

Příspěvek doktorandské konference JUNIORSTAV na Fakultě stavební VUT v Brně dne 2. 2. 2005.

ABSTRACT: Prices map provide in authentic method differences among lots prices in towns and permits simply finding proces of individual lots.

KLÍČOVÁ SLOVA: Prices map – Cenová mapa, Lot – stavební pozemek

1. ÚVOD

Cenová mapa věrohodným způsobem postihuje difference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků.

2. PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ CENOVOU MAPU STAVEBNÍCH POZEMKŮ

2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

V § 9 tohoto zákona jsou definovány stavební pozemky jako:

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

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn 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 zastavěn stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

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

V § 10 tohoto zákona je k oceňování stavebního pozemku podle cenové mapy uvedeno:

(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.

(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.

(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, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.

(4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede.

2.2 Vyhláška č. 452/2003 Sb.

V § 27 této vyhlášky je k cenové mapě stavebních pozemků uvedeno:

(1) Cenová mapa stavebních pozemků (§ 10 zákona) obce obsahuje textovou a grafickou část.

(2) Textová část ve formátu A4 obsahuje:

- a. věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jejího dalšího rozvoje zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,
 - b. popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
 - c. komentář ke zdrojům cen použitým pro vypracování grafické části a výsledky jejich rozboru,
 - d. popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.
- (3) Grafická část složená do formátu A4 obsahuje:
- a. mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku rovném nebo větším 1:5000,
 - b. popisné údaje (názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popř. parcelní čísla pozemků),
 - c. ceny jednotlivých stavebních pozemků, popř. ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

3. CENOVÁ MAPA MĚSTA BRNA

Cenovou mapu č. 6 stavebních pozemků statutárního města Brna tvoří:

- grafická část na Digitální mapě města Brna v kladu listů státní mapy odvozené v měřítku 1:5000, s oceněnými skupinami parcel obdobných stavebních pozemků (část č. 1),
- textová část (část č. 2).

Cenová mapa je dostupná v tištěné formě (grafická část v měřítku 1:5000), v digitální formě na internetu na www.wars.cz/cmbрно/ nebo na CD (grafická část v měřítku 1:10 000, 1:5000, 1:1000). K digitální cenové mapě přístupné na internetu je možno jako podklad zobrazit ortofotomapsu města Brna.

3.1 Tvorba cenové mapy

Tvorba cenové mapy se skládá ze tří hlavních etap.

- 1) Zpřesnění hranic skupin obdobných pozemků.

Cenová mapa je zpracována nad polohopisem digitální mapy města Brna. Území Brna tvoří v současné době 48 katastrálních území. Jelikož nejsou pro všechna katastrální území zpracovány digitální katastrální mapy, dochází postupem času k zpřesňování hranic pozemků a je nutno taktéž zpřesnit hranice skupin obdobných pozemků ležících na hranicích parcel.

- 2) Vymezení hranic a tvorba nových hranic skupin obdobných pozemků.

Podkladem jsou informace o:

- územních rozhodnutích a stavebních uzávěrách na území města,
- změnách v oblasti technické infrastruktury,
- změnách v oblasti dopravních staveb,
- významných rozvojových záměrech,
- místní šetření,

tak aby byly zjištěny všechny skutečnosti, které mají vliv na cenu stavebních pozemků.

Při tvorbě skupin obdobných pozemků pro cenovou mapu města Brna jsou brány v úvahu následující parametry:

- srovnatelná obec (zde pouze Brno),
- cena pozemku a jeho velikost,
- účel užití,
- poloha,
- stavební vybavenost,
- infrastruktura,
- omezující faktory např.:
 - stavební uzávěra,
 - pásmo ochrany,
 - nadměrná hlučnost,
 - nesoulad s územním plánem, tj. omezená využitelnost a komplikace při obchodovatelnosti.

- 3) Stanovení cen skupin obdobných pozemků
Skupinám parcel jsou přiřazeny jednotkové ceny získané z realizovaných kupních smluv o prodeji pozemků uložených ve Sbírkách listin na Katastrálním úřadě Brno-město, popřípadě jim je přiřazena jednotková cena porovnáním se sjednanými

Tab. 1 Cenové mapy města Brna

Přehled dosud vydaných cenových map města Brna						
Poř. č. mapy dle MF	Vyhláška města Brna		Cenový věstník MF		Účinnost vyhlášky (platnost mapy)	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	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. 12. 2002	5	25. 4. 2003	3. 1. 2003	
novelizace 6	7/2003	27. 5. 2003			1. 7. 2003	
Úplné znění vyhlášky č. 27/2002 vydáno vyhláškou č. 9/2003.						

cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Ceny jsou zaokrouhleny na desetikoruny.

Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceneny. V Brně zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceneny pozemky veřejné správy, tzn. školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Jedná se o pozemky s omezenou obchodovatelností.

4. ZÁVĚR

Pro cenovou mapu č. 7 jsou v současné době nashromážděny údaje o cca 7300 prodaných pozemcích z cca 3400 smluv z let 1999 až 2004. Rozpětí cen pozemků na území města Brna jako celku, uvedených v cenové mapě č. 6, je od 70,- do 16 130,- Kč/m². V tomto rozmezí je zjištěno 97,59 % jednotkových cen zjištěných jako podklad pro cenovou mapu č.7, nad tímto rozmezím je zjištěno 0,08 % jednotkových cen a pod tímto rozmezím 2,33 % jednotkových cen. Extrémní zjištěné jednotkové ceny jsou 0,016 Kč/m² a 65 500 Kč/m².

Při stanovení jednotkové ceny pro skupinu obdobných pozemků je nutné vybrat takovou jednotkovou cenu, za kterou by bylo

možno prodat každý pozemek z celé skupiny obdobných pozemků a považovat ji tak za cenu obvyklou.

5. LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [2] Vyhláška Ministerstva financí č. 452/2003 Sb. Národní program podpory jakosti 2002. Národní informační středisko pro podporu jakosti, 2002. ISBN 80-02-01487-1
- [3] www.vars.cz/cmbrno/
- [4] Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 6.