

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č. 8

TEXTOVÁ ČÁST

Znění účinné od 1. 1.2010

OBSAH

1. ÚVOD.....	3
1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O CENOVÉ MAPĚ.....	3
1.2. VZTAH CENOVÉ MAPY K ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA.....	4
2. SOUČÁSTI CENOVÉ MAPY.....	4
2.1. SOUČÁSTI CENOVÉ MAPY.....	4
3. INSTRUKCE K VYUŽÍVÁNÍ CENOVÉ MAPY.....	5
4. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA.....	6
5. VĚCNÁ ANALÝZA ZÁKLADNY MÍSTNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI.....	7
6. PŘEDPOKLAD DOBY ÚČINNOSTI.....	9
7. POUŽITÝ MAPOVÝ PODKLAD.....	9
8. KOMENTÁŘ KE ZDROJŮM CEN A VÝSLEDKY JEJICH ROZBORU.....	10
9. POPIS POSTUPU ZPRACOVÁNÍ.....	15
9.1. METODIKA.....	15
9.2. Charakteristiky porovnávaných pozemků.....	16

1. ÚVOD

1.1. Základní údaje o cenové mapě

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8 (dále jen cenová mapa) navazuje na cenovou mapu č. 7, vydanou Zastupitelstvem města Brna vyhláškou č. 6/2006, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna. Vyhláška č. 6/2006 byla vydána na základě usnesení Z4/032. jednání Zastupitelstva města Brna konaného dne 28. 2. 2006.

Přehled dosud vydaných cenových map města Brna						
Poř. číslo 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	05.01.1994	20.12.1993	30.06.1995
2	5/1995	22.06.1995	12	31.07.1995	01.07.1995	30.06.1997
3	16/1997	15.05.1997	8	25.06.1997	01.07.1997	31.12.1999
4	19/1999	09.12.1999	4	16.03.2000	01.01.2000	30.06.2001
5	12/2001	22.05.2001	10	31.07.2001	01.07.2001	02.01.2003
6	27/2002	17.12.2002	5	25.04.2003	03.01.2003	31.03.2006
	novelizována vyhláškou					
	7/2003	27.05.2003	8	28.07.2003	01.07.2003	
	Úplné znění vyhlášky č. 27/2002 vydáno vyhláškou č. 9/2003.					
7	6/2006	28.02.2006	6	27.04.2006	01.04.2006	31.12.2009
8			ke dni vydání vyhlášky není údaj znám		01.01.2010	

Poznámka k tabulce: Původní číslování vydávaných cenových map (např. mapa z r. 1993 bez čísla, mapa z r. 1995 s č. 1 atd.) zaniká.

V průběhu zpracování cenové mapy, tj. v březnu až září 2009, bylo v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, provedeno nové funkční vymezení města a následně doplněny ceny stavebních pozemků zjištěné dle § 10 odst. 2 a 3 citovaného zákona.

Cenová mapa je zpracována nad polohopisem katastrální mapy poskytnuté Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj a digitální mapy města Brna. Využití digitálního mapového podkladu umožnilo podrobné členění města do skupin obdobných pozemků.

1.2. Vztah cenové mapy k Územnímu plánu města Brna

Součástí přístupných mapových podkladů byla digitální vrstva aktuálně platného Územního plánu města Brna, zpracovaného v měřítku 1 : 5000. Územní plán se stal jedním ze základních podkladů pro funkční vymezení skupin obdobných pozemků, a to především v rozvojových oblastech města. Při zpracování aktualizace cenové mapy byly současně zpracovány připomínky Majetkového odboru Magistrátu města Brna, které vznikly v průběhu užívání předchozí cenové mapy. Současně byly zpracovány připomínky Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, které se týkaly zejména skutečností vzniklých po zahájení prací na aktualizaci cenové mapy. Zpracování připomínek a využití územního plánu napomohlo především při vymezení skupin obdobných pozemků, kdy právě soulad skutečného využití s územním plánem byl jedním ze základních kritérií.

Pracovníci Majetkového odboru Magistrátu města Brna, v návaznosti na rozvoj města v průběhu platnosti předchozí cenové mapy, zpracovali 423 připomínek, které vycházejí z podnětů pracovníků magistrátu, stejně jako od uživatelů cenové mapy. Připomínky územně pokrývaly a dotýkaly se 48 katastrálních území města Brna, tj. k.ú. Bohunice, Bosonohy, Brněnské Ivanovice, Bystrc, Černá Pole, Černovice, Dolní Heršpice, Dvorská, Holásky, Horní Heršpice, Husovice, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komárov, Komín, Královo Pole, Lesná, Líšeň, Maloměřice, Medlánky, Město Brno, Mokrý Hora, Nový Lískovec, Obřany, Ořešín, Pisárky, Ponava, Přížrenice, Řečkovice, Sadová, Slatina, Soběšice, Staré Brno, Starý Lískovec, Stránice, Štýřice, Trnitá, Tuřany, Útěchov u Brna, Veverí, Zábrdovice, Žabovřesky, Žebětín, Židenice. V průběhu zpracování aktualizace cenové mapy bylo přihlédnuto ke všem připomínkám. Podstatná část připomínek se týkala vymezení skupin obdobných pozemků především s ohledem na územní plán, případně na grafické vymezení ochranných pásem apod. Tato skupina byla zohledněna dílčí úpravou hranic existujících skupin obdobných pozemků.

Významná část připomínek byla vznesena ze strany pracovníků Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, tyto vyplývaly především z nově vzniklých skutečností (např. nově vydaná územní rozhodnutí), které byly zohledněny opět dílčí úpravou hranic skupin obdobných pozemků, případně vymezením nových skupin obdobných pozemků. Poslední skupina připomínek se vztahovala k zařazení konkrétních pozemků do oceňovaných skupin obdobných pozemků v návaznosti na územní plán. V těchto případech bylo zohledňováno především skutečné funkční využití pozemků před vymezením vyplývajícím z územního plánu. Vliv územního plánu na vymezené skupiny obdobných pozemků byl zohledněn v podobě „bez vlivu“ na cenu pozemků, resp. vlivu převážně povyšujícího, nebo převážně ponižujícího.

Všechny zohledněné připomínky byly zpracovány do agendy Cenová mapa. Skutečnosti nově vzniklé v pozdní fázi průběhu zpracování nebo schvalování cenové mapy, resp. skutečnosti, ke kterým nebyl podklad, budou zohledněny v příští aktualizaci cenové mapy.

2. SOUČÁSTI CENOVÉ MAPY

2.1. Součásti cenové mapy

Cenovou mapu stavebních pozemků statutárního města Brna tvoří:

- grafická část na katastrální mapě a digitální mapě města Brna v kladu listů státní mapy odvozené v měřítku 1 : 5 000, s oceněnými skupinami parcel obdobných stavebních pozemků,
- textová část.

3. INSTRUKCE K VYUŽÍVÁNÍ CENOVÉ MAPY

3.1. Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Brna (dále jen cenová mapa) je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen zákon), a podle § 27 jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. (dále jen vyhláška). Grafická část cenové mapy obsahuje 69 listů, z toho je 67 listů mapových.

3.2. Cenová mapa stavebních pozemků stanovuje jednotkovou cenu stavebních pozemků, tj. pozemků dle definice § 9 odst. 1) písm. a) zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nachází-li se pozemek, který nevyhovuje definici stavebního pozemku dle § 9 odst. 1) písm. a) zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, v území s vyznačenou jednotkovou cenou, ocení se takový pozemek dle příslušných ustanovení prováděcího cenového předpisu k zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

3.3. V grafické části cenové mapy ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků vyznačené číslo vyjadřuje

cenu v Kč/m².

Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se oceňují podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v instrukci 3.7 a 3.8.

V grafické části cenové mapy je každý mapový list rozšířen o část území ze sousedních listů z důvodu zpřehlednění území na okrajích mapových listů. Rozšíření je vyznačeno rámečkem.

Jsou-li jednotkové ceny vymezených skupin parcel obdobných pozemků (cenových polygonů) stanoveny, jsou umístěny na mapových listech, do kterých vymezené polygony zasahují. V případě, že vymezená skupina parcel obdobných pozemků do sousedního mapového listu nezasahuje, pouze je viditelná na rozšířené části sousedního mapového listu (vně vnitřního rámečku), nemusí být cena v tomto rozšíření vyznačena. Výjimku tvoří mapové listy č. 1, 3, 4 (severní strana), mapové listy č. 50, 55 (západní strana) a mapový list č. 61 (jižní strana), kde musí být cena uvedena.

3.4. Stavební pozemek, který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného odstavce § 28 vyhlášky.

3.5. Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek včetně jednotného funkčního celku stejnou cenou, ocení se podle příslušného odstavce § 28 nebo podle § 32 odst. 2 vyhlášky.

3.6. Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky.

3.7. Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace a ostatní dopravní plocha, která není součástí pozemní komunikace, s výjimkou komunikací účelových a v uzavřených areálech, jakož i pozemky určené územním rozhodnutím nebo stavebním povolením ke stavbě veřejných komunikací a dopravních ploch nebo k tomuto účelu užívaných, se podle této cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle § 28 odst. 7 vyhlášky.

3.8. Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu lesní pozemek a jsou zcela nebo z části zastavěny pozemní stavbou v souladu s § 3 zákona č. 157/1997 Sb., o oceňování majetku, se podle této cenové mapy oceňují pouze v části skutečně zastavěné. Nezastavěná část lesního pozemku se dle této cenové mapy neoceňuje a pozemek je oceněn v souladu s ustanovením § 30 vyhlášky.

3.9. Jde-li u pozemků uvedených v instrukci 3.7. o komunikace privátní a v uzavřených areálech a dále jsou-li užívány k podnikání za úplatu (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům), nebo jsou-li funkčně spojeny se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), oceňují se podle této cenové mapy. Pokud tyto pozemky nejsou v cenové mapě v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, ocení se podle ustanovení § 28 vyhlášky s výjimkou odstavce 10.

3.10. V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9, odst. 1 písmeno a zákona) s jeho skutečným stavem, se postupuje podle § 27 odst. 4 vyhlášky.

3.11. Cenová mapa je veřejně a bezplatně přístupná v pracovní době na Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3 a na MČ. Dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě vyřizuje Majetkový odbor Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno.

4. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA

Brno leží v centrální části Evropy, je druhým největším městem České republiky. Zároveň představuje centrum Moravy, jedné z historických zemí Koruny české. Rozprostírá se na okraji Moravské brány, kudy po staletí vedly cesty spojující severní a jižní evropské civilizace. Brno se rozkládá v malebném kraji, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jih přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Ze severu je město chráněno výběžky Dražanské a Českomoravské vrchoviny. Město leží v kotlině na řekách Svatce a Svitavě v nadmořské výšce 190–425 m na ploše 230 km². Ve směru od východu na západ je Brno dlouhé 21,5 km. Tok řeky Svatky je v Brně dlouhý asi 29 km a na severozápadě města vytváří významnou rekreační nádrž – Brněnskou přehradu. Řeka Svitava protéká Brnem v délce přibližně 13 km¹.

Brno je územněsprávním centrem Jihomoravského kraje s 1,15 mil. obyvatel. Jedná se o druhé ekonomicky nejvýznamnější centrum České republiky a prakticky nejvýznamnější město na Moravě, což se odráží jak ve vlastním rozvoji města, tak i v intenzitě poptávky investorů.

Brno má 370 592 obyvatel, ekonomicky činných obyvatel je 194 436 a zhruba 50 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami.

Jako druhé největší město České republiky je Brno centrem vzdělání a kultury. Na území Brna má sídlo 11 vysokých škol (veřejných i soukromých). Brno je rovněž kulturním centrem Moravy a sídlem významných divadel, muzeí nebo filharmonie. Nesporný význam pro ekonomický rozvoj města mají tradiční veletržní akce pořádané v areálu výstaviště (Veletrhy Brno, a. s.).

Území města Brna prochází kontinuitálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech mírně klesá, nicméně město Brno nadále disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Pravděpodobně nejvýznamnější rozvojovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Další rozvojové lokality Brna tvoří např. areál bývalé Zbrojovky Brno, resp. většina okrajových částí města (především JZ a S část města). Jednotlivé lokality byly z větší části obsazeny investory již v minulosti a v současnosti postupně probíhá výstavba v nových územích města Brna. Vztah poptávky a nabídky stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Brně odpovídá významu města, tzn. je patrný značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit, nicméně z pohledu tržního fungování není narušen vztah mezi nabídkou a poptávkou. Situace na realitním trhu odráží ekonomický vývoj státu – v roce 2009 došlo k útlumu investiční aktivity především v oblasti komerčních nemovitostí. Oblast komerční zástavby prošla dynamickým vývojem v nedávné minulosti (rozšíření komerčních areálů především v jižní části města, v lokalitě k. ú. Slatina).

¹ dostupné z www.bрно.cz

V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích, areálech poznamenána ekonomickým poklesem, což vedlo spíše ke stagnaci cenového intervalu pozemků ke komerčnímu využití. Výjimku tvoří obchodně nejatraktivnější oblasti v blízkosti historického centra a Jižního centra. Aktualizace cenové mapy postihuje situaci na realitním trhu a tyto významné tendence jsou v cenové mapě zohledněny.

Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku tvoří rozsáhlé rozvojové oblasti při okraji Brna. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční.

S přihlédnutím k velikosti města je nutné konstatovat, že pozemkový trh odpovídá významu města a je obtížně porovnatelný s jinými městy v ČR. Z pohledu struktury trhu nebyly zaznamenány výrazně odlišné tendence od jiných krajských měst ČR (tzn. preference pozemků pro bydlení, následována poptávkou po pozemcích pro komerční využití), avšak z pohledu cenové hladiny je Brno v podstatě nesrovnatelné s jiným městem ČR. Pro potřeby aktualizace cenové mapy tak byly využity pouze sjednané kupní ceny pozemků na území města Brna.

5. VĚCNÁ ANALÝZA ZÁKLADNÝ MÍSTNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI

Aktualizace cenové mapy byla provedena na základě rozboru a vyhodnocení existujícího vzorku realizovaných prodejů pozemků v jednotlivých katastrálních územích města Brna. Soubor realizovaných prodejů obsahuje cca 90 tis. záznamů v uplynulých letech na území města Brna. Při vyhodnocení souboru realizovaných prodejů bylo přihlášeno k řadě kritérií, mj. k výměře prodaných pozemků, funkčnímu využití a především roku realizace obchodu (s největší vahou prodejů od roku 2006, kdy nabyla účinnost cenová mapa stavebních pozemků města Brna č. 7). Informace o realizovaných prodejkách byly součástí mapových podkladů. Při zpracování aktualizace cenové mapy byl pečlivě sledován vývoj sjednaných cen pozemků pro udržení kontinuity cenové mapy. Rozborem realizovaných prodejů však byl zjištěn významný nárůst cen především v letech 2005 až 2008. Zdrojový soubor realizovaných prodejů byl zpracován ve struktuře, která mj. obsahovala následující údaje: kód katastrálního území, druh pozemku, parcelní číslo, podlomení, výměru pozemku, celkovou cenu, jednotkovou cenu, informaci o prodané části, rok prodeje a jedinečný identifikátor řízení, pod kterým je smlouva uložena v archivu KN. Uvedené informace umožnily objektivní analýzu trhu se stavebními pozemky na území města Brna.

Na základě předchozích zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Brna je stabilizovaný. Tento trh je ovlivněn obdobnými faktory, jak je tomu i u dalších velkých měst na území České Republiky. Obchodně nejvíce atraktivní je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. Dále na území města Brna byly realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci. V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika vývoje jednotlivých oblastí.

Bydlení

V posledních několika letech došlo k poměrně dynamickému vývoji v oblasti pozemků určených pro bydlení, a to zejména díky poptávce developerů především v okrajových lokalitách města Brna. Rozptyl cen stavebních pozemků je v závislosti na umístění větší především u pozemků určených pro rodinné bydlení. U pozemků určených pro výstavbu bytových domů je tento rozptyl menší. K nejvýznamnějším prodejům stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů došlo tedy zejména v severní okrajové části města (konkrétně se jednalo o katastrální území Soběšice, Komín, Jehnice, Ořešín, Ivanovice) a dále ve východní části města (konkrétně katastrální území Líšeň).

Navzdory podstatnému nárůstu zájmu o výstavbu rodinných domů ve venkovských oblastech v blízkosti Brna má prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v Brně stále největší význam.

Další velmi významnou oblastí byl prodej pozemků určených pro výstavbu bytových domů. Prodeje se uskutečňovaly v centrální části i v okrajových částech Brna. Významnými lokalitami jsou rovněž území v severní části města (konkrétně katastrální území Bystřec a Medlánky).

Komerce

U pozemků s komerčním využitím můžeme v uplynulých letech rovněž zaznamenat dynamický vývoj, a to zejména díky realizaci nových staveb v dlouhodobě plánované oblasti Jižního centra. Aktuálně je výstavba komerčních objektů postižena ekonomickým poklesem a developeři jsou rovněž zdrženlivější i díky přesunu železničního nádraží do Jižního centra. Po přesunu nádraží lze očekávat další stavební vývoj v této lokalitě.

Výroba, průmysl a logistika

V tomto segmentu trhu se realizovaly prodeje jak ve stávajících průmyslových oblastech poblíž centra města Brna (konkrétně katastr Zábřovice, Trnitá), tak i v rozvojových lokalitách (zejména v katastru Brněnské Ivanovice, Černovice, Tuřany a Slatina). Tento trh je ovlivňován vysokou nabídkou jak v centrálních i okrajových částech města Brna, tak v mimobrněnských lokalitách umístěných při dálnici D1 a D2. Vzhledem k rozsáhlé nabídce je cenový vývoj tohoto segmentu stabilizovaný.

Rekreace

Početnou skupinou realizovaných prodejů jsou prodeje pozemků s využitím pro rekreaci, a to především pro rekreaci individuální. Cenový vývoj je stabilní vyjma pozemků, které jsou v územním plánu uvažovány pro budoucí zástavbu. Tradičně žádané lokality se nacházejí především v oblasti Brněnské přehrady.

Analýza prodejů pozemků na území města Brna

Na základě analýzy četnosti prodejů pozemků v Brně byly nejvíce prodávány zahrady a pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, dále pozemky pro výstavbu bytových domů a plochy komerce, průmyslu, výroby a logistických center. Struktura trhu na základě analýzy četnosti realizovaných prodejů je v Brně dlouhodobě stabilní. Nejdynamičtější vývoj trhu s pozemky je zaznamenán v segmentu pozemků určených pro bydlení, který je dále následován segmentem pozemků určených pro výstavbu komerčních areálů. Nejsilnější poptávka po bydlení může být lokalizována na území severní a západní části města Brna, tedy v katastrech Bystřec, Medlánky, Komín, Ivanovice a Soběšice. Z běžného cenového intervalu se vymyká výjimečné cenové postavení nadstandardní lokality v Masarykově čtvrti. Poptávka po komerčních plochách je lokalizována na území jižní části města Brna.

Další možností analýzy prodejů pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu rodinných a bytových domů.

V případě výše cen realizovaných prodejů mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru města Brna bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro jiné komerční účely. Výše cen pozemků určených pro bydlení se odlišují jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro rodinné domy nebo bytovou výstavbu. Trend vývoje ceny stavebních pozemků pro bydlení je rostoucí stejně jako na celém území republiky. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

Z výše uvedeného rozboru vyplývá, že navzdory stabilizaci realitního trhu v Brně, která je způsobena především ekonomickým poklesem, je realitní trh stavebních pozemků dynamický. V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem, z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Realizované ceny potvrzují rostoucí nedostatek stavebních pozemků především v zastavěných oblastech obce, ve kterých došlo mezi lety 2005 až 2008 k významnému nárůstu cen. Cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města.

6. PŘEDPOKLAD DOBY ÚČINNOSTI

Předpokládaná doba účinnosti nové cenové mapy je jeden rok. Doba účinnosti bude upravena především s ohledem na budoucí vývoj realitního trhu s pozemky. Aktualizace cenové mapy bude provedena obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna.

7. FORMA ZPRACOVÁNÍ AKTUALIZACE A MAPOVÝ PODKLAD

Aktualizace cenové mapy byla provedena v neveřejné agendě Cenová mapa přístupné v geografickém informačním systému města Brna. Agenda zahrnuje mapový projekt a podagendy Změny, Připomínky a Editace atributů polygonů.

Mapový projekt obsahuje základní vrstvy:

- realizované prodeje (od roku 1993 do roku 2009),
- územní rozhodnutí (od roku 2001 do roku 2009),
- cenová mapa (polohopis, atributy polygonů, změny, připomínky),
- územní identifikace (čísla orientační, čísla popisná, budovy, názvy ulic),
- správní členění (hranice statutárního města, hranice městských částí, hranice katastrálních území)
- digitální technická mapa (technické sítě, podzemní prostory),
- životní prostředí (územní systém ekol. stab., chráněná území, chráněná území – ochranná pásma, evropsky významné lokality, přírodní parky, významné krajinné prvky),
- územní plán (podrobnější ÚPD, územní plán),
- mapa KN (názvosloví, vnitřní kresba, slučky, parcely, bloková mapa parcelní, parcely – druh pozemku),
- záplavová území,
- výškopis (vrstevnice po 5 m),
- ortofotomapy.

Podagenda Změny obsahuje grafickou liniovou vrstvu s textovými popisky navržených a zapracovaných změn zakreslených při zpracování aktualizace cenové mapy č. 7 na cenovou mapu č. 8.

Podagenda Připomínky obsahuje grafickou liniovou vrstvu připomínek k cenové mapě č. 7, zaznamenaných pracovníky Majetkového odboru v průběhu platnosti cenové mapy č. 7. Všechny připomínky byly vyhodnoceny a opodstatněné byly do aktualizované cenové mapy zapracovány.

Podagenda Editace atributů polygonů obsahuje vlastnosti každé skupiny obdobných pozemků evidované v cenové mapě. Pro aktualizovanou cenovou mapu bylo evidováno celkem 10 základních atributů, a to:

- typ plochy,
- druh plochy,
- soulad s územním plánem,
- vybavení inženýrskými sítěmi,
- hustota zástavby,
- atraktivita,
- záplavové území,
- svažitost (orientace),
- vliv okolí,
- dostupnost MHD.

Digitálním mapovým podkladem, nad kterým byla aktualizace cenové mapy zpracována, byl polohopis katastrální mapy poskytnutý Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj a digitální mapa města Brna. V průběhu zpracování cenové mapy byl digitální mapový podklad nahrazen aktuálnějším. V některých případech mapové podklady obsahují údaje, které nejsou v souladu se skutečným stavem (zejména dosud nezapsané stavby, GP apod.). V případě nesouladu skutečného stavu se postupuje podle ustanovení § 27 odst. 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

8. KOMENTÁŘ KE ZDROJŮM CEN A VÝSLEDKY JEJICH ROZBORU

Statutární město Brno, resp. jeho území je dle informací z KN členěno do 48 katastrálních území.

Přehled katastrálních území:

Název
Bohunice
Bosonohy
Brněnské Ivanovice
Bystrc
Černá Pole
Černovice
Dolní Heršpice
Dvorská
Holásky
Horní Heršpice
Husovice
Chrlice
Ivanovice
Jehnice
Jundrov
Kníničky

Název
Kohoutovice
Komárov
Komín
Královo Pole
Lesná
Líšeň
Maloměřice
Medlánky
Město Brno
Mokrá Hora
Nový Lískovec
Obřany
Ořešín
Pisárky
Ponava
Přízřenice

Název
Řečkovice
Sadová
Slatina
Soběšice
Staré Brno
Starý Lískovec
Stránice
Štýřice
Trnitá
Tuřany
Útěchov u Brna
Veverí
Zábrdovice
Žabovřesky
Žebětín
Židenice

Všechny evidované pozemky na území města jsou v souladu se zákonem vedeny v druhu „zemědělské pozemky, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, resp. ostatní plocha“ s různým způsobem využití. Členění jednotlivých pozemků ze všech 48 katastrálních území je provedeno formou tabulky. V tabulce jsou uvedena statistická data získaná analýzou z popisných informací katastru nemovitostí vytvořených dne 02.09.2009 a poskytnutých Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město.

Sumarizace údajů za 48 katastrálních území.

Druh pozemku		Způsob využití nemovitosti	Počet parcel	Výměra (m ²)
Zemědělské pozemky			75 986	78 783 806
z toho:	orná půda		26 255	52 384 987
	chmelnice		0	0
	vinice		118	181 740
	zahrada		44 997	20 707 766
	ovocný sad		851	2 226 021
	travní porost		3 765	3 283 292
Lesní pozemek			5 400	63 680 237
Vodní plocha			1 494	4 476 876
Zastavěná plocha a nádvoří			81 085	21 117 906
	společný dvůr		2 773	1 891 478
	zbořeniště		583	162 548
	-		77 729	19 063 880
Ostatní plocha			79 110	62 128 567
	dráha		722	3 395 137
	dálnice		142	966 423
	silnice		2 408	2 749 926
	ostatní komunikace		25 834	16 274 204
	ostatní dopravní plocha		298	2 164 704
	zeleň		16 580	11 001 342
	sport. a rekreač. plocha		1 110	2 009 792
	hřbitov – urnový háj		52	652 703
	kult. a osvět. plocha		9	5 915
	manipulační plocha		2 764	3 416 360
	dobývací prostor		435	834 869
	skládka		1	594
	jiná plocha		26 457	17 161 655
	neplodná půda		2 298	1 494 943
Okres Brno-město celkem			243 075	230 187 392

Cenová mapa stavebních pozemků stanovuje ceny stavebních pozemků v souladu s § 9 odst. 1, pís. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tyto pozemky jsou ve většině případů evidovány v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“. Z tohoto pohledu tyto pozemky tvoří pouhých 9,1 % (*s ostatními plochami 35,5 %*) rozlohy správního území města, což je způsobeno především velkou rozlohou zemědělské půdy v okrajových katastrálních územích města Brna. Nicméně z pohledu četnosti parcel je největší podíl parcel evidovaných právě v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ (*cca 35 %*). Tato skutečnost odráží především výrazně větší členitost zastavěných ploch a mnohem menší průměrnou plochu těchto parcel. Nejvýznamněji se na zastavěných pozemcích podílejí pozemky využívané pro bydlení.

Z tzv. ostatních ploch podléhají ocenění pouze některé, především plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Toto vymezení se týká zejména zeleně v zástavbě.

Správní území města Brna bylo rozčleněno pro potřeby ocenění cenovou mapou na 2 519 skupin obdobných pozemků, tzn. nárůst o 138 skupin proti cenové mapě č. 7. Popsaný nárůst byl způsoben

především podrobnějším vymezením řady skupin pozemků, případně nově vzniklými skutečnostmi (nová výstavba, nově vydaná ÚR apod.). Při aktualizaci cenové mapy však bylo nově přehodnoceno funkční vymezení v případě všech 2 519 skupin obdobných pozemků, které byly upraveny více než 2 000 změnami. Z uvedeného počtu 2 519 obdobných skupin pozemků bylo oceněno 77,8 % skupin, tj. 1 885 (v předchozí cenové mapě to bylo 1 896, tj. 79,6 %. V absolutním vyjádření tak došlo pouze k nepatrnému poklesu počtu oceněných skupin obdobných pozemků, v relativním vyjádření je větší pokles způsoben především nárůstem počtu skupin obdobných pozemků v oblasti technického vybavení a naopak případným slučováním skupin obdobných pozemků v již zastavěných územích). Skupina obdobných pozemků byla cenovou mapou oceněna v případě, že v daném území byla realizována prodejní cena pozemků, případně došlo k ocenění na základě porovnatelných znaků obdobných skupin pozemků. Uvedený pokles oceněných skupin je v absolutním vyjádření stejně jako předchozí změny pouze minimální. Vzhledem k časovému odstupu od předchozí cenové mapy byly nově oceněny všechny skupiny obdobných pozemků.

Skupiny obdobných pozemků byly vymezeny na základě společných znaků, a to v následující struktuře:

- B – plochy pro bydlení (počet skupin 788)
- S – smíšené plochy (počet skupin 363)
- C – plochy komerční (počet skupin 150)
- R – plochy rekreační (vč. zahrádek a sportovních hřišť) (počet skupin 485)
- N – ostatní zvláštní plochy (počet skupin 4)
- O – veřejná vybavenost (počet skupin 296)
- T – technická vybavenost (počet skupin 83)
- D – doprava (počet skupin 203)
- Z – zeleň (počet skupin 78)
- nestavební (počet skupin 69)

Ke změnám oceňovaných skupin pozemků došlo na všech mapových listech.

Rozpětí cen pozemků v cenové mapě na území města Brna, resp. jednotlivých katastrálních území dokumentuje níže uvedená tabulka [v Kč/m²]:

katastrální území	B		C		D	
	min	max	min	max	min	max
Bohunice	2 020	2 520	---	---	850	3 500
Bosonohy	890	2 400	1 290	1 290	---	---
Brněnské Ivanovice	1 950	2 480	500	1 600	800	2 100
Bystrc	960	2 300	210	1 650	660	2 170
Černá Pole	2 540	9 180	---	---	880	1 620
Černovice	1 500	3 020	1 500	2 280	1 000	2 280
Dolní Heršpice	1 610	2 500	500	3 460	800	3 460
Dvorská	1 720	1 720	---	---	800	800
Holásky	2 140	2 800	800	800	---	---
Horní Heršpice	1 500	2 520	750	2 500	660	2 100
Husovice	1 520	3 070	2 000	2 120	1 060	1 150
Chrlice	1 870	2 500	250	2 000	800	1 090
Ivanovice	2 200	3 500	2 400	3 370	2 160	2 160
Jehnice	2 090	2 300	1 500	1 500	---	---
katastrální území	B		C		D	
	min	max	min	max	min	max

Jundrov	2 000	3 000	---	---	500	1 050
Kníničky	660	2 500	---	---	---	---
Kohoutovice	2 000	2 540	---	---	1 050	1 050
Komárov	910	3 020	1 500	2 380	800	2 100
Komín	1 500	3 700	240	1 650	1 050	2 170
Královo Pole	1 700	4 860	720	2 250	790	3 500
Lesná	1 780	3 070	1 400	1 400	880	1 400
Líšeň	1 320	3 000	1 000	2 460	100	1 500
Maloměřice	1 310	3 000	200	2 120	870	1 900
Medlánky	2 700	3 370	2 000	2 000	840	840
Město Brno	5 650	9 180	---	---	---	---
Mokrá Hora	1 500	2 500	2 400	2 400	---	---
Nový Lískovec	2 020	2 250	---	---	850	1 260
Obřany	1 610	2 590	880	880	770	1 290
Ořešín	2 580	2 930	400	400	---	---
Pisárky	2 020	7 000	---	---	3 000	3 000
Ponava	3 470	5 030	4 750	4 750	1 620	4 750
Přízřenice	1 610	1 800	500	9 450	800	800
Řečkovice	2 000	3 500	310	2 610	650	2 610
Sadová	2 500	3 550	---	---	980	980
Slatina	1 240	2 900	400	2 620	830	2 620
Soběšice	2 510	3 310	200	200	---	---
Staré Brno	5 030	13 080	5 030	5 170	2 380	2 380
Starý Lískovec	1 100	2 500	500	500	700	3 460
Stránice	6 460	7 000	---	---	3 000	3 000
Štýřice	2 580	4 330	2 500	2 780	660	3 330
Trnitá	2 500	4 240	2 380	12 300	5 800	5 800
Tuřany	1 950	2 140	800	2 200	---	---
Útěchov u Brna	2 500	3 230	---	---	---	---
Veveří	4 080	12 100	---	---	2 210	12 100
Zábrdovice	2 290	6 470	2 000	4 650	---	---
Žabovřesky	2 890	7 000	500	500	1 000	1 830
Žebětín	1 660	2 500	---	---	---	---
Židenice	1 220	3 780	200	2 500	1 040	1 900

katastrální území	R		S	
	min	max	min	max
Bohunice	200	1 240	1 800	5 700
Bosonohy	260	800	890	1 120
Brněnské Ivanovice	160	500	1 300	3 750
Bystrc	210	3 500	1 500	4 640
Černá Pole	---	---	2 200	9 180
Černovice	210	1 890	1 500	2 800
Dolní Heršpice	200	2 070	1 200	3 460
Dvorská	170	390	---	---
Holásky	160	1 300	1 500	2 060
katastrální území	R		S	
	min	max	min	max
Horní Heršpice	200	2 240	1 500	2 500
Husovice	220	1 500	1 330	3 000

Chrlice	180	1 640	---	---
Ivanovice	200	2 200	1 900	2 500
Jehnice	250	580	1 500	1 500
Jundrov	290	2 000	3 500	3 500
Kníničky	230	1 500	1 340	2 000
Kohoutovice	310	800	1 400	3 500
Komárov	210	1 350	1 500	3 450
Komín	120	2 580	660	4 640
Královo Pole	240	2 500	1 700	4 750
Lesná	300	1 040	1 400	3 140
Líšeň	100	2 500	1 440	3 260
Maloměřice	80	1 450	1 220	2 000
Medlánky	160	2 300	2 000	3 370
Město Brno	---	---	9 180	34 090
Mokrá Hora	250	1 500	---	---
Nový Lískovec	420	450	890	5 700
Obřany	120	970	1 330	1 330
Ořešín	140	1 200	---	---
Pisárky	370	1 930	3 500	8 900
Ponava	2 970	4 750	2 970	5 030
Přízřenice	300	1 150	1 200	3 000
Řečkovice	170	2 000	2 000	3 370
Sadová	300	2 500	1 760	1 760
Slatina	120	1 560	2 200	3 000
Soběšice	170	1 740	---	---
Staré Brno	820	5 030	5 170	13 200
Starý Lískovec	200	380	2 050	5 700
Stránice	---	---	7 000	7 000
Stýřice	210	1 330	1 570	5 680
Trnitá	200	5 620	2 500	12 300
Tuřany	120	1 510	1 500	2 060
Útěchov u Brna	380	2 000	---	---
Veveří	---	---	4 860	12 100
Zábrdovice	---	---	1 910	12 290
Žabovřesky	240	2 580	660	5 950
Žebětín	220	2 030	1 550	2 540
Židenice	120	2 200	800	5 130

Pozn. 1: Výše uvedená tabulka uvádí intervaly pouze oceněných skupin pozemků v rozdělení dle k. ú. a typu skupin pozemků. Značka „---“ je použita v případě, že se skupina pozemků daného využití v k. ú. nenachází.

Pozn. 2: Výše uvedená tabulka neuvádí skupiny pozemků neoceněných cenovou mapou, kterými jsou zpravidla pozemky veřejné správy, tzn. školství, zdravotnictví, bezpečnosti a obrany, kultury, resp. pozemky technického vybavení (rozvody, regulační stanice plynu apod.), komunikace, nebo městská a krajinná zeleň (skupiny N, O, T, Z, nestavební).

Celkově došlo v aktualizované cenové mapě ke změně ceny u 2 519 skupin obdobných pozemků. Mapa rozložení cen je zveřejněna na webových stránkách <http://gis.bрно.cz>.

9. POPIS POSTUPU ZPRACOVÁNÍ

9.1. Metodika

Cenová mapa je zpracována za účelem jednoduchého zjištění cen jednotlivých pozemků. Při zpracování cenové mapy jsou zohledněny pouze skutečně sjednané ceny obsažené v kupních smlouvách uložených v archivu na Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovišti Brno-město. Cenová mapa postihuje rozdíly mezi cenami jednotlivých typů pozemků především s ohledem na jejich skutečné využití. Stavební pozemky jsou na realitním trhu v Brně běžně obchodovány a trh vykazuje stabilizovaný vývoj. Vzhledem ke skutečnosti, že zpracovaná aktualizace cenové mapy je již osmá v pořadí, podařilo se za roky 1993 až 2009 zaznamenat dostatečně rozsáhlý soubor realizovaných prodejů v objemu cca 90 tisíc. Popsaný soubor a dostatečně dlouhý časový úsek umožnily použít pro ocenění skupin obdobných pozemků především aktuální ceny (od doby platnosti cenové mapy č. 7, tj. od roku 2006), případně přihlídnout k vývoji cen v daném území pro potřeby porovnání obdobných skupin pozemků.

Práce na aktualizaci cenové mapy byly rozděleny do dvou fází, přičemž v první fázi došlo k přehodnocení funkčního vymezení skupin obdobných pozemků, které vycházelo ze zjištění skutečného stavu posuzovaného území s důrazem na hranice skupin obdobných pozemků, resp. vydaných územních rozhodnutí a jiné hranice významně ovlivňující cenu pozemků. Zjištění skutečného stavu předcházelo systematické rozdělení území města za účelem efektivnějšího posouzení území.

Druhá fáze zpracování aktualizace cenové mapy zahrnovala především přiřazení jednotkových cen ke skupinám obdobných pozemků. Jednotkové ceny byly zjišťovány výhradně ze souboru realizovaných prodejů. Soubor realizovaných prodejů byl podroben rozboru z hlediska charakteristik prodejů (velikost prodaného pozemku, datum, jednotková cena, typ pozemku apod.). Na základě vyhodnocení realizovaných prodejů byla skupině obdobných pozemků přiřazena jednotková cena. Důraz byl kladen především na aktuálnost realizovaných prodejů. Primárně byly využívány ceny z každé vymezené skupiny obdobných pozemků. Ceny těchto pozemků byly dále porovnávány s podobnými pozemky podle § 10 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky (§ 10 odst. 2). Identifikované pozemky jsou navzájem porovnatelné především podle účelu užití, souladu s územním plánem, polohy na území města, stavební vybavenosti, dopravní dostupnosti, resp. z pohledu negativního vlivu (hluk, prach apod.).

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Relativně početná skupina obdobných pozemků zůstala v aktualizaci cenové mapy neoceněna. Jedná se především o pozemky, u nichž nebylo možné provést porovnání s obdobnými pozemky; v případě neocenění pozemku se následně postupuje podle ustanovení vyhlášky. Skupinami pozemků neoceněných cenovou mapou jsou zpravidla pozemky veřejné správy, tzn. školství, zdravotnictví, bezpečnosti a obrany, kultury, resp. pozemky technického vybavení (rozvody, regulační stanice plynu apod.), komunikace. Ve většině případů se jedná o pozemky s omezenou obchodovatelností.

9.2. Charakteristiky porovnávaných pozemků

Funkční vymezení skupin obdobných pozemků probíhalo s přihlédnutím k níže popsaným faktorům. Rozsah zohledněných cenotvorných faktorů umožňuje využití skupin obdobných pozemků s realizovanou cenou pro jejich porovnání se skupinami pozemků s obdobnými charakteristikami. Pro

potřeby funkčního vymezení a porovnání obdobných skupin pozemků byly sledovány především následující cenotvorná kritéria:

- zastavěnost lokality (v případě zástavby typ a technický stav budovy),
- napojení, resp. dostupnost IS a ostatních služeb,
- dopravní dostupnost lokality vč. napojení MHD,
- omezení a příležitosti dle ÚP,
- fyzické parametry pozemků (velikost, tvar pozemku, možnost zástavby apod.),
- geografické parametry pozemků (sklonitost, orientace pozemků, geologické poměry apod.),
- pozitivní účinky okolí (městská zeleň, okolní zástavba, vybavenost okolí apod.),
- negativní účinky okolí (hluk, prach, okolní zástavba, radon, otřesy, zastínění apod.),
- omezení užívání (ochranná pásma komunikací, vedení IS, pásma ochrany životního prostředí, vodárenská pásma, zátopové území, stavební uzávěra, věcná břemena, nejasné vlastnické vztahy apod.).

Primární snahou bylo přesné vymezení pozemků do skupin se shodným účelem využití s ohledem na řadu cenotvorných kritérií. Za účelem homogenního funkčního vymezení bylo celkově vymezeno 2 519 skupin obdobných pozemků.