

CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Č. 9

TEXTOVÁ ČÁST

Znění účinné od 1. 1. 2012

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
2	SOUČÁSTI CENOVÉ MAPY	4
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. 9 (dále jen cenová mapa) navazuje na cenovou mapu č. 8, vydanou Zastupitelstvem města Brna vyhláškou č. 22/2009, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna. Vyhláška č. 22/2009 byla vydána na základě usnesení Z5/030. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 8. 12. 2009.

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			Ke dni vydání vyhlášky není údaj znám.		01. 01. 2012	

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

V průběhu zpracování cenové mapy, tj. v březnu až září 2011, 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 se stal jedním ze základních podkladů pro funkční vymezení skupin obdobných pozemků, a to především v rozvojových oblastech města. V průběhu zpracování aktualizace byly osloveny všechny městské části pro zaslání připomínek vzniklých v průběhu užívání předchozí cenové mapy. Dále byla aktualizovaná cenová mapa 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. Zpracování 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.

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

1.3 Vztah cenové mapy k připravovanému Územnímu plánu města Brna

Jedním z podpůrných podkladů pro aktualizaci 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 (zejména se jednalo o polygony se zahrádkářskými koloniemi a stavbami pro individuální rekreaci).

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. a 364/2010 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. V grafické části cenové mapy ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků vyznačené číslo vyjadřuje cenu v Kč/m².

Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se oceňují podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v 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 v cenové mapě není 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 plochy 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 v uzavřeném areálu nebo jsou-li 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, GP 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 MČ. Dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě vyřizuje Majetkový odbor Magistrátu města Brna, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno.

4 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA

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

Brno má 371 371² obyvatel, ekonomicky činných obyvatel je 120 571³ a zhruba 50 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. studentů⁴. 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 reálném 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 cenového intervalu pozemků ke komerčnímu využití.

¹ dostupné z www.brno.cz

² dostupné z www.czso.cz (platnost k 1. 1. 2011)

³ dostupné z www.czso.cz (stav k 31. 12. 2010)

⁴ dostupné z www.czso.cz (platné z roku 2010/2011)

Ze sledování realitní inzerce a skutečně realizovaných prodejů na území města je patrné, že zatímco prodej stavebně připravených pozemků kontinuálně probíhá, tak prodej pozemků větších výměr a stavebně nepřipravených probíhá jen velmi omezeně. V realitní inzerci se rovněž v průběhu roku 2011 nabízelo několik developerských projektů.

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 pozemkový trh odpovídá významu města a je obtížně porovnatelný s jinými městy v ČR. Z pohledu struktury trhu nebyly zaznamenány výrazně odlišné tendence od jiných krajských měst ČR (tzn. preference pozemků pro bydlení, 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 113 600 záznamů v uplynulých letech na území města Brna. Při vyhodnocení souboru realizovaných prodejů bylo přihlášeno k řadě kritérií, mj. k výměře prodaných pozemků, funkčnímu využití a především roku realizace obchodu (s největší vahou prodejů z let 2009 a 2010). 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 2009 a 2010 zjištěn jen mírný nárůst cen oproti výraznému nárůstu cen především v letech 2005 až 2008 promítnutému do předchozí cenové mapy. 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 bez připravených IS a obslužných komunikací probíhá jen

velmi omezeně. V realitní inzerci se rovněž v průběhu roku 2011 nabízelo několik developerských projektů, což se v předcházejícím sledovaném období nestalo.

V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika vývoje jednotlivých oblastí.

Bydlení

V posledních dvou letech došlo k poměrně dynamickému vývoji v oblasti pozemků určených pro bydlení. Oproti předcházejícímu období jsou 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, Jehnice, Ořešín, Ivanovice) a dále ve východní části města (konkrétně katastrální území Líšeň a Slatina). Navzdory podstatnému nárůstu zájmu o výstavbu rodinných domů ve venkovských oblastech v blízkosti Brna má prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v Brně stále největší význam.

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

Komerce

U pozemků s komerčním využitím byl v uplynulých dvou letech zaznamenán jen malý nárůst cen, přičemž realizované prodeje byly vyšší u komerčních pozemků s menší výměrou. Aktuálně je výstavba komerčních objektů postižena ekonomickým poklesem a developeři jsou rovněž zdrženlivější i kvůli 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 (konkrétně katastr Zábřovice, Trnitá), tak i v rozvojových lokalitách (zejména v katastru Brněnské Ivanovice, Černovice, Tuřany, Slatina a Líšeň). Tak 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 velmi mírný pokles cen. Tradičně žádané lokality pro

individuální rekreaci se nacházejí v oblasti Brněnské přehrady (k. ú. Bystrc a Kníničky). Z cenového hlediska jsou výjimkou pozemky, které jsou v územním plánu uvažovány pro budoucí zástavbu, u nichž byl zaznamenán (tak jako u pozemků pro bydlení) 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 s nebo i bez novostavby RD. 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 jiné 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 rozlišený v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

Z výše uvedeného rozboru vyplývá, že navzdory stabilizaci realitního trhu v Brně, která je způsobena především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků dynamický. V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem, z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. 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 2010),
- realitní inzerce (od roku 2010 do roku 2011),
- ortofotomapy.

Podagenda **Změny** obsahuje grafickou liniovou vrstvu s textovými popisky navržených a zapracovaných změn zakreslených při zpracování aktualizace cenové mapy č. 8 na cenovou mapu č. 9.

Podagenda **Připomínky** obsahuje grafickou liniovou vrstvu připomínek k cenové mapě č. 8, 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 2010.

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 prosince roku 2010.

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
Veveří
Zábrdovice
Žabovřesky
Žebětín
Židenice

Všechny evidované pozemky na území města jsou v souladu se zákonem vedeny v druhu zemědělské pozemky, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, resp. ostatní plocha s různým způsobem využití. Členění jednotlivých pozemků ze všech 48 katastrálních území je provedeno formou tabulky. V tabulce jsou uvedena statistická data získaná analýzou z popisných informací katastru nemovitostí vytvořených dne 07. 02. 2011 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		76 492	78 490 791
z toho:	orná půda	26 580	52 172 282
	chmelnice	0	0
	vinice	117	181 713
	zahrada	45 185	20 654 045
	ovocný sad	847	2 216 399
	travní porost	3 763	3 266 352
Lesní pozemek		5 453	63 669 312
Vodní plocha		1 503	4 472 955
Zastavěná plocha a nádvoří		81 398	20 999 308
	společný dvůr	2 669	1 703 595
	zbořeniště	570	158 596
	-	78 159	19 137 117
Ostatní plocha		81 188	62 564 594
	dráha	746	3 393 612
	dálnice	145	966 384
	silnice	2 433	2 813 086
	ostatní komunikace	26 448	16 481 127
	ostatní dopravní plocha	309	2 285 895
	zeleň	17 005	11 134 842
	sport. a rekreač. plocha	1 158	2 010 284
	hřbitov – urnový háj	51	651 408
	kult. a osvět. plocha	11	6 566
	manipulační plocha	2 908	3 590 137
	dobývací prostor	445	808 615
	skládka	0	0
	jiná plocha	27 252	16 920 280
	neplodná půda	2 277	1 502 358
Okres Brno-město celkem		246 034	230 196 960

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 4 % 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 871 rozhodnutí o umístění stavby, změnách v územním plánu a dále dle skutečného využití území bylo vyznačeno více než 3 700 změn. Výsledkem zapracování změn je podrobnější členění území města v aktualizované cenové mapě, a to o 573 skupin obdobných pozemků. Na výrazném navýšení se podílely především skupiny obdobných pozemků pro bydlení (nárůst o 97 polygonů), pozemků rekreačních ploch (nárůst o 92 polygonů), pozemků občanské vybavenosti (nárůst o 108 polygonů), pozemků technické vybavenosti (nárůst o 87 polygonů), pozemků pro dopravu (nárůst o 48 polygonů) a pozemků zeleně (nárůst o 100 polygonů).

Z celkového počtu 3 092 obdobných skupin pozemků o ploše 98,87 km² bylo oceněno 2 075 skupin o ploše 75,19 km², tj 67,1 %, respektive 76,0 % plochy cenové mapy. V předchozí cenové mapě bylo z celkového počtu 2 519 skupin obdobných pozemků o výměře 99,49 m² oceněno 1 885 polygonů o ploše 78,73 km², což bylo 74,8 %, respektive 79,1 % 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 zeleně.

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

- B – plochy pro bydlení (počet skupin 885)
- S – smíšené plochy (počet skupin 397)
- C – plochy komerční (počet skupin 165)
- R – plochy rekreační (vč. zahrádek a sportovních hřišť) (počet skupin 577)
- N – ostatní zvláštní plochy (počet skupin 5)
- O – veřejná vybavenost (počet skupin 404)
- T – technická vybavenost (počet skupin 170)
- D – doprava (počet skupin 251)
- Z – zeleň (počet skupin 178)
- nestavební (počet skupin 60)
-

Z celkového počtu 2 075 skupin obdobných pozemků se stanovenou cenou byla cena aktualizována, případně nově stanovena v 788 polygonech. V rámci aktualizovaných cen bylo i 72 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, 12,13A, 13, 19, 20A, 36A, 50A, 55A, 59, 59A, 60A, 61A a 62.

Nově stanovené ceny 788 skupin obdobných pozemků byly na všech listech cenové mapy vyjma listu č. 2, 6, 12, 13, 13A, 19, 20, 20A, 27, 28, 36A, 37, 50A, 55A, 59, 59A, 60A, 61A a 62.

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	---	---	850	3 500
Bosonohy	1 240	2 400	1 170	1 290	800	800
Brněnské Ivanovice	1 950	2 480	800	2 200	800	2 100
Bystrc	960	3 110	210	1 650	660	2 170
Černá Pole	2 830	9 180	2 250	2 250	1 150	2 580
Černovice	1 500	3 020	1 500	2 500	1 000	2 280
Dolní Heršpice	1 630	2 680	500	3 460	800	3 460
Dvorská	1 720	1 720	---	---	800	800
Holásky	2 140	2 800	800	800	---	---
Horní Heršpice	1 500	2 680	750	2 500	660	2 100
Husovice	1 520	3 120	2 000	2 120	1 150	1 490
Chrlice	1 870	2 500	1 380	2 000	800	1 180
Ivanovice	2 200	3 500	2 400	3 370	2 160	2 160
Jehnice	1 500	3 000	1 500	1 500	---	---
Jundrov	2 490	3 060	---	---	1 580	1 580
Kníničky	1 500	2 530	---	---	---	---
Kohoutovice	2 000	2 670	---	---	1 050	1 050
Komárov	1 120	3 020	1 500	2 380	1 060	2 100
Komín	2 100	3 800	240	1 650	1 050	2 170
Královo Pole	1 430	4 860	720	2 250	610	3 500
Lesná	2 000	3 070	1 220	1 640	1 260	2 170
Líšeň	1 320	3 200	1 490	2 440	100	1 980
Maloměřice	1 310	3 000	310	2 120	870	2 130
Medlánky	2 700	3 830	2 000	2 000	840	1 510
Město Brno	5 650	9 180	---	---	---	---
Mokrá Hora	1 500	2 500	---	---	---	---
Nový Lískovec	2 020	2 270	---	---	1 260	1 400
Obřany	1 780	2 670	880	880	1 150	1 290
Ořešín	2 580	2 930	500	500	---	---
Pisárky	2 020	7 000	---	---	3 000	3 000
Ponava	3 470	5 030	4 750	4 750	1 620	4 750
Přízřenice	1 630	1 850	500	2 400	800	800
Řečkovice	1 430	3 800	200	2 610	700	2 610
Sadová	2 500	3 550	---	---	1 260	1 260
Slatina	1 240	3 000	400	2 620	1 110	2 620
Soběšice	2 800	4 300	500	500	---	---

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

PŘÍLOHA

obecně závazné vyhlášky č. 22/2011, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 9

Katastrální území	B		C		D	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Staré Brno	5 030	13 080	5 030	5 170	2 380	2 380
Starý Lískovec	1 100	2 790	500	500	800	3 460
Stránice	6 460	7 000	---	---	3 000	3 000
Štýřice	2 580	4 330	2 500	2 780	660	3 330
Trnitá	2 500	5 850	2 380	12 300	5 800	5 800
Tuřany	1 950	2 140	800	2 200	800	800
Útěchov u Brna	1 570	3 230	---	---	---	---
Veveří	4 860	12 100	---	---	2 210	12 100
Zábrdovice	2 500	6 470	2 000	4 650	---	---
Žabovřesky	2 890	7 000	500	500	1 000	5 950
Žebětín	1 660	2 670	1 550	1 550	---	---
Židenice	1 220	4 110	310	2 500	1 040	2 140

Katastrální území	R		S	
	min.	max.	min.	max.
Bohunice	200	1 500	1 800	5 700
Bosonohy	260	870	1 120	1 120
Brněnské Ivanovice	160	1 300	1 500	3 750
Bystrc	240	3 500	1 250	4 640
Černá Pole	---	---	2 470	9 180
Černovice	280	1 890	1 500	2 800
Dolní Heršpice	1 150	2 070	1 200	3 460
Dvorská	220	390	---	---
Holásky	160	1 300	1 500	2 060
Horní Heršpice	370	2 240	1 500	2 600
Husovice	320	640	1 330	3 500
Chrlice	180	1 640	1 380	2 160
Ivanovice	200	1 620	1 900	3 270
Jehnice	250	580	1 500	1 500
Jundrov	290	2 000	3 500	3 570
Kníničky	230	1 500	1 340	2 250
Kohoutovice	310	800	1 400	3 500
Komárov	210	1 350	1 500	3 450
Komín	120	2 580	1 050	4 640
Královo Pole	220	2 500	1 700	4 750
Lesná	300	1 240	1 640	3 140
Líšeň	100	2 500	1 490	3 260
Maloměřice	160	950	1 220	2 330
Medlánky	190	1 750	2 000	3 370
Město Brno	---	---	9 180	34 090
Mokrá Hora	300	1 500	---	---
Nový Lískovec	420	1260	1 120	5 700
Obřany	120	1 780	1 330	1 330

Datum nabytí účinnosti: 1. 1. 2012

Katastrální území	R		S	
	min.	max.	min.	max.
Ořešín	140	1 200	---	---
Pisárky	460	6 890	3 500	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	3 370
Sadová	300	2 500	1 760	1 760
Slatina	120	2 060	2 200	3 000
Soběšice	170	2 080	---	---
Staré Brno	820	820	5 170	13 200
Starý Lískovec	260	600	2 050	5 700
Stránice	---	---	7 000	7 000
Štýřice	850	1 500	1 570	5 680
Trnitá	---	---	2 500	12 300
Tuřany	120	1 510	1 500	2 060
Útěchov u Brna	380	1 570	---	---
Veveří	---	---	4 860	12 100
Zábrdovice	---	---	1 910	12 290
Žabovřesky	240	2 490	1 050	5 950
Žebětín	220	1 450	1 550	2 210
Židenice	330	2 130	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 osmá v pořadí, podařilo se za roky 1993 až 2010 zaznamenat dostatečně rozsáhlý soubor realizovaných prodejů v objemu cca 113 600 záznamů ze 40 464 smluv. Popsaný soubor a dostatečně dlouhý časový úsek umožnily použít pro ocenění skupin obdobných pozemků především aktuální ceny (od doby platnosti cenové mapy č. 8, tj. od roku 2009), 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 nově 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 (velikost prodaného pozemku, datum, jednotková cena, typ pozemku apod.). Na základě vyhodnocení realizovaných prodejů byla skupině obdobných pozemků přiřazena jednotková cena. Důraz byl kladen především na aktuálnost realizovaných prodejů. Primárně byly využívány ceny z každé vymezené skupiny obdobných pozemků. 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 byly sledovány 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 3 092 skupin obdobných pozemků.