

Zpracovatel : Odbor územního rozvoje a výstavby

Č.j. VI/27/13/2700

VI. / 27. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 7.11.2013

Název materiálu:

Návrh obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10.

Obsah :

- důvodová zpráva
- žádost MO MMB
- návrh obecně závazné vyhlášky, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10,
- textová část cenové mapy
- grafická příloha Cenové mapy č. 10

Návrh usnesení :

Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň


s o u h l a s í

s návrhem obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10, s účinností od 1.1.2014.

Stanoviska dotčených orgánů :

- xxx

- Rada městské části Brno-Líšeň projednala daný materiál na své VI./71.schůzi, dne 30.10.2013 a Doporučila Zastupitelstvu MČ Brno – Líšeň souhlasit s návrhem obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, kterou se vydává Cenová mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10, s účinností od 1.1.2014.

| garance správnosti, zákonnosti materiálu | | | | | |
|--|----------|-------------|-----------------------|---------------|---|
| Podpisy dotčených odborů | | | | | |
| útvár tajemníka | sociální | organizační | rozpočtu a financí | majetkoprávní | územ. rozvoje a výstavby |
| | | | | | Ing. M.Konstantová  |

Zpracoval :

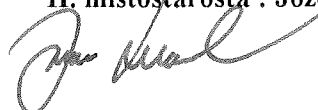
OÚRV

Květa Hudecová

Předkládá :

za RMČ uvolněný funkcionář :

II. místostarosta : Jozef Sedláček



Důvodová zpráva :

Doposud platnou Cenovou mapu č. 9, již na další nelze použít s ohledem na nové ustanovení odst. 8 § 27 oceňovací vyhlášky (č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění), dle kterého nelze pro stanovení tzv. ceny zjištění použít cenovou mapu starší 2 let. Cenová mapa č. 10 je směřována na platnost od 1.1.2014, tedy s datem účinnosti oceňovacího předpisu vydávaného Ministerstvem financí.

K růstu cen stavebních pozemků dochází obdobně jako v minulé aktualizaci, u pozemků pro bydlení se v průměru pohybuje o 2,3%, o 0,6 % u komerčních pozemků a o 0,6 % u pozemků užívaných k individuální rekreaci, které jsou v ÚPmB určeny jako návrhové plochy pro bydlení. K mírnému poklesu cen v průměru o 2% došlo u pozemků užívaných k individuální rekreaci (dle ÚPmB neurčených k jinému využití).

V průběhu měsíce května nás Majetkový odbor Magistrátu města Brna požádal o zaslání připomínek nashromážděných ze strany úřadu, za uplynulé období, k Cenové mapě č. 9.

Po dobu platnosti Cenové mapy č. 9 jsme neobdrželi ze strany fyzických nebo právnických osob žádný písemný námět nebo návrh na úpravu cenové mapy.

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.: MMB/0381102/2013

dle rozdělovníku

SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Ing. Jiří Ošcatka
TEL.: 542 173 226
FAX: 542 173 099
E-MAIL: oscatka.jiri@brno.cz

DATUM: 2013-10-17

POČET LISTŮ 3

Návrh obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10.

Vážená paní starostko, vážený pane starosto,

v souladu se Směrnicí č. 1/2013 tajemníka MMB pro vydávání právních předpisů statutárního města Brna Vám předkládáme k připomínkování zastupitelstvem Vaší městské části návrh obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 9 (dále cenová mapa).

Cenová mapa obsahuje grafickou a textovou část. V příloze tohoto dopisu Vám posíláme jak text návrhu obecně závazné vyhlášky, tak textovou část cenové mapy. Z grafické části cenové mapy přikládáme pouze vybrané mapové listy pokrývající území vaší MČ (okrajové listy, do kterých cenová mapa nezasahuje, nejsou přiloženy). Návrh cenové mapy v celém rozsahu je dostupný v elektronické podobě na internetových stránkách města Brna, a to konkrétně na adrese http://gisdmz1.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public.

V této souvislosti si dovoluujeme připomenout, že na konci května jsme požádali všechny MČ o zaslání připomínek ke stávající (aktuálně platné) cenové mapě č. 9. Připomínky, které jsme z některých MČ obdržely, byly analyzovány a ty, které byly vyhodnoceny jako relevantní i v kontextu postupu zpracování cenové mapy a příslušné legislativy, byly při zpracování předkládaného návrhu zohledněny.

Podkladem pro navržené změny cen v aktualizované cenové mapě bylo 16 670 nových údajů o realizovaných cenách pozemků z celkem 6 064 smluv uložených na Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovišti Brno-město v letech 2011 a 2012. Analyzováním a zpracováním těchto údajů do cenové mapy došlo obdobně jako v minulé aktualizaci jen k mírnému růstu cen. Tento růst se v průměru pohybuje o 2,3% u pozemků pro bydlení, o 0,6% u komerčních pozemků a o 0,6% u pozemků užívaných pro individuální rekreaci, které jsou v územním plánu určeny jako návrhové plochy např. pro bydlení. K mírnému poklesu v průměru o 2,0% došlo u pozemků užívaných k individuální rekreaci (bez návrhových ploch územním plánem určených k jinému využití).

Vzhledem k současné situaci na realitním trhu s ohledem na celkovou ekonomickou situaci, by se mohlo jevit zvyšování cen v cenové mapě jako neopodstatněné, ale tvorbu cenové mapy upravuje

legislativa a ceny uvedené v cenové mapě jsou stanovovány právě na základě skutečně realizovaných cen pozemků (viz výše). Pozemky jsou do určité míry specifickým segmentem nemovitostního trhu, který i v současné době vykazuje růstový trend, což dokládá například i tzv. HB INDEX (nezávislý ukazatel založený na tržních cenách nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky).

Cenová mapa vychází ze situace na trhu před jejím zpracováním, ovšem je podkladem pro stanovení tzv. ceny zjištěné, která slouží pro daňové účely. Poukazujeme na nové ustanovení odst. (8) §27 oceňovací vyhlášky (č. 3/2008 Sb v aktuálním znění), dle kterého nelze pro stanovení tzv. ceny zjištěné použít cenovou mapu starší 2 let.

Cenová mapa není závazným podkladem pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemků, taktéž neslouží jako cenový regulátor.

Účinnost obecně závazné vyhlášky, kterou se vydává cenová mapa směřujeme na 1.1.2014 z důvodu shody s datem účinnosti oceňovacího předpisu vydávaného Ministerstvem financí. Z tohoto důvodu Vás žádáme o maximální možnou součinnost a prosíme o zaslání případných v nejkratším možném termínu.

S pozdravem

Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.
vedoucí Majetkového odboru

Přílohy:

- 1) Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10
- 2) Textová část cenové mapy
- 3) Grafická část cenové mapy – mapové listy

Rozdělovník:

Mgr. Libor Šťástka, starosta MČ Brno - střed, Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno
Ing. Pavel Tyrálík, starosta MČ Žabovřesky, Horova 28, 616 00 Brno
Roman Vykoukal, starosta MČ Královo Pole, Palackého 59, 612 00 Brno
Ing. Bc. Sabina Tomíšková, starostka MČ Brno - sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno
Ing. Roman Vašina, starosta MČ Židenice, Gajdošova 7, 615 00 Brno
Ing. Jiří Hladík, starosta MČ Černovice, Bolzanova 1, 618 00 Brno
Mgr. Josef Haluza, starosta MČ Brno - jih, Mariánské nám. 13, 617 00 Brno
Ing. Miloš Vrážel, starosta MČ Bohunice, Dlouhá 3, 625 00 Brno
Bc. Vladan Krásný, starosta MČ Starý Lískovec, Oderská 4, 625 00 Brno
Ing. Jana Drápalová, starostka MČ Nový Lískovec, Oblá 75a. 634 00 Brno
Petr Šafařík, starosta MČ Kohoutovice, Bašného 36, 623 00 Brno
Ivana Fajnorová, starostka MČ Jundrov, Veslařská 56, 637 00 Brno

RNDr. Vladimír Vetchý, CSc., starosta MČ Bystře, nám. 28.dubna 60, 635 00 Brno
Bc. Martin Žák, starosta MČ Kníničky, Nová 11, 635 00 Brno
Ing. Josef Dvořák, starosta MČ Komín, Vavřínecká 15, 624 00 Brno
Mgr. Alena Valentová, starostka MČ Medlánky, Hudcova 7, 621 00 Brno
Mgr. Bc. Marek Viskot, starosta MČ Řečkovice a Mokrý Hora, Palackého nám.11, 621 00 Brno
Ing. Klára Liptáková, starostka MČ Maloměřice a Obřany, Selská 66, 614 00 Brno
PhDr. Jiří Čejka, starosta MČ Vinohrady, Velkopavlovická 25, 628 00 Brno
Mgr. Břetislav Štefan, starosta MČ Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
~~Jiří Ides, starosta MČ Slatina, Budínská 2, 627 00 Brno~~
Bc. Aleš Jakubec, starosta MČ Tuřany, Tuřanské nám.1, 620 00 Brno
Bc. Ivana Telecká, starostka MČ Chrlice, Chrlické nám. 4, 643 00, Brno
RNDr. Anastazios Jiaxis, starosta MČ Bosonohy, Bosonožské nám. 1, 642 00 Brno
Ing. Vít Beran, starosta MČ Žebětín, Křivánkovo nám.35, 641 00 Brno
Jaroslav Elzner, starosta MČ Ivanovice, Máčova 3, 621 00 Brno
Václav Šicha, starosta MČ Jehnice, Nám. 3.května 5, 621 00 Brno
Mgr. Jan Levíček, starosta MČ Ořešín, Ronovská 10, 621 00 Brno
PhDr. Zdeněk Drahoš, starosta MČ Útěchov, Adamovská 6, 644 00 Brno



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
PRÁVNÍ PŘEDPISY 2013



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. /2013,

kteřou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10

datum nabytí účinnosti: 1. 1. 2014

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. /2013,

kteřou se vydává **Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10**

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém Z6/029. zasedání konaném dne 10. 12. 2013 v souladu s § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a § 27 vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek 1

K ocenění stavebních pozemků uvedených v § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se podle § 10 téhož zákona vydává pro území statutárního města Brna cenová mapa stavebních pozemků (dále jen cenová mapa). Ceny v ní uvedené se použijí k ocenění stavebních pozemků pro účely uvedené v § 1 zákona o oceňování majetku.

Článek 2

Jsou-li ceny stavebních pozemků uvedeny v cenové mapě, nepoužije se při jejich ocenění ustanovení § 28 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Článek 3

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

Článek 4

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna v rozsahu 67 mapových listů grafické části v měřítku 1 : 5 000, zpracované nad polohopisem katastrální mapy a digitální mapy statutárního města Brna, a 19 stran textové části tvoří nedílnou přílohu této obecně závazné vyhlášky.

Článek 5

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna je k nahlédnutí na Magistrátu města Brna, v budově Malinovského nám. 3, přízemí – Informační středisko, v úředních hodinách stanovených pro provoz střediska, a dále pak na všech úřadech městských částí.

Článek 6

Dnem nabytí účinnosti této obecně závazné vyhlášky se zrušuje obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 22/20011, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 9.

Článek 7

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti 1. 1. 2014.

Bc. Roman Onderka, MBA, v. r.
primátor města Brna

Ing. Robert Kotzian, Ph.D., v. r.
1. náměstek primátora města Brna

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

PŘÍLOHA

obecně závazné vyhlášky č. /2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna
č. 10

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 přesnějším 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), představený široké veřejnosti dne 15. 11. 2010. 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 vymezenými 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 zpracovány.

Skutečností 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) a podle § 27, jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., 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 § 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) zákona 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 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 jim 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 č. 151/1997 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 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. 3 zákona).
- 3.10 V případě nesouladu 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 úřadech 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 Svratce 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 Svratky 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 ZÁKLADNY MÍSTNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI

Aktualizace cenové mapy byla provedena na základě rozboru a vyhodnocení existujícího vzorku realizovaných prodejů pozemků v jednotlivých katastrálních území města Brna. Soubor realizovaných prodejů obsahuje 130 300 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 prodejm 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 neveřejně 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 zpracovaných 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 zpracovány.

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 |
| Obrány |
| Ořešín |
| Pisárky |
| Ponava |
| Přízřenice |

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

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

PŘÍLOHA

obecně závazné vyhlášky č. /2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10

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: | | 27 089 | 51 743 390 |
| | orná půda | 0 | 0 |
| | chmelnice | 118 | 181 510 |
| | vinice | 45 981 | 20 567 383 |
| | zahrada | 860 | 2 218 952 |
| | ovocný sad | 3 781 | 3 260 616 |
| | travní porost | 5 418 | 63 883 030 |
| Lesní pozemek | | 1 505 | 4 469 461 |
| Vodní plocha | | 81 393 | 21 045 564 |
| Zastavěná plocha a nádvoří | | | |
| | 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 v souladu s § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). 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 zapracování 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.

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

PŘÍLOHA

obecně závazné vyhlášky č. /2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna
č. 10

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 |
| Bystrc | 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 | --- | --- |

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

PŘÍLOHA

obecně závazné vyhlášky č. /2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10

| 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 |
| Bystre | 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 | 1 260 | 2 500 | 3 500 |
| Obřany | 100 | 1 780 | 1 330 | 1 330 |

Datum nabytí účinnosti: 1. 1. 2014

| 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 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. 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 č. 151/1997 Sb. 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 agendy „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.

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA Č. 10



26

28

LIŠEN

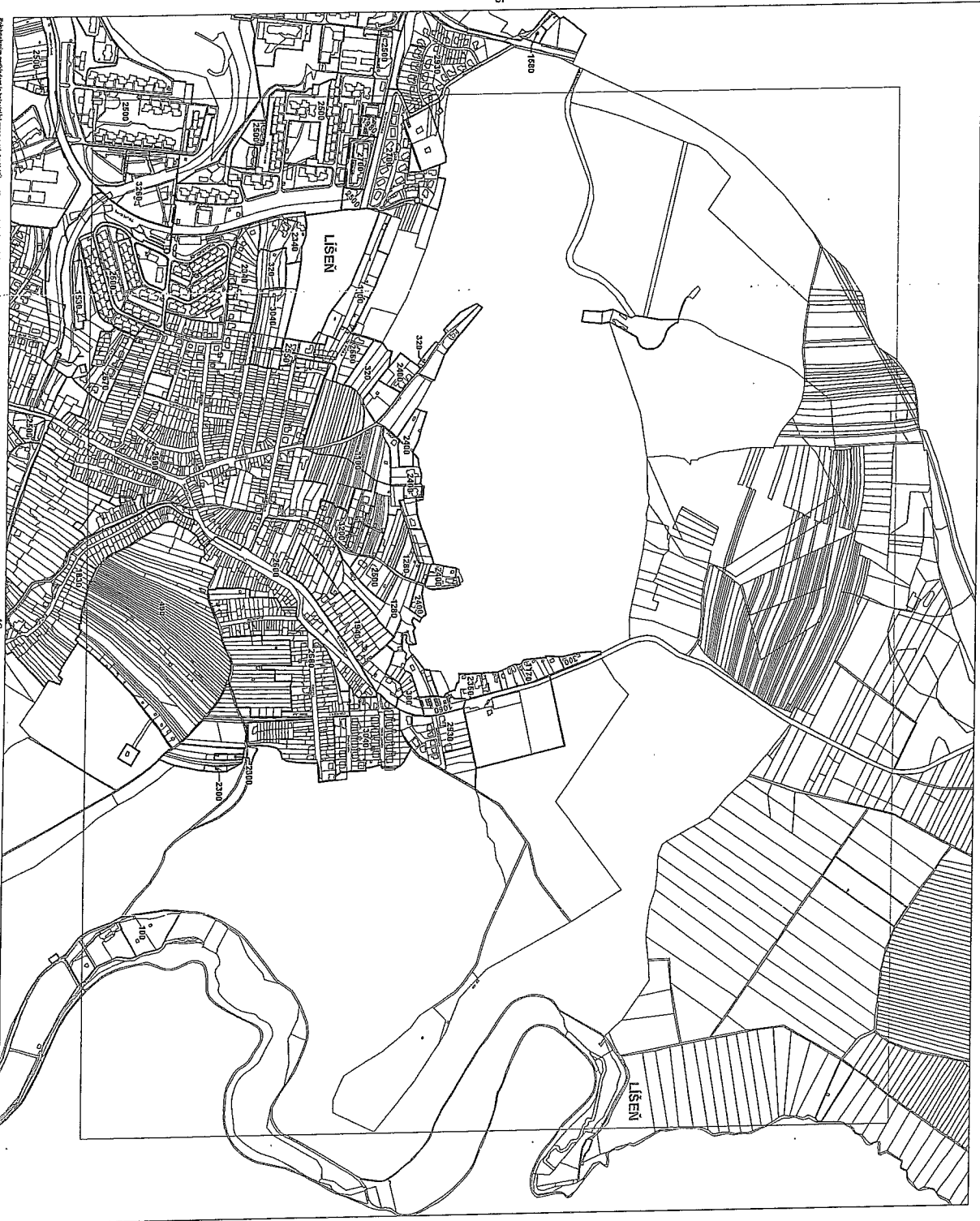
1:5000

MAPOVÝ LIST Č. 27

STAVĚNÝ MĚSTSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
MĚSTA BRNA
16-09-2019

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA Č. 10

27



35

36A

1:5000

MAPOVÝ LIST Č. 36

Mapa byla vypracována v souladu s metodikou zpracování katastrálních map a je v souladu s platnými předpisy.

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
KATASTRÁLNÍ ÚŘED
18-11-2018

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA Č. 10

35



Podkladní plán sestavený z katastrálního záznamu, zjednotěným výškovým členěním a doplněným o údaje z výškopříměrných měření.

1:5000

MAPOVÝ LIST Č. 42

BRNO - 91
ÚŘAD MĚSTSKÉHO
KATASTRÁLNÍHO ÚŘEDU
MĚSTA BRNA
KATASTRÁLNÍ ÚŘED
KATASTRÁLNÍ ÚŘED
KATASTRÁLNÍ ÚŘED

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA Č. 10

36



42

49

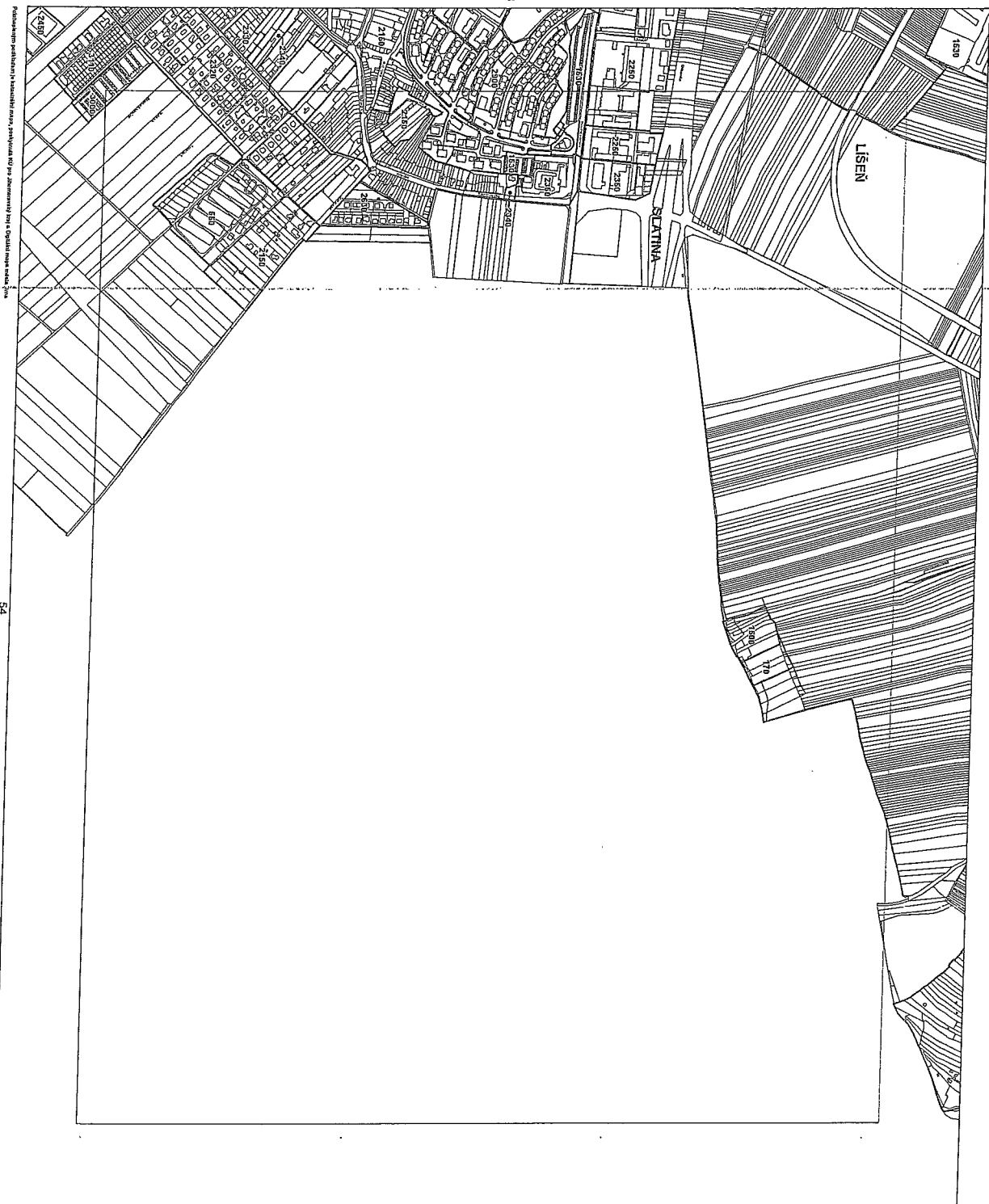
1:5000

MAPOVÝ LIST Č. 43

STAVBAŘSKÝ ÚSTŘEDNÍ ÚŘAD
MĚSTSKÝ ÚŘAD BRNO
KRAJSKÝ ÚŘAD
18-02-2019

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA Č. 10

43



48

1:5000

MAPOVÝ LIST Č. 49

Stavová měřičská
Katastrální úřad
Město Brno
18-10-200