

# Oceňování stavebních pozemků

Ing. Vlastimil Vala, CSc.

Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, ústav lesnické a  
dřevařské ekonomiky a politiky

Kurz oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024

15. 11. 2024

# Cíl prezentace

Informativní seznámení účastníků kurzu Oceňování lesa a rostlinstva s oceňováním stavebních pozemku.

Prezentace neřeší detaily.

Pro důkladné seznámení je nutné s prezentací studovat podrobně oceňovací předpisy.

# Obsah

Co jsou stavební pozemky

Netržní oceňování stavebních pozemků

Cena zjištěná, § 10 ZOM § 2, 3,4,5,6.

Tržní oceňování stavebních pozemků

Obvyklá cena, tržní hodnota, porovnávací, výnosový a nákladový způsob.

Závěr

# Zastavěná plocha a nádvoří – druh pozemku podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
13	Zastavěná plocha a nádvoří	Zast. pl.	<p>Pozemek, na němž je</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,</li><li>b) společný dvůr,</li><li>c) zbořeniště,</li><li>d) vodní dílo.</li></ul>

# § 9 Členění pozemků (ZOM)

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

**a) stavební pozemky,**

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)[26\)](#).

[26\)](#) Například § 10 a 11 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 262/1992 Sb., a § 43 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

# Stavební pozemky se člení

- a) Nezastavěné
- b) Zastavěné
- c) **Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí**

## a) Nezastavěné

**1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,**

**2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly** vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem **určeny k zastavění,**

**3. 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,

**4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,**

## b) Zastavěné pozemky

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,



## c) Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami

bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

# Další členění

Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

# Stavebním pozemkem není

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

# Posuzování pozemku

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.<sup>5)</sup> Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

# § 10 Oceňování stavebního pozemku ( ZOM)

- (1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

## § 10 Oceňování stavebního pozemku ( ZOM)

(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

## § 10 Oceňování stavebního pozemku ( ZOM)

3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích, přičemž srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v obci. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání uvede obec v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky.

# § 10 Oceňování stavebního pozemku ( ZOM)

(4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku určit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.

odstavec 1 druhé věty :Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.



# § 10 Oceňování stavebního pozemku ( ZOM)

(5) Podklady pro zpracování cenové mapy a postup ocenění stavebních pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě nebo je nelze ocenit cenou z cenové mapy, stanoví vyhláška.

(6) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

(7) Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, určí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 6.

(8) Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.

## § 10 Oceňování stavebního pozemku ( ZOM)

9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.

(10) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.

# Oceňování stavebních pozemků ( OV)

§ 2 OV Podle cenové mapy stavebních pozemků

Když nejde podle cenové mapy

§§ 3, 4, 5 OV

Společné ustanovení § 6 OV

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

1) Cenová mapa stavebních pozemků zahrnuje

a) textovou část obsahující

1. věcnou analýzu stavu místního trhu s nemovitými věcmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu a úroveň cen,

2. popis použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,

3. komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,

4. popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti,

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

b) grafickou část obsahující

1. mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,
2. popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
3. ceny u jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se stavebními pozemky se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

2) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření v listinné podobě složené do formátu A4 nebo v elektronické podobě na nosiči dat.

(3) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

(4) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle § 3 až 5, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
- b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
- c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, nebo
- c) je zatížen právem stavby.

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

5) Pozemek, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebním pozemkem, nelze podle cenové mapy stavebních pozemků ocenit. Takový pozemek se ocení podle příslušného ustanovení této vyhlášky.

**(6) Stavební pozemek neoceněný cenou v cenové mapě stavebních pozemků se ocení podle § 3 až 5.**



# § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

[Přehled cenových map | Ministerstvo financí ČR](https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map)

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map>

[https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-a-regulace/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map](#)

---

Ministerstvo ▾ Rozpočtová politika ▾ Finanční trh ▾ Daně a účetnictví ▾ Zahraničí a EU ▾

---

[Domů](#) / [Kontrola a regulace](#) / [Oceňování majetku](#) / [Přehled cenových map](#)

---

## Přehled cenových map

27.01.2021 09:00 | Tento článek byl aktualizován 25.3.2024 10:00 ▾ [oddělení Oceňování majetku](#)

[✉](#) [f](#) [x](#) [👍](#) [🖨](#)

Přehled cenových map stavebních pozemků obcí, včetně obecně závazných vyhlášek, kterými obce cenové mapy stavebních pozemků vydávají, mění či ruší, a jejich zveřejnění v Cenových věstnících MF.

---

### Dokumenty ke stažení

[Přehled cenových map stavebních pozemků obcí \(CMSP\) - stav k 25.3.2024](#) (378 kB) ☐

# § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

## PŘEHLED CENOVÝCH MAP STAVEBNÍCH POZEMKŮ OBCÍ (CMSP)

ke dni 25. 3. 2024

Přehled obsahuje pouze ty informace, které jsou ke dni zveřejnění Ministerstvu financí známy.

Č.	Obec	Okres	Výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	Pořadové číslo CMSP		číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	Albrechtice	Karviná	x	13. 6. 1994	20	16. 8. 1994	28. 6. 1994	30. 6. 1995
2	Bánov	Uherské Hradiště	1/2007	26. 2. 2007	5	27. 4. 2007	1. 3. 2007	31. 12. 2008
3	Bílina	Teplice	3	7. 2. 2002	4	27. 2. 2002	1. 3. 2002	16. 10. 2003
	2		6/2003	11. 9. 2003	5	25. 3. 2004	17. 10. 2003	7. 7. 2008
	3		1/2008	19. 6. 2008	9	28. 8. 2008	8. 7. 2008	23. 9. 2013
	4		08/2013	5. 9. 2013	11	17. 10. 2013	24. 9. 2013	26. 11. 2017
4	Brno	Brno-město	16/1993	24. 11. 1993	2	5. 1. 1994	20. 12. 1993	30. 6. 1995
	2		5/1995	22. 6. 1995	12	31. 7. 1995	1. 7. 1995	30. 6. 1997
	3		16/1997	15. 5. 1997	8	25. 6. 1997	1. 7. 1997	31. 12. 1999
	4		19/1999	9. 12. 1999	4	16. 3. 2000	1. 1. 2000	30. 6. 2001
	5		12/2001	22. 5. 2001	10	31. 7. 2001	1. 7. 2001	2. 1. 2003
	6		27/2002	17. 2. 2002	5	25. 4. 2003	3. 1. 2003	30. 6. 2003
	6* (27/2002 ve znění 7/2003)		7/2003	27. 5. 2003	8	28. 7. 2003	1. 7. 2003	31. 3. 2006
	7		6/2006	28. 2. 2006	6	27. 4. 2006	1. 4. 2006	31. 12. 2009
	8		22/2009	8. 12. 2009	2	28. 1. 2010	1. 1. 2010	31. 12. 2011
	9		22/2011	6. 12. 2011	2	25. 1. 2012	1. 1. 2012	31. 12. 2013
	10		17/2013	10. 12. 2013	-	-	1. 1. 2014	31. 8. 2017

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

Č.	Obec	Okres	Výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	Pořadové číslo CMSP		číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
30	<b>Most</b>	<b>Most</b>	13/16/-93	12. 1. 1993	12	29. 4. 1993	1. 3. 1993	30. 6. 1995
	2		2/01	28. 6. 2001	10	31. 7. 2001	1. 7. 2001	30. 4. 2005
	3		1/2005	31. 3. 2005	6	27. 4. 2005	1. 5. 2005	30. 4. 2008
	4		1/2008	27. 3. 2008	8	24. 7. 2008	1. 5. 2008	8. 1. 2009
	5		7/2008	18. 12. 2008	1	23. 1. 2009	9. 1. 2009	31. 12. 2013
	6		3/2013	12. 12. 2013	3	21. 2. 2014	1. 1. 2014	29. 3. 2016
	7		1/2016	25. 2. 2016	3	29. 3. 2016	30. 3. 2016	12. 3. 2018
	8		1/2018	22. 2. 2018	3	22. 3. 2018	13. 3. 2018	20. 3. 2020
	9		1/2020	27. 2. 2020	5	23. 3. 2020	21. 3. 2020	14. 3. 2022
	10		2/2022	17. 2. 2022	7	3. 3. 2022	15. 3. 2022	22. 3. 2024
	11		<b>3/2024</b>	<b>29. 2. 2024</b>	-	-	<b>23. 3. 2024</b>	

## § 2 Cenová mapa stavebních pozemků

Celkem mělo či má 55 obcí cenovou mapu

Aktuálně platné cenové mapy ke dni 25. března 2024:

**Celkem 5 obcí:**

**Most, Olomouc, Ostrava, Praha Hlavní město, Zlín**

# Cenová mapa Prahy

<https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

**CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY**  
Data cenové mapy stavebních pozemků jsou platná od 1.1.2023

Územní plánování  
NYNÍ NA Google

Vyhledávání

Cenová mapa k datu: 1.1.2023-31.12.2023

Vyhledávka o cenové mapě:  
Účinnost od 1.1.2023

Vyhledávání: Parcely

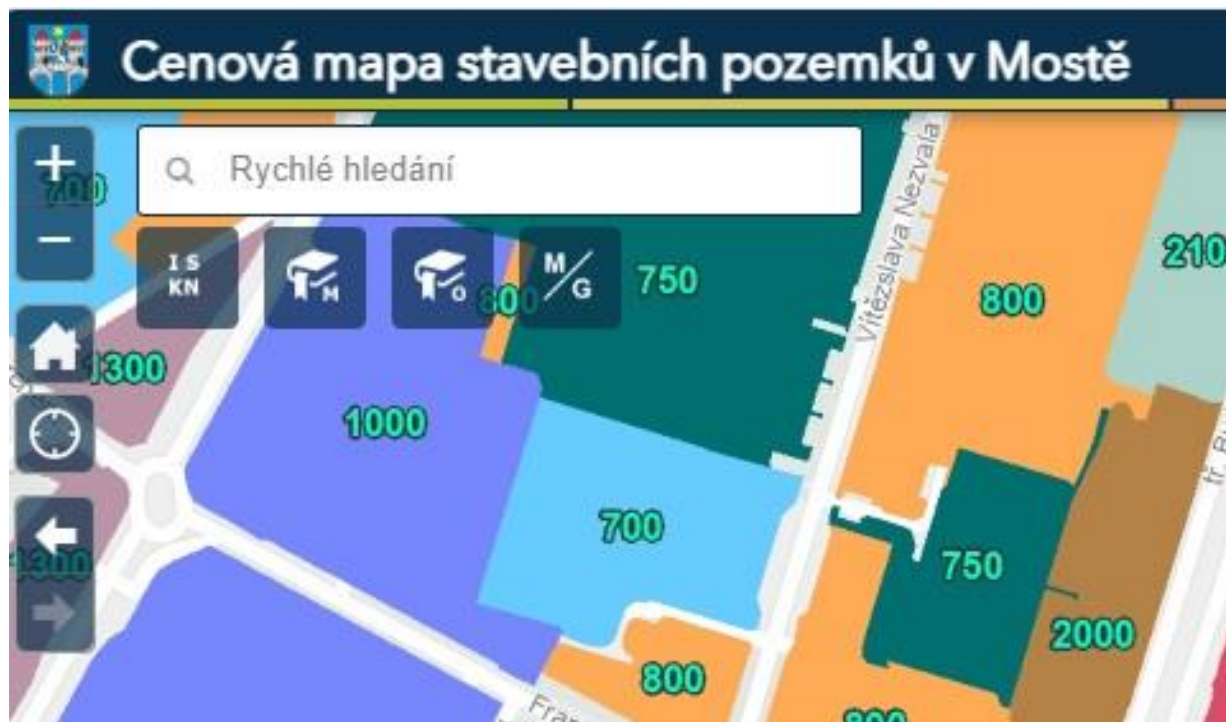
---- Katastr ---- např. 174/2

Katastr: Staré Město  
Parcela: 1141

Cena 2023:  
Mapový list: 45  
**Cena 49970 Kč/m<sup>2</sup>**  
Skupina parcel: 269700

# Cenová mapa stavebních pozemků v Mostě

<https://mapy.mesto-most.cz/app/cenova-mapa/>





# Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce

<https://portal.nasemapy.cz/app/olomouc/cm/view/>



# Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě

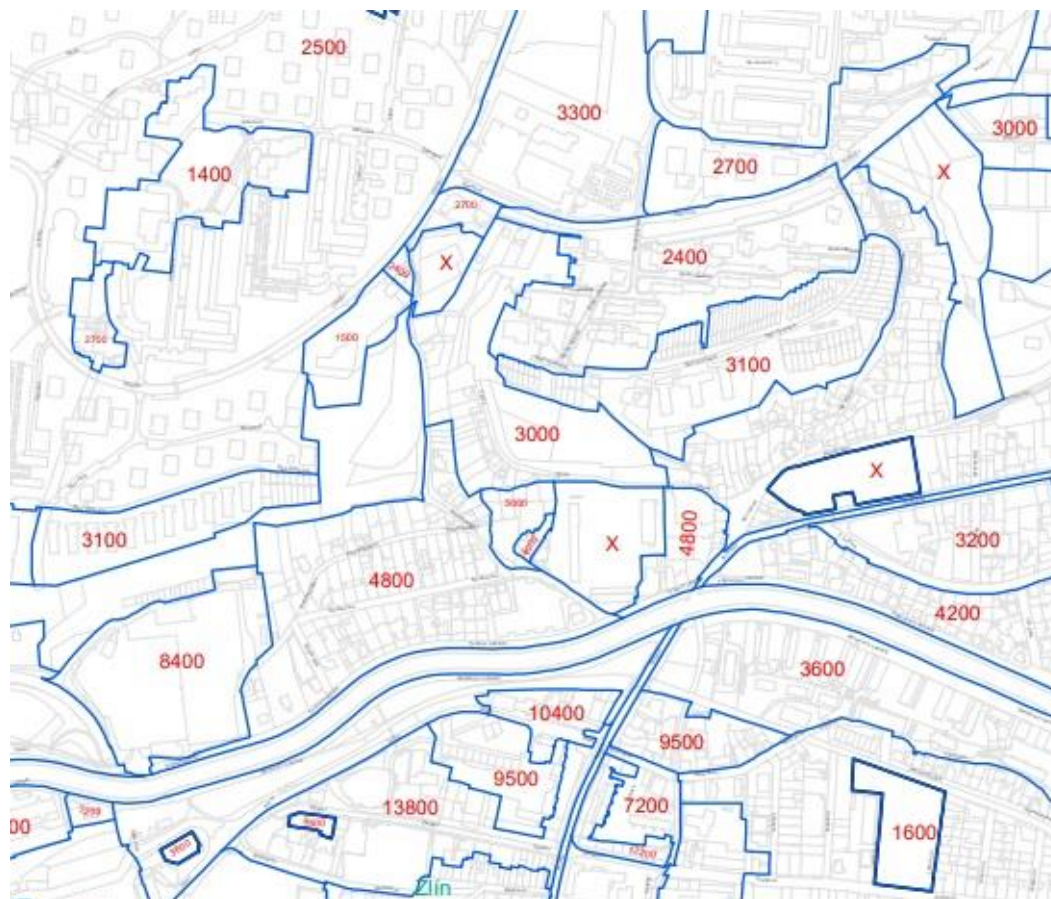
<https://mapy.ostrava.cz/cenova-mapa/mapa/>



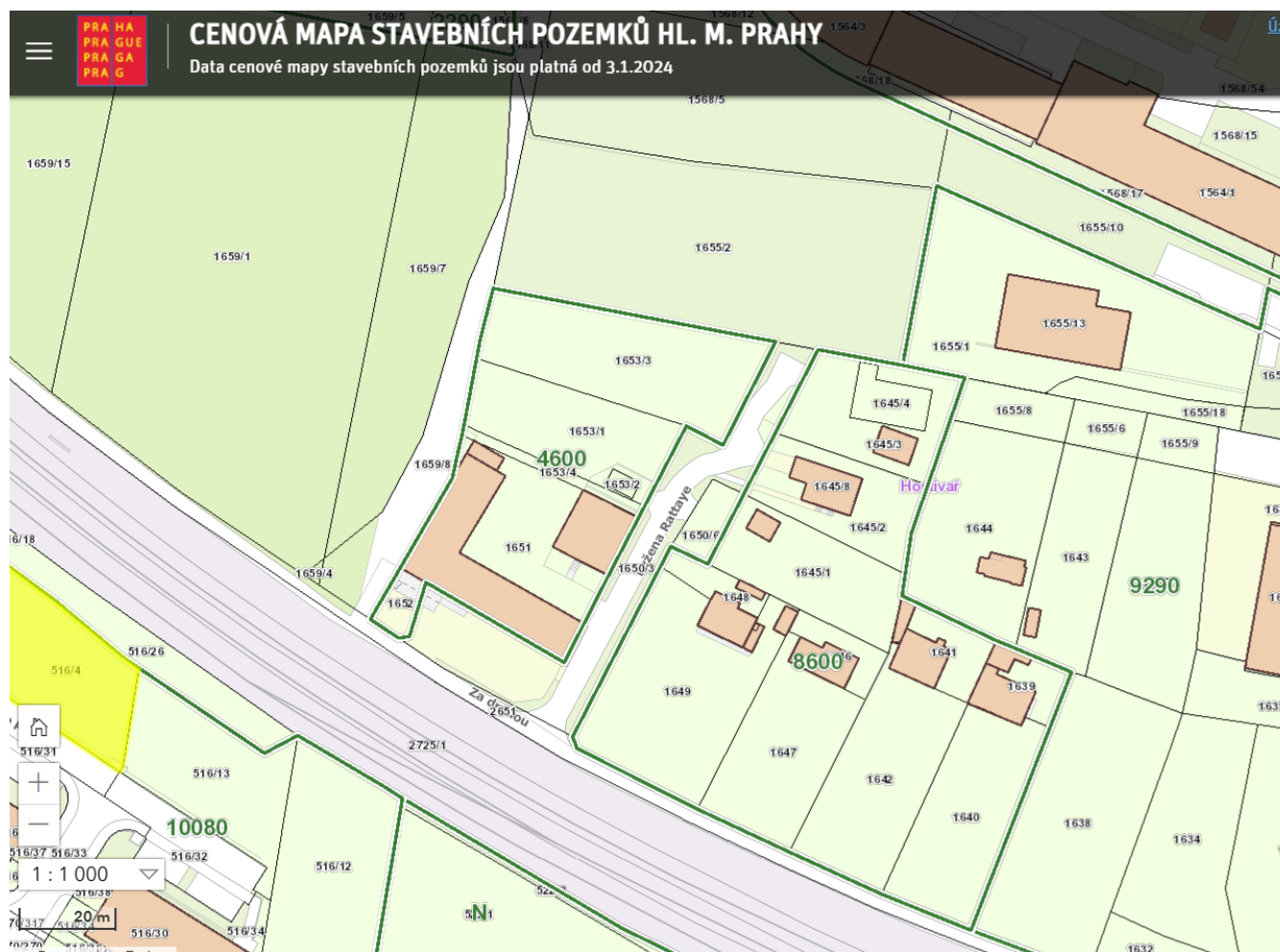


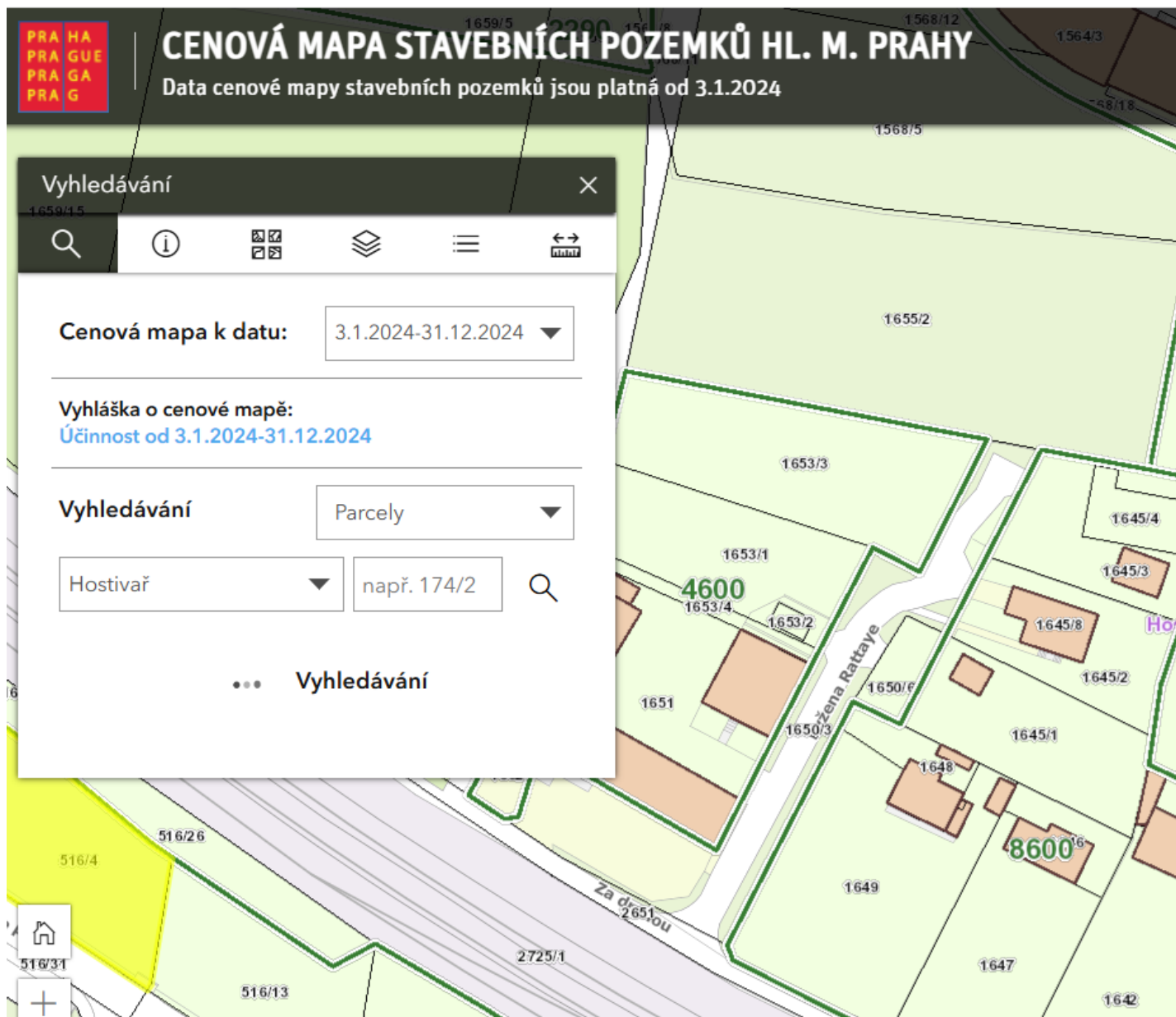
# Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Zlína

<https://sbirkapp.gov.cz/detail/SPPE6PMQYLIUZQ40>



# Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy





# § 10 Oceňování stavebního pozemk (ZOM) a § 2 Cenová mapa stavebních pozemků (OV)

Takto určená cena stavebního pozemku je  
„cenou zjištěnou“.

Někdy dochází k mylnému vydávání této ceny za  
obvyklou cenu nebo tržní hodnotu.

# § 3 Stavební pozemek neocenený v cenové mapě stavebních pozemků

**Nejprve se určí ZC = základní cena stavebního pozemku**

Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro:

- a) **vyjmenované obce**, nebo její oblasti **v tabulce č. 1** v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou **základní cenou ZC** v Kč za m<sup>2</sup>,
- b) **obce nevyjmenované v tabulce č. 1** v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$\mathbf{ZC} = \mathbf{ZC_v} \times \mathbf{O_1} \times \mathbf{O_2} \times \mathbf{O_3} \times \mathbf{O_4} \times \mathbf{O_5} \times \mathbf{O_6}$$

$\mathbf{O_1}$  až  $\mathbf{O_6}$

jsou hodnoty kvalitativních pásem v tabulce č.2 v příloze č. 2 OV

## § 4 odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6)

Odst. 1) V KN v druhu **zastavěná plocha a nádvoří**, nebo tak již užívané, nebo pozemky v **jednotném funkčním celku**.

Odst.2) **Nezastavěný**, určen k zastavění, k pozemku nejsou přivedeny žádné sítě.

Odst. 3), 4) V KN v druhu **ostatní plocha** se způsobem využití **dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, veřejné prostranství**, nebo již takto využívané

Odst. 5) **Nezastavěný**, určen k zastavění **skládkou**, nebo již takto využívané.

Odst. 6) **Nezastavěný**, určen k zastavění **vodním dílem**, nebo již zastavěného vodním dílem, **pozemek rybníku, malé vodní nádrže v KN v druhu zastavěná plocha a nádvoří**.

# Vzorce

Například v rámci § 4:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU ...základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>

ZC ...základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3

I ... index cenového porovnání

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

$I_T$  ... index trhu – příloha č.3 , tabulka č.1

$I_O$  ... index omezujících vlivů pozemků - příloha č.3, tabulka č.2

$I_P$  ... index polohy – příloha č. 3, tabulka č. 3 nebo 4

Příklady příloh:

**Text a tabulky v ZOM a OV**



**Základní ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti**

Tabulka č. 1

Kraj v členění obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA</b>	
Praha - oblast 1	123660
Praha - oblast 2, 3, 6 a 21	29027
Praha - oblast 4, 5, 9,	15881
Praha - oblast 7, 11 a 20	15111
Praha - oblast 8, 13, 14, 15, 16, 17 a 19	13356
<b>STŘEDOČESKÝ KRAJ</b>	
Benešov	3557
Beroun	4893
Kladno - oblast 1	6566
Kladno - oblast 2 a 3	6578
Kolín	3864
Kutná Hora	3381
Mělník	2367
Mladá Boleslav	3606
Nymburk	3733
Poděbrady - oblast 1	5365
Poděbrady - oblast 2	4933
Praha - východ	6822
Praha - západ	7741
Příbram	3280
Rakovník	2938
<b>JIHOČESKÝ KRAJ</b>	

Tabulka č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001 - 5000	0,80
III.	1001 - 2000	0,70
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A <sup>kl</sup> a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými dli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B <sup>kl</sup> a C <sup>kl</sup> obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D <sup>kl</sup>	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	0,85 - 1,00
VI.	V ostatních případech	0,60 - 0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</b>	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</b>	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola <sup>kl</sup> , pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola <sup>kl</sup> a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola <sup>kl</sup> )	0,95
IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola <sup>kl</sup> )	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

V případě, že lze obec zařadit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

<sup>kl</sup> Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.

<sup>kl</sup> Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.

\* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použití vyšší nebo nižší hodnoty.

Index trhu s nemovitými věcmi<sup>\*</sup>

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

	Znak		Kvalitativní pásma	
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl vlastnické pozemku a stavby)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podíl pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I. <sup>***</sup>	Negativní	-0,01 až -0,06
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III. <sup>***</sup>	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,01 až 0,06
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. <sup>***</sup>	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III. <sup>***</sup>	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. <sup>***</sup>	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III. <sup>***</sup>	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebo bezpečným výskytem záplav	1,00
7 <sup>***</sup>	Význam obce	I.	Katastrální území lázeňských míst typu A <sup>(*)</sup> a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
		II.	Katastrální území lázeňských míst typu B <sup>(*)</sup> a C <sup>(*)</sup> a obce s lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými lokalitami	1,10
		III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D <sup>(*)</sup> nebo oblíbené turistické lokality	1,00
		IV.	Ostatní obce	0,90
8 <sup>***</sup>	Poloha obce	I.	Katastrální území obce Prahy nebo Bma	1,15
		II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Bma)	1,10
		III.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Bma)	1,03
		IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Bma v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,06
		V.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Bma) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
		VI.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
		VII.	V ostatních případech	0,80
9 <sup>***</sup>	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
		II.	Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00
		III.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu:				
$I_T = P_6 \times P_1 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				

<sup>\*</sup> Index trhu I<sub>T</sub> pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5 a 6 a § 9 odst. 2 a 3 je roven 1.<sup>\*\*\*</sup> Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použití výše jeho hodnoty.<sup>\*\*\*</sup> Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se - stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo - stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky.

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

## Index omezujících vlivů pozemku

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	I.	Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snižená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranné pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
		II.	Ochranné pásmo <sup>1)</sup>	-0,01 až -0,03
		III.	Chráněná krajinná oblast <sup>2)</sup> v 1. a 2. zóně, nebo národní park <sup>3)</sup>	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka <sup>4)</sup>	-0,03 až -0,05
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
		L*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Index omezujících vlivů na pozemek:		$I_{\omega} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		

\* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

1. Ochrannými pásmy, stanovenými právními předpisy nebo správními rozhodnutími, se rozumí například:

- a) ochranná pásma zvláště chráněných území,
- b) ochranná pásma vodních zdrojů nebo přírodních léčivých zdrojů,
- c) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení,
- d) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů,
- e) ochranná pásma drážní a silniční,
- f) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, ploch ležících a chráněná ložisková území.

2. Vyhlášené chráněné krajinné oblasti podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

3. Vyhlášené národní parky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

4. Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 3

Znak			Kvalitativní pásma					
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zastavba v okolí pozemku a životní prostředí	II.	Rezidenční zastavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		III.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		IV.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		V.	Bez zastavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		VI.	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VII.	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VIII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby garáží, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje, pro inženýrské stavby a pro zemědělství

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 4

Znak			Kvalitativní pásma					
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Garáže	Výroba	Sklady, doprava a spoje	Inženýrské stavby	Zemědělství
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80	0,40	0,45	0,60	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Residenční zástavba	0,04	-0,03	0,00	0,00	-0,01
		II.	Obchodní centra	0,04	-0,02	0 až 0,08	0,00	-0,01
		III.	Rekreační oblasti	0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		IV.	Výrobní objekty	0,02	0,00	0 až 0,10	0,00	0,00
		V.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00	0,00	0 až 0,10	0,00	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0 až 0,05	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01	-0,05	0,00	0,00	0,00
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,02	-0,10	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)*	I.	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,12	0 až -0,02	-0,01
		II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0 až 0,03	0 až 0,10	0 až 0,08	0 až 0,05	0,01
		IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	0,01	0,12	0,10	0,01	0,02
5	Parkovací možnosti*	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,01	-0,05	-0,03	0 až -0,02	-0,02
		II.	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02	0,02	0,05	0 až 0,02	0 až 0,02
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná poloha	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10
		II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná poloha	0 až 0,10	0 až 0,10	0 až 0,10	0 až 0,10	0 až 0,10
		IV.	Pozemky komerčně využívané - (např. pozemek s povrchovou těžbou, golfové hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	-	0,11 až 0,30	-	0,11 až 0,30	-
7	Vlivy ostatní neuvedené***	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

# Úpravy základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 5

Znak		Kvalitativní pásma		
Pl	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vjezdové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0,30
		II.	Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vjezdové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20
		III.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
		IV.	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. území sídelní části obce	0,05
		II.	V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
		III.	V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
3	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
		II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
		III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01 až 0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až -0,30
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
		II.	Možnost komerčního využití a dálnice	0,90 až 1,15
		III.	Stavba pro komerční využití (např. čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, placené parkoviště...)	1,16 až 1,60

$$I = P_3 \times \left( 1 + \sum_{j=1}^k P_j \right)$$

Index:

\* Sídelní části obce se rozumí katastrální území, v němž je magistrát nebo úřad obce (u obcí vyjmenovaných v příloze č. 2 oblast č. 1, u obce Most oblast č. 2), s výjimkou obce Frýdek - Místek, v němž jsou jeho sídelní části katastrální území Frýdek a katastrální území Místek.

\*\* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

# TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ



# Tržní způsoby stavebních pozemků

## Obvyklou cenou (OC)

§ 2 odst.1,2 (ZOM)

Splňuje parametry definice (OC) a určuje se závazným způsobem podle OV. Přípustný je pouze porovnávací způsob ze sjednaných cen, minimálně tři, další omezující podmínky.

## Tržní hodnotou (TH)

§ 2 odst. 3) ZOM

Náhradní způsob, když odůvodněně nelze určit obvyklou cenu. Splňuje parametry definice OC a určuje se **zpravidla** na základě **výběru z více způsobů oceňování, zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového.**

# Každý případ může být jiný

**Univerzálním postupem bude porovnání.**

**Pozemek bez stavby**

**Pozemek se stavbou**

**Porovnáním s pozemky se stavbou**

**Stavba lze nákladovým způsobem, případně výnosovým  
(z nájemného)**

# Závěr

Nejčastější případy:

Požadováno ocenění stavebního pozemku- bez stavby:

**Obvyklá cena-** porovnávací hodnota nejméně tři sjednané ceny, téměř vždy jde, když nejde, lze nahradit tržní hodnotou.

Požadována:

**Tržní hodnota-** prvořadě hledám obvyklou cenu, když nejde určit

hledám porovnávací hodnotu, případně výnosovou hodnotu ( když je obvyklé nájemné z pozemku). Nákladová hodnota pozemku- pozemek nelze vyrobit, lze však ho zhodnotit- náklady na sítě apod.

# Závěr

Požadováno ocenění stavebního pozemku se stavbou:

**Obvyklá cena-** porovnávací hodnota nejméně tři sjednané ceny, téměř vždy jde, když nejde, lze nahradit tržní hodnotou.

Požadována:

**Tržní hodnota-** prvořadě hledám obvyklou cenu, když nejde určit hledám porovnávací hodnotu, případně výnosovou hodnotu ( když je obvyklé nájemné), nákladovou hodnota jen pro stavbu.