



DO 90 DNŮ

JAK KOUPI POZEMEK BEZ PENĚZ

**A JEŠTĚ
VYDĚLAT?**

**LEKCE 5.
VÝUKOVÉ PDF
K VIDEOPREZENTACI**

Autor: Ing. Jana Vitásková & Tým POZEMEK Bez Peněz




Úvod

Správně stanovit cenu pozemku je klíčová dovednost každého profesionála na trhu. Rozdíl mezi průměrným obchodem a výjimečným výsledkem často spočívá právě v přesném ocenění.

V této lekci se naučíte, jak analyzovat trh, pracovat s porovnávací metodou, vyhodnotit potenciál území a určit reálnou tržní hodnotu pozemku. Získáte systematický postup, díky kterému budete schopni obhájit navrženou cenu před vlastníkem i kupujícím s jistotou a profesionalitou.

Protože kdo umí správně ocenit, ten umí řídit celý obchod.

Obsah

Motivační část – Řízená pozornost – vytrvalost	... 62
Teoretická část	
• Metody ocenění pozemků v praxi	... 63
Praxe	
• Připravujeme tržní ocenění pozemku k prodeji	... 65
• Budoucí investice pro plné využití pozemku	... 72
• Vzor ocenění pozemku	... 74
• Ocenění je vypracováno	... 75
• Shrnutí 5. lekce	... 76
•  30denní implementační výzva	... 77
• Přehled klíčových kroků procesu vyhledávání a prodeje pozemků bez peněz	... 79
▶ Jak se soustředí na svůj jasný záměr úspěšní investoři	... 80

Přílohy

Vzor ocenění pozemku verze pro klienta, Ocenění vybraného pozemku, Kvalita zpracovaného ocenění



Řízená pozornost – vytrvalost

Představte si, čeho byste dokázali dosáhnout, pokud spojíte jasný záměr s plným soustředěním na jeho realizaci.

Víte, co by se dělo s vaší myslí, s vaším mozkiem, s vaší osobností a s vámi, kdybyste **se zaměřili** na **jednu konkrétní věc**? Věnovali byste ji všechnen čas, který můžete. Pokuste se vcítit do pozice vlastníka předmětu své touhy, který je vaším jasným záměrem. Představujte si, že ho vlastníte, představujte si, jak tvoříte plány na jeho získání, provádíte první krok a potom druhý, třetí a tak dále. Postupujte tak den za dnem a po chvíli se dostanete do stavu, díky němuž na každé cestě, kterou se vydáte, narazíte na příležitost, jež vás přivede o něco blíže k vašemu jasnému záměru.

Pokud víte, co chcete, objevíte neuvěřitelně mnoho souvisejících věcí.

Bud'te posedlí svým záměrem.

Pokud narazíte na problémy, nevzdávejte se, a ještě více šlápněte na plyn.

Jasný záměr vám ukáže, jaké pozemky hledáte.

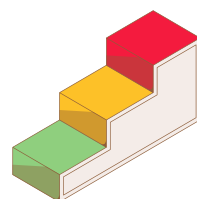
Soustředění vám umožní je skutečně najít a proměnit v příležitost.

A právě tato kombinace odlišuje náhodné pokusy od profesionální strategie.



PRAXE – 5. lekce

Ocenění pozemků



Krok 6

V českém právu se vyskytuje řada způsobů ocenění a řada cen.

Po téměř padesátileté absenci, kdy se oceňování nemovitostí soustředilo pouze na vytváření administrativních cen, se veřejnost postupně seznamuje s principy tržního oceňování nemovitostí, tj. s cenou sjednanou při nákupu a prodeji zboží.

Metody ocenění pozemků v praxi

Při oceňování můžeme vycházet ze základního oceňovacího modelu, který platí pro oceňování pozemku, tj. pozemek plus jeho zhodnocení stavbou.

Porovnávací přístup

Odhad hodnoty pozemků porovnáním s pozemky srovnatelných parametrů je v praxi používán ve většině případů a jeho výsledkům je přikládán největší význam.

Porovnání je analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů **stejné, shodné, podobné nebo obdobné**, vzniká předpoklad, že jejich parametry zbývající jsou také shodné, podobné či obdobné.



Nákladový přístup k ocenění

Nákladová hodnota nemovitosti je stanovena jako součet hodnoty pozemku a nákladů na realizaci stavby, která se na něm nachází.

V tomto přístupu lze hodnotu samotného pozemku určit jako rozdíl mezi celkovou nákladovou hodnotou nemovitosti a reprodukčními (či opotřebenými) náklady stavby.

V našem konkrétním případě je rozhodujícím faktorem zhodnocení pozemku v důsledku jeho napojení na inženýrské sítě, což významně zvyšuje jeho tržní atraktivitu i použitelnou hodnotu.

Ocenění pozemků tržní metodou

V tomto dílu se zaměříme na základní principy tržního ocenění pozemků – přístup, který vám umožní lépe chápat reálnou hodnotu pozemků nejen z pohledu aktuální situace, ale i s ohledem na budoucí náklady spojené s vybudováním inženýrských sítí a dopravní infrastruktury.

Po jeho prostudování budete schopni nabídnout svým klientům fundované a přehledné tržní ocenění pozemků, které zohledňuje jak lokalitu, tak i připravenost k výstavbě.

**Připravení? Ponořme se do světa čísel, parcel a skrytých souvislostí.
Začínáme. 😊**



Záměrně pracujeme s náročnějším typem ocenění, neboť právě tato varianta se v praxi objevuje nejčastěji – při využití strategie.

Na kvalitu a přesnost ocenění klademe maximální důraz – představuje totiž základ pro reálnou budoucí prodejní cenu, a tedy přímo ovlivňuje finanční výsledek a rozhodnutí klienta.

Z tohoto důvodu přistupujeme ke zpracování s maximální pečlivostí, důsledností a s vědomím odpovědnosti, která je s oceněním nemovitosti spojena.





- První obrázek nabízí parcelu znázorněnou na mapě **územního plánu**.
- Druhý na **katastrální mapě** (fialově zbarvená část).



Proč volíme složitější variantu ocenění?

V tomto případě se záměrně zaměřujeme na komplexnější způsob ocenění, protože daný pozemek není homogenní z hlediska **funkčního využití**.

- Po prostudování údajů z **listu vlastnictví** zjistíme, že se jedná o druh pozemku – trvalý travní porost – tedy zemědělskou půdu.
- Nicméně územní plán danou parcelu rozděluje na **dvě funkční části**:

- 1) vyznačuje plochu pro **výstavbu rodinného domu** (růžová mřížka),
- 2) **zemědělskou půdu** (žluto-zelená část).

Tato kombinace rozdělení má zásadní vliv na tržní hodnotu jednotlivých částí pozemku, a proto je nezbytné každou z nich posuzovat odděleně, s ohledem na její aktuální i potenciální využití.



Ukázková parcela z pohledu katastru nemovitostí a z pohledu územního plánu

Údaje z katastru nemovitostí – veřejně přístupný list vlastnictví:

ÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	Hněvošice [507105]
Katastrální území:	Hněvošice [640140]
Číslo LV:	[redacted]
Výměra [m ²]:	3865
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

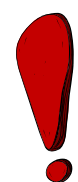
Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

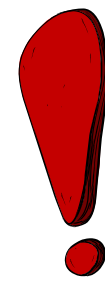
Název
zemědělský půdní fond

Koupit el. listinu

- Výpis z KN (LV)
Cena 50,- Kč/A4
- Částečný výpis z KN (LV)
Cena 50,- Kč/A4
- Informace o pozemku
Cena 50 Kč/A4
- Kopie katastrální mapy
Cena 50 Kč/A4



Údaje z **katastru nemovitostí** nás informují o **skutečném stavu parcely**.
Údaje z **územního plánu** nás informují o **návruhu možného využití**.

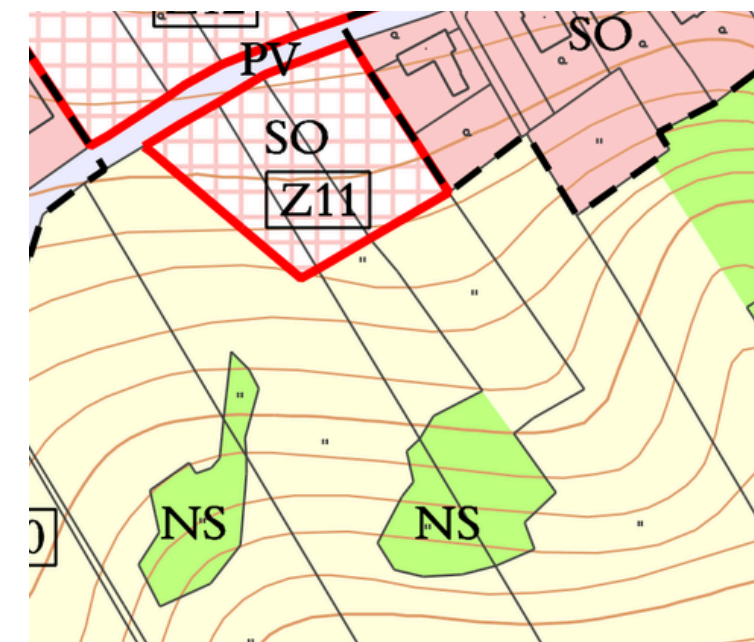
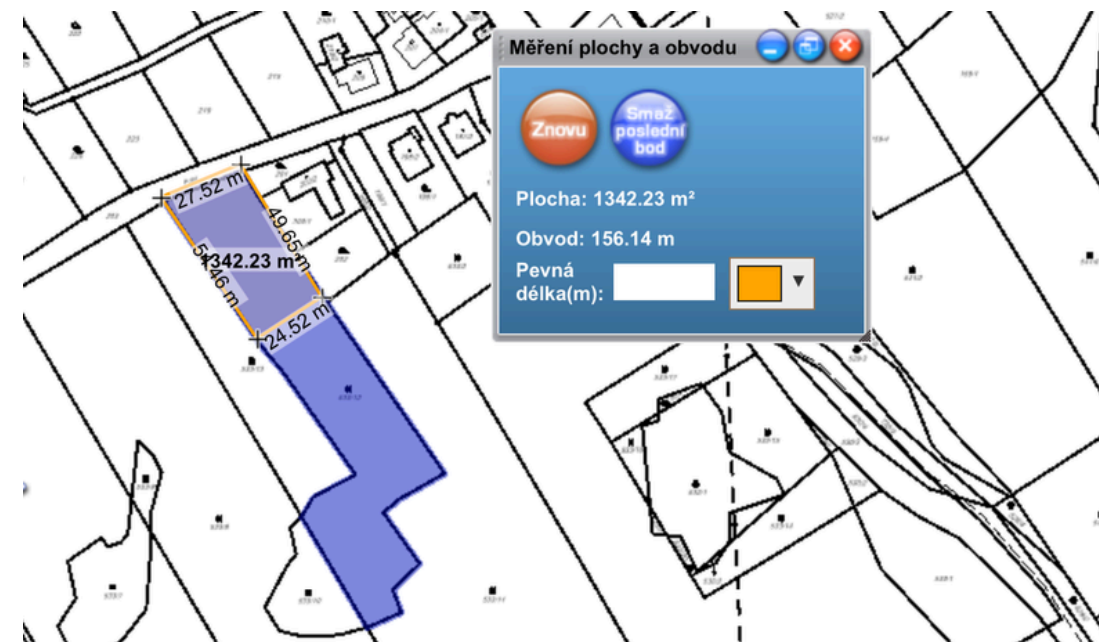


Parcelu je potřeba ocenit z pohledu územního plánu

Postup ocenění:

Samostatně oceníme plochu pro výstavbu RD a plochu zemědělskou. Odlíšné využití znamená odlišnou tržní cenu.

- Celková výměra parcely **3865 m²**.
- Z toho výměra plochy pro výstavbu RD **1343 m²**.
- Zemědělská půda **2522 m²**.
 - plochu pro výstavbu RD vyměříme podle měřítka mapy,
 - nebo využijeme měření plochy a obvodu na mapě katastru.



**Cena plochy pro výstavbu RD**

= tržní cena stavebních parcel v dané lokalitě v Kč/m² x výměra m².

Cena plochy zemědělské půdy

= tržní cena zemědělské půdy v Kč/m² x výměra m².

Celková cena parcely v Kč

= celková cena plochy pro výstavbu RD + celková cena zemědělské půdy.

Jak zjistíme tržní cenu v dané lokalitě**Zdroje cenových údajů a metoda porovnání**

Pro stanovení obvyklé (tržní) hodnoty oceňovaného pozemku je využita porovnávací metoda, přičemž cenové údaje jsou čerpány z databáze sestavené na základě inzerovaných nabídek na realitních serverech.

Výběr porovnatelných nemovitostí je proveden s ohledem na:

- časové hledisko (aktuální nabídky v době ocenění),
- lokalitu (daná obec a její bezprostřední okolí),
- srovnatelnou polohu a charakter pozemku (přístupová cesta, využití dle územního plánu, velikost, infrastruktura apod.).



Tyto údaje slouží jako základní vstup pro odhad reálně dosažitelné ceny na trhu, přičemž případné **rozdíly** mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými případy se **zohledňují úpravami pomocí koeficientů**.

Zohlednění rozdílů úpravami pomocí koeficientů

Když porovnáваме pozemek s již prodanými pozemky nebo s pozemky aktuálně nabízenými k prodeji, často se liší například:

- **velikostí, tvarem, přístupem, dostupností sítí, lokalitou či polohou v rámci obce ...**

Abychom získali reálnou tržní cenu, upravíme cenu porovnávaných pozemků koeficienty, které reflektují tyto rozdíly.

Krátká ukázka – výměra našeho pozemku je 40 m², koeficient 1

Porovnávaný pozemek	Cena	Koeficient (úprava)	Upravená cena
Pozemek A (50 m ²)	500 000 Kč	1,1 (větší než náš pozemek)	550 000 Kč
Pozemek B (30 m ²)	300 000 Kč	0,9 (menší než náš pozemek)	270 000 Kč

Vysvětlení:

- Pozemek A je větší → jeho cena se upraví nahoru.
- Pozemek B je menší → cena se upraví dolů.

Takto získáme reálnější odhad hodnoty našeho pozemku na trhu.



V rámci této strategie se cíleně zaměřujeme na pozemky **nově zařazené v územním plánu do ploch určených k bydlení.**

Při stanovení tržní hodnoty proto důsledně zohledňujeme i budoucí náklady na vybudování inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektřina, případně plyn) a zřízení nebo úpravu přístupové komunikace.

Kromě aktuálních nákladů bereme v úvahu také očekávané budoucí investice, které mohou být potřebné pro plné využití pozemku. Tyto náklady mohou mít zásadní vliv na celkovou hodnotu a nelze je v rámci odpovědného ocenění opomenout.

Zajímavost

Věděli jste, že náklady na inženýrské sítě a příjezdovou komunikaci mohou někdy snížit reálnou tržní hodnotu pozemku až o 20–30 % oproti jeho nominální ceně?

To je důvod, proč profesionální ocenění vždy zahrnuje nejen aktuální stav, ale i budoucí investice, které jsou nezbytné pro plné využití pozemku.

Správné posouzení těchto faktorů vám dává jasnou strategickou výhodu – a často i lepší vyjednávací pozici při nákupu.



Typicky se jedná o:

1. Inženýrské sítě
 - Vodovodní přípojka, pokud pozemek nemá vlastní přívod vody
 - Kanalizace nebo čistička odpadních vod
 - Připojení na elektrickou síť a případně na plyn
2. Přístupové komunikace
 - Vybudování nebo oprava příjezdové cesty
 - Zajištění právně a fyzicky průjezdného přístupu k pozemku
3. Terénní úpravy a infrastruktura
 - Odvodnění, vyrovnání nebo zpevnění pozemku
 - Odstranění překážek (např. náletové stromy, nevhodné základy)
4. Další investice podle účelu využití
 - Např. oplocení, zřízení základní infrastruktury pro rekreační objekty
 - Možné náklady na změnu územního plánu či stavební úpravy

Tyto budoucí investice mají zásadní vliv na reálnou tržní hodnotu pozemku a musí být vždy zahrnuty při odpovědném ocenění.



U ocenění tedy porovnáváme s pozemky, které **jsou / nejsou** napojeny na inž. sítě a přístupovou komunikaci!

V případě, že v dané lokalitě a blízkém okolí **srovnání není**, **uplatníme srážky z ceny** v plné výši:

- přístup po nezpevněné komunikaci srážka do 10 %
- není v místě napojení na veřejný vodovod srážka do 5 %
- není v místě napojení na veřejnou kanalizaci srážka do 7 %
- není v místě napojení na rozvod elektřiny srážka do 8 %

Další možností zjištění je uplatnění nákladové metody, tedy vynaložení skutečných nákladů na vedení inženýrských sítí a vybudování přístupové komunikace.



TIP

Cenovou nabídku na vybudování inž. sítí a komunikací obdržíte ve firmách, které se na budování specializují. Získáte cenový přehled.



Příloha č. 2

Vzor ocenění pozemku

Vážená paní, vážený pane,

dle tel. domluvy zasílám návrh prodejní ceny parcely č. 553/1 a 553/9 v katastru
Celková výměra obou parcel je $9.570 \text{ m}^2 + 10.675 \text{ m}^2 = 20.245 \text{ m}^2$

Část parcely o výměře cca 800 m^2 je dle schváleného návrhu územního plánu určena k výstavbě rodinného domu.

Návrh tržní ceny této části je: $800 \text{ m}^2 \times 1490 \text{ Kč/m}^2 = 1.192.000,00 \text{ Kč}$

Návrh tržní ceny zbývající části je: $19.445 \text{ m}^2 \times 30 \text{ Kč/m}^2 = 583.350,00 \text{ Kč}$

Celková prodejní cena obou parcel je $1.192.000 \text{ Kč} + 583.350 \text{ Kč} = 1.775.350,00 \text{ Kč}$

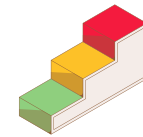
Mapka územního plánu je obsahem přílohy.

Prosím o Vaše vyjádření k tomuto návrhu.

S přáním příjemného dne



Ocenění je vypracováno



KROK 7

Ocenění doručíme klientovi

Zpracované ocenění klientovi standardně zasíláme e-mailem ve formátu PDF. Na přání je možné domluvit i osobní předání v tištěné podobě.

Po předání ocenění nyní vyčkáváme a klienta nekontaktujeme. Většina vlastníků se však vždy ozve s pozitivní zpětnou vazbou na zpracování a následně potvrdí zájem o prodej. Děkujeme za projevenou důvěru.

Pokud se vlastník neozve do 14 dnů, aktivně ho sami oslovíme a iniciujeme další komunikaci.

PDF

Následující dokument je součástí přílohy této lekce:

Vzor ocenění pozemku – můžete si projít konkrétní strukturu, postup výpočtu i způsob zdůvodnění stanovené tržní hodnoty.

Ocenění je pro klienta vypracováno zjednodušenou a přehlednou formou tak, aby mu okamžitě porozuměl, protože vycházíme z předpokladu, že není profesionál v oblasti nemovitostí.



U nezastavěných pozemků je určení nejvyššího a nejlepšího užití stěžejním úkolem a územní plánování je primárním činitelem při jeho hledání, proto je v souvislosti s oceněním bezpodmínečně nutné ověřit podmínky územně plánovacích podkladů.

Je nezbytné prověřit zejména funkční využití plochy, míru zastavitelnosti, výškovou regulaci, koeficient zastavění a podmínky napojení na infrastrukturu. Stejně důležité je zjistit, zda se na pozemek nevztahují omezení, jako jsou ochranná pásma, záplavové území, biokoridory či jiné veřejné zájmy. Teprve na základě těchto informací lze objektivně posoudit skutečný potenciál pozemku a stanovit jeho reálně dosažitelnou tržní hodnotu.

Samostatně oceníme plochu pro výstavbu RD a plochu zemědělskou.

Odlišné využití znamená odlišnou tržní cenu.

Závěr lekce

V této lekci jste si osvojili klíčový princip profesionálního ocenění – schopnost vidět za aktuální stav pozemku a posoudit jeho skutečný potenciál.

Pochopili jste význam územního plánu, infrastruktury, budoucích investic i omezení, která mohou hodnotu zásadně ovlivnit. Naučili jste se přemýšlet jako investor – ne jen kolik pozemek stojí dnes, ale jakou má reálnou tržní hodnotu při plném a nejlepším využití.

Právě tato dovednost odlišuje průměrného zájemce od profesionála.

Každé kvalitní ocenění je základem jistého rozhodnutí. A jisté rozhodnutí je základem úspěšného obchodu.



30denní implementační výzva

 **Týden 4 – Vědomě využitá energie se může stát hnacím motorem vašich cílů i hlavní náplně vašeho života.**

Zaměření: Ocenění pozemků.

✓ **Výstup týdne:** Dokážete stanovit reálnou tržní hodnotu pozemku s ohledem na jeho nejvyšší a nejlepší využití, územní plán i budoucí investice.



Doporučení: Úkoly realizujte bez zbytečného odkladu. Zkušenost potvrzuje, že odložené kroky se málokdy vracejí k realizaci.

V předchozích lekcích jste si vybrali svou lokalitu a identifikovali první vhodné pozemky. Vyberte si jeden konkrétní pozemek z vámi zvolené lokality a zpracujte jeho ocenění podle metodiky z této lekce.

Postup:

Identifikace pozemku

- parcelní číslo
- katastrální území
- výměra
- druh pozemku

Územní plán

- funkční využití
- zastavitelnost
- regulativy a omezení

Infrastruktura a přístup

- inženýrské sítě
- přístupová komunikace
- odhad budoucích investic



30denní implementační výzva II



Porovnání s trhem

- Minimálně 2–3 porovnatelné prodeje
- Úprava cen pomocí koeficientů
- Výpočet výsledné hodnoty

Závěr

- Stanovená tržní hodnota
- Rizika
- Investiční doporučení

Cíl úkolu:

Naučit se samostatně stanovit reálnou hodnotu pozemku a podložit své rozhodnutí argumenty.

PDF



Následující dokumenty jsou součástí přílohy této lekce:

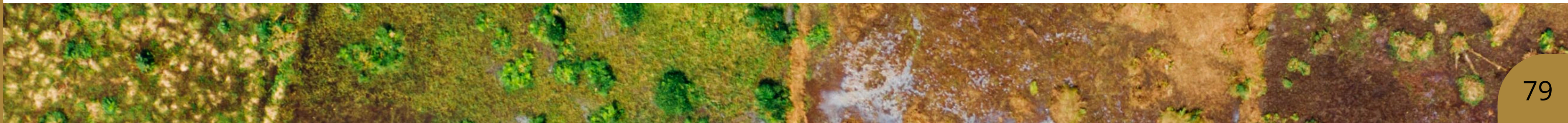
- Praktický úkol – Ocenění vybraného pozemku
- Sebehodnocení – Kvalita zpracovaného ocenění



Přehled klíčových kroků procesu vyhledávání a prodeje pozemků bez peněz:

- 1. Analýza lokality a trhu – pozice ambasadora lokality.**
- 2. Vyhledání vhodných pozemků pro strategii – porovnávání map jako investiční nástroj.**
- 3. Navázání komunikace s majitelem – citlivě, partnersky, s prostorem pro důvěru.**
- 4. Ověření právního a technického stavu – vlastnictví, přístup, územní plán, sítě, limity.**
- 5. Stanovení reálné tržní hodnoty – z pohledu budoucího využití, ne jen současného stavu.**
6. Návrh strategie odkupu – bez vstupního kapitálu, s minimalizací rizik.
7. Zajištění zpřístupnění a přidané hodnoty pozemku – cesta, rozdělení, změna využití.
8. Příprava pozemku k prodeji.
9. Prodej / realizace zisku – přímý prodej nebo další strategický krok.
10. Vyhodnocení – opakovatelnost, systém, další příležitosti.

V další lekci vás čeká cesta – Jak si vybudovat pověst exkluzivního obchodníka – kterému se otevírají dveře tam, kde ostatní tápou.





„Nic je nezastaví. Překážky berou jako výzvu – a díky jasné vizi a plnému soustředění je vždy překonají.“

- Neúspěch pro ně neexistuje.
- Slovo NE vnímají jako výzvu, ne jako konec.
- Když něco chtějí, jednají rozhodně.
- Odmítnutí je pro ně jen další krok k cíli.
- Do své práce dávají vše.

Když víte, co chcete, a jste odhodláni to získat, nakonec zjistíte, že to není tak těžké, jak jste si mysleli.

Cíl

Naučte se ocenit pozemky a vyhodnotit jejich skutečný potenciál – s plným soustředěním na svůj jasný cíl.



**© 2026 Pozemek Bez Peněz. Všechna práva vyhrazena.
Obsah je určen výhradně pro studijní účely účastníků programu.
Jakékoliv šíření nebo kopírování bez souhlasu autora je zakázáno.**