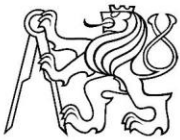


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Hlavatý Jméno: Jan Osobní číslo: 380859  
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
Studijní program: Stavební inženýrství  
Studijní obor: Projektový management a inženýring

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Testování porovnáním jako jedna z porovnávacích metod oceňování pozemků  
Název diplomové práce anglicky: Land Valuation by Testing Comparing as one of Comparison Methods  
Pokyny pro vypracování:  
Legislativní úprava oceňování nemovitostí v České republice.  
Metody oceňování pozemků na základě porovnávacího, výnosového a reziduálního přístupu.  
Metodika nepřímé porovnávací metody - testování porovnáním, sestavení tabulky na základě reálných cen prodeje pozemků v konkrétní lokalitě pro porovnání této metody při oceňování pozemků.  
Oceňování konkrétních (referenčních) pozemků pomocí více metod, porovnání a diskuse výsledků.

Seznam doporučené literatury:

Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků, 2007, CEDUK, Praha

Wyatt P.: Property Valuation, 2013

Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky

Jméno vedoucího diplomové práce: doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 1.3.2017

Termín odevzdání diplomové práce: 21.5.2017

*Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku*

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce doc. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

v Praze, dne 21. května 2017

.....  
Ing. Jan Hlavatý

### **Poděkování**

Chtěl bych tímto poděkovat vedoucí diplomové práce doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za její ochotu, odborné rady a vedení. Dále bych chtěl poděkovat rodině a přítelkyni za vytrvalou podporu.

Název diplomové práce: **Testování porovnáním jako jedna z porovnávacích metod oceňování pozemků**

Title of the Diploma Thesis: **Land Valuation by Testing Comparing as one of Comparison Methods**

## **ANOTACE**

Předmětem diplomové práce je přehled právní úpravy oceňování nemovitostí v České republice a metody oceňování pozemků na základě porovnávacího, výnosového a reziduálního přístupu. Podrobně bude popsána metodika testování porovnáním, které je jednou z nepřímých porovnávacích metod oceňování pozemků.

Metoda testování porovnáním bude aplikována na konkrétní lokalitě na základě reálných cen prodejů pozemků a bude sloužit pro porovnání výsledků ostatních metod oceňování pozemků.

Podkladem pro zpracování práce byly zejména odborné publikace, články týkající se této tematiky, reálné kupní ceny pozemků v předmětné lokalitě, související účinné právní předpisy a komentáře Ministerstva financí k oceňování majetku.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

- Oceňování pozemků
- Porovnávací metody
- Testování porovnáním
- Výnosové metody
- Reziduální metody

## **ABSTRACT**

The subject of this thesis is the overview of legislation of the property valuation in the Czech Republic and methods of the land valuation based on the comparison, yield and residual approaches. The methodology of testing by comparing which is one of the indirect comparison methods of land valuation will be described in detail.

Method of testing by comparing will be applied in the specific location based on the real sales prices of land and the results of this method will be compared and discussed with other methods of the land valuation.

The sources for preparation of the thesis were in particular professional publications, articles on this topic, the real sales prices of land in the specific location, related legislation and comments of the Ministry of Finance regarding assets valuation.

## **KEYWORDS**

- Land Valuation
- Comparison Methods
- Testing by Comparing
- Yield Methods
- Residual Methods

## Obsah

1. Úvod.....	9
2. Rešerše .....	11
2.1 Právní úprava oceňování nemovitostí v České republice .....	11
2.1.1 Občanský zákoník .....	11
2.1.2 Právní úprava obvyklé ceny .....	12
2.1.3 Členění pozemků pro účely oceňování dle Zákona o oceňování majetku ....	14
2.2 Přístupy k oceňování pozemků .....	16
2.3 Metody oceňování pozemků .....	20
2.3.1 Oceňování pozemků dle právních předpisů.....	20
2.3.2 Stanovení tržní hodnoty pozemků .....	21
2.3.3 Porovnávací metody .....	24
2.3.4 Testování porovnáním .....	28
2.3.5 Výnosové metody .....	30
2.3.6 Reziduální metody (na bázi nákladů) .....	33
3. Metodika.....	37
3.1 Popis předmětné lokality a trhu .....	37
3.1.1 Popis lokality .....	37
3.1.2 Popis a analýza trhu s nemovitostmi v předmětné lokalitě .....	41
3.2 Referenční ceny pozemků.....	46
3.3 Sestavení tabulky pro ocenění testováním porovnáním .....	49
4. Případové studie oceňování pozemků pomocí odlišných metod .....	53
4.1 Výběr pozemků .....	54
4.2 Oceňování pozemků pomocí odlišných metod .....	57
4.2.1 Ocenění pozemků pomocí Oceňovací vyhlášky.....	57
4.2.2 Ocenění pomocí porovnávacích, výnosových a reziduálních metod .....	62
4.3 Porovnání metod oceňování pozemků .....	71
5. Závěr a diskuze výsledků .....	75
6. Seznam literatury a podkladů .....	77
7. Seznam obrázků .....	80
8. Seznam grafů.....	80
9. Seznam tabulek .....	80



## 1. Úvod

Disciplína oceňování staveb a nemovitostí je bezpochyby důležitou součástí oblasti trhu s nemovitostmi a nenahraditelným nástrojem při odhadu cenové hladiny na základě specifických vlastností oceňovaného subjektu jako je např. typ a stav nemovitosti, její účel a možné budoucí využití, lokalita a mnoho dalších faktorů.

Do této široké oblasti se řadí i oceňování pozemků, přičemž pozemky svým jedinečným charakterem a skutečností, že je nelze nijak vyrábět, patří mezi základní kameny při výstavbových projektech, ať už se jedná o malé projekty rodinných domů, rozsáhlé developerské projekty, inženýrské stavby nebo jiné případy. Pojem pozemek je definován v § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, jako „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [1]

Metody pro zjištění tržní hodnoty<sup>1</sup> pozemků jsou založeny na porovnávacím, výnosovém nebo reziduálním přístupu. Správné vyložení vypovídající hodnoty jednotlivých metod ocenění a kritické zhodnocení a upravení vstupních dat patří mezi zásadní činnosti v průběhu oceňování. Při špatném pochopení výsledků ocenění by docházelo k jejich mylné interpretaci a takové závěry by nebyly použitelné. Všechny tři zmíněné přístupy pro stanovení tržní hodnoty obsahují více aplikovatelných metod a tato práce se bude detailněji zabývat metodou nepřímého porovnání s názvem testování porovnáním. Testování porovnáním je identifikováno jako jedna z porovnávacích metod v publikaci Odhad hodnoty pozemků od Ing. Zbyňka Zazvonila a spíše než metodou použitelnou pro přesné stanovení tržní hodnoty pozemků, slouží k ověření, zda odhadnutá tržní hodnota pozemku spadá do intervalu hodnot stanovených na základě zkušeností a znalosti trhu v předmětné lokalitě. Testování porovnáním může sloužit rovněž jako metoda pro orientační odhad hodnoty pozemku ještě před začátkem samotného procesu oceňování nemovitostí.

---

<sup>1</sup>„(Tržní hodnota) Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).“ [2]

Cílem této práce je porovnat v rámci konkrétní lokality na praktických případech testování porovnáním s ostatními metodami oceňování pozemků a sestavit tabulku s rozmezím odhadovaných hodnot jednotlivých typů pozemků charakteristickou pro tuto metodu. Metoda bude rovněž porovnána s oceněním pozemku pomocí právních předpisů v oblasti oceňování majetku, čímž se stanovuje cena zjištěná.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>„Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.“ [2]

## 2. Rešerše

### 2.1 Právní úprava oceňování nemovitostí v České republice

#### 2.1.1 Občanský zákoník

V souvislosti s vymezením základních institutů je třeba zmínit novelizaci soukromého práva, kdy byl přijat nový občanský zákoník účinný od 1. ledna 2014 a další související právní předpisy. Definici nemovité věci nalezneme v § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“). Podle něj jsou nemovitými věcmi „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ [3] Veškeré další věci jsou pak movité.

Občanský zákoník se touto definicí vrátil k tradiční superficiální zásadě známé již z římského práva, která na našem území platila do roku 1951, kdy tato zásada přestala platit a stavba se stala samostatnou věcí (pozemek pod stavbou a stavba mohly mít rozdílné vlastníky). Zásada „*superficies solo cedit*“ (česky „*povrch ustupuje půdě*“) znamená, že stavba je součástí pozemku. [4] Tato zásada je zakotvena v § 506, odst. 1 Občanského zákoníku ve znění: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [3]

Důsledkem znovuzavedení tohoto principu bylo, že dnem nabytí účinnosti Občanského zákoníku se stavby staly součástí pozemků a nebyly dále samostatnými věcmi, pokud vlastnickým právem disponovala jedna osoba. V případě, že vlastník pozemku byl ke dni nabytí účinnosti Občanského zákoníku rozdílný od vlastníka stavby, pozemek i stavba byly dále samostatnými věcmi a pouze vzniklo oboustranné předkupní právo (vlastníkovi pozemku ke stavbě a vlastníkovi stavby k pozemku). [4]

Výslovnou výjimkou, kterou v této souvislosti Občanský zákoník zavádí, je institut práva stavby. Právo stavby je zvláštní druh nemovité věci, která zatěžuje pozemek a jejíž podstatou je vždy časově omezené oprávnění postavit a užívat stavbu na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku. [3]

## 2.1.2 Právní úprava obvyklé ceny

Občanský zákoník obsahuje i základ právní úpravy určení ceny. Cenu věci chápe jako peněžně vyjádřitelnou hodnotu věci. Pokud není něco ujednáno nebo stanoveno zákonem jinak, určuje se cena obvyklá. [3]

Pro účely oceňování jsou však zásadní definice obsažené ve dvou veřejnoprávních předpisech, v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o oceňování majetku**“) a zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o cenách**“). [2] K provedení Zákona o oceňování majetku byla přijata vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Oceňovací vyhláška**“).

Zákon o oceňování majetku se použije v případech, „*odkazují-li zvláštní předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej.*“ Zákon o oceňování majetku rovněž „*platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.*“ Zákon o oceňování majetku se nepoužívá v rámci sjednávání cen podle Zákona o cenách, pro oceňování přírodních zdrojů (kromě lesů) nebo v dalších případech (jiný způsob oceňování dle zvláštního předpisu nebo převádění majetku dle zvláštního předpisu). [5]

Změny nastolené rekonstrukcí soukromého práva musel reflektovat i Zákon o oceňování majetku. Nerozděluje věci totožně jako Občanský zákoník, nicméně musel svá ustanovení přizpůsobit nové definici nemovité věci.

Zákon o oceňování majetku je rozdělen na hlavy upravující oceňování jednotlivých věcí. Hlava druhá (první obsahuje základní ustanovení) a pro tuto práci nejdůležitější kapitola se věnuje nemovitým věcem a dále se člení na tři díly: stavby (jejich členění, oceňování a oceňování jednotek), pozemky (jejich členění a oceňování různých druhů pozemků), trvalé porosty (jejich členění a oceňování různých druhů) a věcná práva k nemovitým věcem (oceňování práva stavby a oceňování věcných břemen). Pozemky jsou pro účely oceňování rozděleny podle § 9 Zákona o oceňování majetku na pozemky stavební, zemědělské, lesní, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné. Toto členění je detailněji popsáno v další části této podkapitoly. Předmětem dalších kapitol zákona jsou majetková práva, cenné papíry, ostatní majetek a obchodní závod (dřívější terminologií podnik). [5]

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, kterou je „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [5]

Mimořádnou cenu pak zákon chápe jako „cenu, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ Takovými mimořádnými okolnostmi může být např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, rodinné nebo osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím a další. Pokud se cena podle Zákona o oceňování majetku neurčí jako cena obvyklá nebo mimořádná, jedná se o cenu zjištěnou. [5]

Zákon o cenách pak definuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13 zákona nebo jako peněžní částku, která je určená podle Zákona o oceňování majetku k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenou se rozumí „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.“ Pokud nelze zjistit cenu obvyklou na trhu, „určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ [6]

Co se týče rozdílů v definicích obou zákonů, věcný rozdíl definice ceny obvyklé je v Zákoně o cenách odlišen dodatkem. Podle tohoto dodatku „pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady zařízení, což jsou náklady na přímý materiál, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Přiměřený zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat přiměřenou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží.“ Pro speciální účely může být úprava ceny stanovena i jinými právními předpisy, například Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006, o společném systému daně z přidané hodnoty, upravuje určení ceny pro daňové účely. [2]

### 2.1.3 Členění pozemků pro účely oceňování dle Zákona o oceňování majetku

Pozemky, které jsou zákonem označené pro účely oceňování jako stavební, se dělí na pozemky nezastavěné, zastavěné a plochy pozemků, které jsou zastavěné stavbami bez ohledu na údaje zapsané v katastru nemovitostí. Stavebními nezastavěnými pozemky jsou pozemky tehdy, pokud je jejich druhem v katastru nemovitostí kategorie „zastavěná plocha a nádvoří“ nebo se jedná o pozemky s právem stavby. Dále se jedná o nezastavěné pozemky „*evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění*“ a o nezastavěné pozemky „*evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*“ [5]

Stavebním zastavěným pozemkem jsou podle zákona pozemky v případech, kdy druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí je kategorie „zastavěná plocha a nádvoří“ nebo „ostatní plocha“, pokud jsou pozemky již zastavěny. Při oceňování pozemků se používají údaje z katastru nemovitostí, v případech, kdy se skutečný stav odlišuje od údajů v katastru nemovitostí, bere se v potaz skutečný stav. Existují případy zastavěných pozemků, ve kterých se pro účely oceňování nejedná o pozemky stavební. Jedná se o pozemky, které jsou zastavěné pouze „*podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*“ [5]

V rámci oceňování majetku jsou zemědělským pozemkem pozemky, jejichž druhem v katastru nemovitostí jsou kategorie s označením „orná půda“, „chmelnice“, „vinice“, „zahrada“, „ovocný sad“, „louka“ nebo „pastvina“. Lesními pozemky jsou takové, které jsou v katastru nemovitostí takto evidované nebo zalesněné nelesní pozemky. Další samostatnou

skupinou jsou pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako „vodní plocha“. Poslední skupinou dle Zákona o oceňování majetku jsou jiné pozemky neuvedené výše. [5]

## 2.2 Přístupy k oceňování pozemků

Mezi vlastnosti pozemků, kterými se odlišují od ostatních nemovitých věcí, patří jejich omezené množství a neomezená životnost (s výjimkami jako jsou např. lomy), která ale může být negativně ovlivněna např. starými ekologickými zátěžemi. [7] Další unikátní vlastností pozemků a základním předpokladem při procesu oceňování je bezcennost půdy, pokud není využita způsobem, ze kterého by plynuly zisky nebo jiné benefity. Tím se půda stává zhodnocenou a potenciální příjmy by měly odpovídat mj. i rizikům s nimi spojenými. Ocenění pozemků je v oboru oceňování nemovitostí poměrně obtížným úkolem, neboť každý pozemek je svým způsobem jedinečný. Níže v této podkapitole jsou uvedeny a stručně popsány základní faktory podle Zazvonila, které mají zásadní vliv na hodnotu pozemků. [8]

### Vliv očekávání a změn

Hodnota pozemku závisí na způsobu jeho využití, který se může měnit v čase a v závislosti na něm se mění i předpokládané benefity. Zatímco pozemek v blízkosti sídla využívaný k zemědělské činnosti bude relativně levný, jeho hodnota může v budoucnu růst, pokud bude docházet k rozšiřování zastavěné části obce a tento pozemek se postupem času stane pozemkem stavebním. Taková očekávání s sebou ovšem nesou určitá rizika ze spekulativní povahy těchto předpokladů. [8]

### Nabídka a poptávka

Na hodnotu pozemku má významný vliv situace na trhu. Podle základní teorie mikroekonomie bude vysoká poptávka po pozemcích v konkrétní lokalitě zvyšovat cenu pozemků na trhu, stejně jako jejich nízká nabídka. Naopak trh přesycený nabídkami a nízká poptávka po pozemcích bude znamenat nižší ceny v porovnání s trhy se standardní nabídkou a poptávkou. Poptávka po pozemcích koreluje především s jejich polohou a komerčními možnostmi jejich využití a s tím spojenými potenciálními výnosy. Další vlastnosti pozemků nekomerčního charakteru, které zvyšují jejich atraktivitu v rámci trhu, mohou být spojené např. s kvalitní úrovní životního prostředí, občanskou vybaveností v okolí, dobrou dopravní dostupností nebo škálou nabízených služeb v okolí. Nabídka a poptávka jsou vysoce dynamickými veličinami, protože přímo souvisí s výše uvedenými vlastnostmi pozemků, které se v moderním světě můžou poměrně rychle měnit. [8]

Jako jeden z klíčových bodů mikroekonomických konceptů v oceňování nemovitostí zdůrazňuje vztah nabídky a poptávky ve své publikaci i Wyatt. Na straně nabídky se majitelé



pozemků budou snažit maximalizovat užitek alokováním pozemku k jeho optimálnímu využití a na straně poptávky jsou nájemci nebo investoři ochotni platit za pozemky počáteční náklady nebo pravidelnou rentu, která reflektuje vlastnosti pozemku. Na základě tohoto vztahu pak lze určit, zda je pozemek užíván v souladu s maximálním možným ziskem. Wyatt dále tvrdí, že samotné využití pozemku závisí na konkurenčních nabídkách developerů, kteří v podstatě interpretují požadavky budoucích vlastníků staveb a investorů. Velikost části pozemku určené pro budoucí rozvoj a intenzita jeho využití je závislá na investičních nákladech a potenciálních výnosech projektu. [9]

### **Nejvyšší a nejlepší využití**

Dalším klíčovým faktorem je možnost využití pozemku, se kterou přímo souvisí zúročení pozemku a s ním spojené výnosy. Možnosti využití pozemku jsou spjaté s územním plánem konkrétní obce, jehož závazné rozdělení ploch v obci dle využití přispívá k určení hodnoty pozemku. [8]

### **Substituce**

Jedná se o jedno z pravidel volného trhu, které tvrdí, že při nabídce srovnatelných pozemků, je vybrána nabídka s nejnižší cenou. Toto pravidlo souvisí s porovnáváním a je aplikovatelné obecně v oceňování nemovitostí. [8]

### **Konformita**

Odhadce hodnoty pozemku nesmí při oceňovacím procesu brát v úvahu nepodložené informace z pochybných zdrojů a musí vycházet pouze z přesných a ověřených dat. [8]

### **Kontribuce**

Faktory oceňované nemovitosti mohou přispívat k její hodnotě kladně i záporně s rozdílnou vahou jednotlivých vlastností nemovitosti. Její hodnotu tedy nelze stanovit jednoduše sečtením hodnot jejich ukazatelů. Příklady, kdy je nutno vzít v úvahu princip kontribuce a ve kterých stavby paradoxně snižují hodnotu pozemku, jsou např.: „*pozemky zastavěny nevhodně umístěnými stavbami, podřadnými typy staveb, stavbami určenými k demolici či je-li účel stávajících staveb v rozporu s legislativními předpisy.*“ [10]

## **Rovnováha a vážení**

Tento princip vyplývá z předpokladu, že hodnoty dílčích částí nemovitostí se blíží určitému rovnovážnému poměru. Zazvonil vysvětluje tento princip při oceňování pozemků na vztahu mezi pozemkem a stavbou. Náklady na pořízení pozemku se diametrálně liší podle jeho polohy, ale náklady na výstavbu podobných staveb na lokalitě téměř vůbec nejsou závislé. Poměr mezi cenou pozemku a náklady na stavbu tak bude mnohem nižší v méně atraktivních lokalitách. Pokud se stanoví poměry mezi hodnotou pozemku a věcnou hodnotou nemovitosti jako celku (pozemek + stavba) ve dvou odlišných lokalitách a tyto vztahy bude možné považovat v daném tržním prostředí za ustálené, lze potom jednoduše při znalosti věcné hodnoty nemovitosti určit hledanou hodnotu pozemku na základě principu rovnováhy a vážení. Takový postup platí zejména pro novostavby. Pro starší zástavbu je nutné hodnotu staveb upravit – obecně hodnota pozemku s časem roste a naopak stavby postupem času na své hodnotě ztrácí. Pro oceňování na principu rovnováhy a vážení je vhodné použít metody na nákladové bázi, ale lze jej uplatnit i u výnosových metod. [10]

## **Kvalita vlastnických práv**

Pozemek může být zatížen omezeními vlastnických práv, které jsou potenciálním rizikem jeho optimálního využití. Hodnotu pozemku snižují břemena nebo služebnosti a důležitým prvkem je samotný předmět daného věcného břemena. Dále je pro ocenění důležitá doba trvání věcného břemena. Ocenění omezujících práv je velice individuální a závisí na konkrétních podmínkách. Jako měřítko hodnoty břemene lze použít náklady na jeho odstranění nebo na současnou hodnotu kapitalizovat částku, o kterou budou snižené výnosy z pozemku. [8]

## **Význam polohy**

Poloha pozemku je jednou z jeho fyzických charakteristik (viz níže) a má zásadní vliv na jeho hodnotu. Zazvonil zmiňuje, že poloha je dokonce nejvýznamnějším stimulem pro cenu pozemků. Při aplikaci přímých metod porovnávacího přístupu je důležité získat o oceňovaném pozemku potřebné podklady a realizované ceny podobných pozemků vhodných pro porovnání. Předmětem porovnání pozemků z hlediska polohy je: *„umístění v rámci obce; urbanistické vztahy k okolí; dopravní dostupnost a parkovací možnosti; konfigurace terénu, tvar pozemku a jeho využití, orientace ke světovým stranám; možnost napojení na infrastrukturu a ostatní významnější vlivy okolí.“* [10]

Pokud nelze získat údaje o podobných pozemcích v blízkém okolí nebo má význam pozemku nadregionální charakter, lze pro porovnání využít i pozemky z širšího okolí a porovnávat tyto vlastnosti: „*velikost obce (počet obyvatel, rozloha, skladba území); poloha v rámci státu, kraje nebo regionu (vnitrozemí, příhraničí atd.); význam obce (správa - statut obce, sídlo úřadu, soud, policie atd.); hospodářství - průmysl, výroba, zaměstnanost, pracovní příležitosti, trendy vývoje; obchod a služby - nákupy, servis, restaurace, ubytování; bydlení; zdravotnictví, kultura, školství; doprava; sport, rekreace, turistika, příroda, volný čas; památky, cizinecký ruch; kvalita životního prostředí; pohyb obyvatelstva; specifické prvky.*“ [10]

Studiem významu polohy pozemku a jeho hodnoty se v minulosti zabývalo více autorů, což mělo za následek vznik soustav s identifikací parametrů pozemku týkajících se jeho polohy. Třináctidílná soustava takových parametrů je uvedena v publikaci Oceňování pozemků a přírodních zdrojů od Sejáka a identifikuje pro potřeby oceňování tyto parametry polohy pozemku: „*hydrogeologické vlastnosti půdy, dispozice pozemků, dostupnost pozemků obslužnými sítěmi, územně plánovací vztahy, majetkoprávní vztahy, cenové relace, stavebně-technická dokumentace, mapové podklady, dopravní přístupnost, infrastruktura, břemena, ochranná pásma a speciální-mimořádné faktory.*“ [11]

### **Fyzické charakteristiky**

Fyzické charakteristiky jako velikost nebo tvar pozemku mají výrazný vliv na jeho hodnotu. Dále popisují kvalitu okolní zástavby, dokončenost nebo stupeň zainvestovanosti (např. typ příjezdové komunikace, existence inženýrských sítí – přípojky vodovodu, kanalizace, plynu, elektřiny atd.). [8]

## 2.3 Metody oceňování pozemků

### 2.3.1 Oceňování pozemků dle právních předpisů

Právní předpisy v oblasti oceňování nemovitostí nachází své využití především pro stanovení jejich ceny z daňových důvodů (např. daň z nabytí nemovitosti), aby nedošlo ke zvýhodnění nebo znevýhodnění některého plátce daně v porovnání s ostatními. [12] Podle Zákona o oceňování majetku se stavební, zemědělské a lesní pozemky ocení pomocí základní ceny stanovené prováděcí vyhláškou, která se upraví na základě odlišných faktorů oceňovaných pozemků (vliv polohy, využitelnost pozemku atd.) nebo jinými způsoby dle prováděcí vyhlášky. Oceňovací vyhláška a v ní uvedené ceny se použijí i pro oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků. Zemědělské pozemky lze také ocenit pomocí výnosového přístupu na základě BPEJ<sup>3</sup> a lesní pozemky pomocí přístupu výnosového nebo porovnávacího na základě tzv. souborů lesních typů. [5]

Příloha č. 2 Oceňovací vyhlášky obsahuje základní ceny stavebních pozemků ve vyjmenovaných obcích nebo okresech (v případě větších měst následuje ještě rozdělení na oblasti). Většina obcí ale není v této příloze vyjmenována a pro ty se základní ceny modifikují pomocí šesti tzv. „hodnot kvalitativního pásma znaků“. Těmito znaky jsou: „*velikost obce, hospodářsko-správní význam obce, poloha obce, technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace), dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) a občanská vybavenost v obci.*“ Základní ceny stavebních pozemků se pak upravují pomocí indexů cenového porovnání a postupy výpočtu se mírně liší podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Např. pro druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ se index cenového porovnání skládá z indexu trhu, indexu omezujících vlivů pozemku a indexu polohy. Na základě upravené základní ceny stavebního pozemku a jeho výměry se pak stanoví jeho celková cena. [14]

Zemědělské pozemky se dle Oceňovací vyhlášky oceňují podle BPEJ, jejichž základní ceny jsou uvedeny v příloze č. 4 vyhlášky nebo v případě, že pozemky nejsou bonitovány, podle průměrných cen zemědělských pozemků v příslušném katastrálním území. Příloha č. 5 Oceňovací vyhlášky pak obsahuje procentuální přírážky nebo srážky, pomocí kterých se základní ceny zemědělských pozemků dále upravují. Základem pro

---

<sup>3</sup>„Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) je pětimístný číselný kód charakterizující zemědělské pozemky. Jednotlivé číselné hodnoty vyjadřují hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.“ [13]

stanovení cen lesních pozemků jsou tzv. soubory lesních typů („SLT“)<sup>4</sup> definované v příloze č. 7 Oceňovací vyhlášky. Podle zařazení lesního pozemku do příslušného souboru lesních typů lze v příloze č. 7 Oceňovací vyhlášky najít pro daný pozemek základní cenu, která se následně upraví srážkami dle přílohy č. 8 Oceňovací vyhlášky. Oceňovací vyhláška obsahuje ve svých dalších ustanoveních ještě postupy pro oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků. [14]

Zákon o oceňování majetku uvádí v § 2, odst. 5 jiné způsoby oceňování majetku. Nákladový způsob podle Zákona o oceňování majetku „*vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*“ výnosový způsob „*vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*“ a porovnávací způsob „*vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*“ [5]

Kromě nákladového, výnosového a porovnávacího způsobu uvádí Zákon o oceňování majetku ještě jiné způsoby oceňování majetku podle jmenovité, účetní nebo kurzové hodnoty nebo sjednanou cenou. Jmenovitá hodnota „*vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*“ účetní hodnota „*vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*“ a kurzová hodnota „*vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.*“ Sjednanou cenou se rozumí „*cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*“ [5]

### **2.3.2 Stanovení tržní hodnoty pozemků**

V dnešní době lze považovat tržní prostředí v České republice v oblasti obchodování s nemovitostmi (a pozemky) za poměrně rozvinuté, ale ne vždy tomu tak bylo. Oceňování pozemků včetně výstupu tohoto procesu (odhad jejich tržní hodnoty) bylo v porevolučním období poněkud problematickou činností, a to zejména z důvodu absence tržního prostředí v předchozí éře. Průvodním jevem polistopadové doby byly restituce a privatizace (nejen) pozemků, případně pozdější transakce, jejichž ceny se velmi lišily v širokém rozmezí.

---

<sup>4</sup>„SLT jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště. Lesní typy jsou zakresleny v lesnických typologických mapách. SLT jsou vymezeny vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi s tím, že příbuzné kategorie tvoří řady.“ [14]

V podstatě nemožným úkolem tak bylo vytvořit a aplikovat při oceňování pozemků databázi sjednaných cen použitelnou pro porovnání oceňovaných pozemků. Rovněž výnosové metody narážely v devadesátých letech na malou průhlednost trhu s pozemky a nebyly ve větším měřítku užívané. [11] Dnes již tyto principy a jejich metody lze bez větších obtíží aplikovat a vhodně je doplňují i metody na reziduálním principu. Tyto základní principy jsou popsány níže v této podkapitole a popis jejich konkrétních metod navazuje v dalších podkapitolách.

Oceňování pozemků je specifickou činností a v praxi se používá více způsobů, které lze používat samostatně nebo je vhodně kombinovat. Doporučeno je také ověřit výsledky ocenění porovnáním s výsledky jiných metod a případné odchylky zanalyzovat, aby nedošlo nevhodným užitím jedné metody k zásadní chybě při oceňování.

Obecně lze při oceňování nemovitostí (pozemek včetně na něm se nacházejících staveb) zjistit tržní hodnotu vyhodnocením tří hodnot, které představují dílčí výsledky tří oceňovacích přístupů. Jedná se o:

- věcnou hodnotu – dílčí výsledek nákladového přístupu;
- porovnávací hodnotu – dílčí výsledek porovnávacího přístupu;
- výnosovou hodnotu – dílčí výsledek výnosového přístupu. [10]

U nákladového a výnosového přístupu je nutné dílčí výsledné hodnoty transformovat do současnosti, protože vynaložené náklady časově spadají do minulosti a očekávané výnosy do budoucnosti. Porovnávací hodnotu není potřeba transformovat, protože jsou při ní použity aktuálně realizované ceny. Při oceňování samostatných pozemků lze použít porovnávací i výnosový přístup obdobně jako u ostatních nemovitostí. Výnosový přístup lze aplikovat, protože se od pozemku očekávají v budoucnu výnosy a porovnávací přístup lze jednoduše použít porovnáním se srovnatelnými pozemky. [10]

Aplikace nákladového přístupu však u oceňování pozemků není možná, protože pozemek (na rozdíl od stavby) nelze reprodukovat. Nabízí se ale modifikace tohoto přístupu, který v obecné formě říká, že věcná hodnota nemovitosti jako celku ( $NH$ ) se rovná součtu hodnoty pozemku ( $H_P$ ) a věcné hodnoty staveb ( $NH_S$ ). Z tohoto vztahu plyne, že hodnotu pozemku lze vyjádřit jako rozdíl věcné hodnoty nemovitosti jako celku a věcné hodnoty staveb. Tento vztah je použitelný v případě, že je pozemek zastavěný stavbou, a tak je třeba při oceňování nezastavěného pozemku simulovat obě neznámé hodnoty (věcná hodnota nemovitosti jako celku a hodnota nákladů staveb) na základě možného využití pozemku. Simulace vychází z odborného odhadu odhadce, který odhadne náklady na výstavbu staveb a výši hodnoty nemovitosti jako celku. Při tomto procesu se porovnávají odhadované

hodnoty se srovnatelnými zastavěnými pozemky. Hodnotu pozemku a hodnotu nákladů na stavby umístěné na něm lze chápat jako dva *komplementární komponenty*. Pokud známe hodnotu jednoho komponentu a vztah mezi hodnotou pozemku a věcnou hodnotou staveb, hodnotu druhého komponentu lze jednoduše zjistit doplněním do 100 %. Tento přístup se nazývá reziduálním nebo také zbytkovým, protože výslednou hodnotou je zbytek po odečtení druhého komplementu z celku. Reziduální přístup svým charakterem při úkolu oceňování pozemků nahrazuje nepoužitelný nákladový přístup, a vhodně doplňuje zbylé dva přístupy (porovnávací a výnosový). [10]

Největší množství technik a metod pro odhad hodnoty pozemku je zřejmě uvedeno v publikaci *Odhad hodnoty pozemků* od Zazvonila, a proto následující podkapitoly vycházejí především z této publikace. Tabulka č. 2.1 zobrazuje přehled všech identifikovaných přístupů, technik a metod odhadu hodnoty pozemků dle této publikace. Autor však zdůrazňuje, že ve výčtu metod mohou některé chybět a že by se neměla tabulka brát v praxi za seznam jediných možných metod používaných při oceňování pozemků. Rozhodně však tabulka nabízí velmi přehledný souhrn potenciálních možností, jak postupovat včetně stupně spolehlivosti jednotlivých metod. Tento stupeň spolehlivosti byl stanoven odborným odhadem autora v rozmezí I až V (I - nejvyšší spolehlivost, V – nejnižší spolehlivost). V době vydání publikace se metody se stupněm spolehlivosti I-III shodovaly s doporučovanými metodami Mezinárodních oceňovacích standardů. [10] Testování porovnáním je v tabulce označeno nejnižším stupněm spolehlivosti V, z čehož je zřejmý spíše orientační charakter této metody.

**Tabulka č. 2.1: Přehled přístupů, technik a metod odhadu hodnoty pozemků [10]**

Indikace	Přístup	Základní technika	Varianty	Stupeň spolehlivosti
Přímá	Porovnávací	Přímé porovnání	Kvantitativní analýzy	I
			Kvalitativní analýzy	I
			Kombinace	I
			Profesní databáze	I
Nepřímá		Nepřímé porovnání	Sekundární data	II
			Cenové mapy	III-IV
			Indexové metody	
			Hrubé testování mezi segmenty	V
Nepřímá	Výnosový	Kapitalizace renty	Přímá	II
			Výnosová	
		Diskontování renty	Bez reverze	
			S reverzí	

		Reziduální	Land Residual	
	<b>Nákladový</b>	Stavebnicová	Přímé porovnání	II-III
		Reziduální	Alokace	III
			Extrakce	
			Subdivision Development	
			Nageli	III-IV
			Nageli-modifikovaná	
		Samet	IV	

Hodnota pozemku je na trhu vnímána jako celek a vyjádřená cena v Kč/m<sup>2</sup> je jednotná pro celý pozemek. V důsledku toho se u pozemků nerozlišuje zastavěná a nezastavěná část. Zvláštními případy, kdy lze odlišovat hodnoty dílčích částí pozemku, jsou takové, kdy jsou pozemky v porovnání se stavbou příliš velké. Část pozemku, která není zastavěná nebo využívaná se stavbou, pak nelze chápat jako další stavební pozemek nebo rezervu pro další využití pozemku. V takových případech se pozemek rozdělí na část zastavěnou včetně části plochy využívané se stavbou a na část, která je pro stávající využití pozemku zbytečná. Pro takto rozdělené části pozemku pak budou odhadnuty odlišné hodnoty vyjádřené v Kč/m<sup>2</sup>. [10]

Před samotným procesem oceňování je důležité zohlednit konkrétní podmínky charakterizující úkol ocenění a dle toho vybrat výstižnou metodu pro jednotlivé případy. Další podkapitoly obsahují rozdělení a popis metod použitelných pro oceňování pozemků. Mezi ty nejčastěji používané způsoby v praxi patří: „*porovnání obchodovaných cen pozemků; odvození na alokačním principu; odvození na základě extrakčního principu; investorský způsob na principu dělení pozemku pro výstavbu; odvození na základě reziduálního (zbytkového) přístupu; kapitalizace pozemkové renty.*“ [8]

### 2.3.3 Porovnávací metody

Porovnání oceňovaného pozemku s pozemky, které jsou s ním svými parametry srovnatelné, patří obecně mezi nejčastěji používaný způsob oceňování pozemků. Předmětný pozemek se porovnává se vzorkem podobných pozemků, který ideálně obsahuje údaje o sjednaných cenách pozemků v minulosti. Pro rozšíření vzorku pozemků jsou důležité i ceny pozemků nabízené na trhu např. prostřednictvím realitních kanceláří nebo ceny, které byly z důvodu jejich výše odmítnuty, ale je nutné tyto skutečnosti promítnout při samotném procesu oceňování. Pokud dochází k porovnání se vzorkem konkrétních pozemků, jedná se o porovnání přímé a porovnání nepřímé znamená porovnání předmětného pozemku s tzv.



referenčním vzorkem. Samotné sestavení referenčního vzorku je důležitým úkolem a může vycházet z vlastního sběru dat, na základě kterého se pozemky porovnávají s referenčním pozemkem nebo z tzv. *sekundárních dat*, která vydává např. Český statistický úřad (Ceny sledovaných druhů nemovitostí a mezi nimi i Průměrné kupní ceny stavebních pozemků územně rozdělené podle okresů České republiky a velikostí obcí). Jiným zdrojem dat mimo vlastní sběr mohou být i cenové mapy stavebních pozemků, které jsou detailně popsány dále v této podkapitole. [10]

Analýza odlišností mezi porovnávaným pozemkem a vzorkem pozemků sestává z deseti kroků, které tvoří jednotlivé prvky porovnání. Těmito prvky jsou: „*Přejímaná vlastnická práva k nemovitostem, Finanční podmínky, Podmínky prodeje, Tržní podmínky, Daňové podmínky, Poloha, Technické faktory, Ekonomické faktory, Způsob a možnosti využití, Nerealitní faktory.*“ Nejdůležitější proces, při kterém dochází k úpravě ceny porovnávaného pozemku pomocí relevantních odečtů nebo přírážek na základě odlišností od reprezentativního vzorku pozemků, se nazývá *adjustace*. [10]

### **Kvalitativní a kvantitativní metody**

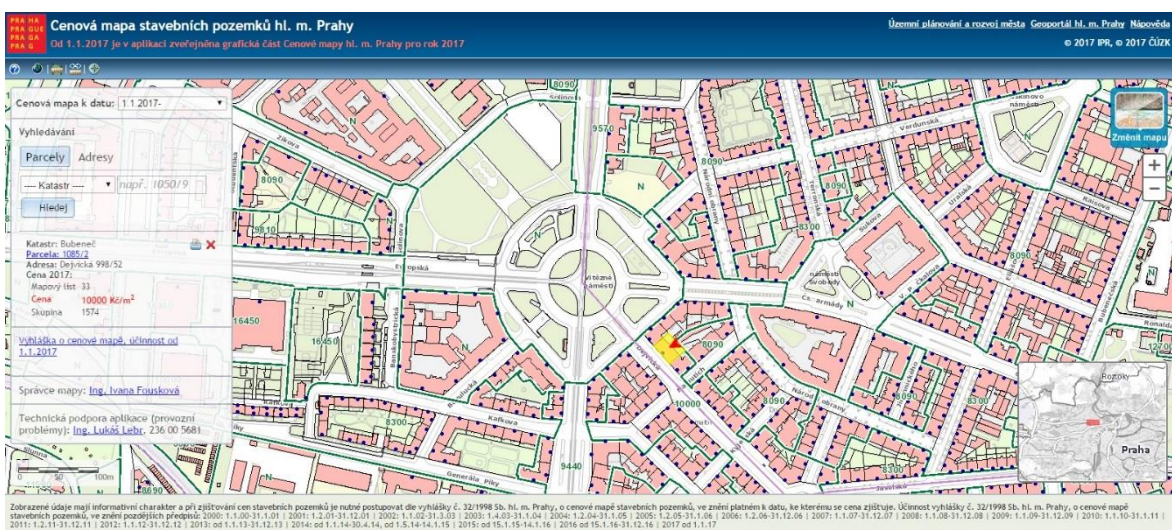
Jedná se o metody přímého porovnání a hledaná hodnota se tak zjišťuje pomocí porovnání pozemku s každým konkrétním pozemkem ze vzorku. Pokud lze rozdíl mezi pozemkem a vzorkem pro porovnání vyčíslit, jedná se o kvantitativní analýzu, v odlišných případech o analýzu kvalitativní. Kvalitativní analýza spočívá v rozdělení vzorků na ty, které jsou lepší než předmětný pozemek a na ty, které vykazují horší parametry, přičemž je vhodné získat při sběru dat alespoň pět vzorků, v nichž budou zastoupeny horší i lepší pozemky. Pro analýzu kvantitativní běžně mohou posloužit už i tři vzorky vhodných pozemků. Tyto metody lze vzájemně kombinovat a jejich řešení se většinou zpracovává v přehledných tabulkách. [10]

### **Cenové mapy stavebních pozemků**

Tato metoda nepřímého porovnání slouží pro určení ceny zjištěné a pro účely určení hodnoty tržní by se údaje v cenových mapách měly brát s rezervou. Důvody, proč při tržním oceňování pozemků nespolehat pouze na cenové mapy, jsou: „*sklon k setrvačnosti a zastarávání dat, problematická extrakce ceny pozemku z celkové ceny nemovitostí (pozemek + stavba) a riziko zkreslení cen v důsledku odlišných podmínek transakce.*“ Na druhou stranu může být tento typ databáze užitečný díky údajům o vývoji cen konkrétních pozemků. [10]

Přehled aktuálně účinných cenových map stavebních pozemků obcí v České republice a těch, které již účinné nejsou, je dostupný na webu Ministerstva financí. V minulosti byly cenové mapy stavebních pozemků obcí zpracovány celkem v 55 obcích, ale ve stavu ke konci března 2017 byly tyto dokumenty účinné pouze v 11 obcích, a to v obcích Bílina, Brno, Doubravčice (okr. Kolín), Hodonín, Horoměřice, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín (okr. Hodonín) a Zlín. Mezi velká města, která měla cenové mapy stavebních pozemků účinné dříve, patří: Děčín, Havířov, Havlíčkův Brod, Hradec Králové, Jablonec nad Nisou, Karlovy Vary, Karviná, Klatovy, Litoměřice, Mladá Boleslav, Opava, Pardubice, Plzeň, Prostějov, Přerov, Příbram, Semily, Ústí nad Labem nebo Vyškov. [15] Z počtu obcí, ve kterých jsou cenové mapy stavebních pozemků aktuálně účinné, je zřejmé, že nejsou příliš rozšířeným nástrojem použitelným při oceňování stavebních pozemků a často se musí přistoupit k použití jiných metod.

Cenové mapy stavebních pozemků jsou upraveny v části druhé Oceňovací vyhlášky a dle tohoto právního předpisu je možné do nich zaznamenávat pouze stavební pozemky. Do poznámky v textové části se uvedou případy, ve kterých jsou obsahem cenové mapy i pozemky, které nejsou stavební a to z důvodu příliš malého měřítka mapy. Základním předpokladem ocenění pozemků podle cenové mapy je to, aby splňovaly podmínky uvedené v ustanovení § 9 odst. 2 Zákona o oceňování majetku. V případech, ve kterých není možné stavební pozemek pomocí cenové mapy ocenit (ceny nejsou pro tyto pozemky v mapě vyznačené; ceny nejsou vyznačené pro části pozemku nebo jsou pro různé části rozdílné; ceny nejsou stejné pro všechny pozemky, které tvoří jednotný funkční celek), se postupuje podle ustanovení § 3 až 5 Oceňovací vyhlášky, jejichž předmětem je ocenění stavebních pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě. [14]



Obrázek č. 2.1: Ukázka cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy [16]

Postup zpracování cenových map je předmětem § 10 Zákona o oceňování majetku. Cenové mapy jsou zpracovány v měřítku 1:5000 nebo podrobnějším a zobrazují ceny stavebních pozemků, za které byly tyto pozemky skutečně prodány (tzv. sjednané ceny). V případě absence sjednaných cen některých pozemků je možné tyto pozemky porovnat s podobnými pozemky v rámci obce nebo ve srovnatelně velké obci. Podobnost pozemků se posuzuje na základě účelu užití, polohy v obci a stavební vybavenosti pozemků. Pokud není známa cena sjednaná a nelze určit cenu porovnáním s podobným pozemkem, pak se cena pozemku do cenové mapy neuvádí. Návrh nových cenových map stavebních pozemků (i návrh změny stávajících cenových map) zasílají obce k vyjádření Ministerstvu financí, které je pak uveřejní v Cenovém věstníku. Cenové mapy jsou poté každoročně aktualizovány o nové sjednané ceny, případně se stávající cenové údaje upravují podle nových skutečností. [5]

### **Indexové metody a jejich modifikace**

Základem této nepřímé porovnávací metody je stanovení základní ceny referenčního pozemku, která vychází ze současných průměrných cen pozemků, a vlastností pozemku s rozsahem opravných indexů, které zohledňují odlišnosti oceňovaných pozemků. Pomocí násobení indexů menších než 1 (v případě horších vlastností oceňovaného pozemku) nebo větších než 1 (v případě lepších vlastností oceňovaného pozemku) se pak jednoduše upravuje základní cena v závislosti na faktorech předmětného pozemku. Tento nástroj je tak poměrně přímočarý a nevyžaduje náročný sběr dat, v případě tržního oceňování by však jeho výsledky neměly být přeceňovány. [10]

Ukázkou používání indexové metody v praxi byla metoda používaná v sousedním Německu, která po sjednocení země sloužila pro stanovení hodnoty pozemků ve východní části, kde předtím chybělo tržní prostředí. K ocenění pozemků sloužila základní cena stanovená na základě údajů o cenách pozemků v západním Německu (v průběhu dalších let docházelo k růstu základní ceny) a šest porovnávaných vlastností s rozsahem indexů, mezi něž patřily: územní struktura (rozsah indexu 0,60 – 1,50); typ stavebního pozemku (0,40 – 1,50); třída velikosti obce (0,40 – 3,50); stavební připravenost a infrastruktura (0,50 – 1,25); obchodní, resp. průmyslová plocha (0,50 – 2,50) a speciální charakteristiky (0,30 – 1,50). Rozsah indexů byl pro každou vlastnost odlišný, ale poměrně velký rozptyl jejich hodnot poskytoval prostor pro individuální ocenění pozemku na základě zkušeností a znalostí odhadce. Do českého prostředí byla indexová metoda (podobná té německé) modifikována

v roce 1994 společností KOPPREA a ve srovnání s německou měla podrobněji rozepsané jednotlivé kategorie pro hodnocení odlišností oceňovaných pozemků. [10]

Samotných kategorií bylo celkem 7 (*teritoriální struktura obce; stavební připravenost pozemku; velikostní třída obce; vhodnost pozemku pro daný účel, včetně stupně vybavení stavby na pozemku pro daný účel; infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost; zvláštní zlepšující podmínky a zvláštní zhoršující podmínky*) s různými rozsahy indexů a každá z nich obsahovala řadu rozepsaných vlastností, jejichž hodnoty se zadávaly na základě místních šetření do počítačového programu. Výsledných sedm indexů pak vstupovalo do vzorce odhadu hodnoty pozemku, kdy se směrná hodnota 1 m<sup>2</sup> pozemku násobila těmito indexy. [11]

### **2.3.4 Testování porovnáním**

Testování porovnáním patří mezi nepřímé metody oceňování pozemků a více než o metodu, která by se dala použít ke stanovení hodnoty pozemku, se jedná o postup, při kterém se ověřuje, zda odhadovaná hodnota nemovitosti spadá do rozmezí dle tabulky (případně grafu) sestavené na základě zkušeností a znalosti trhu.

Tabulku je možné sestavit na obecně známých principech v oblasti trhu s nemovitostmi v relativních hodnotách. Zazvonil zmiňuje příklady všeobecně platných principů v oblasti trhu s pozemky, na základě kterých lze získat širší přehled o vztazích mezi typy pozemků. Mezi takové principy patří např.:

- pozemky vhodné nebo přímo určené pro zástavbu jsou dražší než nezastavitelné pozemky;
- zemědělské pozemky v blízkosti obcí jsou dražší než běžné zemědělské pozemky (možné využití v budoucnu v důsledku urbanizace);
- pozemky vhodné pro zástavbu více nemovitostmi nebo více jednotek jsou dražší než pozemky určené pro samostatnou zástavbu (participace více subjektů na koupi pozemku);
- pozemky pro zástavbu k bydlení jsou dražší než pozemky pro zástavbu průmyslovými budovami (nutná větší plocha pro potřeby průmyslu na základě čehož je často uplatňována „množstevní sleva“). [10]

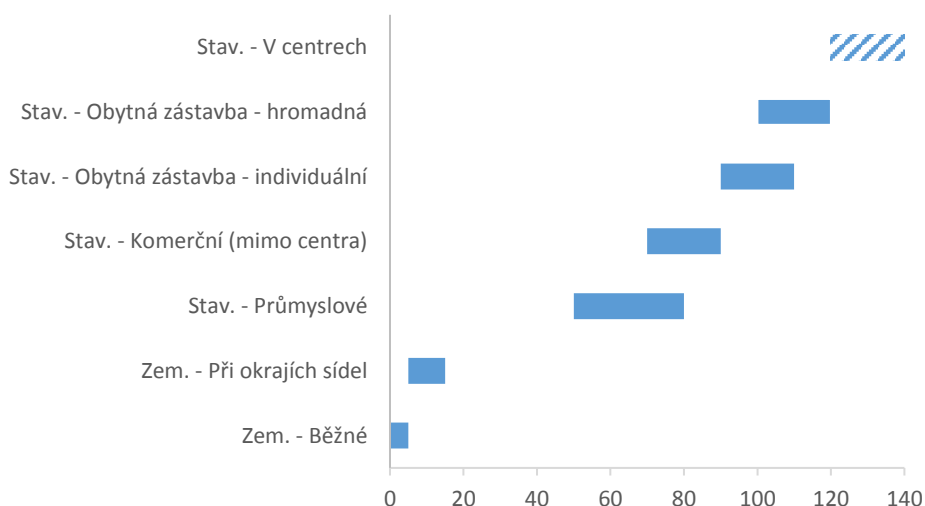
Rozhodně existuje celá řada dalších obecných principů, na základě kterých je možné určit vztahy mezi nemovitostmi, a Zazvonil zdůrazňuje, že sledování těchto principů je zásadní pro obecnou znalost hladin jednotlivých segmentů trhu s pozemky, ale zároveň nabádá k ostražitosti při jejich použití, jelikož se jedná o dynamické tržní prostředí a může

docházet k rychlým změnám a zároveň nemusí obecně platné principy platit ve speciálních případech. [10]

Cenová hladina daného typu pozemku (případně nemovitosti) se vyjadřuje v procentuálním poměru k základní hodnotě předem zvoleného pozemku, u kterého jsou dobře dostupná data o jeho skutečné tržní hodnotě v Kč/m<sup>2</sup> (např. pozemek pro zástavbu rodinných domů). Procentuální poměr se vyjadřuje v intervalech a na přesné stanovení relativního vztahu má vliv: „*stupeň zainvestování, kvalita okolí, dopravní dostupnost, tvar a terén pozemku, přiměřená velikost, omezení stavebně technickou regulací nebo omezení vlastnických práv.*“ Na základě stanovených intervalů relativních poměrů k základnímu pozemku a jeho známé hodnotě je pak jednoduché stanovit hodnoty ostatních typů pozemků. [10] Příklad sestavení tabulky pro metodu Testování porovnáním dle Zazvonila je zobrazen viz Tabulka č. 2.2 a Graf č. 2.1.

**Tabulka č. 2.2: Tabulka pro testování porovnáním [10]**

č.	Vybraný segment trhu		Rozsah
1	Zemědělské	Běžné	≤ 5 %
2		Při okrajích sídel	5 - 15 %
3	Stavební	Průmyslové	50 - 80 %
4		Komerční (mimo centra)	70 - 90 %
5		Obytná zástavba - individuální	90 - 110 %
6		Obytná zástavba - hromadná	100 - 120 %
7		V centrech	≥ 120 %



**Graf č. 2.1: Grafické znázornění tabulky pro testování porovnáním**

### 2.3.5 Výnosové metody

Podstatou metod založených na výnosovém přístupu je výhled do budoucnosti a schopnost pozemků generovat výnosy (např. z jeho pronájmu). Pro výnosy pozemku se ustálil pojem pozemková renta, který znamená „*pravidelný konstantní výnos plynoucí z pronájmu pozemku v závislosti na právech užívat půdu.*“, přičemž znalostí potenciální výše tohoto parametru a jeho převedením do současnosti lze získat výnosovou hodnotu nemovitosti. [10]

#### **Kapitalizace (příp. diskontace) pozemkové renty**

Pro převedení budoucích peněžních toků do současnosti se při oceňování nemovitostí používají procesy diskontace nebo kapitalizace. Při oceňování pozemků se většinou přistupuje ke kapitalizaci, případně k podobné variantě diskontování věčné renty. Diskontace se od kapitalizace liší ve vyjádřené formě budoucích výnosů, kdy na rozdíl od jednoho reprezentativního výnosu v případě kapitalizace počítá s řadou výnosů v budoucích letech. [10]

Kapitalizací se rozumí proces, při kterém se očekávaný čistý roční výnos (v roce po ocenění) do současnosti transformuje pomocí kapitalizační míry. Tento parametr výpočtu značí *poměr typického výnosu k hodnotě v příslušném segmentu trhu*. [17] Metoda kapitalizace může být provedena jako přímá nebo výnosová, která se liší v postupu stanovení míry kapitalizace. Ta je v případě výnosové kapitalizace tvořena dvěma složkami – výnosností a návratností. Díky takřka neomezené životnosti a dlouhodobě sjednaným pronájmům pozemků se pro kapitalizaci pozemkové renty může použít vztah (1):

$$VH = \frac{V}{i}, \quad (1)$$

kde  $VH$  je výnosovou hodnotou pozemku,  $V$  je očekávaným čistým ročním výnosem z pozemku v roce po ocenění a  $i$  je míra kapitalizace. Čistý roční výnos z pozemku se spočítá podle vztahu (2):

$$V = HPV - RV - (FN + VN + ON), \quad (2)$$

kde  $HPV$  značí hrubý potenciální výnos z pozemku a odečtením rizika výpadku výnosu ( $RV$ ) vznikne hrubý efektivní výnos ( $HEV$ ). Odečtením provozních nákladů, které jsou tvořeny fixními náklady ( $FN$ ), variabilními náklady ( $VN$ ) a obnovovacími náklady ( $ON$ ), od hrubého efektivního výnosu pak vznikne hledaná hodnota, tedy čistý roční výnos ( $V$ ). Fixní náklady obecně u nemovitostí tvoří náklady na pojištění nebo daň z nemovitosti, variabilní náklady jsou spojené se správou a údržbou nemovitosti a obnovovací náklady jsou takové, které

vznikají nad rámec běžné údržby. Tyto náklady registrují spíše vlastníci staveb, stejně jako riziko výpadku výnosu, jelikož pronájmy pozemků bývají dlouhodobé a nedochází k takové fluktuaci nájemníků, jako je tomu např. u bytových jednotek. [10]

Míra kapitalizace se v případě oceňování pozemků stanovuje nižší než při oceňování staveb nebo pozemků dohromady se stavbami, jelikož při koupi pozemku nehrozí taková míra rizika jako při koupi budovy nebo jednotky. Předpokladem je ovšem podobné umístění pozemku a stavby. Stavby mají totiž na rozdíl od pozemků omezenou životnost a v případě jejich koupě identifikuje investor mnohem více rizik. [10]

Stanovení míry kapitalizace je základním předpokladem pro správné a reálné určení výnosové hodnoty. Pro přímou kapitalizaci míra kapitalizace obsahuje výnosovou složku i složku návratnosti, ale u výnosové kapitalizace je míra kapitalizace do těchto složek zvlášť rozdělena. Je tedy nejprve nutné odhadnout míru výnosnosti (jaký výnos jsem při koupi nemovitosti s přihlédnutím k rizikům investice ochoten akceptovat) a poté odhadnout složku návratnosti v závislosti na budoucích změnách hodnoty nemovitosti. Vztah pro míru kapitalizace pak lze vyjádřit ve tvaru (3):

$$i = i_v - \left( \pm \Delta_H \cdot \frac{1}{n} \right), \quad (3)$$

kde  $i$  je míra kapitalizace,  $i_v$  míra výnosnosti,  $\Delta_H$  značí odhad změny hodnoty nemovitosti v budoucnosti a  $n$  délku výhledového intervalu. Poměr  $1/n$  se též nazývá annualizér a slouží k rozdělení důsledků změny hodnoty nemovitosti (zvýšení nebo snížení) do uvažovaného období. [10]

Do složky na návratnost se provede odhad změny hodnoty vyjádřené v % za období zvoleného časového horizontu. Jeho délka by měla být zvolena tak, aby bylo možné změnu hodnoty odhadnout v reálných mezích. Míru výnosnosti je možné odhadnout na základě porovnání s dalšími možnými investicemi s přihlédnutím k rizikovosti konkrétní investice. Rizika se dělí na systematická (makro měřítko – zasahují v podstatě celý trh) a nesystematická (mikro měřítko – jedná se o porovnání parametrů konkrétních nemovitostí). Míra výnosnosti se pro jednotlivé oblasti trhu pohybuje v určitých rozmezích, což může sloužit jako kontrola jejího správného odhadu. Obecné předpoklady pro snížení nebo zvýšení míry výnosnosti podle Bradáče zobrazuje Tabulka č. 2.3. [17]

**Tabulka č. 2.3: Faktory pro snížení/ zvýšení míry výnosnosti [17]**

Oblast	Faktory/ skutečnosti pro snížení míry výnosnosti	Faktory/ skutečnosti pro zvýšení míry výnosnosti
Pozemky	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stavební</li> <li>• přiměřené běžné stavební</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez možnosti zástavby</li> <li>• větší pozemkové celky</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zasíťované dopravně dostupné, s vyšší využitelností</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bez možnosti napojení, horší dopravní dostupnost, s nižší využitelností</li> </ul>
Poloha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výborná, lepší, urbanisticky stabilizováno</li> <li>• velkoměsto, město, okolí</li> <li>• výhodná, dobrá adresa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• horší, špatná, nestabilizované území</li> <li>• menší města, vesnice, samoty</li> <li>• nevýhodná adresa, méně čitelní sousedi</li> </ul>
Výnos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dlouhodobě stabilizovaný</li> <li>• seriózní nájemníci</li> <li>• krátký časový horizont</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• krátkodobě orientovaný</li> <li>• konfliktní/ krátkodobí nájemníci</li> <li>• dlouhý časový horizont</li> </ul>
Rizika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• žádná, nepatrná, malá, čitelná, předvídatelná, zvládnutelná</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• větší, velká, nečitelná, nepředvídatelná, překvapivá</li> </ul>
Okruh poptávajících	<ul style="list-style-type: none"> <li>• široký</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• úzký</li> </ul>
Trh	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aktivní</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pasivní</li> </ul>
Poptávka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rostoucí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klesající/ stagnující</li> </ul>
Nabídka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klesající/ stagnující</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rostoucí</li> </ul>
Vlastnictví	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výhradní, transparentní vztahy</li> <li>• jediný vlastník</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• omezení práv, menší průhlednost</li> <li>• formy spoluvlastnictví</li> </ul>
Vývoj úrok. měr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pokles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nárůst</li> </ul>
Inflace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stabilizovaná, mírná</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nepravidelná, nečitelná</li> </ul>
Úvěrová politika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vstřícná</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nesnadný přístup k úvěrům</li> </ul>

### Reziduální hodnota pozemků na výnosové bázi

Oceňování na bázi reziduálního přístupu se bude podrobně věnovat další podkapitola, ale jednu z reziduálních metod lze zařadit mezi metody výnosové. Princip této metody spočívá v tom, že pokud je známá hodnota stavby a roční výnos stavby společně s pozemkem, na kterém je postavena, je možné stanovit hodnotu tohoto pozemku. Metodu lze použít i u nezastavěných pozemků, kde je ovšem potřeba vhodným způsobem stavbu na pozemku simulovat a odhadnout její možnou hodnotu a budoucí výnosy. [10]

Postup metody spočívá ve výpočtu části výnosu, který připadá na stavbu a zbylá část z výnosu celku pak připadá na pozemek. Pomocí transformace tohoto výnosu na současnou hodnotu získáme hledaný odhad hodnoty pozemku. Vzorec výpočtu reziduální hodnoty pozemku při použití metody přímé kapitalizace je ve tvaru (4):

$$H_P = \frac{(V - H_S \cdot i_S)}{i_P}, \quad (4)$$

kde  $H_P$  je hledaná reziduální hodnota pozemku,  $V$  je známý celkový roční výnos stavby a pozemku,  $H_S$  je známá hodnota stavby,  $i_S$  je míra kapitalizace stavby a  $i_P$  je míra kapitalizace pozemku. Míra kapitalizace je v praxi pro stavbu a pozemek většinou odlišná (nižší míra



kapitalizace pozemku z důvodu nižšího rizika investice), ale v některých případech lze pro zjednodušení uvažovat tento parametr pro stavbu i pozemek stejný. Varianta, ve které je známá hodnota stavby a hledaným údajem je hodnota pozemku se nazývá *Land Residual*; opačná varianta, ve které se vypočte reziduální hodnota stavby ze známé hodnoty pozemku a celkového výnosu, se nazývá *Building Residual*. [17]

### 2.3.6 Reziduální metody (na bázi nákladů)

Princip reziduálních metod na bázi nákladů je již podrobně rozepsán v podkapitole č. 2.3.2 (Stanovení tržní hodnoty pozemků). Pro připomenutí se ve stručnosti jedná o přístup, jehož základem je znalost věcné hodnoty stavby postavené (v případě zastavěného pozemku) nebo simulované na principu rovnováhy a vážení (v případě nezastavěného pozemku) a věcné hodnoty nemovitosti jako celku (tzn. stavba + pozemek). Hodnota pozemku se pak určí jako zbytek hodnoty nemovitosti po odečtení hodnoty stavby podle vztahu (5):

$$RH_P = NH - NH_S, \quad (5)$$

kde  $RH_P$  značí reziduální hodnotu pozemku,  $NH$  hodnotu nemovitosti jako celku (stavba + pozemek) a  $NH_S$  nákladovou hodnotu stavby. Pozemek lze ocenit i při znalosti poměru jeho hodnoty na hodnotě stavby. [10]

#### Alokace a extrakce

Tyto metody na reziduální bázi lze využít při oceňování pozemků při absenci dat pro použití některé z porovnávacích metod a obecně jsou založeny na existenci vztahu mezi hodnotou nezastavěného pozemku a hodnotou nemovitosti na již zastavěných pozemcích. Hodnota pozemku ( $H_P$ ) se pomocí alokačního koeficientu ( $k_A$ ) zjistí jako určitý podíl na hodnotě nemovitosti jako celku ( $H_C$ ) nebo stavby a je vyjádřena pomocí vzorce (6):

$$H_P = H_C \cdot k_A. \quad (6)$$

Princip extrakce je velice podobný, ale hledaná hodnota pozemku je vyjádřena jako rozdíl mezi věcnou hodnotou nemovitosti jako celku a věcnou hodnotou stavby. Vzorec (7) pro zjištění hodnoty pozemku ( $H_P$ ) má tak podobu zobrazenou níže a jednoduše jej lze modifikovat pro případ opotřebené stavby:

$$H_P = NH - NH_S = NH - (NH_{SO} + O_P), \quad (7)$$

kde  $NH$  značí nákladovou hodnotu nemovitosti jako celku,  $NH_S$  nákladovou hodnotu stavby bez opotřebení,  $NH_{SO}$  nákladovou hodnotu stavby (pořizovací náklady se zohledněním opotřebení) a  $O_P$  opotřebení stavby. [10]

## Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)

Výhodou původní Naegeliho metody (označené jako „*valuation according to the situational class*“) je možnost jejího použití i v lokalitách, ve kterých nejsou dostupná data o podobných pozemcích pro použití porovnávacích metod. Naegeliho metoda je založena na empirickém pozorování vztahu mezi hodnotou pozemku a hodnotou nemovitosti jako celku (stavba + pozemek) a hodnotou pozemku a výnosem z nemovitosti. Naegeli definoval 8 tříd poloh s popisem pro zařazení pozemku pro různé klíče třídy polohy (*general situation, accessibility, density of occupation, quality of the building, quality of location, quality of the environment*) a na základě průměru hodnot jednotlivých kritérií přiřadil pozemku podle tabulky podíl na celkové hodnotě nemovitosti. Výsledná třída polohy 1 znamenala podíl pozemku na celkové hodnotě ve výši přibližně 6 %, ale nejlepší výsledek (výsledná třída polohy 8) by znamenal až poloviční podíl pozemku na hodnotě nemovitosti. Tento způsob byl používán v Německu a ve Švýcarsku např. úřady, bankami nebo pojišťovnami. [18]

Klíčů třídy polohy je s částečným doplněním pro poměry České republiky celkem pět a dva doplňující klíče uvádějí povyšující a redukující faktory, kterými lze zvýšit nebo snížit třídu polohy. Pěti klíči, kterým se přiřazuje na stupnici 1 až 8 (1 – nejhorší; 8 – nejlepší) podle popisu třída polohy, jsou: I – Všeobecná situace; II – Intenzita využití pozemku; III – Dopravní relace k velkoměstu; IV – Obytný sektor; V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod. [19]

V případech, ve kterých se některé klíče na pozemek nevztahují, se takové klíče do stanovení celkové třídy polohy neuvažují. Podíl pozemku na celkové hodnotě nemovitosti se pak zjistí pomocí průměru tříd polohy a tomuto průměru se podle empirické tabulky přiřadí podíl pozemku na celku (*PP*). Původní tabulka s přiřazenými podíly pozemku na celkové hodnotě dle Naegeliho pro použití v Německu a Švýcarsku je zobrazena viz Tabulka č. 2.4. [19] Ze známé hodnoty stavby na pozemku (*RC*) se pak jednoduše vypočte hodnota pozemku (*CP*) dle vztahu (8):

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} \quad (8)$$

Tabulka č. 2.4: Podíl pozemku z celkové hodnoty dle třídy polohy [10]

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Německo - Podíl pozemku z celku (%)	5	6	9	13	18	22	30	35-55
Švýcarsko - Podíl pozemku z celku (%)	6,3	12,2	18,8	25	31,2	37,5	43,8	50

## Modifikace Naegeliho metody

Metodu třídy polohy lze použít i se znalostí věcné hodnoty stavby (tedy bez pozemku) a na základě upravené tabulky s procentuálními podíly hodnotu pozemku spočítat. Další modifikovaná metoda zohledňuje ve výpočtu opotřebení staveb na základě jejich stáří a životnosti. Modifikace původní Naegeliho metody pro potřeby českého trhu s pozemky byla v devadesátých letech hojně využívána českými znalci a odhadci, a to podle Zazvonila z důvodů malých zkušeností s tržním oceňováním a díky empirickému postupu této metody. Často však z důvodů nedostatečného přihlídnutí ke specifickým metodám nebo nesprávného pojetí docházelo ke špatné interpretaci výsledků. [10]

Tabulku s hodnotami procentuálního podílu ceny pozemku na ceně celé nemovitosti upravil pro podmínky České republiky Ústav soudního inženýrství pod Vysokým učením technickým v Brně. Podíly byly rozděleny zvlášť pro provozní a obytné stavby, přičemž podíly hodnot pozemků s provozními stavbami se dle tabulky výrazně liší pro města nad 100 tisíc obyvatel, města do 100 tisíc obyvatel a ostatní obce. Tyto podíly modifikované pro použití v České republice zobrazuje Tabulka č. 2.5.

**Tabulka č. 2.5: Podíl pozemku z celkové hodnoty dle třídy polohy pro použití v České republice [19]**

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Provozní, města nad 100 tis. obyvatel	5	6,5	9	13	17,5	23	30	38
Provozní, města do 100 tis. obyvatel	4	5,2	7,2	10,4	14	18,4	24	30,4
Provozní, ostatní obce	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15	19
Obytné, S regulovaným nájemným bez provozních prostorů	1	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6	7,6

## Sametova metoda

Pro tuto metodu je důležitý termín „koeficient stavebního využití“, který udává poměr nejvyšší možné zastavitelné plochy pozemku (v součtu nadzemních podlaží) k ploše pozemku. Hodnota pozemku je pak stanovena na základě empiricky sestavené tabulky jako podíl z nákladů na vybudování stavby podle koeficientu stavebního využití, který je v souladu s koncepčním územním plánováním dané lokality. Podíl hodnoty pozemku na nákladech stavby se rozlišuje dle typu nemovitosti a její polohy. Sametova metoda již není v dnešní době pro oceňování pozemků ve větším měřítku užívána, ale nabízí využití jako metoda pro hrubší stanovení cenové hladiny pozemku. [10]

### **Subdivision Development (Investorská metoda)**

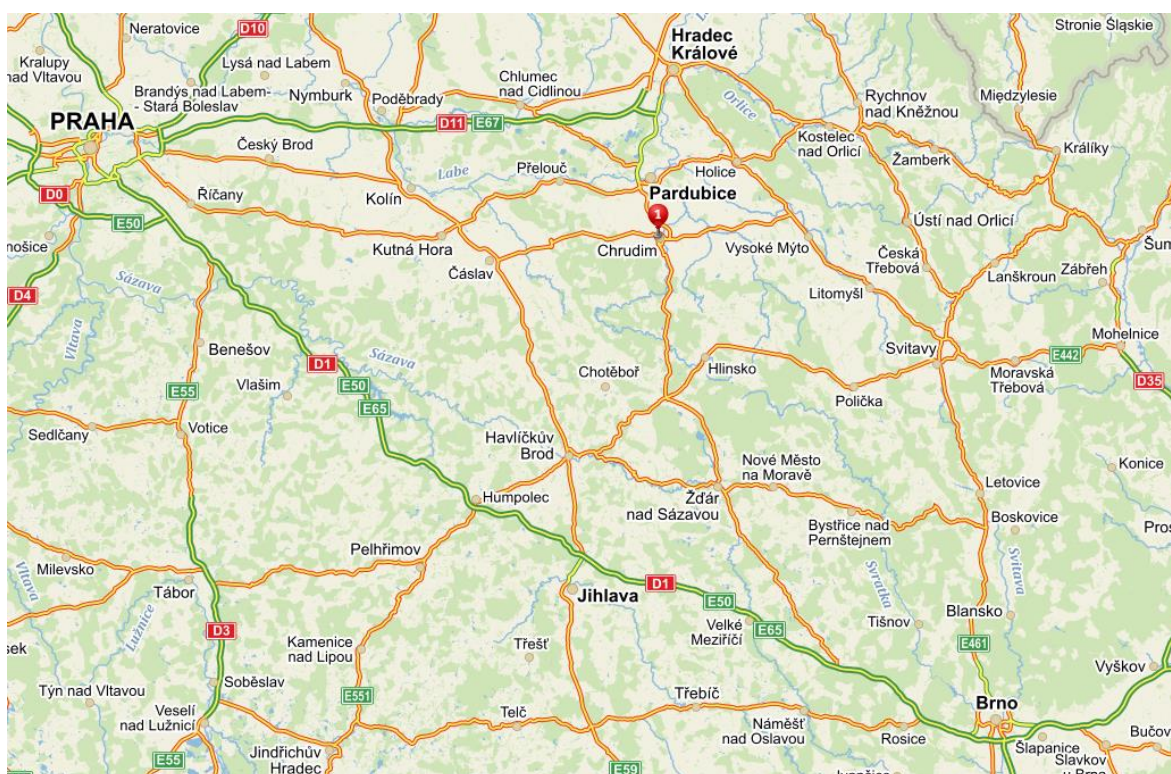
Metoda Subdivision Development nachází své využití při oceňování nezastavěných pozemků, které mají potenciál být rozděleny na více stavebních parcel. Prvním krokem metody je navržení počtu a velikosti jednotlivých parcel v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím území a právními a územními předpisy. Při návrhu a uvažování velikosti parcel se musí brát v úvahu i plocha potřebná pro vybudování inženýrských sítí, chodníků, místních komunikací atd. Další krok metody sestává z odhadu nákladů celého záměru (kromě nákladů na pořízení pozemku), které tvoří náklady na rozparcelování pozemku, náklady na samostatnou výstavbu objektu včetně jeho přípravy a náklady na marketing kvůli prodeji jednotlivých staveb. Součástí odhadu nákladů je i přiměřený zisk developera a doporučená rezerva na neočekávané skutečnosti při procesu výstavby. Závěrečným krokem je odhad cen, za které se jednotlivé nemovitosti prodají s uvážením podmínek daného trhu. Hledaná hodnota nezainvestovaného pozemku se určí jako rozdíl budoucích výnosů (transformovaných do současnosti) a celkových nákladů. [10]

## 3. Metodika

### 3.1 Popis předmětné lokality a trhu

#### 3.1.1 Popis lokality

Předmětnou lokalitou diplomové práce je město Chrudim, které leží v Pardubickém kraji, je okresním městem a po Pardubicích je s 23 102 obyvateli (k 1. lednu 2017) druhým největším městem v kraji. [20] Chrudim je vzdálená přibližně 12 km jižně od krajského města Pardubic, 35 km jižně od Hradce Králové, 110 km východně od Prahy a 120 km severozápadně od Brna.



Obrázek č. 3.1: Mapa širších souvislostí s vyznačením lokality (Zdroj: "Mapy.cz") [21]

V obci je vlaková zastávka na jednokolejné trati č. 238 - Pardubice - Havlíčkův Brod, autobusové nádraží a obec je dopravně obsluhována městskou hromadnou dopravou. Chrudim protínají dvě silnice I. třídy: ze západu na východ I/17 - Čáslav – Chrudim - Zámbrsk a ze severu na jih I/37 - Trutnov – Jaroměř – Hradec Králové – Opatovice nad Labem – Pardubice–Ohrazenice – Pardubice - Chrudim – Slatiňany – Ždírec nad Doubravou – Žďár nad Sázavou – Křižanov - Velká Bíteš. Nejbližší dálnicí je D11, která vede východním směrem z Prahy a v budoucnu by měla vést až do Hradce Králové a dále k česko-polské hranici. Obytné zóny ve městě ve většině případů nejsou zatíženy příliš vysokým hlukem z dopravy. Na konci roku 2015 byla dokončena první etapa obchvatu (Medlešice – Chrudim),

který má v budoucnu úplně odklonit tranzitní dopravu mimo zastavěnou část města. První část obchvatu vede směrem od Pardubic podél východní části města, míjí místní část Chrudimi - Vestec, pomocí estakády překlenuje údolí řeky Chrudimky a napojuje se na silnici I. třídy I/17. Z obchvatu vedou prozatím dva sjezdy do města, přičemž oba jsou vyústěny v severní části města. Druhá etapa chrudimského obchvatu (Chrudim – Slatiňany), která se napojuje v místě současného ukončení první části, bude pokračovat kolem místní části Chrudimi – Vlčnova a obce Orel a napojuje se na silnici I. třídy I/37 za zastavěnou částí města Slatiňany. V současné době probíhá výkup pozemků v plánované trase druhé etapy a posuzování vlivu stavby na životní prostředí a začátek přibližně dvouletých prací je naplánován na rok 2018. [22] Je zřejmé, že tato významná dopravní stavba bude mít vliv na ceny pozemků v jejím blízkém okolí.

Napříč městem protéká řeka Chrudimka, která se poté v Pardubicích vlévá jako levostranný přítok do Labe. Na této řece leží přehrada Seč využívaná občany města pro rekreační účely (ve vzdálenosti cca 20 km) nebo vodárenská nádrž Křižanovice, která je spolu s vrty podzemní vody u obce Podlažice zdrojem pitné vody pro místní skupinový vodovod. V severní části města se nacházejí dva městské parky a na okrajích města začínají tratě cyklostezek do okolních obcí nebo turistické tratě. Obyvatelé mohou trávit volný čas také v nedalekých rekreačních lesích Podhůra v blízkosti města Slatiňany. Chrudim leží na úpatí chráněné krajinné oblasti Železné hory a nedaleko se nachází další chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy.

Ve městě se nachází řada mateřských a základních škol a díky četnému zastoupení středních škol různého zaměření (Gymnázium Josefa Ressela, Obchodní akademie, Střední průmyslová škola strojnická, Střední odborná škola a Střední odborné učiliště obchodu a služeb, Hotelová škola Bohemia, Střední škola zdravotnická a sociální, Střední škola zemědělská a Vyšší odborná škola) dostala Chrudim přívlastek „Athény východních Čech“. Mimo vzdělávací zařízení Chrudim disponuje i vysokým počtem ostatních zařízení občanské vybavenosti, mezi která patří: nemocnice, ordinace praktických lékařů pro dospělé nebo děti a dorost, ordinace stomatologů a lékařů-specialistů, domy s pečovatelskou službou, Divadlo Karla Pippicha, Regionální muzeum, Muzeum loutkářských kultur, Muzeum barokních soch, kino, knihovna, ubytovací a stravovací zařízení, supermarkety, maloobchody i specializované prodejny. Ke sportovnímu zařízení města patří atletický stadion, tři fotbalová hřiště, zimní stadion, krytý bazén, letní koupaliště, víceúčelová sportovní hala a skatepark. Mezi významné stavby a památky města patří kostel Nanebevzetí Panny Marie a Sloup

Proměnění Páně umístěný na Resselově náměstí, Mydlářovský dům nebo Muzeum barokních soch.

Předmětnou lokalitou diplomové práce není pouze území města Chrudim, ale i jeho místní části (Medlešice, Topol, Vestec, Vlčnov), menší obce v jeho těsné blízkosti (Kočí, Orel, Rabštejnská Lhota, Sobětuchy, Tuněchody) a přilehlé město Slatiňany. Rozmístění těchto obcí a jejich vzdálenost od Chrudimi je názorné viz Obrázek č. 3.2.



Obrázek č. 3.2: Mapa předmětné lokality (Zdroj: "Mapy.cz") [21]

Mezi pamětihodnosti obcí v okolí města Chrudim patří gotický kostel svatého Bartoloměje v Kočí, Zámek Slatiňany se zámeckým parkem, Hipologické muzeum, hřebčín a Švýcárna ve Slatiňanech nebo zřícenina hradu Rabštejn. Údaje o místních částech Chrudimi a dalších obcích předmětné lokality (počet obyvatel, rozloha katastrálního území a počet parcel, vzdálenost do centra Chrudimi) zobrazuje následující Tabulka č. 3.1.

**Tabulka č. 3.1: Údaje o místních částech Chrudimi a dalších obcích předmětné lokality**

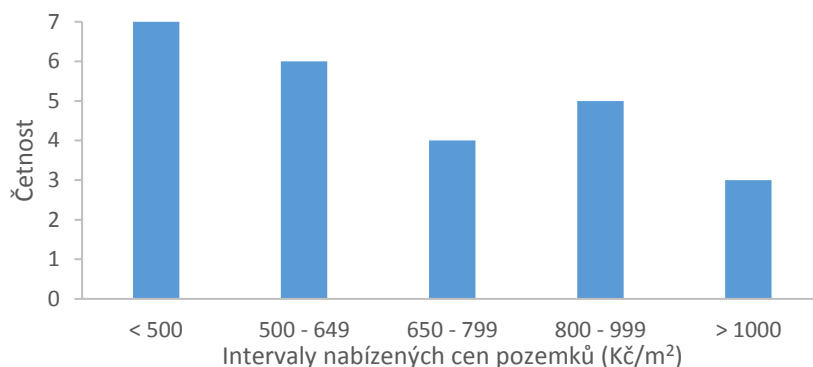
Obec/ Místní část	Počet obyvatel (k 1. 1. 2017) [20]	Rozloha k.ú. (ha) [23]	Počet parcel v k.ú. [23]	Vzdálenost do centra Chrudimi
Chrudim	23 102	2 072	15 807	-
Medlešice		349	1 206	4,1 km
Topol		463	826	4,1 km
Vestec		248	283	3,0 km
Vlčnov		190	543	3,5 km
Kočí	624	706	1 577	5,4 km
Orel	768	644	1 901	6,9 km
Rabštejnská Lhota	771	358	1 125	6,9 km
Slatiňany	4 206	702	3 962	5,1 km
Sobětuchy	961	382	1 704	4,2 km
Tuněchody	624	658	2 108	5,9 km



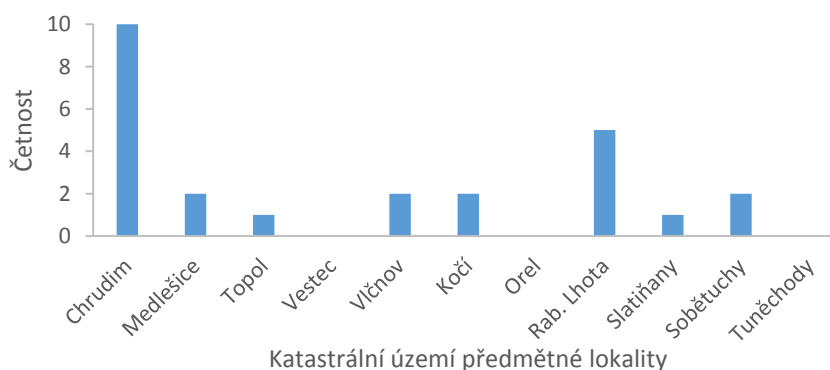
### 3.1.2 Popis a analýza trhu s nemovitostmi v předmětné lokalitě

Cenová hladina stavebních pozemků se dle průzkumu inzertního serveru Sreality.cz z dubna 2017 pohybuje v Pardubickém kraji kolem 950,- Kč/m<sup>2</sup> a průměrná plocha kupovaného pozemku činí 1 301 m<sup>2</sup>. Cenou za m<sup>2</sup> pozemku se Pardubický kraj řadí mezi jeden z nejlevnějších v České republice, levnější pozemky byly v průměru dostupné už jen v Ústeckém a Moravskoslezském kraji (dle průzkumu serveru Sreality.cz). [24]

Během zpracování diplomové práce (duben 2017) obsahovala tehdy aktuální nabídka na serveru Sreality.cz v předmětné lokalitě více než 100 pozemků k prodeji na území okresu Chrudim. Předmětná lokalita byla zastoupena v 25 případech, z čehož 10 pozemků bylo nabízeno na území města Chrudim. Histogram četností zastoupení v cenových intervalech a četnost zastoupení jednotlivých katastrálních území předmětné lokality je zobrazen na grafech níže. [25]



**Graf č. 3.1: Histogram četností zastoupení cen pozemků v intervalech**



**Graf č. 3.2: Četnost zastoupení jednotlivých katastrálních území**

Představu o cenách stavebních pozemků může poskytnout také databáze České společnosti certifikovaných odhadců majetku, která obsahuje tržní ceny pozemků v obcích České republiky (v takových obcích, které nemají zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků). Velkou výhodou této databáze je skutečnost, že pravidelně dochází k aktualizaci cen a zadávané údaje jsou verifikovány kompetentními osobami (členové znaleckých

výborů) v příslušných lokalitách. Přes častou aktualizaci jsou ale data obcí v předmětné lokalitě již pět let stará, a je proto nutné tuto skutečnost uvažovat. Pouze v obci Orel došlo k poslední změně v databázi v letošním roce.

Tržní ceny pozemků jsou uvedeny v minimální a maximální výši pro jednotlivá katastrální území a pro města jsou rozdělené do kategorií podle převažujícího typu zástavby (*Centrální a hlavní obchodní ulice; Převážně obytné budovy nebo budovy veřejného zájmu; Převážně rodinné domy; Převážně sídlištní zástavba; Převážně průmyslová nebo zemědělská zástavba; Převážně komerční obchodní zástavba; Převážně rekreační zástavba; Převážně lázeňská zástavba; Pozemky pro výstavbu rodinných domů*). U menších obcí a místních částí měst jsou oceněny pozemky kategorie „Převážně rodinné domy“ s cenami rozdělenými do lepší, běžné a horší kategorie této zástavby. Následující Tabulka č. 3.2 zobrazuje minimální a maximální odhady tržních hodnot pozemků v zástavbě, kde převažují rodinné domy, dle databáze České společnosti certifikovaných odhadců majetku.

**Tabulka č. 3.2: Ceny pozemků v předmětné lokalitě dle České společnosti certifikovaných odhadců majetku [26]**

Katastrální území		Převážně rodinné domy			Pozemky pro výstavbu rodinných domů
		lepší	běžné	horší	
Chrudim	max	2 800	2 200	1 400	2 800
	min	2 200	1 400	800	1 200
Medlešice	max	900	700	500	-
	min	700	500	300	-
Topol	max	700	550	400	-
	min	550	400	200	-
Vestec u Chrudimi	max	550	390	220	-
	min	390	220	150	-
Vlčnov u Chrudimi	max	750	570	390	-
	min	570	390	220	-
Kočí	max	890	690	450	-
	min	690	450	350	-
Orel	max	750	-	-	900
	min	-	-	500	800
Rabštejská Lhota	max	950	780	640	-
	min	780	610	430	-
Slatiňany	max	1 200	900	600	650
	min	900	600	400	250
Sobětuchy	max	1 300	1 100	940	-
	min	1 100	940	700	-
Tuněchody	max	550	450	380	-
	min	450	380	320	-

Nejdražší pozemky jsou podle předpokladu v katastrálním území města Chrudim, za kterým následuje obec Sobětuchy a druhé město v předmětné lokalitě Slatiňany. Ceny běžných pozemků v obcích Kočí a Rabštejnská Lhota a místní části Medlešice se pohybují kolem 500,- až 700,- Kč/m<sup>2</sup>, ale v případě lepších pozemků mohou ceny dosahovat výše téměř až 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Ceny pozemků ve zbylých obcích a místních částech (Orel, Vestec, Vlčnov, Topol, Tuněchody) se v průměru pohybují kolem 500,- Kč/m<sup>2</sup> a v zásadě nepřesahují hranici 700,- Kč/m<sup>2</sup>. Tabulka č. 3.3 zobrazuje ceny pozemků ve městech Chrudim a Slatiňany i v jiných kategoriích převažující zástavby. [26]

**Tabulka č. 3.3: Ceny pozemků v Chrudimi a Slatiňanech v dalších kategoriích převažující zástavby [26]**

Katastrální území		Centrální a hlavní obchodní ulice	Převážně obytné budovy nebo budovy veřejného zájmu	Převážně sídlištní zástavba	Převážně průmyslová nebo zemědělská zástavba	Převážně komerční obchodní zástavba	Převážně rekreační zástavba
Chrudim	max	3 000	1 100	650	950	1 900	500
	min	1 500	700	400	400	700	150
Slatiňany	max	750	500	420	300	500	300
	min	450	300	250	100	300	120

Podle dat Českého statistického úřadu se průměrné kupní ceny stavebních pozemků na území okresu Chrudim mezi lety 2013-2015 pohybovaly ve velmi širokém rozmezí 190,- Kč/m<sup>2</sup> (v obcích do 1 999 obyv.) až 1 374,- Kč/m<sup>2</sup> (v obcích s 10 000 obyv. a více). Tyto údaje Českého statistického úřadu korespondují spíše se spodní hranicí cen horších pozemků dle databáze České společnosti certifikovaných odhadců majetku a pro malé obce velmi podhodnocují tržní hodnotu stavebních pozemků. Odhadní ceny, relativní cenovou hladinu, kupní ceny v jednotlivých letech i za celé období 2013-2015 zobrazuje Tabulka č. 3.4. [27]

**Tabulka č. 3.4: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků (Kč/m<sup>2</sup>) dle dat ČSÚ [27]**

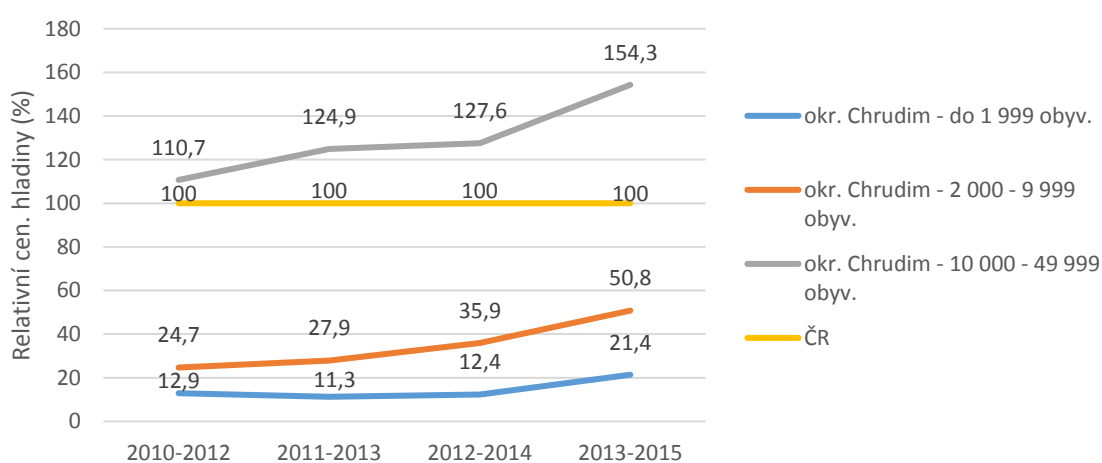
Okres	Velikost obcí (obyv.)	Odhadní cena	Kupní cena	Relativní cenová hladina (ČR = 100 %)	Kupní ceny v letech		
					2013	2014	2015
Chrudim	do 1 999	167	190	21,4 %	106	242	211
	2 000 - 9 999	398	453	50,8 %	352	580	396
	10 000 - 49 999	1 151	1 374	154,3 %	1 813	770	1 157

Tabulka č. 3.5 zobrazuje vývoj průměrných kupních cen stavebních pozemků v okrese Chrudim v obdobích mezi lety 2010-2015. Názorný je růst cen stavebních pozemků

v kategorii obcí mezi 2 000 a 9 999 obyvateli, naopak v kategorii větších měst je v posledních sledovaných obdobích zaznamenáván pokles cen. Pokles cen je možné sledovat i u nejmenší kategorie do 1 999 obyvatel, ale v posledním sledovaném období došlo k jejich nárůstu. [28]

**Tabulka č. 3.5: Vývoj průměrných kupních cen stavebních pozemků [28]**

Okres	Velikost obcí (obyv.)	Kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
		2010-2012	2011-2013	2012-2014	2013-2015
Chrudim	do 1 999	179	154	140	190
	2 000 - 9 999	342	379	405	453
	10 000 - 49 999	1 534	1 698	1 439	1 374



**Graf č. 3.3: Vývoj relativních cenových hladin v okrese Chrudim [28]**

Vývoj relativních cenových hladin pro kategorie obcí v okrese Chrudim v porovnání s celorepublikovými cenami zobrazuje Graf č. 3.3. Všechny kategorie vykazují rostoucí trend a výrazný nárůst relativní cenové hladiny v posledním období.

Zemědělské pozemky se v České republice k období března 2017 v průměru obchodovaly v rozmezí 20,- až 30,- Kč/m<sup>2</sup>. [29] V minulém roce dosáhla průměrná tržní cena zemědělské půdy výše 20,41 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž oproti roku 2015 došlo k více než 25% nárůstu. Vývoj tržních cen zemědělských pozemků od roku 2004 vykazuje v každém roce meziroční růst (od roku 2014 vždy dvouciferný meziroční růst) a do budoucna lze rostoucí trend rovněž předpokládat, ovšem ne tak výrazný jako v posledních letech. [30]

Projekt „Cenová mapa půdy“ zobrazuje rozmezí tržních cen (hodnot) zemědělské půdy pro zadaná katastrální území v České republice včetně vypsání případů, ve kterých bývá hodnota zemědělských pozemků zpravidla vyšší nebo nižší. Tabulka č. 3.6 zobrazuje rozmezí tržních cen (hodnot) zemědělských pozemků pro katastrální území předmětné lokality.

**Tabulka č. 3.6: Tržní ceny (hodnoty) zemědělských pozemků v předmětné lokalitě [31]**

Katastrální území	Tržní cena půdy pro zadanou lokalitu (Kč/m <sup>2</sup> )	
	od	do
Chrudim	30,-	45,-
Kočí	30,-	44,-
Medlešice	33,-	48,-
Orel	26,-	39,-
Rabštejnská Lhota	21,-	31,-
Slatiňany	28,-	42,-
Sobětuchy	25,-	37,-
Topol	32,-	47,-
Tuněchody	29,-	42,-
Vestec u Chrudimi	31,-	46,-
Vlčnov u Chrudimi	29,-	43,-

Pro potřeby diplomové práce a představu o reálných cenách pozemků v lokalitě byl proveden sběr dat, která obsahovala sjednané ceny pozemků, a to na základě konzultací se starosty některých obcí předmětné lokality, znalcem (v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí) a certifikovaným odhadcem majetku pro tržní oceňování staveb a pozemků, který působí v předmětné lokalitě a zástupci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „ČÚZK“). Tato data jsou uvedena a podrobněji popsána v další podkapitole.

### 3.2 Referenční ceny pozemků

Největší objem sjednaných cen pozemků v minulosti byl získán díky datům poskytnutých od ČÚZK, kdy pro potřeby práce bylo požádáno o data v katastrálních územích předmětné lokality. Na základě vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů a následné žádosti o výdej dat z katastru nemovitostí v elektronické podobě byla v dubnu 2017 od ČÚZK poskytnuta data za období leden 2015 až březen 2017 v celkem 10 katastrálních územích předmětné lokality (Chrudim, Kočí, Medlešice, Orel, Slatiňany, Sobětuchy, Topol, Tuněchody, Vestec u Chrudimi, Vlčnov u Chrudimi). Poskytnutá data obsahovala identifikační čísla řízení, listiny a nemovitostí, údaje o katastrálním území, čísla řízení, data podání a zplatnění, **ceny z listiny**, typy nemovitostí (BUD/JED/PAR), čísla nemovitostí (nejčastěji číslo parcely včetně označení toho, zda je parcela stavební a zda je její součástí budova) a druhy listin v rámci řízení (Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.)/ Smlouva darovací/ Smlouva kupní/ Smlouva o zákazu zcizení/ Smlouva o zániku věcného břemene/ Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná/ Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná/ Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z./ Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu). Tabulka č. 3.7 zobrazuje počty řízení a nemovitostí, kterých se řízení týkala a celkové ceny v jednotlivých katastrálních územích.

**Tabulka č. 3.7: Údaje o řízeních s nemovitostmi v předmětné lokalitě v období leden 2015 - březen 2017**

Katastrální území	2015 (I - XII)			2016 (I - XII)			2017 (I – III)		
	Počet řízení	Počet nemov.	Suma - Cena z listiny (Kč)	Počet řízení	Počet nemov.	Suma - Cena z listiny (Kč)	Počet řízení	Počet nemov.	Suma - Cena z listiny (Kč)
Chrudim	389	700	488 886 637	442	801	605 764 808	98	203	118 695 453
Kočí	18	45	9 465 544	21	50	12 046 249	7	17	3 971 810
Medlešice	18	65	11 639 920	11	30	6 051 033	1	4	3 150 000
Orel	25	96	10 177 433	37	116	16 979 259	5	15	1 803 100
Slatiňany	50	114	36 663 173	69	128	42 452 736	16	33	8 462 077
Sobětuchy	27	53	29 865 715	30	91	29 555 539	3	5	2 361 000
Topol	9	26	9 730 625	12	31	8 645 351	2	6	3 880 000
Tuněchody	26	75	9 962 056	14	39	10 663 332	1	3	19 000
Vestec u Chrudimi	2	9	567 370	2	6	2 195 000	0	0	0
Vlčnov u Chrudimi	4	20	2 755 200	20	41	4 008 685	1	3	1 000 000
<b>Celkem</b>	<b>568</b>	<b>1 203</b>	<b>609 713 673</b>	<b>658</b>	<b>1 333</b>	<b>738 361 992</b>	<b>134</b>	<b>289</b>	<b>143 342 440</b>

Dle očekávání došlo k největšímu počtu transakcí na katastrálním území města Chrudim, za kterým následují katastrální území města Slatiňany a obce Orel, kde

kromě klasického obchodu s nemovitostmi docházelo ve větším měřítku i k vykupování pozemků kvůli stavbě chrudimského obchvatu. Vedle jediných dvou měst v lokalitě (Chrudim, Slatiňany) byl, co se týče celkové hodnoty transakcí, poměrně rušný i trh s nemovitostmi v obci Sobětuchy, kde roční transakce dosahovaly v součtu výše téměř 30 mil. Kč. Následující Tabulka č. 3.8 zobrazuje průměrnou cenu jednoho řízení a průměrný počet nemovitostí v rámci jednoho řízení v jednotlivých katastrálních územích předmětné lokality. Průměrná cena v rámci jednoho řízení se v předmětné lokalitě pohybovala kolem 1 100 000,- Kč a předmětem řízení byly v průměru přibližně dvě nemovitosti. Tyto průměrné hodnoty jsou velmi ovlivněny údaji katastrálního území Chrudim. Bez dat k.ú. Chrudim průměrná cena řízení nepřesahuje 700 000,- Kč a v průměru řízení obsahuje 2,5 až 2,8 nemovitostí.

**Tabulka č. 3.8: Poměr ceny k řízení a počtu nemovitostí k řízení**

Katastrální území	Cena na řízení			Počet nemovitostí na řízení		
	2015 (I-XII)	2016 (I-XII)	2017 (I-III)	2015 (I-XII)	2016 (I-XII)	2017 (I-III)
Chrudim	1 256 778 Kč	1 370 509 Kč	1 211 178 Kč	1,8	1,8	2,1
Kočí	525 864 Kč	573 631 Kč	567 401 Kč	2,5	2,4	2,4
Medlešice	646 662 Kč	550 094 Kč	3 150 000 Kč	3,6	2,7	4,0
Orel	407 097 Kč	458 899 Kč	360 620 Kč	3,8	3,1	3,0
Slatiňany	733 263 Kč	615 257 Kč	528 880 Kč	2,3	1,9	2,1
Sobětuchy	1 106 138 Kč	985 185 Kč	787 000 Kč	2,0	3,0	1,7
Topol	1 081 181 Kč	720 446 Kč	1 940 000 Kč	2,9	2,6	3,0
Tuněchody	383 156 Kč	761 667 Kč	19 000 Kč	2,9	2,8	3,0
Vestec u Chrudimi	283 685 Kč	1 097 500 Kč	-	4,5	3,0	-
Vlčnov u Chrudimi	688 800 Kč	200 434 Kč	1 000 000 Kč	5,0	2,1	3,0
<b>Celkem</b>	<b>1 073 440 Kč</b>	<b>1 122 131 Kč</b>	<b>1 069 720 Kč</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>

Uvedená cena z listiny byla často společná v rámci jednoho řízení pro více nemovitostí (parcel), a tak referenční ceny pozemků v Kč/m<sup>2</sup> byly zjištěny vydělením ceny celkovou plochou pozemků, kterých se dané řízení týkalo. Řízení, jejichž předmětem byla koupě pozemků ve více katastrálních územích (z nichž některá nebyla ani předmětnou lokalitou práce), většinou nebyla brána v potaz. Velká řada prodejů nemovitostí měla za předmět celek pozemek + stavba. Takové ceny by bylo nutné upravit pomocí odhadu hodnoty stavby a tuto hodnotu od celkové ceny nemovitosti odečíst, a proto byla vybrána pouze taková řízení, která se týkala koupí nezastavěných pozemků. Příliš nízké nebo vysoké ceny, které indikovaly sjednání koupě nemovitostí za mimořádných okolností, nebyly pro potřeby práce brány v potaz. Pozemky, které mají více vlastníků s různými podíly, také ve

většinu případů nebyly uvažovány, protože z poskytnutých dat ČÚZK nebylo zřejmé, jaký podíl byl v rámci daného řízení kupován.

Ceny pozemků v katastrálních územích obcí Sobětuchy (hlavním zdrojem data ČÚZK) a Rabštejnská Lhota byly konzultovány se starosty obcí. Dalším zdrojem cen pozemků z různých obcí v předmětné lokalitě byly konzultace se znalcem a certifikovaným odhadcem majetku pro tržní oceňování staveb a pozemků. Na základě těchto konzultací byly zjištěny další ceny stavebních pozemků sjednané v minulosti v obcích Kočí, Rabštejnská Lhota a Sobětuchy.

V době zpracování práce docházelo ve městě Chrudim k nabídce 28 pozemků v části Markovice v lokalitě U Kostela (okraj města), jejichž vlastníkem bylo město a nabízené ceny tak šlo považovat za skutečně realizované v rámci budoucího prodeje. Pozemky byly určeny k zástavbě rodinnými domy pro individuální bydlení a v jejich rámci byly v průběhu roku 2017 budovány komunikace a inženýrské sítě. Cena pozemků se v době zpracování práce pohybovala mezi 1 280,- a 1 315,- Kč/m<sup>2</sup>. Levnější cena za metr čtvereční platila pro pozemky při zaplacení zálohy v celé výši ceny pozemku a dražší cena při zaplacení zálohy v poloviční výši ceny pozemku. Od začátku června 2017 se ceny pozemků zvýšily na 1 340,- Kč/m<sup>2</sup>. Na začátku května 2017 bylo k dispozici ještě 7 pozemků, 10 bylo rezervováno a u 11 byla sepsána smlouva o smlouvě budoucí kupní. [32]



### 3.3 Sestavení tabulky pro ocenění testováním porovnáním

Metoda testování porovnáním je popsána v podkapitole 2.3.4 a z výše uvedených obecně platných principů v oblasti trhu s nemovitostmi vychází i sestavení tabulky pro potřeby této práce v předmětné lokalitě (město Chrudim a jeho blízké okolí).

Základním typem pozemku, od kterého se budou odvíjet relativní cenové hladiny ostatních typů pozemku, byl zvolen stavební pozemek pro individuální zástavbu v malých obcích předmětné lokality a místních částech města Chrudim včetně města Slatiňany, ve kterém byly sjednané ceny stavebních pozemků obdobné jako v malých obcích a místních částech Chrudimi. Tento typ byl čteně zastoupen v datech poskytnutých ČÚZK a je tak možné i s přihlédnutím k dalším zdrojům poměrně spolehlivě určit jeho průměrnou tržní hodnotu. Vedle stavebních pozemků určených k zástavbě rodinnými domy byly v menší míře předmětem koupě i pozemky, které sousedily s již zastavěnými pozemky a svou velikostí nebyly vhodné k zástavbě, ale vhodně rozšiřovaly stávající pozemky vlastníka a jejich cena byla srovnatelná se zastavitelnými stavebními pozemky. Ceny stavebních pozemků v malých obcích podle dat z katastru nemovitostí byly srovnatelné, pokud se nacházely na okraji nebo ve středu obcí, a proto byly pro testování porovnáním uvažovány dohromady.

Cenové hladiny ostatních typů pozemků byly stanoveny v intervalech v procentuálním poměru k základnímu typu pozemku zejména na základě znalosti sjednaných kupních cen v minulosti (data ČÚZK, odborné konzultace, nabídky obcí), nabízených cen nemovitostí v předmětné oblasti (s přihlédnutím k tomu, že se jedná o nabídky), principů v oblasti trhu s nemovitostmi, faktorů, které mají vliv na hodnotu pozemku, a přihlédnutí k tabulce z publikace Odhad hodnoty pozemků od Zazvonila, která je v této práci uvedena v podkapitole 2.3.4.

Ceny stavebních pozemků (většinou zainvestovaných, připravených na individuální zástavbu rodinnými domy) v malých obcích předmětné lokality o velikosti do 1 000 obyvatel (Kočí, Orel, Rabštejnská Lhota, Sobětuchy, Tuněchody) včetně místních částí města Chrudim (Medlešice, Topol, Vestec, Vlčnov) a města Slatiňany se dle dat z katastru nemovitostí v roce 2015 pohybovaly v širokém rozmezí od 563,- Kč/m<sup>2</sup> do 1 302,- Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2016 byla situace na trhu podobná a sjednané ceny nabývaly hodnot od 525,- Kč/m<sup>2</sup> do 1 139,- Kč/m<sup>2</sup>. Na základě dalších konzultací byly identifikovány ceny zainvestovaných stavebních pozemků v obci Kočí ve výši 830,- Kč/m<sup>2</sup>, v obci Sobětuchy ve výši 900,- a 1 067,- Kč/m<sup>2</sup>, v obci Rabštejnská Lhota ve výši 580,- a 628,- Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku.

Soubor dat stavebních pozemků v obcích předmětné lokality (bez města Chrudim) dle dat ČÚZK a dalších zdrojů obsahoval celkem 43 údajů o cenách pozemků. Tyto údaje byly použity pro stanovení základní ceny pro testování porovnáním a rozsahu cen pro typ pozemku „Stavební pozemky pro zástavbu rodinnými domy - ostatní obce a místní části Chrudimi“. Aritmetický průměr sjednaných cen tohoto souboru dat nabýval hodnoty 862,- Kč/m<sup>2</sup> a byl podobný mediánu souboru, který měl hodnotu 850,- Kč/m<sup>2</sup> (zejména kvůli vysoké četnosti obchodovaných pozemků s touto cenou v obci Orel v roce 2016). Směrodatná odchylka souboru dat měla hodnotu 178,- Kč/m<sup>2</sup>.

Základní tržní hodnota, která slouží jako základní cenová hladina ve výši 100 % pro zjištění tržních hodnot ostatních typů pozemků, byla na základě souboru dat s cenami stavebních pozemků stanovena **ve výši 850,- Kč/m<sup>2</sup>** s rozmezím  $\pm 20 \%$ , tedy 80 – 120 % (680,- Kč/m<sup>2</sup> – 1 020,- Kč/m<sup>2</sup>). Tato hodnota v zásadě koresponduje s údaji uvedenými v podkapitole 3.1.2, kde pro menší obce předmětné lokality Česká společnost certifikovaných odhadců majetku v případě lepších pozemků pro zástavbu rodinných domů uvádí hodnoty v podobném rozmezí.

Ceny stavebních pozemků na území města Chrudim se od začátku roku 2015 do března 2017 pohybovaly přibližně v rozmezí 725,- až 1 727,- Kč/m<sup>2</sup>. Referenčních pozemků bylo vybráno z dat ČÚZK celkem 15, z nichž téměř všechny byly dobře dostupné, v lokalitách na okraji města, určené k individuální zástavbě. Aritmetickým průměrem tohoto souboru byla hodnota 1 095,- Kč/m<sup>2</sup> se směrodatnou odchylkou 295,- Kč/m<sup>2</sup> a medián činil 1 112,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato data vhodně potvrzuje nabídka města Chrudim, která obsahovala zainvestované stavební pozemky v části Markovice v rozmezí 1 280,- až 1 315,- Kč/m<sup>2</sup>. Na základě těchto cen bylo určeno rozmezí cen pro stavební pozemky na okraji města Chrudim jako 110 – 150 %. Na základě obecných principů lze očekávat vyšší hodnotu pozemků určených k zastavění více stavbami nebo jednotkami, stejně tak pozemky v centru obce, které jsou většinou ale zastavěné. Jejich rozmezí je tak na základě znalosti cen stavebních pozemků na okraji obce a s přihlédnutím k tabulce z publikace Zavvonila stanoveno mezi 130 až 160 % pro stavební pozemky určené pro zástavbu s více jednotkami a pro pozemky v centru města v rozmezí 160 % a více.

Pozemky v průmyslových oblastech byly v menší míře prodávány ve městě Chrudim a jejich cena se pohybovala v rozmezí 600,- až 700,- Kč/m<sup>2</sup>. Ve vztahu k základní ceně 850,- Kč/m<sup>2</sup> tak pozemky v průmyslových oblastech budou v tabulce nabývat rozmezí 70 - 85 %. Levnějším typem pozemků byly zahrady v okrajových částech Chrudimi nebo i v malých obcích předmětné lokality. Tyto pozemky se kromě polohy na okraji obcí často

vyznačovaly i horší dopravní dostupností a v průměru se obchodovaly za 450,- Kč/m<sup>2</sup>. Maximální cena souboru 15 pozemků nabývala hodnoty 893,- Kč/m<sup>2</sup> a nejnižší cena 134,- Kč/m<sup>2</sup>, ale jednalo se o ojedinělé ceny daleko od průměru cen podobných pozemků. Většina případů se pohybovala mezi 400,- a 500,- Kč/m<sup>2</sup>, medián souboru měl hodnotu 441,- Kč/m<sup>2</sup>. Rozsah tohoto typu pozemku je na základě znalosti dosažených cen stanovený mezi 50 a 60 %.

Poslední sledovanou kategorií jsou zemědělské pozemky, které byly pro potřeby práce rozděleny na pozemky, které se nacházely daleko od zastavěných částí obcí, případně měly horší tvar, a na pozemky umístěné blízko zastavěných částí obcí, rozdělených na pozemky blízko zástavby města Chrudim a blízko zástavby ostatních obcí a místních částí města Chrudim. Zemědělské pozemky nacházející se blízko zastavěným částem obce mají určitý potenciál budoucí zástavby, a proto lze jejich tržní hodnotu uvažovat vyšší. V souvislosti s výkupy pozemků kvůli výstavbě chrudimského obchvatu došlo k vyšší aktivitě na trhu s pozemky v katastrálních územích Chrudim, Vlčnov u Chrudimi, Orel nebo Slatiňany. Pro potřeby práce nebyly tyto transfery uvažovány z důvodu vyšších cen a svým charakterem neodpovídaly běžným tržním podmínkám. Průměrná cena zemědělských pozemků vzdálených od zastavěné části obcí byla podle sjednaných cen asi 30 referenčních pozemků v předmětné lokalitě 20,- Kč/m<sup>2</sup> a rozsah cen těchto pozemků je tak stanoven nižší než 5 %. Zemědělské pozemky v blízkosti zástavby menších obcí a místních částí Chrudimi se v průměru prodávaly za 65,- Kč/m<sup>2</sup> a v blízkosti města Chrudim za 120,- Kč/m<sup>2</sup>. Průměrné ceny a menší rozptyl cen těchto typů pozemků reflektují i stanovené rozsahy v intervalu 3 až 10 % pro menší obce a 3 – 15 % pro město Chrudim.

Tabulka č. 3.9 zobrazuje výše stanovené rozsahy odhadovaných hodnot ve vztahu k základní hodnotě v závislosti na segmentu trhu. Na základě této tabulky bude v další kapitole aplikována metoda testování porovnáním a její použití porovnáváno s ostatními metodami.

**Tabulka č. 3.9: Tabulka pro oceňování pozemků metodou testování porovnáním**

č.	Vybraný segment trhu	Rozsah
1	Zemědělské pozemky - daleko od zastavěné části obce nebo města, případně horší tvar pozemku	< 5 %
2	Zemědělské pozemky - ostatní obce a místní části Chrudimi – blízko zastavěné části obce	3 - 10 %
3	Zemědělské pozemky – město Chrudim – blízko zastavěné části města	3 - 15 %
4	Zahrady	50 - 60 %
5	Pozemky v průmyslových oblastech – město Chrudim	70 - 85 %

6	Stavební pozemky pro samotnou zástavbu rodinnými domy - ostatní obce a místní části Chrudimi, okraj i střed obcí	80 - 120 %
7	Stavební pozemky pro zástavbu rodinnými domy – město Chrudim, okraj města	110 - 150 %
8	Stavební pozemky pro zástavbu bytovými domy – město Chrudim, okraj města	130 – 160 %
9	Stavební pozemky pro zástavbu rodinnými nebo bytovými domy – město Chrudim, centrum města	≥ 160 %

#### 4. Případové studie oceňování pozemků pomocí odlišných metod

Obsahem následující kapitoly práce je ocenění vybraných pozemků předmětné lokality pomocí aplikovatelných metod, které byly popsány v podkapitole 2.3. Pozemků bylo vybráno celkem pět a to tak, aby svým charakterem zastoupily nejčastěji obchodované typy pozemků v předmětné lokalitě. Tyto konkrétní pozemky jsou identifikovány a popsány v následující podkapitole.

Pro pozemky bude nejprve určena cena zjištěná podle Oceňovací vyhlášky a pro určení tržní hodnoty pozemků budou použity metody na bázi porovnávacího, výnosového a reziduálního přístupu. Konkrétní porovnávací metodou bude přímé porovnání prostřednictvím kvantitativní analýzy. Cenová mapa není pro žádnou z obcí předmětné lokality zpracována, tudíž nemůže být použita a aplikace modifikované indexové metody naráží na nedostupnost počítačového programu pro zjištění směrné ceny za m<sup>2</sup> pozemku a výpočet jednotlivých indexů. Testování porovnáním bude aplikováno na základě tabulky sestavené v podkapitole 3.3.

Použitou výnosovou metodou bude přímá kapitalizace a to pro zemědělské pozemky, protože je pro ně poměrně jednoduché odhadnout výši potenciálního pachtovného. Pachtovné je znovuzavedeným pojmem v Občanském zákoníku a objevuje se v § 2332 odst. 1 zákona, který uvádí: „*Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.*“ [3] Jedná se tedy v podstatě o nájemné zemědělského pozemku.

Pro porovnání metody testování porovnáním s některou z metod založenou na reziduálním principu bude aplikována modifikovaná Naegeliho metoda pro vybraný zastavěný pozemek v centru města Chrudim.

## 4.1 Výběr pozemků

Pro tuto část bylo náhodně vybráno celkem pět pozemků předmětné lokality, které se lišily svým charakterem dle tabulky sestavené pro testování porovnáním. Prvním vybraným segmentem trhu je stavební pozemek pro zástavbu rodinnými domy na okraji města Chrudim, jehož hodnota by se měla pohybovat v rozmezí 110 – 150 % základní ceny (850,- Kč/m<sup>2</sup>), tedy od 935,- Kč/m<sup>2</sup> do 1 275,- Kč/m<sup>2</sup>.

Konkrétní pozemek pro ocenění se nachází v katastrálním území Chrudim, v jižní části města Vlčí hora s parcelním číslem 1991/32. Pozemek má obdélníkový tvar, je dobře dopravně dostupný a s vysokou pravděpodobností i zasít'ovaný. V katastru nemovitostí není evidováno žádné omezení vlastnického práva, celková výměra pozemku je 1 221 m<sup>2</sup>, druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí je orná půda, [33] ale podle výkresu základního členění území Územního plánu města Chrudim se jedná o zastavěné území, a tak jej lze považovat za stavební pozemek. [34] Druhým vybraným segmentem trhu je rovněž pozemek stavební pro samotnou zástavbu rodinnými domy, který se nachází v některé z menších obcí předmětné lokality nebo místních částí města Chrudim. Tento typ pozemku byl stanovený jako referenční pozemek pro testování porovnáním se základní cenou 850,- Kč/m<sup>2</sup> s rozmezím 80 až 120 %. Vybraný pozemek s parcelním číslem 498/60 se nachází na okraji obce Orel v části obce se zástavbou rodinných domů. Pozemek není zatížen věcným břemenem, celková výměra pozemku je 998 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí je evidovaný jako orná půda [33] a dle mapové přílohy územního plánu obce Orel se jedná o zastavitelné území. [35]

Tabulka sestavená pro předmětnou lokalitu pro metodu testování porovnáním bude aplikována i na zemědělské pozemky a to jak v blízkosti, tak i vzdálené od zastavěné části obce. Podle tabulky by hodnota zemědělských pozemků vzdálených od sídel neměla přesáhnout 5 % základní ceny, hodnota zemědělských pozemků v blízkosti malých obcí by se měla pohybovat mezi 3 až 10 % a hodnota zemědělských pozemků v blízkosti města Chrudim mezi 3 až 15 %. Jako zemědělský pozemek ve větší vzdálenosti od zastavěné části obce byl vybrán pozemek s parcelním číslem 1655 v katastrálním území Kočí. Pozemek není zatížen žádnými omezeními vlastnického práva, jeho tvar je podlouhlý a výměra činí 8 861 m<sup>2</sup>. Spolu s jeho větší vzdáleností od zastavěné části se pojí i horší dopravní dostupnost. Druhým zemědělským pozemkem vybraným pro ocenění je pozemek v blízkosti zastavěné části města Chrudim s parcelním číslem 2253 o celkové výměře 11 658 m<sup>2</sup>. Rovněž tento pozemek není zatížen žádnými omezeními vlastnického práva. [33] Pozemek

se nachází v blízkosti komunikace na hraně zastavitelné plochy dle výkresu základního členění území Územního plánu města Chrudim. [34]

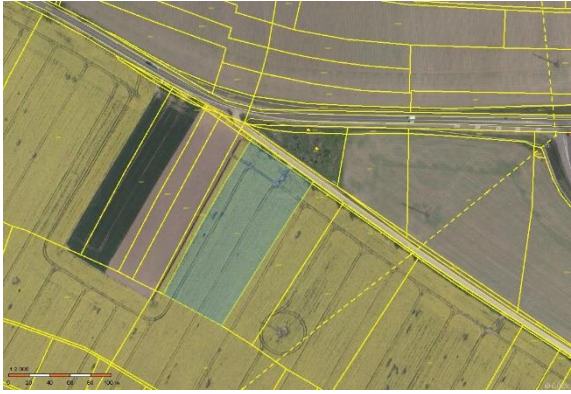
Posledním vybraným pozemkem je zastavěný pozemek s parcelním číslem st. 147 o výměře 527 m<sup>2</sup> nacházející se v samotném centru města Chrudim. Pozemek se nachází na rohu Resselova náměstí a kolem domu vede z náměstí Štěpánkova ulice. Druhem pozemku evidovaným v katastru nemovitostí je zastavěná plocha a nádvoří a v rámci nemovitosti nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. [33] Na pozemku stojí objekt městského domu – Suchorad, který je kulturní památkou a nachází se v památkové zóně města. Stupeň památkové hodnoty je klasifikován jako hodnotný a význam památkové hodnoty jako regionální. Tento goticko-renesanční objekt je památkově chráněn již od května roku 1958. [36] V přízemí objektu se nachází pobočka pošty, vyšší patra objektu jsou využívána jako kanceláře. Vybrané pozemky pro ocenění a jejich základní charakteristiky zobrazuje Tabulka č. 4.1.

**Tabulka č. 4.1: Přehled vybraných pozemků pro ocenění**

Č.	Číslo parcely	Katastrální území	Typ pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Dopravní dostupnost	Poloha
1	1991/32	Chrudim	stavební	1 221	dobrá	okraj města
2	498/60	Orel	stavební	998	dobrá	okraj obce
3	2253	Chrudim	zemědělský	11 658	dobrá	v blízkosti zastavěné části města
4	1655	Kočí	zemědělský	8 861	horší	mimo zastavěnou část obce
5	st. 147	Chrudim	zastavěný	527	dobrá	centrum města



**Obrázek č. 4.1: Oceňované nezastavěné stavební pozemky č. 1 (vlevo) a 2 (vpravo) [33]**



**Obrázek č. 4.2: Oceňované zemědělské pozemky č. 3 (vlevo) a 4 (vpravo) [33]**



**Obrázek č. 4.3: Oceňovaný zastavěný pozemek č. 5 [33]**



## 4.2 Oceňování pozemků pomocí odlišných metod

### 4.2.1 Ocenění pozemků pomocí Oceňovací vyhlášky

Pro žádnou z obcí předmětné lokality není zpracována cenová mapa stavebních pozemků, a proto se stavební pozemky ocení podle § 3 – 5 Oceňovací vyhlášky. Základní cena stavebního pozemku pro město Chrudim je uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 1 Oceňovací vyhlášky a činí 774,- Kč/m<sup>2</sup>. Pro ostatní obce předmětné lokality, pro které není základní cena uvedena v tabulce č. 1, se základní cena modifikuje podle vzorce (9):

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \quad (9)$$

kde  $ZC_V$  je základní cena stavebního pozemku města Chrudim (všechny obce předmětné lokality se nachází v okrese Chrudim),  $O_1$  je hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce,  $O_2$  je hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce,  $O_3$  je hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce,  $O_4$  je hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci,  $O_5$  je hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce a  $O_6$  je hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci. [14] Hodnoty kvalitativních pásem uvádí tabulka č. 2 v příloze č. 2 Oceňovací vyhlášky a pro obce předmětné lokality jsou konkrétní hodnoty zobrazeny viz Tabulka č. 4.2.

Tabulka č. 4.2: Hodnoty kvalitativních pásem pro obce předmětné lokality [14]

Obec	$O_1$	$O_2$	$O_3$	$O_4$	$O_5$	$O_6$	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )
Kočí	0,65	0,60	1,03	0,85	0,90	0,85	202,-
Orel	0,65	0,60	1,01	1,00	0,90	0,90	247,-
Rabštejská Lhota	0,65	0,60	1,03	1,00	0,90	0,90	247,-
Slatiňany	0,80	0,60	1,03	1,00	0,95	1,00	364,-
Sobětuchy	0,65	0,60	1,03	1,00	0,90	0,85	238,-
Tuněchody	0,65	0,60	1,01	0,85	1,00	0,90	233,-

Pro stavební a zastavěné pozemky se základní cena dále upraví podle indexu cenového porovnání, který je součinem indexu trhu ( $I_T$ ), indexu omezujících vlivů pozemku ( $I_O$ ) a indexu polohy ( $I_P$ ). Pozemky se na základě jejich charakteristiky zařadí do kvalitativních pásem pro celkem 9 znaků pro stanovení  $I_T$  (v případě pozemků 6), 6 znaků pro stanovení  $I_O$  a 11 znaků pro stanovení  $I_P$ . Popisy kvalitativních pásem pro jednotlivé znaky a jejich hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 3 Oceňovací vyhlášky.

**Tabulka č. 4.3: Ohodnocení znaků indexu trhu [14]**

P <sub>i</sub>	Znak	Hodnota			Popis kvalitativního pásma
		Poz. 1 (Chrudim)	Poz. 2 (Orel)	Poz. 5 (Chrudim)	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	0,00	0,00	0,00	Nabídka odpovídá poptávce
2	Vlastnické vztahy	0,00	0,00	0,00	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	0,00	0,00	0,05	Poz. 1, 2: Bez vlivu nebo stabilizovaná území Poz. 5: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	0,00	0,00	0,00	Bez vlivu
5	Ostatní neuvedené	0,00	0,00	0,00	Bez dalších vlivů
6	Povodňové riziko	1,00	1,00	1,00	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Znaky 7 (Hospodářsko - správní význam obce), 8 (Poloha obce) a 9 (Občanská vybavenost obce) vstupují do vzorce pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky. Pro oceňované pozemky v této práci se tyto znaky rovnají hodnotě 1. Index trhu ( $I_T$ ) se vypočte podle vzorce (10):

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right), \quad (10)$$

což znamená pro oba oceňované nezastavěné stavební pozemky index trhu ve výši 1,000 a pro zastavěný pozemek v centru města Chrudim index trhu ve výši 1,050 (z důvodu vyššího znaku č. 3).

**Tabulka č. 4.4: Ohodnocení znaků indexu omezujících vlivů pozemku [14]**

P <sub>i</sub>	Znak	Hodnota			Popis kvalitativního pásma
		Poz. 1 (Chrudim)	Poz. 2 (Orel)	Poz. 5 (Chrudim)	
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	0,00	0,00	0,00	Tvar bez vlivu na využití

2	Svažitost pozemku a expozice	0,00	0,00	0,00	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace
3	Ztížené základové podmínky	0,00	0,00	0,00	Neztížené základové podmínky
4	Chráněná území a ochranná pásma	0,00	0,00	0,00	Mimo chráněné území a ochranné pásmo
5	Omezení užívání pozemku	0,00	0,00	0,00	Bez omezení užívání
6	Ostatní neuvedené	0,00	0,00	-0,1	Poz. 1, 2: Bez dalších vlivů Poz. 5: Vlivy snižující cenu (Součástí pozemku stavba, která je kulturní památkou – nelze předpokládat možnost jiného využití pozemku)

Nezastavěné stavební pozemky nevykazovaly žádné mimořádné hodnoty ani u znaků vstupujících do vzorce indexu omezujících vlivů pozemku ( $I_o$ ), který má podobu (11):

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i, \quad (11)$$

a tak je tento index pro oba nezastavěné stavební pozemky roven hodnotě 1,000. Pro zastavěný pozemek je index omezujících vlivů pozemku rovný hodnotě 0,900 z důvodu ostatních vlivů snižujících jeho cenu.

**Tabulka č. 4.5: Ohodnocení znaků indexu polohy [14]**

P <sub>i</sub>	Znak	Hodnota			Popis kvalitativního pásma
		Poz. 1 (Chrudim)	Poz. 2 (Orel)	Poz. 5 (Chrudim)	
1	Druh a účel užití stavby	1,00	1,01	0,65	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku (Poz. 5: Budovy pro obchod a administrativu)
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	0,04	0,03	0,10	Poz. 1, 2: Rezidenční zástavba Poz. 5: Obchodní centra
3	Poloha pozemku v obci	-0,05	-0,01	0,10	Poz. 1, 2: Okrajové části obce Poz. 5: Střed obce - centrum obce
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	0,00	0,00	0,00	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	-0,01	-0,02	0,00	Poz. 1, 2: V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce

					Poz. 5: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
6	Dopravní dostupnost k pozemku	0,01	0,01	0,00	Poz. 1, 2: Příklad po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku Poz. 5: Příklad po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti
7	Osobní hromadná doprava	-0,03	-0,04	0,03	Poz. 1, 2: Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce Poz. 5: MHD - centrum obce
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	0,00	0,00	0,10	Poz. 1, 2: Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku Poz. 5: Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností
9	Obyvatelstvo	0,00	0,00	0,00	Bezproblémové okolí
10	Nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	Průměrná nezaměstnanost
11	Vlivy ostatní neuvedené	0,00	0,00	0,00	Bez dalších vlivů

Posledním indexem vstupujícím do výpočtu indexu cenového porovnání je index polohy ( $I_P$ ), který se vypočítá podle vzorce (12):

$$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right). \quad (12)$$

Pro nezastavěný stavební pozemek nacházející se na okraji města Chrudim vyšel index polohy ve výši 0,960, pro nezastavěný stavební pozemek v obci Orel ve výši 0,970 a pro zastavěný pozemek v centru města Chrudim ve výši 0,865.

Na základě výše vypočítaných indexů lze pro všechny tři pozemky spočítat celkový index cenového porovnání a následně i upravenou základní cenu. Všechny indexy, základní ceny, výsledné upravené základní ceny a ceny zjištěné (zaokrouhlené na desetikoruny) pro oceňované pozemky zobrazuje Tabulka č. 4.6.

**Tabulka č. 4.6: Indexy, základní ceny a ceny zjištěné oceňovaných stavebních pozemků**

Číslo parcely, k.ú.	$I_T$	$I_O$	$I_P$	$I$	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena zjištěná pozemku (Kč)
1991/32, Chrudim	1,000	1,000	0,996	0,996	774,-	771,-	<b>941 390,-</b>
498/60, Orel	1,000	1,000	0,997	0,997	247,-	246,-	<b>245 510,-</b>
st. 147, Chrudim	1,050	0,900	0,865	0,817	774,-	632,-	<b>333 060,-</b>

Zemědělské pozemky se oceňují podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), přičemž oba vybrané oceňované zemědělské pozemky jsou bonitovány. Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ uvádí příloha č. 4 Oceňovací vyhlášky a následně při procesu oceňování dojde k úpravě základní ceny pomocí srážek/ přírážek podle přílohy č. 5 Oceňovací vyhlášky. [14]

Základní cena zemědělského pozemku p.č. 2253 se navýší o 120 %, jelikož se pozemek nachází v k.ú. Chrudim, což je území s počtem 10-25 tis. obyvatel. Rovněž u druhého zemědělského pozemku p.č. 1655 dojde k navýšení jeho základní ceny (o 60 %) z důvodu, že se jedná o území sousední obce města Chrudim. U obou pozemků nedojde ke srážkám ze základní ceny, jelikož jejich vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce nepřesahuje 2 km a ani není prokazatelně sníženo jejich zemědělské využití. [14]

**Tabulka č. 4.7: Základní ceny a ceny zjištěné oceňovaných zemědělských pozemků [14]**

Číslo parcely, k.ú.	BPEJ	Výměra (m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena zjištěná pozemku (Kč)
2253, Chrudim	30200	11 658	19,02	42,02	<b>489 870,-</b>
1655, Kočí	31000	8 861	17,92	28,67	<b>254 050,-</b>

## 4.2.2 Ocenění pomocí porovnávacích, výnosových a reziduálních metod

### Porovnávací hodnota - Přímé porovnání (kvantitativní analýza)

Pro odhad porovnávací hodnoty byla použita kvantitativní analýza, která patří mezi nespolehlivější metody oceňování pozemků. Pro nezastavěné stavební a zemědělské pozemky byly vybrány tři vzorky pozemků, které se nacházejí ve stejné nebo srovnatelné lokalitě s podobnými parametry a u nichž byla známá sjednaná kupní cena. Níže je uveden jejich stručný popis včetně hlavních odlišností od oceňovaného pozemku.

#### Porovnávací vzorky pro pozemek č. 1 (stavební, k.ú. Chrudim)

- Vzorek 1: stavební (1 051 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, část Markovice, věcné břemeno
- Vzorek 2: stavební (2 147 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, ul. Na Kopci (horší dopravní dostupnost, není zavedena kanalizace), větší pozemek
- Vzorek 3: stavební (713 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, část Markovice, nabídka zainvestovaných pozemků města, podepsána smlouva o smlouvě budoucí

#### Porovnávací vzorky pro pozemek č. 2 (stavební, k.ú. Orel)

- Vzorek 4: stavební (998 m<sup>2</sup>), k.ú. Kočí, v obci není kanalizace, věcné břemeno
- Vzorek 5: stavební (911 m<sup>2</sup>), k.ú. Orel, střed obce, věcné břemeno
- Vzorek 6: stavební (1 195 m<sup>2</sup>), k.ú. Rabštejnská Lhota, část pozemku (510 m<sup>2</sup>) zatížena věcným břemenem (ochranné pásmo)

#### Porovnávací vzorky pro pozemek č. 3 (zemědělský, k.ú. Chrudim)

- Vzorek 7: zemědělský (1/2 z 16 757 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, předmětem prodeje pravděpodobně pouze polovina pozemku (dle vlastnických práv), věcné břemeno
- Vzorek 8: zemědělský (14 834 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, v blízkosti obchvatu
- Vzorek 9: zemědělský (2 165 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, v územním plánu jako územní rezerva

#### Porovnávací vzorky pro pozemek č. 4 (zemědělský, k.ú. Kočí)

- Vzorek 10: zemědělský (55 795 m<sup>2</sup>), k.ú. Kočí, poloha blíže obci Kočí, lepší dopravní dostupnost
- Vzorek 11: zemědělský (5 295 m<sup>2</sup>), k.ú. Kočí, stejná poloha pozemku
- Vzorek 12: zemědělský (34 766 m<sup>2</sup>), k.ú. Chrudim, poloha blízko obce Sobětuchy

Tabulka č. 4.8 až Tabulka č. 4.11 níže zobrazují odhadnuté porovnávací hodnoty těchto čtyř oceňovaných pozemků. Pokud je vzorek v některém z parametrů lepší než oceňovaný, dochází k adjustaci ceny směrem dolů a naopak. Struktura použité kvantitativní analýzy je převzata z publikace Odhad hodnoty pozemků od Zazvonila. [10]

Tabulka č. 4.8: Kvantitativní analýza pozemku č. 1 (stavební pozemek, k.ú. Chrudim)

	Vzorek 1	Vzorek 2	Vzorek 3
Číslo parcely	3309/5	2545/2, 2545/3	3245/22
Katastrální území	Chrudim	Chrudim	Chrudim
Cena	1 305 600 Kč	1 557 600 Kč	-
Výměra	1051 m <sup>2</sup>	(1539 + 608) m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup>
<b>Cena za jednotku</b>	<b>1 242 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>725 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 280 Kč/m<sup>2</sup></b>
Přejímaná vlastnická práva	věcné břemeno	bez omezení	bez omezení
Adjustace	+5 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 304	725	1 280
Finanční podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 304	725	1 280
Podmínky prodeje	prodej	prodej	nabídka města
Adjustace	±0 %	±0 %	+2 %
Upravená cena po adjustaci	1 304	725	1306
Tržní podmínky	srpen 2016	srpen 2016	současnost
Adjustace	+5 %	+5 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 370	762	1 306
Daňové podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 370	762	1 306
Poloha	okraj - část Markovice	okraj - ul. Na Kopci	okraj - část Markovice
Adjustace	+4 %	+8 %	+4 %
Upravená cena po adjustaci	1 424	823	1 358
Technické faktory	horší	horší	lepší
Adjustace	+5 %	+5 %	-5 %
Upravená cena po adjustaci	1 496	864	1 290
Ekonomické faktory	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 496	864	1 290
Způsob a možnosti využití	srovnatelné	mírně lepší	srovnatelné
Adjustace	±0 %	-5 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 496	821	1 290
Nerealitní komponenty	nejsou	nejsou	nejsou
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	1 496	821	1 290
<b>Jednotková indikace</b>	<b>1 496 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>821 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1 290 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Odhad jednotkové hodnoty oceňovaného pozemku</b>	<b>1 202 Kč/m<sup>2</sup></b>		
Výměra oceňovaného pozemku	1 221 m <sup>2</sup>		
Indikace porovnávací hodnoty	1 826 099 Kč	1 001 995 Kč	1 575 008 Kč
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>	<b>≈ 1,5 mil. Kč</b>		

Tabulka č. 4.9: Kvantitativní analýza pozemku č. 2 (stavební pozemek, k.ú. Orel)

	Vzorek 3	Vzorek 4	Vzorek 6
Číslo parcely	1621/1	18/16, 18/26	377/86
Katastrální území	Kočí	Orel	Rabštejnská Lhota
Cena	828 340 Kč	774 350 Kč	750 000 Kč
Výměra	998 m <sup>2</sup>	(873 + 38) m <sup>2</sup>	1195 m <sup>2</sup>
<b>Cena za jednotku</b>	<b>830 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>850 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>628 Kč/m<sup>2</sup></b>
Přejímaná vlastnická práva	věcné břemeno	věcné břemeno na menším pozemku	věcné břemeno - ochranné pásmo na 501 m <sup>2</sup> pozemku
Adjustace	+5 %	+2 %	+15 %
Upravená cena po adjustaci	872	867	722
Finanční podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	872	867	722
Podmínky prodeje	prodej	prodej	prodej
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	872	867	722
Tržní podmínky	květen 2016	červenec 2016	červen 2016
Adjustace	+5 %	+5 %	+5 %
Upravená cena po adjustaci	915	910	758
Daňové podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	915	910	758
Poloha	okraj obce	střed obce	okraj obce
Adjustace	±0 %	-2 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	915	892	758
Technické faktory	horší	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	+5 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	961	892	758
Ekonomické faktory	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	961	892	758
Způsob a možnosti využití	srovnatelné	srovnatelné	horší
Adjustace	±0 %	±0 %	+5 %
Upravená cena po adjustaci	961	892	796
Nerealitní komponenty	nejsou	nejsou	nejsou
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	961	892	796
<b>Jednotková indikace</b>	<b>961 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>892 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>796 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Odhad jednotkové hodnoty oceňovaného pozemku</b>	<b>883 Kč/m<sup>2</sup></b>		
Výměra oceňovaného pozemku	998 m <sup>2</sup>		
Indikace porovnávací hodnoty	958 907 Kč	890 359 Kč	794 146 Kč
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>	<b>≈ 0,9 mil. Kč</b>		



Tabulka č. 4.10: Kvantitativní analýza pozemku č. 3 (zemědělský pozemek, k.ú. Chrudim)

	Vzorek 7	Vzorek 8	Vzorek 9
Číslo parcely	2352	2309/5	3472
Katastrální území	Chrudim	Chrudim	Chrudim
Cena	300 000 Kč	380 000 Kč	75 775 Kč
Výměra	16 757 m <sup>2</sup> (1/2)	14 834 m <sup>2</sup>	2 165 m <sup>2</sup>
<b>Cena za jednotku</b>	<b>36 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>26 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>35 Kč/m<sup>2</sup></b>
Přejímaná vlastnická práva	bez omezení	věcné břemeno	věcné břemeno
Adjustace	±0 %	+5 %	+5 %
Upravená cena po adjustaci	36	27	37
Finanční podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	36	27	37
Podmínky prodeje	prodej	prodej	prodej
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	36	27	37
Tržní podmínky	leden 2016	prosinec 2016	říjen 2015
Adjustace	+7 %	+3 %	+8 %
Upravená cena po adjustaci	38	28	40
Daňové podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	38	28	40
Poloha	velmi blízko obce - u výjezdu na Topol	blízko obce - u obchvatu	velmi blízko obce - u nákupních středisek
Adjustace	-5 %	±0 %	-10 %
Upravená cena po adjustaci	36	28	36
Technické faktory	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	36	28	36
Ekonomické faktory	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	36	28	36
Způsob a možnosti využití	horší - více vlastníků pozemku	horší - horší tvar	horší - pro zem. účely nelze využít celou plochu
Adjustace	+10 %	+10 %	+20 %
Upravená cena po adjustaci	40	30	43
Nerealitní komponenty	nejsou	nejsou	územní rezerva
Adjustace	±0 %	±0 %	-10 %
Upravená cena po adjustaci	40	30	39
<b>Jednotková indikace</b>	<b>40 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>30 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>39 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Odhad jednotkové hodnoty oceňovaného pozemku</b>	<b>36 Kč/m<sup>2</sup></b>		
Výměra oceňov. pozemku	11 658 m <sup>2</sup>		
Indikace porovnávací hodnoty	466 744 Kč	355 278 Kč	449 750 Kč
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>	<b>≈ 0,42 mil. Kč</b>		

Tabulka č. 4.11: Kvantitativní analýza pozemku č. 4 (zemědělský pozemek, k.ú. Kočí)

	Vzorek 10	Vzorek 11	Vzorek 12
Číslo parcely	1795	1942	1518
Katastrální území	Kočí	Kočí	Chrudim
Cena	1 953 000 Kč	100 000 Kč	869 150 Kč
Výměra	55 795 m <sup>2</sup>	5 295 m <sup>2</sup>	34 766 m <sup>2</sup>
<b>Cena za jednotku</b>	<b>35 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>25 Kč/m<sup>2</sup></b>
Přejímaná vlastnická práva	bez omezení	bez omezení	bez omezení
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	35	19	25
Finanční podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	35	19	25
Podmínky prodeje	prodej	prodej	prodej
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	35	19	25
Tržní podmínky	prosinec 2016	prosinec 2016	leden 2017
Adjustace	+3 %	+3 %	+2 %
Upravená cena po adjustaci	36	19	26
Daňové podmínky	shodné	shodné	shodné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	36	19	26
Poloha	blíže zastavěné části obce a komunikaci	stejná	blíže zastavěné části obce a komunikaci
Adjustace	-10 %	±0 %	-10 %
Upravená cena po adjustaci	32	19	23
Technické faktory	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	32	19	23
Ekonomické faktory	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	32	19	23
Způsob a možnosti využití	srovnatelné	srovnatelné	horší - horší tvar pozemku
Adjustace	±0 %	±0 %	+5 %
Upravená cena po adjustaci	32	19	24
Nerealitní komponenty	nejsou	nejsou	nejsou
Adjustace	±0 %	±0 %	±0 %
Upravená cena po adjustaci	32	19	24
<b>Jednotková indikace</b>	<b>32 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>24 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Odhad jednotkové hodnoty oceňovaného pozemku</b>	<b>25 Kč/m<sup>2</sup></b>		
Výměra oceňov. pozemku	8 861 m <sup>2</sup>		
Indikace porovnávací hodnoty	287 521 Kč	172 367 Kč	213 528 Kč
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>	<b>≈ 0,22 mil. Kč</b>		

## Výnosový princip – přímá kapitalizace

Odhad výnosové hodnoty pozemků závisí na očekávaných ročních výnosech a míře kapitalizace. Přímá kapitalizace byla aplikována pouze na oceňované zemědělské pozemky (č. 3 a 4), protože je pro ně snazší odhadnout výši ročních výnosů (na základě pachtovného) než pro zastavěné pozemky nebo stavební pozemky určené k zástavbě rodinnými domy.

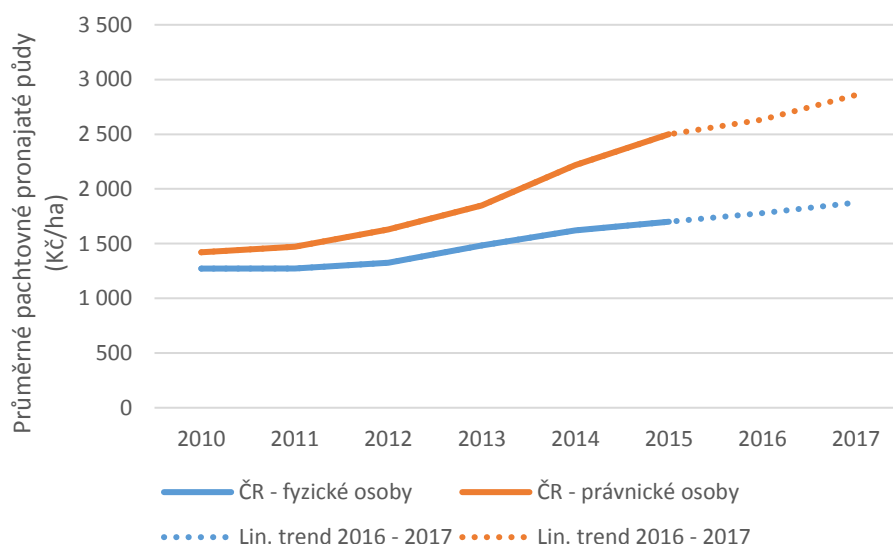
U zemědělského pozemku je tržní výše pachtovného (hrubý potenciální výnos - *HPV*) ponížena o daň z nemovitosti, čímž je spočítán očekávaný čistý roční výnos z pozemku (*V*). Ostatní fixní náklady, variabilní náklady, obnovovací náklady nebo riziko výpadku výnosu nejsou uvažovány vzhledem k charakteru zemědělských pozemků, dlouhodobým pronájmům půdy atd.

Tržní cenu pachtovného uvádí ve své Zprávě o trhu s půdou v roce 2016 společnost AGRO 21. Podle této zprávy se tržní pachtovné pohybuje v širokém rozmezí od 2 000,- do 6 000,- Kč/ha zemědělského pozemku (za rok). [37] Téměř totožné rozmezí pachtovného 3 000,- až 6 000,- Kč/ha za rok je uvedeno i na webu Svazu vlastníků půdy České republiky. Dále je na tomto webu uvedeno, že pachtovné může dosáhnout až výše 10 000,- Kč/ha v případě výjimečně kvalitní orné půdy a že menší zemědělské pozemky budou předmětem nižších výnosů za hektar půdy. Nad rámec pachtovného by měl majitel pozemku uvažovat i zahrnutí daně z nemovitosti. [38] Minimální výši ročního pachtovného ve výši 3 000,- Kč/ha pozemku uvádí i společnost AGRO KRUMVÍŘ. [39]

Průměrná výše pachtovného je uvedena také v dokumentu Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2015 od Ministerstva zemědělství. Průměrné pachtovné se liší podle výrobních oblastí (vyšší pachtovné pro kukuřičné nebo řepařské oblasti než pro bramborářské, bramborářsko-ovesné nebo horské oblasti), pro potřeby práce byly převzaty průměrné hodnoty pro Českou republiku, kdy jsou pachtýřem fyzické nebo právnické osoby. Podle zprávy dojde v příštích letech k růstu pachtovného u právnických osob (větší ochota zaplatit vyšší pachtovné než u fyzických osob z důvodu větších objemů výroby). To potvrzuje i dosavadní růst pachtovného za sledované období, kdy u právnických osob průměrně docházelo mezi lety k téměř 12% růstu oproti přibližně 6% meziročnímu růstu pachtovného u fyzických osob. [40] Ceny průměrného pachtovného v letech 2010 - 2015 podle Zelené zprávy a hodnoty pachtovného v letech 2016 – 2017 stanovené na základě lineárního trendu zobrazuje Tabulka č. 4.12 a Graf č. 4.1.

**Tabulka č. 4.12: Průměrné pachtovné na 1 ha pronajaté půdy [40]**

Skupina	Průměrné pachtovné (Kč/ha)							
	Data ze Zelené zprávy 2015						Lineární trend	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ČR - fyzické osoby	1 272	1 274	1 324	1 484	1 620	1 700	1 779	1 875
ČR - právnické osoby	1 421	1 473	1 630	1 849	2 219	2 500	2 634	2 858



**Graf č. 4.1: Průměrné pachtovné na 1 ha pronajaté půdy [40]**

Na základě výše uvedených zdrojů tržního pachtovného zemědělských pozemků v České republice je pro potřeby práce uvažováno pachtovné ve výši 5 000,- Kč/ha pro zemědělský pozemek č. 3 (k.ú. Chrudim) a pro zemědělský pozemek č. 4 (k.ú. Kočí) ve výši 4 000,- Kč/ha. Vyšší hodnota pro první pozemek je určena jeho lepší dostupností a polohou.

Jako fixní náklad byla pro oba pozemky spočítána daň z nemovitosti podle zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 3, odst. 1 tohoto zákona je poplatníkem daně vlastník pozemku, ale pokud je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, je podle § 3, odst. 3 zákona poplatníkem pachtýř. V této práci je jako poplatník uvažován vlastník pozemku. Sazba daně z nemovitosti činí 0,75 % pro druh pozemku „orná půda“ a základem daně pro tento druh je součin výměry pozemku a průměrné základní ceny zemědělského pozemku dle katastrálního území podle přílohy k vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů. [41] Pro katastrální území Chrudim je průměrná základní cena zemědělského pozemku 15,46 Kč/m<sup>2</sup>, pro katastrální území Kočí 17,09 Kč/m<sup>2</sup>. [42] Čistý roční výnos pozemku byl spočítán jako rozdíl pachtovného a daně z pozemku.

Míra kapitalizace byla pro potřeby práce stanovena ve výši 2 % [43], což koresponduje s myšlenkou, že výnosnost pozemků je z důvodu menší rizikovosti nižší než u staveb. Výnosnost zemědělských pozemků lze také orientačně stanovit na základě jejich průměrné tržní ceny a průměrného pachtovného. Průměrná tržní cena zemědělského pozemku v České republice se pohybuje mezi 20,- až 30,- Kč/m<sup>2</sup> (viz podkapitola 3.1.2), což znamená cenu 200 000,- až 300 000,- Kč/ha pozemku. Průměrné tržní pachtovné pak nabývá hodnot 3 000,- Kč/ha až 6 000 Kč/ha. Průměrná hrubá výnosnost zemědělských pozemků (neuvažuje se odečtení dani z nemovitosti od pachtovného) pak tedy nabývá hodnot od 1 % do 3 %. Výnosnost může být samozřejmě i nižší nebo vyšší než v tomto rozmezí v případě nestandardních okolností sjednání pachtu nebo mimořádně kvalitních/ nekvalitních pozemků.

**Tabulka č. 4.13: Výpočet výnosové hodnoty oceňovaných zemědělských pozemků**

Pozemek	Výměra (m <sup>2</sup> )	Pachtovné za rok		Daň z nemovitosti (Kč)	Čistý roční výnos (Kč)	Míra kapit.	Výnosová hodnota (Kč)
		(Kč/ha)	(Kč/ pozemek)				
č. 2253, Chrudim	11 658	5 000,-	5 829,-	1 352,-	4 477,-	2 %	<b>224 000,-</b>
č. 1655, Kočí	8 861	4 000,-	3 460,-	1 136,-	2 324,-	2 %	<b>116 000,-</b>

### **Reziduální princip – Modifikovaná Naegeliho metoda**

Modifikovaná Naegeliho metoda je aplikovaná na zastavěném pozemku v centru města Chrudim. U tohoto pozemku je známá sjednaná cena při koupi celé nemovitosti v říjnu 2016 ve výši 7 200 000,- Kč. Tato cena bude sloužit jako základ pro stanovení hodnoty pozemku na základě reziduálního principu. Princip metody a použití hodnot podílů pozemku na hodnotě celé nemovitosti je aplikováno podle Bradáče. [19] Tabulka č. 4.14 zobrazuje zařazení konkrétního zastavěného pozemku do tříd polohy pro jednotlivé klíče.

**Tabulka č. 4.14: Zařazení do tříd polohy podle Naegeliho**

Klíč	Třída	Popis
I – Všeobecná situace	4	středky 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 cizineckého ruchu
II – Intenzita využití pozemku	4	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, sladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením

III – Dopravní relace k velkoměstu	6 -> 4*	vysloveně obchodní místa středu velkého města se širokými ulicemi a parkovacími možnostmi, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu
IV – Obytný sektor	není	v rámci této stavby se nevyskytují byty pro bydlení
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	5	obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie
VI – Povyšující faktory	+0,45	rohové parcely pro obchodní účely
VII – Redukující faktory	0	nejsou

\*Popis - platí pro hl. město Prahu, u menších měst se použije obdobné zařazení, podle velikosti a významu města o 1-2 třídy nižší [44]

Průměrem čtyř kritérií je hodnota 4,25 a s uvážením povyšujících a redukujících faktorů má výsledná třída polohy hodnotu 4,7. Příslušná kategorie (Provozní stavby, města do 100 tis. obyvatel) uvádí poměr pozemku k hodnotě celé nemovitosti ve výši 10,4 % pro třídu polohy 4 a 14,0 % pro třídu polohy 5. Interpolací mezi těmito hodnotami vychází pro třídu polohy 4,7 podíl pozemku na hodnotě celé nemovitosti ve výši 12,9 %, což při ceně celé nemovitosti (7 200 000,- Kč) znamená hodnotu pozemku ve výši 928 800,- Kč (po zaokrouhlení 929 000,- Kč). Výpočet přehledně zobrazuje níže uvedená Tabulka č. 4.15.

**Tabulka č. 4.15: Výpočet reziduální hodnoty pozemku**

Pozemek	Výměra (m <sup>2</sup> )	Třída polohy	Podíl pozemku z celkové hodnoty	Cena nemovitosti jako celku (Kč)	Reziduální hodnota pozemku (Kč)	Reziduální hodnota pozemku (Kč/m <sup>2</sup> )
stavební č. 147, Chrudim	527	4,7	12,9 %	7 200 000,-	929 000,-	1 763,-

### 4.3 Porovnání metod oceňování pozemků

Dílčí hodnoty oceňovaných pozemků jsou v této podkapitole porovnány, je zjištěna tržní hodnota pozemků a je testována shoda výsledků jednotlivých metod s tabulkou sestavenou pro testování porovnáním v podkapitole 3.3. Tabulka obsahuje intervaly vyjádřené v procentech základní ceny referenčního pozemku a na základě toho, jak hodnoty stanovené pomocí ostatních oceňovacích metod budou spadat do těchto intervalů pro různé segmenty trhu, bude testována spolehlivost tabulky.

Tržní hodnota je pro jednotlivé pozemky stanovena na základě jednotlivých metod ocenění těchto pozemků. Obecně má pro stanovení tržní hodnoty pozemků největší váhu dílčí výsledek porovnávacího procesu. [45] Pro zjištění tržní hodnoty byla pro oceňované nezastavěné stavební pozemky uvažována váha porovnávací hodnoty ve výši 100 % a pro oceňované zemědělské pozemky byla uvažována váha porovnávací hodnoty ve výši 80 % a výnosové hodnoty ve výši 20 %. Tržní hodnota posledního oceňovaného pozemku (zastavěný pozemek v centru města) byla uvažována ze 100 % jako hodnota reziduální (kvůli absenci porovnávací nebo výnosové hodnoty u tohoto pozemku).

Celkové ceny zjištěné jsou zaokrouhleny v souladu s § 50 Oceňovací vyhlášky na desetikoruny. Hodnoty pozemků odhadnuté pomocí porovnávacích, výnosových nebo reziduálních metod jsou zaokrouhleny na celé tisíce. Tabulka č. 4.16 zobrazuje pro oceňované pozemky ceny zjištěné podle oceňovacích předpisů, porovnávací, výnosové, reziduální a odhadnuté tržní hodnoty. Dále jsou zobrazeny tyto hodnoty přepočtené na m<sup>2</sup> pozemku zaokrouhlené na celé koruny, které budou sloužit pro porovnání aplikovaných metod s metodou testování porovnáním.

**Tabulka č. 4.16: Přehled výsledků aplikovaných metod oceňování pozemků**

Č.	Číslo parcely, k.ú.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena zjištěná dle Oceňovací vyhlášky (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Reziduální hodnota (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
1	1991/32, Chrudim	1 221	941 390,-	1 500 000,-	-	-	<b>1 500 000,-</b>
			771,- Kč/m <sup>2</sup>	1 229,- Kč/m <sup>2</sup>			<b>1 229,- Kč/m<sup>2</sup></b>
2	498/60, Orel	998	245 510,-	900 000,-	-	-	<b>900 000,-</b>
			246,- Kč/m <sup>2</sup>	902,- Kč/m <sup>2</sup>			<b>902,- Kč/m<sup>2</sup></b>
3	2253, Chrudim	11 658	489 870,-	420 000,-	224 000,-	-	<b>381 000,-</b>
			42,- Kč/m <sup>2</sup>	36,- Kč/m <sup>2</sup>	19,- Kč/m <sup>2</sup>		<b>33,- Kč/m<sup>2</sup></b>
4	1655, Kočí	8 861	254 050,-	220 000,-	116 000,-	-	<b>199 000,-</b>
			29,- Kč/m <sup>2</sup>	25,- Kč/m <sup>2</sup>	13,- Kč/m <sup>2</sup>		<b>22,- Kč/m<sup>2</sup></b>
5	st. 147, Chrudim	527	333 060,-	-	-	929 000,-	<b>929 000,-</b>
			632,- Kč/m <sup>2</sup>			1 763 Kč/m <sup>2</sup>	<b>1 763,- Kč/m<sup>2</sup></b>

Odhadnuté hodnoty pozemků se u zemědělských pozemků výrazně liší při použití metod přímého porovnání a výnosové metody a lze konstatovat, že výnosová hodnota není nejvhodnější metodou pro stanovení tržní hodnoty zemědělských pozemků, protože se její výsledky příliš neshodují s tržními cenami dosahovanými v předmětné lokalitě. Ceny zjištěné podle Oceňovací vyhlášky jsou pro zemědělské pozemky podobné porovnávacím hodnotám. Ceny zjištěné nezastavěných stavebních pozemků se výrazně odchyľují od jejich tržních hodnot.

Tabulka č. 4.17 zobrazuje zařazení oceňovaných pozemků do vybraných segmentů trhu podle tabulky sestavené pro testování porovnáním a rozsahy hodnot těchto pozemků (v % a v Kč/m<sup>2</sup>) ve vztahu k základní ceně ve výši 850 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka č. 4.17: Zobrazení rozsahů hodnot pozemků pro testování porovnáním**

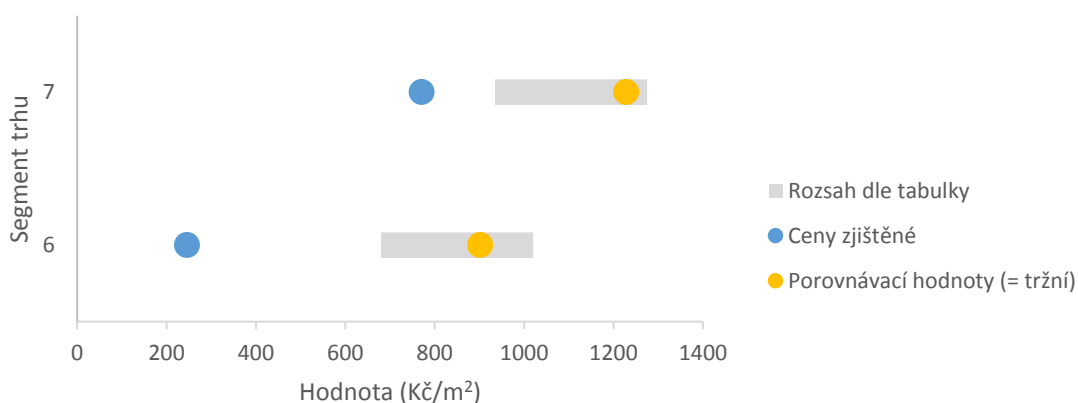
Č.	Číslo parcely, k.ú.	Segment trhu dle tabulky pro testování porovnáním	Rozsah hodnoty dle tabulky	Rozsah hodnoty dle tabulky (Kč/m <sup>2</sup> )	
				od	do
1	1991/32, Chrudim	7 - Stavební pozemky pro zástavbu rodinnými domy – město Chrudim, okraj města	110 % – 150 %	935,-	1 275,-
2	498/60, Orel	6 - Stavební pozemky pro samotnou zástavbu rodinnými domy - ostatní obce a místní části Chrudimi, okraj i střed obcí	80 % - 120 %	680,-	1 020,-
3	2253, Chrudim	3 - Zemědělské pozemky – město Chrudim – blízko zastavěné části města	3 % - 15 %	25,5	127,5
4	1655, Kočí	1 - Zemědělské pozemky - daleko od zastavěné části obce nebo města, případně horší tvar pozemku	< 5 %	-	42,5
5	st. 147, Chrudim	9 - Stavební pozemky pro zástavbu rodinnými nebo bytovými domy – město Chrudim, centrum města	≥ 160 %	1 360,-	-

### **Nezastavěné stavební pozemky (č. 1, 2)**

Nezastavěné stavební pozemky byly v rámci práce oceňovány podle Oceňovací vyhlášky a metodou přímého porovnání - kvantitativní analýzou. Ceny zjištěné podle Oceňovací vyhlášky se pro oba stavební pozemky nachází pod minimální hranicí rozsahu daných segmentů trhu dle tabulky pro testování porovnáním. Ovšem výsledné porovnávací hodnoty (a pro tyto pozemky tedy i tržní hodnoty) leží v rozsahu pro konkrétní segmenty trhu dle tabulky pro testování porovnáním. Na základě porovnávací hodnoty stavebního pozemku v k.ú. Orel je segment trhu č. 6 (Stavební pozemky pro samotnou zástavbu rodinnými domy - ostatní obce a místní části Chrudimi, okraj i střed obcí) rozsahem v tabulce poměrně bezpečně pokryt. V případě segmentu trhu č. 7 (Stavební pozemky pro



zástavbu rodinnými domy – město Chrudim, okraj města) je porovnávací hodnota pozemku těsně pod hranicí rozsahu pro tento segment a proto by bylo vhodné horní hranici tohoto segmentu ještě navýšit. Přesto lze konstatovat, že tabulka poměrně spolehlivě pokrývá tržní hodnoty segmentů trhu č. 6 a 7 a lze uvažovat její orientační odhady hodnot pozemků. Graf č. 4.2 přehledně zobrazuje rozsahy segmentů trhu dle tabulky a zjištěné ceny/ hodnoty na základě odlišných oceňovacích metod.



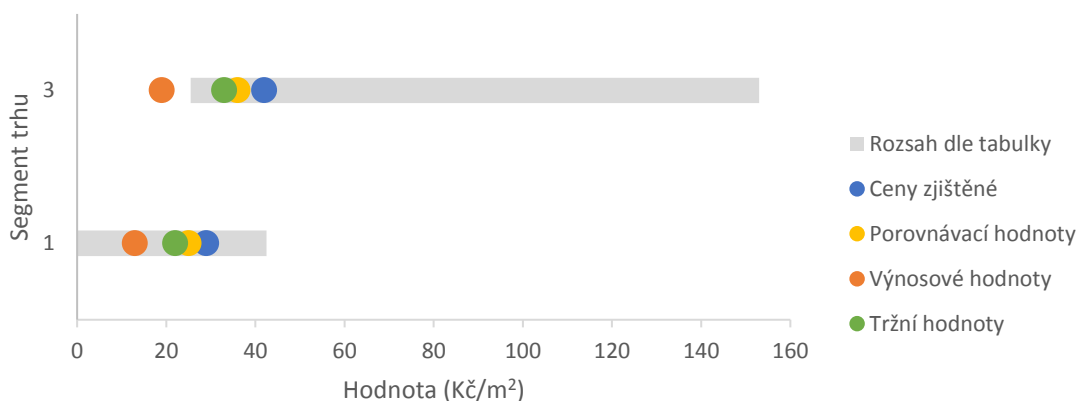
**Graf č. 4.2: Hodnoty nezastavěných stavebních pozemků ve vztahu k metodě testování porovnáním**

### Zemědělské pozemky (č. 3, 4)

Pro oba oceňované zemědělské pozemky byly stanoveny porovnávací a výnosové hodnoty, z nichž se odhadla i jejich tržní hodnota. Ceny zjištěné podle Oceňovací vyhlášky vyšly pro oba pozemky vyšší než dílčí výsledky tržní hodnoty.

Výnosové hodnoty obou pozemků vyšly přibližně dvakrát nižší než hodnoty porovnávací a nekorrespondují s tržními cenami srovnatelných pozemků. Pro oceňovaný zemědělský pozemek č. 3 v k.ú. Chrudim vychází výnosová hodnota dokonce nižší, než je stanovený rozsah pro segment trhu č. 3 (Zemědělské pozemky – město Chrudim – blízko zastavěné části města) v metodě testování porovnáním. Zbylé hodnoty včetně ceny zjištěné pro tento segment vyšly při dolní hranici stanoveného rozsahu. Odhadnuté hodnoty zemědělského pozemku č. 4 v k.ú. Kočí vyšly přibližně v polovině rozsahu pro segment trhu č. 1 (Zemědělské pozemky - daleko od zastavěné části obce nebo města, případně horší tvar pozemku). Rozsahy v tabulce metody testování porovnáním tak lze na základě výsledných hodnot ostatních metod považovat za spolehlivé. Hodnoty běžných pozemků spadajících do segmentu trhu č. 3 se budou vyskytovat spíše při dolní hranici rozsahu tohoto segmentu a vyšší hodnoty budou nabývat výjimečně kvalitní zemědělské pozemky nebo pozemky s vysokým potenciálem budoucí výstavby. Graf č. 4.3 zobrazuje rozsahy segmentů trhu pro

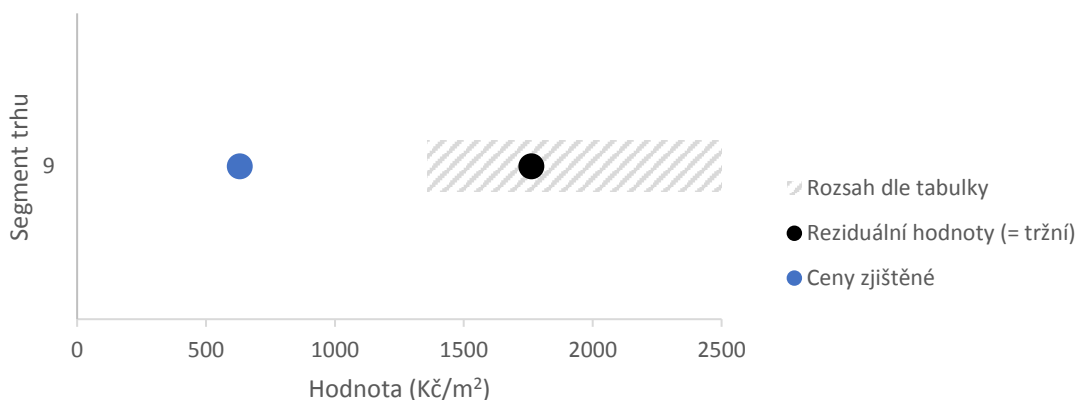
zemědělské pozemky dle tabulky a zjištěné ceny/ hodnoty na základě odlišných oceňovacích metod.



**Graf č. 4.3: Hodnoty zemědělských pozemků ve vztahu k metodě testování porovnáním**

### Zastavěný pozemek (č. 5)

Metodou pro zjištění tržní hodnoty zastavěného pozemku v centru Chrudimi byla modifikovaná Naegeliho metoda na reziduálním principu a výsledek spadá do rozsahu segmentu trhu č. 9 (Stavební pozemky pro zástavbu rodinnými nebo bytovými domy – město Chrudim, centrum města) tím, že překračuje 160 % základní ceny. Cena zjištěná podle Oceňovací vyhlášky se výrazně liší od tržní hodnoty oceňovaného pozemku a není tak ve stanoveném rozmezí pro segment trhu č. 9. Rozsah segmentu trhu č. 9 dle testování porovnáním a stanovené hodnoty pozemku zobrazuje Graf č. 4.4. Hranice tohoto segmentu ve výši 160 % tak může spolehlivě posloužit pro orientační odhad minimální výše hodnoty lukrativních pozemků v centru města.



**Graf č. 4.4: Hodnoty zastavěného pozemku ve vztahu k metodě testování porovnáním**

## 5. Závěr a diskuze výsledků

Předmětem diplomové práce bylo sestavit tabulku pro využití nepřímé porovnávací metody oceňování pozemků s názvem testování porovnáním. Tabulka byla sestavena pro předmětnou lokalitu města Chrudim včetně jeho místních částí a přilehlých obcí na základě znalosti sjednaných cen v období od ledna 2015 do března 2017 a znalosti obecných principů v oblasti trhu s pozemky. V rámci sestavené tabulky byly odhadnuty rozsahy hodnot pozemků vzhledem k základní ceně (stanovené pro segment trhu s četnou znalostí tržních cen) pro celkem 9 segmentů trhu, které pokrývaly zemědělské pozemky, zahrady, stavební pozemky v průmyslových oblastech a stavební pozemky v rezidenčních částech obcí.

Spolehlivost tabulky byla testována oceněním 5 vybraných pozemků, které zastoupily 5 různých segmentů trhu, pomocí odlišných metod oceňování založených na porovnávacím, výnosovém a reziduálním principu. Tyto vybrané pozemky byly rovněž oceněny podle Oceňovací vyhlášky.

Výsledné tržní hodnoty pozemků ve všech případech spadaly do rozmezí stanovených tabulkou pro testování porovnáním. Tržní hodnoty pozemků byly odhadovány zejména na základě dílčích porovnávacích hodnot (kromě zastavěného pozemku) a tak i tyto dílčí hodnoty se pro oceňované pozemky vyskytovaly v rozmezích stanovených tabulkou. Mimo rozmezí tabulky se vyskytovala výnosová hodnota zemědělského pozemku v blízké vzdálenosti od zástavby města Chrudim a rovněž pro druhý oceňovaný zemědělský pozemek vycházela jeho výnosová hodnota nízká v porovnání s tržními cenami srovnatelných pozemků. Reziduální hodnota, na jejímž základě byla pro zastavěný pozemek stanovena hodnota tržní, vyšla pro segment trhu s pozemky v centru města Chrudim v rozmezí dle tabulky. Ceny zjištěné dle Oceňovací vyhlášky se u nezastavěných stavebních pozemků a zastavěného pozemku vyskytovaly hluboko pod spodní hranicí odhadované tržní hodnoty dle tabulky. Výjimkou byly ceny zjištěné pozemků zemědělských, které vycházely v rozmezí dle tabulky a dokonce nabývaly vyšších hodnot než hodnoty tržní.

Metodou s největší vypovídající hodnotou je přímé porovnání pomocí kvantitativní nebo kvalitativní analýzy, a pokud jsou vhodně vybrány vzorky pozemků pro porovnání a zohledněny jejich odlišnosti od oceňovaného pozemku, lze výslednou dílčí porovnávací hodnotu chápat jako hodnotu tržní. V případě výnosových metod je důležitá znalost trhu a kvalifikovaný odhad potenciálních výnosů a stanovení míry kapitalizace. Bez těchto parametrů nebude odhad hodnoty pozemku příliš přesný. Metody na reziduální bázi pak své

využití nacházejí při oceňování zastavěných pozemků a jejich vhodnou kombinací s porovnávacími metodami lze poměrně spolehlivě určit jejich tržní hodnotu.

Na základě výsledků jednotlivých oceňovacích metod v této práci lze tabulku sestavenou v rámci diplomové práce považovat za poměrně spolehlivý nástroj pro rychlou orientaci v konkrétní lokalitě a trhu s pozemky a pro jednoduché stanovení širšího rozmezí, ve kterém se pravděpodobně tržní hodnota pozemku bude vyskytovat. Výsledky této metody by ale rozhodně neměly být přeceňovány a vždy by měly sloužit pouze jako doplňkový nástroj, případně nástroj orientační kontroly výsledků ostatních metod.

## 6. Seznam literatury a podkladů

- [1] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [2] Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2014 [cit. 2017-03-10]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit. *EPRAVO.CZ, a.s.* [online]. 2012 [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [7] HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí: studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 978-80-254-2664-7.
- [8] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [9] WYATT, Peter. *Property Valuation, 2nd Edition*. Chichester: Wiley-Blackwell, 2013. ISBN 978-1-119-96865-8.
- [10] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Dotisk 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [11] SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-393-6.
- [12] ORT, Petr. Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. *Veřejná správa*. 2015, 2015(16), 8-10.
- [13] EKatalog BPEJ. *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.* [online]. ©2015 [cit. 2017-02-10]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>
- [14] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- [15] Přehled cenových map stavebních pozemků obcí (CMSP) - stav k 31.3.2017. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2017 [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map/2017/prehled-cenovych-map-stavebnich-pozemku-28215>
- [16] Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy. *Magistrát hlavního města Prahy* [online]. 2017 [cit. 2017-04-18]. Dostupné z: <http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>
- [17] ZAZVONIL, Zbyněk. *OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ: Výnosový přístup: Textová část - cvičení*. Dotisk 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1525-0.
- [18] ADAIR, Alastair, Mary Lou DOWNIE, Stanley MCGREAL a Gerjan VOS. *European Valuation Practice: Theory and Techniques*. Derby: Taylor & Francis, 1996. ISBN 978-0-245-1525-0.
- [19] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a dop. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [20] Počet obyvatel v obcích - k 1. 1. 2017. *Český statistický úřad* [online]. 2017 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112017>
- [21] [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- [22] Obchvat města Chrudim. *Město Chrudim* [online]. ©2013-2017 [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: [www.obchvatchrudim.cz](http://www.obchvatchrudim.cz)
- [23] Informace z katastrálního území. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. ©2004-2017 [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx>
- [24] Typický pozemek ve městě stojí 1,5 miliónu. V Praze čtyřikrát víc. *Novinky.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-04-22]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/435616-typicky-pozemek-ve-meste-stoji-1-5-milionu-v-praze-ctyrikrat-vic.html>
- [25] Pozemky. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2017 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pozemky>
- [26] Ceny pozemků. *Česká společnost certifikovaných odhadců majetku, o.s.* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: [http://www.cscom.cz/ceny\\_pozemku.php](http://www.cscom.cz/ceny_pozemku.php)
- [27] Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2013 až 2015. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>
- [28] Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2010 až 2015. *Český statistický úřad* [online]. 2013 - 2016 [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>

- [29] Cena půdy 2017. *FARMY.CZ zemědělské nemovitosti* [online]. ©2005-2017 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://farmy.cz/cena-pudy/>
- [30] Zpráva o trhu s půdou leden 2017. *FARMY.CZ zemědělské nemovitosti* [online]. ©2005-2017 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>
- [31] TRŽNÍ CENA PŮDY PRO ZADANOU LOKALITU. *Cenová mapa půdy* [online]. ©2005-2017 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://www.cenova-mapa-pudy.cz/>
- [32] Prodej pozemků – Markovice v lokalitě U Kostela. *Město Chrudim* [online]. 2017 [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: [http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=5429&id=6735&n=prodej-pozemku-markovice-v-lokalite-u-kost](http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id_org=5429&id=6735&n=prodej-pozemku-markovice-v-lokalite-u-kost)
- [33] Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. ©2004-2017 [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- [34] ÚZEMNÍ PLÁN. *Město Chrudim* [online]. 2016 [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: [http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=5429&id=2211&n=chrudim](http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id_org=5429&id=2211&n=chrudim)
- [35] ÚZEMNÍ PLÁN - Orel. *Město Chrudim* [online]. 2013 [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: [http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=5429&id=2235&n=orel](http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id_org=5429&id=2235&n=orel)
- [36] Památkový katalog: městský dům - Suchorad. *Národní památkový ústav* [online]. 2015 [cit. 2017-05-14]. Dostupné z: <http://www.pamatkovykatalog.cz/>
- [37] Zpráva o trhu s půdou v roce 2016. *AGRO 21 s.r.o.* [online]. 2016 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://www.agro21.cz/clanky/zprava-o-trhu-s-pudou-v-roce-2016>
- [38] Otázky a odpovědi - Pacht půdy a pachtovní smlouvy. *Svaz vlastníků půdy České republiky* [online]. ©1990-2017 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://www.svazvlastniku-pudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>
- [39] Informace o pronájmu půdy. *AGRO KRUMVÍŘ, s.r.o.* [online]. [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://agrokrumvir.eu/informace-o-pronajmu-pudy-2>
- [40] Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2015 - "Zelená zpráva". *Ministerstvo zemědělství* [online]. 2016 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/zelene-zpravy/zelena-zprava-2015.html>
- [41] Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- [42] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů
- [43] Zemědělská půda ČR vynáší 2,3% ročně. *Blue trader* [online]. 2016 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://www.bluetrader.cz/zemedelska-puda/>

[44] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti (Oceňování a právní vztahy)*. Praha: LINDE Praha, 1996. ISBN 80-7201-017-4.

[45] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

## 7. Seznam obrázků

OBRÁZEK Č. 2.1: UKÁZKA CENOVÉ MAPY STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY [16].....	26
OBRÁZEK Č. 3.1: MAPA ŠIRŠÍCH SOUVISLOSTÍ S VYZNAČENÍM LOKALITY (ZDROJ: "MAPY.CZ") [21] .....	37
OBRÁZEK Č. 3.2: MAPA PŘEDMĚTNÉ LOKALITY (ZDROJ: "MAPY.CZ") [21] .....	39
OBRÁZEK Č. 4.1: OCEŇOVANÉ NEZASTAVĚNÉ STAVEBNÍ POZEMKY Č. 1 (VLEVO) A 2 (VPRAVO) [33] .....	55
OBRÁZEK Č. 4.2: OCEŇOVANÉ ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY Č. 3 (VLEVO) A 4 (VPRAVO) [33].....	56
OBRÁZEK Č. 4.3: OCEŇOVANÝ ZASTAVĚNÝ POZEMEK Č. 5 [33] .....	56

## 8. Seznam grafů

GRAF Č. 2.1: GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ TABULKY PRO TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM.....	29
GRAF Č. 3.1: HISTOGRAM ČETNOSTÍ ZASTOUPENÍ CEN POZEMKŮ V INTERVALECH.....	41
GRAF Č. 3.2: ČETNOST ZASTOUPENÍ JEDNOTLIVÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ .....	41
GRAF Č. 3.3: VÝVOJ RELATIVNÍCH CENOVÝCH HLADIN V OKRESU CHRUDIM [28] .....	44
GRAF Č. 4.1: PRŮMĚRNÉ PACHTOVNÉ NA 1 HA PRONAJATÉ PŮDY [40] .....	68
GRAF Č. 4.2: HODNOTY NEZASTAVĚNÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ VE VZTAHU K METODĚ TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM .....	73
GRAF Č. 4.3: HODNOTY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ VE VZTAHU K METODĚ TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM.....	74
GRAF Č. 4.4: HODNOTY ZASTAVĚNÉHO POZEMKU VE VZTAHU K METODĚ TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM.....	74

## 9. Seznam tabulek

TABULKA Č. 2.1: PŘEHLED PŘÍSTUPŮ, TECHNIK A METOD ODHADU HODNOTY POZEMKŮ [10] .....	23
TABULKA Č. 2.2: TABULKA PRO TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM [10].....	29
TABULKA Č. 2.3: FAKTORY PRO SNÍŽENÍ/ ZVÝŠENÍ MÍRY VÝNOSNOSTI [17] .....	31
TABULKA Č. 2.4: PODÍL POZEMKU Z CELKOVÉ HODNOTY DLE TŘÍDY POLOHY [10] .....	34
TABULKA Č. 2.5: PODÍL POZEMKU Z CELKOVÉ HODNOTY DLE TŘÍDY POLOHY PRO POUŽITÍ V ČESKÉ REPUBLICE [19].....	35
TABULKA Č. 3.1: ÚDAJE O MÍSTNÍCH ČÁSTECH CHRUDIMI A DALŠÍCH OBCÍCH PŘEDMĚTNÉ LOKALITY.....	40
TABULKA Č. 3.2: CENY POZEMKŮ V PŘEDMĚTNÉ LOKALITĚ DLE ČESKÉ SPOLEČNOSTI CERTIFIKOVANÝCH ODHADCŮ MAJETKU [26] 42	
TABULKA Č. 3.3: CENY POZEMKŮ V CHRUDIMI A SLATIŇANECH V DALŠÍCH KATEGORIÍCH PŘEVAŽUJÍCÍ ZÁSTAVBY [26] .....	43
TABULKA Č. 3.4: PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (KČ/M <sup>2</sup> ) DLE DAT ČSÚ [27] .....	43
TABULKA Č. 3.5: VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH KUPNÍCH CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ [28].....	44
TABULKA Č. 3.6: TRŽNÍ CENY (HODNOTY) ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ V PŘEDMĚTNÉ LOKALITĚ [31] .....	45



TABULKA Č. 3.7: ÚDAJE O ŘÍZENÍCH S NEMOVITOSTMI V PŘEDMĚTNÉ LOKALITĚ V OBDOBÍ LEDEN 2015 - BŘEZEN 2017 .....	46
TABULKA Č. 3.8: POMĚR CENY K ŘÍZENÍ A POČTU NEMOVITOSTÍ K ŘÍZENÍ .....	47
TABULKA Č. 3.9: TABULKA PRO OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ METODOU TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM.....	51
TABULKA Č. 4.1: PŘEHLED VYBRANÝCH POZEMKŮ PRO OCENĚNÍ .....	55
TABULKA Č. 4.2: HODNOTY KVALITATIVNÍCH PÁSEM PRO OBCE PŘEDMĚTNÉ LOKALITY [14].....	57
TABULKA Č. 4.3: OHODNOCENÍ ZNAKŮ INDEXU TRHU [14] .....	58
TABULKA Č. 4.4: OHODNOCENÍ ZNAKŮ INDEXU OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU [14] .....	58
TABULKA Č. 4.5: OHODNOCENÍ ZNAKŮ INDEXU POLOHY [14] .....	59
TABULKA Č. 4.6: INDEXY, ZÁKLADNÍ CENY A CENY ZJIŠTĚNÉ OCEŇOVANÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....	60
TABULKA Č. 4.7: ZÁKLADNÍ CENY A CENY ZJIŠTĚNÉ OCEŇOVANÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ [14] .....	61
TABULKA Č. 4.8: KVANTITATIVNÍ ANALÝZA POZEMKU Č. 1 (STAVEBNÍ POZEMEK, K.Ú. CHRUDIM).....	63
TABULKA Č. 4.9: KVANTITATIVNÍ ANALÝZA POZEMKU Č. 2 (STAVEBNÍ POZEMEK, K.Ú. OREL).....	64
TABULKA Č. 4.10: KVANTITATIVNÍ ANALÝZA POZEMKU Č. 3 (ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK, K.Ú. CHRUDIM).....	65
TABULKA Č. 4.11: KVANTITATIVNÍ ANALÝZA POZEMKU Č. 4 (ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK, K.Ú. KOČÍ) .....	66
TABULKA Č. 4.12: PRŮMĚRNÉ PACHTOVNÉ NA 1 HA PRONAJATÉ PŮDY [40] .....	68
TABULKA Č. 4.13: VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY OCEŇOVANÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ .....	69
TABULKA Č. 4.14: ZAŘAZENÍ DO TŘÍD POLOHY PODLE NAEGELIHO.....	69
TABULKA Č. 4.15: VÝPOČET REZIDUÁLNÍ HODNOTY POZEMKU .....	70
TABULKA Č. 4.16: PŘEHLED VÝSLEDKŮ APLIKOVANÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ .....	71
TABULKA Č. 4.17: ZOBRAZENÍ ROZSAHŮ HODNOT POZEMKŮ PRO TESTOVÁNÍ POROVNÁNÍM.....	72