

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č. 10

TEXTOVÁ ČÁST

Znění účinné od 1. 1. 2014

OBSAH

1	ÚVOD.....	3
1.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O CENOVÉ MAPĚ.....	3
1.2	VZTAH CENOVÉ MAPY K ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA.....	4
1.3	VZTAH CENOVÉ MAPY K PŘIPRAVOVANÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA.....	4
1.4	PŘIPOMÍNKY K CENOVÉ MAPĚ.....	4
2	SOUČÁSTI CENOVÉ MAPY.....	5
3	INSTRUKCE K VYUŽÍVÁNÍ CENOVÉ MAPY.....	5
4	STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA.....	7
5	VĚCNÁ ANALÝZA ZÁKLADNÍ MÍSTNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI.....	8
6	PŘEDPOKLAD DOBY ÚČINNOSTI.....	10
7	FORMA ZPRACOVÁNÍ AKTUALIZACE A MAPOVÝ PODKLAD.....	11
8	KOMENTÁŘ KE ZDROJŮM CEN A VÝSLEDKY JEJICH ROZBORU.....	12
9	POPIS POSTUPU ZPRACOVÁNÍ.....	17
9.1	METODIKA.....	17
9.2	CHARAKTERISTIKY POROVNÁVANÝCH POZEMKŮ.....	19

1 ÚVOD

1.1 Základní údaje o cenové mapě

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10 (dále jen cenová mapa) navazuje na cenovou mapu č. 9, vydanou Zastupitelstvem města Brna vyhláškou č. 22/2011, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna. Vyhláška č. 22/2011 byla vydána na základě usnesení Z6/011. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 6. 12. 2011.

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	22/2009	8. 12. 2009	2	28. 01. 2010	01. 01. 2010	31. 12. 2011
9	22/2011	6. 12. 2011	2	25. 01. 2012	01.01.2012	31.12.2013
10			Ke dni vydání vyhlášky není údaj znám.		01. 01. 2014	

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 únoru až září 2013, bylo v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), provedeno nové funkční vymezení města a následně aktualizovány 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 nad digitální mapou 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 mapových podkladů byla digitální rastrová vrstva aktuálně platného Územního plánu města Brna, zpracovaného v měřítku 1 : 5 000. Územní plán byl jedním ze základních podkladů pro funkční vymezení skupin obdobných pozemků.

Připomínky (viz dále) vznesené k členění cenové mapy byly jednotlivě posuzovány a prověřovány. Zpracování oprávněných připomínek s využitím územního plánu napomohlo přesnějšimu vymezení skupin obdobných pozemků, kde bylo mj. vyhodnocováno skutečné užívání pozemků v souvislosti se stabilizovanými, resp. návrhovými plochami vymezenými v územním plánu.

1.3 Vztah cenové mapy k připravovanému Územnímu plánu města Brna

Jedním z podpůrných podkladů pro aktualizaci cenové mapy (dále CM) byl i připravovaný Územní plán města Brna (dále připravovaný ÚPmB). Data byla poskytnuta Odborem územního plánování a rozvoje MMB v digitální vektorové podobě. Poskytnuté tři varianty výkresů základního členění území nebyly využity pro funkční přehodnocení území města (vymezení nových cenových polygonů), ale nově navrhované „rozvojové lokality“ z připravovaného ÚPmB byly v souvislosti s vymezeními cenovými polygony v aktualizované CM prověřovány na spekulativní prodeje.

1.4 Připomínky k cenové mapě

Městské části byly v průběhu zpracování aktualizace osloveny ohledně zaslání připomínek vzniklých v průběhu užívání předchozí cenové mapy. Současně byla informace o připravované aktualizaci cenové mapy publikována pro odbornou veřejnost v časopise Soudní inženýrství č. 4 ročník 23-2012 a pro širokou veřejnost v informačních novinách Metropolitan z dubna 2013.

Dále byla aktualizovaná cenová mapa v průběhu zpracování přístupná referátu realitní ekonomiky MO MMB pro připomínkové řízení. Připomínky byly vzneseny jak ke stanoveným cenám, tak k vymezení některých cenových polygonů v souvislosti se stanovenými návrhovými plochami územního plánu.

Všechny připomínky byly vyhodnoceny a oprávněné připomínky byly do cenové mapy zapracovány.

Skutečnosti nově vzniklé v pozdní fázi zpracování nebo schvalování cenové mapy a dále takové, ke kterým nebyl odpovídající podklad, budou prověřeny a případně zohledněny v příští aktualizaci cenové mapy.

2 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), ve znění pozdějších předpisů a podle § 27 prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb. (oceňovací vyhláška – 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 uvedené v § 9 odst. 2 zákona. Nachází-li se pozemek, který nevyhovuje definici stavebního pozemku uvedené v § 9 odst. 2 zákona, v území s vyznačenou jednotkovou cenou, ocení se takový pozemek dle příslušných ustanovení prováděcího cenového předpisu k zákonu.

3.3 Vyznačené číslo ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků v grafické části cenové mapy 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 prvním odstavci instrukce 3.7.

V grafické části cenové mapy je každý mapový list rozšířen o část území ze sousedních listů. Důvodem k rozšíření bylo zpřehlednění území na okrajích tištěných 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 okrajové mapové listy č. 1, 3, 4 (severní strana), mapové listy č. 50, 55 (západní strana) a mapový list č. 61 (jižní strana), kde jsou ceny vždy uvedeny.

- 3.4 Stavební pozemek, který není v cenové mapě ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných (situovaných mimo vymezené hranice) nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného ustanovení vyhlášky.
- 3.5 Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle příslušného ustanovení vyhlášky.
- 3.6 Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek včetně jednotného funkčního celku, stejnou cenou, ocení se podle příslušného ustanovení vyhlášky.
- 3.7 Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí komunikace (dále jen komunikace), jakož i pozemky k uvedeným účelům již užívané nebo teprve určené rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se podle této cenové mapy neoceňují v případě, slouží-li oceňované pozemky veřejně provozované komunikaci nebo jsou-li ke stejnému účelu určeny podle stavebního zákona.
- Pozemky komunikací se podle této cenové mapy oceňují, jedná-li se o pozemky komunikací veřejnosti nepřístupné nebo přístupné omezeně, popřípadě jsou-li v uzavřeném areálu nebo v souboru nemovitostí s komerční využitelností, zejména jde-li o parkoviště užívané s prodejnou, obchodním domem, hotelem, restaurací a jím obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, včetně parkovacích a obslužných ploch.
- 3.8 Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu lesní pozemek a jsou zcela nebo zčásti zastavěny pozemní stavbou v souladu s § 3 zákona, 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 příslušným ustanovením vyhlášky.
- 3.9 Z důvodu vývoje mohou v některých případech mapové podklady obsahovat údaje, které nejsou v souladu s aktuálním stavem parcelní kresby (zejména dosud nezapsané stavby, geometrické plány apod.). V takovém případě se pozemky oceňují dle skutečného stavu (§ 9 odst. 5 zákona).
- 3.10 V případě nesouladu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 odst. 2 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 úradech městských částí. 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 ležící 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 jihu 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 až 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, který má 1,169² 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 378 031³ obyvatel, ekonomicky činných obyvatel je 193 620⁴ a zhruba 56 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami.

Brno je centrem vzdělání a kultury. Na jeho území sídlí 14 vysokých škol (5 veřejných, 8 soukromých a 1 státní), na kterých se vzdělává téměř 80 tis. studentů⁵. 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 kontinuálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech mírně klesá, nicméně Brno nadále disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Pravděpodobně nejvýznamnější takovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Další rozvojové lokality Brna tvoří např. areál bývalého podniku Zbrojovka Brno, resp. většina okrajových částí města (především JZ a S města). Jednotlivé lokality byly z větší části obsazeny investory již v minulosti a v současnosti postupně probíhá výstavba na nových územích města Brna. Vztah poptávky a nabídky u 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. V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích a areálech poznamenána ekonomickým poklesem, což vedlo spíše ke stagnaci cen pozemků ke komerčnímu využití.

¹ dostupné z www.brno.cz

² dostupné z www.kr-jihomoravsky.cz

³ dostupné z www.czso.cz (platnost k 31. 3. 2013)

⁴ dostupné z www.czso.cz (údaje z SLDB 2011)

⁵ dostupné z www.brno.cz

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 platí, že trh s pozemky 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, následovaná poptávkou po pozemcích pro komerční využití), avšak z pohledu cenové hladiny je Brno v podstatě nesrovnatelné s jiným městem v ČR. Pro potřeby aktualizace cenové mapy tak byly využity pouze sjednané kupní ceny pozemků na území města Brna.

5 VĚCNÁ ANALÝZA ZÁKLADNÍ 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 130 279 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 největším důrazem na prodeje z let 2011 a 2012). 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 byl v letech 2011 a 2012 zjištěn jen mírný nárůst cen oproti výraznému nárůstu cen především v letech 2005 až 2008 promítnutému do cenové mapy č. 8. 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 jako u dalších velkých měst na území České republiky. Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. Dále byly na území města Brna realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci.

Ze sledování realitní inzerce a skutečně realizovaných prodejů na území města je patrné, že zatímco prodej stavebně připravených pozemků kontinuálně probíhá a jejich cena mírně roste, tak prodej pozemků větších výměr a stavebně nepřipravených probíhá méně než v letech realitního boomu. V realitní inzerci se v průběhu roku 2012 až 2013 rovněž nabízelo několik developerských projektů.

V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika vývoje jednotlivých oblastí.

Bydlení

Tak jako v minulém období jsou i nyní realizovány především již zainvestované (stavebně připravené) pozemky, ať už se jedná o dobíhající developerské projekty zahájené v období realitního boomu, nebo volné pozemky ve stávající zástavbě. 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 zejména v severní okrajové části města (konkrétně se jednalo o katastrální území Soběšice, Sadová a Ivanovice) a dále ve východní části města (konkrétně katastrální území Líšeň a Slatina). Prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v Brně má stále největší význam oproti podstatnému nárůstu zájmu o výstavbu rodinných domů ve venkovských oblastech v blízkosti Brna.

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 Bystrc, Žebětín, Medlánky, Řečkovice, Lesná).

Komerce

U pozemků s komerčním využitím byl v uplynulých dvou letech zaznamenán jen malý nárůst cen, přičemž realizovaných prodejů bylo více u komerčních pozemků s menší výměrou. Aktuálně je výstavba komerčních objektů postižena ekonomickým poklesem a developeři jsou rovněž zdrženlivější vzhledem k plánovanému 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, tak i v rozvojových lokalitách (zejména v katastru Brněnské Ivanovice, Černovice, Tuřany, Slatina). Obdobně jako u pozemků pro komerční výstavbu byly i v tomto segmentu realizovány vyšší ceny jen u pozemků s menší výměrou. Tento trh je ovlivňován vysokou nabídkou pozemků v okrajových částech města Brna (zejména v jeho jižní části – k.ú. Slatina, Černovice, Horní a Dolní Heršpice) i 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 poznamenán hospodářskou situací směřující k menšímu zájmu o takovéto pozemky, zejména pak o lokality bez možnosti celoročního bydlení (nemožnost nebo omezené sezónní napojení na IS). V celoměstském měřítku zaznamenal tento segment trhu opět velmi mírný pokles cen. Tradičně žádané lokality pro individuální rekreaci, nacházející se v oblasti Brněnské přehrady (k.ú. Bystrc a Kníničky), zaznamenaly velmi mírný cenový nárůst. Z cenového hlediska jsou výjimkou

pozemky, které jsou v územním plánu uvažovány pro budoucí zástavbu a u kterých byl zaznamenán (stejně tak jako u pozemků pro bydlení) mírný cenový nárůst.

Analýza prodejů pozemků na území města Brna

Na základě analýzy četnosti prodejů pozemků v Brně byly nejvíce prodávány podíly na pozemcích náležejících k jednotkám (bytovým i nebytovým) v novostavbách bytových či víceúčelových budov v rámci developerských projektů. Z hlediska četnosti se dále prodávají pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, a to jak individuálních prodejů, tak i v rámci developerských projektů. Následují prodeje pozemků pro výstavbu bytových domů a víceúčelových staveb, dále plochy komerce, průmyslu, výroby a logistických center. Z běžného cenového intervalu se vymyká výjimečné cenové postavení nadstandardní lokality v Masarykově čtvrti.

Další možností analýzy prodejů pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro 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 komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu. Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je mírně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. 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 oproti stabilizaci realitního trhu v Brně, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků dynamický. V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků (zejména stavebně připravených) především v rozvojových oblastech města. 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 nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

6 PŘEDPOKLAD DOBY ÚČINNOSTI

Předpokládaná doba účinnosti nové cenové mapy jsou dva roky. 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 desktopovém SW ArcGis Desktop a neveřejné agendě „Cenová mapa“ přístupné v Geografickém informačním systému města Brna. Agenda zahrnuje mapový projekt a podagendy „Změny“, „Připomínky“, „Územní rozhodnutí“, „Realizované prodeje – parcely“, „Realitní inzerce parcel“ a „Editace atributů polygonů“.

Mapový projekt obsahuje základní vrstvy:

- cenová mapa (polohopis, atributy polygonů, změny, připomínky, územní rozhodnutí, předchozí cenové mapy),
- 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),
- realizované prodeje (od roku 1993 do roku 2012),
- realitní inzerce (od roku 2010 do roku 2013),
- ortofotomapy.

Podagenda **Změny** obsahuje grafickou liniovou vrstvu s textovými popisky navržených a zapracovaných změn zakreslených při zpracování aktualizace cenové mapy č. 9 na cenovou mapu č. 10.

Podagenda **Připomínky** obsahuje grafickou liniovou vrstvu připomínek k cenové mapě č. 9, získaných v průběhu platnosti předchozí mapy od veřejnosti, dále zaslaných úřady městských částí a zaznamenaných pracovníky referátu realitní ekonomiky Majetkového odboru MMB v průběhu zpracovávání aktualizace. 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.

Podagenda **Územní rozhodnutí** obsahuje grafickou polygonovou vrstvu s textovými informacemi o vydaných rozhodnutích o umístění stavby zpracovaných jako podklad pro provedení aktualizace cenové mapy.

Podagenda **Realizované prodeje – parcely** obsahuje grafickou polygonovou vrstvu s textovými informacemi o realizovaných prodejkách pozemků (parcel) na území města Brna za období 1993 až 2012.

Podagenda **Realitní inzerce parcel** obsahuje grafickou polygonovou vrstvu s textovými informacemi o nabízených pozemcích na území Brna. V agendě jsou evidovány nabídky pozemků, které byly v inzerátu dostatečně popsány a podařilo se je jednoznačně identifikovat na parcelní kresbu. V agendě jsou zaznamenávány informace o nabídkové ceně, o datu zveřejnění inzerátu, o vývoji inzerované ceny v čase a o prodejem skutečně dosažené ceně.

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, oboje z července roku 2013.

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 platných ke dni 01. 08. 2013 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			77 829	77 971 851
z toho:	orná půda		27 089	51 743 390
	chmelnice		0	0
	vinice		118	181 510
	zahrada		45 981	20 567 383
	ovocný sad		860	2 218 952
	travní porost		3 781	3 260 616
Lesní pozemek			5 418	63 883 030
Vodní plocha			1 505	4 469 461
Zastavěná plocha a nádvoří			81 393	21 045 564
		společný dvůr	2 492	1 497 892
		zbořeniště	558	156 391
		-	78 343	19 391 281
Ostatní plocha			84 853	62 814 943
		dráha	747	3 384 436
		dálnice	146	965 951
		silnice	2 441	2 821 537
		ostatní komunikace	27 787	16 763 416
		ostatní dopravní plocha	310	2 288 215
		zeleň	17 923	11 162 265
		sport. a rekreač. plocha	1 190	2 032 791
		hřbitov – urnový háj	52	656 264
		kult. a osvět. plocha	13	13 268
		manipulační plocha	2 991	3 523 177
		dobývací prostor	513	797 202
		skládka	0	0
		jiná plocha	28 453	16 956 598
		neplodná půda	2 287	1 449 823
Okres Brno-město celkem			250 998	230 184 849

Cenová mapa stavebních pozemků stanovuje ceny stavebních pozemků, tj. pozemků vyhovující definici uvedené v § 9 odst. 2 zákona. Tyto pozemky jsou ve většině případů evidovány v druhu zastavěná plocha a nádvoří a dále jde o pozemky evidované v druhu zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem

evidovaným v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Z pohledu rozlohy dle druhu pozemků evidovaných v katastru nemovitostí tvoří stavební pozemky (zastavěná plocha a nádvoří, zahrada a ostatní plocha) cca 45 % rozlohy správního území města, zatímco z pohledu četnosti parcel se jedná o téměř 85 % z počtu všech parcel na území města. Velký rozdíl je způsoben především velkou rozlohou zemědělské půdy v okrajových katastrálních územích města Brna a dále výrazně větší členitostí zastavěných ploch s mnohem menší průměrnou plochou těchto parcel v intravilánu města.

Při aktualizaci cenové mapy bylo přehodnoceno funkční vymezení území města a na základě 726 rozhodnutí o umístění stavby, změnách v územním plánu a dále dle skutečného využití území bylo vyznačeno téměř 1 600 změn. Výsledkem zpracování změn je podrobnější členění území města v aktualizované cenové mapě, a to o 317 skupin obdobných pozemků. Na výrazném navýšení se podílely především skupiny obdobných pozemků pro bydlení (nárůst o 57 polygonů), pozemků rekreačních ploch (nárůst o 47 polygonů), pozemků občanské vybavenosti (nárůst o 79 polygonů), pozemků technické vybavenosti (nárůst o 46 polygonů) a pozemků pro dopravu (nárůst o 24 polygonů).

Z celkového počtu 3 409 obdobných skupin pozemků o ploše 99,10 km² bylo oceněno 2 136 skupin o ploše 73,57 km², tj 62,6 %, respektive 74,2 % plochy cenové mapy. V předchozí cenové mapě bylo z celkového počtu 3 092 skupin obdobných pozemků o výměře 98,87 m² oceněno 2 075 polygonů o ploše 75,19 km², což bylo 67,1 %, respektive 76,0 % plochy cenové mapy.

V absolutním vyjádření došlo k nárůstu počtu oceněných skupin obdobných pozemků, v relativním vyjádření je větší pokles způsoben především nárůstem počtu skupin obdobných pozemků v cenové mapě neoceněných – tj. v oblasti technického vybavení, občanské vybavenosti a pozemků pro dopravu.

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

- B – plochy pro bydlení (počet skupin 937)
- S – smíšené plochy (počet skupin 437)
- C – plochy komerční (počet skupin 171)
- R – plochy rekreační (vč. zahrádek a sportovních hřišť) (počet skupin 624)
- N – ostatní zvláštní plochy (počet skupin 6)
- O – veřejná vybavenost (počet skupin 483)
- T – technická vybavenost (počet skupin 216)
- D – doprava (počet skupin 275)
- Z – zeleň (počet skupin 184)
- nestavební (počet skupin 76)

Z celkového počtu 2 136 skupin obdobných pozemků se stanovenou cenou byla cena aktualizována, případně nově stanovena v 911 polygonech. V rámci aktualizovaných cen bylo i 147 případů, ve kterých byla nově stanovena cena shodná s cenou z předcházející cenové mapy. Znamená to, že ačkoli v mapě zůstala cena nezměněna, proběhlo přehodnocení skupiny obdobných pozemků a cena byla nově stanovena na základě ceny z později realizované (mladší) kupní smlouvy.

Ke změnám hranic oceňovaných skupin pozemků nedošlo na listech č. 2, 5, 8, 12, 13, 13A, 19, 20, 20A, 27, 28, 36A, 37, 54, 59, 59A, 60A.

V cenové mapě nedošlo ke změnám cen na listech č. 2, 12, 13, 13A, 19, 20, 20A, 27, 28, 36A, 59, 59A, 60A,.

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	2 600	5 700	5 700	850	3 500
Bosonohy	1 240	2 550	1 170	1 290	800	800
Brněnské Ivanovice	1 950	2 480	800	2 200	800	2 100
Bystřec	960	2 720	210	1 650	660	2 170
Černá Pole	2 830	9 290	2 300	2 300	1 150	2 580
Černovice	1 710	3 020	1 500	2 280	1 000	1 560
Dolní Heršpice	1 670	2 680	500	3 460	800	3 460
Dvorská	1 720	1 720	---	---	800	800
Holásky	2 140	2 890	800	800	---	---
Horní Heršpice	1 500	2 680	1 140	2 500	660	2 100
Husovice	1 520	3 560	2 000	2 230	1 150	1 490
Chrlice	1 800	2 510	1 400	2 000	800	800
Ivanovice	2 200	3 710	2 810	2 810	2 160	2 160
Jehnice	1 500	3 000	1 510	1 510	---	---
Jundrov	2 250	3 490	---	---	1 160	1 160
Kníničky	2 300	2 670	---	---	---	---
Kohoutovice	2 000	2 820	---	---	1 100	1 260
Komárov	2 670	3 020	2 380	2 380	1 060	2 100
Komín	2 150	3 800	240	1 650	1 590	2 170
Královo Pole	1 430	4 910	720	2 300	790	3 500
Lesná	2 350	3 070	1 220	1 640	1 300	2 170
Líšeň	1 500	3 200	1 500	2 440	100	1 980
Maloměřice	1 550	3 000	310	2 230	1 040	2 160
Medlánky	2 700	3 830	2 000	2 000	840	1 590
Město Brno	5 720	9 180	12 300	12 300	---	---
Mokrá Hora	1 500	2 500	2 810	2 810	---	---
Nový Lískovec	2 020	2 540	5 700	5 700	1 260	3 500
Obřany	1 780	2 930	880	880	1 150	1 290
Ořešín	2 580	2 930	600	600	---	---
Pisárky	2 020	7 170	---	---	3 000	4 960
Ponava	3 470	5 030	4 750	4 750	1 620	4 750
Přízřenice	1 670	2 000	500	2 400	800	3 330
Řečkovice	1 430	3 850	200	2 810	770	2 810
Sadová	2 500	3 550	---	---	---	---
Slatina	1 440	3 110	550	2 620	1 110	2 620
Soběšice	2 800	4 300	600	600	---	---

Katastrální území	B		C		D	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Staré Brno	5 030	13 080	5 030	5 170	2 100	2 380
Starý Lískovec	2 160	2 790	500	5 700	850	3 500
Stránice	6 460	7 170	---	---	3 000	3 000
Štýřice	2 580	4 330	1 570	2 780	660	3 330
Trnitá	2 560	6 500	2 380	12 300	5 800	5 800
Tuřany	1 950	2 350	840	2 200	800	800
Útěchov u Brna	1 570	3 230	---	---	---	---
Veveří	4 910	12 100	---	---	2 210	12 100
Zábrdovice	2 510	6 470	2 000	2 800	---	---
Žabovřesky	2 980	7 000	500	500	1 160	5 950
Žebětín	1 660	2 670	1 500	1 500	---	---
Židenice	1 560	4 110	310	2 500	1 250	2 160

Katastrální území	R		S	
	min.	max.	min.	max.
Bohunice	200	1 500	1 800	3 500
Bosonohy	260	890	1 120	1 120
Brněnské Ivanovice	160	730	1 670	3 750
Bystrc	240	3 500	1 250	4 640
Černá Pole	---	---	2 560	9 180
Černovice	260	410	1 500	2 800
Dolní Heršpice	500	2 160	1 500	3 460
Dvorská	220	390	---	---
Holásky	160	1 320	1 670	2 160
Horní Heršpice	370	2 160	1 570	2 600
Husovice	320	380	1 330	2 590
Chrlice	180	1 640	1 380	1 380
Ivanovice	200	1 680	1 920	3 530
Jehnice	250	580	1 510	1 510
Jundrov	290	2 100	2 490	3 570
Kníničky	230	1 500	1 340	2 250
Kohoutovice	310	450	1 340	3 500
Komárov	210	880	1 500	3 450
Komín	120	3 000	1 050	4 640
Královo Pole	220	2 500	1 700	4 750
Lesná	290	1 240	1 700	3 140
Líšeň	100	2 400	1 490	3 260
Maloměřice	160	950	1 220	2 000
Medlánky	190	1 690	2 210	3 440
Město Brno	---	---	11 400	34 380
Mokrá Hora	300	1 500	---	---
Nový Lískovec	420	1260	2 500	3 500

Obrany	100	1 780	1 330	1 330
Katastrální území	R		S	
	min.	max.	min.	max.
Ořešín	140	1 200	---	---
Pisárky	500	6 890	1 340	8 900
Ponava	2 970	5 250	2 970	5 030
Přízřenice	930	1 200	1 200	3 000
Řečkovice	170	2 000	2 000	3 440
Sadová	300	2 500	1 760	1 760
Slatina	120	2 060	2 150	3 000
Soběšice	170	2 080	---	---
Staré Brno	---	---	5 170	13 200
Starý Lískovec	250	600	2 010	3 500
Stránice	---	---	7 000	7 000
Štýřice	630	1 500	1 570	5 680
Trnitá	---	---	2 690	12 300
Tuřany	120	1 510	1 500	2 160
Útěchov u Brna	380	1 570	---	---
Veveří	---	---	4 860	12 100
Zábrdovice	---	---	2 020	12 300
Žabovřesky	240	2 490	1 050	5 950
Žebětín	220	1 990	1 550	2 210
Židenice	330	2 200	1 220	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 a polygony neobsahující stavební pozemky vzniklé uvnitř území, které není možné vyloučit.

9 POPIS POSTUPU ZPRACOVÁNÍ

9.1 Metodika

Cenová mapa je zpracována za účelem jednoduchého zjištění cen jednotlivých pozemků. Při zpracování cenové mapy jsou pro stanovení ceny cenových polygonů užívány pouze skutečně sjednané ceny obsažené v kupních smlouvách uložených ve sbírce listin 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 devátá v pořadí, podařilo se za roky 1993 až 2012 zaznamenat dostatečně rozsáhlý soubor realizovaných prodejů v objemu 130 279 záznamů ze 46 530 smluv. Popsaný soubor a dostatečně dlouhý časový úsek umožnily použít pro ocenění skupin obdobných pozemků především aktuální ceny (od doby platnosti cenové mapy č. 9, tj. od roku 2011), případně přihlédnout 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. Při funkčním přehodnocení území byla opět využita vrstva tzv. jednotných funkčních celků (dále JFC). Vrstva JFC vznikla na základě databázového výběru nad daty popisných informací katastru nemovitostí, při kterém byly nejdříve ze všech pozemků na území města Brna vyloučeny pozemky pod komunikacemi, jejichž vlastníkem je Česká republika, Jihomoravský kraj a statutární město Brno. Následně byly nad podmnožinou pozemků vytvořeny obalové křivky vždy pro všechny pozemky evidované na každém jednotlivém listě vlastnictví bez ohledu na druh pozemku. Vrstva JFC tak v souvislosti s ortofotomapou, případně provedeným skutečným šetřením v terénu výrazně napomohla k přesnějšímu členění cenové mapy. Na závěr etapy byly aktualizovány a doplněny atributové informace k nově vzniklým cenovým polygonům.

Druhá fáze zpracování aktualizace cenové mapy zahrnovala přiřazení aktualizovaných jednotkových cen ke skupinám obdobných pozemků. Jednotkové ceny byly zjišťovány výhradně ze souboru realizovaných prodejů. Tento soubor byl podroben rozboru z hlediska charakteristik prodejů (typ zástavby, velikost prodaného pozemku, datum, jednotková cena, 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. V případě, že v cenovém polygonu nebyly realizovány žádné prodeje, případně výše sjednaných cen neodpovídala cenám obdobných pozemků, bylo při stanovování ceny postupováno v souladu s § 10 odst. 3 zákona a cena byla stanovena na základě porovnání. Při porovnání byl kladen důraz na aktuální účel užití, soulad s územním plánem, polohu na území města, stavební vybavenost, dopravní dostupnost a negativní vlivy (hluk, prach apod.).

Při cenové analýze byly jako podpůrný prostředek využívány informace z agentury „Realitní inzerce parcel“ (dále RIP). Informace RIP byly vyhodnocovány jak co do výše aktuální nabídkové ceny, tak co do časového a cenového vývoje inzerátu. Vzhledem k současnému vývoji realitního trhu byly prověřovány skupiny, kde byly nabídkové ceny v realitní inzerci nižší než ceny stanovené v cenové mapě. To vedlo zejména ke snížení cen u několika polygonů oproti předcházející cenové mapě a dále k opatrnějšímu stanovování cen na základě skutečně realizovaných prodejů.

Početná skupina obdobných pozemků zůstala v aktualizaci cenové mapy neoceněna. Jedná se především o pozemky, u nichž nebylo možné provést porovnání s obdobnými pozemky. 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.) a pozemky komunikací. 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 byla sledována především následující cenotvorná kritéria:

- zastavěnost lokality (v případě zástavby typ a technický stav budov),
- napojení, resp. dostupnost IS a ostatních služeb,
- dopravní dostupnost lokality vč. napojení MHD,
- omezení a příležitosti dle územního plánu,
- fyzické parametry pozemků (velikost, tvar),
- geografické parametry pozemků (sklon a orientace),
- 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 rozčlenění/zařazení pozemků do skupin se shodným účelem využití s ohledem na řadu cenotvorných kritérií. Za účelem dosažení homogenního funkčního vymezení bylo celkově vymezeno 3 409 skupin obdobných pozemků.