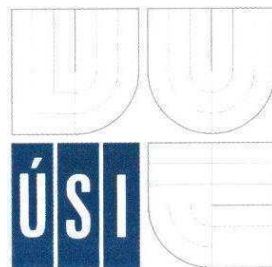


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ V OLOMOUCKÉM KRAJI

EVALUATION OF THE IMPACT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING ON THE LAND PRICES
IN THE TOWN OF OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. PAVEL LUKAŠEVIČ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. JOSEF KUBÍČEK

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Pavel Lukaševič

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

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

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

Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Olomouckém kraji

v anglickém jazyce:

**Evaluation of the Impact of Town and Country Planning on the Land Prices
in the town of Olomouc**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vybrat vhodnou lokalitu (lokality), u kterých bude simulovat, že se nachází jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. V jednotlivých krocích stanovit cenu vybraných pozemků dle oceňovacích předpisů a cenu tržní (obvyklou). Na základě získaných výsledků zhodnotit, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územně plánovací dokumentace, jak tyto ovlivní obvyklou i administrativní cenu pozemku a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými stanovenými cenami (event. posoudit ceny z hlediska zainvestování pozemků). Práce by měla mít formu případové studie.

Cíle diplomové práce:

Cílem je na základě provedené případové studie vyhodnotit v dané lokalitě vliv územního plánování na administrativní a tržní cenu pozemků.

Seznam odborné literatury:

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.,
vyhláška č. 499/2006 Sb.,
vyhláška č. 500/2006 Sb.,
vyhláška č. 501/2006 Sb.,
vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb.,
zákon č. 151/1997 Sb.,
Teorie oceňování nemovitostí,
realitní server.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Josef Kubíček

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009



prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na vývoj ceny pozemků v závislosti na vstupní územní připravenosti. Šetření bylo provedeno ve třech lokalitách, kde budoucím využitím bude výroba, komerce a bydlení. V diplomové práci jsem zhodnotil, v čem spočívá rozdíl a vývoj ceny.

Abstract

My diploma work is focused in evolution land price on dependence input landscape preparedness. My investigation was made in three locations. The locations will be used for production, commerce and housing. I assested what cause the diference and price trends.

Klíčová slova:

cena, obvyklá cena, tržní cena, oceňování, cenová mapa, pozemek, stavební pozemek, parcela, územní plán

Keywords:

price, current price, market price, appraisal, price map, land, building land, parcel, landscape plan

Bibliografická citace

Lukaševič, Pavel. *Posouzení vlivů územního plánování na cenu pozemků v Olomouckém kraji, diplomová práce*. Brno, 2010. 103 s., 15 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Josef Kubíček.

Prohlášení

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

V Olomouci dne 27. května 2010

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji Ing. Josefu Kubičkovi za odborné vedení a cenné rady při zpracování mé diplomové práce.

OBSAH

1	Úvod.....	14
2	Pojmy a definice	16
2.1	Oblast obecně-právní	16
2.2	Oblast stavebního řádu a územního plánování	18
2.3	Oblast oceňování	22
3	Zvolený přístup	25
4	Popis lokalit	27
4.1	Lokalita 1	27
4.2	Lokalita 2	28
4.3	Lokalita 3	30
5	Ocenění.....	32
5.1	Lokalita 1 – Olomouc, k.ú. Chválkovice.....	32
5.1.1	<i>Lokalita 1 – cena zjištěná</i>	<i>32</i>
5.1.2	<i>Lokalita 1 – cena obvyklá.....</i>	<i>38</i>
5.2	Lokalita 2 – Olomouc, k.ú. Řepčín.....	50
5.2.1	<i>Lokalita 2 – cena zjištěná</i>	<i>50</i>
5.2.2	<i>Lokalita 2 – cena obvyklá.....</i>	<i>56</i>
5.3	Lokalita 3 – Olomouc, k.ú. Řepčín.....	63
5.3.1	<i>Lokalita 3 – cena zjištěná</i>	<i>63</i>
5.3.2	<i>Lokalita 3 – cena obvyklá.....</i>	<i>70</i>
6	Závěr.....	84
6.1	Rekapitulace	84
6.2	Komentář	85

6.2.1	<i>Obecně</i>	85
6.2.2	<i>Zhodnocení výsledků ocenění pozemků v lokalitě 1</i>	87
6.2.3	<i>Zhodnocení výsledků ocenění pozemků v lokalitě 2</i>	90
6.2.4	<i>Zhodnocení výsledků ocenění pozemků v lokalitě 3</i>	94
7	Literatura	97
7.1	Knihy a časopisy.....	97
7.2	Zákony a vyhlášky.....	97
7.3	Software.....	98
7.4	Internetové zdroje	98
7.5	Jiné zdroje.....	98
8	Seznam zkratk	99
9	Seznam tabulek	100
10	Seznam grafů	103
11	Přílohy	104
11.1	Letecké snímky lokalit.....	104
11.2	Územní plán lokalit	107
11.3	Snímky katastrálních map	110
11.4	Listy vlastnictví	113

1 ÚVOD

Cena pozemků se mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Vývoj ceny lze simulovat na postupném ocenění pozemku, který během doby prochází stádiem:

- nezastavěného pozemku užívaného k zemědělským účelům (etapa 1.),
- nezastavěného pozemku, který je územním plánem v plochách určených k zastavění (etapa 2.),
- nezastavěný pozemek, který je již určen k zastavění a dosud není stavebně připraven (etapa 3.):
 - regulačním plánem,
 - rozhodnutím o umístění stavby,
 - územním souhlasem,
 - ohlášením stavebnímu úřadu,
 - veřejnoprávní smlouvou,
- nezastavěný pozemek, který je již určen k zastavění a je „zainvestován“ (etapa 4.),
- pozemek již zastavěný (etapa 5.).

Podstatnou **charakteristikou pozemků** je:

- poloha,
- omezená rozloha,
- předpokládané využití,
- monopolní povaha vlastnictví,
- pozemková renta:
 - absolutní – kterou mají vlastníci nejméně výhodných pozemků (zemědělských, lesních, stavebních ...),
 - relativní – je nadvýšení nad rentou absolutní, kterou mají vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.

Optimálním způsobem ocenění pozemků by byla **metoda výnosová**, vycházející z čistého nájemného, dosažitelného v případě pronájmu pozemků stavebních, resp.

zemědělských. Cena je proto závislá na jeho předpokládaném využití. K uplatnění tohoto způsobu ocenění většinou chybí podklady. Výnos stavebních pozemků je zásadně odvislý od toho jak lukrativní stavba na něm bude (nebo je) postavena. U řady pozemků výnos nelze prakticky spočítat – pod veřejnou zelení, veřejnými stavbami, apod.

Z těchto důvodů se **používají náhradní metody**, které cenu pozemků určí administrativně, nebo supluje funkci trhu způsobem odhadů s různým stupněm přesnosti.

2 POJMY A DEFINICE

2.1 OBLAST OBECNĚ-PRÁVNÍ

Podle platné legislativy se za **nemovitost** považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [9]

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků [12]. V teorii se pak objevují další definice, např. že pozemkem se rozumí určitá část povrchu zemského, a to bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryt (zemědělská, lesní půda, zastavěné plochy, vodní toky apod.) [4], že pozemkem je část zemského povrchu (plocha), případně i určitý prostor „pod“ a „nad“ zemským povrchem [6], apod.

Od pojmu **pozemek** je nutno odlišit pojem **parcela**, což je podle § 27 písm. b) katastrálního zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely katastrální zákon dále rozlišuje na stavební, tedy takové, které jsou evidovány v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, a pozemkové, tzn. takové, které nejsou stavební parcelou (negativní vymezení).

S ohledem na výše uvedené je tedy zřejmé, že pozemek nemusí být s parcelou totožný, může být jen její částí, ale také může být složen z více parcel. Pozemek lze tedy vymezit jednak uvedením parcelních čísel parcel, z nichž je složen, ale lze jej také popsat slovy, např. tak, že se jedná o pozemek ohraničený kamennou zídou přiléhající k určitému objektu, nebo jej lze vyznačit graficky v mapě či plánu. Takto definovaný pozemek je tedy způsobilý být předmětem právních vztahů.

Dalším pojmem, vyskytujícím se v souvislosti s definováním pozemků, je **součást pozemku**. V § 120 odst. 2 občanský zákoník uvádí, že stavba není součástí pozemku. Nikde však není taxativně, ani demonstrativně stanoveno, co součástí pozemku je. Je proto nutno vycházet pouze z obecné definice součásti věci, kterou je podle § 120 odst. 1 občanského zákoníku vše, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se věc znehodnotila. Součást věci není samostatnou věcí v právním slova smyslu. Věc a její součást tvoří věc jedinou a nelze hovořit o dvou věcech (i když je technické oddělení možné). Právní úkony týkající se věci se týkají i její součásti. [7]

Pro účely oceňování nemovitostí (zák. č. 151/1997 Sb.) se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky – evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- c) lesní pozemky – lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) vodní nádrže a vodní toky,
- e) jiné pozemky – např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, t.j. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávaná není. [11]

Stavebními pozemky pro účely oceňování jsou:

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

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu. [8]

2.2 OBLAST STAVEBNÍHO ŘÁDU A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Stavební pozemek podle stav. zákona č. 183/2006 Sb., § 2 odst. 1 písm. b) je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

Zastavitelnou plochou podle stav. zákona č. 183/2006 Sb., § 2 odst. 1 písm. j) je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Zastavěným územím podle stav. zákona č. 183/2006 Sb., § 2 odst. 1 písm. d), § 59 odst. 2 je území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (tzv. intravilán).

Územní plánování (stav. zákon, § 18 a násl.) je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro trvale udržitelný rozvoj území. Zajišťuje zejména:

- koordinaci veřejných zájmů chráněných zvláštními předpisy,
- koordinaci veřejných zájmů se zájmy soukromými,
- konkretizaci veřejných zájmů s ohledem na specifické podmínky v území,
- hospodárné využívání zastavěného území a důslednou ochranu pro nezastavěné území a nezastavitelné pozemky,
- celkovou ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základu jejich totožnosti.

Nástroje územního plánování (stav. zákon, § 25 a násl.):

- územně plánovací podklady (územně-analytické podklady, územní studie),
- politika územního rozvoje,
- zásady územního rozvoje,
- územně plánovací dokumentace,
- územní rozhodnutí,
- územní opatření,
- úprava vztahů v území.

Územně plánovací dokumentace je souhrnný název pro tři dokumenty územního plánování, které se liší vymezeným územím, pro které jsou zpracovány a rozsahem záměrů a věcí, které regulují:

- zásady územního rozvoje,
- územní plán,
- regulační plán.

Zásady územního rozvoje (stav. zák., § 36 až 42) stanoví hlavní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání **území kraje** a stanoví plochy a koridory **nadmístního významu** nebo veřejně prospěšné stavby, či veřejně prospěšná opatření. Mohou také stanovit územní rezervy, t.j. plochy a koridory s cílem prověření možností budoucího využití území. Ve vybraných plochách a koridorech mohou uložit prověření změn území studií nebo podmínit rozhodování pořízením a vydáním regulačního plánu (za dohody s dotčenou obcí).

Územní plán (stav. zák., § 43 až 60) se pořizuje a vydává pro **celé území obce**, a to formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

Stanoví zejména urbanistickou koncepci území, tj. **základní koncepci rozvoje území obce**, ochrany jeho hodnot, jeho plošné a prostorové uspořádání a vymezí zastavěné území a zastavitelné plochy.

O pořízení územního plánu nebo o jeho změně rozhoduje zastupitelstvo obce:

- z vlastního podnětu,
- na návrh orgánu veřejné správy,
- na návrh občana obce,
- na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Územní plán se pořizuje v několika fázích:

- návrh zadání (pořizovatel ve spolupráci se zastupitelstvem),
- koncept územního plánu (v odůvodněných případech k ověření variantních řešení),
- návrh územního plánu,

- územní plán (vydáváný zastupitelstvem obce a je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu a pro rozhodování v území).

Regulační plán (stav. zák., § 61 až 75) se vydává pro část území obce nebo pro část území kraje formou opatření obecné povahy. V řešené ploše stanoví podrobné podmínky:

- pro využití pozemků,
- pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- pro ochranu hodnot a charakteru území,
- pro vytváření příznivého životního prostředí,
- vždy stanoví podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná území.

Regulační plán nahrazuje v řešené ploše a ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje rozhodnutí v nezastavěném území. Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

Územní rozhodování

Aby stavba či jiný záměr podléhající stavebnímu zákonu mohl být proveden, musí stavebník získat povolení stavebního úřadu. Toto povolení se zpravidla získává ve dvou fázích. Záměr musí být nejprve umístěn a následně dalším povolením se získává souhlas pro jeho realizaci. Pro umístění záměru a stejně tak pro povolení realizace záměru existuje vždy několik variant povolení.

Umíst'ování staveb (stav. zák., § 76 odst. 1) nebo nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území a chránit důležité zájmy v území, lze jen na základě **územního rozhodnutí** nebo **územního souhlasu**, nestanoví-li zákon jinak. Takovým jiným řešením dle zákona může být situace, kdy vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu není vůbec vyžadováno nebo kdy se nevydává z důvodů ochrany veřejných zájmů jiným způsobem a dále situace, kdy je územní rozhodnutí nebo územní souhlas nahrazen jinou variantou povolení. Těmito variantami jsou zjednodušené územní řízení, územně plánovací informace, regulační plán a veřejnoprávní smlouva.

Územní rozhodnutí (stav. zák., § 77 až 83) je nezbytné u všech záměrů, u nichž nepostačí územní souhlas. Stavební zákon upravuje dle povahy záměru pět druhů územního rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení,
- rozhodnutí o změně využití území,
- rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- rozhodnutí o ochranném pásmu.

Územní souhlas (stav. zák., § 96) je variantou povolení umístění záměru pro taxativně uvedené záměry za těchto podmínek:

- záměr je v zastavěném území nebo zastavitelné ploše,
- poměry v území se podstatně nemění,
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- závazná stanoviska dotčených orgánů neobsahují žádné podmínky,
- nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí.

Veřejnoprávní smlouva (stav. zák., § 78 odst. 3 až 5) je písemně uzavřená smlouva mezi stavebním úřadem a žadatelem ve věci umístění stavby a za podmínek stanovených zákonem, tak **nahrazuje územní rozhodnutí**. [15]

Povolení realizace staveb a jiných záměrů upravuje stavební zákon čtyři možné postupy:

- ohlášení,
- stavební řízení,
- zkrácené stavební řízení,
- veřejnoprávní smlouvu.

Užívání staveb

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, lze užívat pouze na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu. Stavbu lze užívat také jen k tomu účelu, ke kterému byla povolena.

2.3 OBLAST OCEŇOVÁNÍ

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osobě. [1]

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem z něhož je možno zjistit cenu pozemků (převážně se týká pozemků stavebních). Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy. V cenové mapě je obec obvykle rozdělena podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). Přednost před ostatními metodami zjištění ceny pozemku má zpravidla cenová mapa, pokud je pro dané území vyhotovena. [3]

Cena zjištěná (též „administrativní“, „úřední“) je cena podle cenového předpisu: v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhlášky). [1] Ve vyhlášce nejsou specifikovány případy, kdy je ji třeba použít. Odkazuje se na ni např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. Při tom 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 např.: stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [2]

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnaných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. [1]

Rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou

Hodnota je obrazem návrhu nebo názoru, ale cena je dosažený či realizovaný fakt. Hodnota se může, ale nemusí, rovnat ceně. Tržní hodnota vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen a je většinou definována jako nejpravděpodobnější dosažitelná, v reálném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím. Tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem, za konkrétní majetek a je obsažena v dohodě mezi kupujícím a prodávajícím.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např.: věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

[1]

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje řada faktorů:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standart bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost).

Analýza trhu s nemovitostmi je předpokladem pro odhad tržní hodnoty nemovitosti a spočívá v dílčích analýzách:

- analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitosti,

- analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu,
- analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm.

Na hodnotu nemovitosti mají vliv situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky po konkrétním typu nemovitosti, stabilita nebo naopak rozkolísanost trhu, konkurenční prostředí, očekávání a předpokládané změny, trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší využití, působení politicko-správních, ekonomických, sociálních, demografických a fyzikálních vlivů. [5]

Tři základní přístupy k tržnímu ocenění:

- přístup na bázi porovnání – porovnávací metoda,
- přístup na bázi vynaložených nákladů – nákladová metoda,
- přístup na bázi očekávaných výnosů – výnosová metoda.

Porovnávací přístup vychází ze současnosti a odráží momentální situaci na trhu. Z prodejních cen srovnatelných nemovitostí se usuzuje na pravděpodobnou výši ceny posuzované nemovitosti.

Přístup založený na porovnání je klíčový při odhadu tržní hodnoty. Je to v běžném prostředí nejčastěji aplikovaný přístup. Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí. V případě oceňování pozemků se jedná o přednostní přístup. [5]

3 ZVOLENÝ PŘÍSTUP

V další části bude provedeno ocenění pozemků ve Statutárním městě Olomouci, dosud vedených a tak i užívaných, jako zemědělské pozemky, které jsou platným územním plánem v návrhových, resp. závazných plochách, určených k zastavění a to ve třech lokalitách, podle předpokládaného budoucího způsobu využití. Na žádný z nich nebylo dosud vydáno územní rozhodnutí ani tomu rovnocenný stavebně-právní akt. *(Jedná se o územní plán zpracovaný podle předchozího stavebního zákona. V současné době je zadáno zpracování nového územního plánu).*

Pro výpočty byl použit Oceňovací program nemovitostí ABN. [20]

Lokalita 1 – pozemky v k.ú. Chválkovice, v plochách **výroby**.

Lokalita 2 – pozemky v k.ú. Řepčín, v plochách **komerčního využití**.

Lokalita 3 – pozemky v k.ú. Řepčín, v plochách **individuálního bydlení**.

Tab. č. 1: Soupis pozemků v oceňovaných lokalitách

k.ú.	parcela	výměra	LV	druhu	ZPF	BPEJ	omezení
Chválkovice <i>Lokalita 1</i>	395/1	28132	1168	ostatní pl. jiná plocha			
Součet		28132					
Řepčín 1 <i>Lokalita 2</i>	905/1	43039	1081	orná půda	ZPF	30600 43039	
	905/9	43833	698	orná půda	ZPF	30600 43833	
	905/73	7691	745	orná půda	ZPF	30600 2206 32001 5485	
	905/90	22196	1064	orná půda	ZPF	32001 7891 30600 14305	
Součet		116759					
Řepčín 2 <i>Lokalita 3</i>	930/1	19722	821	orná půda	ZPF	32001 19722	
	930/3	25445	745	orná půda	ZPF	32001 25445	
	930/4	15456	650	orná půda	ZPF	32001 15456	Zástavní právo smluvní
	930/5	9650	655	orná půda	ZPF	32001 9650	
	930/9	35183	650	orná půda	ZPF	32001 35183	Zástavní právo smluvní
	930/10	14950	650	orná půda	ZPF	32001 14951	Zástavní právo smluvní
	930/11	47908	730	orná půda	ZPF	32210 823 32001 47085	
	930/13	11299	821	orná půda	ZPF	32001 11174 32210 125	
	930/20	46583	10001	orná půda	ZPF	32001 46583	
	930/22	1303	745	orná půda	ZPF	32001 1303	
Součet		227499					
Součet		372390					

Pozemky budou oceněny v simulovaném režimu 5 - ti „vývojových“ etap územně plánovací a stavební přípravy, a to jednak cenou zjištěnou podle platných oceňovacích předpisů a jednak cenou obvyklou, s přednostním využitím porovnávací metody. Základem pro porovnání bude současná inzertní nabídka pozemků. V případech, kde není k dispozici vhodný soubor srovnávacích objektů, bude použita náhradní metodika, jednak indexová (srovnávající cenu dvou nebo více pozemků, když u některých je známa kupní cena), případně Naegeliho metodou třídy polohy, kdy cena pozemku je v určité relaci k celkové ceně nemovitosti (stavba + pozemek). Poslední metoda bude aplikována pro pozemky určené k individuální bytové výstavbě, kdy lze vcelku reálně stanovit budoucí cenu stavby v daném místě a čase.

Tab. č. 2: Způsob stanovení ceny pozemku

etapa		Lokalita 1 k.ú. Chválkovice plochy výroby		Lokalita 2 k.ú. Řepčín plochy komerční		Lokalita 3 k.ú. Řepčín plochy individ. bydlení	
		cena zjištěná způsob	cena obvyklá způsob	cena zjištěná způsob	cena obvyklá způsob	cena zjištěná způsob	cena obvyklá způsob
1.	pozemek zemědělský	§ 29	porovnáním	§ 29	porovnáním	§ 29	porovnáním
2.	nezastavěný, ÚP určen k zastavění	§ 32 (1)	porovnáním	§ 32 (1)	porovnáním	§ 32 (1)	porovnáním
3.	nezastavěný, územní rozhodnutí, stavebně nepřiprav.	§ 28 (3)	porovnáním	§ 28 (3)	porovnáním	§ 28 (3)	porovnáním
	Dtto		indexová		indexová		
4.	nezastavěný, územní rozhodnutí, stavebně připrav.	§ 28 (3)	porovnáním	§ 28 (3)	porovnáním	§ 28 (3)	porovnáním
	Dtto		indexová		indexová		
5.	pozemek zastavěný	§ 28 (2)	indexová	§ 28 (2)	indexová	§ 28 (2)	Naegeli

4 POPIS LOKALIT

4.1 LOKALITA 1

Pozemková plocha se nachází v okrajové části intravilánu městské části Olomouc – Chválkovice. Na západní straně ohraničena souvislou zástavbou rodinného bydlení v ulici Na zákopě, na jihu železniční tratí Olomouc – Krnov, v železniční kilometrů cca 1,7 – 1,9, na východě areálem AŽD, na severu ulicí Železniční. Dosud je zemědělsky obhospodařována.

Podle platného územního plánu [22] v plochách **KK - areály výroby a služeb**, částečně v plochách **VV – výroba, sklady, výrobní služby**.

VV

výroba , sklady, výrobní služby

Slouží pro umístění výrobních provozoven, skladů a výrobních služeb se slabými až mírnými negativními vlivy na okolí.

Přípustné:

- zařízení pro služby a lehkou nespecifikovanou výrobu,
- sklady, skladovací plochy,
- stavební dvory a zařízení pro údržbu pozemních komunikací,
- komunální provozovny,
- třídírny odpadů, recyklace, obalovny,
 - to vše se slabými až mírnými negativními vlivy na okolí,
- administrativní budovy (a jejich sociální a hygienické zařízení) ve vazbě na hlavní funkci,
- drobné maloobchodní provozovny ve vazbě na hlavní funkci,
- byty vlastníků, správců a provozovatelů zařízení,
- autoopravny, autoservisy, autoprovozy,
- odstavné plochy, parkoviště i přesahující vlastní potřebu funkční plochy, objekty statické dopravy,
- čerpací stanice pohonných hmot vnitroareálové pro vlastní potřebu provozovatele,
- stavby technického vybavení, i nesouvisející s hlavní funkcí,

- zeleň izolační v rámci samotného areálu,
- vodní plochy doplňující potřeby funkcí (včetně požárních, usazovacích nádrží, apod.).

Výjimečně přípustné:

- pohotovostní ubytování pracovníků (ubytovny),
- maloobchodní zařízení v kat. I,
- zařízení veřejného stravování,
- zařízení kulturní, zdravotní, sportovní a zábavní, školská,
 - to vše pro obsluhu území ve vazbě na potřeby hlavní funkce,
- velkoobchodní zařízení ve vazbě na skladové či výrobní kapacity,
- čerpací stanice pohonných hmot veřejně přístupné v komplexu s jinou přípustnou funkcí.

Nepřípustné:

- je umístování staveb přípustných vykazujících pásma hygienické ochrany tak, aby tato pásma hygienické ochrany přesahovala hranice vlastní urbanistické plochy.

Dostupné všechny sítě technického vybavení k pozemku však nejsou dovedeny. Přístup z veřejné komunikace přes pozemky jiných vlastníků. Dosud je prostý věcných břemen. Spolu s kupní smlouvou bude třeba řešit právní vztah užívání, zřízeno věcné břemeno ve prospěch prodávajícího na podzemní vedení sítí technického vybavení dráhy.

4.2 LOKALITA 2

Pozemková plochy „označená“ se nachází v okrajové části exrtravilánu městské části Olomouc – Řepčín. V klínu ohraničena příjezdovou komunikací do satelitního obchodního centra Olomouc City a čtyřproudovou rychlostní komunikací severního objezdu města Olomouce. Dosud jsou zemědělsky obhospodařovány.

Podle platného územního plánu [22] v **návrhových** plochách **KA – administrativně – obchodní a víceúčelové komplexy**.

KA

administrativní, administrativně - obchodní a víceúčelové komplexy

Slouží pro umístění víceúčelových komplexů vybavení, především obchodně administrativního charakteru, se zájmem vytvoření pestré škály doplňujících funkcí a různorodých prostorů.

Přípustné:

- zařízení pro administrativu, veřejnou správu,
- maloobchodní zařízení v kategorii I,
- maloobchodní zařízení s celkovou prodejní plochou odpovídající kategorii II výhradně v komplexu vícepodlažních zařízení, s vyloučením velkoplošných halových objektů a s respektováním charakteru zástavby a míry exponovanosti lokality (tedy zařízení charakteru obchodních domů, obchodních pasáží a propojeného parteru domů), přístupné z hlavních komunikací a se zajištěním statické dopravy v převážné míře v objektu zařízení,
- zařízení pro sport, kulturu, zábavu, veřejné stravování, služby,
- objekty statické dopravy v integraci s jinou přípustnou funkcí nebo samostatné podzemní.

Výjimečně přípustné:

- objekty pro bydlení, bydlení v nebytových objektech,
- ubytovací zařízení,
- zařízení školství, zdravotnictví a církví,
- maloobchodní zařízení v kategorii II, vždy přístupná z hlavních komunikací a se zajištěním statické dopravy v komplexu zařízení,
- maloobchodní zařízení s celkovou prodejní plochou odpovídající kategorii III v komplexu vícepodlažních zařízení, s vyloučením velkoplošných halových objektů a jednotlivých prodejen přesahujících limit kategorie II, s respektováním charakteru zástavby a míry exponovanosti lokality (tedy zařízení charakteru obchodních domů, obchodních pasáží a propojeného parteru domů), vždy přístupné z hlavních komunikací a se zajištěním statické dopravy v převážné míře v objektu zařízení. U stavebních změn (nástaveb, přístaveb, stavebních úprav, změn v užívání) - tzv. rekonverzí stávajících objektů, lze při posouzení objemu a

stavebně technického řešení objektů připustit zajištění statické dopravy v komplexu zařízení,

- malé čerpací stanice pohonných hmot v komplexu s jinou přípustnou funkcí,
- parkovací objekty, hromadné garáže v samostatném objektu.

Sítě technického vybavení k pozemkům nejsou dovedeny. Přístup z veřejné komunikace bude třeba dořešit zřejmě napojením na kruhovou křižovatku příjezdu do obchodního centra Olomouc – City. Přes pozemky vedena vzdušná trasa VN. Pozemky jsou prosty věcných břemen.

4.3 LOKALITA 3

Pozemková plocha „označená“ se nachází v okrajové části extravilánu městské části Olomouc – Řepčín. Vpravo od výpadovky na Prahu. Oblast označována jako Pražská – východ. Dosud jsou zemědělsky obhospodařovány.

Podle platného územního plánu [22] v **návrhových** plochách **BO – bydlení městské všeobecné**.

BO	bydlení městské všeobecné
-----------	----------------------------------

Slouží převážně pro bydlení individuálního i hromadného charakteru, podíl HPP bydlení ve vymezené funkční ploše cca 60 - 90 %.

Přípustné

- rodinné domy, bytové domy, bydlení v nebytových objektech,
- zařízení integrovaná s jinou přípustnou funkcí nebo i v samostatných objektech:
 - o veřejné vybavení - zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, školská, církevní, ubytovací,
 - o maloobchodní zařízení kategorie I, zařízení veřejného stravování, služeb, ubytovací zařízení,
 - o zařízení veřejné správy, administrativy,
- to vše zařízení, která jsou svým charakterem a velikostí úměrná kapacitě a potřebám daného území, které svým významem a velikostí není účelné vymezit samostatnou funkční plochou,

- objekty statické dopravy integrované v objektech s jinou přípustnou funkcí,
- stavby vedlejší ke stavbě hlavní na pozemku rodinného domu v souladu s přípustnou nebo výjimečně přípustnou funkcí.

Výjimečně přípustné:

- maloobchodní zařízení kat. II přístupné z hlavních komunikací a se zajištěním statické dopravy v převážné míře v objektu tohoto zařízení, pouze v případě situování parkoviště ve vazbě na hlavní komunikaci nebo jinou komunikaci na hranici s funkční plochou nebytové funkce,
- drobná výroba,
- zahradnictví,
- čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů a opraven, jen jako součást objektů hromadných garáží a dopravně přístupné z hlavních komunikací,
- objekty statické dopravy níže uvedené:
 - o hromadné garáže a parkovací objekty v samostatném objektu,
 - o samostatné i skupinové garáže ve vnitroblocích v kapacitě a umístění, které neomezují využívání vnitrobloku pro klidové zázemí obyvatel,
 - o v plochách nízkopodlažní zástavby (BON) samostatné a skupinové garáže pouze v případě situování příjezdů ve vazbě na komunikaci situovanou na hranici s funkční plochou nebytové funkce (bydlení) a pokud neomezí využití pozemku pro stavby hlavní funkce nebo jiné přípustné i výjimečně přípustné funkce (převážně se jedná o zbytkové, jinak nevyužitelné plochy),
 - o samostatné garáže nebo plocha pro odstavení vozidla na pozemku rodinného domu, jen jako doplňující hlavní stavbu,
- oplocení pozemků neomezující průchodnost území.

Nepřípustné jsou (v plochách nízkopodlažní zástavby):

- zahradní účelové objekty a úkryty na nářadí jako hlavní.

Sítě technického vybavení k pozemkům nejsou dovedeny. Přístup z veřejné komunikace místní síť Olomouc – Řepčín.

5 OCENĚNÍ

5.1 LOKALITA 1 – OLOMOUC, K.Ú. CHVÁLKOVICE

5.1.1 Lokalita 1 – cena zjištěná

Tab. č. 3: Lokalita 1 – popis pozemku

Pozemkové parcely a výměry z LV č. 1168 k.ú. Chvátkovice				
parcels	výměra	druh	využití	způsob ocenění
395/1	28132	ostatní plocha, jiná plocha	nezastavěný pozemek, zemědělsky obhospodařovaný; ÚP určen v plochách nerušící výroby; není zpracován regulační plán, nebylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby ani žádný jiný tomu odpovídající stupeň územní připravenosti; předpoklad staveb oceňovaných § 3 CZ-CC 125111, bud. pro průmysl typu „L“	1. et. § 29* 2. et. § 32(1) 3. a 4. et. § 28 (3) 5. et. § 28 (2)

Poznámka: * - Pozemek je v grafické části cenové mapy 2009/2010 označen cenou 750 Kč/m². Z demonstračních důvodů je simulována situace, že pozemek projde 5 etapami územní připravenosti, když současný stav je zemědělský pozemek, který nemá stanoveno BPEJ (použije se průměrná základní cena zemědělských pozemků podle vyhlášky MZ č. 427/2009 Sb.).

Tab. č. 4: Stanovení základní ceny stavebních pozemků

Obec		Olomouc
Cenová mapa je - není	cenová mapa stavebních pozemků	oceněno
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	MLO 2009	100 373
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	800,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	800,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	800,00

K základní ceně zemědělských pozemků **přináleží** přírůžka 240 % **podle položky 1.3.1 přílohy č. 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.**

Tab. č. 5: Použité koeficienty

Ki = (CZ - CC 125111, budovy pro průmysl, typu „L“)	Příloha č. 38	2,151
Kp = (Olomouc - Chvátkovice, oblast č. 3, sl. 1)	Příloha č. 39	0,940

Tab. č. 6: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované

Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Od srážky - 50 do přírážky + 200	20
Celkem položky z tabulky č. 1, přílohy č. 21			20
Úpravy podle tabulky č. 2, přílohy č. 21			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 %	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 %	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 %	-7
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo dráhy	Položka 2.9.1	Srážka do 5 %	-5
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2, přílohy č. 21	-22

Tab. č. 7: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky zainvestované

Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky zainvestované			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Od srážky - 50 do přírážky + 200	20
Celkem položky z tabulky č. 1, přílohy č. 21			20
Úpravy podle tabulky č. 2, přílohy č. 21			
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo dráhy	Položka 2.9.1	Srážka do 5 %	-5
Pozemek s možností jeho § napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 %	10
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2, přílohy č. 21	5

Tab. č. 8: Lokalita 1 - Ocenění pozemku v 1. etapě – pozemek zemědělský

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů		
Parcela číslo		395/1
Umístění		<i>k.ú. Chválkovice, v zastavěné části obce</i>
Druh pozemku		<i>ostatní plocha</i>
Skutečnost § 9 (3) zák. č. 157/97 Sb.		<i>orná půda</i>
Výměra	m ²	28 132
BPEJ		<i>nebonitován</i>
průměrná ZC dle vyhl. MZ č. 427/2009 Sb.	Kč/m ²	10,15
Úprava podle příl. č. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 7 přílohy č. 20)	<i>ano / ne</i>	<i>ne</i>
Zvýšení - pol. 1 po úpravě	%	240
Snížení - pol. 2 (max. 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.1 (až 15 %)	%	0
Snížení - pol. 3.2 (až 25 %)	%	0
Snížení - pol. 3.3 (až 35 %)	%	0
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	0
Snížení - pol. 3.5 (až 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	240
Koef. prodejnosti (příl. č. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	34,51
Pozemek celkem	Kč	970 835,32
Zaokrouhleno	Kč	970 840,00

Tab. č. 9: Lokalita 1 - Ocenění pozemku ve 2. etapě – ÚP plochy výrobní

Ocenění pozemku podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů			
Pozemky určené územním nebo regulačním plánem k zastavění (kromě komunikací)			
Pozemek číslo	p.č.	395/1	Zdůvodnění ev.
Druh pozemku		ostatní plocha	srážek a přírážek:
Výměra pozemku	m ²	28 132	viz výše
Umístění pozemku		v zastavěné části, vedle žel. trati	
Ocenění podle		§ 32 odst. 1	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	-22	
Stavba umístěná na pozemku		žádná, předpoklad nerušící výroba	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,151	
ZCU podle § 28 odst. 2, bez Kp	Kč/m ²	1 610,67	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,940	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Kp	Kč/m ²	1 514,03	
Koeficient § 32 odst. 1		0,30	
ZCU podle § 32 odst. 1, bez Kp	Kč/m ²	483,20	
ZCU podle § 32 odst. 1, s Kp	Kč/m ²	454,21	
Minimální cena podle § 32 odst. 1	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	454,21	programem ABN 2010
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 395/1	13 593 382,40 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 395/1	12 777 835,72 Kč
Zaokrouhleno	Kč		12 777 840,00 Kč

Tab. č. 10: Lokalita 1 - Ocenění pozemku ve 3. etapě – územní rozhodnutí, výroba, nezainvestované

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (nezastavěné stavební pozemky určené k zastavění)			
Z dokladů ani předpisu není jednoznačně zřejmá budoucí zastavěná část pozemku.			
Pozemek číslo		395/1	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek viz výše
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku celkem	m ²	28 132	
Umístění pozemku		v zastavěné části, vedle žel. trati	
Ocenění podle		§ 28 odst. 3, odst. 1 písm. e	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	-22	
Dokument (regulačním plánem, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouva), z něhož ovšem není zřejmá nejvyšší zastavěnost pozemku		<i>simulovaný předpoklad zastavění</i>	
Předpis, udávající nejvyšší přípustnou zastavěnost pozemku		<i>Není</i>	Vypočteno v MS Excel programem ABN 2010
Stavba, jež bude umístěna na pozemku - předpoklad		CZ - CC 125111 budova "L"	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,151	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,940	
Základní cena × 0,8, s Ki, bez Kp	Kč	1 288,54	
Základní cena části pozemku oceněné plnou cenou × 0,8, s Ki, s Kp	Kč	1 211,22	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	
Cena pozemku bez Kp		395/1	
Cena pozemku s Kp		395/1	
Zaokrouhleno			
			36 249 207,28 Kč
			34 074 041,04 Kč
			34 074 040,00 Kč

Tab. č. 11: Lokalita 1 - Ocenění pozemku ve 4. etapě – územní rozhodnutí, výroba, zainvestované

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (nezastavěné stavební pozemky určené k zastavění)			
Z dokladů ani předpisu není jednoznačně zřejmá budoucí zastavěná část pozemku.			
Pozemek číslo		395/1	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek viz výše
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku celkem	m ²	28 132	
Umístění pozemku		v zastavěné části, vedle žel. trati	
Ocenění podle		§ 28 odst. 3, odst. 1 písm. e	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	5	
Dokument (regulačním plánem, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouva), z něhož ovšem není zřejmá nejvyšší zastavěnost pozemku		<i>simulovaný předpoklad zastavění</i>	
Předpis, udávající nejvyšší přípustnou zastavěnost pozemku		<i>Není</i>	Vypočteno v MS Excel programem ABN 2010
Stavba, jež bude umístěna na pozemku - předpoklad		CZ - CC 125111 budova "L"	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,151	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,940	
Základní cena × 0,8, s Ki, bez Kp	Kč	1 734,57	
Základní cena části pozemku oceněné plnou cenou × 0,8, s Ki, s Kp	Kč	1 630,49	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	
Cena pozemku bez Kp		395/1	
Cena pozemku s Kp		395/1	
Zaokrouhleno			
			48 796 923,24 Kč
			45 868 944,68 Kč
			45 868 940,00 Kč

Tab. č. 12: Lokalita 1 - Ocenění pozemku v 5. etapě – pozemek zastavěný, výroba

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů			
Pozemek číslo	p.č.	395/1	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: viz výše
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku	m ²	28 132	
Umístění pozemku		v zastavěné části, vedle žel. trati	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. e, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	5	
Stavba umístěná na pozemku		CZ - CC 125111 budova "L"	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,151	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	2 168,21	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,940	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	2 038,12	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN 2010
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	2 038,12	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 395/1	60 996 083,72 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 395/1	57 336 391,84 Kč
Zaokrouhleno	Kč		57 336 390,00 Kč

5.1.2 Lokalita 1 – cena obvyklá

Tab. č. 13: Lokalita 1 – 1. etapa – pozemek zemědělský

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků				
Č.	Lokalita (Olomouc a okolí)	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
<i>Oceň. objekt</i>	<i>k.ú. Řepčín a Chválkovice</i>	<i>1</i>	<i>zemědělský</i>	<i>pozemky situované v rovině, zemědělsky obhospodařované</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1		23450	orná půda	Poz.mezi Hněvotínem a Žerůvkami, okr.OL Prodej pozemku o výměře 23.450 m ² ležícího mezi obcemi Hněvotín a Žerůvky. T.č. je pozemek užíván jako orná půda. Více informací v HRK. Prodej: 100 Kč/m ² . AFQ-09160B
2		10857	orná půda	Pz.mezi obcemi Hněvotín a Lutín okr.OL Prodej pozemku o výměře 10.857 m ² ležícího mezi obcemi Hněvotín a Lutín. Pozemek je situován u silnice na výjezdu z obce Lutín směrem na Hněvotín. Inženýrské sítě v dosahu. V současnosti je pozemek užíván jako orná půda. Více informací v HRK. Prodej: 100 Kč/m ² AFQ-09160A
3		8012	orná půda	Prodej pozemku poblíž Přerova - Lýsky Prodej pozemku 8000 m ² v katastrálním území Přerov-Lýsky. Pozemek je rovinatý, má obdélníkový tvar 48x169m, v současné době využíván jako pole. K pozemku vede neuzpevněná komunikace, možnost využití pro zemědělské nebo rekreační účely. Prodej: 50 Kč/m ² . Plocha pozemku: 8.012 m ² . W81-122829

4		11000	les	Lesní pozemek Vilemov okr.Olomouc Prodej 1ha lesního pozemku,stáří lesa 8 let 3/4 a 60 let 1/4 borovice.Pozemek dobře přístupný. Prodej: 12 Kč/m². Plocha pozemku: 11.000 m². Účel pozemku: les. Dostupnost pozemku: dobrá. Stávající porosty: borovice. Y08-M00002
5		67 750	orná půda les	Pozemek, les, Horní Štěpánov, Nové Sady Nabízíme k prodeji pozemky a lesy o celkové výměře 68 000 m², z toho 11 000 m² je les, 57 000 m² travní porost a orná půda. K pozemkům je možno koupit zemědělskou usedlost. Vlastní příjezdové cesty k pozemkům. Vhodné pro chov koní a hospodářských zvířat. Zajistíme vám optimální variantu financování. Prodej: 21 Kč/m². Plocha pozemku: 67.750 m². W81-135606
6		62 600	orná půda les	Soubor poz. 64.350 m² v obci Čunín, okr. PV Do prodeje nabízíme soubor pozemků v obci Čunín - bývalý mlýn se stavebním pozemkem o výměře 1.750 m² a dalšími pozemky (zahradu, pole, pastviny, vodní tok, les, komunikace a ostatní plocha) o celkové výměře 62.600 m². Krásné místo uprostřed přírody, kde protéká potok, je dostupné po komunikaci s možností využití pro rekreační objekt, pro podnikání (penzion) nebo rodinné sídlo. Prodej: 2.450.000 Kč R15-230335
7		3 500	orná půda	Pozemky, Pornice, okr. Kroměříž Pozemky, Pornice, okr. Kroměříž. Prodej pozemků - orné půdy a zahrady v obci Pornice, okres Kroměříž, Zlínský kraj. Pozemky jsou u katastrálního úřadu evidovány jako zahrada a orná půda, které se rozdělují na 5 parcel. Tento pozemek se však prodává vcelku. Půdorys pozemku je 25 m x 140 m a je hned u hlavní cesty. Inženýrské sítě (plyn, el. 220-380V) jsou na hranici pozemku. Cesta je zpevněná. Obec je vzdálená cca 20 km od Vyškova a Kroměříže, 30 km od Prostějova. Do obce jezdí autobus. Cena 74 Kč/m². Profi – reality Řídký Lubomír, Sokolská 7, Olomouc, 772 00

8		18 000	zem. stavební	Stav. parcela a orná půda, Luká, okr. Olom. Stavební parcela a orná půda, Luká, okr. Olomouc. Prodej stavební parcely a orné půdy o celkové rozloze 18.000m² v obci Luká v okrese Olomouc. Půdorys pozemku je obdélníkový. Vedle pozemku vede silnice. Směrem od silnice je prvních 3.000m² stavební parcela na výstavbu rodinných domků. Dále pokračuje zbývajících 15.000m² jako orná půda. Na pozemku jsou inženýrské sítě (plyn, elektřina 220/380V, voda obecní a kanalizace). Cesta k pozemku je zpevněná. Cena 126 Kč/m². Profi – reality Řídký Lubomír Sokolská 7, Olomouc, 772 00
9	 	6 054	trv. tr. por.	Pozemek, Dolany Pozemek, Dolany. Prodej pozemku o celkové rozloze 6054 m² v obci Dolany u Olomouce. Pozemek je evidován jako trvalý travní porost a ostatní plocha. V roce 2009 bude parcela o rozloze 4.766 m² určena k rekreačnímu využití. Cesta k pozemku vede zpevněná. Cena 145 Kč/m². Profi – reality Řídký Lubomír Sokolská 7, Olomouc, 772 00
10	 	27 123	trv. tr. por.	Pozemek, Lašřany, okr. Olomouc Pozemek, Lašřany, okr. Olomouc. Prodej pozemku o celkové rozloze 27.123 m² nad obcí Bělkovice, v katastrálním území Lašřany. Pozemek je evidován jako trvalý travní porost, je v oblasti pod lesem. Pozemek je v mírném svahu, orientován k jihozápadu. Je vzdálen cca 7 km od Šternberka a cca 13 km od Olomouce. Z pozemku je krásný výhled na jihozápad od Sv. Kopečku, přes Olomouc, Litovel až ke Šternberku. Cena 272 Kč/m². Profi – reality Řídký Lubomír Sokolská 7, Olomouc, 772 00

Pramen: www.reality.cz [22]

Tab. č. 14: Zjištěné ceny přímým porovnáním pozemků

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny $Kč / m^2$	$K1$	$K2$	$K3$	$K4$	$K5$	$K6$	IO (1-6)	Cena oceň objektu $Kč / m^2$
	Kč celkem	Kč / m^2			poloha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce	.	
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 345 000	100	0,80	80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,99	81
2	1 085 700	100	0,80	80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	80
3	400 600	50	0,80	40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40
4	132 000	12	1,00	12	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,64	19
5	1 422 750	21	1,00	21	0,80	1,10	0,95	1,00	0,90	0,80	0,60	35
6	2 450 000	39	0,85	33	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	0,61	54
7	259 000	74	0,80	59	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77	77
8	2 268 000	126	0,80	101	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,08	94
9	877 830	145	0,80	116	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10	1,19	97
10	7 377 456	272	0,70	190	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,09	174
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m^2	75
Minimum											Kč / m^2	19
Maximum											Kč / m^2	174
Výměra oceňovaného pozemku (zjišťuje se jednotková cena)											m^2	1
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	75
Minimum											Kč	19
Maximum											Kč	174
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)												
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 15: Lokalita 1 – 2. a 3. etapa – pozemky ÚP určené k zastavění, výrobě

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků				
Č.	Lokalita (Olomouc)	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	k.ú. Chvátkovice, vedle areálu AŽD	28132	na stavbu rodinného domu	pozemek v rovině, situovaný u vozovky, dostupné všechny sítě, přístup přes pozemek jiného vlastníka
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	 	35073	komerce	Orná půda, 35073m², Nedvězí u Olomouce Prodej orné půdy s dobrou dopravní dostupností na rychlostní silnici R46 a do Olomouce. Na hranici pozemku plyn, voda, elektřina a kanalizace. Vhodné využití jako odstavná plocha automobilové dopravy, sklady, výrobní haly, fotovoltaická elektrárna. Zažádáno o změnu územního plánu. Ihned k dispozici. Financování zajistíme - nabízíme zdarma nezávaznou konzultaci. Prodej: 250 Kč/m ² . Plocha pozemku: 35.073 m ² W81-118572
2	 	94146	komerce	Orná půda, 94146m², Nedvězí, okr. Olomouc. Prodej orné půdy přímo u rychlostní silnice R46 na hranici města Olomouce o celkové výměře 94146m ² . Možnost vytvoření příjezdu rovnou z rychlostní silnice R46. Vhodné pro stavbu motorestu, benzínové pumpy nebo dalších komerčních staveb. Přes pozemek vede elektrické vedení. Ihned k dispozici. Zažádáno o změnu územního plánu. Financování zajistíme, nabízíme zdarma nezávaznou konzultaci. Prodej: 250 Kč/m ² . Plocha pozemku 94146 m ² . W81-118564
3		1256	smíšený	Pozemek - Křelov u Olomouce Celková plocha 1256 m ² (14x89,5m), pozemek se nachází v blízkosti nové výstavby, investiční příležitost. Vedeno jako orná půda, v nejbližší době v územním plánu neuvažují o změně. Sítě v blízkosti (cca 80 m). Prodej: 370 Kč/m ² . Plocha pozemku: 1.256 m ² . Účel pozemku: smíšený. Dostupnost pozemku: neuzpevněná komunikace. Terén pozemku: rovný. F24-026122

4		9447	komerce	Komerční poz. 9.447m² Přerov-Kozlovice Společnost IMMOINVEST Group Vám nabízí exkluzivně pozemek 9.447m² určený ke komerčnímu využití, na pozemku stojí zemědělské haly a garáže. Příjezd k pozemku po zpevněné komunikaci. Kolem pozemku vede hlavní silniční tah na Přerov. Veškeré IS na pozemku. Velice zajímavé místo. Prodej: 6.912.900 Kč. Plocha pozemku: 9.447 m². Účel pozemku: 03 04. Terén pozemku: Rovinný. Stávající stavby: Ano. Stávající porosty: Ano. U85-A03197
		komerce	komerce	Pozemek mezi obcemi Hněvotín a Lutín. Prodej pozemku o výměře 10.857 m² ležícího mezi obcemi Hněvotín a Lutín. Pozemek je situován u silnice na výjezdu z obce Lutín směrem na Hněvotín. Inženýrské sítě v dosahu. V současnosti je pozemek užíván jako orná půda. Více informací v HRK. Prodej: 100 Kč/m². Plocha pozemku: 10.857 m². Dostupnost pozemku: po asfaltové silnici. Terén pozemku: rovinný. Voda: v dosahu. Elektroinstalace: v dosahu. Kanalizace: v dosahu AFQ-09160A
		23450	komerce	Poz. mezi Hněvotínem a Žerůvkami, okr.OL Prodej pozemku o výměře 23.450 m² ležícího mezi obcemi Hněvotín a Žerůvky. V současnosti je pozemek užíván jako orná půda. Prodej: 100 Kč/m². AFQ-09160B

Pramen: www.reality.cz [22]

Tab. č. 16: Lokalita 1 – 2. etapa, Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci Kč / m ²	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 územ přípr	K4 stav a vyba- vení	K5 příst. účel jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6) .	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 768 250	250	0,90	225	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	0,58	388
2	23 536 500	250	0,90	225	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	0,58	388
3	464 720	370	0,90	333	1,00	0,80	0,95	1,00	0,90	0,90	0,62	537
4	6 912 900	732	0,90	659	1,10	0,85	1,05	1,20	1,00	0,90	1,06	622
5	1 085 700	100	0,90	90	0,80	0,85	0,80	1,00	0,90	0,80	0,39	231
6	2 345 000	100	0,90	90	0,80	0,85	0,80	1,00	0,90	0,80	0,39	231
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	400
Minimum											Kč / m ²	231
Maximum											Kč / m ²	622
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	28 132
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	11 238 734
Minimum											Kč	6 498 492
Maximum											Kč	17 498 104

Lokalita 1 – 3. etapa – rozhodnuto o umístění stavby, nezainvestované**a) porovnáním**

Tab. č. 17: Lokalita 1 – 3. etapa, Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci Kč / m ²	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 územ přípr	K4 stav a vyba- vení	K5 příst. účel jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6) .	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 768 250	250	0,90	225	0,90	0,90	0,60	1,00	0,60	0,70	0,20	1 125
2	23 536 500	250	0,90	225	0,90	0,90	0,60	1,00	0,60	0,70	0,20	1 125
3	464 720	370	0,90	333	1,00	0,80	0,55	1,00	0,70	0,70	0,22	1 514
4	6 912 900	732	0,90	659	1,10	0,85	0,65	1,20	0,80	0,70	0,41	1 607
5	1 085 700	100	0,90	90	0,80	0,85	0,40	1,00	0,70	0,60	0,11	818
6	2 345 000	100	0,90	90	0,80	0,85	0,40	1,00	0,70	0,60	0,11	818
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	1 168
Minimum											Kč / m ²	818
Maximum											Kč / m ²	1 607
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	28 132
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	32 853 487
Minimum											Kč	23 011 976
Maximum											Kč	45 208 124

b) indexová metoda

S porovnáním ze sousedícími stavebními pozemky areálu AŽD (Automatizace železniční dopravy), které jsou v grafické části cenové mapy označeny cenou **750 Kč/m²**.

Tab. č. 18: Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou		
<i>Vypočteno tabulkovým kalkulátorem Excel - program ABN</i>		
a) srovnávací pozemek (pozemek se známou výměrou a cenou)		
Poloha srovnávacího pozemku:	k.ú. Chválkovice	
Popis srovnávacího pozemku:	pod areálem AŽD	
Výměra srovnávacího pozemku:	m ²	1
Cena srovnávacího pozemku:	Kč	750
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS (Kč / m ²)	750
Koeficienty pro výpočet indexu		
A	Územní struktura	okrajová poloha obce
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast
E	Územ. připravenost, infrastruktura	střední
F	Speciální charakteristiky volitelné	historická zástavba
Celkový index srovnávacího pozemku	I_s	0,5953500
b) oceňovaný pozemek		
Poloha oceňovaného pozemku:	k.ú. Chválkovice, obec Olomouc	
Popis oceňovaného pozemku:	nezastavěný, vedle areálu AŽD	
Výměra oceňovaného pozemku:	m ²	28 132
Koeficienty pro výpočet indexu		
A	Územní struktura	okrajová poloha obce
B	Typ stavebního pozemku	stavebně nepřipravený
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast
E	Územ. připravenost, infrastruktura	lepší
F	Speciální charakteristiky volitelné	perspektivní území
Celkový index oceňovaného pozemku	I_o	0,9525600
Poměr indexů	P_i	1,6000000
Jednotková cena oceňovaného pozemku:	$JCO \text{ (Kč / m}^2\text{)} = JCS \times P_i$	1 200
Cena oceňovaného pozemku:	Kč	33 758 400

Tab. č. 19: Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemků

Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemků		
A - ÚZEMNÍ STRUKTURA:	od okrajových poloh obce po společenská a obchodní centra	0,6 - 1,5
B - TYP STAVEBNÍHO POZEMKU	stavebně připravený	1,5
	nepřipravený (syrový)	0,5
	jiný stavební	0,4
C - TŘÍDA VELIKOSTI OBCE PODLE POČTU OBYVATEL:	pod 2 000	0,4
	2 000 až 5 000	0,6
	5 000 až 20 000	0,7
	20 000 až 50 000	0,8
	50 000 až 100 000	1,2
	100 000 až 200 000	1,5
	200 000 až 500 000	1,8
	500 000 až 1 000 000	2,2
	nad 1 000 000	3,5
D - OBCHODNÍ RESP. PRŮMYSLOVÁ POLOHA:	obchodní	2,5
	obchodní a byty	2
	obytné domy	1,3
	průmyslová oblast	0,5
	venkovská oblast	0,7
E - ÚZEMNÍ PŘIPRAVENOST, INFRASTRUKTURA:	špatná	0,5
	střední	0,75
	dobrá	1
	velmi dobrá	1,25
F - SPECIÁLNÍ CHARAKTERISTIKY VOLITELNÉ:	při znehodnocení imisemi, starým zatížením ap.	0,3 - 0,9
	při zhodnocení	1,0 - 1,5

Mezi jednotlivými hodnotami je možno přiměřeně interpolovat.

Lokalita 1 – 4. etapa – rozhodnuto o umístění stavby, zainvestované

a) porovnáním - stavebně připravené

Tab. č. 20: Lokalita 1 – 4. etapa – rozhodnuto o umístění stavby, zainvestované

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci $Kč / m^2$	$K1$ polo- ha	$K2$ veli- kost	$K3$ územ přípr	$K4$ stav a vyba- vení	$K5$ příst. účel jiné	$K6$ úvaha znalce	IO (1-6) .	Cena oceň objektu $Kč / m^2$
	$Kč$ celkem	$Kč / m^2$										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 768 250	250	0,90	225	0,90	0,90	0,60	1,00	0,50	0,70	0,17	1 324
2	23 536 500	250	0,90	225	0,90	0,90	0,60	1,00	0,50	0,70	0,17	1 324
3	464 720	370	0,90	333	1,00	0,80	0,55	1,00	0,60	0,70	0,18	1 850
4	6 912 900	732	0,90	659	1,10	0,85	0,65	1,20	0,70	0,70	0,36	1 831
5	1 085 700	100	0,90	90	0,80	0,85	0,40	1,00	0,60	0,60	0,10	900
6	2 345 000	100	0,90	90	0,80	0,85	0,40	1,00	0,60	0,60	0,10	900
Celkem jednotková cena - průměr											$Kč / m^2$	1 355
Minimum											$Kč / m^2$	900
Maximum											$Kč / m^2$	1 850
Výměra oceňovaného pozemku											m^2	28 132
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	38 114 171
Minimum											Kč	25 318 800
Maximum											Kč	52 044 200

b) indexová metoda – stavebně připravené

Tab. č. 21: Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
Vypočteno tabulkovým kalkulátorem Excel - program ABN			
a) srovnávací pozemek (pozemek se známou výměrou a cenou)			
Poloha srovnávacího pozemku:		k.ú. Chválkovice	
Popis srovnávacího pozemku:		pod areálem AŽD	
Výměra srovnávacího pozemku:		m ²	1
Cena srovnávacího pozemku:		Kč	750
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS (Kč / m ²)	750
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okrajová poloha obce	0,9
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast	0,7
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední	0,8
F	Speciální charakteristiky volitelné	historická zástavba	0,9
Celkový index srovnávacího pozemku		I _s	0,5953500
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku:		k.ú. Chválkovice	
Popis oceňovanéhohopozemku:		sousedství areálu AŽD	
Výměra oceňovaného pozemku:		m ²	28 132
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okrajová poloha obce	
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast	
E	Územní připravenost, infrastruktura	lepší	
F	Speciální charakteristiky volitelné	perspektivní území	
Celkový index oceňovaného pozemku		I _o	1,1907000
Poměr indexů		Pi	2,0000000
Jednotková cena oceňovaného pozemku:		JCO (Kč / m ²) = JCS × Pi	1 500
Cena oceňovaného pozemku:		Kč	42 198 000

Lokalita 1 – 5. etapa – pozemek zastavěný výrobním areálem

Tab. č. 22: Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
Vypočteno tabulkovým kalkulátorem Excel - program ABN			
a) srovnávací pozemek (pozemek se známou výměrou a cenou)			
Poloha srovnávacího pozemku:	k.ú. Chválkovice		
Popis srovnávacího pozemku:	pod areálem AŽD		
Výměra srovnávacího pozemku:	m ²	1	
Cena srovnávacího pozemku:	Kč	750	
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS (Kč / m ²)	750	
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okrajová poloha obce	0,9
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast	0,7
E	Územ. připravenost, infrastruktura	střední	0,8
F	Speciální charakteristiky volitelné	historická zástavba	0,9
Celkový index srovnávacího pozemku		I _S	0,5953500
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku:		k.ú. Chválkovice	
Popis oceňovanéhohopozemku:		vedle areálu AŽD	
Výměra oceňovaného pozemku:		m2	28 132
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okrajová poloha obce	
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast	
E	Územ. připravenost, infrastruktura	velmi dobrá	
F	Speciální charakteristiky volitelné	perspektivní území	
Celkový index oceňovaného pozemku		IO	1,6537500
Poměr indexů		Pi	2,7777778
Jednotková cena oceňovaného pozemku:		JCO (Kč / m2) = JCS × Pi	2 083
Cena oceňovaného pozemku:		Kč	58 598 956

5.2 LOKALITA 2 – OLOMOUC, K.Ú. ŘEPČÍN

5.2.1 Lokalita 2 – cena zjištěná

Tab. č. 23: Pozemkové parcely a výměry z LV č. 698, 745, 1064 a 1081, k.ú. Řepčín

Pozemkové parcely a výměry z LV č. 698, 745, 1064 a 108, k.ú. Řepčín				
parcely	výměra	druh	využití	způsob ocenění
905/1 905/9 905/73 905/90	43039 43833 7691 22196	orná půda	nezastavěné pozemky, zemědělsky obhospodařované; ÚP určen v návrhových plochách administrativně obchodních; není zpracován regulační plán, nebylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby ani žádný jiný tomu odpovídající stupeň územní připravenosti; předpoklad staveb oceňovaných § 3 CZ-CC 122019 admin. ostatní typu „F1“	1. et. § 29 2. et. § 32(1) 3. a 4. et. § 28 (3) 5. et. § 28 (2)
	116759			

Pozn.: Pozemkové parcely nejsou v grafické části cenové mapy 2009/2010 označeny cenou.

Tab. č. 24: Stanovení základní ceny stavebních pozemků

Obec		Olomouc
Cenová mapa je - není		neoceněno
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	MLO 2009	100 373
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	800,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	800,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	800,00

K základní ceně zemědělských pozemků přináleží přírážka 240 % podle položky 1.3.1 přílohy č. 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 25: Ustanovení koeficientu

Ki = (CZ - CC 122019, admin. , typu „F1“)	Příloha č. 38	2,145
Kp = (Olomouc - Řepčín, oblast č. 3, sl. 2	Příloha č. 39	0,713

Tab. č. 26: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy, č. 21 – pozemky nezainvestované

Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Od srážky - 50 do přírážky + 200	20
Celkem položky z tabulky č. 1, přílohy č. 21			20
Úpravy podle tabulky č. 2, přílohy č. 21			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 %	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 %	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 %	-7
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	-22

Tab. č. 27: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky zainvestované

Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky zainvestované			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Od srážky - 50 do přírážky + 200	20
Celkem položky z tabulky č. 1, přílohy č. 21			20
Úpravy podle tabulky č. 2, přílohy č. 21			
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přírážka do 10 %	10
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	10

Lokalita 2 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Tab. č. 28: Lokalita 2 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Ocenění zemědělských pozemků podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.			
Parcela číslo		905/1	905/9
Umístění		k.ú. Řepčín, mimo souvislou zástavbu	
Druh pozemku		orná půda	orná půda
Výměra	m ²	43 039	43 833
BPEJ		30600	30600
ZC dle příl. č. 22	Kč/m ²	13,64	13,64
Úprava podle příl. č. 23			
Zvýšení – pol. 1	%	240	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 8 přílohy č. 23)	ano / ne	ne	Ne
Zvýšení – pol. 1 po úpravě	%	240	240
Snížení – pol. 2 (max. 15 %)	%	0	0
Snížení – pol. 3.1 (až 15 %)	%	0	0
Snížení – pol. 3.2 (až 25 %)	%	0	0
Snížení – pol. 3.3 (až 35 %)	%	0	0
Snížení – pol. 3.4 (až 30 %)	%	0	0
Snížení – pol. 3.5 (až 20 %)	%	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	240	240
Koef. prodejnosti (příl. č. 39)	Kp	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	46,38	46,38
Pozemek celkem	Kč	1 996 148,82	2 032 974,54
Zaokrouhleno	Kč	1 996 150,00	2 032 970,00

Parcela číslo		905/73		905/90	
Umístění		k.ú. Řepčín,mimo souvislou zástavbu			
Druh pozemku		orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
Výměra	m ²	2 206	5 485	7 891	14 305
BPEJ		30600	32001	32001	30600
ZC dle příl. č. 22	Kč/m ²	13,64	8,14	8,14	13,64
Úprava podle příl. č. 23					
Zvýšení – pol. 1	%	240	240	240	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce?	ano / ne	ne	ne	ne	ne
Zvýšení – pol. 1 po úpravě	%	240	240	240	240
Snížení – pol. 2 (max. 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.1 (až 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.2 (až 25 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.3 (až 35 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.4 (až 30 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.5 (až 20 %)	%	0	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	240	240	240	240
Koef. prodejnosti (příl. č. 39)	Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	46,38	27,68	27,68	46,38
Části pozemku	Kč	102 314,28	151 824,80	218 422,88	663 465,90
Pozemek celkem	Kč	254 139,08		881 888,78	
Zaokrouhleno	Kč	254 140,00		881 890,00	

Součet	Kč				5 165 151,22
Zaokrouhleno	Kč				5 165 150,00

Lokalita 2 – 2. etapa – pozemky nezastavěné, ÚP k zastavění, administrativa, obchod

Tab. č. 29: Lokalita 2 – 2. etapa – pozemky nezastavěné, ÚP k zastavění, administrativa, obchod

Ocenění pozemku podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.			
Pozemky určené územním nebo regulačním plánem k zastavění (kromě komunikací)			
Pozemek číslo	p.č.	905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	Zdůvodnění ev.
Druh pozemku		orná půda	srážek a přírážek:
Výměra pozemku	m ²	116 759	viz výše
Umístění pozemku		vedle kruhové křižovatky u Globusu	
Ocenění podle		§ 32, odst. 1	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	-22	
Stavba umístěná na pozemku		žádná, předpoklad administrativně-obchodní	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,145	
ZCU podle § 28 odst. 2, bez Kp	Kč/m ²	1 606,18	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,713	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Kp	Kč/m ²	1 145,21	
Koeficient § 32 odst. 1		0,30	
ZCU podle § 32 odst. 1, bez Kp	Kč/m ²	481,85	
ZCU podle § 32 odst. 1, s Kp	Kč/m ²	343,56	
Minimální cena podle § 32 odst. 1	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	343,56	programem ABN 2010
Cena pozemků bez Kp	Kč	p.č. 905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	56 260 324,15 Kč
Cena pozemků s Kp	Kč	p.č. 905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	40 113 722,04 Kč
Zaokrouhleno	Kč		40 113 720,00 Kč

Lokalita 2 – 3. etapa – územní rozhodnutí, administrativa, obchod - nezainvestované

Tab. č. 30: Lokalita 2 – 3. etapa – územní rozhodnutí, administrativa, obchod - nezainvestované

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (nezastavěné stavební pozemky určené k zastavění)			
Z dokladů ani předpisu není jednoznačně zřejmá budoucí zastavěná část pozemku.			
Pozemek číslo		905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek viz výše
Druh pozemku		orná půda	
Výměra pozemku celkem	m ²	116 759	
Umístění pozemku		vedle kruhové křižovatky u Globusu	
Ocenění podle		§ 28 odst. 3, odst. 1 písm. e)	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	-22	
Dokument		simulovaný předpoklad zastavění	
Předpis, udávající nejvyšší přípustnou zastavěnost pozemku		Není	
Stavba, jež bude umístěna na pozemku - předpoklad		CZ - CC 122019 budova "F1"	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,145	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,713	
Základní cena × 0,8, s Ki, bez Kp	Kč	1 284,94	
Základní cena části pozemku oceněné plnou cenou × 0,8, s Ki, s Kp	Kč	916,16	Vypočteno v MS Excel
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	programem ABN 2010
Cena pozemků bez Kp		905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	150 028 309,46 Kč
Cena pozemků s Kp		905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	106 969 925,44 Kč
Zaokrouhleno			106 969 930,00 Kč

Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, administrativa, obchod - zainvestované

Tab. č. 31: Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, administrativa, obchod - zainvestované

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. (nezastavěné stavební pozemky určené k zastavění)			
Z dokladů ani předpisu není jednoznačně zřejmá budoucí zastavěná část pozemku.			
Pozemek číslo		905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek viz výše
Druh pozemku		orná půda	
Výměra pozemku celkem	m ²	116 759	
Umístění pozemku		vedle kruhové křižovatky u Globusu	
Ocenění podle		§ 28 odst. 3, odst. 1 písm. e)	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	10	

Dokument		simulovaný předpoklad zastavění	
Předpis, udávající nejvyšší přípustnou zastavěnost pozemku		Není	
Stavba, jež bude umístěna na pozemku předpoklad		CZ - CC 122019 budova "F1"	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,145	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,713	
Základní cena × 0,8, s Ki, bez Kp	Kč	1 812,10	
Základní cena části pozemku oceněné plnou cenou × 0,8, s Ki, s Kp	Kč	1 292,02	Vypočteno v MS Excel
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	programem ABN 2010
Cena pozemků bez Kp		905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	211 578 983,90 Kč
Cena pozemků s Kp		905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	150 854 963,18 Kč
Zaokrouhleno			150 854 960,00 Kč

Lokalita 2 – 5. etapa – pozemky zastavěné, administrativa, obchod

Tab. č. 32: Lokalita 2 – 5. etapa – pozemky zastavěné, administrativa, obchod

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.			
Pozemek číslo	p.č.	905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: viz výše
Druh pozemku		orná půda	
Výměra pozemku	m ²	116 759	
Umístění pozemku		vedle kruhové křižovatky u Globusu	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. e, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	20	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	960,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	10	
Stavba umístěná na pozemku		CZ - CC 122019 budova "F1"	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,145	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	2 265,12	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,713	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	1 615,03	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	1 615,03	programem ABN 2010
Cena pozemků bez Kp	Kč	p.č. 905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	264 473 146,08 Kč
Cena pozemků s Kp	Kč	p.č. 905/1, 905/9, 905/73 a 905/90	188 569 287,77 Kč
Zaokrouhleno	Kč		188 569 290,00 Kč

5.2.2 Lokalita 2 – cena obvyklá

Lokalita 2 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Obvyklá cena stanovena porovnáním. Je shoda s výběrem srovnávacích objektů pro „Lokalitu 1“, včetně vyhodnocení a výsledné ceny.

Tab. č. 33: Lokalita 2 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukcii na pramen ceny KČ / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu KČ / m ²
	KČ celkem	KČ / m ²			poloha	velikost	svah ap.	stav a vyba-vení	jiné	úvaha znalce	.	
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 345 000	100	0,80	80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,99	81
2	1 085 700	100	0,80	80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	80
3	400 600	50	0,80	40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40
4	132 000	12	1,00	12	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,64	19
5	1 422 750	21	1,00	21	0,80	1,10	0,95	1,00	0,90	0,80	0,60	35
6	2 450 000	39	0,85	33	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	0,61	54
7	259 000	74	0,80	59	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77	77
8	2 268 000	126	0,80	101	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,08	94
9	877 830	145	0,80	116	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10	1,19	97
10	7 377 456	272	0,70	190	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,09	174
Celkem jednotková cena - průměr											KČ / m ²	75
Minimum											KČ / m ²	19
Maximum											KČ / m ²	174
Výměra oceňovaného pozemku (zjišťuje se jednotková cena)											m ²	1
Celkem cena pozemku - průměr											KČ	75
Minimum											KČ	19
Maximum											KČ	174
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)												
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Lokalita 2 – 2. etapa – nezastavěné, ÚP určené ke komerční zástavbě

Obvyklá cena stanovena porovnáním. Je shoda s výběrem srovnávacích objektů pro „Lokalitu 1“, vyhodnocení provedeno pro budoucí využití území ke komerčním investicím.

Tab. č. 34: Lokalita 2 – 2. etapa – nezastavěné, ÚP určené ke komerční zástavbě

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukci Kč / m ²	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 územ přípr	K4 stav a vyba- vení	K5 příst . účel jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 768 250	250	0,90	225	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,73	308
2	23 536 500	250	0,90	225	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,73	308
3	464 720	370	0,90	333	1,00	0,80	0,95	1,00	1,00	1,00	0,76	438
4	6 912 900	732	0,90	659	1,10	0,85	1,05	1,20	1,10	1,00	1,30	507
5	1 085 700	100	0,90	90	0,80	0,85	0,80	1,00	1,00	0,90	0,49	184
6	2 345 000	100	0,90	90	0,80	0,85	0,80	1,00	1,00	0,90	0,49	184
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	322
Minimum											Kč / m ²	184
Maximum											Kč / m ²	507
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	116 759
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	37 538 019
Minimum											Kč	21 483 656
Maximum											Kč	59 196 813
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)												
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Lokalita 2 – 3. etapa, územní rozhodnutí, komerce, nepřipravené

a) porovnáním

Obvyklá cena stanovena porovnáním. Je shoda s výběrem srovnávacích objektů pro „Lokalitu 1“, vyhodnocení provedeno pro využití území ke komerčním investicím, území stavebně nepřipravené.

Tab. č. 35: Lokalita 2 – 3. etapa, zjištění ceny přímým porovnáním pozemků

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukcí Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloha	velikost	územní přípr	stav a vybavení	příst. účel jiné	úvaha znalce		
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 768 250	250	0,90	225	0,90	0,90	0,70	1,00	0,80	0,70	0,32	703
2	23 536 500	250	0,90	225	0,90	0,90	0,70	1,00	0,80	0,70	0,32	703
3	464 720	370	0,90	333	1,00	0,80	0,70	1,00	0,80	0,70	0,31	1 074
4	6 912 900	732	0,90	659	1,10	0,85	0,70	1,20	0,80	0,70	0,44	1 498
5	1 085 700	100	0,90	90	0,80	0,85	0,70	1,00	0,80	0,60	0,23	391
6	2 345 000	100	0,90	90	0,80	0,85	0,70	1,00	0,80	0,60	0,23	391
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	793
Minimum											Kč / m ²	391
Maximum											Kč / m ²	1 498
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	116 759
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	92 628 807
Minimum											Kč	45 652 769
Maximum											Kč	174 904 982

b) indexová metoda – rozhodnuto o umístění stavby, stavebně nepřiprav.

Porovnáním ze sousedícími stavebními pozemky areálu Olomouc City (areál obchodního řetězce „Globus“), které jsou v grafické části cenové mapy označeny cenou 2 500 Kč/m².

Tab.č. 36: Lokalita 2 – 3. etapa, ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou		
Vypočteno tabulkovým kalkulátorem Excel – program ABN		
a) srovnávací pozemek (pozemek se známou výměrou a cenou)		
		
Poloha srovnávacího pozemku:	k.ú. Řepčín	
Popis srovnávacího pozemku:	pod obchodním centrem Olomouc – City (Globus)	
Výměra srovnávacího pozemku:	m ²	1
Cena srovnávacího pozemku:	Kč	2 500
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS (Kč / m ²)	2 500

Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	satelitní obchodní centrum	1,0
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	obchodní	2,2
E	Územ. připravenost, infrastruktura	dobrá	1,0
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,0
Celkový index srovnávacího pozemku		IS	3,080000

b) oceňovaný pozemek



Poloha oceňovaného pozemku:		k.ú. Řepčín, obec Olomouc	
Popis oceňovaného pozemku:		sousedství obchodního centra Olomouc – City	
Výměra oceňovaného pozemku:		m ²	116 759
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	horší	0,7
B	Typ stavebního pozemku	stavebně nepřipravený	0,7
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	průmyslová oblast	2,2
E	Územ. připravenost, infrastruktura	lepší	0,8
F	Speciální charakteristiky volitelné	perspektivní území	1,0
Celkový index oceňovaného pozemku		IO	1,1319000
Poměr indexů		Pi	0,3675000
Jednotková cena oceňovaného pozemku:		JCO (Kč / m ²) = JCS × Pi	919
Cena oceňovaného pozemku:		Kč	107 301 521

Tab. č. 37: Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemku

Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemků		
A - ÚZEMNÍ STRUKTURA:	od okrajových poloh obce po společenská a obchodní centra	0,6 - 1,5
B - TYP STAVEBNÍHO POZEMKU	stavebně připravený	1,5
	nepřipravený (syrový)	0,5
	jiný stavební	0,4
C - TŘÍDA VELIKOSTI OBCE PODLE POČTU OBYVATEL:	pod 2 000	0,4
	2 000 až 5 000	0,6
	5 000 až 20 000	0,7
	20 000 až 50 000	0,8
	50 000 až 100 000	1,2
	100 000 až 200 000	1,5
	200 000 až 500 000	1,8
	500 000 až 1 000 000	2,2
	nad 1 000 000	3,5

D - OBCHODNÍ RESP. PRŮMYSLOVÁ POLOHA:	obchodní	2,5
	obchodní a byty	2
	obytné domy	1,3
	průmyslová oblast	0,5
	venkovská oblast	0,7
E - ÚZEMNÍ PŘIPRAVENOST, INFRASTRUKTURA:	špatná	0,5
	střední	0,75
	dobrá	1
	velmi dobrá	1,25
F - SPECIÁLNÍ CHARAKTERISTIKY VOLITELNÉ:	při znehodnocení imisemi, starým zatížením ap.	0,3 - 0,9
	při zhodnocení	1,0 - 1,5

Mezi jednotlivými hodnotami je možno přiměřeně interpolovat.

Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, komerce, stavebně připravené

a) porovnáním

Obvyklá cena stanovena porovnáním. Je shoda s výběrem srovnávacích objektů pro „Lokalitu 1“, vyhodnocení provedeno pro využití území ke komerčním investicím, území stavebně připravené.

Tab. č. 38: Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, komerce, stavebně připravené, metodou porovnání

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukci Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6) .	Cena ocenění objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloha	velikost	územní přípr	stav a vyba vení	příst. účel jiné	úvaha znalce		
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 768 250	250	0,90	225	0,90	0,90	0,60	1,00	0,80	0,60	0,23	978
2	23 536 500	250	0,90	225	0,90	0,90	0,60	1,00	0,80	0,60	0,23	978
3	464 720	370	0,90	333	1,00	0,80	0,60	1,00	0,80	0,60	0,23	1 448
4	6 912 900	732	0,90	659	1,10	0,85	0,60	1,20	0,80	0,60	0,32	2 059
5	1 085 700	100	0,90	90	0,80	0,85	0,60	1,00	0,80	0,60	0,20	450
6	2 345 000	100	0,90	90	0,80	0,85	0,60	1,00	0,80	0,60	0,20	450
Celkem jednotková cena – průměr											Kč / m ²	1 061
Minimum											Kč / m ²	450
Maximum											Kč / m ²	2 059
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	116 759
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	123 822 920
Minimum											Kč	52 541 550
Maximum											Kč	240 406 781

b) indexová metoda

Tab. č. 39: Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, komerce, stavebně připravené, indexová metoda

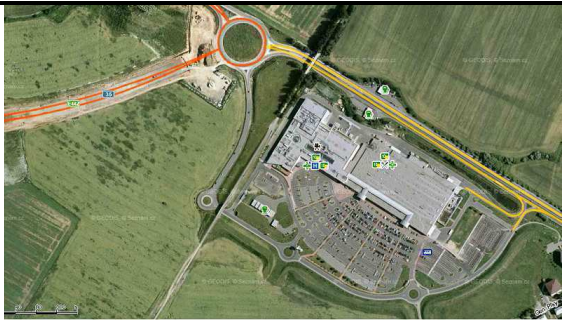
Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
Vypočteno tabulkovým kalkulátorem Excel - program ABN			
a) srovnávací pozemek (pozemek se známou výměrou a cenou)			
Poloha srovnávacího pozemku:	k.ú. Řepčín		
Popis srovnávacího pozemku:	pod obchodním centrem Olomouc – City (Globus)		
Výměra srovnávacího pozemku:	m ²	1	
Cena srovnávacího pozemku:	Kč	2 500	
Jednotková cena srovnávacího pozemku:	JCS (Kč / m ²)	2 500	
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	satelitní obchodní centrum	1,0
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	obchodní	2,2
E	Územ. připravenost, infrastruktura	dobrá	1,0
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,0
Celkový index srovnávacího pozemku		IS	3,0800000

b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku:	k.ú. Řepčín		
Popis oceňovaného pozemku:	sousedství obchodního centra Olomouc - City		
Výměra oceňovaného pozemku:	m ²	116 759	
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	horší	0,7
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	obchodní	2,2
E	Územ. připravenost, infrastruktura	střední	0,8
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,0
Celkový index oceňovaného pozemku		IO	1,6170000
Poměr indexů		Pi	0,5250000
Jednotková cena oceňovaného pozemku:	JCO (Kč / m ²) = JCS × Pi		1 313
Cena oceňovaného pozemku:	Kč		153 304 567

Lokalita 2 – 5. etapa – pozemek zastavěný komerčním areálem

indexová metoda

Tab. č. 40: Lokalita 2 – 5. etapa – pozemek zastavěný komerčním areálem, indexovou metodou

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
Vypočteno tabulkovým kalkulátorem Excel - program ABN			
a) srovnávací pozemek (pozemek se známou výměrou a cenou)			
Poloha srovnávacího pozemku:		k.ú. Řepčín	
Popis srovnávacího pozemku:		pod obchodním centrem Olomouc – City (Globus)	
Výměra srovnávacího pozemku:		m ²	1
Cena srovnávacího pozemku:		Kč	2 500
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		JCS (Kč / m ²)	2 500
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	satelitní obchodní centrum	1,0
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	obchodní	2,2
E	Územ. připravenost, infrastruktura	dobrá	1,0
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,0
Celkový index srovnávacího pozemku		IS	3,0800000

b) oceňovaný pozemek



Poloha oceňovaného pozemku:	k.ú. Řepčín		
Popis oceňovaného pozemku:	sousedství obchodního centra Olomouc - City		
Výměra oceňovaného pozemku:	m ²		116 759
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	horší	0,7
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,0
C	Třída velikosti obce	100 000 až 200 000	1,4
D	Obchodní resp. průmyslová poloha	obchodní	2,2
E	Územ. připravenost, infrastruktura	dobrá	1,0
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,0
Celkový index oceňovaného pozemku		IO	2,1560000
Poměr indexů		Pi	0,7000000
Jednotková cena oceňovaného pozemku:		JCO (Kč / m ²) = JCS × Pi	1 750
Cena oceňovaného pozemku:		Kč	204 328 250

5.3 LOKALITA 3 – OLOMOUC, K.Ú. ŘEPČÍN

5.3.1 Lokalita 3 – cena zjištěná

Tab. č. 41: Lokalita 3 – cena zjištěná

Pozemkové parcely a výměry z LV č. 650, 655, 730, 745, 821, 1001 k.ú. Řepčín				
parcely	výměra	druh	využití	způsob ocenění
930/1	19722	orná půda	nezastavěné pozemky,	1. et. § 29
930/3	25445		zemědělsky obhospodařované;	2. et. § 32(1)
930/4	15456		ÚP určen v návrhových plochách	3. a 4. et. § 28 (3)
930/5	9650		individuálního bydlení;	5. et. § 28 (2)
930/9	35183		není zpracován regulační plán, nebylo	
930/10	14950		vydáno rozhodnutí o umístění stavby ani	
930/11	47908		žádný jiný tomu odpovídající stupeň	
930/13	11299		územní připravenosti;	
930/20	46583		předpoklad staveb oceňovaných § 5	
930/22	1303		CZ-CC 111 RD jednobytové	
	227499			

Poznámka: Pozemkové parcely v grafické části cenové mapy 2009/2010 označeny cenou.

Tab. č. 42: Stanovení základní ceny

Obec		Olomouc
Cenová mapa je - není	cenová mapa stavebních pozemků	neoceněno
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	MLO 2009	100 373
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	800,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m2	800,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m2	800,00

K základní ceně zemědělských pozemků přináleží přírážka 240 % podle položky 1.3.1 přílohy č. 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 43: Použité koeficienty

Ki = (CZ - CC 111, RD jednobytové)	Příloha č. 38	2,173
Kp = (Olomouc - Řepčín, oblast č. 3, sl. 11)	Příloha č. 39	1,434

Tab. č. 44: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované

Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky nezainventované			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Od srážky - 50 do přírážky + 200	0
Celkem položky z tabulky č. 1, přílohy č. 21			0
Úpravy podle tabulky č. 2, přílohy č. 21			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 %	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 %	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 %	-7
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2, přílohy č. 21	-22
Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1, přílohy č. 21 – pozemky zainvestované			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Od srážky - 50 do přírážky + 200	0
Celkem položky z tabulky č. 1, přílohy č. 21			0
Úpravy podle tabulky č. 2, přílohy č. 21			
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přírážka do 10 %	10
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2, přílohy č. 21	10

Lokalita 3 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Tab. č. 45: Lokalita 3 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Ocenění zemědělských pozemků podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.					
Parcela číslo		930/1	930/3	930/4	930/5
Umístění		k.ú. Řepčín, okraj	k.ú. Řepčín, okraj	k.ú. Řepčín, okraj	k.ú. Řepčín, okraj
Druh pozemku		orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
Výměra	m ²	19 722	25 445	15 456	9 650
BPEJ		32001	32001	32001	32001
ZC dle příl. č. 22	Kč/m ²	8,14	8,14	8,14	8,14
Úprava podle příl. č. 23					
Zvýšení – pol. 1	%	240	240	240	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 8 přílohy č. 23)	ano / ne	ne	ne	ne	ne
Zvýšení – pol. 1 po úpravě	%	240	240	240	240
Snížení – pol. 2 (max. 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.1 (až 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.2 (až 25 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.3 (až 35 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.4 (až 30 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.5 (až 20 %)	%	0	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	240	240	240	240
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,68	27,68	27,68	27,68
Části pozemku	Kč	545 904,96	704 317,60	427 822,08	267 112,00
Pozemek celkem	Kč	545 904,96	704 317,60	427 822,08	267 112,00
Zaokrouhleno	Kč	545 900,00	704 320,00	427 820,00	267 110,00

Ocenění zemědělských pozemků podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.					
Parcela číslo		930/9	930/10	930/11	
Umístění		k.ú. Řepčín, okraj			
Druh pozemku		orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
Výměra	m ²	35 183	14 950	823	47 085
BPEJ		32001	32001	32210	32001
ZC dle příl. č. 22	Kč/m ²	8,14	8,14	5,79	8,14
Úprava podle příl. č. 23					
Zvýšení – pol. 1	%	240	240	240	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 8 přílohy č. 23)	ano / ne	ne	ne	ne	ne
Zvýšení – pol. 1 po úpravě	%	240	240	240	240
Snížení – pol. 2 (max. 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.1 (až 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.2 (až 25 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.3 (až 35 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.4 (až 30 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.5 (až 20 %)	%	0	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	240	240	240	240
Koef. prodejnosti (příl. č. 39)	Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,68	27,68	19,69	27,68

Části pozemku	Kč	973 865,44	413 816,00	16 204,87	1 303 312,80
Pozemek celkem	Kč	973 865,44	413 816,00	1 319 517,67	
Zaokrouhleno	Kč	973 870,00	413 820,00	1 319 520,00	

Parcela číslo		930/13		930/20	930/22
Umístění		k.ú. Řepčín, okraj			
Druh pozemku		orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
Výměra	m ²	11 174	125	46 583	1 303
BPEJ		32001	32210	32001	32001
ZC dle příl. č. 22	Kč/m ²	8,14	5,79	8,14	8,14
Úprava podle příl. č. 23					
Zvýšení – pol. 1	%	240	240	240	240
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 8 přílohy č. 23)	ano / ne	ne	ne	ne	ne
Zvýšení – pol. 1 po úpravě	%	240	240	240	240
Snížení – pol. 2 (max. 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.1 (až 15 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.2 (až 25 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.3 (až 35 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.4 (až 30 %)	%	0	0	0	0
Snížení – pol. 3.5 (až 20 %)	%	0	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	240	240	240	240
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	27,68	19,69	27,68	27,68
Části pozemku	Kč	309 296,32	2 461,25	1 289 417,44	36 067,04
Pozemek celkem	Kč	311 757,57		1 289 417,44	36 067,04
Zaokrouhleno	Kč	311 760,00		1 289 420,00	36 070,00

Součet	Kč				6 289 597,80
Zaokrouhleno	Kč				6 289 600,00

Lokalita 3 – 2. etapa, nezastavěné, ÚP v plochách individuálního bydlení

Tab. č. 46: Lokalita 3 -2. etapa, nezastavěné, ÚP v plochách individuálního bydlení

Ocenění pozemku podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.			
Pozemky určené územním nebo regulačním plánem k zastavění (kromě komunikací)			
Pozemek číslo	p.č.	Lokalita III	Zdůvodnění ev.
Druh pozemku		orná půda	srážek a přírážek:
Výměra pozemku	m ²	227 499	viz výše
Umístění pozemku		Pražská východ	
Ocenění podle		§ 32 odst. 1	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	800,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	-22	
Stavba umístěná na pozemku		žádná, předpoklad individuální bydlení	

Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173	
ZCU podle § 28 odst. 2, bez Kp	Kč/m ²	1 355,95	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,434	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Kp	Kč/m ²	1 944,43	
Koeficient § 32 odst. 1		0,30	
ZCU podle § 32 odst. 1, bez Kp	Kč/m ²	406,79	
ZCU podle § 32 odst. 1, s Kp	Kč/m ²	583,33	
Minimální cena podle § 32 odst. 1	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	583,33	programem ABN 2010
Cena pozemků bez Kp	Kč	p.č. Lokalita III	92 544 318,21 Kč
Cena pozemků s Kp	Kč	p.č. Lokalita III	132 706 991,67 Kč
Zaokrouhleno	Kč		132 706 990,00 Kč

Lokalita 3 – 3. etapa, územní rozhodnutí, individuální bydlení, nezainvestované

Tab. č. 47: Lokalita 3 – 3. etapa, územní rozhodnutí, individuální bydlení, nezainvestované

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. (nezastavěné stavební pozemky určené k zastavění)			
Z dokladů ani předpisu není jednoznačně zřejmá budoucí zastavěná část pozemku.			
Pozemek číslo		Lokalita 3	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek viz výše
Druh pozemku		orná půda	
Výměra pozemku celkem	m ²	227 499	
Umístění pozemku		Pražská východ	
Ocenění podle		§ 28 odst. 3, odst. 1 písm. e), odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	800,00	
Přírážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	-22	
Dokument		simulovaný předpoklad zastavění	
Předpis, udávající nejvyšší přípustnou zastavěnost pozemku		Není	Vypočteno v MS Excel programem ABN 2010
Stavba, jež bude umístěna na pozemku - předpoklad		CZ - CC 111 RD jednobyt.	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,173	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,434	
Základní cena × 0,8, s Ki, bez Kp	Kč	1 084,76	
Základní cena části pozemku oceněné plnou cenou × 0,8, s Ki, s Kp	Kč	1 555,55	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	
Cena pozemků bez Kp		Lokalita 3	
Cena pozemků s Kp		Lokalita 3	
Zaokrouhleno			

Lokalita 3 – 4. etapa, územní rozhodnutí, individuální bydlení, zainvestované

Tab. č. 48: Lokalita 3 – 4. etapa, územní rozhodnutí, individuální bydlení, zainvestované

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. (nezastavěné stavební pozemky určené k zastavění)			
Z dokladů ani předpisu není jednoznačně zřejmá budoucí zastavěná část pozemku.			
Pozemek číslo		Lokalita 3	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek viz výše
Druh pozemku		orná půda	
Výměra pozemku celkem	m ²	227 499	
Umístění pozemku		Pražská východ	
Ocenění podle		§ 28 odst. 3, odst. 1 písm. e)	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	10	
Dokument (regulačním plánem, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouva), z něhož ovšem není zřejmá nejvyšší zastavěnost pozemku		simulovaný předpoklad zastavění	
Předpis, udávající nejvyšší přípustnou zastavěnost pozemku		Není	
Stavba, jež bude umístěna na pozemku – předpoklad		CZ - CC 111 RD jednobyt.	
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,173	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,434	
Základní cena × 0,8, s Ki, bez Kp	Kč	1 529,79	Vypočteno v MS Excel programem ABN 2010
Základní cena části pozemku oceněné plnou cenou × 0,8, s Ki, s Kp	Kč	2 193,72	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	
Cena pozemků bez Kp		Lokalita 3	348 025 695,21 Kč
Cena pozemků s Kp		Lokalita 3	499 069 106,28 Kč
Zaokrouhleno			499 069 110,00 Kč

Lokalita 3 – 5. etapa - pozemky zastavěné objekty individuálního bydlení

Tab. č. 49: Lokalita 3 - 5. etapa – pozemky zastavěné objekty individuálního bydlení

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.			
Pozemek číslo	p.č.	Lokalita III	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: viz výše
Druh pozemku		orná půda	
Výměra pozemku	m ²	227 499	
Umístění pozemku		Pražská východ	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. e, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	800,00	
Přirážky a srážky podle příl. č. 21 tab. 2	%	10	
Stavba umístěná na pozemku		CZ - CC 111 RD jednobyt.	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	1 912,24	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,434	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	2 742,15	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN 2010
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	2 742,15	
Cena pozemků bez Kp	Kč	p.č. Lokalita III	435 032 687,76 Kč
Cena pozemků s Kp	Kč	p.č. Lokalita III	623 836 382,85 Kč
Zaokrouhleno	Kč		623 836 380,00 Kč

5.3.2 Lokalita 3 – cena obvyklá

Lokalita 3 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Obvyklá cena stanovena porovnáním. Je shoda s výběrem srovnávacích objektů pro „Lokalitu 1“, včetně vyhodnocení a výsledné ceny.

Tab. č. 50: Lokalita 3 – 1. etapa – pozemky zemědělské

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukcii na pramen ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 345 000	100	0,80	80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,99	81
2	1 085 700	100	0,80	80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	80
3	400 600	50	0,80	40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40
4	132 000	12	1,00	12	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,64	19
5	1 422 750	21	1,00	21	0,80	1,10	0,95	1,00	0,90	0,80	0,60	35
6	2 450 000	39	0,85	33	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	0,61	54
7	259 000	74	0,80	59	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77	77
8	2 268 000	126	0,80	101	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,08	94
9	877 830	145	0,80	116	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10	1,19	97
10	7 377 456	272	0,70	190	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,09	174
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	75
Minimum											Kč / m ²	19
Maximum											Kč / m ²	174
Výměra oceňovaného pozemku (zjišťuje se jednotková cena)											m ²	1
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	75
Minimum											Kč	19
Maximum											Kč	174
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)												
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Lokalita 3 – 2. etapa – nezastavěné, ÚP určené k individuální bytové zástavbě

Tab. č. 51: Lokalita 3 – 2. etapa – nezastavěné, ÚP určené k individuální bytové zástavbě

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků				
Č.	Lokalita (Olomouc)	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	k.ú. Řepčín, naproti Globusu	227499	na stavbu rodinného domu	pozemek v rovině, situovaný u vozovky, všechny sítě v dostupné vzdálenosti
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1		599	na RD	Prodej stavební parcely Komárov, okr. Ol. Prodej stavebního pozemku o velikosti 599 m ² . V klidné části obce Komárov, 8km od města Šternberk a 16 km od města Olomouc. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku (voda, kanalizace, plyn a elektřina). Výhodná cena. Makléř doporučuje. Prodej: 350 Kč/m ² W81-127309
2		400	na RD	Prodej zahrady Topolany okr.Olomouc Prodej zahrady s přístupovou cestou na okraji obce.Celková výměra 400m ² , oploceno. Bez vegetace a stromů. Prodej: 90.000 Kč Y08-V00404
3		607	na RD	Stav. parcela v obci Králová 7 km Uničov, Exkluzivně vám nabízíme ke koupi hezký pozemek na okraji obce Králová. 300 metrů od lesa - CHKO Litovelské Pomoraví. 7 km Uničov, 12 km od města Mohelnice, 9 km Litovel. Celková výměra pozemku činí 607 m ² . Pozemek se nachází při hlavní silnici v obci a je určen pro výstavbu RD se sedlovou střechou. Inženýrské sítě: elektroinstalace, obecní vodovod, obecní kanalizace, plyn - vše na hranici pozemku. Nabízí se zde možnost odkoupení dalšího pozemku sousedícího z pravé strany. Uvedená cena včetně provize pro RK a právního servisu. Prodej: 170.000 Kč. Voda: ano na hranici pozemku. Plyn: ano na hranici pozemku. Elektroinstalace: ano na hranici pozemku. Kanalizace: ano na hranici pozemku. AZI-N00680

4		1995	na RD	Poz. v obci Domašov nad Bystřicí, okr.Olom Prodej dvou pozemků určených k výstavbě RD. Výměra 911 m² a 1084 m². Pozemky sousedí. Jedná se o klidnou lokalitu téměř v centru obce. Z inženýrských sítí je k dispozici elektřina, obecní vodovod a kanalizace. Bližší informace v RK. . Prodej: 290 Kč/m². Plocha pozemku: 1.995 m². Účel pozemku: bydlení. Voda: vodovod. Elektroinstalace: 220/380 V. Kanalizace: ano. AFQ-009263
5		300	zahrada	Zahrada, Lipník nad Bečvou, Ořechy Prodej zahrady se zahradním domkem o celkové výměře 300 m². Elektřina 220 a 380 V s vlastními měřiči spotřeby elektrické energie. Zahrada je oplocená, studna kopaná. Příjezd po obecní nezpevněné komunikaci. Prodej: 150.000 Kč. W81-132804
6		1733	na RD	Stavební parcela Vřesovice Pozemek pro výstavbu rodinného domu, velikost pozemku 1.733m². Pozemek se nachází v klidné části obce u silnice. Veškeré inženýrské sítě cca 10 m od pozemku. Případné financování zajistíme. Prodej: 590 Kč/m². Plocha pozemku: 1.733 m². W81-130776
7		537	na RD	Pozemek, Prosenice okr. Přerov Prodej pozemku k výstavbě RD o rozloze 537 m². Voda, plyn i elektřina jsou na hranici pozemku, kanalizace v obci je v plánu na příští rok. Příjezd po obecní cestě. Výhodné dopravní spojení (vlak, bus). Rychlé jednání sleva! Prodej: 250.001 Kč. W81-128136
8		3237	na RD	Stav. poz., Náměšť na Hané, Nové Dvory Prodej pozemku o celkové výměře 3237 m² (22 x 146). Pozemek se nachází na kraji obce. Nyní je veden jako orná půda, dle územního plánu obce je určen k výstavbě RD. Inženýrské sítě - kanalizace, plyn a elektřina jsou na hranici pozemku, voda přes silnici. Veškerá občanská vybavenost v Náměšti na Hané. Nabízíme možnost zvýhodněného hypotečního úvěru. Prodej: 1.200.000 Kč. Plocha: 3.237 m² W81-136861

9		4683	na RD	Pozemek Komárov, okr. Olomouc Pozemek určený k zástavbě rodinných domů. Dobrá dopravní dostupnost. Veškeré IS na hranici pozemku. Pásmo novostaveb. Prodej: 480 Kč/m². Plocha pozemku: 4.683 m². W81-137170
10		2059	na RD	Stavební pozemek, Rokytnice u Přerova Prodej stavebního pozemku v obci Rokytnice u Přerova, celková plocha 2059m², oplocený, veškeré inž. sítě na pozemku, veř. kanalizace, veř. vodovod. Na pozemku stojí cihlový dům o vel. 1+1. Vypracován projekt na výstavbu polořadového domu se stav. povolením. Klidné místo, vzdálenost od Přerova 5 km. Prodej: 1.420.000 Kč. Plocha pozemku: 2.059 m² W81-138535

Pramen: www.reality.cz [22]

Tab. č. 52: Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukcí Kč / m²	K1 poloha	K2 velikost	K3 územní přípr	K4 stav a vybavení	K5 příst. účel jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč / m²
	Kč celkem	Kč / m²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	209 650	350	0,90	315	0,80	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,88	358
2	90 000	225	0,90	203	0,80	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,88	231
3	170 000	280	0,90	252	0,70	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,77	327
4	578 550	290	0,90	261	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	373
5	150 000	500	0,90	450	0,80	1,02	0,90	1,00	1,00	1,00	0,73	616
6	1 022 470	590	0,90	531	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	759
7	250 001	466	0,90	419	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	524
8	1 200 000	371	0,90	334	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,72	464
9	2 247 840	480	0,90	432	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	540
10	1 420 000	690	0,90	621	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	776
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m²	497
Minimum											Kč / m²	231
Maximum											Kč / m²	776
Výměra oceňovaného pozemku											m²	227 499
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	113 021 503
Minimum											Kč	52 552 269
Maximum											Kč	176 539 224

Lokalita 3 – 3. etapa – územní rozhodnutí, individuální bydlení, stavebně nepřipravené

Tab. č. 53: Lokalita 3 – 3. etapa – územní rozhodnutí, individuální bydlení, stavebně nepřipravené

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků				
Č.	Lokalita (Olomouc)	velikost pozemku m ²	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	k.ú. Řepčín, naproti Globusu	227499	na stavbu rodinného domu	pozemek v rovině, situovaný u vozovky, všechny sítě v dostupné vzdálenosti
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1		21549	na RD	Stavební pozemek, Holice, Hamerská ul. Nabízíme k prodeji pozemek vhodný pro výstavbu rodinných domů. Celková výměra je 21549 m ² . Inženýrské sítě na hranici pozemku. Příjezd po vlastní zpevněné komunikaci. Zajistíme vám optimální variantu financování. Prodej: 1.250 Kč/m ² W81-126405
2		2077	na RD	Pozemek , os. vl. ,okr. Olomouc, Křelov Prodej pozemku o celkové výměře 2077 m ² určeného k výstavbě rodinného domu. Pozemek je možné koupit jako celek, nebo jako 1/2 tj. cca 1038,5 m ² . Šířka celého pozemku je 52m, délka v nejkratší části 35m, v nejdelší 50m. V dosahu pozemku je elektřina, kanalizace bude přivedena do konce tohoto roku, voda v zastavené části, nebo možné vybudování studny. Pozemek se nachází v klidné lokalitě. Prodej: 1 100 Kč/m ² W81-132599
3		996	na RD	Stav. poz. v obci Velký Týnec, okr. Ol. Pozemek má výměru 996 m ² , je rovinný s ideálním obdelníkovým tvarem (cca 25 x 40 m), nachází se na okraji nově budované rezidenční čtvrti a je určen k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě. Velký Týnec je moderní středisková obec s veškerou infrastrukturou, službami a dobrým dopravním napojením. Velmi pěkný pozemek s možností ihned stavět. Prodej: 1.490 Kč/m ² . Plocha pozemku: 996 m ² . Účel pozemku: bydlení. Terén pozemku: rovinný. Voda: vodovod. Plyn: ano. Elektroinstalace: 220/380 V. Kanalizace: ano. AFQ-010001

4		1649	na RD	Prodej stav. poz. Olomouc – Černovír Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1649m ² v Olomouci – Černovíře. Na pozemku je zděný podsklepený domek 23m ² . Jedná se o rovinu, pozemek oplocen. Šíře pozemku je 16m. Vlastní kopaná studna, možnost připojení na veřejný vodovod, který je stejně jako plyn a telefon na hranici pozemku. Na pozemku je 3fázová elektrika. Výhodné na stavbu RD. Prodej: 2.050.000 Kč. V07-R84003
5		700	na RD	Stav. poz. v obci Věrovany, okr. Olomouc Prodej stavebního pozemku v obci Věrovany. Pozemek má výměru cca 700 m ² a je určen k výstavbě rodinného domu. K dispozici elektřina, plyn a obecní vodovod. Dobrá dopravní dostupnost, v obci je veškerá občanská vybavenost. Více informací v HRK. Prodej: 690 Kč/m ² . Plocha pozemku: 700 m ² . Účel pozemku: bydlení. Voda: vodovod. Plyn: ano. Elektroinstalace: 220/380 V. AFQ-009219
6		1135	na RD	Stav. poz. v obci Bochoř, okr. Přerov Prodej stavebního pozemku v obci Bochoř vzdálené 2 km od Přerova o výměře 1135 m ² . Rozměry pozemku: 63 m x 17 m. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Prodej: 600.000 Kč. Účel pozemku: bydlení. Dostupnost pozemku: dobrá. Terén pozemku: zahrada. Stávající stavby: žádné. Voda: vodovod. Plyn: ano. Elektroinstalace: 220/380 V. B47-03 708
7		1010	na RD	St. poz. Slatinice-Lípy, okr. Olomouc Stavební pozemek o vel. 1010 m ² na kterém se nachází dům s č.p. a stodola ve špatném technickém stavu, určené k demolici. Je zde zaveden el. plyn, obecní voda, kanalizace před domem. Stodola je postavena z pálených cihel, lze využít cihly i trámy. Prodej: 1.050.000 Kč. Účel pozemku: bydlení. Dostupnost pozemku: po obecní cestě. Terén pozemku: rovina. Stávající stavby: dům z smíšeného zdiva, stodola z pálených cihel, nutno zbořit, lze využít. Voda: vodovod. Plyn: ano. P31-901747

8		648	na RD	St. pozemek v Prostějově Stavební pozemek 648 m² s možností výstavby RD nebo komerčního objektu, umístěný u frekventované silnice. El. zavedena, studna na pozemku, plyn a kanalizace u poz. Pozemek je oplocen, součástí prodaje je dřevěná chata a plechová garáž. Výhodná poloha nabízí možnost postavení sídla firmy, bydlení společně s podnikáním. Pozemek před domem lze využít k parkování více aut. Prodej: 1.250.000 Kč. Účel pozemku: smíšený. Dostupnost pozemku: dobrá. Terén pozemku: rovina. Stávající stavby: dřevěná chata. Stávající porosty: jehličnany. Voda: vlastní zdroj. Plyn: ano. P31-912785
9		1497	na RD	Stav. poz. v obci Čelechovice, okr. Přerov Pozemek má obdelníkový tvar (cca 22 x 70 m), jeho výměra činí 1497 m² a je dle územního plánu určen k výstavbě RD. S pozemkem se prodává i id. podíl 1/2 na přilehlém pozemku o výměře 575 m² tvořící jednu z možných přístupových komunikací a napojení k silnici (je zahrnuto v prodejní ceně). Elektřina a plyn jsou na hranici pozemku. Klidná lokalita mezi Olomoucí a Přerovem, dobrá dopravní dostupnost. Prodej: 495.000 Kč. Účel pozemku: bydlení. Dostupnost pozemku: z obecní komunikace. Terén pozemku: rovinný. Plyn: ano. Elektroinstalace: ano. AFQ-009223
10		1743	na RD	Stavební pozemek, Křelov - Břuchotín Prodej stavebního pozemku v obci Křelov - Břuchotín o celkové výměře 1743 m². Jedná se o pěkný pozemek v rovině. Klidná část obce. Veškeré inženýrské sítě budou přivedeny k hranici pozemku. Možnost rozdělení na dvě stavební parcely. Dobrá dostupnost do Olomouce. V obci veškerá občanská vybavenost. Prodej: 1.300 Kč/m² W81-132736

11		688	na RD	Stav. pozemek Ohrozim 6 km od Prostějova Stavební pozemek v centru obce Ohrozim, plocha 688 m², el., obecní voda, plyn - na hranici pozemku, vlastní studna, oploceno. 6km od Prostějova. Prodej: 590.000 Kč. Plocha pozemku: 688 m². Účel pozemku: stavba RD. Dostupnost pozemku: dobrá. Terén pozemku: mírně svažité. Stávající stavby: ne. Voda: u pozemku, vl. studna. Plyn: u pozemku. Elektroinstalace: u pozemku. P31-911783
12		808	na RD	Stavební pozemek, Olomouc - Chomoutov Pozemek k výstavbě RD v obci Chomoutov u Olomouce. Pozemek má výměru 808 m², samostatnou příjezdovou cestu a je celý oplocen. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Prodej: 878.000 Kč. W81-137147
13		700	na RD	Stav. poz., Kralice na Hané okr. Prostějov Prodej stavebního pozemku v žádané lokalitě v blízkosti Prostějova. Pozemek se nachází kousek od centra obce Kralice na Hané. Výborná dostupnost do Prostějova výhodou. Veškeré IS na hranici pozemku. Ihned k dispozici. Financování zajistíme - zdarma nezávazná konzultace. Prodej: 690 Kč/m². Plocha pozemku: 700 m² W81-138337

14		4055	na RD	Prodej stav. poz. v Bystrovanech u Olomouce Prodej stavebního pozemku v Bystrovanech u Olomouce. Pozemek má celkovou výměru 4.055 m² a je vhodný na výstavbu dvou až tří rodinných domů. Rozměry pozemku jsou 135 x 30 metrů. K dispozici je elektřina, plyn a voda, kanalizace se bude stavět. Pozemek se nachází v pěkném prostředí na konci obce směrem na Velkou Bystřici. Po domluvě možno koupit i část pozemku. Další informace v HRK. Prodej: 1.250 Kč/m². Plocha pozemku: 4.055 m². Účel pozemku: stavební. Dostupnost pozemku: Výborná z Olomouce. Voda: ano. Plyn: ano. Elektroinstalace: ano. Kanalizace: bude se stavět. AFQ-010030
15		800	na RD	Staveb. poz. mezi obcemi Příkazy a Náklo Pozemek se nachází v k.ú. Náklo, přiléhá však k okrajové části obce Příkazy s nově se rozvíjející výstavbou. Pozemek je určen ke stavbě RD, jeho výměra bude od cca 800-2.300 m² dle požadavku kupujícího (parcela vznikne geom. oddělením z většího celku). K disp. elektřina, plyn, obecní vodovod i kanalizace. Ideální tvar, nezáplavová zóna, výborná dopr. dostupnost, vzdálenost do Olomouce cca 10 km. Prodej: 950 Kč/m². Plocha pozemku: 800 m². Účel pozemku: bydlení. Dostupnost pozemku: po obecní asfaltové komunikaci. Terén pozemku: rovinný. Voda: vodovod. Plyn: ano. Elektroinstalace: 220/380 V. Kanalizace: ano AFQ-010081
16		3037	na RD	Prodej dvou stav. parcel v Křelově u Olom. Prodej stavebního pozemku v Křelově u Olomouce. Pozemek se nachází mezi ulicemi Večeřova a Ondříčkova a skládá se ze dvou parcel o velikostech 1.391 a 1.646 m², šířka pozemku je 14 m. Na hranici pozemku je vedena elektřina, plyn, obecní vodovod a stará kanalizace, nová se buduje v tomto roce. Vhodné pro stavbu dvou domů. Velmi oblíbená lokalita! Bližší informace v RK. Prodej: 970 Kč/m². Plocha pozemku: 3.037 m². Účel pozemku: 2 stavební parcely. Dostupnost pozemku: Vynikající. Terén pozemku: rovinný. Voda: ano. Plyn: ano. Elektroinstalace: ano. Kanalizace: stará nová se buduje v tomto roce. AFQ-P10051

17		200	na RD	Prodej stav. poz. v Olšanech u Olomouce Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné obci Olšany. Obec se nachází asi 6km od Olomouce a 7 km od Prostějova. Jedná se o pozemek s vyřízeným stavebním povolením a projektem na výstavbu RD. Veškeré IS jsou na pozemku. Celková rozloha činí cca 200m². Cena pozemku na vyžádání v RK. V případě zájmu volejte našeho makléře. Prodej: 1.500 Kč/m². Plocha pozemku: 200 m². Účel pozemku: stavební. Voda: Ano. Plyn: Ano. Elektroinstalace: Ano. Kanalizace: Ano. AI3-M02015
----	---	-----	-------	---

Pramen: www.reality.cz [22]

Tab. č. 54: Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukcí Kč / m²	K1 polo-ha	K2 veli-kost	K3 územ přípr	K4 stav a vyba-vení	K5 příst . účel jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6) .	Cena oceň objektu Kč / m²
	Kč celkem	Kč / m²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	26 936 250	1 250	0,80	1 000	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,73	1 370
2	2 284 700	1 100	0,80	880	0,85	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	0,65	1 354
3	1 484 040	1 490	0,80	1 192	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,77	1 548
4	2 050 000	1 243	0,80	995	0,90	1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	0,69	1 442
5	483 000	690	0,80	552	0,70	0,80	0,90	1,00	0,90	0,90	0,41	1 346
6	600 000	529	0,80	423	0,70	0,90	0,90	1,00	0,80	0,90	0,41	1 032
7	1 050 000	1 040	0,80	832	0,80	0,90	0,90	1,10	0,90	0,90	0,58	1 434
8	1 250 000	1 929	0,80	1 543	1,10	0,90	0,90	1,20	0,90	1,00	0,96	1 607
9	495 000	331	1,00	331	0,70	1,00	0,90	1,00	0,80	0,90	0,45	736
10	2 265 900	1 300	0,80	1 040	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,73	1 425
11	590 000	858	0,90	772	0,80	0,80	0,90	1,00	0,90	1,00	0,52	1 485
12	878 000	1 087	0,80	869	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,59	1 473
13	483 000	690	0,80	552	0,70	0,80	0,90	1,00	0,90	0,90	0,41	1 346
14	5 068 750	1 250	0,80	1 000	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	0,90	0,72	1 389
15	760 000	950	0,80	760	0,90	0,80	0,90	1,00	0,90	0,90	0,52	1 462
16	2 945 890	970	0,80	776	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,59	1 315
17	300 000	1 500	0,80	1 200	0,90	0,90	0,90	1,00	1,10	1,00	0,80	1 500
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m²	1 368
Minimum											Kč / m²	736
Maximum											Kč / m²	1 607
Výměra oceňovaného pozemku											m²	227 499
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	311 325 690
Minimum											Kč	167 439 264
Maximum											Kč	365 590 893

Lokalita 3 – 4. etapa – územní rozhodnutí, individuální bydlení, stavebně připravené

Obvyklá cena stanovena porovnáním. Je shoda s výběrem srovnávacích objektů pro „Lokalitu 3“ a etapu 3. Vyhodnocení provedeno pro využití území k individuální bytové výstavbě, území stavebně připravené.

Tab. č. 55: Lokalita 3 – 4. etapa – územní rozhodnutí, individuální bydlení, stavebně připravené

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. redukce na pramen ceny KCR	Cena po redukcii Kč / m ²	K1 polo-ha	K2 velikost	K3 územ. přípr.	K4 stav a vyba-vení	K5 příst. účel jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6) .	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	26 936 250	1 250	0,80	1 000	0,90	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,58	1 724
2	2 284 700	1 100	0,80	880	0,85	1,00	0,80	0,95	0,80	1,00	0,52	1 692
3	1 484 040	1 490	0,80	1 192	0,95	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,61	1 954
4	2 050 000	1 243	0,80	995	0,90	1,00	0,80	0,95	0,80	1,00	0,55	1 809
5	483 000	690	0,80	552	0,70	0,80	0,80	1,00	0,80	0,90	0,32	1 725
6	600 000	529	0,80	423	0,70	0,90	0,80	1,00	0,70	0,90	0,32	1 322
7	1 050 000	1 040	0,80	832	0,80	0,90	0,80	1,10	0,80	0,90	0,46	1 809
8	1 250 000	1 929	0,80	1 543	1,10	0,90	0,80	1,20	0,80	1,00	0,76	2 030
9	495 000	331	0,90	298	0,70	1,00	0,80	1,00	0,70	0,90	0,35	851
10	2 265 900	1 300	0,80	1 040	0,90	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,58	1 793
11	590 000	858	0,90	772	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80	1,00	0,41	1 883
12	878 000	1 087	0,80	869	0,90	0,90	0,80	1,00	0,80	0,90	0,47	1 849
13	483 000	690	0,80	552	0,70	0,80	0,80	1,00	0,80	0,90	0,32	1 725
14	5 068 750	1 250	0,80	1 000	0,90	1,10	0,80	1,00	0,80	0,90	0,57	1 754
15	760 000	950	0,80	760	0,90	0,80	0,80	1,00	0,80	0,90	0,41	1 854
16	2 945 890	970	0,80	776	0,90	0,90	0,80	1,00	0,80	0,90	0,47	1 651
17	300 000	1 500	0,80	1 200	0,90	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	0,65	1 846
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	1 722
Minimum											Kč / m ²	851
Maximum											Kč / m ²	2 030
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	227 499
Celkem cena pozemku - průměr											Kč	391 713 131
Minimum											Kč	193 601 649
Maximum											Kč	461 822 970

Lokalita 3 – 5. etapa – pozemky zastavěné stavbami individuálního bydlení

Naegeli - postup:

Je zřejmé, že pozemky budou zastavěny rodinnými domy. Jejich pravděpodobná cena bude simulovaná na stavbě o dvou nadzemních podlažích, zastavěné plochy 100 m², obestavěný prostor do 1100 m³. S využitím porovnávací metody pro ocenění RD do 1100 m³ bude využito cenového předpisu. Výsledkem je cena stavby vč. příslušenství, bez pozemku.

Obvyklá cena pozemku bude pak odvozena Naegeliho metodou třídy polohy za předpokladu, že zastavěný pozemek bude výměry 100 m² a k tomu bude příslušet další pozemek ve funkčním celku výměry 500 m².

Tab. č. 56: Předpokládaná cena staveb

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.						
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN 2010			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19, 20a			
Obec		Olomouc	Položka příl. č. 20a:			Olomouc
Malý lexikon obcí ČR		2009	Počet obyvatel obce			100 373
Kraj						Olomoucký
Základní cena		příloha č. 20a, tab. 1	ZC		Kč / m ³	4 120,00
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu IT - příloha č. 18a, tabulka č. 1						1,100
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V.	0,1	0,10	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	0,100
Index polohy IP - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha –východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,050
1	Poloha nemovitosti	V souvisle zastavěném úz.	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci	Bez vlivu	II.	0	0,00	
3	Okolní zástavba	Převažující objekty bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra	II.	0	0,00	
5	Parkovací možnosti	Omezené	II.	0	0,00	
5	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
6	Změny v okolí s vlivem	Pozitivní změny	IV.*	0,01až 0,05	0,05	
7	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00	0,050
Index konstrukce a vybavení IV - příloha č. 20a, tabulka č. 2						1,250
1	Druh stavby	Samostatný rodinný dům	III.	0	0,00	
2	Provedení obvod. stěn	Typ 3 - Cihelné	III.	0	0,00	
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	II.	0	0,00	
4	Podlažnost	Hodnota více jak 1 do 2 vč.	II.	0,01	0,01	

5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V.	0,08	0,08	
6	Způsob vytápění stavby	Převažující části vytápění podlahové	IV.	0,05	0,05	
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné nadstandard	IV.	0,05	0,05	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.	0	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu	III.	0	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb	II.	0	0,00	
11	Výměra pozemků	Od 300 m2 do 800 m2	II.	0	0,00	
12	Kriterium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu	IV.	0,05	0,05	0,190
13	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,05	1,050
	Stáří stavby (roků)			0		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			15		
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			0		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			1,00		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			1,00	1,00	
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2				I = IT×IP×IV		1,444
Základní cena upravená		ZCU	=ZC × I		Kč/m³	5 949,28
Výměra stavby (příloha č. 1)		celkem			m³	1100,00
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	6 544 208,00
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	6 544 210,00

Tab. č. 57: Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	střední měst menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, předměstské oblasti vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblasti rekreačních objektů v důležitých centrech turistického ruchu	4
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území velkého města a předměstí	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	*	
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejdou	0
VII - Redukující faktory	nejdou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 4 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =$	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		17,50
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		13,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	6 544 210,00
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	977 870,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	600
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	100
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	300
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	300
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	3 259,57
Cena základní plochy (Cz)	Kč	977 871
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)	Kč / m ²	814,89
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	244 467,75
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	1 222 300,00

Celkem výměra k jednomu RD	m ²	600
Průměrná cena pozemků	Kč / m ²	2 037,17
Výměra pozemků celkem	m ²	227499
Cena pozemků celkem	Kč	463 453 379,50

6 ZÁVĚR

6.1 REKAPITULACE

Tab. č. 58: Rekapitulace oceněných ploch

Lokalita 1- k.ú. Chválkovice, pozemky v plochách výrobních							
m ²	etapa	způsob	Kč/m ²	cena zjištěná	cena obvyklá	Kč/m ²	způsob
28132	1.	§ 29	35	970 840,00 Kč	2 109 900,00 Kč	75	porovnáním
	2.	§ 32 (1)	454	12 777 840,00 Kč	11 238 734,00 Kč	400	porovnáním
	3. nezainv	§ 28 (3)	1211	34 074 040,00 Kč	32 853 487,00 Kč	1168	porovnáním
					33 758 400,00 Kč	1200	indexová
	4. zainv		1630	45 868 940,00 Kč	38 114 171,00 Kč	1355	porovnáním
					42 198 000,00 Kč	1500	indexová
	5.	§ 28 (2)	2038	57 336 390,00 Kč	58 598 956,00 Kč	2083	indexová

Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, pozemky v plochách komerčních							
m ²	etapa	způsob	Kč/m ²	cena zjištěná	cena obvyklá	Kč/m ²	způsob
116759	1.	§ 29	44	5 165 150,00 Kč	8 756 925,00 Kč	75	porovnáním
	2.	§ 32 (1)	344	40 113 720,00 Kč	37 538 019,00 Kč	322	porovnáním
	3. nezainv	§ 28 (3)	916	106 969 930,00 Kč	92 628 807,00 Kč	793	porovnáním
					107 301 521,00 Kč	919	indexová
	4. zainv		1292	150 854 960,00 Kč	123 822 920,00 Kč	1061	porovnáním
					153 304 567,00 Kč	1313	indexová
	5.	§ 28 (2)	1615	188 569 290,00 Kč	204 328 250,00 Kč	1750	indexová

Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, pozemky v plochách indiv. bydlení							
m ²	etapa	způsob	Kč/m ²	cena zjištěná	cena obvyklá	Kč/m ²	způsob
227499	1.	§ 29	28	6 289 600,00 Kč	17 062 425,00 Kč	75	porovnáním
	2.	§ 32 (1)	583	132 706 990,00 Kč	113 021 503,00 Kč	497	porovnáním
	3. nezainv	§ 28 (3)	1556	353 886 070,00 Kč	311 325 690,00 Kč	1368	porovnáním
	4. zainv		2194	499 069 110,00 Kč	391 713 131,00 Kč	1722	porovnáním
	5.	§ 28 (2)	2742	623 836 380,00 Kč	463 453 379,50 Kč	2037	Naegeli

Tab. č. 59: Přehled jednotkových cen a jejich vzájemný poměr

	cena zjištěná			vzájemný poměr		
	lokalita 1	lokalita 2	lokalita 3	lokalita 1	lokalita 2	lokalita 3
	Chválkovice	Řepčín	Řepčín	Chválkovice	Řepčín	Řepčín
	výroba	komerce	bydlení	výroba	komerce	bydlení
zem. pozemky	35 Kč / m ²	44 Kč / m ²	28 Kč / m ²	0,08	0,13	0,05
ÚP	454 Kč / m ²	344 Kč / m ²	583 Kč / m ²	1,00	1,00	1,00
stav. nepříprav.	1 211 Kč / m ²	916 Kč / m ²	1 556 Kč / m ²	2,67	2,66	2,67
stav. příprav.	1 630	1 292 Kč / m ²	2 194 Kč / m ²	3,59	3,76	3,76
zastavěné	2 038	1 615	2 742	4,49	4,69	4,70
	cena obvyklá			vzájemný poměr		

	lokalita 1	lokalita 2	lokalita 3	lokalita 1	lokalita 2	lokalita 3
	Chválkovice	Řepčín	Řepčín	Chválkovice	Řepčín	Řepčín
	výroba	komerce	bydlení	výroba	komerce	bydlení
zem. pozemky	75 Kč / m ²	75 Kč / m ²	75 Kč / m ²	0,19	0,23	0,15
ÚP	400 Kč / m ²	322 Kč / m ²	497 Kč / m ²	1,00	1,00	1,00
stav. nepříprav.	1 168 Kč / m ²	793 Kč / m ²	1 368 Kč / m ²	2,92	2,47	2,75
stav. nepříprav.	1 200 Kč / m ²	919 Kč / m ²		3,00	2,86	
stav. příprav.	1 355 Kč / m ²	1 061 Kč / m ²	1 722 Kč / m ²	3,39	3,30	3,47
stav. příprav.	1 500 Kč / m ²	1 313 Kč / m ²		3,75	4,08	
zastavěné	2 083 Kč / m ²	1 750 Kč / m ²	2 037 Kč / m ²	5,21	5,44	4,10

6.2 KOMENTÁŘ

6.2.1 Obecně

Cena pozemků je odrazem ekonomiky územního rozvoje, mění se v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití, jaká je jeho připravenost v jednotlivých etapách vývoje územně plánovací dokumentace, dále pak připravenost stavební a nakonec pozemku zastavěného.

Nemovitost je zvláštní druh ekonomického statku. Fyzicky lze jasně vymezit pozemek i stavbu, ale z ekonomického hlediska jsou jejich vzájemné vztahy tak těsné, že se prakticky **vždy nutno zabývat nemovitostí jako celkem.**

Ekonomickou užitečnost území (pozemku) ovlivňují jeho vlastnosti, které umožňují různé způsoby využití, ale také jeho poloha, která určuje jaké budou náklady spojené s jeho zpřístupněním. **Polohová renta** je relativní zvýhodnění majitelů výhodně umístěných pozemků.

Výrazným vlivem je **stav nabídky a poptávky**. Poptávka je vztah mezi cenou, která je na trhu požadována a poptávkovým množstvím (např. celkovou plochou pozemků, o jejichž koupi je na trhu zájem). S rostoucí cenou poptávkové množství klesá.

Základním ekonomickým zákonem je zákon nabídky a poptávky. V podmínkách dokonalé konkurence se tržní cena volným pohybem blíží rovnovážnému stavu nabídky a poptávky (teorie „neviditelné ruky trhu“). Protože se poptávka i nabídka stále mění, mění se na trhu i cena.

Cílem podnikání je dosažení zisku. V oblasti nemovitostí, resp. **komerční hodnoty územního rozvoje**, je zisk čistým obchodním výnosem projektu, příp. rozvojové investice do

území. Je odrazem hodnoty jakou má nemovitost při požadovaném vnitřním výnosovém procentu.

Cílem ekonomické činnosti v území je dosáhnout co největšího prospěchu, t.j. dosáhnout co největšího užitku z každého pozemku, využít jeho potenciálu. Tento ekonomický pohled představuje sepjetí urbanismu a ekonomiky. Jinak řečeno – všechny urbanistické projekty vždy vyžadují odpovídající ekonomické podmínky.

V současné době obnovování tržní ekonomiky a znovuzískání samosprávy obcí trh nahradil centrální plánování ekonomiky a tržní mechanismy výrazně vstoupily do územního rozvoje. Ekonomický efekt je však zřejmý jen ze širšího dlouhodobějšího pohledu, aby „úsporné pořizovací náklady“ nepředstavovaly z hlediska dlouhodobého velkou ekonomickou zátěž.

Cena nemovitostí je dána výsledkem interakce poptávky a nabídky. Poptávka po pozemcích (nemovitostech) těsně souvisí s jejich polohou a dostupností a tyto faktory ovlivňují i cenu. U urbanizovaných území jsou natolik významným faktorem ceny, že ostatní fyzické vlastnosti území zcela ustupují do pozadí.

Poloha pozemku ovlivňuje cenu pozemku ve třech úrovních:

- úroveň makropolohy (regionální) – uplatněna poloha vůči hlavnímu centru, dostupnost, napojení na infrastrukturu vyšších řádů,
- úroveň mezopolohy (sídelní) – poloha v rámci sídla, dostupnost centra, charakter zóny,
- úroveň mikropolohy,
 - druh funkčního využití,
 - dostupnost dopravy,
 - napojení na síť technické infrastruktury,
 - občanská vybavenost,
 - poloha v bloku,
 - orientace ke světovým stranám,
 - tvar a proporce pozemku,
 - kontaktní hranice pozemku s veřejným prostorem. [5]

6.2.2 Zhodnocení výsledků ocenění pozemků v lokalitě 1

Charakteristika:

Pozemky v zastavitelné a zastavěné části města Olomouce, t.č. zemědělsky obhospodařované.

V územním plánu v plochách výroby. Blízkost hromadné dopravy. Dobrá dopravní přístupnost jak po železnici (sousedství trati Olomouc–Krnov–Opava východ a vlečkového kolejiště areálu AŽD), tak silniční napojením na silnici Olomouc – Šternberk – Opava. Rovinatý terén, dostupnost všech sítí technického vybavení, výhodný tvar. Nevýhodou je odlehlost od společenského a obchodního centra, relativně malá plocha pro další rozvoj (28 132 m²), přístup přes pozemky jiných vlastníků a ochranné pásmo dráhy celostátní. Současným územním plánem v plochách výroby.

Pozemky jsou již jako stavební v grafické části cenové mapy označeny cenou 750 Kč/m². Tato cena je již dlouhodobě stagnující, poněvadž v této oblasti nebyl pohyb v nemovitostech a je odrazem historických cenových relací. Neodráží současnou hodnotu.

Obecné zásady pro výrobní plochy:

Při umístění jakéhokoli výrobního podniku jsou rozhodující dopravní náklady a cena 1 m² pozemku. Protože ceny pozemků klesají ve městech směrem od centra, jsou výrobní aktivity umísťovány do méně centrálních poloh. U výrob s velkými objemy surovin nebo výrobků je optimální umístění v místě zdroje surovin nebo odbytu (prodeje, spotřeby) a omezit náklady o nutnou manipulaci. Změnou nákladů na dopravu se tak mění i ekonomicky optimální rozložení výrob.

Ve skutečnosti průmyslový podnik téměř nikdy nezpracovává pouze jednu surovinu či poloproduct, ani nedodává své výrobky jedinému odběrateli. Dnešní podniky potřebují pro svoji činnost kooperaci jiných podniků a řadu specializovaných služeb. To vede k soustřeďování obdobných výrob do jednoho místa.

Dalším faktorem pro koncentraci je možnost využít kvalifikované a specializované pracovní síly ze „zavedených podniků“.

Z hlediska urbanistické ekonomie má tedy na umístění průmyslového podniku vliv:

- měrný zisk za 1 m² pozemku,
- poměr mezi náklady na přepravu surovin a hotových výrobků,
- velikost podniku a standartizace výroby,
- velikost trhu, který podnik zásobuje,
- nároky na kvalifikaci a specializace pracovní síly,
- rychlost inovace vyráběného sortimentu,
- stáří firmy.

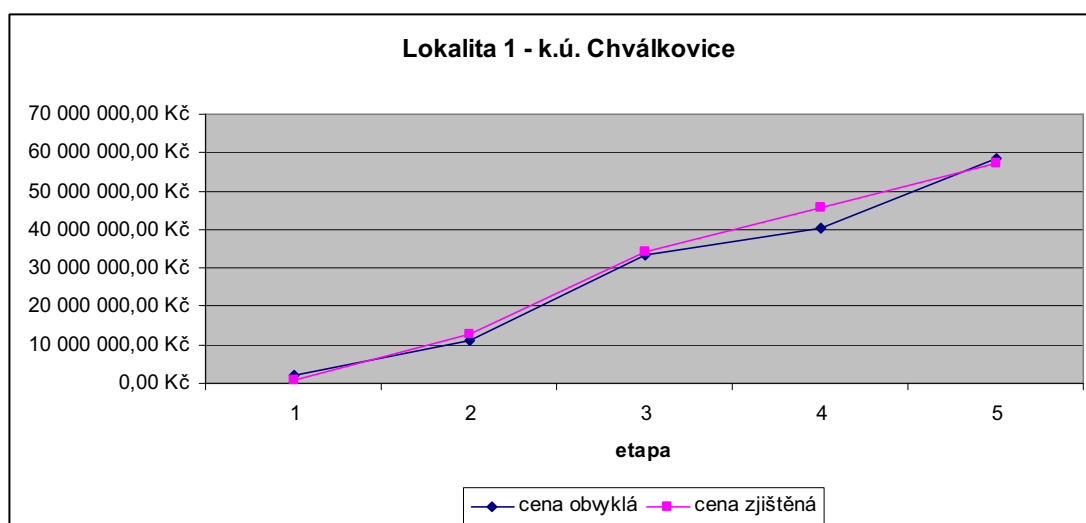
Komentář k výsledkům:

Na simulovaném případě, že pozemek prochází pěti etapami územně plánovacího a realizačního vývoje, jsou tyto výsledky:

Tab. č. 60: Přehled výsledků v lokalitě č. 1

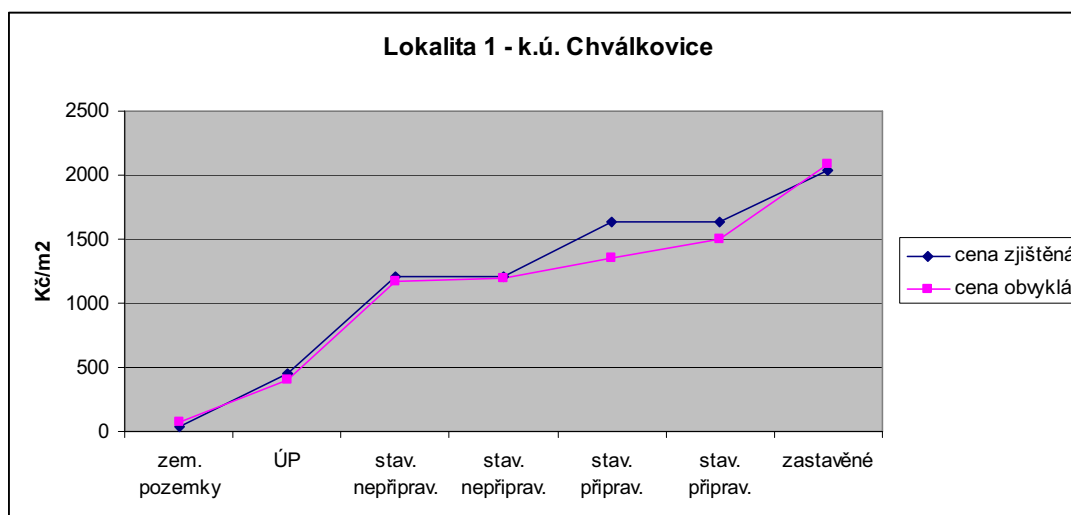
Lokalita 1- k.ú. Chválkovice, pozemky v plochách výrobních							
m²	etapa	způsob	Kč/m²	cena zjištěná	cena obvyklá	Kč/m²	způsob
28132	1.	§ 29	35	970 840,00 Kč	2 109 900,00 Kč	75	porovnáním
	2.	§ 32 (1)	454	12 777 840,00 Kč	11 238 734,00 Kč	400	porovnáním
	3. nezainv	§ 28 (3)	1211	34 074 040,00 Kč	32 853 487,00 Kč	1168	porovnáním
					33 758 400,00 Kč	1200	indexová
	4. zainv		1630	45 868 940,00 Kč	38 114 171,00 Kč	1355	porovnáním
					42 198 000,00 Kč	1500	indexová
	5.	§ 28 (2)	2038	57 336 390,00 Kč	58 598 956,00 Kč	2083	indexová

Graf č. 1: Lokalita 1- k.ú. Chválkovice, vývoj jednotlivých etap

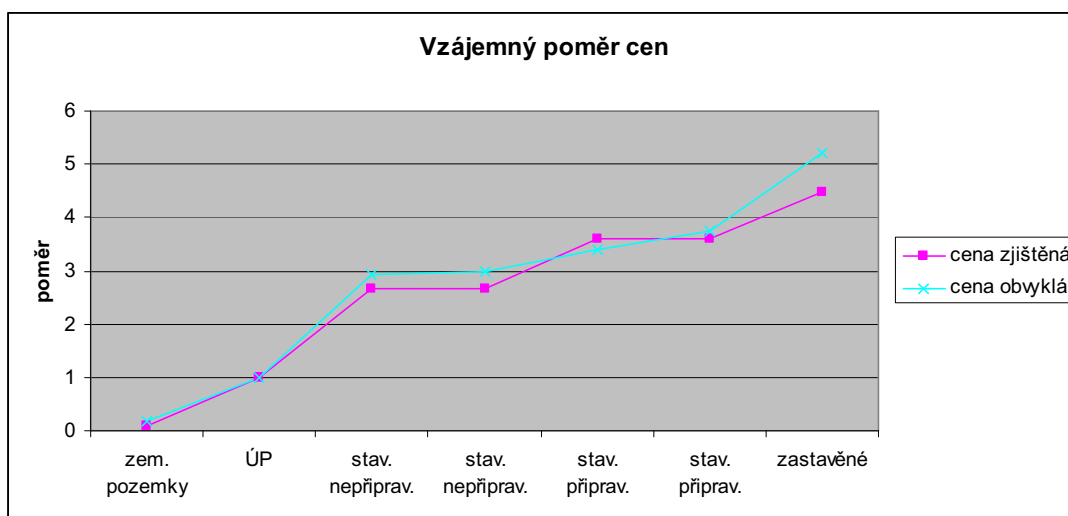


lokalita 1				
Chválkovice				
	cena zjištěná Kč/m ²	vzájemný poměr	cena obvyklá Kč/m ²	vzájemný poměr
zem. pozemky	35	0,08	75	0,19
ÚP	454	1,00	400	1,00
stav. nepřiprav.	1 211	2,67	1168	2,92
stav. nepřiprav.	1 211	2,67	1200	3,00
stav. příprav.	1 630	3,59	1355	3,39
stav. příprav.	1 630	3,59	1500	3,75
zastavěné	2 038	4,49	2083	5,21

Graf č. 2: Lokalita 1- k.ú. Chválkovice, ceny pozemků v Kč/m²



Graf č. 3: Lokalita 1- k.ú. Chválkovice, vzájemný poměr cen



Obvyklá (tržní) cena zemědělského pozemku je 75 Kč/m², t.j. dvojnásobek ceny zjištěné. Je to běžná cena v Olomouci a blízkém okolí, která místy dosahuje 100 Kč/m² a ve spekulativnějších nabídkách až 150 Kč/m².

Obvyklá cena pozemků, které jsou územním plánem určeny k zastavění výrobou, je stanovena na 400 Kč/m². Jeli tato hodnota vzata za základ, tak zastavěný pozemek dosahuje hodnoty 2 083 Kč/m²; což je 5,21 – násobek.

Je odrazem výhodné polohy v urbanizované části městské aglomerace pro středně velké výrobní podniky, vč. odpovídající dopravní přístupnosti, s omezenými možnostmi manipulačních prostor a výkonů. V této poloze již nejsou na území města Olomouce jiné volné pozemky. V platné cenové mapě se drží na úrovni pozemků nezastavěných, ale územním plánem určených k zastavění.

6.2.3 Zhodnocení výsledků ocenění pozemků v lokalitě 2

Charakteristika:

Pozemky situované dosud v nezastavěné části města Olomouce, t.č. zemědělsky obhospodařované.

V platném územním plánu v návrhových plochách administrativy a obchodu. V zadání nového územního plánu již v zastavitelných plochách téhož účelu využití. Polohou v sousedství satelitního obchodního centra Olomouc – City. Blízkost hromadné dopravy.

Dobrá dopravní dostupnost rychlostní komunikací Olomouc – Hradec Králové - Praha. Rovinatý terén. Sítě technického vybavení nejsou do oblasti dovedeny. Výhodný tvar, velká plocha (116 759 m²) pro další rozvoj. Nevýhodou je odlehlost od společenského a obchodního centra, existence vzdušné trasy vedení nízkého napětí.

Pozemkové parcely nejsou v grafické části cenové mapy označeny cenou.

Obecné zásady pro administrativní pracoviště, obchod:

Jsou hlavní funkcí moderních měst. Telekomunikační technika umožnila prostorově oddělit řídicí činnosti od činností řízených, rutinních, například výroby a soustředit je do „city“. V centrech jsou však vysoké ceny pozemků, jsou tam i vyšší ceny některých služeb a také je tam vyšší hladina platů a mezd. Jestliže i přesto firmy volí umístění svých kanceláří do „city“, znamená to, že jsou tyto vyšší výdaje firmám kompenzovány aglomeračními výhodami.

Z hlediska urbanistických nároků lze administrativní a obchodní pracoviště rozdělit na tři skupiny:

- ředitelství a centrály velkých společností - silná koncentrace do metropolí, přes vysokou cenu pozemkům rozhodují osobní kontakty mezi managery, zajišťující nejvyšší možnou kvalitu přenosu informací, přístup ke službám finančním, právním,
- rutinní administrativní, správní a obchodní činnost - s rostoucími cenami pozemků jsou podpůrné administrativní a obchodní činnosti, kde může výkonná sdělovací technika zastoupit osobní kontakt, vytlačovaný z center. Přemisťují se nejčastěji do obchodních a kancelářských parků u křižovek dálnic,
- pracoviště standartních administrativních nebo profesionálních služeb - převažuje zájem dostupnosti pro zákazníky a umístování v blízkosti ředitelství podniků (nikoliv tedy u vlastního výrobního pracoviště).

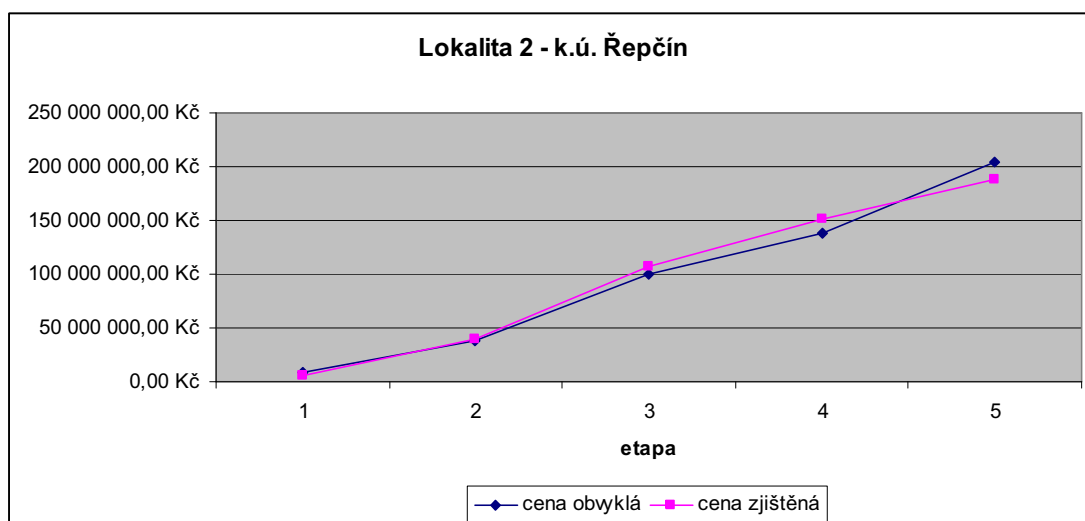
Komentář k výsledkům:

Na simulovaném případě, že pozemek prochází pěti etapami územně plánovacího a realizačního vývoje, jsou tyto výsledky:

Tab. č. 61: Přehled výsledků v lokalitě č. 2

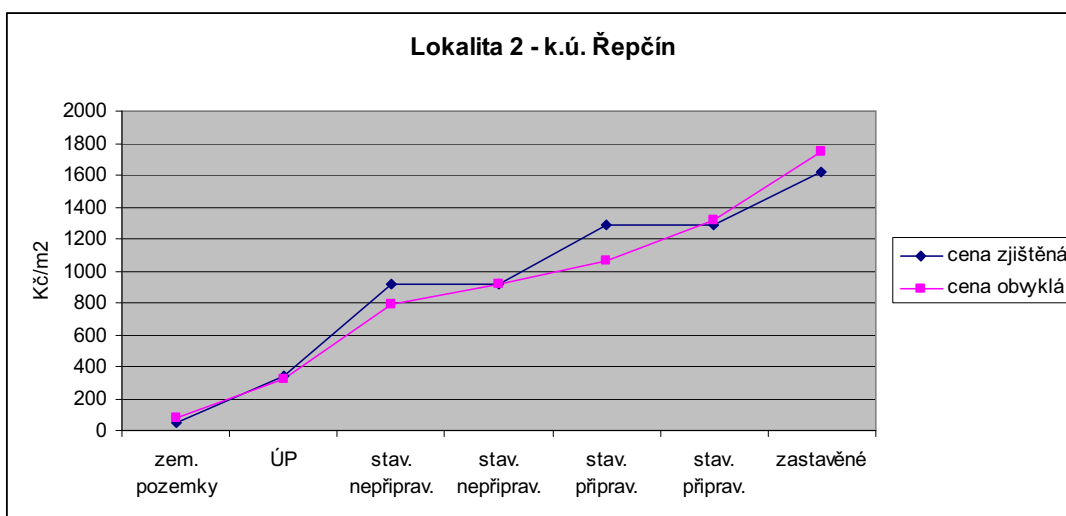
Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, pozemky v plochách komerčních							
m ²	etapa	Způsob	Kč/m ²	cena zjištěná	cena obvyklá	Kč/m ²	způsob
116759	1.	§ 29	44	5 165 150,00 Kč	8 756 925,00 Kč	75	porovnáním
	2.	§ 32 (1)	344	40 113 720,00 Kč	37 538 019,00 Kč	322	porovnáním
	3. nezainv	§ 28 (3)	916	106 969 930,00 Kč	92 628 807,00 Kč	793	porovnáním
					107 301 521,00 Kč	919	indexová
	4. zainv		1292	150 854 960,00 Kč	123 822 920,00 Kč	1061	porovnáním
					153 304 567,00 Kč	1313	indexová
	5.	§ 28 (2)	1615	188 569 290,00 Kč	204 328 250,00 Kč	1750	indexová

Graf č. 4: Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, vývoj jednotlivých etap

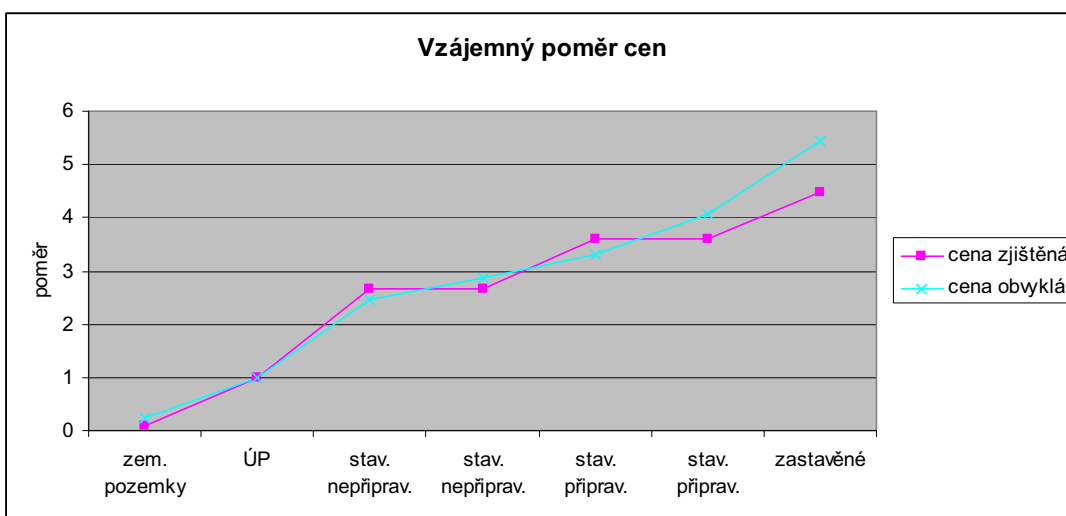


lokalita 2				
k.ú. Řepčín				
	cena zjištěná Kč/m ²	vzájemný poměr	cena obvyklá Kč/m ²	vzájemný poměr
zem. pozemky	44	0,08	75	0,23
ÚP	344	1,00	322	1,00
stav. nepřiprav.	916	2,67	793	2,47
stav. nepřiprav.	916	2,67	919	2,86
stav. příprav.	1 292	3,59	1061	3,30
stav. příprav.	1 292	3,59	1313	4,08
zastavěné	1 615	4,49	1750	5,44

Graf č. 5: Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, ceny pozemků v Kč/m²



Graf č. 6: Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, vzájemný poměr cen



Obvyklá (tržní) cena zemědělského pozemku je 75 Kč/m², t.j. dvojnásobek ceny zjištěné. Je to běžná cena v Olomouci a blízkém okolí, která místy dosahuje 100 Kč/m² a ve spekulativnějších nabídkách až 150 Kč/m².

Obvyklá cena pozemků, které jsou územním plánem určeny k zastavění výrobou, je stanovena na 322 Kč/m². Jeli tato hodnota vzata za základ, tak zastavěný pozemek dosahuje hodnoty 1 750 Kč/m²; což je 5,44 – násobek. Je odrazem méně výhodné polohy v dosud neurbanizované části městské aglomerace, odpovídá potřebám rutinní administrativní, správní

a obchodní činnosti, kdy osobní kontakt nahrazuje sdělovací technika. Výhodou je přístup z rychlostní komunikace Olomouc – Hradec Králové – Praha. Nevýhodou je více vlastníků.

6.2.4 Zhodnocení výsledků ocenění pozemků v lokalitě 3

Charakteristika:

Pozemky situované dosud v nezastavěné části města Olomouce, t.č. zemědělsky obhospodařované.

V platném územním plánu v návrhových plochách individuálního bydlení. V zadání nového územního plánu již v zastavitelných plochách téhož účelu využití. Polohou v sousedství satelitního obchodního centra Olomouc – City. Blízkost hromadné dopravy. Dobrá dopravní dostupnost rychlostní komunikací Olomouc – Hradec Králové - Praha. Rovinatý terén. Sítě technického vybavení jsou na hranici pozemků. Výhodný tvar, velká plocha (227 499 m²) pro další rozvoj. Nevýhodou je odlehlost od společenského a obchodního centra, existence věcných břemen podzemních sítí technického vybavení.

Pozemkové parcely nejsou v grafické části cenové mapy označeny cenou.

Obecné zásady pro pozemky určené k bydlení:

Zájem konverguje k vyšší kvalitě (standartu bydlení). Přestává platit, že bydlení v nové zástavbě je kvalitnější, nežli v zástavbě historické. Díky modernizačním technologiím a investicím se stává poptávka po nemovitostech v jádrovém městě výrazně převažující nad nabídkou. Svou roli hraje především dostupnost obchodního a společenského centra. Také kvalita prostředí lokalizuje bydlení určitých příjmových a sociálních skupin do segregovaných oblastí, charakterizovaných dostupností levnější hromadné dopravy, poskytování sociálních a zdravotních potřeb, ale nepochybně i tendencí „opory a jistoty „mezi svými“.

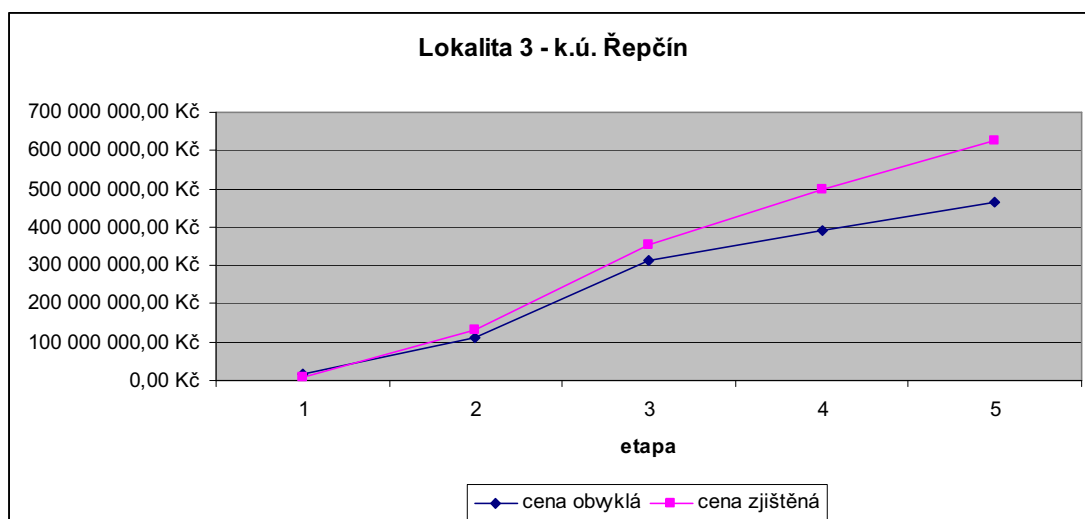
Komentář k výsledkům:

Na simulovaném případě, že pozemek prochází pěti etapami územně plánovacího a realizačního vývoje, jsou tyto výsledky:

Tab. č. 62: Přehled výsledků v lokalitě č. 3

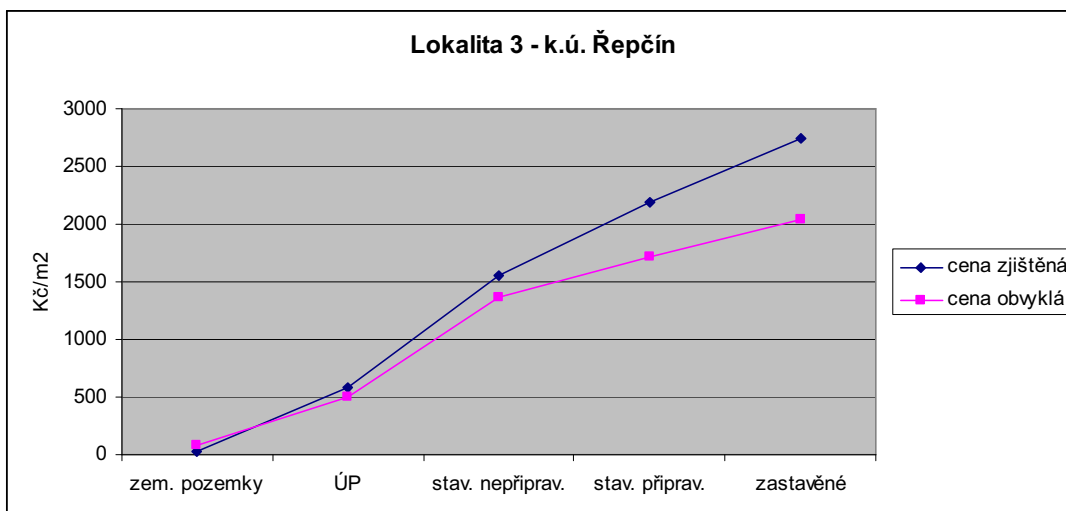
Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, pozemky v plochách indiv. bydlení							
m ²	etapa	způsob	Kč/m ²	cena zjištěná	cena obvyklá	Kč/m ²	způsob
227499	1.	§ 29	28	6 289 600,00 Kč	17 062 425,00 Kč	75	porovnáním
	2.	§ 32 (1)	583	132 706 990,00 Kč	113 021 503,00 Kč	497	porovnáním
	3. nezainv	§ 28 (3)	1556	353 886 070,00 Kč	311 325 690,00 Kč	1368	porovnáním
	4. zainv		2194	499 069 110,00 Kč	391 713 131,00 Kč	1722	porovnáním
	5.	§ 28 (2)	2742	623 836 380,00 Kč	463 453 379,50 Kč	2037	Naegeli

Graf č. 7: Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, vývoj jednotlivých etap

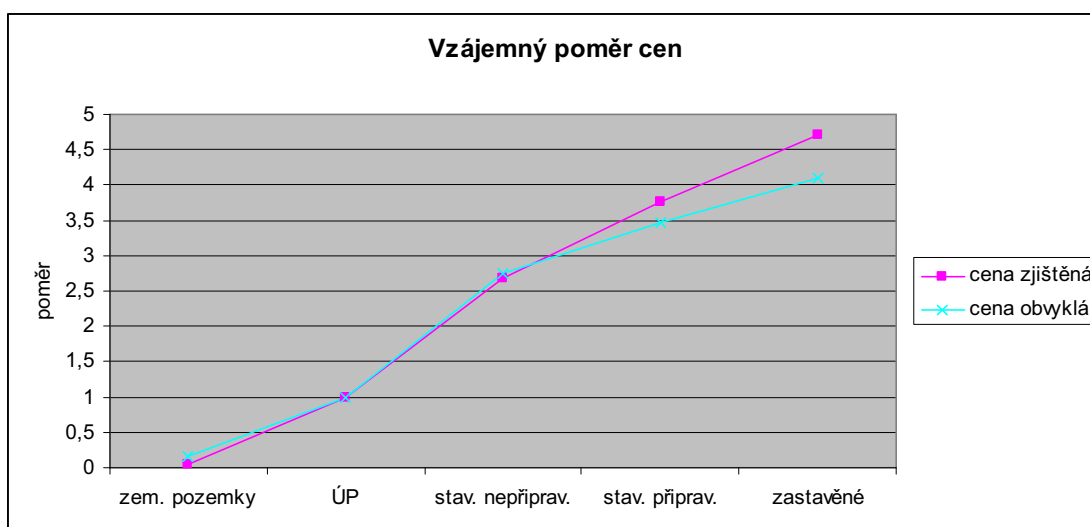


lokalita 3				
k.ú. Řepčín				
	cena zjištěná Kč/m ²	vzájemný poměr	cena obvyklá Kč/m ²	vzájemný poměr
zem. pozemky	28	0,05	75	0,15
ÚP	583	1,00	497	1,00
stav. nepřiprav.	1556	2,67	1368	2,75
stav. příprav.	2194	3,76	1722	3,47
zastavěné	2742	4,70	2037	4,10

Graf č. 8: Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, ceny pozemků v Kč/m²



Graf č. 9: Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, vzájemný poměr cen



Obvyklá (tržní) cena zemědělského pozemku je 75 Kč/m², t.j. dvojnásobek ceny zjištěné. Je to běžná cena v Olomouci a blízkém okolí, která místy dosahuje 100 Kč/m² a ve spekulativnějších nabídkách až 150 Kč/m².

Obvyklá cena pozemků, které jsou územním plánem určeny k zastavění individuální bytovou výstavbou, je stanovena na 497 Kč/m². Jeli tato hodnota vzata za základ, tak zastavěný pozemek dosahuje hodnoty 2 037 Kč/m²; což je 4,10 – násobek. Je odrazem méně výhodné polohy v dosud neurbanizované části městské aglomerace, odpovídá zájmu středních vrstev na výstavbě rodinných domů se standardním až nadstandardním vybavením. Výhodou je dostupnost hromadné dopravy, sousedství rychlostní komunikace Olomouc – Hradec Králové – Praha, blízkost satelitního obchodního centra Olomouc - City. Nevýhodou je více vlastníků.

7 LITERATURA

7.1 KNIHY A ČASOPISY

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*, AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o., Brno, 2009. 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] BRADÁČ, A., SCHULZOVÁ, V., KREJČÍ, P.: *Úřední oceňování majetku 2010*, AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o., Brno, 2010, 302 s., ISBN 978-80-7204-667-6
- [3] BRADÁČ, A., FIALA, J.: *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*, 4. přeprac. a dopl. vydání, Linde, Praha a.s., Praha 2007, 740 s. ISBN: 80-7201-679-2.
- [4] FIALA J. a kol.: *Občanské právo hmotné*. 3. vydání. MASARYKOVA UNIVERZITA V BRNĚ A NAKLADATELSTVÍ DOPLNĚK, Brno 1998. 436 s., ISBN 80-7239-111-9
- [5] MAIER, K., ŘEZÁČ, V.: *Ekonomika v území : urbanistická ekonomika a územní rozvoj*, NAKLADATELSTVÍ ČVUT, Praha, 2006. 91 s., ISBN 80-01-03447-X
- [6] PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: *Pozemkové právo*. 2. přepracované a rozšířené vydání. MASARYKOVA UNIVERZITA V BRNĚ, Brno 2003. 400 s., ISBN 80-210-3238-3
- [7] PLECITÝ, V., HLAVSA, P., KOCOUREK, J.: *Civilní kodexy (občanský zákon, občanský soudní řád)*. EUROUNION, Praha, 2001. 1330 s. ISBN 80-85858-98-3
- [8] POUROVÁ, I.: *Nové stavební právo*, ČVUT Praha 2008. 149 s., ISBN 978-80-01-04164-2

7.2 ZÁKONY A VYHLÁŠKY

- [9] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- [10] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, v platném znění.
- [11] Zákon č. 334/1992, o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.
- [12] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění.

- [13] Vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění.
- [14] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění .
- [15] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.
- [16] Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění.
- [17] Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- [18] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- [19] Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.

7.3 SOFTWARE

- [20] BRADÁČ, A.: Oceňovací program nemovitostí ABN na CD ROM, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 2010, ISBN

7.4 INTERNETOVÉ ZDROJE

- [21] www.reality.cz

7.5 JINÉ ZDROJE

- [22] Olomouc: Územní plán Olomouc. Pořizovatel - Statutární město Olomouc, zpracovatel - Alfaprojekt Olomouc, 1998.

8 SEZNAM ZKRATEK

AŽD – Automatizace železniční dopravy

BO – bydlení městské všeobecné

HRK – Hanácká realitní kancelář

CHKO – chráněná krajinná oblast

IS – inženýrské sítě

JCO – jednotková cena oceňovaného pozemku

JCS – jednotková cena srovnávacího pozemku

k. ú. – katastrální území

KA – administrativní, administrativně-obchodní a víceúčelové komplexy

KK – areály výroby a služeb

Kp – koeficient prodejnosti

MZ – Ministerstvo zemědělství

RD – rodinný dům

ÚP – územní plán

VV – výroba, sklady, výrobní služby

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

9 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Soupis pozemků v oceňovaných lokalitách.....	25
Tab. č. 2: Způsob stanovení ceny pozemku	26
Tab. č. 3: Lokalita 1 – popis pozemku	32
Tab. č. 4: Stanovení základní ceny stavebních pozemků	32
Tab. č. 5: Použité koeficienty	32
Tab. č. 6: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované	33
Tab. č. 7: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21 – pozemky zainvestované..	33
Tab. č. 8: Lokalita 1 Ocenění pozemku v 1. etapě – pozemek zemědělský	34
Tab. č. 9: Lokalita 1 Ocenění pozemku ve 2. etapě – ÚP plochy výrobní	34
Tab. č. 10: Lokalita 1 Ocenění pozemku ve 3. etapě – územní rozhodnutí, výroba, nezainvestované.....	35
Tab. č. 11: Lokalita 1 Ocenění pozemku ve 4. etapě – územní rozhodnutí, výroba, zainvestované	36
Tab. č. 12: Lokalita 1 Ocenění pozemku v 5. etapě – pozemek zastavěný, výroba	37
Tab. č. 13: Lokalita 1 – 1. etapa – pozemek zemědělský	38
Tab. č. 14: Zjištěné ceny přímým porovnáváním pozemků	41
Tab. č. 15: Lokalita 1 – 2. a 3. etapa – pozemek ÚP určený k zastavění, výrobě	42
Tab. č. 16: Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků.....	44
Tab. č. 17: Lokalita 1 – 3. etapa - zjištění ceny přímým porovnáním pozemků	
Tab. č. 18: Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou	45
Tab. č. 19: Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemků.....	46
Tab. č. 20: Lokalita 1 -4- etapa – rozhodnuto o umístění stavby, zainvestované.....	47
Tab. č. 21: Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou	48
Tab. č. 22: Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou	49

Tab. č. 23: Pozemkové parcely a výměry z LV č. 698, 745, 1064 a 1081 k.ú. Řepčín.....	50
Tab. č. 24: Stanovení základní ceny stavebních pozemků	50
Tab. č. 25: Ustanovení koeficientu.....	50
Tab. č. 26: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované	51
Tab. č. 27: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21 – pozemky zainvestované	51
Tab. č. 28: Lokalita 2 – 1. etapa – pozemky zemědělské.....	52
Tab. č. 29: Lokalita 2 – 2. etapa – pozemky nezastavěné, ÚP k zastavění, administrativa, obchod	52
Tab. č. 30: Lokalita 2 – 3. etapa – územní rozhodnutí, administrativa, obchod – nezainvestované	54
Tab. č. 31: Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, administrativa, obchod - zainvestované	55
Tab. č. 32: Lokalita 2 – 5. etapa – pozemky zastavěné, administrativa, obchod	55
Tab. č. 33: Lokalita 2 – 1. etapa – pozemky zemědělské.....	56
Tab. č. 34: Lokalita 2 – 2. etapa – nezastavěné, ÚP určené ke komerční zástavbě.....	57
Tab. č. 35: Lokalita 2 – 3. etapa, zjištění ceny přímým porovnáním pozemků.....	58
Tab. č. 36: Lokalita 2 – 3. etapa, ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou.....	58
Tab. č. 37: Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemku.....	59
Tab. č. 38: Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, komerce, stavebně připravené, metodou porovnání.....	60
Tab. č. 39: Lokalita 2 – 4. etapa – územní rozhodnutí, komerce, stavebně připravené, indexová metoda.....	61
Tab. č. 40: Lokalita 2 – 5. etapa – pozemek zastavěný komerčním areálem, indexovou metodou	62
Tab. č. 41: Lokalita 3 – cena zjištěná	63
Tab. č. 42: Stanovení základní ceny	64
Tab. č. 43: Použité koeficienty	64

Tab. č. 44: Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21 – pozemky nezainvestované	64
Tab. č. 45: Lokalita 3 - 1. etapa – pozemky zemědělské.....	65
Tab. č. 46: Lokalita 3 -2. etapa, nezastavěné, ÚP v plochách individuálního bydlení.....	66
Tab. č. 47: Lokalita 3 – 3. etapa, územní rozhodnutí, individuální bydlení, nezainvestované	67
Tab. č. 48: Lokalita 3 – 4. etapa, územní rozhodnutí, individuální bydlení, zainvestované	68
Tab. č. 49: Lokalita 3 -5. etapa – pozemky zastavěné objekty individuálního bydlení	69
Tab. č. 50: Lokalita 3 – 1. etapa – pozemky zemědělské.....	70
Tab. č. 51: Lokalita 3 – 2. etapa – nezastavěné, ÚP určené k individuální bytové zástavbě ...	71
Tab. č. 52: Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků.....	72
Tab. č. 53: Lokalita 3 – 3. etapa – územní rozhodnutí, individuální bydlení, stavebně nepřipravené	74
Tab. č. 54: Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků.....	79
Tab. č. 55: Lokalita 3 – 4. etapa – územní rozhodnutí, individuální bydlení, stavebně připravené	80
Tab. č. 56: Předpokládaná cena staveb.....	81
Tab. č. 57: Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	83
Tab. č. 58: Rekapitulace oceněných ploch	84
Tab. č. 59: Přehled jednotkových cen a jejich vzájemný poměr	84
Tab. č. 60: Přehled výsledků v lokalitě č. 1.....	88
Tab. č. 61: Přehled výsledků v lokalitě č. 2.....	92
Tab. č. 62: Přehled výsledků v lokalitě č. 3.....	95

10 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Lokalita 1 - k.ú. Chválkovice, vývoj jednotlivých etap	88
Graf č. 2: Lokalita 1 - k.ú. Chválkovice, ceny pozemků v Kč/m ²	89
Graf č. 3: Lokalita 1 - k.ú. Chválkovice, vzájemný poměr cen.....	90
Graf č. 4: Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, vývoj jednotlivých etap	92
Graf č. 5: Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, ceny pozemků v Kč/m ²	93
Graf č. 6: Lokalita 2 - k.ú. Řepčín, vzájemný poměr cen.....	93
Graf č. 7: Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, vývoj jednotlivých etap	93
Graf č. 8: Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, ceny pozemků v Kč/m ²	95
Graf č. 9: Lokalita 3 - k.ú. Řepčín, vzájemný poměr cen.....	96