	871,14	1 379,66	1 180,70	315,64	322,60	353,57
270/26	3 578	681423	7 521,31	7 043,65	8 205,07	2 687,00	4 255,55	3 641,85	973,57	995,04	1 090,57
270/27	2 948	681423	6 196,99	5 803,43	6 760,35	2 213,89	3 506,25	3 000,61	802,15	819,84	898,55
270/28	3 793	681423	7 973,27	7 466,90	8 698,11	2 848,46	4 511,27	3 860,69	1 032,08	1 054,83	1 156,11
270/29	772	681423	1 622,82	1 519,76	1 770,35	579,76	918,19	785,78	210,06	214,69	235,31
270/31	3 062	681423	6 436,63	6 027,85	7 021,78	2 299,50	3 641,84	3 116,64	833,17	851,54	933,30
270/32	2 689	681423	5 652,55	5 293,57	6 166,41	2 019,38	3 198,21	2 736,99	731,68	747,81	819,61
270/33	731	681423	1 536,64	1 439,05	1 676,33	548,97	869,43	744,04	198,91	203,29	222,81
270/34	2 460	681423	5 171,17	4 842,76	5 641,27	1 847,41	2 925,84	2 503,90	669,37	684,13	749,81
270/35	2 178	681423	4 578,37	4 287,61	4 994,59	1 635,63	2 590,44	2 216,87	592,63	605,70	663,85
270/36	78	681423	163,96	153,55	178,87	58,58	92,77	79,39	21,22	21,69	23,77

PŘÍLOHA Č. 2 – CENA ZJIŠTĚNÁ

Tab. č. 1 – Kučiska přední (0401)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m ²)
727	62213	5 889	4,44	60	0	41 835,46	7,10
730	62213	2 034	4,44	60	0	14 449,54	7,10
731/1	62213	12 662	4,44	60	0	737 623,39	11,46
	65800	51 698	7,83	60	0		
731/2	65800	18 961	7,83	60	0	237 543,41	12,53
731/3	65800	4 958	7,83	60	0	62 113,82	12,53
731/4	65800	4 958	7,83	60	0	62 113,82	12,53
731/5	65800	4 958	7,83	60	0	62 113,82	12,53
731/6	65800	4 958	7,83	60	0	62 113,82	12,53
731/7	65800	4 958	7,83	60	0	62 113,82	12,53
731/8	65800	4 958	7,83	60	0	62 113,82	12,53
731/10	65800	912	7,83	60	0	11 425,54	12,53
731/11	65800	573	7,83	60	0	7 178,54	12,53
731/14	65800	56 627	7,83	60	0	709 423,06	12,53
731/15	65800	957	7,83	60	0	11 989,30	12,53
731/16	65800	1 378	7,83	60	0	17 263,58	12,53

Tab. č. 2 – Průmyslová zóna (8502/6)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m ²)
213/2	65900	400	6,64	60	0	4 249,60	10,62

213/3	65900	2 136	6,64	60	0	22 692,86	10,62
213/97	65900	36 229	6,64	60	0	384 896,90	10,62
213/98	65900	2 198	6,64	60	0	23 351,55	10,62
213/105	65900	124	6,64	60	0	1 317,38	10,62
213/160	65900	358	6,64	60	0	3 803,39	10,62
213/163	65900	1 925	6,64	60	0	20 451,20	10,62
213/183	65900	249	6,64	60	0	2 645,38	10,62
213/185	65900	733	6,64	60	0	7 787,39	10,62
213/186	65900	1 689	6,64	60	0	17 943,94	10,62

Tab. č. 3 – Stará Bečva (8601)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m²)
287/1	62213	6 328	4,44	60	0	44 954,11	7,10
287/2	62213	1 089	4,44	60	0	7 736,26	7,10
287/3	62213	818	4,44	60	0	5 811,07	7,10
287/4	62213	1 183	4,44	60	0	8 404,03	7,10
287/5	62213	339	4,44	60	0	2 408,26	7,10
287/6	62213	4 724	4,44	60	0	33 559,30	7,10
287/7	62213	978	4,44	60	0	6 947,71	7,10
287/8	62213	457	4,44	60	0	3 246,53	7,10
287/10	62213	586	4,44	60	0	4 162,94	7,10
287/11	62213	1 791	4,44	60	0	12 723,26	7,10
287/12	62213	688	4,44	60	0	4 887,55	7,10
287/13	62213	1 476	4,44	60	0	10 485,50	7,10

287/14	62213	16 579	4,44	60	0	117 777,22	7,10
287/15	62213	713	4,44	60	0	5 065,15	7,10
287/16	62213	1 129	4,44	60	0	8 020,42	7,10
287/17	62213	7 193	4,44	60	0	51 099,07	7,10
222/1	62212	2 648	5,25	60	0	22 243,20	8,40
222/2	62212	5 671	5,25	60	0	47 636,40	8,40
222/3	62212	1 252	5,25	60	0	10 516,80	8,40
222/4	62212	4 637	5,25	60	0	38 950,80	8,40
222/5	62212	618	5,25	60	0	5 191,20	8,40
222/6	62212	594	5,25	60	0	4 989,60	8,40
222/7	62212	3 077	5,25	60	0	25 846,80	8,40
222/8	62212	2 228	5,25	60	0	18 715,20	8,40
222/9	62212	1 732	5,25	60	0	14 548,80	8,40
222/10	62212	1 150	5,25	60	0	9 660,00	8,40
222/11	62212	2 879	5,25	60	0	24 183,60	8,40
222/12	62212	114	5,25	60	0	957,60	8,40
222/13	62212	1 475	5,25	60	0	12 390,00	8,40
222/14	62212	2 384	5,25	60	0	20 025,60	8,40
222/15	62212	1 319	5,25	60	0	11 079,60	8,40
222/16	62212	518	5,25	60	0	4 351,20	8,40
258/1	62212	5 449	5,25	60	0	45 771,60	8,40
258/2	62212	1 928	5,25	60	0	16 195,20	8,40
258/3	62212	262	5,25	60	0	6 522,96	10,75
	65800	345	7,83	60	0		
258/4	65800	1 103	7,83	60	0	35 456,78	9,64
	62212	2 576	5,25	60	0		
258/5	62212	2 514	5,25	60	0	21 117,60	8,40

258/6	65800	51	7,83	60	0	3 016,13	9,03
	62212	283	5,25	60	0		

Tab. č. 4 – Hajnice (9402/6)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m ²)
769/0	65800	250	7,83	60	0	3 132,00	12,53
770/0	65800	143	7,83	60	0	1 791,50	12,53
773/0	65800	973	7,83	60	0	12 189,74	12,53
774/0	65800	149	7,83	60	0	1 866,67	12,53
505/1	65800	85 427	7,83	60	0	1 987 007,82	8,09
	67001	159 445	3,54	60	0		
	65600	827	10,34	60	0		
505/4	65800	3 195	7,83	60	0	40 026,96	12,53
505/6	67001	159	3,54	60	0	900,58	5,66
505/8	65800	159	7,83	60	0	1 991,95	12,53
505/9	65800	6 861	7,83	60	0	85 954,61	12,53
505/10	62212	2 184	5,25	60	0	76 259,86	9,45
	62213	2 920	4,44	60	0		
	65800	2 967	7,83	60	0		
505/11	64811	93	4,97	60	0	6 476,88	13,11
	65600	306	10,34	60	0		
	62213	95	4,44	60	0		
505/12	67001	2 755	3,54	60	0	15 604,32	5,66
505/13	67001	2 510	3,54	60	0	14 216,64	5,66

505/14	67001	366	3,54	60	0	49 504,03	11,92
	65800	3 786	7,83	60	0		
505/15	67001	1 097	3,54	60	0	6 213,41	5,66
505/16	67001	1 842	3,54	60	0	10 433,09	5,66
505/17	65800	13 245	7,83	60	0	171 070,61	12,09
	67001	907	3,54	60	0		
505/18	67001	952	3,54	60	0	5 392,13	5,66
505/19	67001	1 891	3,54	60	0	10 710,62	5,66
505/20	65800	1 000	7,83	60	0	17 863,49	9,20
	67001	942	3,54	60	0		
505/21	67001	2 481	3,54	60	0	14 052,38	5,66
505/22	65800	4 960	7,83	60	0	82 738,85	9,62
	67001	3 637	3,54	60	0		
505/23	67001	1 055	3,54	60	0	5 975,52	5,66
505/24	67001	1 671	3,54	60	0	9 464,54	5,66
505/25	67001	2 568	3,54	60	0	21 723,70	6,92
	65800	573	7,83	60	0		
505/26	67001	3 279	3,54	60	0	18 572,26	5,66
505/27	65800	1 150	7,83	60	0	37 997,20	9,22
	62213	1 500	4,44	60	0		
	62212	996	5,25	60	0		
	62210	475	6,01	60	0		
505/28	65800	6 329	7,83	60	0	81 034,22	12,21
	67001	308	3,54	60	0		
505/33	65800	6 612	7,83	60	0	83 871,65	12,34
	67001	183	3,54	60	0		
505/34	67001	325	3,54	60	0	5 148,19	8,74

	65800	264	7,83	60	0		
505/35	67001	816	3,54	60	0	4 621,82	5,66
505/36	67001	736	3,54	60	0	5 584,37	6,58
	65800	113	7,83	60	0		
505/37	67001	1 017	3,54	60	0	5 760,29	5,66
505/38	67001	287	3,54	60	0	5 008,13	8,99
	65800	270	7,83	60	0		
505/39	67001	812	3,54	60	0	4 599,17	5,66
505/40	67001	744	3,54	60	0	6 669,50	7,10
	65800	196	7,83	60	0		
505/41	67001	716	3,54	60	0	4 055,42	5,66
505/42	65800	5 077	7,83	60	0	65 887,25	12,02
	67001	403	3,54	60	0		
505/43	65800	3 702	7,83	60	0	48 562,46	12,67
	65600	132	10,34	60	0		
505/44	65800	4 175	7,83	60	0	66 499,15	13,21
	65600	858	10,34	60	0		
505/45	65800	790	7,83	60	0	13 946,88	9,27
	67001	715	3,54	60	0		
505/46	67001	2 203	3,54	60	0	12 477,79	5,66
505/47	65800	793	7,83	60	0	13 520,02	9,48
	67001	633	3,54	60	0		
505/48	67001	1 892	3,54	60	0	10 716,29	5,66
505/49	65800	100	7,83	60	0	5 546,11	6,46
	67001	758	3,54	60	0		
505/50	65800	10 922	7,83	60	0	136 830,82	12,53
505/51	67001	902	3,54	60	0	5 108,93	5,66

505/52	65800	396	7,83	60	0	6 728,26	9,50
	67001	312	3,54	60	0		
505/53	67001	929	3,54	60	0	5 261,86	5,66
505/54	65800	116	7,83	60	0	5 786,21	6,57
	67001	765	3,54	60	0		
505/55	67001	903	3,54	60	0	5 114,59	5,66
505/56	67001	1 024	3,54	60	0	14 168,64	8,37
	65800	668	7,83	60	0		
505/57	67001	2 748	3,54	60	0	15 564,67	5,66
505/58	67001	1 218	3,54	60	0	15 405,26	8,12
	65800	679	7,83	60	0		
505/59	67001	3 097	3,54	60	0	17 541,41	5,66
505/60	65800	2 072	7,83	60	0	31 757,95	10,26
	67001	1 024	3,54	60	0		
505/61	65800	922	7,83	60	0	35 136,67	9,12
	62213	1 518	4,44	60	0		
	62212	638	5,25	60	0		
	62210	774	6,01	60	0		
505/62	65800	665	7,83	60	0	17 195,28	7,71
	67001	1 565	3,54	60	0		
505/63	65800	838	7,83	60	0	23 236,80	7,53
	67001	2 249	3,54	60	0		
505/64	65800	379	7,83	60	0	10 825,58	7,46
	67001	1 073	3,54	60	0		
505/65	65800	314	7,83	60	0	9 450,53	7,34
	67001	974	3,54	60	0		
505/66	67001	305	3,54	60	0	1 727,52	5,66

505/67	65800	282	7,83	60	0	9 089,28	7,20
	67001	981	3,54	60	0		
505/68	67001	501	3,54	60	0	2 837,66	5,66
505/69	67001	3 586	3,54	60	0	20 311,10	5,66
505/70	65800	225	7,83	60	0	7 633,20	7,10
	67001	850	3,54	60	0		
505/71	67001	109	3,54	60	0	617,38	5,66
505/72	65800	195	7,83	60	0	6 917,52	7,02
	67001	790	3,54	60	0		
505/73	67001	950	3,54	60	0	5 380,80	5,66
505/74	67001	4 211	3,54	60	0	23 851,10	5,66
505/75	65800	193	7,83	60	0	6 484,66	7,12
	67001	718	3,54	60	0		
505/76	67001	390	3,54	60	0	2 208,96	5,66
505/77	65800	568	7,83	60	0	87 999,52	16,13
	65600	4 889	10,34	60	0		
505/80	65800	148	7,83	60	0	5 462,11	6,96
	67001	637	3,54	60	0		
505/81	65800	139	7,83	60	0	5 400,34	6,88
	67001	646	3,54	60	0		
505/82	67001	995	3,54	60	0	5 635,68	5,66
505/83	65800	152	7,83	60	0	6 084,29	6,84
	67001	738	3,54	60	0		
505/84	67001	1 084	3,54	60	0	6 139,78	5,66
505/85	67001	2 680	3,54	60	0	15 179,52	5,66
505/86	64811	9 408	4,97	60	0	98 561,22	8,59
	62213	1 112	4,44	60	0		

	65600	958	10,34	60	0		
505/87	65800	126	7,83	60	0	5 481,02	6,73
	67001	689	3,54	60	0		
505/88	67001	676	3,54	60	0	3 828,86	5,66
505/91	65800	117	7,83	60	0	5 447,57	6,64
	67001	703	3,54	60	0		
505/92	67001	1 008	3,54	60	0	5 709,31	5,66
505/93	65600	4 898	10,34	60	0	81 032,51	16,54
505/95	65800	119	7,83	60	0	5 993,71	6,56
	67001	795	3,54	60	0		
505/96	67001	967	3,54	60	0	5 477,09	5,66
505/97	65800	98	7,83	60	0	5 288,83	6,49
	67001	717	3,54	60	0		
505/98	65800	96	7,83	60	0	5 462,02	6,44
	67001	752	3,54	60	0		
505/99	67001	900	3,54	60	0	5 097,60	5,66
505/100	65800	1 608	7,83	60	0	31 280,45	4,76
	67001	1 966	3,54	60	0		
505/101	65800	93	7,83	60	0	5 384,78	6,43
	67001	745	3,54	60	0		
505/102	67001	906	3,54	60	0	5 131,58	5,66
505/103	65800	92	7,83	60	0	5 712,10	6,37
	67001	805	3,54	60	0		
505/104	67001	1 003	3,54	60	0	5 680,99	5,66
505/105	67001	1 052	3,54	60	0	5 958,53	5,66
505/106	65800	141	7,83	60	0	6 337,30	6,68
	67001	807	3,54	60	0		

505/107	67001	905	3,54	60	0	5 125,92	5,66
505/108	67001	1 015	3,54	60	0	5 748,96	5,66
505/109	67001	958	3,54	60	0	5 426,11	5,66
505/111	65800	9 209	7,83	60	0	122 716,56	11,68
	67001	1 297	3,54	60	0		
505/112	65800	8 077	7,83	60	0	102 055,25	12,40
	67001	153	3,54	60	0		
505/116	65800	1 394	7,83	60	0	45 257,78	9,09
	62210	103	6,01	60	0		
	62212	1 606	5,25	60	0		
	62213	1 874	4,44	60	0		
505/117	65800	2 836	7,83	60	0	42 575,42	10,44
	67001	1 244	3,54	60	0		
505/120	65800	8 095	7,83	60	0	101 414,16	12,53
505/121	62210	1 157	6,01	60	0	37 060,70	9,38
	62212	219	5,25	60	0		
	65800	864	7,83	60	0		
	65600	119	10,34	60	0		
	62213	1 591	4,44	60	0		
505/122	64811	984	4,97	60	0	7 824,77	7,95
505/123	65800	2 805	7,83	60	0	39 360,72	11,09
	67001	745	3,54	60	0		
505/125	65600	523	10,34	60	0	27 836,90	9,73
	62210	1 028	6,01	60	0		
	62213	1 309	4,44	60	0		
505/126	65800	1 791	7,83	60	0	30 130,61	13,36
	65600	465	10,34	60	0		

505/127	65800	3 072	7,83	60	0	44 637,12	10,74
	67001	1 086	3,54	60	0		
505/128	65800	1 524	7,83	60	0	22 938,53	10,41
	67001	679	3,54	60	0		
505/129	65800	3 587	7,83	60	0	44 937,94	12,53
505/130	65800	3 586	7,83	60	0	53 759,90	13,05
	65600	534	10,34	60	0		
505/131	65600	5 357	10,34	60	0	89 691,09	16,48
	65800	85	7,83	60	0		
505/132	65800	6 866	7,83	60	0	86 017,25	12,53
505/133	65600	114	10,34	60	0	19 506,85	8,67
	62213	1 162	4,44	60	0		
	62210	974	6,01	60	0		
505/135	65800	1 507	7,83	60	0	105 983,86	15,65
	65600	5 265	10,34	60	0		
505/136	65800	231	7,83	60	0	2 893,97	12,53
505/137	62213	1 167	4,44	60	0	16 300,50	8,15
	62210	833	6,01	60	0		
505/138	65800	2 594	7,83	60	0	40 274,30	10,15
	67001	1 373	3,54	60	0		
505/140	62210	1 837	6,01	60	0	49 886,00	7,83
	64811	14	4,97	60	0		
	62213	4 520	4,44	60	0		
505/142	65600	4 229	10,34	60	0	69 964,58	16,54
505/143	65800	2 037	7,83	60	0	25 519,54	12,53
505/144	65800	1 678	7,83	60	0	22 466,30	11,62
	67001	255	3,54	60	0		

505/145	65800	1 637	7,83	60	0	20 508,34	12,53
505/146	65800	1 849	7,83	60	0	24 064,85	11,98
	67001	159	3,54	60	0		
505/147	65800	1 782	7,83	60	0	23 129,18	12,02
	67001	142	3,54	60	0		
505/148	65800	1 880	7,83	60	0	24 475,87	11,98
	67001	163	3,54	60	0		
505/149	64811	159	4,97	60	0	9 399,50	9,35
	62210	846	6,01	60	0		
505/150	65800	1 748	7,83	60	0	22 844,83	11,93
	67001	167	3,54	60	0		
505/151	64811	114	4,97	60	0	906,53	7,95

Tab. č. 5 – Pod nadjezdem (9501)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m²)
338/3	62213	2 024	4,44	60	0	14 378,50	7,10
338/5	62213	2 184	4,44	60	0	15 515,14	7,10
338/6	62213	2 957	4,44	60	0	21 006,53	7,10
338/7	62213	1 946	4,44	60	0	13 824,38	7,10
338/8	62213	11 274	4,44	60	0	89 812,22	7,45
	65800	776	7,83	60	0		
338/9	62213	3 778	4,44	60	0	26 838,91	7,10
338/10	65800	944	7,83	60	0	11 826,43	12,53
338/11	62213	5 438	4,44	60	0	38 631,55	7,10

338/12	62213	4 152	4,44	60	0	29 495,81	7,10
338/13	65800	11 947	7,83	60	0	149 672,02	12,53
338/14	65800	3 932	7,83	60	25	41 563,21	10,57
338/15	62213	4 240	4,44	60	0	30 120,96	7,10
338/16	62213	1 990	4,44	60	0	14 136,96	7,10
338/17	62213	13 829	4,44	60	0	98 241,22	7,10
338/18	62213	1 869	4,44	60	0	13 277,38	7,10
338/19	62213	5 039	4,44	60	0	35 797,06	7,10
338/20	62213	5 984	4,44	60	0	42 510,34	7,10
338/22	62213	3 679	4,44	60	0	26 135,62	7,10
338/23	62213	2 396	4,44	60	0	17 021,18	7,10
338/24	65800	2 532	7,83	60	0	42 391,10	10,51
	62213	1 502	4,44	60	0		
338/25	62213	3 611	4,44	60	0	25 652,54	7,10
338/26	65800	12 910	7,83	60	0	161 736,48	12,53
338/27	65800	4 100	7,83	60	0	51 364,80	12,53
338/28	62213	3 551	4,44	60	0	25 226,30	7,10
338/29	62213	2 141	4,44	60	0	15 209,66	7,10
338/30	62213	8 724	4,44	60	0	61 975,30	7,10
338/31	62213	2 371	4,44	60	0	16 843,58	7,10
338/32	62213	1 987	4,44	60	0	14 115,65	7,10
338/33	62213	1 919	4,44	60	0	13 632,58	7,10
338/34	65800	143	7,83	60	0	45 516,62	7,23
	62213	6 155	4,44	60	0		
338/35	62213	16 171	4,44	60	0	114 878,78	7,10
338/36	65800	89	7,83	60	0	1 114,99	12,53
338/37	65800	39 222	7,83	60	0	563 528,54	11,41

	62213	10 157	4,44	60	0		
338/43	62213	4 751	4,44	60	0	38 298,77	7,49
	65800	363	7,83	60	0		
338/44	65800	1 222	7,83	60	0	79 316,26	7,75
	62213	9 010	4,44	60	0		
338/45	65800	19 525	7,83	60	0	244 609,20	12,53
338/46	65800	10 109	7,83	60	0	126 645,55	12,53
338/47	65800	12 550	7,83	60	0	157 226,40	12,53
338/48	65800	11 400	7,83	60	0	142 819,20	12,53
338/49	65800	3 694	7,83	60	0	46 278,43	12,53
338/50	65800	1 612	7,83	60	0	20 195,14	12,53
338/51	65800	2 163	7,83	60	0	27 098,06	12,53

Tab. č. 6 – Dráhy (9502)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m ²)
313/1	65800	1 634	7,83	60	0	20 470,75	12,53
313/2	65800	29 749	7,83	60	0	372 695,47	12,53
313/3	65800	6 016	7,83	60	0	75 368,45	12,53
313/4	65800	61	7,83	60	0	764,21	12,53
313/6	65800	755	7,83	60	0	9 458,64	12,53
313/7	65800	5 612	7,83	60	0	70 307,14	12,53
313/8	65800	67	7,83	60	0	839,38	12,53
313/9	65800	733	7,83	60	0	9 183,02	12,53
313/10	65800	4 819	7,83	60	0	60 372,43	12,53

313/11	65800	242	7,83	60	0	3 031,78	12,53
313/14	65800	7 604	7,83	60	0	95 262,91	12,53
313/15	65800	3 213	7,83	60	0	40 252,46	12,53
313/16	65800	1 536	7,83	60	0	19 243,01	12,53
313/17	65800	241	7,83	60	0	3 019,25	12,53
313/18	65800	904	7,83	60	0	11 325,31	12,53
313/19	65800	907	7,83	60	0	11 362,90	12,53
313/20	65800	1 597	7,83	60	0	20 007,22	12,53
368/0	65800	1 945	7,83	60	0	24 366,96	12,53

Tab. č. 7 – Niva (9503/1)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m²)
307/3	65800	33 887	7,83	60	0	446 093,52	11,83
	67001	3 806	3,54	60	0		
307/7	65800	10 651	7,83	60	0	133 435,73	12,53
307/8	65800	843	7,83	60	0	10 561,10	12,53
307/9	65800	671	7,83	60	0	8 406,29	12,53
307/10	65800	493	7,83	60	0	6 176,30	12,53
307/11	65800	555	7,83	60	0	6 953,04	12,53
307/12	65800	475	7,83	60	0	5 950,80	12,53
307/13	65800	627	7,83	60	0	7 855,06	12,53
307/14	65800	711	7,83	60	0	8 907,41	12,53
307/15	65800	1 010	7,83	60	0	12 653,28	12,53
307/16	65800	2 074	7,83	60	0	25 983,07	12,53

307/17	65800	491	7,83	60	0	6 151,25	12,53
307/19	65800	6 502	7,83	60	0	81 457,06	12,53
307/20	65800	283	7,83	60	0	3 545,42	12,53
307/21	65800	1 302	7,83	60	0	16 311,46	12,53
307/22	67001	78	3,54	60	0	441,79	5,66
307/23	65800	1 796	7,83	60	0	25 558,85	10,94
	67001	540	3,54	60	0		

Tab. č. 8 – U obory (9504/1)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m²)
308/1	65800	15 074	7,83	60	0	188 847,07	12,53
308/21	65800	565	7,83	60	0	7 078,32	12,53
308/22	65800	534	7,83	60	0	6 689,95	12,53
308/23	65800	741	7,83	60	0	9 283,25	12,53
308/24	65800	2 707	7,83	60	0	33 913,30	12,53
308/25	65800	4 327	7,83	60	0	54 208,66	12,53
308/29	65800	4 152	7,83	60	0	52 016,26	12,53
308/30	65800	886	7,83	60	0	11 099,81	12,53
308/31	65800	2 664	7,83	60	0	33 374,59	12,53

Tab. č. 9 – Za zahradami (9603/1)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	Přirážky (%)	Srážky (%)	Cena zjištěná (Kč)	Cena zjištěná (Kč/m²)
270/1	65800	11 392	7,83	60	0	142 718,98	12,53

270/21	65800	6 383	7,83	60	0	79 966,22	12,53
270/22	65800	9 276	7,83	60	0	126 325,82	11,81
	62213	1 424	4,44	60	0		
270/23	65800	5 810	7,83	60	0	72 787,68	12,53
270/24	65800	279	7,83	60	0	24 892,56	7,56
	62213	3 012	4,44	60	0		
270/25	62213	1 160	4,44	60	0	8 240,64	7,10
270/26	65800	2 811	7,83	60	0	40 664,98	11,37
	62213	767	4,44	60	0		
270/27	62213	2 948	4,44	60	0	20 942,59	7,10
270/28	62213	3 793	4,44	60	0	26 945,47	7,10
270/29	62213	772	4,44	60	0	5 484,29	7,10
270/31	62213	3 062	4,44	60	0	21 752,45	7,10
270/32	62213	2 689	4,44	60	0	19 102,66	7,10
270/33	62213	731	4,44	60	0	5 193,02	7,10
270/34	62213	2 460	4,44	60	0	17 475,84	7,10
270/35	62213	2 178	4,44	60	0	15 472,51	7,10
270/36	62213	78	4,44	60	0	554,11	7,10

PŘÍLOHA Č. 3 – DATABÁZE SROVNÁVACÍCH
POZEMKŮ

1.	
K.Ú. Lhotka nad Bečvou	
Cena:	1 030 000 Kč
Výměra:	30 585 m ²
Druh v KN:	orná půda
BPEJ:	62213
Zdroj:	www.sreality.cz



2.	
K.Ú. Juřinka, okres Vsetín	
Cena:	80 000 Kč
Výměra:	3 852 m ²
Druh v KN:	orná půda
BPEJ:	62213
Zdroj:	www.sreality.cz



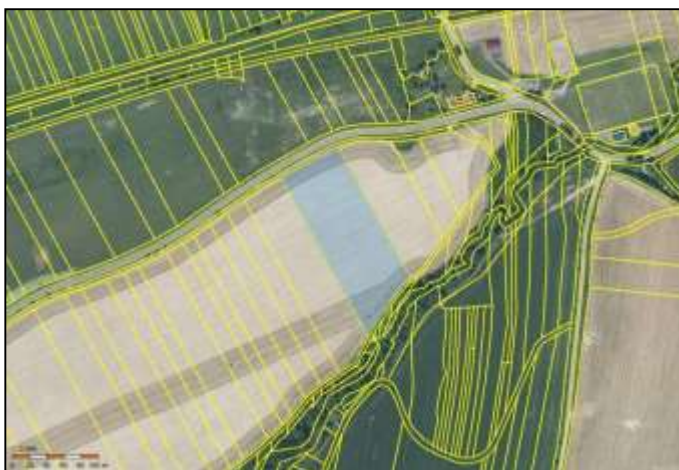
3.	
K.Ú. Němetice, okres Vsetín	
Cena:	135 000 Kč
Výměra:	5 494 m ²
Druh v KN:	orná půda
BPEJ:	64841, 62021, 64911
Zdroj:	www.sreality.cz



4.	
K.Ú. Študlov, okres Vsetín	
Cena:	20 399 Kč
Výměra:	1 201 m ²
Druh v KN:	orná půda
BPEJ:	72414
Zdroj:	www.sreality.cz



5.	
K.Ú. Police u Val. Meziříčí	
Cena:	255 000 Kč
Výměra:	15 926 m ²
Druh v KN:	orná půda
BPEJ:	64911
Zdroj:	www.pozemkyafarmy.cz



6.	
K.Ú. Ratiboř u Vsetína	
Cena:	92 000 Kč
Výměra:	3 254 m ²
Druh v KN:	orná půda
BPEJ:	65600
Zdroj:	www.sreality.cz



PŘÍLOHA Č. 4 – METODA NEPŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Tab. č. 1 – Charakteristika srovnávacích pozemků pro nepřímé porovnání

Srovnávací pozemek	Vzdálenost od zastavěného území obce (m)	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	Zhoršené podmínky hospodaření	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)
Lhotka nad Bečvou	600	nezpevněná veř.komunikace	nepravidelný	sousedí s lesním pozemkem	4,44
Juřinka	200	nezpevněná veř.komunikace	pravidelný	na části pozemku je lesní porost	4,44
Němetice	100	zpevněná veř.komunikace	pravidelný	žádné	4,39
Študlov	500	soukromý	nepravidelný	žádné	4,63
Police u Val. Mez.	200	zpevněná veř.komunikace	pravidelný	žádné	4,55
Ratiboř u Vsetína	1 200	zpevněná veř.komunikace	pravidelný	žádné	10,34

Tab. č. 2 – Stanovení standardní jednotkové tržní ceny SJTC

	Srovnávací pozemek	Jednotková cena (Kč/m ²)	K _{cr}	Jednotková cena po redukci (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	IJTC	SJTC
1.	Lhotka nad Bečvou	33,68	0,80	26,94	1,00	0,95	0,95	0,90	1,02	1,00	0,83	32,41	21,86
2.	Juřinka	20,77	0,90	18,69	1,00	0,95	1,00	0,85	1,02	1,00	0,83	22,62	
3.	Němetice	24,57	0,90	22,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	21,64	
4.	Študlov	16,99	0,90	15,29	1,00	0,90	0,95	1,00	1,03	1,00	0,88	17,38	
5.	Police u Val. Meziříčí	16,01	0,90	14,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	14,04	
6.	Ratiboř u Vsetína	28,27	0,90	25,45	0,97	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,10	23,06	

Tab. č. 3 – Kučiska přední (0401)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m ²)
727	62213	5 889	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	131 745,65	22,37
730	62213	2 034	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	43 228,41	21,25
731/1	62213	12 662	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	1 524 822,29	23,69
	65800	51 698	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		
731/2	65800	18 961	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	389 331,40	20,53
731/3	65800	4 958	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	107 162,07	21,61
731/4	65800	4 958	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	119 068,97	24,02
731/5	65800	4 958	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	119 068,97	24,02
731/6	65800	4 958	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	119 068,97	24,02

731/7	65800	4 958	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	119 068,97	24,02
731/8	65800	4 958	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	119 068,97	24,02
731/10	65800	912	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	20 807,05	22,81
731/11	65800	573	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	11 765,57	20,53
731/14	65800	56 627	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1 359 927,12	24,02
731/15	65800	957	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	21 833,71	22,81
731/16	65800	1 378	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	31 438,72	22,81

Tab. č. 4 – Průmyslová zóna (8502/6)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m²)
213/2	65900	400	6,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	9 410,29	23,53
213/3	65900	2 136	6,64	1,00	1,00	0,95	0,90	1,08	1,00	0,92	42 964,55	20,11
213/97	65900	36 229	6,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	852 313,21	23,53
213/98	65900	2 198	6,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	51 709,53	23,53
213/105	65900	124	6,64	1,00	1,00	0,95	1,00	1,08	1,00	1,02	2 771,33	22,35
213/160	65900	358	6,64	1,00	1,00	0,95	0,90	1,08	1,00	0,92	7 200,99	20,11
213/163	65900	1 925	6,64	1,00	1,00	1,00	0,90	1,08	1,00	0,97	40 758,31	21,17
213/183	65900	249	6,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	5 857,90	23,53
213/185	65900	733	6,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	17 244,35	23,53
213/186	65900	1 689	6,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	39 734,94	23,53

Tab. č. 5 – Stará Bečva (8601)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m ²)
287/1	62213	6 328	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	134 488,39	21,25
287/2	62213	1 089	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	24 362,54	22,37
287/3	62213	818	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	18 299,87	22,37
287/4	62213	1 183	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	25 142,19	21,25
287/5	62213	339	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	7 583,93	22,37
287/6	62213	4 724	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	105 682,88	22,37
287/7	62213	978	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	21 879,31	22,37
287/8	62213	457	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	10 223,77	22,37
287/10	62213	586	4,44	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	0,92	11 798,72	20,13
287/11	62213	1 791	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	40 067,32	22,37
287/12	62213	688	4,44	1,00	1,00	0,95	0,90	1,02	1,00	0,88	13 159,80	19,13
287/13	62213	1 476	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	33 020,31	22,37
287/14	62213	16 579	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	370 896,78	22,37
287/15	62213	713	4,44	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,92	14 355,78	20,13
287/16	62213	1 129	4,44	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	0,92	22 731,66	20,13
287/17	62213	7 193	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	160 918,06	22,37
222/1	62212	2 648	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	60 493,65	22,85
222/2	62212	5 671	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	129 554,18	22,85
222/3	62212	1 252	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	28 601,98	22,85
222/4	62212	4 637	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	105 932,41	22,85
222/5	62212	618	5,25	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,94	12 706,41	20,56
222/6	62212	594	5,25	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,94	12 212,95	20,56

222/7	62212	3 077	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	70 294,16	22,85
222/8	62212	2 228	5,25	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,94	45 808,86	20,56
222/9	62212	1 732	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	39 567,60	22,85
222/10	62212	1 150	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	26 271,79	22,85
222/11	62212	2 879	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	65 770,85	22,85
222/12	62212	114	5,25	1,00	1,00	0,95	0,90	1,05	1,00	0,89	2 226,71	19,53
222/13	62212	1 475	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	33 696,42	22,85
222/14	62212	2 384	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	54 462,56	22,85
222/15	62212	1 319	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	30 132,60	22,85
222/16	62212	518	5,25	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,94	10 650,35	20,56
258/1	62212	5 449	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	124 482,58	22,85
258/2	62212	1 928	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	44 045,22	22,85
258/3	62212	262	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	14 270,75	23,51
	65800	345	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		
258/4	65800	1 103	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	85 337,93	23,20
	62212	2 576	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05		
258/5	62212	2 514	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	57 432,41	22,85
258/6	65800	51	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	6 920,94	20,72
	62212	283	5,25	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,94		

Tab. č. 6 – Hajnice (9402/6)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m ²)
769/0	65800	250	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	5 133,32	20,53

770/0	65800	143	7,83	1,00	1,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,89	2 781,72	19,45
773/0	65800	973	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	19 978,88	20,53
774/0	65800	149	7,83	1,00	1,00	0,90	0,95	1,10	1,00	0,94	3 059,46	20,53
505/1	65800	85 427	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	5 262 592,73	21,42
	67001	159 445	3,54	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	0,95		
	65600	827	10,34	1,00	1,00	0,95	1,00	1,14	1,00	1,08		
505/4	65800	3 195	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	76 729,60	24,02
505/6	67001	159	3,54	1,00	1,00	0,90	0,95	0,99	1,00	0,85	2 956,38	18,59
505/8	65800	159	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	3 818,47	24,02
505/9	65800	6 861	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	148 293,46	21,61
505/10	62212	2 184	5,25	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	0,99	177 148,72	21,95
	62213	2 920	4,44	1,00	1,00	1,00	0,95	1,02	1,00	0,97		
	65800	2 967	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/11	64811	93	4,97	1,00	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	0,93	10 659,63	21,58
	65600	306	10,34	1,00	1,00	0,90	1,00	1,14	1,00	1,02		
	62213	95	4,44	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	0,92		
505/12	67001	2 755	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	56 917,06	20,66
505/13	67001	2 510	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	51 855,47	20,66
505/14	67001	366	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	98 882,14	23,82
	65800	3 786	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		
505/15	67001	1 097	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	22 663,53	20,66
505/16	67001	1 842	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	40 057,78	21,75
505/17	65800	13 245	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	337 810,06	23,87
	67001	907	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/18	67001	952	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	20 703,04	21,75
505/19	67001	1 891	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	41 123,38	21,75
505/20	65800	1 000	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	42 276,05	21,77

	67001	942	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/21	67001	2 481	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	53 954,05	21,75
505/22	65800	4 960	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	198 210,46	23,06
	67001	3 637	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/23	67001	1 055	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	22 942,97	21,75
505/24	67001	1 671	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	36 339,06	21,75
505/25	67001	2 568	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	66 814,62	21,27
	65800	573	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		
505/26	67001	3 279	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	71 308,07	21,75
505/27	65800	1 150	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	94 965,06	23,04
	62213	1 500	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
	62212	996	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05		
	62210	475	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		
505/28	65800	6 329	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	158 692,30	23,91
	67001	308	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/33	65800	6 612	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	162 770,33	23,95
	67001	183	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/34	67001	325	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	12 737,45	21,63
	65800	264	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/35	67001	816	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	17 745,47	21,75
505/36	67001	736	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	17 783,50	20,95
	65800	113	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/37	67001	1 017	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	22 116,59	21,75
505/38	67001	287	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	12 089,27	21,70
	65800	270	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/39	67001	812	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	17 658,48	21,75
505/40	67001	744	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	19 842,40	21,11

	65800	196	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/41	67001	716	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	15 570,78	21,75
505/42	65800	5 077	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	130 690,82	23,85
	67001	403	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/43	65800	3 702	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	92 187,64	24,04
	65600	132	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
505/44	65800	4 175	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	121 598,91	24,16
	65600	858	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
505/45	65800	790	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	32 795,23	21,79
	67001	715	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/46	67001	2 203	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	47 908,41	21,75
505/47	65800	793	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	31 169,59	21,86
	67001	633	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/48	67001	1 892	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	41 145,13	21,75
505/49	65800	100	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	17 941,41	20,91
	67001	758	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/50	65800	10 922	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	262 297,56	24,02
505/51	67001	902	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	19 615,70	21,75
505/52	65800	396	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	15 480,42	21,87
	67001	312	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/53	67001	929	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	20 202,87	21,75
505/54	65800	116	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	18 451,07	20,94
	67001	765	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/55	67001	903	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	19 637,45	21,75
505/56	67001	1 024	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	36 395,63	21,51
	65800	668	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/57	67001	2 748	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	59 760,47	21,75

505/58	67001	1 218	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95	40 654,55	21,43
	65800	679	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04		
505/59	67001	3 097	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	67 350,14	21,75
505/60	65800	2 072	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	72 028,99	23,27
	67001	1 024	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/61	65800	922	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	88 660,77	23,02
	62213	1 518	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
	62212	638	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05		
	62210	774	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		
505/62	65800	665	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	47 504,00	21,30
	67001	1 565	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/63	65800	838	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	65 582,09	21,24
	67001	2 249	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/64	65800	379	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	30 814,49	21,22
	67001	1 073	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/65	65800	314	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	27 286,23	21,18
	67001	974	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/66	67001	305	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	6 632,80	21,75
505/67	65800	282	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	26 700,78	21,14
	67001	981	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/68	67001	501	3,54	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	0,95	10 350,43	20,66
505/69	67001	3 586	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	77 984,37	21,75
505/70	65800	225	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	22 693,94	21,11
	67001	850	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/71	67001	109	3,54	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	0,95	2 251,89	20,66
505/72	65800	195	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	20 769,92	21,09
	67001	790	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		

505/73	67001	950	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	20 659,55	21,75
505/74	67001	4 211	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	91 576,18	21,75
505/75	65800	193	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	19 236,80	21,12
	67001	718	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/76	67001	390	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	8 481,29	21,75
505/77	65800	568	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	135 205,37	24,78
	65600	4 889	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
505/80	65800	148	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	16 536,72	21,07
	67001	637	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/81	65800	139	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	16 517,32	21,04
	67001	646	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/82	67001	995	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	21 638,16	21,75
505/83	65800	152	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	18 714,59	21,03
	67001	738	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/84	67001	1 084	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	23 573,63	21,75
505/85	67001	2 680	3,54	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	0,95	55 367,60	20,66
505/86	64811	9 408	4,97	1,00	1,00	0,95	1,00	1,04	1,00	0,99	249 048,49	21,70
	62213	1 112	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97		
	65600	958	10,34	1,00	1,00	0,95	1,00	1,14	1,00	1,08		
505/87	65800	126	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	17 109,09	20,99
	67001	689	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/88	67001	676	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	14 700,90	21,75
505/91	65800	117	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	17 192,99	20,97
	67001	703	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/92	67001	1 008	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	21 920,87	21,75
505/93	65600	4 898	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	121 788,34	24,86
505/95	65800	119	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	19 139,30	20,94

	67001	795	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/96	67001	967	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	21 029,25	21,75
505/97	65800	98	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	17 048,74	20,92
	67001	717	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/98	65800	96	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	17 726,20	20,90
	67001	752	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/99	67001	900	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	19 572,21	21,75
505/100	65800	1 608	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	81 371,36	12,38
	67001	1 966	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/101	65800	93	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	17 513,14	20,90
	67001	745	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/102	67001	906	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	19 702,69	21,75
505/103	65800	92	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	18 729,90	20,88
	67001	805	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/104	67001	1 003	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	21 812,14	21,75
505/105	67001	1 052	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	22 877,73	21,75
505/106	65800	141	7,83	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1,04	19 889,14	20,98
	67001	807	3,54	1,00	1,00	1,00	0,95	0,99	1,00	0,95		
505/107	67001	905	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	19 680,94	21,75
505/108	67001	1 015	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	22 073,10	21,75
505/109	67001	958	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	20 833,53	21,75
505/111	65800	9 209	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	249 364,69	23,74
	67001	1 297	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/112	65800	8 077	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	197 300,67	23,97
	67001	153	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/116	65800	1 394	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	114 484,06	23,00
	62210	103	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		

	62212	1 606	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05		
	62213	1 874	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
505/117	65800	2 836	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	95 161,17	23,32
	67001	1 244	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/120	65800	8 095	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	194 405,67	24,02
505/121	62210	1 157	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06	91 186,61	23,09
	62212	219	5,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05		
	65800	864	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		
	65600	119	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
	62213	1 591	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
505/122	64811	984	4,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,04	22 326,03	22,69
505/123	65800	2 805	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	83 564,98	23,54
	67001	745	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/125	65600	523	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	66 173,56	23,14
	62210	1 028	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		
	62213	1 309	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
505/126	65800	1 791	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	54 573,99	24,19
	65600	465	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
505/127	65800	3 072	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	97 392,82	23,42
	67001	1 086	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/128	65800	1 524	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	51 365,80	23,32
	67001	679	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/129	65800	3 587	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	86 143,69	24,02
505/130	65800	3 586	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	99 397,54	24,13
	65600	534	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
505/131	65600	5 357	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	135 242,65	24,85
	65800	85	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		

505/132	65800	6 866	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	164 890,59	24,02
505/133	65600	114	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	51 460,55	22,87
	62213	1 162	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
	62210	974	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		
505/135	65800	1 507	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	167 105,16	24,68
	65600	5 265	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14		
505/136	65800	231	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	5 547,59	24,02
505/137	62213	1 167	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	45 461,76	22,73
	62210	833	6,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06		
505/138	65800	2 594	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	92 154,76	23,23
	67001	1 373	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/140	62210	1 837	6,01	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,01	136 912,39	21,49
	64811	14	4,97	1,00	1,00	0,95	1,00	1,04	1,00	0,99		
	62213	4 520	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97		
505/142	65600	4 229	10,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,14	105 153,71	24,86
505/143	65800	2 037	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	48 919,62	24,02
505/144	65800	1 678	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	45 843,51	23,72
	67001	255	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/145	65800	1 637	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	39 313,41	24,02
505/146	65800	1 849	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	47 862,46	23,84
	67001	159	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/147	65800	1 782	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	45 883,72	23,85
	67001	142	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/148	65800	1 880	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	48 693,93	23,83
	67001	163	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/149	64811	159	4,97	1,00	1,00	0,95	1,00	1,04	1,00	0,99	22 100,66	21,99
	62210	846	6,01	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,01		

505/150	65800	1 748	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	45 610,87	23,82
	67001	167	3,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99		
505/151	64811	114	4,97	1,00	1,00	0,90	1,00	1,04	1,00	0,93	2 327,90	20,42

Tab. č. 7 – Pod nadjezdem (9501)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m ²)
338/3	62213	2 024	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	45 279,88	22,37
338/5	62213	2 184	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	48 859,31	22,37
338/6	62213	2 957	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	66 152,47	22,37
338/7	62213	1 946	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	43 534,90	22,37
338/8	62213	11 274	4,44	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,00	0,92	243 766,91	20,23
	65800	776	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99		
338/9	62213	3 778	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	84 519,45	22,37
338/10	65800	944	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	20 403,59	21,61
338/11	62213	5 438	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	121 656,11	22,37
338/12	62213	4 152	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	92 886,39	22,37
338/13	65800	11 947	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	286 913,48	24,02
338/14	65800	3 932	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	84 986,14	21,61
338/15	62213	4 240	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	94 855,08	22,37
338/16	62213	1 990	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	44 519,25	22,37
338/17	62213	13 829	4,44	1,00	1,00	0,90	0,90	1,02	1,00	0,83	250 593,92	18,12
338/18	62213	1 869	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	39 721,68	21,25
338/19	62213	5 039	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	112 729,89	22,37

338/20	62213	5 984	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	133 870,94	22,37
338/22	62213	3 679	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	82 304,68	22,37
338/23	62213	2 396	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	53 602,07	22,37
338/24	65800	2 532	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	94 409,27	23,40
	62213	1 502	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
338/25	62213	3 611	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	80 783,42	22,37
338/26	65800	12 910	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	310 040,43	24,02
338/27	65800	4 100	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	98 463,65	24,02
338/28	62213	3 551	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	79 441,13	22,37
338/29	62213	2 141	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	47 897,34	22,37
338/30	62213	8 724	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	185 410,36	21,25
338/31	62213	2 371	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	53 042,78	22,37
338/32	62213	1 987	4,44	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,92	40 006,92	20,13
338/33	62213	1 919	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	42 930,87	22,37
338/34	65800	143	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	141 130,68	22,41
	62213	6 155	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
338/35	62213	16 171	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97	343 680,76	21,25
338/36	65800	89	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	2 137,38	24,02
338/37	65800	39 222	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	1 110 705,84	22,49
	62213	10 157	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97		
338/43	62213	4 751	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	115 004,54	22,49
	65800	363	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10		
338/44	65800	1 222	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	219 368,31	21,44
	62213	9 010	4,44	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	0,97		
338/45	65800	19 525	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	468 903,12	24,02
338/46	65800	10 109	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	242 772,94	24,02
338/47	65800	12 550	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	271 255,35	21,61

338/48	65800	11 400	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	273 776,98	24,02
338/49	65800	3 694	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	79 842,01	21,61
338/50	65800	1 612	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	36 777,37	22,81
338/51	65800	2 163	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	51 945,58	24,02

Tab. č. 8 – Dráhy (9502)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m²)
313/1	65800	1 634	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	35 317,23	21,61
313/2	65800	29 749	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	610 844,36	20,53
313/3	65800	6 016	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	144 477,40	24,02
313/4	65800	61	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	1 318,45	21,61
313/6	65800	755	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	16 318,55	21,61
313/7	65800	5 612	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	134 775,13	24,02
313/8	65800	67	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	1 448,14	21,61
313/9	65800	733	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	17 603,38	24,02
313/10	65800	4 819	7,83	1,00	1,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,89	93 741,96	19,45
313/11	65800	242	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	5 230,58	21,61
313/14	65800	7 604	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	182 614,05	24,02
313/15	65800	3 213	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	69 445,69	21,61
313/16	65800	1 536	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	36 887,85	24,02
313/17	65800	241	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	5 208,97	21,61
313/18	65800	904	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	19 539,03	21,61
313/19	65800	907	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	21 782,08	24,02

313/20	65800	1 597	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	34 517,51	21,61
368/0	65800	1 945	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	39 937,22	20,53

Tab. č. 9 – Niva (9503/1)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m²)	Cena dle BPEJ (Kč/m²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m²)
307/3	65800	33 887	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	851 753,64	22,60
	67001	3 806	3,54	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	0,95		
307/7	65800	10 651	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	218 699,90	20,53
307/8	65800	843	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	20 245,09	24,02
307/9	65800	671	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	16 114,42	24,02
307/10	65800	493	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	11 839,65	24,02
307/11	65800	555	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	13 328,62	24,02
307/12	65800	475	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	11 407,37	24,02
307/13	65800	627	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	15 057,73	24,02
307/14	65800	711	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	17 075,04	24,02
307/15	65800	1 010	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	24 255,68	24,02
307/16	65800	2 074	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	47 317,79	22,81
307/17	65800	491	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	10 612,46	21,61
307/19	65800	6 502	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	148 341,50	22,81
307/20	65800	283	7,83	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	6 116,75	21,61
307/21	65800	1 302	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	31 268,21	24,02
307/22	67001	78	3,54	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	0,95	1 611,44	20,66
307/23	65800	1 796	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	46 918,30	20,08

	67001	540	3,54	1,00	1,00	0,95	0,90	0,99	1,00	0,85		
--	-------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	--	--

Tab. č. 10 – U obory (9504/1)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m ²)
308/1	65800	15 074	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	362 010,02	24,02
308/21	65800	565	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	12 211,89	21,61
308/22	65800	534	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	12 824,29	24,02
308/23	65800	741	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	16 015,95	21,61
308/24	65800	2 707	7,83	1,00	1,00	0,95	0,90	1,10	1,00	0,94	55 583,57	20,53
308/25	65800	4 327	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	98 719,42	22,81
308/29	65800	4 152	7,83	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,04	94 726,84	22,81
308/30	65800	886	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	19 149,98	21,61
308/31	65800	2 664	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	63 977,36	24,02

Tab. č. 11 – Za zahradami (9603/1)

Parcela	BPEJ	Výměra dle BPEJ (m ²)	Cena dle BPEJ (Kč/m ²)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Porovnávací hodnota (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč/m ²)
270/1	65800	11 392	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	273 584,86	24,02
270/21	65800	6 383	7,83	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	137 961,99	21,61
270/22	65800	9 276	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	254 625,00	23,80

	62213	1 424	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
270/23	65800	5 810	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	139 530,20	24,02
270/24	65800	279	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	74 083,23	22,51
	62213	3 012	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
270/25	62213	1 160	4,44	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,92	23 355,83	20,13
270/26	65800	2 811	7,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	84 666,57	23,66
	62213	767	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02		
270/27	62213	2 948	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	65 951,13	22,37
270/28	62213	3 793	4,44	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,92	76 369,52	20,13
270/29	62213	772	4,44	1,00	1,00	0,90	0,90	1,02	1,00	0,83	13 989,33	18,12
270/31	62213	3 062	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	68 501,47	22,37
270/32	62213	2 689	4,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	60 156,91	22,37
270/33	62213	731	4,44	1,00	1,00	0,90	0,90	1,02	1,00	0,83	13 246,38	18,12
270/34	62213	2 460	4,44	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,92	49 530,46	20,13
270/35	62213	2 178	4,44	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,92	43 852,58	20,13
270/36	62213	78	4,44	1,00	1,00	0,95	0,90	1,02	1,00	0,88	1 491,95	19,13

PŘÍLOHA Č. 5 – VÝNOSOVÁ METODA

Tab. č. 1 – Kučiska přední (0401)

Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
727	5 889	0,17	973,81	280,91	53 299,98	9,05
730	2 034	0,17	336,34	97,02	18 409,26	9,05
731/1	64 360	0,18	11 461,23	3 069,97	645 481,29	10,03
731/2	18 961	0,17	3 135,39	904,44	171 611,64	9,05
731/3	4 958	0,17	819,85	236,50	44 873,71	9,05
731/4	4 958	0,17	819,85	236,50	44 873,71	9,05
731/5	4 958	0,17	819,85	236,50	44 873,71	9,05
731/6	4 958	0,17	819,85	236,50	44 873,71	9,05
731/7	4 958	0,17	819,85	236,50	44 873,71	9,05
731/8	4 958	0,17	819,85	236,50	44 873,71	9,05
731/10	912	0,17	150,81	43,50	8 254,30	9,05
731/11	573	0,17	94,75	27,33	5 186,09	9,05
731/14	56 627	0,18	10 084,14	2 701,11	567 925,25	10,03
731/15	957	0,17	158,25	45,65	8 661,59	9,05
731/16	1 378	0,17	227,87	65,73	12 471,96	9,05

Tab. č. 2 – Průmyslová zóna (8502/6)

Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
213/2	400	0,13	51,06	14,73	2 794,92	6,99
213/3	2 136	0,13	272,68	78,66	14 924,89	6,99
213/97	36 229	0,13	4 624,99	1 334,13	253 143,17	6,99
213/98	2 198	0,13	280,60	80,94	15 358,10	6,99
213/105	124	0,13	15,83	4,57	866,43	6,99
213/160	358	0,13	45,70	13,18	2 501,46	6,99
213/163	1 925	0,13	245,75	70,89	13 450,57	6,99
213/183	249	0,13	31,79	9,17	1 739,84	6,99
213/185	733	0,13	93,57	26,99	5 121,70	6,99
213/186	1 689	0,13	215,62	62,20	11 801,56	6,99

Tab. č. 3 – Stará Bečva (8601)

Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
287/1	6 328	0,16	988,81	285,23	54 121,44	8,55
287/2	1 089	0,16	170,17	49,09	9 313,88	8,55
287/3	818	0,16	127,82	36,87	6 996,10	8,55
287/4	1 183	0,16	184,86	53,32	10 117,84	8,55
287/5	339	0,16	52,97	15,28	2 899,36	8,55
287/6	4 724	0,16	738,17	212,93	40 402,92	8,55

287/7	978	0,16	152,82	44,08	8 364,53	8,55
287/8	457	0,16	71,41	20,60	3 908,58	8,55
287/10	586	0,16	91,57	26,41	5 011,88	8,55
287/11	1 791	0,16	279,86	80,73	15 317,87	8,55
287/12	688	0,16	107,51	31,01	5 884,25	8,55
287/13	1 476	0,16	230,64	66,53	12 623,77	8,55
287/14	16 579	0,16	2 590,63	747,30	141 795,09	8,55
287/15	713	0,16	111,41	32,14	6 098,07	8,55
287/16	1 129	0,16	176,42	50,89	9 655,99	8,55
287/17	7 193	0,16	1 123,98	324,22	61 519,52	8,55
222/1	2 648	0,13	338,04	97,51	18 502,39	6,99
222/2	5 671	0,13	723,96	208,83	39 625,02	6,99
222/3	1 252	0,13	159,83	46,10	8 748,11	6,99
222/4	4 637	0,13	591,96	170,76	32 400,15	6,99
222/5	618	0,13	78,89	22,76	4 318,16	6,99
222/6	594	0,13	75,83	21,87	4 150,46	6,99
222/7	3 077	0,13	392,81	113,31	21 499,95	6,99
222/8	2 228	0,13	284,43	82,05	15 567,72	6,99
222/9	1 732	0,13	221,11	63,78	12 102,02	6,99
222/10	1 150	0,13	146,81	42,35	8 035,40	6,99
222/11	2 879	0,13	367,53	106,02	20 116,46	6,99
222/12	114	0,13	14,55	4,20	796,55	6,99
222/13	1 475	0,13	188,30	54,32	10 306,28	6,99
222/14	2 384	0,13	304,34	87,79	16 657,74	6,99
222/15	1 319	0,13	168,38	48,57	9 216,26	6,99
222/16	518	0,13	66,13	19,08	3 619,43	6,99
258/1	5 449	0,13	695,62	200,66	38 073,84	6,99

258/2	1 928	0,13	246,13	71,00	13 471,53	6,99
258/3	607	0,13	77,49	22,35	4 241,30	6,99
258/4	3 679	0,13	469,66	135,48	25 706,31	6,99
258/5	2 514	0,13	320,94	92,58	17 566,09	6,99
258/6	334	0,13	42,64	12,30	2 333,76	6,99

Tab. č. 4 – Hajnice (9402/6)

Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
769/0	250	0,17	41,34	11,93	2 262,69	9,05
770/0	143	0,17	23,65	6,82	1 294,26	9,05
773/0	973	0,17	160,90	46,41	8 806,40	9,05
774/0	149	0,17	24,64	7,11	1 348,56	9,05
505/1	245 699	0,19	47 056,27	12 604,36	2 650 147,21	10,79
505/4	3 195	0,18	568,20	163,90	31 099,64	9,73
505/6	159	0,18	28,28	8,16	1 547,68	9,73
505/8	159	0,18	28,28	8,16	1 547,68	9,73
505/9	6 861	0,18	1 220,16	351,97	66 783,92	9,73
505/10	8 071	0,18	1 435,35	414,04	78 561,87	9,73
505/11	494	0,18	87,85	25,34	4 808,52	9,73
505/12	2 755	0,18	489,95	141,33	26 816,75	9,73
505/13	2 510	0,18	446,38	128,76	24 431,95	9,73
505/14	4 152	0,18	738,39	213,00	40 414,93	9,73
505/15	1 097	0,18	195,09	56,28	10 678,03	9,73

505/16	1 842	0,18	327,58	94,49	17 929,74	9,73
505/17	14 152	0,18	2 516,79	726,00	137 753,39	9,73
505/18	952	0,18	169,30	48,84	9 266,62	9,73
505/19	1 891	0,18	336,30	97,01	18 406,70	9,73
505/20	1 942	0,18	345,37	99,62	18 903,13	9,73
505/21	2 481	0,18	441,22	127,28	24 149,67	9,73
505/22	8 597	0,18	1 528,89	441,03	83 681,88	9,73
505/23	1 055	0,18	187,62	54,12	10 269,21	9,73
505/24	1 671	0,18	297,17	85,72	16 265,26	9,73
505/25	3 141	0,18	558,60	161,13	30 574,01	9,73
505/26	3 279	0,18	583,14	168,21	31 917,28	9,73
505/27	4 121	0,18	732,88	211,41	40 113,18	9,73
505/28	6 637	0,18	1 180,32	340,48	64 603,54	9,73
505/33	6 795	0,18	1 208,42	348,58	66 141,48	9,73
505/34	589	0,18	104,75	30,22	5 733,24	9,73
505/35	816	0,18	145,12	41,86	7 942,82	9,73
505/36	849	0,18	150,99	43,55	8 264,04	9,73
505/37	1 017	0,18	180,86	52,17	9 899,32	9,73
505/38	557	0,18	99,06	28,57	5 421,75	9,73
505/39	812	0,18	144,41	41,66	7 903,88	9,73
505/40	940	0,18	167,17	48,22	9 149,82	9,73
505/41	716	0,18	127,33	36,73	6 969,43	9,73
505/42	5 480	0,18	974,56	281,12	53 341,48	9,73
505/43	3 834	0,18	681,84	196,68	37 319,57	9,73
505/44	5 033	0,18	895,07	258,19	48 990,45	9,73
505/45	1 505	0,18	267,65	77,21	14 649,44	9,73
505/46	2 203	0,18	391,78	113,01	21 443,66	9,73

505/47	1 426	0,18	253,60	73,15	13 880,46	9,73
505/48	1 892	0,18	336,47	97,06	18 416,44	9,73
505/49	858	0,18	152,59	44,02	8 351,64	9,73
505/50	10 922	0,18	1 942,37	560,30	106 313,07	9,73
505/51	902	0,18	160,41	46,27	8 779,93	9,73
505/52	708	0,18	125,91	36,32	6 891,56	9,73
505/53	929	0,18	165,21	47,66	9 042,74	9,73
505/54	881	0,18	156,68	45,20	8 575,52	9,73
505/55	903	0,18	160,59	46,32	8 789,66	9,73
505/56	1 692	0,18	300,91	86,80	16 469,67	9,73
505/57	2 748	0,18	488,70	140,97	26 748,61	9,73
505/58	1 897	0,18	337,36	97,32	18 465,11	9,73
505/59	3 097	0,18	550,77	158,88	30 145,72	9,73
505/60	3 096	0,18	550,59	158,82	30 135,99	9,73
505/61	3 852	0,18	685,04	197,61	37 494,78	9,73
505/62	2 230	0,18	396,58	114,40	21 706,48	9,73
505/63	3 087	0,18	548,99	158,36	30 048,38	9,73
505/64	1 452	0,18	258,22	74,49	14 133,54	9,73
505/65	1 288	0,18	229,06	66,07	12 537,19	9,73
505/66	305	0,18	54,24	15,65	2 968,82	9,73
505/67	1 263	0,18	224,61	64,79	12 293,85	9,73
505/68	501	0,18	89,10	25,70	4 876,66	9,73
505/69	3 586	0,18	637,73	183,96	34 905,57	9,73
505/70	1 075	0,18	191,18	55,15	10 463,88	9,73
505/71	109	0,18	19,38	5,59	1 060,99	9,73
505/72	985	0,18	175,17	50,53	9 587,84	9,73
505/73	950	0,18	168,95	48,74	9 247,15	9,73

505/74	4 211	0,18	748,88	216,02	40 989,23	9,73
505/75	911	0,18	162,01	46,73	8 867,53	9,73
505/76	390	0,18	69,36	20,01	3 796,20	9,73
505/77	5 457	0,18	970,47	279,94	53 117,60	9,73
505/80	785	0,18	139,60	40,27	7 641,07	9,73
505/81	785	0,18	139,60	40,27	7 641,07	9,73
505/82	995	0,18	176,95	51,04	9 685,18	9,73
505/83	890	0,18	158,28	45,66	8 663,12	9,73
505/84	1 084	0,18	192,78	55,61	10 551,49	9,73
505/85	2 680	0,18	476,61	137,48	26 086,71	9,73
505/86	11 478	0,18	2 041,25	588,82	111 725,09	9,73
505/87	815	0,18	144,94	41,81	7 933,08	9,73
505/88	676	0,18	120,22	34,68	6 580,08	9,73
505/91	820	0,18	145,83	42,07	7 981,75	9,73
505/92	1 008	0,18	179,26	51,71	9 811,72	9,73
505/93	4 898	0,18	871,06	251,27	47 676,38	9,73
505/95	914	0,18	162,55	46,89	8 896,74	9,73
505/96	967	0,18	171,97	49,61	9 412,63	9,73
505/97	815	0,18	144,94	41,81	7 933,08	9,73
505/98	848	0,18	150,81	43,50	8 254,30	9,73
505/99	900	0,18	160,06	46,17	8 760,46	9,73
505/100	6 574	0,18	1 169,12	337,25	63 990,30	9,73
505/101	838	0,18	149,03	42,99	8 156,96	9,73
505/102	906	0,18	161,12	46,48	8 818,86	9,73
505/103	897	0,18	159,52	46,02	8 731,26	9,73
505/104	1 003	0,18	178,37	51,45	9 763,05	9,73
505/105	1 052	0,18	187,09	53,97	10 240,01	9,73

505/106	948	0,18	168,59	48,63	9 227,69	9,73
505/107	905	0,18	160,95	46,43	8 809,13	9,73
505/108	1 015	0,18	180,51	52,07	9 879,85	9,73
505/109	958	0,18	170,37	49,15	9 325,02	9,73
505/111	10 506	0,18	1 868,39	538,96	102 263,79	9,73
505/112	8 230	0,18	1 463,62	422,20	80 109,55	9,73
505/116	4 977	0,18	885,11	255,32	48 445,35	9,73
505/117	4 080	0,18	725,59	209,30	39 714,09	9,73
505/120	8 095	0,18	1 439,61	415,27	78 795,48	9,73
505/121	3 950	0,18	702,47	202,64	38 448,69	9,73
505/122	984	0,18	174,99	50,48	9 578,10	9,73
505/123	3 550	0,18	631,33	182,12	34 555,15	9,73
505/125	2 860	0,18	508,62	146,72	27 838,80	9,73
505/126	2 256	0,18	401,21	115,73	21 959,56	9,73
505/127	4 158	0,18	739,46	213,31	40 473,33	9,73
505/128	2 203	0,18	391,78	113,01	21 443,66	9,73
505/129	3 587	0,18	637,91	184,01	34 915,31	9,73
505/130	4 120	0,18	732,70	211,36	40 103,45	9,73
505/131	5 442	0,18	967,81	279,17	52 971,59	9,73
505/132	6 866	0,18	1 221,05	352,23	66 832,59	9,73
505/133	2 250	0,18	400,14	115,43	21 901,15	9,73
505/135	6 772	0,18	1 204,33	347,40	65 917,61	9,73
505/136	231	0,18	41,08	11,85	2 248,52	9,73
505/137	2 000	0,18	355,68	102,60	19 467,69	9,73
505/138	3 967	0,18	705,49	203,51	38 614,17	9,73
505/140	6 371	0,18	1 133,02	326,83	62 014,33	9,73
505/142	4 229	0,18	752,09	216,95	41 164,44	9,73

505/143	2 037	0,18	362,26	104,50	19 827,84	9,73
505/144	1 933	0,18	343,76	99,16	18 815,52	9,73
505/145	1 637	0,18	291,12	83,98	15 934,31	9,73
505/146	2 008	0,18	357,10	103,01	19 545,56	9,73
505/147	1 924	0,18	342,16	98,70	18 727,92	9,73
505/148	2 043	0,18	363,33	104,81	19 886,25	9,73
505/149	1 005	0,18	178,73	51,56	9 782,52	9,73
505/150	1 915	0,18	340,56	98,24	18 640,32	9,73
505/151	114	0,18	20,27	5,85	1 109,66	9,73

Tab. č. 5 – Pod nadjezdem (9501)

Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
338/3	2 024	0,16	316,27	91,23	17 310,65	8,55
338/5	2 184	0,16	341,27	98,44	18 679,08	8,55
338/6	2 957	0,16	462,06	133,29	25 290,31	8,55
338/7	1 946	0,16	304,08	87,72	16 643,54	8,55
338/8	12 050	0,16	1 882,93	543,15	103 059,94	8,55
338/9	3 778	0,16	590,35	170,29	32 312,07	8,55
338/10	944	0,16	147,51	42,55	8 073,74	8,55
338/11	5 438	0,16	849,74	245,12	46 509,54	8,55
338/12	4 152	0,16	648,79	187,15	35 510,78	8,55
338/13	11 947	0,16	1 866,84	538,51	102 179,02	8,55
338/14	3 932	0,16	614,41	177,23	33 629,19	8,55

338/15	4 240	0,16	662,54	191,12	36 263,42	8,55
338/16	1 990	0,16	310,96	89,70	17 019,86	8,55
338/17	13 829	0,16	2 160,92	623,34	118 275,18	8,55
338/18	1 869	0,16	292,05	84,25	15 984,98	8,55
338/19	5 039	0,16	787,39	227,13	43 097,02	8,55
338/20	5 984	0,16	935,06	269,73	51 179,31	8,55
338/22	3 679	0,16	574,88	165,83	31 465,36	8,55
338/23	2 396	0,16	374,40	108,00	20 492,25	8,55
338/24	4 034	0,16	630,35	181,83	34 501,56	8,55
338/25	3 611	0,16	564,25	162,77	30 883,77	8,55
338/26	12 910	0,16	2 017,32	581,92	110 415,26	8,55
338/27	4 100	0,16	640,67	184,81	35 066,04	8,55
338/28	3 551	0,16	554,88	160,06	30 370,61	8,55
338/29	2 141	0,16	334,55	96,51	18 311,31	8,55
338/30	8 724	0,16	1 363,21	393,23	74 613,69	8,55
338/31	2 371	0,16	370,49	106,87	20 278,43	8,55
338/32	1 987	0,16	310,49	89,56	16 994,20	8,55
338/33	1 919	0,16	299,86	86,50	16 412,62	8,55
338/34	6 298	0,16	984,13	283,88	53 864,86	8,55
338/35	16 171	0,16	2 526,88	728,91	138 305,59	8,55
338/36	89	0,16	13,91	4,01	761,19	8,55
338/37	49 379	0,17	8 309,50	2 225,76	467 979,98	9,48
338/43	5 114	0,16	799,11	230,51	43 738,47	8,55
338/44	10 232	0,16	1 598,85	461,21	87 511,15	8,55
338/45	19 525	0,16	3 050,98	880,09	166 991,32	8,55
338/46	10 109	0,16	1 579,63	455,66	86 459,17	8,55
338/47	12 550	0,16	1 961,06	565,69	107 336,29	8,55

338/48	11 400	0,16	1 781,36	513,86	97 500,69	8,55
338/49	3 694	0,16	577,22	166,51	31 593,65	8,55
338/50	1 612	0,16	251,89	72,66	13 786,94	8,55
338/51	2 163	0,16	337,99	97,50	18 499,47	8,55

Tab. č. 6 – Dráhy (9502)

Parcela	Výměra (m²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m²)
313/1	1 634	0,16	255,33	73,65	13 975,10	8,55
313/2	29 749	0,16	4 648,58	1 340,94	254 434,04	8,55
313/3	6 016	0,16	940,06	271,17	51 453,00	8,55
313/4	61	0,16	9,53	2,75	521,71	8,55
313/6	755	0,16	117,98	34,03	6 457,28	8,55
313/7	5 612	0,16	876,93	252,96	47 997,71	8,55
313/8	67	0,16	10,47	3,02	573,03	8,55
313/9	733	0,16	114,54	33,04	6 269,12	8,55
313/10	4 819	0,16	753,02	217,22	41 215,42	8,55
313/11	242	0,16	37,81	10,91	2 069,75	8,55
313/14	7 604	0,16	1 188,20	342,75	65 034,67	8,55
313/15	3 213	0,16	502,06	144,83	27 479,80	8,55
313/16	1 536	0,16	240,02	69,24	13 136,94	8,55
313/17	241	0,16	37,66	10,86	2 061,20	8,55
313/18	904	0,16	141,26	40,75	7 731,63	8,55
313/19	907	0,16	141,73	40,88	7 757,29	8,55

313/20	1 597	0,16	249,55	71,98	13 658,65	8,55
368/0	1 945	0,16	303,93	87,67	16 634,99	8,55

Tab. č. 7 – Niva (9503/1)

Parcela	Výměra (m²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m²)
307/3	37 693	0,16	5 889,91	1 699,01	322 376,63	8,55
307/7	10 651	0,16	1 664,33	480,09	91 094,73	8,55
307/8	843	0,16	131,73	38,00	7 209,92	8,55
307/9	671	0,16	104,85	30,25	5 738,86	8,55
307/10	493	0,16	77,04	22,22	4 216,48	8,55
307/11	555	0,16	86,72	25,02	4 746,74	8,55
307/12	475	0,16	74,22	21,41	4 062,53	8,55
307/13	627	0,16	97,98	28,26	5 362,54	8,55
307/14	711	0,16	111,10	32,05	6 080,96	8,55
307/15	1 010	0,16	157,82	45,53	8 638,22	8,55
307/16	2 074	0,16	324,08	93,49	17 738,28	8,55
307/17	491	0,16	76,72	22,13	4 199,37	8,55
307/19	6 502	0,16	1 016,00	293,08	55 609,61	8,55
307/20	283	0,16	44,22	12,76	2 420,41	8,55
307/21	1 302	0,16	203,45	58,69	11 135,61	8,55
307/22	78	0,16	12,19	3,52	667,11	8,55
307/23	2 336	0,16	365,02	105,30	19 979,09	8,55

Tab. č. 8 – U obory (9504/1)

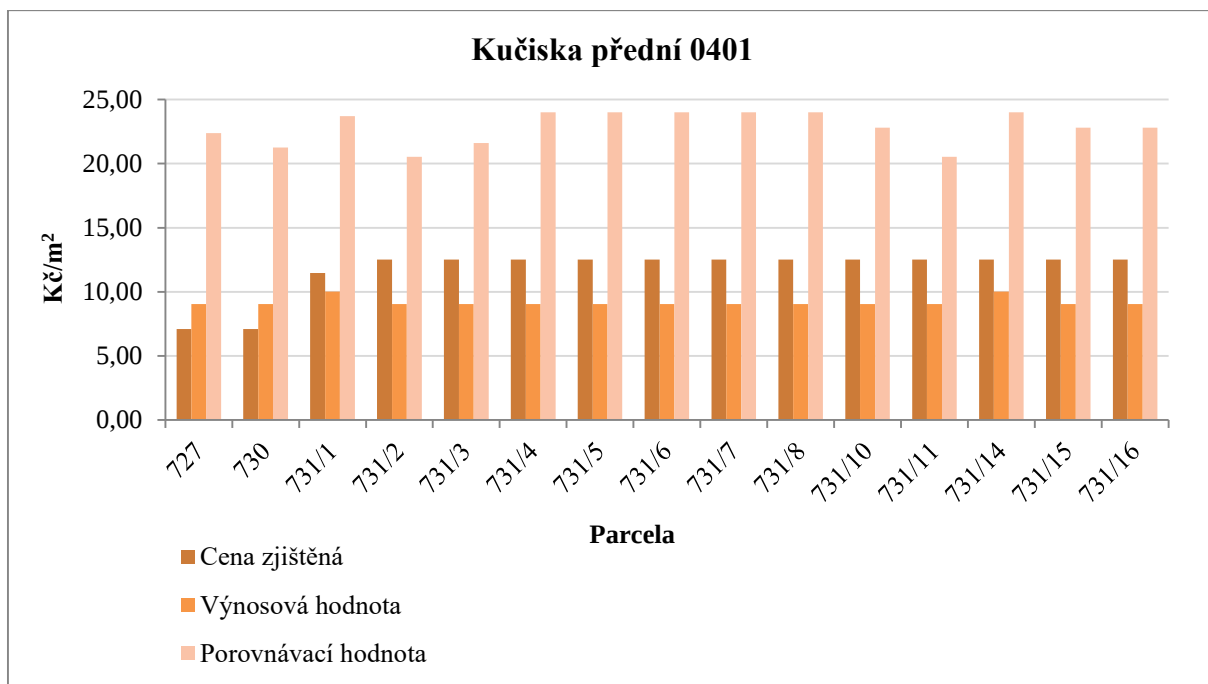
Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
308/1	15 074	0,16	2 355,46	679,46	128 923,28	8,55
308/21	565	0,16	88,29	25,47	4 832,27	8,55
308/22	534	0,16	83,44	24,07	4 567,14	8,55
308/23	741	0,16	115,79	33,40	6 337,55	8,55
308/24	2 707	0,16	423,00	122,02	23 152,14	8,55
308/25	4 327	0,16	676,14	195,04	37 007,50	8,55
308/29	4 152	0,16	648,79	187,15	35 510,78	8,55
308/30	886	0,16	138,45	39,94	7 577,69	8,55
308/31	2 664	0,16	416,28	120,08	22 784,37	8,55

Tab. č. 9 – Za zahradami (9603/1)

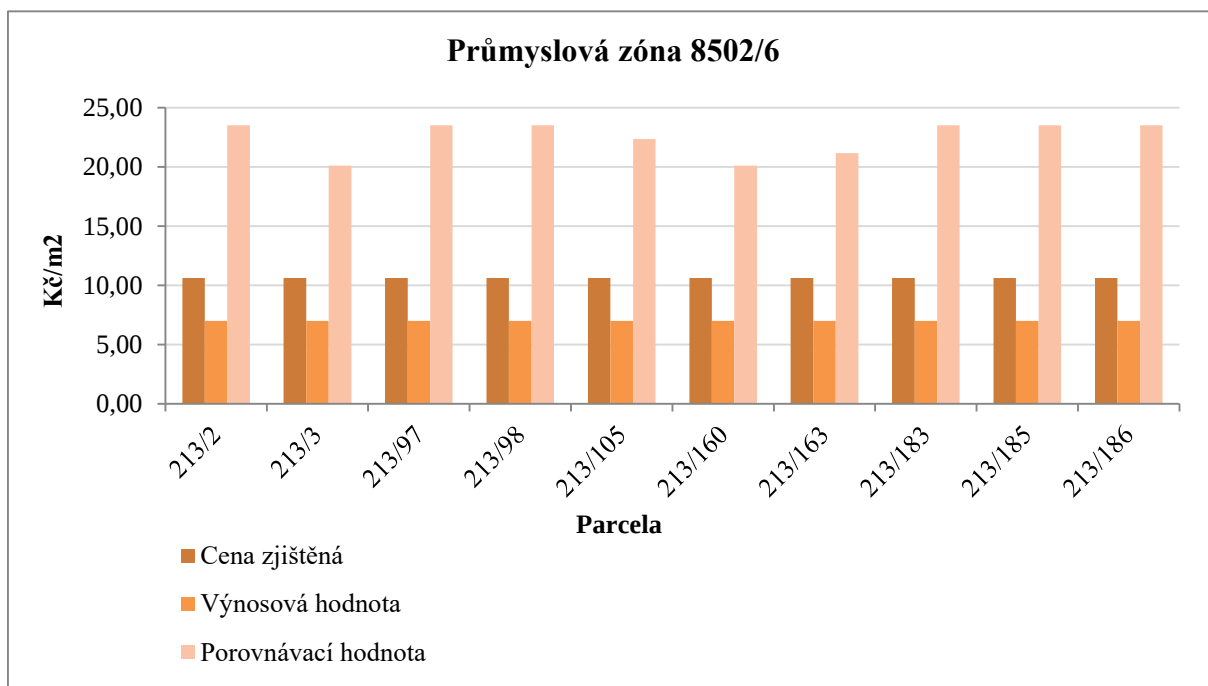
Parcela	Výměra (m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč/m ²)	Výše ročního nájemného 2016 (Kč)	Daň z nemovité věci 2016 (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč/m ²)
270/1	11 392	0,16	1 780,11	513,49	97 432,27	8,55
270/21	6 383	0,16	997,41	287,71	54 591,84	8,55
270/22	10 700	0,16	1 671,98	482,30	91 513,81	8,55
270/23	5 810	0,16	907,87	261,89	49 691,14	8,55
270/24	3 291	0,16	514,25	148,34	28 146,91	8,55
270/25	1 160	0,16	181,26	52,29	9 921,12	8,55
270/26	3 578	0,16	559,10	161,28	30 601,53	8,55

270/27	2 948	0,16	460,65	132,88	25 213,34	8,55
270/28	3 793	0,16	592,69	170,97	32 440,36	8,55
270/29	772	0,16	120,63	34,80	6 602,68	8,55
270/31	3 062	0,16	478,47	138,02	26 188,34	8,55
270/32	2 689	0,16	420,18	121,21	22 998,19	8,55
270/33	731	0,16	114,23	32,95	6 252,02	8,55
270/34	2 460	0,16	384,40	110,88	21 039,62	8,55
270/35	2 178	0,16	340,33	98,17	18 627,76	8,55
270/36	78	0,16	12,19	3,52	667,11	8,55

PŘÍLOHA Č. 6 – SROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ
JEDNOTLIVÝCH METOD



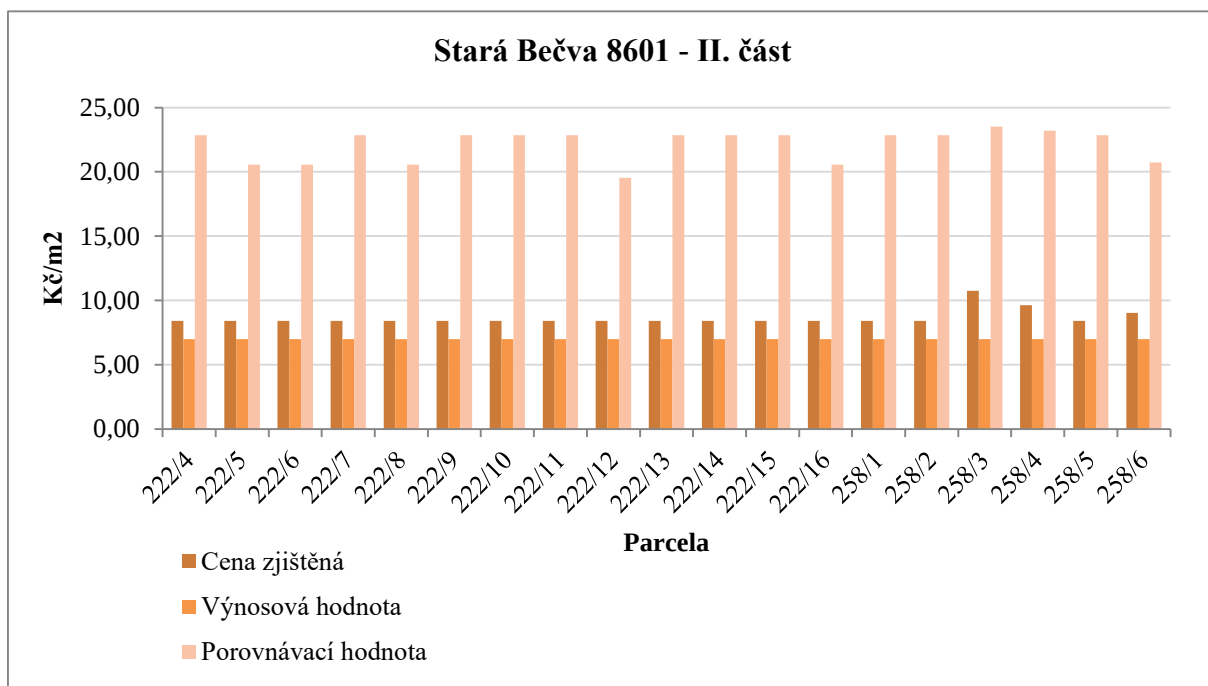
Obr. č. 1 – Kučiska přední (0401)



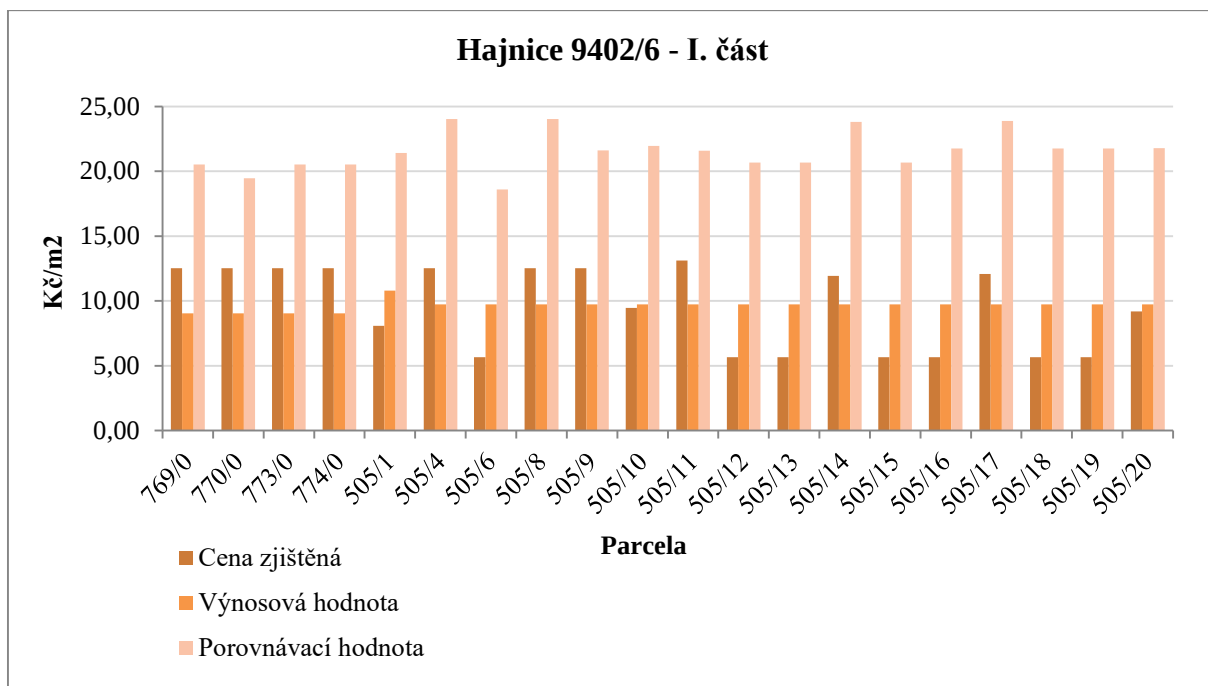
Obr. č. 2 – Průmyslová zóna (8502/6)



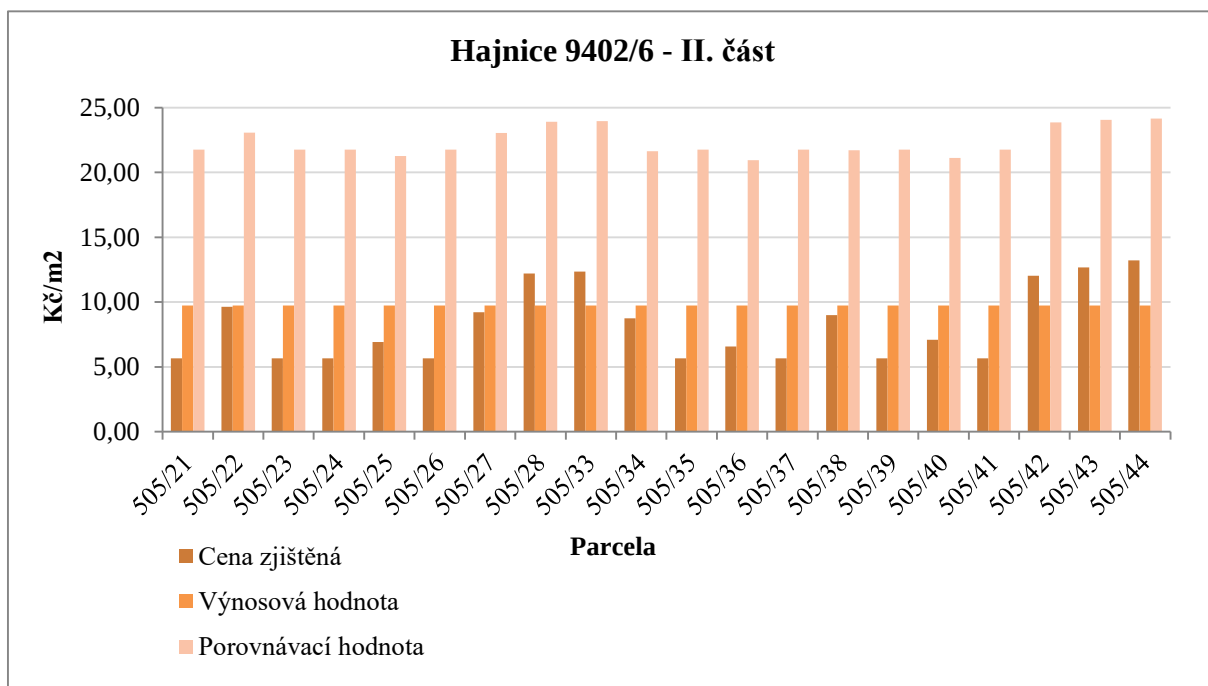
Obr. č. 3 – Stará Bečva (8601) – I. část



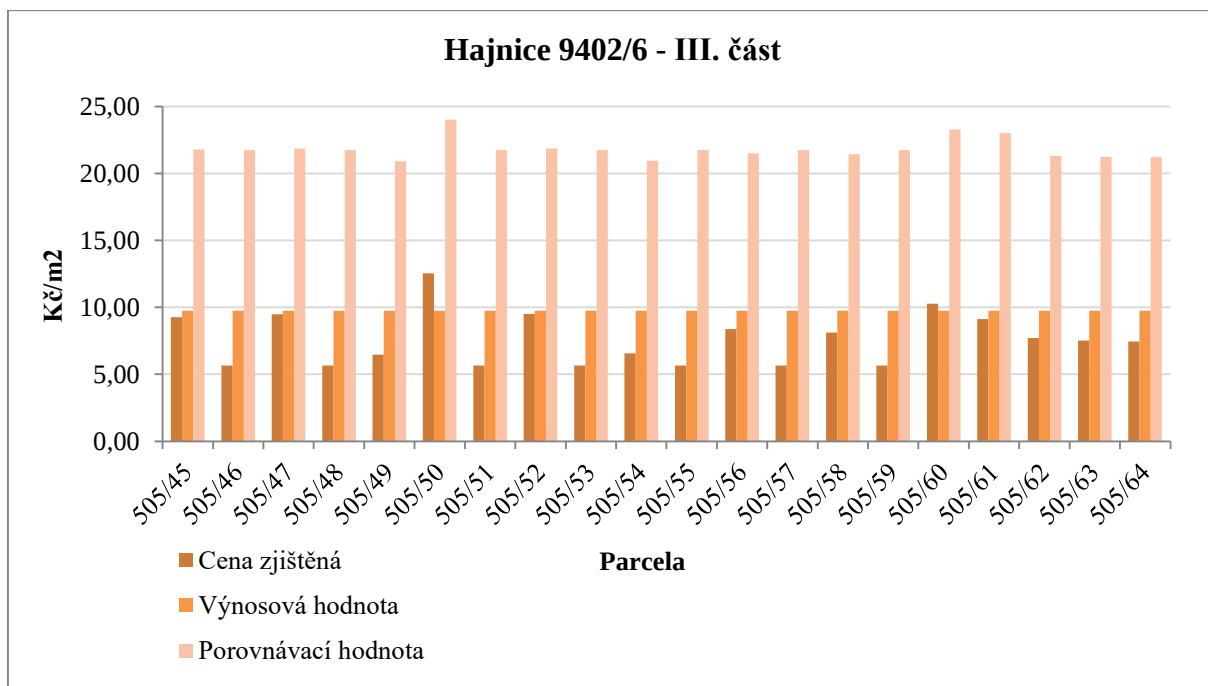
Obr. č. 4 – Stará Bečva (8601) – II. část



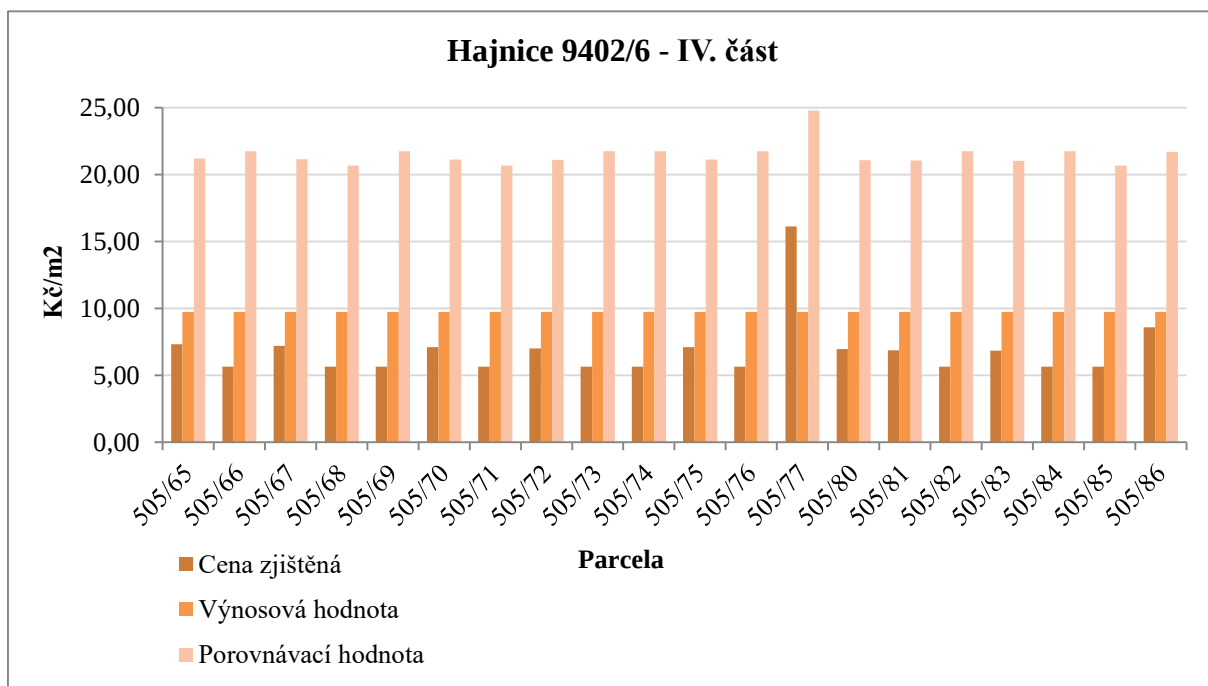
Obr. č. 5 – Hajnice (9402/6) – I. část



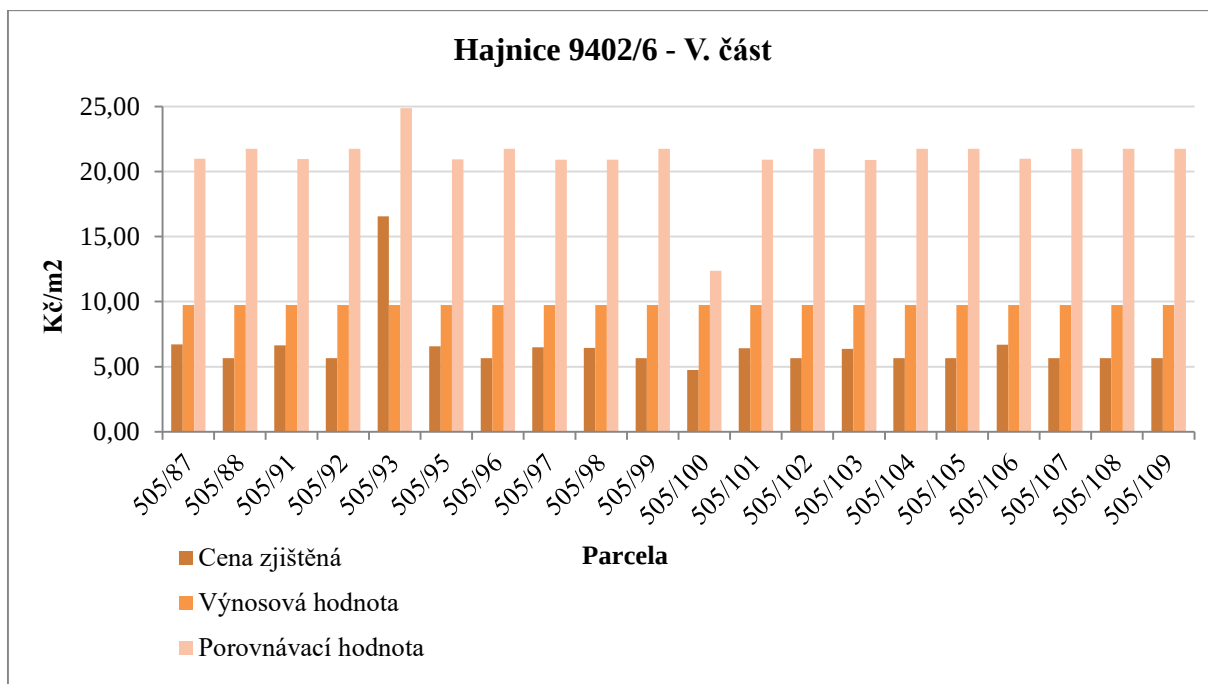
Obr. č. 6 – Hajnice (9402/6) – II. část



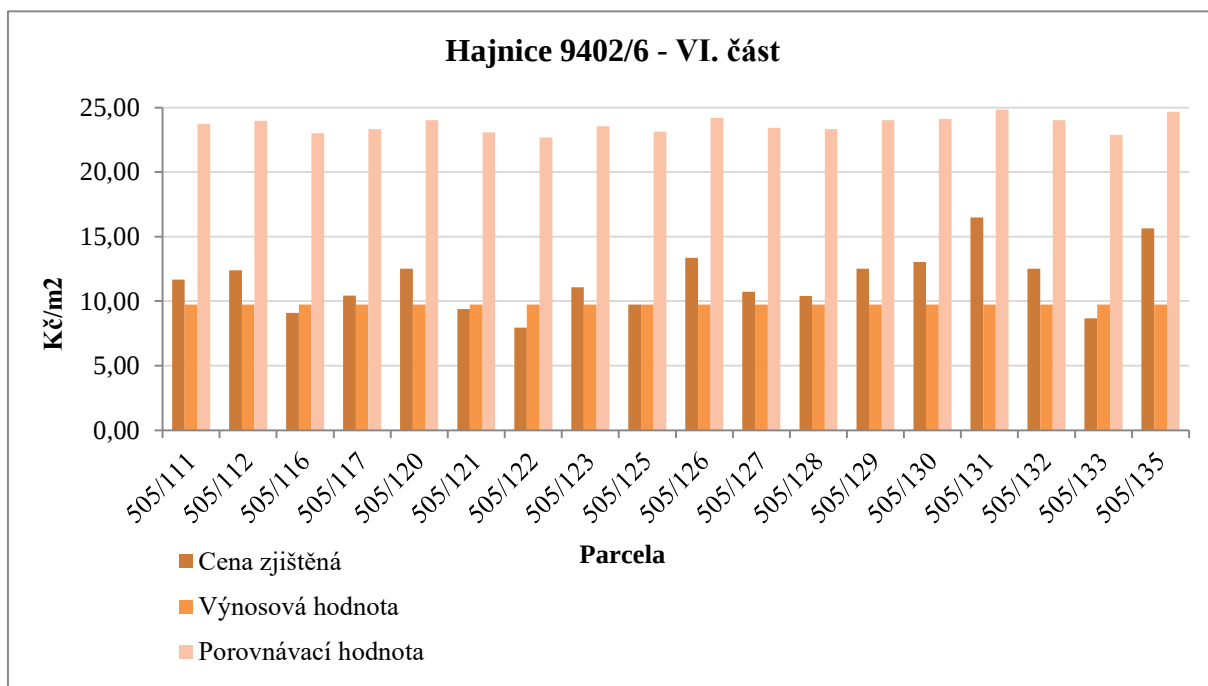
Obr. č. 7 – Hajnice (9402/6) – III. část



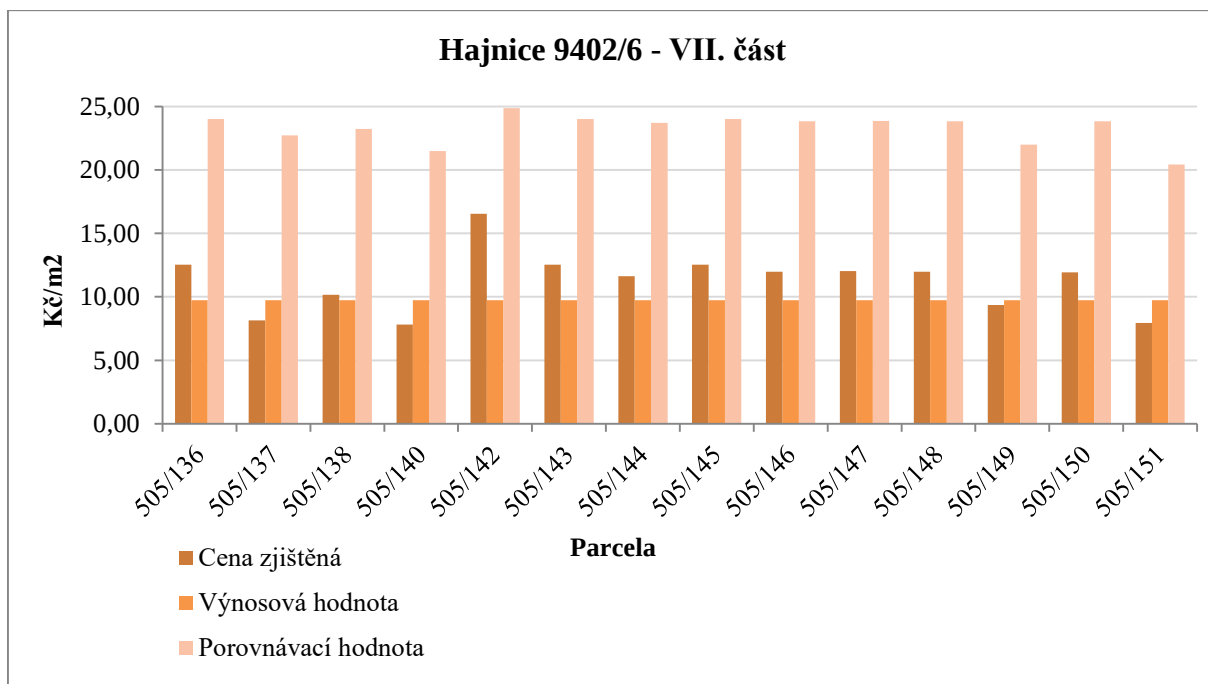
Obr. č. 8 – Hajnice (9402/6) – IV. část



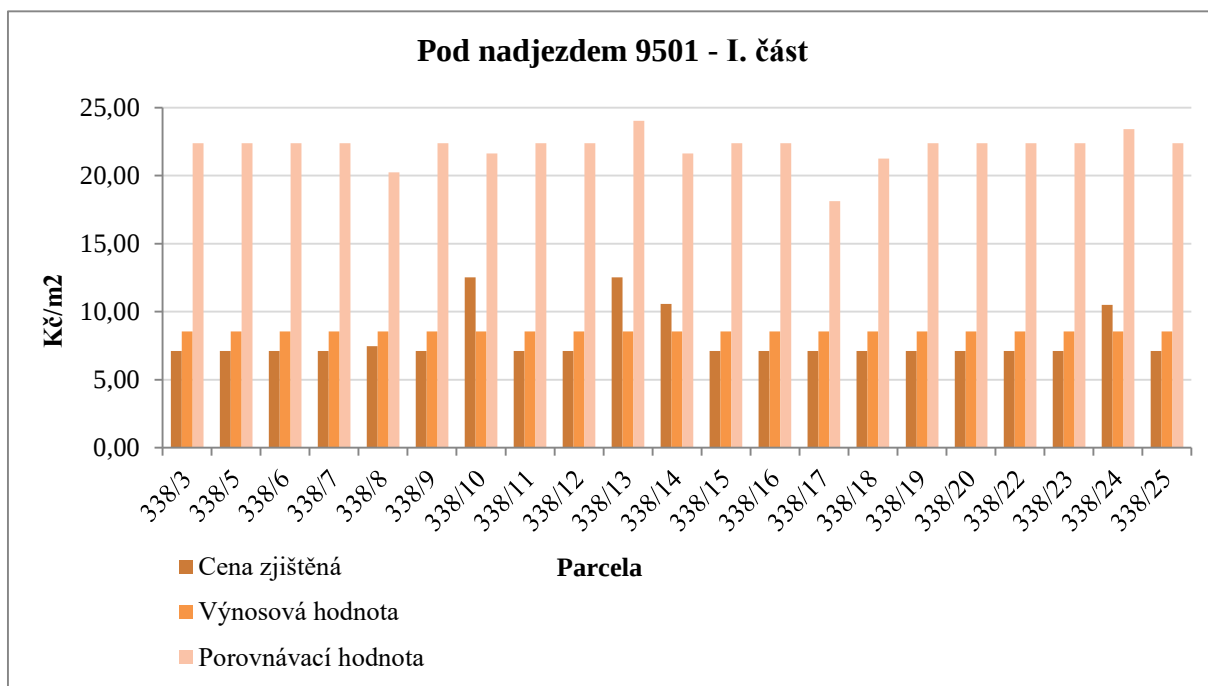
Obr. č. 9 – Hajnice (9402/6) – V. část



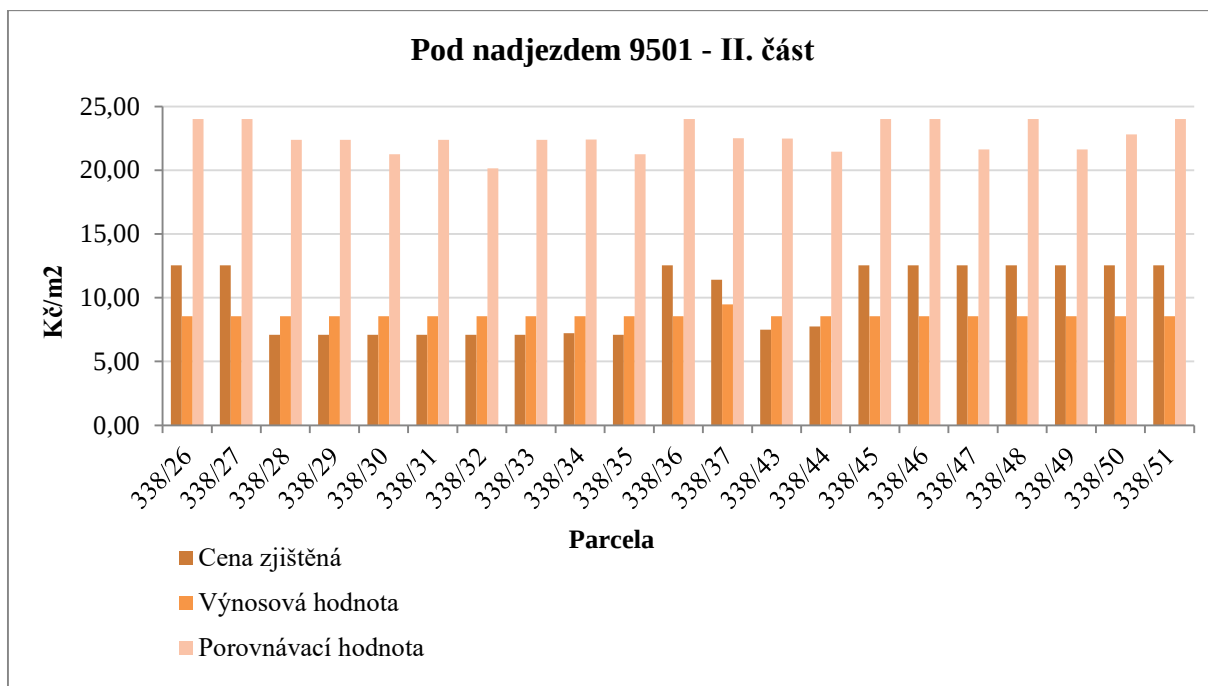
Obr. č. 10 – Hajnice (9402/6) – VI. část



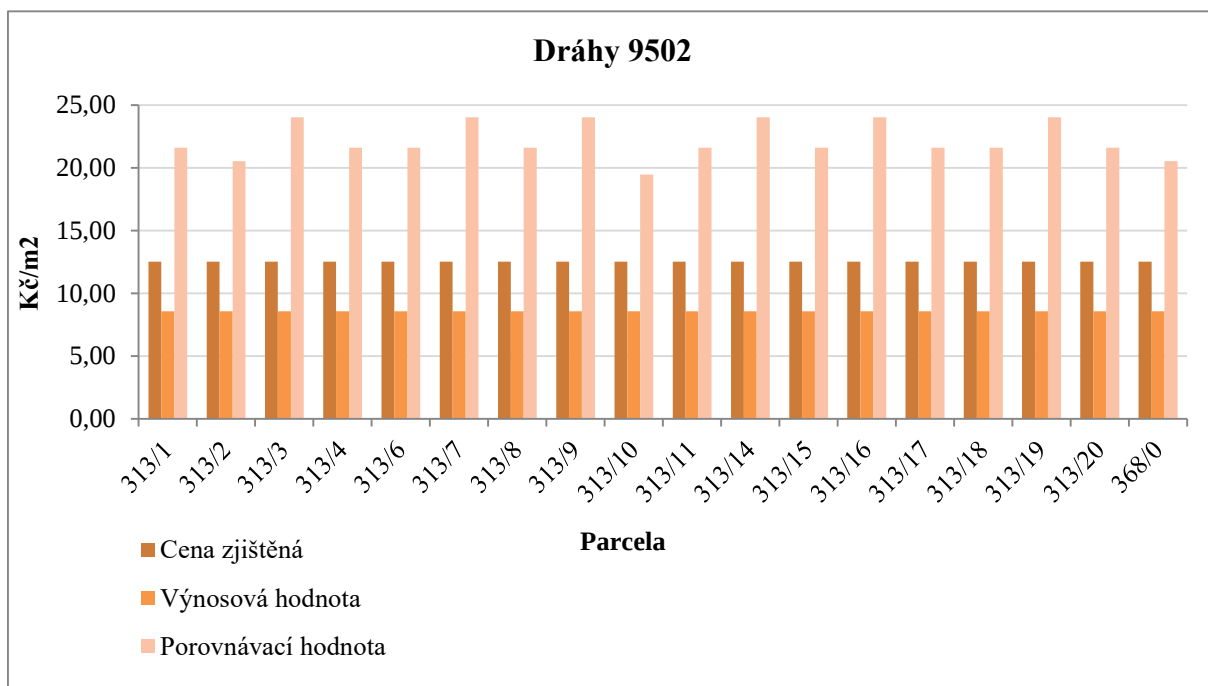
Obr. č. 11 – Hajnice (9402/6) – VII. část



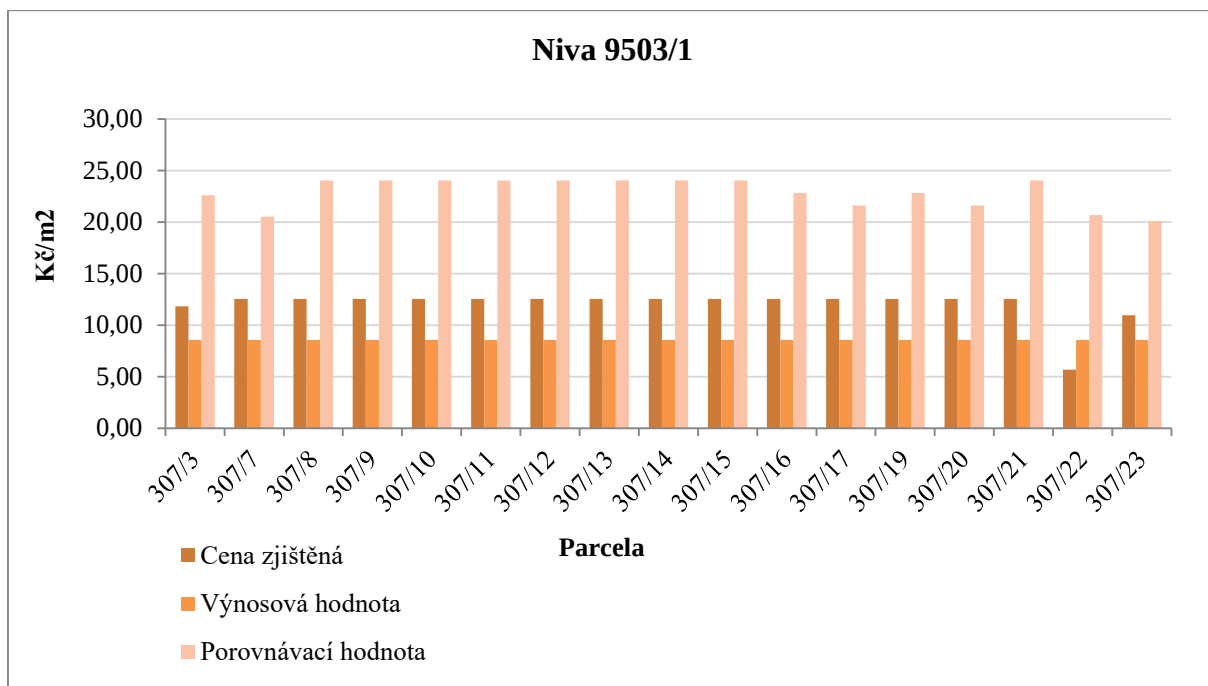
Obr. č. 12 – Pod nadjezdem (9501) – I. část



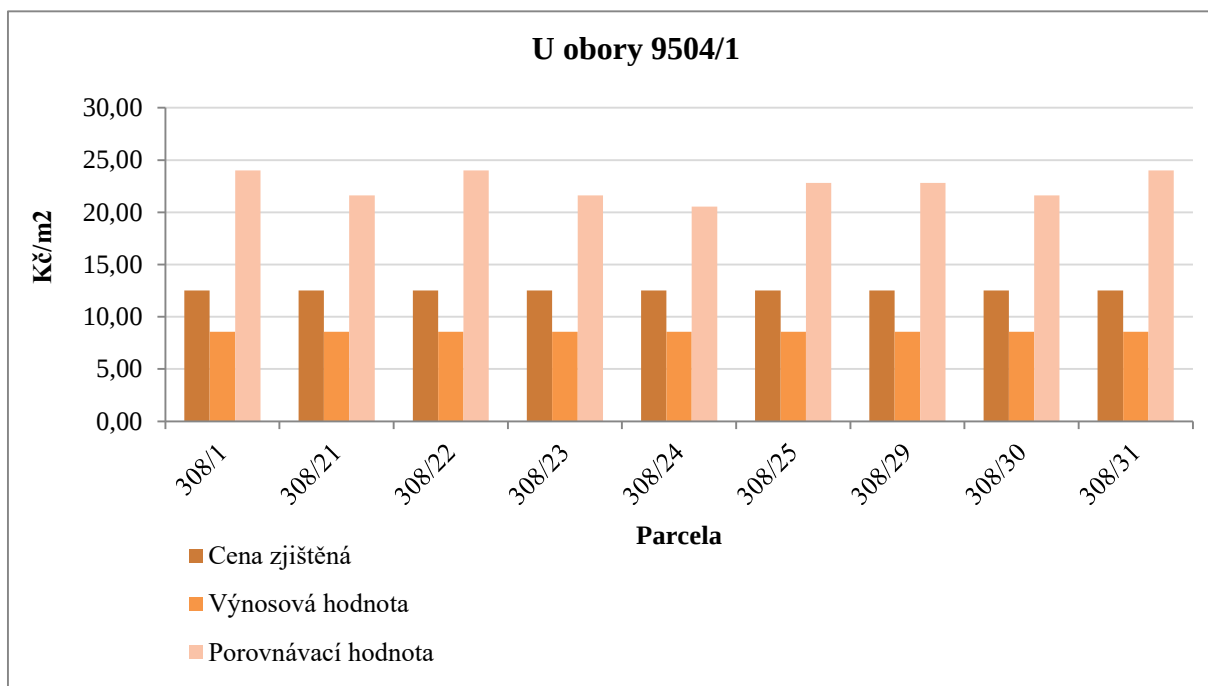
Obr. č. 13 – Pod nadjezdem (9501) – II. část



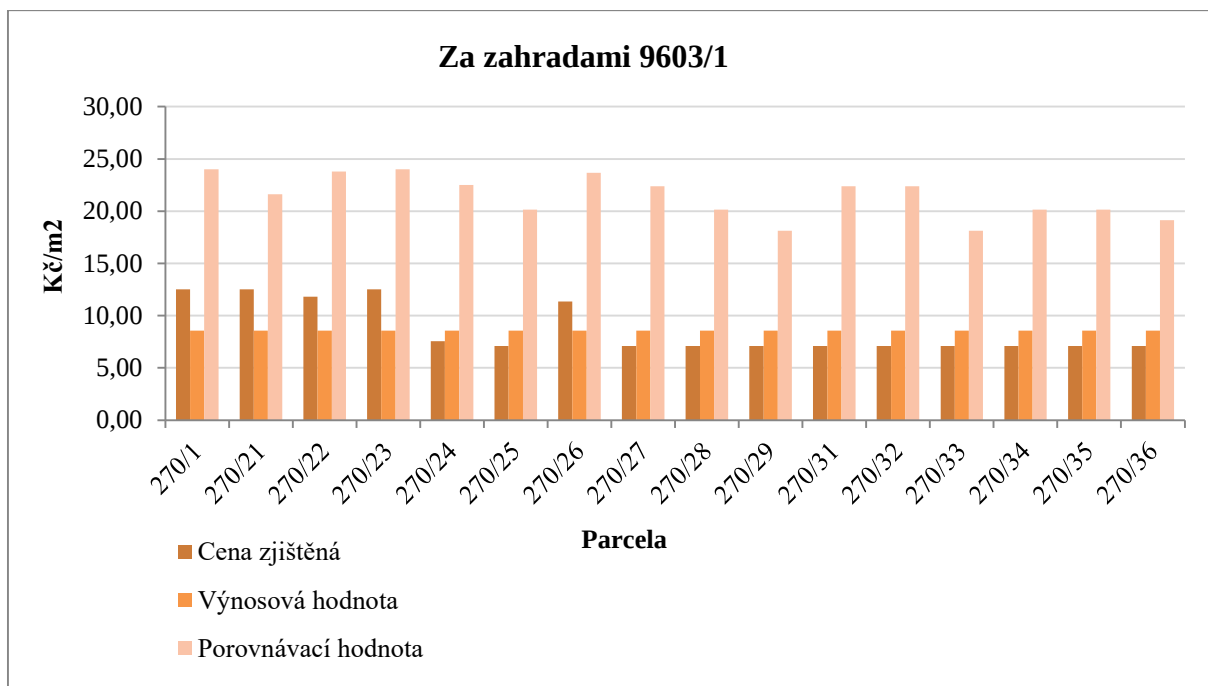
Obr. č. 14 – Dráhy (9502)



Obr. č. 15 – Niva (9503/1)



Obr. č. 16 – U obory (9504/1)



Obr. č. 17 – Za zahradami (9603/1)

PŘÍLOHA Č. 7 – NÁVRATNOST INVESTICE

Tab. č. 1 – Kučiska přední (0401)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
727	14 098,84	9 057,66	729,94	4 311,24	9,70	12,36	30,56
730	4 869,59	3 128,42	252,11	1 489,06	9,70	12,36	29,03
731/1	154 084,06	98 989,78	8 691,82	46 402,47	15,90	13,91	32,86
731/2	45 394,47	29 163,23	2 350,22	13 881,03	17,11	12,36	28,05
731/3	11 869,93	7 625,72	614,54	3 629,67	17,11	12,36	29,52
731/4	11 869,93	7 625,72	614,54	3 629,67	17,11	12,36	32,80
731/5	11 869,93	7 625,72	614,54	3 629,67	17,11	12,36	32,80
731/6	11 869,93	7 625,72	614,54	3 629,67	17,11	12,36	32,80
731/7	11 869,93	7 625,72	614,54	3 629,67	17,11	12,36	32,80
731/8	11 869,93	7 625,72	614,54	3 629,67	17,11	12,36	32,80
731/10	2 183,42	1 402,71	113,04	667,66	17,11	12,36	31,16
731/11	1 371,82	881,31	71,02	419,48	17,11	12,36	28,05
731/14	135 570,51	87 095,93	7 647,48	40 827,10	17,38	13,91	33,31
731/15	2 291,15	1 471,93	118,62	700,60	17,11	12,36	31,16
731/16	3 299,07	2 119,45	170,80	1 008,81	17,11	12,36	31,16

Tab. č. 2 – Průmyslová zóna (8502/6)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
213/2	1 122,70	580,42	38,68	503,60	8,44	5,55	18,69

213/3	5 995,19	3 099,43	206,56	2 689,20	8,44	5,55	15,98
213/97	101 685,30	52 569,89	3 503,47	45 611,95	8,44	5,55	18,69
213/98	6 169,21	3 189,40	212,55	2 767,26	8,44	5,55	18,69
213/105	348,04	179,93	11,99	156,11	8,44	5,55	17,75
213/160	1 004,81	519,47	34,62	450,72	8,44	5,55	15,98
213/163	5 402,97	2 793,26	186,15	2 423,56	8,44	5,55	16,82
213/183	698,88	361,31	24,08	313,49	8,44	5,55	18,69
213/185	2 057,34	1 063,62	70,88	922,84	8,44	5,55	18,69
213/186	4 740,58	2 450,81	163,33	2 126,43	8,44	5,55	18,69

Tab č. 3 – Stará Bečva (8601)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
287/1	13 415,34	8 454,14	770,22	4 190,98	10,73	12,91	32,09
287/2	2 308,68	1 454,89	132,55	721,24	10,73	12,91	33,78
287/3	1 734,16	1 092,84	99,56	541,75	10,73	12,91	33,78
287/4	2 507,96	1 580,47	143,99	783,49	10,73	12,91	32,09
287/5	718,68	452,90	41,26	224,52	10,73	12,91	33,78
287/6	10 014,87	6 311,21	574,99	3 128,66	10,73	12,91	33,78
287/7	2 073,36	1 306,60	119,04	647,72	10,73	12,91	33,78
287/8	968,84	610,55	55,62	302,67	10,73	12,91	33,78
287/10	1 242,32	782,89	71,33	388,10	10,73	12,91	30,40
287/11	3 796,91	2 392,76	217,99	1 186,16	10,73	12,91	33,78
287/12	1 458,56	919,16	83,74	455,66	10,73	12,91	28,88

287/13	3 129,12	1 971,92	179,65	977,54	10,73	12,91	33,78
287/14	35 147,43	22 149,36	2 017,94	10 980,13	10,73	12,91	33,78
287/15	1 511,56	952,56	86,78	472,21	10,73	12,91	30,40
287/16	2 393,48	1 508,33	137,42	747,73	10,73	12,91	30,40
287/17	15 249,14	9 609,77	875,51	4 763,86	10,73	12,91	33,78
222/1	5 613,75	3 537,70	256,07	1 819,98	12,22	10,17	33,24
222/2	12 022,50	7 576,39	548,40	3 897,70	12,22	10,17	33,24
222/3	2 654,24	1 672,66	121,07	860,51	12,22	10,17	33,24
222/4	9 830,43	6 194,98	448,41	3 187,03	12,22	10,17	33,24
222/5	1 310,16	825,64	59,76	424,75	12,22	10,17	29,91
222/6	1 259,28	793,58	57,44	408,26	12,22	10,17	29,91
222/7	6 523,23	4 110,84	297,56	2 114,84	12,22	10,17	33,24
222/8	4 723,35	2 976,58	215,46	1 531,31	12,22	10,17	29,91
222/9	3 671,83	2 313,93	167,49	1 190,41	12,22	10,17	33,24
222/10	2 438,00	1 536,39	111,21	790,40	12,22	10,17	33,24
222/11	6 103,47	3 846,31	278,41	1 978,75	12,22	10,17	33,24
222/12	241,68	152,30	11,02	78,35	12,22	10,17	28,42
222/13	3 127,00	1 970,58	142,64	1 013,77	12,22	10,17	33,24
222/14	5 054,07	3 185,00	230,54	1 638,53	12,22	10,17	33,24
222/15	2 796,28	1 762,17	127,55	906,55	12,22	10,17	33,24
222/16	1 098,16	692,04	50,09	356,02	12,22	10,17	29,91
258/1	11 551,86	7 279,80	526,94	3 745,12	12,22	10,17	33,24
258/2	4 087,35	2 575,79	186,44	1 325,12	12,22	10,17	33,24
258/3	1 286,84	810,95	58,70	417,19	15,64	10,17	34,21
258/4	7 799,47	4 915,10	355,77	2 528,59	14,02	10,17	33,75
258/5	5 329,67	3 358,68	243,11	1 727,88	12,22	10,17	33,24
258/6	708,08	446,22	32,30	229,56	13,14	10,17	30,15

Tab. č. 4 – Hajnice (9402/6)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
769/0	624,81	420,25	30,99	173,57	18,05	13,04	29,58
770/0	357,39	240,39	17,72	99,28	18,05	13,04	28,02
773/0	2 431,75	1 635,63	120,60	675,52	18,05	13,04	29,58
774/0	372,39	250,47	18,47	103,45	18,05	13,04	29,58
505/1	614 058,34	413 024,44	36 761,48	164 272,42	12,10	16,13	32,04
505/4	7 985,04	5 370,85	437,99	2 176,20	18,39	14,29	35,26
505/6	397,38	267,28	21,80	108,30	8,32	14,29	27,30
505/8	397,38	267,28	21,80	108,30	18,39	14,29	35,26
505/9	17 147,22	11 533,46	940,55	4 673,20	18,39	14,29	31,73
505/10	20 171,29	13 567,50	1 106,43	5 497,36	13,87	14,29	32,22
505/11	1 234,62	830,42	67,72	336,48	19,25	14,29	31,68
505/12	6 885,38	4 631,20	377,67	1 876,50	8,32	14,29	30,33
505/13	6 273,07	4 219,36	344,09	1 709,62	8,32	14,29	30,33
505/14	10 376,80	6 979,59	569,18	2 828,03	17,50	14,29	34,96
505/15	2 741,66	1 844,08	150,38	747,19	8,32	14,29	30,33
505/16	4 603,58	3 096,44	252,51	1 254,63	8,32	14,29	31,93
505/17	35 369,10	23 789,77	1 940,05	9 639,29	17,75	14,29	35,05
505/18	2 379,27	1 600,33	130,51	648,43	8,32	14,29	31,93
505/19	4 726,04	3 178,81	259,23	1 288,01	8,32	14,29	31,93
505/20	4 853,50	3 264,54	266,22	1 322,75	13,50	14,29	31,96
505/21	6 200,59	4 170,61	340,11	1 689,87	8,32	14,29	31,93

505/22	21 485,88	14 451,71	1 178,53	5 855,64	14,13	14,29	33,85
505/23	2 636,69	1 773,47	144,63	718,59	8,32	14,29	31,93
505/24	4 176,21	2 808,98	229,07	1 138,16	8,32	14,29	31,93
505/25	7 850,08	5 280,08	430,59	2 139,42	10,15	14,29	31,23
505/26	8 194,98	5 512,06	449,51	2 233,41	8,32	14,29	31,93
505/27	10 299,33	6 927,48	564,93	2 806,92	13,54	14,29	33,83
505/28	16 587,39	11 156,92	909,84	4 520,63	17,93	14,29	35,10
505/33	16 982,27	11 422,52	931,50	4 628,25	18,12	14,29	35,17
505/34	1 472,05	990,12	80,74	401,18	12,83	14,29	31,75
505/35	2 039,37	1 371,71	111,86	555,80	8,32	14,29	31,93
505/36	2 121,85	1 427,18	116,39	578,28	9,66	14,29	30,75
505/37	2 541,72	1 709,60	139,42	692,70	8,32	14,29	31,93
505/38	1 392,07	936,33	76,36	379,39	13,20	14,29	31,87
505/39	2 029,37	1 364,99	111,31	553,07	8,32	14,29	31,93
505/40	2 349,28	1 580,16	128,86	640,26	10,42	14,29	30,99
505/41	1 789,45	1 203,61	98,15	487,69	8,32	14,29	31,93
505/42	13 695,78	9 211,98	751,23	3 732,57	17,65	14,29	35,01
505/43	9 582,05	6 445,02	525,59	2 611,44	18,60	14,29	35,30
505/44	12 578,63	8 460,56	689,96	3 428,10	19,40	14,29	35,47
505/45	3 761,34	2 529,93	206,32	1 025,09	13,61	14,29	31,99
505/46	5 505,80	3 703,28	302,00	1 500,52	8,32	14,29	31,93
505/47	3 563,90	2 397,13	195,49	971,28	13,92	14,29	32,09
505/48	4 728,54	3 180,49	259,37	1 288,69	8,32	14,29	31,93
505/49	2 144,34	1 442,31	117,62	584,41	9,49	14,29	30,70
505/50	27 296,59	18 360,08	1 497,26	7 439,25	18,39	14,29	35,26
505/51	2 254,31	1 516,28	123,65	614,38	8,32	14,29	31,93
505/52	1 769,45	1 190,16	97,06	482,24	13,95	14,29	32,10

505/53	2 321,78	1 561,67	127,35	632,77	8,32	14,29	31,93
505/54	2 201,82	1 480,98	120,77	600,07	9,64	14,29	30,75
505/55	2 256,80	1 517,96	123,79	615,06	8,32	14,29	31,93
505/56	4 228,70	2 844,28	231,95	1 152,46	12,29	14,29	31,58
505/57	6 867,88	4 619,44	376,71	1 871,73	8,32	14,29	31,93
505/58	4 741,04	3 188,89	260,05	1 292,10	11,92	14,29	31,46
505/59	7 740,12	5 206,11	424,56	2 109,45	8,32	14,29	31,93
505/60	7 737,62	5 204,43	424,42	2 108,76	15,06	14,29	34,16
505/61	9 627,03	6 475,28	528,06	2 623,70	13,39	14,29	33,79
505/62	5 573,28	3 748,67	305,70	1 518,91	11,32	14,29	31,28
505/63	7 715,12	5 189,30	423,19	2 102,63	11,05	14,29	31,19
505/64	3 628,88	2 440,84	199,05	988,99	10,95	14,29	31,16
505/65	3 219,01	2 165,15	176,57	877,29	10,77	14,29	31,10
505/66	762,27	512,71	41,81	207,74	8,32	14,29	31,93
505/67	3 156,53	2 123,13	173,14	860,26	10,57	14,29	31,04
505/68	1 252,11	842,19	68,68	341,24	8,32	14,29	30,33
505/69	8 962,24	6 028,13	491,59	2 442,52	8,32	14,29	31,93
505/70	2 686,67	1 807,09	147,37	732,21	10,42	14,29	30,99
505/71	272,42	183,23	14,94	74,24	8,32	14,29	30,33
505/72	2 461,74	1 655,80	135,03	670,91	10,31	14,29	30,96
505/73	2 374,27	1 596,97	130,23	647,07	8,32	14,29	31,93
505/74	10 524,26	7 078,77	577,27	2 868,22	8,32	14,29	31,93
505/75	2 276,80	1 531,41	124,89	620,51	10,45	14,29	31,00
505/76	974,70	655,60	53,46	265,64	8,32	14,29	31,93
505/77	13 638,30	9 173,32	748,08	3 716,90	23,68	14,29	36,38
505/80	1 961,90	1 319,60	107,61	534,68	10,22	14,29	30,93
505/81	1 961,90	1 319,60	107,61	534,68	10,10	14,29	30,89

505/82	2 486,73	1 672,61	136,40	677,72	8,32	14,29	31,93
505/83	2 224,31	1 496,11	122,01	606,20	10,04	14,29	30,87
505/84	2 709,17	1 822,22	148,60	738,34	8,32	14,29	31,93
505/85	6 697,94	4 505,13	367,39	1 825,42	8,32	14,29	30,33
505/86	28 686,16	19 294,72	1 573,48	7 817,96	12,61	14,29	31,86
505/87	2 036,87	1 370,03	111,73	555,12	9,87	14,29	30,82
505/88	1 689,48	1 136,37	92,67	460,44	8,32	14,29	31,93
505/91	2 049,37	1 378,43	112,41	558,52	9,75	14,29	30,78
505/92	2 519,22	1 694,47	138,18	686,57	8,32	14,29	31,93
505/93	12 241,23	8 233,63	671,45	3 336,15	24,29	14,29	36,51
505/95	2 284,30	1 536,45	125,30	622,55	9,63	14,29	30,74
505/96	2 416,76	1 625,54	132,56	658,65	8,32	14,29	31,93
505/97	2 036,87	1 370,03	111,73	555,12	9,53	14,29	30,71
505/98	2 119,35	1 425,50	116,25	577,59	9,46	14,29	30,69
505/99	2 249,31	1 512,92	123,38	613,01	8,32	14,29	31,93
505/100	16 429,94	11 051,01	901,21	4 477,72	6,99	14,29	18,17
505/101	2 094,35	1 408,69	114,88	570,78	9,43	14,29	30,68
505/102	2 264,30	1 523,00	124,20	617,10	8,32	14,29	31,93
505/103	2 241,81	1 507,87	122,97	610,97	9,35	14,29	30,66
505/104	2 506,73	1 686,06	137,50	683,17	8,32	14,29	31,93
505/105	2 629,19	1 768,43	144,22	716,54	8,32	14,29	31,93
505/106	2 369,27	1 593,61	129,96	645,71	9,81	14,29	30,80
505/107	2 261,80	1 521,32	124,06	616,42	8,32	14,29	31,93
505/108	2 536,72	1 706,23	139,14	691,34	8,32	14,29	31,93
505/109	2 394,26	1 610,42	131,33	652,52	8,32	14,29	31,93
505/111	26 256,91	17 660,78	1 440,23	7 155,90	17,15	14,29	34,85
505/112	20 568,66	13 834,78	1 128,22	5 605,66	18,21	14,29	35,20

505/116	12 438,67	8 366,43	682,28	3 389,96	13,35	14,29	33,77
505/117	10 196,86	6 858,55	559,31	2 778,99	15,32	14,29	34,24
505/120	20 231,27	13 607,84	1 109,72	5 513,71	18,39	14,29	35,26
505/121	9 871,96	6 640,02	541,49	2 690,45	13,77	14,29	33,89
505/122	2 459,24	1 654,12	134,89	670,23	11,67	14,29	33,31
505/123	8 872,27	5 967,61	486,66	2 418,00	16,28	14,29	34,56
505/125	7 147,80	4 807,71	392,07	1 948,02	14,29	14,29	33,97
505/126	5 638,26	3 792,38	309,27	1 536,62	19,61	14,29	35,52
505/127	10 391,80	6 989,67	570,01	2 832,12	15,76	14,29	34,39
505/128	5 505,80	3 703,28	302,00	1 500,52	15,29	14,29	34,23
505/129	8 964,74	6 029,81	491,73	2 443,20	18,39	14,29	35,26
505/130	10 296,83	6 925,79	564,80	2 806,24	19,16	14,29	35,42
505/131	13 600,81	9 148,10	746,03	3 706,68	24,20	14,29	36,49
505/132	17 159,71	11 541,87	941,24	4 676,61	18,39	14,29	35,26
505/133	5 623,27	3 782,29	308,45	1 532,53	12,73	14,29	33,58
505/135	16 924,79	11 383,85	928,35	4 612,58	22,98	14,29	36,23
505/136	577,32	388,32	31,67	157,34	18,39	14,29	35,26
505/137	4 998,46	3 362,04	274,17	1 362,25	11,97	14,29	33,37
505/138	9 914,45	6 668,60	543,82	2 702,02	14,91	14,29	34,11
505/140	15 922,60	10 709,77	873,38	4 339,45	11,50	14,29	31,55
505/142	10 569,24	7 109,03	579,74	2 880,48	24,29	14,29	36,51
505/143	5 090,93	3 424,23	279,25	1 387,45	18,39	14,29	35,26
505/144	4 831,01	3 249,41	264,99	1 316,62	17,06	14,29	34,82
505/145	4 091,24	2 751,83	224,41	1 115,00	18,39	14,29	35,26
505/146	5 018,45	3 375,48	275,27	1 367,70	17,60	14,29	34,99
505/147	4 808,52	3 234,28	263,75	1 310,49	17,65	14,29	35,01
505/148	5 105,93	3 434,32	280,07	1 391,54	17,59	14,29	34,99

505/149	2 511,73	1 689,42	137,77	684,53	13,73	14,29	32,29
505/150	4 786,03	3 219,15	262,52	1 304,36	17,51	14,29	34,97
505/151	284,91	191,64	15,63	77,65	11,67	14,29	29,98

Tab č. 5 – Pod nadjezdem (9501)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
338/3	4 409,95	2 849,23	246,35	1 314,37	10,94	13,17	34,45
338/5	4 758,57	3 074,47	265,83	1 418,27	10,94	13,17	34,45
338/6	6 442,80	4 162,64	359,92	1 920,25	10,94	13,17	34,45
338/7	4 240,00	2 739,43	236,86	1 263,71	10,94	13,17	34,45
338/8	26 254,91	16 963,07	1 466,69	7 825,15	11,48	13,17	31,15
338/9	8 231,62	5 318,38	459,85	2 453,40	10,94	13,17	34,45
338/10	2 056,82	1 328,89	114,90	613,02	19,29	13,17	33,28
338/11	11 848,48	7 655,20	661,90	3 531,38	10,94	13,17	34,45
338/12	9 046,50	5 844,87	505,37	2 696,27	10,94	13,17	34,45
338/13	26 030,49	16 818,07	1 454,15	7 758,26	19,29	13,17	36,98
338/14	8 567,16	5 535,17	478,59	2 553,40	16,28	13,17	33,28
338/15	9 238,24	5 968,75	516,08	2 753,41	10,94	13,17	34,45
338/16	4 335,87	2 801,37	242,22	1 292,29	10,94	13,17	34,45
338/17	30 131,04	19 467,41	1 683,22	8 980,41	10,94	13,17	27,90
338/18	4 072,23	2 631,04	227,49	1 213,71	10,94	13,17	32,73
338/19	10 979,13	7 093,52	613,33	3 272,28	10,94	13,17	34,45
338/20	13 038,12	8 423,82	728,35	3 885,95	10,94	13,17	34,45

338/22	8 015,92	5 179,02	447,80	2 389,11	10,94	13,17	34,45
338/23	5 220,48	3 372,91	291,63	1 555,94	10,94	13,17	34,45
338/24	8 789,40	5 678,76	491,01	2 619,64	16,18	13,17	36,04
338/25	7 867,76	5 083,29	439,52	2 344,95	10,94	13,17	34,45
338/26	28 128,70	18 173,71	1 571,36	8 383,62	19,29	13,17	36,98
338/27	8 933,20	5 771,67	499,04	2 662,50	19,29	13,17	36,98
338/28	7 737,03	4 998,83	432,22	2 305,98	10,94	13,17	34,45
338/29	4 664,88	3 013,94	260,60	1 390,34	10,94	13,17	34,45
338/30	19 008,12	12 280,98	1 061,86	5 665,28	10,94	13,17	32,73
338/31	5 166,01	3 337,71	288,59	1 539,70	10,94	13,17	34,45
338/32	4 329,34	2 797,15	241,85	1 290,34	10,94	13,17	31,00
338/33	4 181,18	2 701,42	233,57	1 246,18	10,94	13,17	34,45
338/34	13 722,27	8 865,84	766,57	4 089,86	11,13	13,17	34,51
338/35	35 233,87	22 764,30	1 968,28	10 501,29	10,94	13,17	32,73
338/36	193,92	125,29	10,83	57,80	19,29	13,17	36,98
338/37	107 588,46	69 511,99	6 548,48	31 528,00	17,87	14,84	35,23
338/43	11 142,54	7 199,10	622,46	3 320,98	11,53	13,17	34,63
338/44	22 293,79	14 403,83	1 245,40	6 644,56	11,94	13,17	33,01
338/45	42 541,66	27 485,80	2 376,52	12 679,34	19,29	13,17	36,98
338/46	22 025,80	14 230,68	1 230,43	6 564,68	19,29	13,17	36,98
338/47	27 344,32	17 666,93	1 527,54	8 149,84	19,29	13,17	33,28
338/48	24 838,67	16 048,05	1 387,57	7 403,05	19,29	13,17	36,98
338/49	8 048,60	5 200,13	449,62	2 398,85	19,29	13,17	33,28
338/50	3 512,27	2 269,25	196,21	1 046,82	19,29	13,17	35,13
338/51	4 712,81	3 044,91	263,27	1 404,63	19,29	13,17	36,98

Tab. č. 6 – Dráhy (9502)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
313/1	3 440,96	2 480,28	198,89	761,79	26,87	18,35	46,36
313/2	62 646,88	45 156,59	3 620,95	13 869,34	26,87	18,35	44,04
313/3	12 668,78	9 131,80	732,25	2 804,73	26,87	18,35	51,51
313/4	128,46	92,59	7,42	28,44	26,87	18,35	46,36
313/6	1 589,92	1 146,03	91,90	351,99	26,87	18,35	46,36
313/7	11 818,02	8 518,57	683,07	2 616,38	26,87	18,35	51,51
313/8	141,09	101,70	8,16	31,24	26,87	18,35	46,36
313/9	1 543,59	1 112,64	89,22	341,73	26,87	18,35	51,51
313/10	10 148,08	7 314,85	586,55	2 246,68	26,87	18,35	41,72
313/11	509,62	367,34	29,46	112,82	26,87	18,35	46,36
313/14	16 012,87	11 542,26	925,53	3 545,08	26,87	18,35	51,51
313/15	6 766,09	4 877,08	391,08	1 497,94	26,87	18,35	46,36
313/16	3 234,58	2 331,52	186,96	716,10	26,87	18,35	51,51
313/17	507,51	365,82	29,33	112,36	26,87	18,35	46,36
313/18	1 903,69	1 372,20	110,03	421,46	26,87	18,35	46,36
313/19	1 910,00	1 376,75	110,40	422,85	26,87	18,35	51,51
313/20	3 363,04	2 424,12	194,38	744,54	26,87	18,35	46,36
368/0	4 095,88	2 952,35	236,74	906,78	26,87	18,35	44,04

Tab. č. 7 – Niva (9503/1)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
307/3	86 416,48	55 013,39	4 587,87	26 815,23	16,64	12,02	31,76
307/7	24 418,91	15 545,26	1 296,40	7 577,24	17,61	12,02	28,86
307/8	1 932,70	1 230,37	102,61	599,72	17,61	12,02	33,76
307/9	1 538,36	979,33	81,67	477,36	17,61	12,02	33,76
307/10	1 130,27	719,54	60,01	350,73	17,61	12,02	33,76
307/11	1 272,42	810,03	67,55	394,83	17,61	12,02	33,76
307/12	1 089,00	693,27	57,82	337,92	17,61	12,02	33,76
307/13	1 437,49	915,11	76,32	446,05	17,61	12,02	33,76
307/14	1 630,07	1 037,71	86,54	505,81	17,61	12,02	33,76
307/15	2 315,57	1 474,11	122,93	718,53	17,61	12,02	33,76
307/16	4 754,94	3 027,03	252,44	1 475,47	17,61	12,02	32,07
307/17	1 125,69	716,62	59,76	349,30	17,61	12,02	30,38
307/19	14 906,75	9 489,75	791,40	4 625,60	17,61	12,02	32,07
307/20	648,82	413,04	34,45	201,33	17,61	12,02	30,38
307/21	2 985,02	1 900,28	158,48	926,26	17,61	12,02	33,76
307/22	178,83	113,84	9,49	55,49	7,96	12,02	29,04
307/23	5 355,61	3 409,42	284,33	1 661,86	15,38	12,02	28,23

Tab. č. 8 – U obory (9504/1)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
308/1	30 647,95	23 252,45	1 834,76	5 560,74	33,96	23,18	65,10
308/21	1 148,74	871,54	68,77	208,43	33,96	23,18	58,59
308/22	1 085,71	823,72	65,00	196,99	33,96	23,18	65,10
308/23	1 506,58	1 143,03	90,19	273,35	33,96	23,18	58,59
308/24	5 503,78	4 175,69	329,49	998,60	33,96	23,18	55,66
308/25	8 797,51	6 674,63	526,67	1 596,21	33,96	23,18	61,85
308/29	8 441,71	6 404,68	505,37	1 531,66	33,96	23,18	61,85
308/30	1 801,39	1 366,70	107,84	326,84	33,96	23,18	58,59
308/31	5 416,36	4 109,36	324,25	982,74	33,96	23,18	65,10

Tab. č. 9 – Za zahradami (9603/1)

Parcela	Průměrný hrubý roční výnos (kč)	Průměrné roční náklady (kč)	Průměrné roční nájemné (kč)	Průměrný čistý roční výnos (kč)	Návratnost - cena zjištěná (let)	Návratnost - výnosová hodnota (let)	Návratnost - porovnávací hodnota (let)
270/1	24 165,85	14 479,95	1 386,60	8 299,30	17,20	11,74	32,96
270/21	13 540,26	8 113,20	776,92	4 650,14	17,20	11,74	29,67
270/22	22 697,91	13 600,38	1 302,37	7 795,16	16,21	11,74	32,66
270/23	12 324,75	7 384,88	707,17	4 232,70	17,20	11,74	32,96
270/24	6 981,20	4 183,07	400,57	2 397,56	10,38	11,74	30,90
270/25	2 460,71	1 474,43	141,19	845,08	9,75	11,74	27,64
270/26	7 590,01	4 547,86	435,50	2 606,64	15,60	11,74	32,48

270/27	6 253,59	3 747,09	358,82	2 147,68	9,75	11,74	30,71
270/28	8 046,09	4 821,14	461,67	2 763,28	9,75	11,74	27,64
270/29	1 637,64	981,26	93,97	562,42	9,75	11,74	24,87
270/31	6 495,42	3 892,00	372,70	2 230,73	9,75	11,74	30,71
270/32	5 704,18	3 417,89	327,30	1 958,99	9,75	11,74	30,71
270/33	1 550,67	929,15	88,97	532,55	9,75	11,74	24,87
270/34	5 218,40	3 126,82	299,42	1 792,16	9,75	11,74	27,64
270/35	4 620,19	2 768,38	265,10	1 586,72	9,75	11,74	27,64
270/36	165,46	99,14	9,49	56,82	9,75	11,74	26,26