VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ
DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ V UHERSKÉM HRADIŠTI A STARÉM MĚSTĚ
FACTORS INFLUENCING THE PRICE OF BUILDING LAND IN SELECTED LOCATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE — **Ing. Veronika Martináková**
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — **Ing. Monika Doležalová**
SUPERVISOR

BRNO 2019

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Zadání diplomové práce

Studentka:	**Ing. Veronika Martináková**
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	**Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vlivy působící na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a Starém Městě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjistit a vyhodnotit vlivy, které působí na obvyklou cenu pozemku ve vybraných lokalitách. Zjištěné závěry včetně hodnot konfrontovat s vyhláškou č. 441/2013 Sb. (v platném znění).

Cíle diplomové práce:

Zjistit, vyhodnotit a interpretovat vlivy působící na ceny stavebních pozemků pro rezidenční výstavbu – rodinné domy v Uherském Hradišti a Starém Městě.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

ORT, P. Oceňování nemovitostí v praxi, nakladatelství: Leges, 2017, ISBN: 978-80-7502-234-9.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Nakladatelství: Ekopress, rok vydání: 2012, ISBN: 978-8--86929-88-0.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D. vedoucí odboru	doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D. ředitel

Abstrakt

Práce se zabývá vlivy působícími na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a ve Starém Městě. V úvodu práce jsou popsány teoretické základy jako terminologie, stručný přehled metod ocenění stavebních pozemků a vlivy působící na cenu pozemků, které jsou zahrnuty v oceňovací vyhlášce. Druhá část je orientovaná na zpracování výsledků, kde jsou analyzovány jednotlivé vlivy. V práci jsou také porovnány skutečně realizované ceny s cenami zjištěnými z ocenění dle oceňovací vyhlášky. Práce se zabývá celkem 38 stavebními pozemky. Výsledky jsou konfrontovány s oceňovací vyhláškou.

Abstract

This thesis studies the influences which affect the price of building land in Uherské Hradiště and Staré Město. The introduction presents theoretical basics, such as terminology, a brief survey of evaluative methods building land and the factors which influence the price set by the decree of valuation. The second part of this thesis focuses on reporting the results of the analysis. Finally, the thesis contains a comparison of real prices of building land to prices stated in the decree of valuation. The thesis analyses 38 building land. Results are compared with the decree of valuation.

Klíčová slova

vlivy působící na cenu stavebních pozemků; oceňování stavebních pozemků; cena obvyklá; cena zjištěná; Uherské Hradiště

Keywords

factors influencing the price of building land; valuation of building land; usual price; determined price; Uherské Hradiště

Bibliografická citace

MARTINÁKOVÁ, V. *Vlivy působící na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a Starém Městě.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. 69 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vlivy působící na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a ve Starém Městě" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 24.5.2019

.....

Ing. Veronika Martináková
autor práce

Poděkování

Poděkování patří mé vedoucí diplomové práce Ing. Monice Doležalové, za její vstřícnost, připomínky a čas věnovaný konzultacím. Ráda bych také poděkovala svým blízkým a především rodičům, kteří mně studium na vysoké škole umožnili a po celou dobu jeho trvání mne podporovali. *Děkuji.*

OBSAH

ÚVOD **10**

1 TERMINOLOGIE **11**

1.1 NEMOVITOST 11

1.2 POZEMEK 11

1.3 PARCELA 12

1.4 STAVEBNÍ POZEMEK 12

1.5 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, ÚZEMNÍ PLÁN 12

1.6 CENOVÁ MAPA 13

1.7 SPOLUVLASTNICTVÍ 13

2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ **14**

2.1 DRUHY CEN 14

2.1.1 Cena obvyklá *14*

2.1.2 Cena zjištěná *15*

2.1.3 Tržní cena *15*

2.1.4 Cena pořizovací *15*

2.1.5 Cena reprodukční *15*

2.1.6 Tržní hodnota *15*

2.1.7 Věcná hodnota *16*

2.1.8 Výnosová hodnota *16*

2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ 16

2.2.1 Oceňování stavebních pozemků dle předchozích předpisů *17*

2.2.2 Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu *18*

2.2.3 Porovnávací metoda *20*

2.2.4 Oceňování pozemků pomocí cenové mapy *21*

2.2.5 Metoda třídy polohy *23*

2.3 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ ZAHRNUTÉ VE VYHLÁŠCE 24

2.3.1 Obec *24*

2.3.2 Trh, vlastnické a právní vztahy, povodňové riziko *25*

2.3.3 Pozemek *27*

2.3.4 Poloha a okolí pozemku *28*

3 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU POZEMKŮ V UHERSKÉM HRADIŠTI A STARÉM MĚSTĚ – PRAKTICKÁ ČÁST **31**

3.1 LOKALITA 31

3.1.1 Uherské Hradiště *32*

3.1.2 Staré Město u Uherského Hradiště *33*

3.2 SEGMENTACE TRHU 34
3.3 POSTUP OCENĚNÍ VYBRANÝCH POZEMKŮ 36
3.3.1 Základní údaje o pozemcích – městská část Mařatice 38
3.3.2 Základní údaje o pozemcích – městská část Jarošov u Uherského Hradiště 39
3.3.3 Základní údaje o pozemcích – městská část Sady 41
3.3.4 Základní údaje o pozemcích – městská část Vésky 42
3.3.5 Základní údaje o pozemcích – městská část Míkovice nad Olšavou 43
3.3.6 Základní údaje o pozemcích – město Staré Město u Uherského Hradiště 45
3.4 ANALÝZA VLIVŮ PŮSOBÍCÍCH NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ V UHERSKÉM HRADIŠTI A VE STARÉM MĚSTĚ 47
3.4.1 Poloha pozemku vzhledem k centru města 47
3.4.2 Velikost pozemku 48
3.4.3 Dojezdová doba autobusových spojů do centra 49
3.4.4 Povodňové riziko 50
3.4.5 Zalidnění obce 52
3.4.6 Inženýrské sítě 53
3.4.7 Vlastnické vztahy 53
3.4.8 Příjezd k pozemku, parkování 54
3.5 ANALÝZA VÝSLEDKŮ 55
SHRNUTÍ 59
ZÁVĚR 61
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 63
SEZNAM TABULEK 65
SEZNAM GRAFŮ 66
SEZNAM OBRÁZKŮ 67
SEZNAM ZKRATEK 68
SEZNAM PŘÍLOH 69

ÚVOD

Při prodeji nemovitosti je neodmyslitelnou součástí odhad její hodnoty, ať z hlediska kupujícího či prodávajícího. Dnes se bohužel pohybujeme ve světě plném podvodů, krádeží a jiných nepříjemných věcí, se kterými se člověk v životě nechce setkat. Když se rozhodnete koupit nemovitost, jako první vás bude zajímat, zda částka požadovaná za nemovitost odpovídá reálné hodnotě nemovitosti. Avšak odhad hodnoty nemovitosti nemusí být požadován pouze pro kontrolu, nýbrž i jako dokument dokládající se k žádosti o hypotéku nebo sloužící k výpočtu daně z nabytí nemovité věci.

Mnohdy zřizují rodiče svým dětem stavební spoření, aby jednou až vyrostou, mohli postavit vlastní dům. Koupě nemovitostí je spojena s vysokými výdaji a lidé na ni šetří třeba desítky let. V dnešní době již ceny pozemků vzrostly na takové hodnoty, že se blíží cenám samotných domů. Už jen z tohoto důvodu je potřeba si koupi řádně promyslet, prostudovat možné varianty a být obezřetný. Ne každý pozemek, který se na pohled jeví jako ideální, ideálním opravdu je. Při pohledovém zhodnocení pozemku totiž nepoznáte, jestli na něm nejsou nějaká omezení (věcná břemena), jestli se nenachází v záplavové oblasti nebo zda opravdu kupujete pozemek určený pro stavbu, jak vám může prodávající tvrdit. V případě ověření veškerých možných rizik, které by vám mohli koupi pozemku a stavbu domu znepříjemnit a zkomplikovat, můžete své úspory s klidem vložit do vaší životní investice.

Tato práce je zaměřena na vyhodnocení vlivů působících na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a ve Starém Městě u Uherského Hradiště. První část popisuje teoretické základy týkající se diplomové práce. Snahou je uvést čtenáře do problematiky, kterou se práce zabývá. V této části je zmíněna potřebná terminologie, vlivy působící na cenu pozemku nebo metody oceňování stavebních pozemků – primárně ocenění dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Druhá část se zabývá samotným výzkumem a jeho jednotlivými částmi. Nejprve jsou popsány lokality, ve kterých byly hledány nezastavěné stavební pozemky (určené k zastavění územním plánem), a které byly koupeny/prodány v letech 2014 – 2018. Pro získání těchto údajů byla provedena analýza realitního trhu a tyto pozemky byly vybrány z katastru nemovitostí. Dále práce popisuje postup ocenění těchto pozemků a základní údaje o nich a jejich okolí. V závěru je práce orientována na analýzu vlivů působících na cenu obvyklou a na srovnání cen zjištěných z ocenění a cen kupních. Cílem je vyhodnocení vlivů, které působí na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a Starém Městě.

1 TERMINOLOGIE

S pojmy uvedenými v následující kapitole se jistě každý z nás během života setká. Trh s nemovitými věcmi je široký a touhou po vlastním bydlení oplývá snad každý. Právě při prodeji, koupi nebo pronájmu nemovitosti je vhodné se v základních termínech týkajících se nemovitostí alespoň trochu orientovat. Asi neexistuje nikdo, kdo by si pod pojmem pozemek nepředstavil vůbec nic, avšak málokdo by asi dokázal pozemek přesně definovat. Následující kapitola slouží především k objasnění základních pojmů a snadnější orientaci v dané problematice.

Definice níže uvedených pojmů vychází ze zákonných předpisů České republiky:

- zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník
- zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o uzemním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

1.1 NEMOVITOST

Dle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník se věci dělí na movité a nemovité. Nemovitostí se rozumí pozemek nebo podzemní stavba, jež mají samostatné účelové určení. Dále je nemovitostí věc, která není součástí pozemku a nelze ji přemístit.

Součástí věci je vše, co je s ní spojeno a nelze oddělit bez znehodnocení a ztráty účelu věci. Součástí pozemku jsou stavby a jiná zařízení na pozemku, které nejsou stavbami dočasnými a taktéž prostor nad i pod povrchem. Z této definice rovněž vyplývá, že součástí pozemku jsou i rostliny a dřeviny, které na pozemku rostou.

Liniové stavby, jako inženýrské sítě a technická zařízení s nimi související, součástí pozemku nejsou. [1]

1.2 POZEMEK

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí různými hranicemi. Například vlastnickou hranicí, hranicí katastrálního území, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, popřípadě hranicí druhů pozemků. Katastrální zákon člení pozemky dle jejich druhů na pozemky zemědělské, kterými jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, dále na pozemky lesní, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Toto rozdělení je téměř shodné s dělením pozemků dle zákona o oceňování

nemovitostí. Avšak v tomto zákoně jsou zastavěné plochy a nádvoří nahrazeny stavebními pozemky a ostatní plochy jsou uvedeny jako pozemky jiné. [2]

1.3 PARCELA

Parcelou se rozumí takový pozemek, který je zakreslen v katastrální mapě, má určen rozměr a tvar a polohu ve vztahu k ostatním nemovitostem. Dále jsou jeho hranice číselně vyjádřeny a je označen parcelním číslem. [2]

1.4 STAVEBNÍ POZEMEK

Tento pojem je projednán v mnoha předpisech a to: ve stavebním zákoně, v zákoně o oceňování nemovitostí, v zákoně o dani z nemovité věci nebo v zákoně o dani z přidané hodnoty. Dle stavebního zákona je stavebním pozemkem takový pozemek, na kterém je povoleno umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením nebo regulačním plánem. [3]

Zákon o oceňování nemovitostí dělí stavební pozemky na nezastavěné, zastavěné a na plochy pozemků, které jsou skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na stav evidovaný v katastru nemovitostí (dále jen „KN"). Rozhodující pro účely oceňování je stav uvedený v KN.

Stavebním pozemkem není:

- pozemek zastavěný pouze nadzemním nebo podzemním vedením
- pozemek zastavěný stavbou bez základů
- pozemek s podzemní stavbou, která nedosahuje úrovni terénu
- pozemek zastavěný studnou, plotem, opěrnou zdí, sochami, pomníky apod. [4]

1.5 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, ÚZEMNÍ PLÁN

Cílem územního plánovaní je neustálé řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Jedná se o změny v území, kdy jsou vymezeny například plochy k bydlení, plochy občanského vybavení, zemědělské výroby, veřejného prostranství, krajinné zeleně apod., přičemž je snahou územního plánovaní dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Na základě výše zmíněného procesu pak vzniká územně plánovací dokumentace, kterou jsou zásady územního rozvoje, územní plán nebo regulační plán.

Po rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu je uzemní plán vyhotoven pro celé území obce. Je závazný pro vydání regulačního plánu a územních rozhodnutí. Územní plán stanoví tzv. urbanistickou koncepci obce neboli plošné a prostorové uspořádání území obce a podmínky pro využití navržených ploch a koridorů. [3]

1.6 CENOVÁ MAPA

Dalo by se říct, že cenová mapa je takovou ilustrací tržních cen jednotlivých nemovitostí v daném místě a čase. Cenová mapa obsahuje část grafickou i textovou. Grafická část cenové mapy vzniká na základě vymezení skupin obdobných pozemků v měřítku 1:5000 daném právním předpisem ČR. Do vymezených skupin obdobných pozemků jsou zaznamenány skutečně sjednané ceny stavebních pozemků (kupní ceny) obsažené v kupních smlouvách, na jejichž základě je určena cena v korunách za metr čtvereční pro danou skupinu pozemků. Předpokladem pro tvorbu kvalitní cenové mapy je tedy dostatečná databáze. Z toho vyplývá, že nelze cenovou mapu vytvořit na novém nebo nestabilním trhu nemovitostí. Součástí cenové mapy je taktéž textová část, obsahující informace o použitém mapovém podkladu, instrukce k jejímu používání, analýzu místního trhu, komentář ke zdrojům cen a postup zpracování. [6]

1.7 SPOLUVLASTNICTVÍ

Jestliže více osobám náleží vlastnické právo k jedné věci, jedná se o spoluvlastnictví. Může vzniknout na základě kupní smlouvy, darovací smlouvy nebo dědického řízení. Práva a povinnosti vlastníků vychází z tzv. spoluvlastnického podílu. Například vlastníci jednotek mají spoluvlastnický podíl na pozemku pod bytovým domem nebo na společných částech domu. Má se za to, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné, není-li dohodnuto jinak, popřípadě je podíl určen poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek. [1]

2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Při prodeji nemovitosti je neodmyslitelnou součástí odhad její hodnoty, ať z hlediska kupujícího či prodávajícího. Dnes se bohužel pohybujeme ve světě plném podvodů, krádeží a jiných nepříjemných věcí, se kterými se člověk v životě nechce setkat. Když se rozhodnete koupit nemovitost, jako první vás bude zajímat, zda částka požadovaná za nemovitost odpovídá reálné hodnotě nemovitosti. Avšak odhad hodnoty nemovitosti nemusí být požadován pouze pro kontrolu, nýbrž i jako dokument dokládající se k žádosti o hypotéku nebo sloužící k výpočtu daně z nabytí nemovité věci.

Z této skutečnosti vyplývá, že svou roli při oceňování hraje kromě času také účel, pro který je daná nemovitost oceňována. V jednom časovém okamžiku může tedy jedné nemovitosti náležet více cen. Zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů, pojednává o ceně sjednané mezi prodávajícím a kupujícím. Jedná se o cenu, za kterou lze danou nemovitost reálně prodat a která je závislá pouze na vzájemné dohodě mezi stranami. V situacích, kdy potřebujeme ocenit majetek pro účely soukromoprávních vztahů, daňové nebo účetní účely, se použije cena obvyklá. Dalšími možnostmi je ocenění dle cenového předpisu, a to vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Jak je patrné, při oceňování nemovitostí je užíváno více druhů cen či hodnot. Předtím než budou uvedeny jednotlivé druhy cen, je nutné vysvětlit rozdíl mezi cenou a hodnotou. Zatímco cenou se rozumí peněžní vyjádření hodnoty zboží neboli požadovaná, nabízená či realizovaná částka, hodnotou je odhad získaný ohodnocením zboží a služeb. Nikoliv tedy konkrétní částka, ale rozpětí.

2.1 DRUHY CEN

2.1.1 Cena obvyklá

Dle zákona č. 151/1997 Sb., **Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů**, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku), vyjadřuje obvyklá cena hodnotu věci a její definice zní následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby."

Za mimořádnou okolnost trhu se považuje například přírodní kalamita. Jestliže má prodávající mimořádný vztah k prodávané věci nebo je s kupujícím v příbuzenském/rodinném vztahu, jedná se o vliv zvláštní obliby a osobních poměrů kupujícího nebo prodávajícího.

V případě, kdy se tyto vlivy do výše ceny promítly, jedná se o cenu mimořádnou. [4]

Cena obvyklá je dále definována také v zákoně č. 526/1990 Sb. **Zákon o cenách** ve znění pozdějších předpisů.

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže." [5]

2.1.2 Cena zjištěná

Cena určená dle Zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku) jinak, než cena obvyklá nebo mimořádná, je cena zjištěná. [4]

2.1.3 Tržní cena

Cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu neboli skutečně zaplacená částka. Většinou cena uvedená v kupní smlouvě, popřípadě na dokladu o zaplacení. [6]

2.1.4 Cena pořizovací

Cenou pořizovací se rozumí cena nemovitosti určená v době jejího pořízení (u staveb cena, v době postavení stavby) bez odpočtu opotřebení. [6]

2.1.5 Cena reprodukční

Jedná se o takovou cenu, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc v době ocenění. Tato cena je taktéž bez odpočtu opotřebení. Používá se zejména v pojišťovnictví při stanovení výše pojistného. [6]

2.1.6 Tržní hodnota

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni." [7]

2.1.7 Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [6]

2.1.8 Výnosová hodnota

Představuje očekávané výnosy z nemovitosti neboli součet odúročených (diskontovaných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno uložit při stanovené úrokové sazbě, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. [6]

2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou speciálním druhem nemovitostí, a to z toho důvodu, že je nijak nevyrobíme. Lidský faktor nemá vliv na množství pozemků. Teda na množství, co se počtu týče ano, od toho je tady katastr nemovitostí, kdy lze jednotlivé pozemky dělit, slučovat a celkově měnit jejich hranice. Avšak rozloha všech pozemků je konečná. Z tohoto hlediska jsou pozemky zvláštností, specifickým zbožím, neboť jsou neprodukovatelné a mají nekonečnou životnost. [6]

Existuje více způsobů a metod, jak zjistit odhad hodnoty pozemku. Mezi nejčastěji využívané metody patří metoda porovnávací. Metody se používají samostatně popřípadě se využívá jejich kombinace. Ideálním přístupem k ocenění je ověření výsledků více metodami a jejich vzájemné posouzení a analyzovaní rozdílných výsledků. Tyto metody nelze považovat za jedinečné. Je velmi důležité přizpůsobit metody konkrétním podmínkám a aplikovat je tak, aby výsledky byly co nejvýstižnější pro daný účel odhadování. Cenu odhaduje znalec/odhadce na základě zkušeností a znalostí, podrobném průzkumu trhu apod.

Následně budou uvedeny jednotlivé metody oceňování pozemků, kdy metodou se rozumí postup vedoucí k zjištění ceny pozemku v době ocenění.

- **Oceňování stavebních pozemků dle předchozích předpisů**
- **Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu**
- **Porovnávací metoda** (přímé a nepřímé porovnání)
- **Oceňování pozemků pomocí cenové mapy**
- **Metoda třídy polohy**

2.2.1 Oceňování stavebních pozemků dle předchozích předpisů

Ceny stavebních pozemků už dlouhá léta neustále rostou nebo stagnují, stejně tak jako ceny bytů a rodinných domů. Příčinou může být současný růst ekonomiky, zvyšující se poptávka a klesající nabídka. Všeobecně platí: „Klesá-li nabídka (snižuje se počet nabízeného zboží na trhu) zvyšuje se cena za toto zboží."

Následující tabulka ukazuje vývoj cen pozemků od roku 1979. Obvykle se oceňuje pomocí jednotkové ceny za 1 m^2, vynásobené celkovou výměrou pozemku zjištěnou z katastru nemovitostí. [6]

Tabulka 1: Vývoj cen pozemků dle předchozích cenových předpisů od roku 1979 (zjednodušeno) [6]

Předpis	Cena pozemků (Kčs/m^2 resp. od 1.1.1993 Kč/m^2)			
	stavebních			zemědělských
	Praha	Brno	nejmenší obce	
Výměr č.120/47/79	15	15	4	0,4
Vyhláška č. 128/84 Sb.	20	20	4	0,4
Vyhláška č. 182/88 Sb. s novelami	250	200	20	0,7-11,80 (BPEJ)
Vyhláška č. 393/91 Sb. s novelami	1700	800	20	0,7-11,80 (BPEJ) paušál 6,20 potom 5,00
Vyhláška č. 178/94 Sb. s novelou č. 295/95 Sb.	dle cenové mapy; není-li 1700	dle cenové mapy; není-li 800	dle cenové mapy; není-li 25	0,5-13,50 (BPEJ)
Vyhláška č. 279/97 Sb. s novelami č. 127/1999 Sb. a č. 173/2000 Sb.	dle cenové mapy; není-li 1700	dle cenové mapy; není-li 800	dle cenové mapy; není-li 35	0,5-13,50 (BPEJ)
Vyhláška č. 279/97 Sb. novela č. 338/2001 Sb.	dle cenové mapy; není-li 2050	dle cenové mapy; není-li 1100	dle cenové mapy; není-li 35	0,5-13,50 (BPEJ)
Vyhláška č. 540/2002 Sb. i novely	dle cenové mapy; není-li 2050	dle cenové mapy; není-li 1100	dle cenové mapy; není-li 35	0,5-13,50 (BPEJ)
Vyhláška č. 3/2008 Sb. od 1.2.2008	dle cenové mapy; není-li 2050	dle cenové mapy; není-li 1100	dle cenové mapy; není-li 35	1,0-17,25 (BPEJ)
Vyhláška č.3/2008 Sb. novela č.456/2008 Sb. od 1.1.2009	dle cenové mapy; není-li 2250	dle cenové mapy; není-li 1100	dle cenové mapy; není-li 35	1,0-17,25 (BPEJ)
Vyhláška č. 441/2013 Sb. a novely, od 1.1.2013	dle cenové mapy; není-li, výpočtem z příloh vyhlášky			1,15-19,79 průměr 4,93 (BPEJ)

2.2.2 Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu

Současně platným cenovým předpisem je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOM“) s prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

O oceňování stavebního pozemku hovoří paragraf 10 tohoto zákona, který upřednostňuje ocenění dle cenové mapy. To znamená, že výměra pozemku se vynásobí cenou za m^2 uvedenou v cenové mapě obce. Jestliže obec cenovou mapu nemá nebo konkrétní pozemek není v cenové mapě uveden, ocení se stavební pozemek dle vyhlášky, a to násobkem výměry pozemku se základní cenou za m^2, upravenou o vlivy působící na využitelnost pozemku.

Cenová mapa však skrývá určitá úskalí, která se týkají aktualizace dat. Ne každá platná cenová mapa je pravidelně aktualizována a tím pádem nenese ani důvěryhodné informace pro daný okamžik ocenění. V případě, že sjednané ceny stavebních pozemků nelze použít (neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy), určí se ceny na základě srovnání s jinými obdobnými pozemky v obci, popřípadě s pozemky v jiných srovnatelných obcích. [4]

Následně bude uveden postup ocenění stavebních pozemků dle vyhlášky o oceňování majetku. Jak již bylo zmíněno, stavební pozemek se ocení vynásobením výměry pozemku se základní cenou (dále jen „ZC“) za m^2. Základní cena obcí vyjmenovaných, popřípadě jejich oblastí je uvedena v tabulce č.1 přílohy č. 2 vyhlášky. Pro obce nevyjmenované se ZC určí dle následujícího vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 \qquad (2.1)$$

kde:

- ZC základní cena stavebního pozemku Kč/m^2 (zaokrouhleno na celé koruny)
- ZC_v základní cena stavebního pozemku Kč/m^2 vyjmenované obce nebo vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází dle tabulky č.1 přílohy č. 2 vyhlášky

Symboly *O1 – O6* vyjadřují hodnotu kvalitativního pásma daného znaku, ve které se nachází stavební pozemek. Hodnota kvalitativního pásma se přiřazuje na základě tabulky č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky u těchto znaků:

- *O1* znak velikosti obce
- *O2* znak hospodářsko-správního významu obce
- *O3* znak polohy obce
- *O4* znak technické infrastruktury v obci

O5 znak dopravní obslužnosti obce

O6 znak občanské vybavenosti v obci

Následně se základní cena upravuje pomocí indexů, kde je zahrnuto okolí pozemku, situace na trhu – zda převládá nabídka nebo poptávka, vlastnické vztahy na pozemku, vybavenost obce atd. Také jsou uvažovány vlivy, které by mohli koupi/prodej pozemku negativně ovlivnit. Jedná se například o svažitost pozemku, jeho nevhodný tvar, omezení užívání aj. Důležitý index tvoří také znaky, týkající se polohy pozemku. Těmito znaky jsou např. umístění pozemku v obci, převažující okolní zástavba, vybavenost obce, možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, dopravní dostupnost pozemku a hromadná doprava v obci atd. Výše zmíněné znaky jsou shrnuty do třech indexů, pomocí kterých se vypočte základní cena upravená *(2.2)*. Následující vztah platí pro pozemky evidované v katastru nemovitostí (dále jen „KN") jako zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemky). Totožný vztah platí i pro pozemky nezastavěné, avšak určené k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebního úřadu, stavebním povolením, společným povolením nebo veřejnoprávní smlouvou. [8]

$$ZCU = ZC \times I \qquad (2.2)$$

kde:

ZCU základní cena upravená pozemku Kč/m^2

ZC základní cena pozemku Kč/m^2 zjištěná nebo vypočtená *(2.1)* dle výše zmíněného

I index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P \qquad (2.3)$$

kde:

I_T index trhu (zaokrouhleno na 3 des. místa)

I_O index omezujících vlivů pozemku (zaokrouhleno na 3 des. místa)

I_P index polohy (zaokrouhleno na 3 des. místa)

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) \qquad (2.4)$$

kde:

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky

i pořadové číslo znaku indexu trhu

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i \qquad (2.5)$$

kde:

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů pozemku uvedeného v tabulce č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů pozemku

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{n} P_i) \qquad (2.6)$$

kde:

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 přílohy č. 3 vyhlášky

i pořadové číslo znaku indexu polohy

n počet znaků indexu polohy v tabulce č. 3 nebo 4 přílohy č. 3 vyhlášky

„Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách příloh uvedených v § 3 a 4. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku." [8]

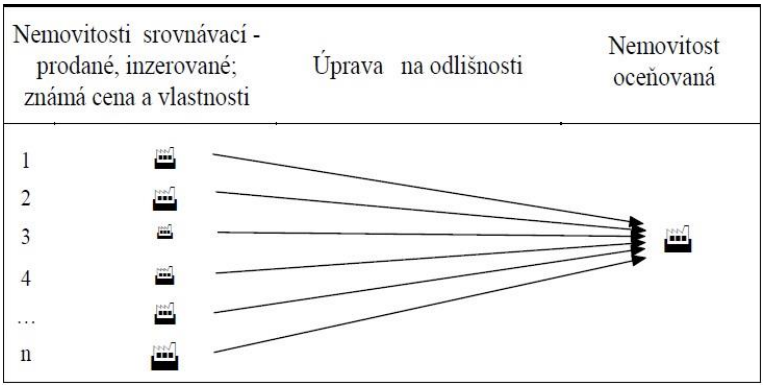
Dle §50 oceňovací vyhlášky se celková cena zjištěná zaokrouhlí na desetikoruny.

2.2.3 Porovnávací metoda

Jak je patrné z názvu, tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se srovnatelnými objekty, u kterých známe jejich prodejní ceny. Při porovnání je však potřeba zohlednit odlišnosti mezi porovnávanými nemovitostmi jako polohu srovnávaných nemovitostí, obdobný účel využití, jejich velikost, vybavení, využitelnost, stav apod. Není možné a vhodné realizovat porovnání na základě jednoho srovnávacího vzorku, neboť do výše jeho ceny se mohly promítnout mimořádné vlivy. Je tedy zřejmé, že ocenění porovnávacím způsobem je založeno na analýze trhu a dostatečném množství a kvalitě srovnávacích vzorků. [9]

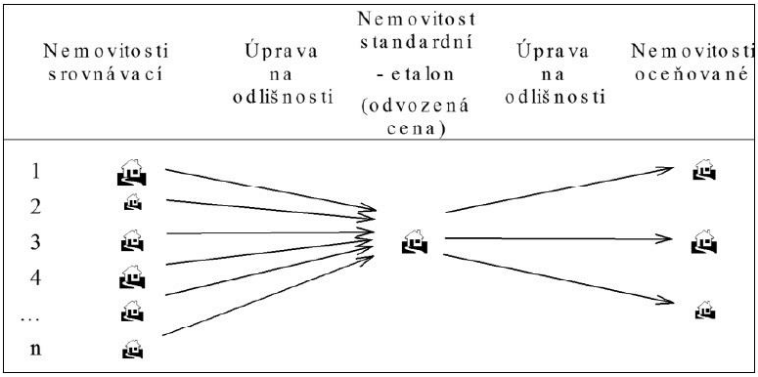
Při aplikaci této metody rozlišujeme dva typy porovnání – přímé, nepřímé.

Přímé porovnání se zakládá na principu srovnání oceňovaného pozemku přímo s jednotlivými vzorky databáze. Rozdíly mezi nemovitostmi se vyjádří koeficientem odlišnosti. Cena oceňované nemovitosti je odvozena z cen porovnatelných nemovitostí ve vztahu k provedení oceňované nemovitosti. *Obrázek č. 1* znázorňuje přímé porovnání. Jedná se pouze o schéma se symbolikou domku pro pochopení principu ocenění přímým porovnáním. [10]



Obrázek 1: Přímé porovnání [10]

Nepřímé porovnání se od přímého odlišuje tím, že oceňovaná nemovitost je porovnávána s tzv. etalonem. Etalon představuje nějaký průměr, jehož cena je vypočtena ze srovnávaných nemovitostí. U této metody tedy nepřímo srovnáváme oceňovanou nemovitost s jednotlivými prvky z databáze přes zvolený etalon. Využití této metody je vhodné pro ocenění více objektů daného druhu. Jde tedy o opakované použití vyhotoveného etalonu. *Obrázek č. 2* opět znázorňuje pouze schéma se symbolikou domu pro lepší pochopení principu ocenění nepřímým porovnáním. [10]



Obrázek 2: Nepřímé porovnání [10]

2.2.4 Oceňování pozemků pomocí cenové mapy

Při využití cenové mapy k oceňování pozemků se vynásobí cena zjištěná z cenové mapy výměrou pozemku a dál se nijak neupravuje. Ocenění pomocí cenové mapy je uvedeno v § 10 zákona č. 151/1997 Sb. Cenová mapa již byla popsána viz. kapitola *1.6 Cenová mapa*.

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška."

Stejného postupu využívá i Slovenská republika. V případě, že je v obci zpracována cenová mapa pro jednotlivé lokality, která je schválená Ministerstvem financí Slovenské republiky, použijí se ceny v ní uvedené. [19]

Podrobnější postup ocenění dle cenové mapy je vždy uveden v textové části cenové mapy. Návrh cenové mapy stavebních pozemků předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Cenová mapa je veřejně přístupná v dané obci, kde je umožněno do ní bezplatně nahlédnout každému, kdo o to požádá. Přehled cenových map stavebních pozemků je každoročně vydáván v cenovém věstníku. V současné době existuje 55 cenových map stavebních pozemků obcí, přičemž aktuálně platných (k 31. prosinci 2018) je jich pouze 7.

K údajům z cenových map je potřeba přistupovat obezřetně, a to z důvodů zastarávání dat, problematického vyčlenění ceny pozemku z celkové ceny nemovitosti (pozemek + stavba) a rizika zkreslení kupních cen (odlišné podmínky transakce).

Celkový význam cenových map lze tedy chápat jako cenovou orientaci, přičemž výše zmíněné nedostatky jsou upozorněním na možná úskalí. [4,6]

Obrázek 3: Ukázka cenové mapy [11]

2.2.5 Metoda třídy polohy

Na rozdíl od uvedené předchozí metody – porovnávací, nevyžaduje metoda třídy polohy rozsáhlou databázi srovnávacích vzorků. Metoda byla vyvinuta švýcarským architektem Wolfgangem Naegelim, po němž je také pojmenována jako Naegeliho metoda třídy polohy. Za vznikem této metody stojí poznání, že cena stavebního pozemku je ve vzájemném vztahu s celkovou cenou nemovitosti, ale také s výnosem z nájmu. Pro stanovení procentuálního podílu ceny pozemku jsou využívány tzv. „klíče třídy polohy." Metoda obsahuje celkem 5+2 klíčů třídy polohy, kdy každý z prvních 5-ti klíčů má 8 tříd pro zařazení nemovitosti, které probíhá na základě slovního popisu. Následně budou uvedeny jednotlivé klíče, ke každému klíči bude pro představu uvedena nejlepší a nejhorší třída.

Tabulka 2: Naegeliho klíče třídy polohy [6]

I. Všeobecná situace	
Třída	**Popis**
1	zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné
8	nejlepší místa pro velkoobchod ve velkoměstech

II. Intenzita využití pozemku	
Třída	**Popis**
1	nepatrné využívání, jednoposchoďové, skromné rekreační domky, 1-2-podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby
8	obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody s nadprůměrným vybavením (klimatizace, rychlovýtahy, pohyblivé schody), 5-7 podlaží nadzemních a více podlaží podzemních, velmi vysoké využití pozemku, exkluzivní místa jako Praha, Brno

III. Dopravní relace k velkoměstu	
Třída	**Popis**
1	pozemky v odlehlých, výslovně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné), cestovní čas k městu více než jedna hodina
8	ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců

IV. Obytný sektor	
Třída	**Popis**
1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
8	luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením

V. Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	
Třída	**Popis**
1	štěrkovny a pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků
8	luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla vyznačených koncernů a firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kancelářemi nebo praxí známých osobností hospodářství a akademických povolání

VI. Povyšující faktory
VII. Redukující faktory

Klíče, které nelze uplatnit se neuvažují. Třída polohy se vypočte aritmetickým průměrem a podle ní se interpolací v tabulce vypočte příslušné procentuální zastoupení pozemku z celku stavba plus pozemek. Výhodou této metody je použití v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, hlavně tam, kde nejsou k dispozici porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. [6]

2.3 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ ZAHRNUTÉ VE VYHLÁŠCE

Následující kapitola se řídí vyhláškou č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů. Ocenění pozemků dle této vyhlášky je uvedeno v kapitole *2.2.2 Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu*.

Jedná se o úpravy základních cen stavebních pozemků pomocí šesti hodnot kvalitativních pásem pro pozemky v nevyjmenovaných obcích dle tabulky č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky a indexu cenového porovnání. Hodnoty O_1 – O_6 kvalitativních pásem vyjadřují úpravy základních cen na základě posouzení nevyjmenované obce, ve které se pozemek nachází. Jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky. Index cenového porovnání tvoří tři dílčí indexy a to: index trhu, index omezujících vlivů pozemku a index polohy. Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty pro zjištění indexu porovnání jsou uvedeny v tabulkách č. 1, 2, a 3 přílohy č. 3 vyhlášky. [8]

2.3.1 Obec

Vliv obce, ve které se pozemek nachází, je zohledňován v kritériích O_1 – O_6. Pro vyjmenované obce jsou tyto hodnotící znaky rovny 1. U obcí nevyjmenovaných se posuzuje jejich velikost dle počtu obyvatel, hospodářsko – správní význam obce, poloha obce, technická infrastruktura v obci (inženýrské sítě), dopravní obslužnost a občanská vybavenost obce. Posuzovaná obec je zařazena do jednotlivé třídy u každého z šesti hodnocených znaků. Rozdělení do kvalitativních tříd dle hodnotících znaků je uvedeno na následujícím obrázku.

Označení znaku	Název znaku	Hodnota znaku
O_1	**Velikost obce**	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
II.	2001 - 5000	0,85
III.	1001 - 2000	0,70
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0, 60
O_2	**Hospodářsko-správní význam obce**	
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A[a)] a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B[a)] a C[a)] obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D[a)]	0,85
IV.	Ostatní obce	0,70
O_3	**Poloha obce**	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
O_4	**Technická infrastruktura v obci** (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O_5	**Dopravní obslužnost obce** (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O_6	**Občanská vybavenost v obci**	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

Obrázek 4: Hodnocené kvalitativní znaky u obcí nevyjmenovaných [8]

2.3.2 Trh, vlastnické a právní vztahy, povodňové riziko

Znaky spadající pod index trhu s nemovitými věcmi. Tvoří jej devět znaků P_1 – P_9, ze kterých je následně vypočten index trhu viz. výpočetní vztah *2.4* v kapitole *2.2.2 Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu*. Výše použitých hodnot a zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněny. Znaky P_7, P_8 a P_9 se pro ocenění pozemků nepoužijí.

Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi znázorňuje, zda převládá nabídka či poptávka. Jestliže se vyrovná nabídka s poptávkou, jedná se o stabilní stav na trhu, kterému je přiřazena hodnota 0,00.

Hodnota vyšší než 0 je přiřazena stavu, kdy je o nabízený produkt velký zájem, avšak nabídka je nízká. Roste tedy cena nabízeného zboží (stavebního pozemku). Tento vliv je zahrnut ve znaku P_1 indexu trhu a jeho hodnota se pohybuje v rozmezí – 0,06 až +0,06.

1	**Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi**	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06

Obrázek 5: Znak P_1 - index trhu s nemovitými věcmi [8]

Vlastnické a právní vztahy zahrnují pozitivní a negativní vlivy na prodejnost pozemku. Mezi negativní vlivy, tedy vlivy s hodnotami zápornými, patří například spoluvlastnictví. Mnohdy je obtížné vlastníky pozemku vůbec sehnat, natož se s nimi domluvit. Obdobně nevýhodnou situací může být rozdílný vlastník pozemku a na něm stojící stavby. Naopak pozitivním vlivem, tedy vlivem s kladnými hodnotami, může být právo stavby na pozemku. Vlastnické a právní vztahy jsou zahrnuty ve znaku P_2 a P_4 indexu trhu. Znak P_3 zohledňuje změny v okolí pozemku s vlivem na prodejnost.

2	**Vlastnické vztahy**	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	**Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci**	I.**	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,01 až 0,08
4	**Vliv právních vztahů na prodejnost** (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.**	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.**	Pozitivní	0,01 až 0,04

Obrázek 6: Znaky P_2, P_3, P_4 - index trhu s nemovitými věcmi [8]

Povodňové riziko tvoří tzv. území 5-leté, 20-leté a 100-leté vody. Tyto záplavové oblasti zobrazuje digitální Povodňový plán ČR (dále jen „dpp ČR"), který je přístupný veřejnosti na internetových stránkách. O tom, že povodně mají vliv na cenu nemovitosti, asi není potřeba hovořit. Jen těžko by se hledal někdo, kdo by chtěl podstoupit riziko, že jeho zahrada nebo dům budou zničeny povodněmi. Znak P_6 indexu trhu obsahuje již zmíněná záplavová území. Pro ostatní vlivy, zvyšující nebo snižující cenu prodávané nemovitosti, které nejsou ve výše uvedených zmíněny, slouží znak P_5.

5	**Ostatní neuvedené** (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	**Povodňové riziko**	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Obrázek 7: Znaky P_5, P_6 - index trhu s nemovitými věcmi [8]

2.3.3 Pozemek

Následující znaky spadají do indexu omezujících vlivů pozemku. Tvoří jej šest znaků P_1 – P_6, ze kterých je následně vypočten index omezujících vlivů pozemku viz. výpočetní vztah *2.5* v kapitole *2.2.2 Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu*. Cena pozemku je závislá na geometrickém tvaru pozemku a jeho velikosti. Nejvhodnější pro stavbu se zdají pozemky čtvercového a obdélníkového tvaru a dostatečné velikosti. Čím větší je pozemek, tím vyšší je jeho celková cena. Důležitá je také svažitost pozemku a jeho expozice. Pozemky ve svažitém terénu jsou náročnější z hlediska architektonického, taktéž zahrady ve svahu nejsou velmi oblíbené. Co se týká světla a slunečních paprsků je nejvhodnější orientací nemovitosti orientace jihozápadní. Nepříznivé pro stavbu jsou také ztížené základové podmínky, čímž se rozumí například snížená únosnost základové půdy. Dalším omezujícím vlivem jsou chráněná území (CHKO, národní parky) a ochranná pásma (vodních zdrojů, nadzemních a podzemních vedení, silic, drah atd.). Zařazení do kvalitativního pásma znaku a výše použité hodnoty musí být odůvodněny.

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo[1)]	-0,01 až ~~-0,05~~ **-0,03**
		III.	Chráněná krajinná oblast[2)] v 1. a 2. zóně, nebo národní park[3)],	-0,01 až ~~-0,05~~ **-0,03**
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka[4)]	-0,03 až ~~-0,10~~ **-0,05**
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0

Obrázek 8: Znaky P_1 - P_6 - index omezujících vlivů pozemku [8]

2.3.4 Poloha a okolí pozemku

Následující znaky spadají do indexu polohy. Tvoří jej jedenáct znaků P_1 – P_{11}, ze kterých je následně vypočten index polohy viz. výpočetní vztah *2.6* v kapitole *2.2.2 Oceňování stavebních pozemků dle současného cenového předpisu.* Pro výpočet indexu polohy je potřebné znát okolí pozemku. Nejprve zjistíme převládající využití okolní zástavby.

Poloha pozemku a převažující zástavba můžou být stěžejními faktory při výběru pozemku. To však závisí na budoucím využití a účelu stavby. Poloha pozemku je posuzována vzhledem k centru obce. V případě, kdy na pozemku chceme postavit rodinný dům, se jeví jako nejvýhodnější okrajové části obce navazující na centrum obce. Pokud by měla budova sloužit pro obchodní účely, pak je nejlepším místem samotné centrum. Samotu zase ocení chalupáři, tedy stavby pro rodinnou rekreaci. Na stejném principu se odvíjí i hodnoty převažující okolní zástavby – pro chaty rekreační oblasti, pro obchody obchodní centra apod.

Znak			Kvalitativní pásma					
				Druh a účel stavby na pozemku				
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02

Obrázek 9: Znaky P_1, P_2 a P_3 - index polohy [8]

Inženýrské sítě a jejich napojení na pozemek není jistotou. Vybudování inženýrských sítí je velmi nákladné a tím pádem výrazně ovlivňuje cenu pozemku. Elektrorozvody a plynovod jsou záležitostí společností, které sítě budují. Jejich hodnota je pak obsažena v ceně energií. Vodovod a kanalizace jsou nejčastěji majetkem obecním a jejich hodnota je splacena vlastníky pozemků. Ve většině případů je možné napojení pozemku na elektřinu a vodovod, ale nikoliv na kanalizaci a plyn. Ideálním případem je napojení pozemku na veškeré inženýrské sítě v obci. Při napojení částečném nebo žádném pak hodnota pozemku klesá. Zjištění existence sítí na pozemku lze provést pomocí žádosti „Sdělení o existenci sítí" nebo na geoportálu u jednotlivých společností či měst.

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-

Obrázek 10: Znak P_4 - index polohy [8]

Občanská vybavenost a dopravní dostupnost pozemku taktéž ovlivňují index polohy. Do občanské vybavenosti řadíme knihovny, poštu, školy, obchody, lékařská zařízení, sportovní areály a jiné. Příjezd k pozemku a parkovací možnosti jsou shrnuty do jednoho znaku. Hodnotí se příjezd k pozemku po zpevněné/nezpevněné komunikaci, parkování na pozemku/mimo pozemek a zda jsou parkovací možnosti dobré či nikoliv. Co se týká hromadné dopravy je posuzována vzdálenost zastávky od pozemku a frekvence spojů MHD do centra obce.

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	- 0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,1 0
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03

Obrázek 11: Znaky P_5, P_6 a P_7 - index polohy [8]

Posledními čtyřmi hodnocenými znaky jsou poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti, problémové nebo bezproblémové okolní obyvatelstvo, nezaměstnanost vzhledem k průměru v kraji a ostatní vlivy neuvedené výše. Tyto znaky včetně jejich hodnot jsou znázorněny na následujícím obrázku.

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až-0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30

Obrázek 12: Znaky P_8-P_{11} - index polohy [8]

3 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU POZEMKŮ V UHERSKÉM HRADIŠTI A STARÉM MĚSTĚ – PRAKTICKÁ ČÁST

Pro praktickou část práce jsem si vybrala lokality Uherské Hradiště a Staré Město u Uherského Hradiště. Uherské Hradiště je mým rodným městem a zároveň městem, do kterého bych se jednou z Brna chtěla vrátit. Je tzv. „srdcem Slovácka" což můžu potvrdit. Město je proslulé folklórem, dobrým vínem, bohatou kulturou a řadou lidových tradic. Nejen to láká mladé obyvatelstvo, stejně tak jako mě, nazpět.

V roce 1997 bylo Uherské Hradiště zaplaveno, stejně jako spousta dalších měst a obcí Moravy, ale i východních Čech. Bylo by uklidňující prohlásit, že ačkoliv to nebyly povodně první, tak poslední ano. To bychom ale museli lhát. Okres Uherské Hradiště před rokem 1997 zasáhlo několik povodní lokálního charakteru, stejně tak i po roce 1997 například v letech 2006 a 2010. Červencové povodně v roce 1997 byly však nejničivější. [12]

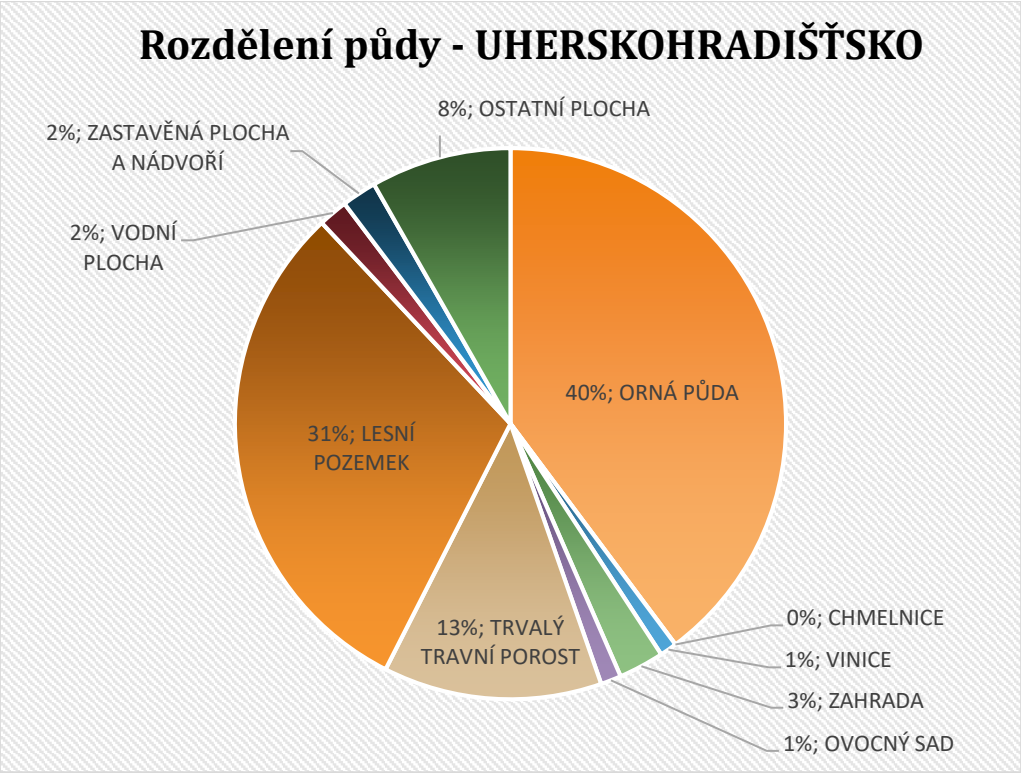
Před necelými 2 lety uběhlo 20 let od katastrofální červencové povodně. I přesto, že je to již spousta let a od té doby bylo uskutečněno mnoho protipovodňových opatření, má tato skutečnost na obyvatele Uherského Hradiště stále vliv.

Bylo zničeno 108 rodinných domů a poškozeno 523 bytů. Zatopeny byly průmyslové oblasti, školy, úřady, ale i nemocnice. Celkové škody byly vyčísleny na více než 2 mld. Kč. Obyvatelé Uherského Hradiště přišli o střechy nad hlavou, o své domovy. [12]

Jedním z úkolů je zjistit, zda jsou povodně odstrašujícím vlivem i pro mladé lidi, kteří se do Uherského Hradiště chtějí vrátit nebo nastěhovat a zda tato skutečnost má vliv na ceny stavebních pozemků prodávaných na Uherskohradišťsku.

3.1 LOKALITA

Okres Uherské Hradiště leží ve Zlínském kraji a sousedí s okresy Zlín, Hodonín a Kroměříž. Na jihovýchodní straně sousedí okres se Slovenskou republikou. Okres má rozlohu přibližně 991 km^2 a jeho sídlem je stejnojmenné město Uherské Hradiště. Ve středu Uherskohradišťska leží nížina Dolnomoravský úval, která postupně přechází do pohoří Chřiby, do Vizovických vrchů a Bílých Karpat. V nížinné oblasti je pěstována kukuřice, cukrovka, vinná réva a ovoce. Lázně Ostrožská Nová Ves využívají sírných vod, které se nacházejí na celém území okresu na rozdíl od nerostného bohatství. Dle administrativního členění tvoří okres dvě obce s rozšířenou působností – **Uherské Hradiště** a Uherský Brod a tři obce s pověřeným obecním úřadem – **Staré Město**, Uherský Ostroh a Bojkovice. Na následujícím grafu je znázorněno zastoupení jednotlivých druhů pozemků v celém okrese.



Graf 1: Rozdělení půdy dle druhů pozemků - okres Uherské Hradiště [13]

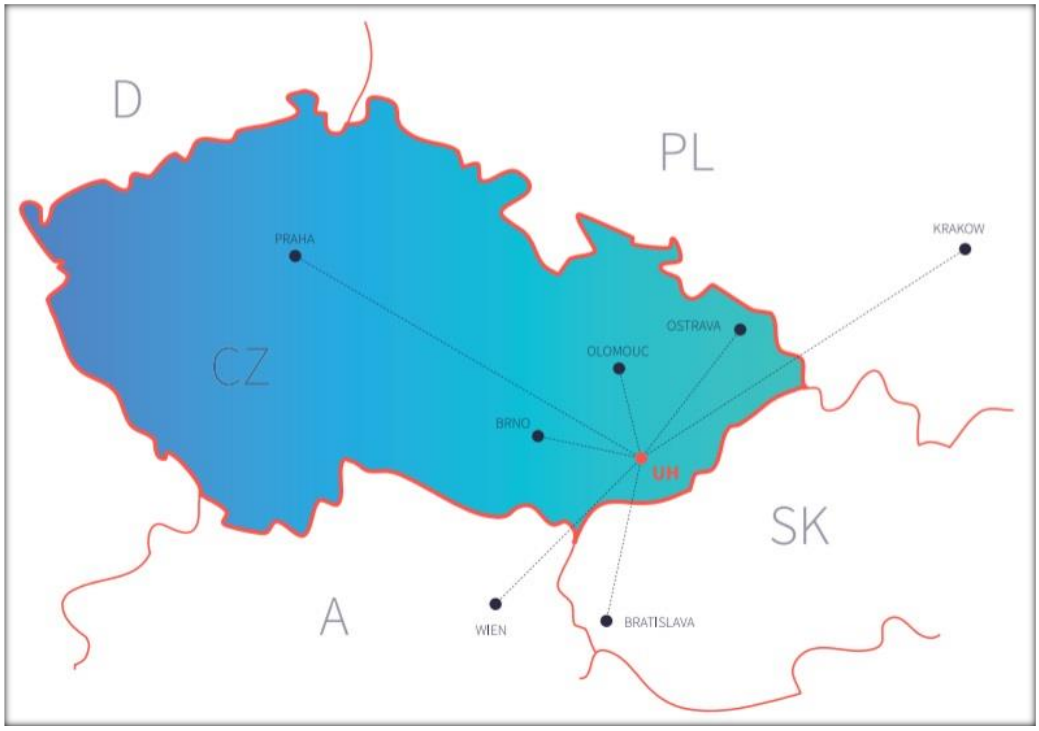
Z grafu lze vyčíst, že největší zastoupení na Uherskohradišťsku mají pozemky zemědělské. Tvoří 58% veškeré půdy a jsou to vinice, ovocné sady, zahrady, trvalé travní porosty a orná půda. Do zemědělských pozemků spadají také chmelnice, ty se však na Uherskohradišťsku nevyskytují. Poměrně četné zastoupení mají také lesy a to 31%. Zbylou část tvoří zastavěné plochy, vodní plochy a ostatní plochy (komunikace, skládky, manipulační plochy). Kdyby byl graf převeden pouze na města Uherské Hradiště a Staré Město, výrazně by pokleslo procento zastoupení lesů. Naopak procenta zastavěné a ostatní plochy by se zvýšila.

3.1.1 Uherské Hradiště

Město Uherské Hradiště je okresní město ležící ve Zlínském kraji. Ve městě žije 25 215 obyvatel (dle MLO 2019) a zabírá rozlohu přibližně 21 km^2. Tvoří jej 7 částí, kterými jsou samotné centrum Uherského Hradiště a přilehlá sídla Jarošov, Mařatice, Míkovice, Rybárny, Sady a Vésky. Město je na severozápadě lemováno dolním tokem řeky Moravy, na jihu řekou Olšavou. Je významné vysokým podílem povrchových vod.

V roce 1990 byla na území města vyhlášena památková zóna a v roce 2011 získalo město titul „Historické město". Nachází se zde řada významných památek, mezi které patří kostel sv. Františka Xaverského na Masarykově náměstí, kostel Nanebevzetí Pany Marie, morový sloup na Mariánském náměstí nebo knihovna B. B. Buchlovana, jež je bývalou židovskou synagogou. Uherské Hradiště je taktéž

středem regionu Slovácko, který se pyšní svébytným folklórem, lidovými tradicemi a rozmanitými kroji. K folklóru nepochybně patří dobré víno. Historické vinné sklepy se nachází převážně v městské části Mařatice, které jsou jednou za rok otevřeny pro veřejnost v den „Slováckých slavností vína a otevřených památek". Dalším lákadlem do Uherského Hradiště je bohatý kulturní program. K nejvýznamnějším aktivitám patří například druhý největší filmový festival v České republice Letní filmová škola a Festival hudebních nástrojů lidových muzik. [13]



Obrázek 13: Poloha UH vzhledem k ČR [13]

3.1.2 Staré Město u Uherského Hradiště

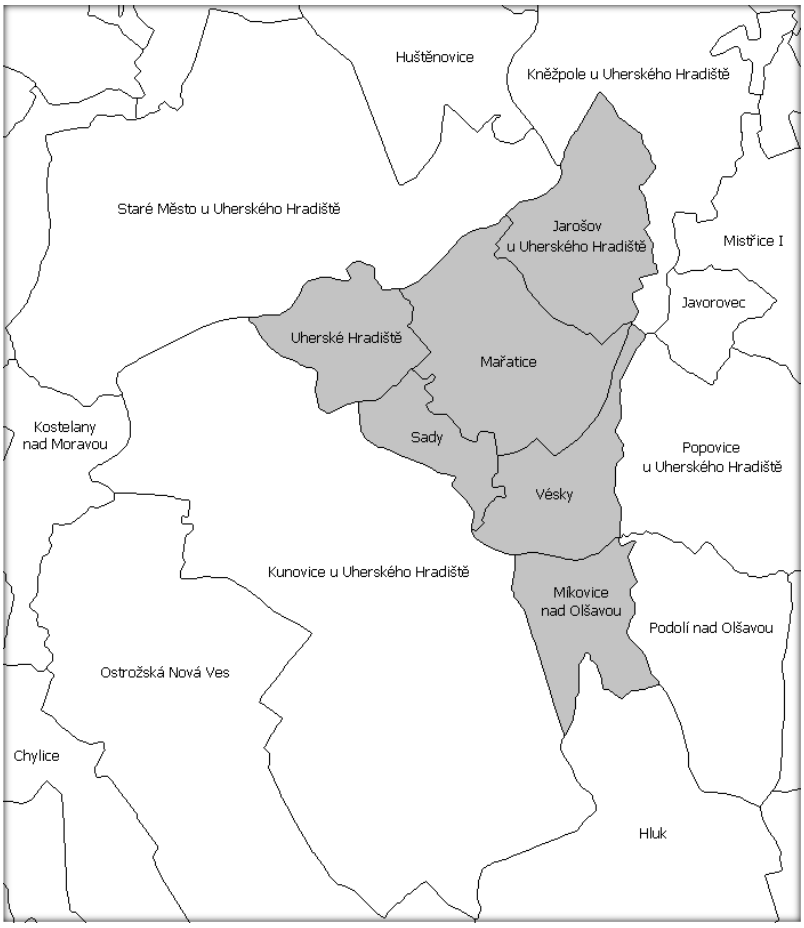
Staré Město navazuje na Uherské Hradiště ze severozápadu a odděluje jej řeka Morava. Dříve bylo spjato s Uherským Hradištěm a tvořilo jeho předměstí. Žije zde 6 716 obyvatel (dle MLO 2019). Staré Město zabírá rozlohu necelých 21 km^2, je tedy velikostně srovnatelné s centrem Uherského Hradiště. Významnými kulturními památkami jsou kostel sv. Michaela archanděla, Památník Velké Moravy, rotunda svatého Michala nebo kostel svatého Ducha. Ani ve Starém Městě nechybí kulturní život. Oblíbené jsou akce spojené s tradiční lidovou kulturou jako soutěž verbířů, fašank nebo vystoupení folklórních souborů. Mezi nejvýznamnější aktivity se řadí motocyklový závod pod názvem „Slovácký okruh o cenu Bohumila Kováře" nebo šachový turnaj „FIDE OPEN Staré Město", který patří k největším v naší republice. Město je také významným dopravním uzlem, kterým procházejí mezinárodní železniční tratě i silnice I. třídy. [14]

3.2 SEGMENTACE TRHU

Uherské Hradiště je rozděleno na sedm městských částí, kterými jsou:

- Uherské Hradiště - centrum
- Mařatice
- Jarošov
- Rybárny
- Sady
- Vésky
- Míkovice

Na následujícím obrázku je vidět rozmístění jednotlivých městských částí Uherského Hradiště současně se zobrazením druhé zájmové lokality – Starého Města. Rybárny nejsou na obrázku zobrazeny, jelikož tvoří velmi malou část mezi Uherským Hradištěm a Starým Městem.



Obrázek 14: Městské části Uherského Hradiště a Staré Město [15]

Střed města tvoří dvě náměstí. Hlavní náměstí zvané Masarykovo a druhé náměstí zvané Mariánské. Převažují zde komerční prostory, prostory občanského vybavení (obchody, sportoviště, pošta,

školy, banky atd.), památkové objekty a bytové a rodinné domy. V centru Uherského Hradiště se nachází nejvíce pracovních příležitostí. V Mařaticích současně s centrem UH je soustředěno nejvíce obyvatel, na čemž se podílí sídliště Východ a sídliště Rybník. Významnou část zabírají také vinice a vinné sklepy. Průmyslové oblasti jsou zastoupeny na jihu města, ale i na severovýchodě v částech Mařatice a Jarošov. Chatové oblasti a stavby pro rekreaci se zde nenacházejí vůbec. Části jako Míkovice, Sady a Vésky si udržují spíše venkovský charakter. Kromě rodinných domů se v těchto oblastech nachází největší množství zemědělských a lesních pozemků.

Centrum Starého Města těsně navazuje na centrum Uherského Hradiště. Dalo by se říci, že zastavěná část Starého Města obklopuje frekventovanou silnici vedoucí z UH do Brna. Na první pohled si lze všimnout nízkého zastoupení bytových domů. V této lokalitě převažuje počet rodinných domů nad počtem trvale obydlených bytů. Nechybí zde ani občanská vybavenost jako školy, sportoviště, obchody a služby nebo zdravotnictví, nacházející se na jihu lokality v centru SM. Na západní a severní straně přiléhají na centrum průmyslové a zemědělské oblasti. Meandr řeky Moravy vytvořil několik slepých ramen, okolo nichž se nacházejí zahrádky a chatky pro rodinnou rekreaci. Slepá ramena leží v těsné blízkosti řeky Moravy oddělující SM a UH. Celé město je ze severní, západní i východní strany obklopeno zemědělskými pozemky, avšak lesní pozemky se na tomto území nevyskytují.

Nové plochy pro bydlení – rodinné domy vznikají převážně na okrajích města UH v částech Mařatice, Jarošov, Sady, Vésky, Míkovice. Co se týká bytových domů jsou nové plochy budovány v malém množství. Město převážně využívá plochy v zastavěné oblasti, které jsou nedostatečně využité nebo opuštěné. Ve Starém Městě vznikají nové plochy pro bydlení hromadné i individuální minimálně.

Tabulka 3: Základní údaje - Uherské Hradiště

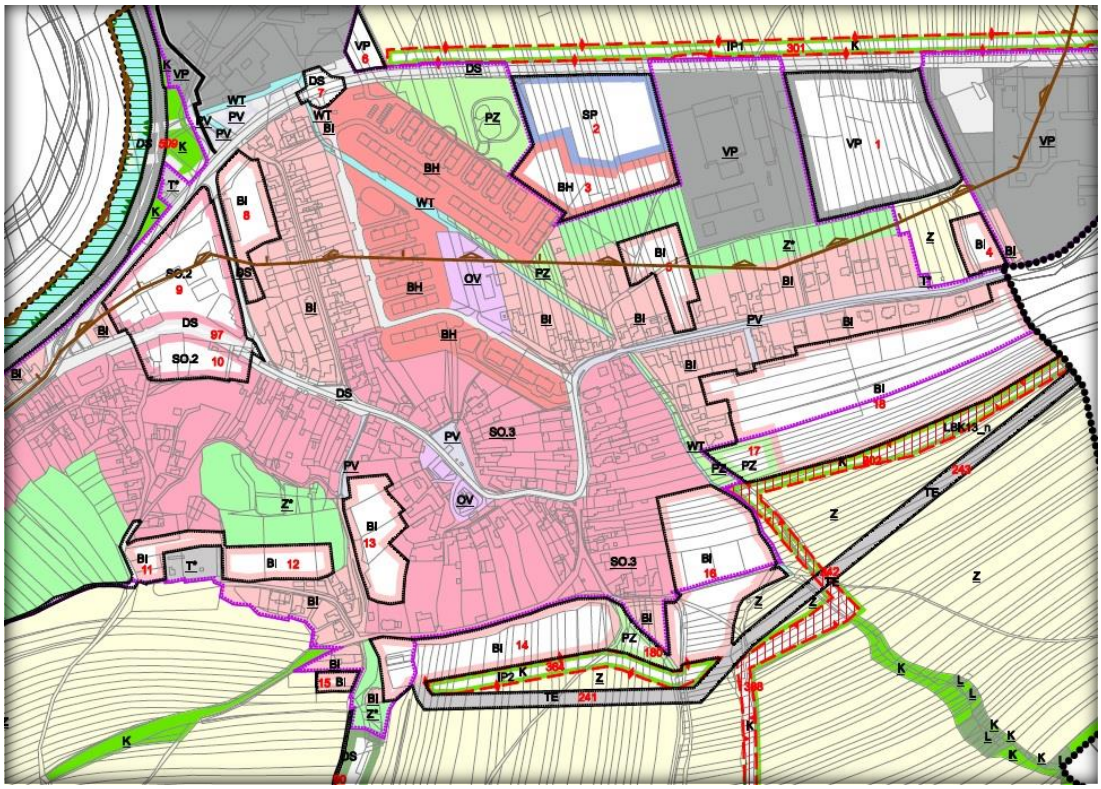
Uherské Hradiště	
Počet obyvatel dle MLO 2019:	25 215
Inženýrské sítě:	voda, plyn, kanalizace, elektro
Doprava:	silniční, železniční, MHD
Hasiči:	ano
Policie:	ano
Veřejná správa:	stavební, finanční, matriční, živnostenský, katastrální úřad, úřad práce, okresní soud, hygienická stanice
Kulturní zařízení:	kino, divadlo, knihovna, muzeum, galerie, středisko pro mládež, hřbitov
Školství:	mateřská škola, základní škola, gymnázium, střední odborná škola, střední odborné učiliště, vyšší odborná škola, jazyková škola, základní umělecká škola
Sport:	koupaliště, aquapark, fotbalový a atletický stadion, zimní stadion, tělocvičny, hřiště
Zdravotnictví:	nemocnice, ambulance, praktičtí lékaři pro dospělé i děti, lékárny
Sociální oblast:	azylový dům, domov pro seniory, zařízení pro děti a mládež, zařízení sociální péče
Obchody:	veškerý sortiment

Tabulka 4: Základní údaje - Staré Město u Uherského Hradiště

Staré Město u Uherského Hradiště	
Počet obyvatel dle MLO 2019:	6 716
Inženýrské sítě:	voda, plyn, kanalizace, elektro
Doprava:	silniční, železniční, MHD
Hasiči:	pouze dobrovolní
Policie:	ano
Veřejná správa:	stavební úřad, matrika
Kulturní zařízení:	knihovna, muzeum, středisko pro mládež, hřbitov
Školství:	mateřská škola, gymnázium, střední odborná škola, střední odborné učiliště
Sport:	koupaliště, stadion, tělocvičny, hřiště
Zdravotnictví:	praktičtí lékaři pro dospělé i děti, lékárny
Sociální oblast:	azylový dům, domov pro osoby se zdravotním postižením
Obchody:	veškerý sortiment

3.3 POSTUP OCENĚNÍ VYBRANÝCH POZEMKŮ

Nejprve byly vybrány veškeré nezastavěné pozemky na území Uherského Hradiště a Starého města, které jsou určeny k zastavění dle územního plánu jednotlivých měst. To znamená, že se pozemky nacházejí v návrhových plochách ÚP pro individuální či smíšené bydlení a jsou evidovány dle KN v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost nebo ostatní plocha. Nezastavěné pozemky byly vybrány proto, že jejich cena není zkreslena cenou staveb na nich stojících. Současně se jedná o pozemky prodané/koupené v letech 2014 – 2018. U těchto pozemků je v katastru nemovitostí vedeno vkladové řízení a tedy i cenový údaj. Skutečně realizované ceny daných pozemků byly za poplatek získány z katastrálního pracoviště v Uherském Hradišti. Nalezené pozemky jsou dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění pozemky stavebními. Tato skutečnost byla ověřena na stavebním úřadě. Jak je popsáno v kapitole *1.4 Stavební pozemek* je stavebním pozemkem takový nezastavěný pozemek, na kterém je povoleno umístění stavby územním rozhodnutím/souhlasem, společným povolením nebo regulačním plánem. Celkem bylo oceněno 26 nezastavěných stavebních pozemků v Uherském Hradišti a 12 nezastavěných stavebních pozemků ve Starém Městě. Na veškeré pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Pozemky byly oceněny dle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky viz. kapitola *2.2.2. Oceňování pozemků dle současného cenového předpisu*. Ocenění jednotlivých pozemků je součástí příloh č. 1 – 6 k diplomové práci.



Obrázek 15: Ukázka územního plánu UH [16]

Uherské Hradiště je obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 vyhlášky, má tedy přímo určenou základní cenu za m^2, která činí 1 319 Kč. Nejvíce návrhových ploch individuálního a smíšeného bydlení se nachází v okolí centra města a městské části Mařatice, jelikož zabírají největší plochu. Oblast Rybáren je již zcela zastavěna a žádné návrhové plochy pro bydlení se v ní nenacházejí, stejně tak ani nezastavěné pozemky. Značný počet ploch pro bydlení se však nachází v ostatních částech jako Sady, Vésky, Míkovice nad Olšavou a Jarošov. Většinou jsou to zemědělské pozemky (orná půda), které jsou rozčleněny na úzké pásy jednotlivých vlastníků a mají proto nevhodný tvar a šířku. Pro účely umístění stavby jsou nevyhovující a nebyly tedy vybrány. Co se týká inženýrských sítí, je Uherské Hradiště bezproblémovou oblastí s možností napojení veškerých pozemků na sítě stávající.

Staré Město obcí vyjmenovanou není. Základní cena za m^2 stavebního pozemku byla určena ze základní ceny pro UH vynásobené koeficienty O_1 – O_6 dle tabulky č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky a činí 1 096 Kč. Na rozdíl od UH nebylo ve Starém Městě navrženo příliš mnoho ploch pro bydlení. O tom svědčí i veškeré oceněné pozemky v této lokalitě, které jsou umístěny v jedné návrhové ploše smíšeného bydlení. Jedná se tedy o rozparcelovanou oblast pro budoucí výstavbu, v jejíž obvodě mají pozemky vhodný tvar a rozměr. I na tomto území jsou veškeré inženýrské sítě již vybudovány.

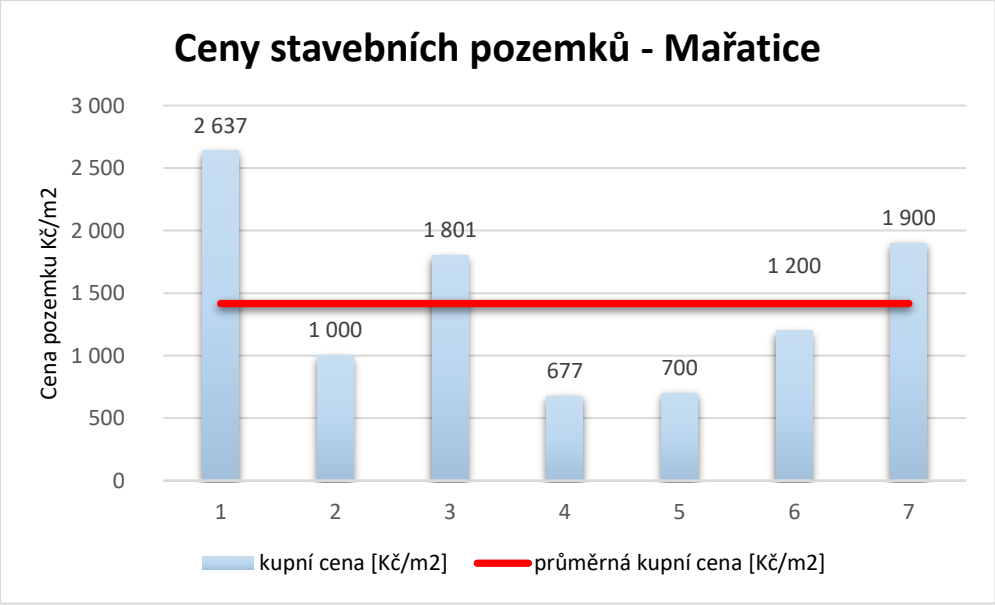
3.3.1 Základní údaje o pozemcích – městská část Mařatice

V katastrálním území Mařatice bylo vybráno celkem 7 stavebních pozemků. Základní informace o nich jsou uvedeny v následující tabulce. Kupní cena představuje skutečně realizovanou částku při prodeji pozemku.

Tabulka 5: Základní údaje o pozemcích – městská část Mařatice

Uherské Hradiště - katastrální území Mařatice					
pozemek č.	parc.č.	vzdálenost od centra	příjezd k pozemku komunikace	vzdálenost autobusové zastávky	kupní cena [Kč/m^2]
1	3056	1,3 km	zpevněná	600 m	2 637 Kč
2	3013/47	2,0 km	nezpevněná	140 m	1 000 Kč
3	3013/25	2,0 km	nezpevněná	141 m	1 801 Kč
4	3012/211	1,8 km	nezpevněná	650 m	677 Kč
5	3012/210	1,8 km	nezpevněná	650 m	700 Kč
6	3012/118	1,8 km	nezpevněná	650 m	1 200 Kč
7	3002/113	2,2 km	zpevněná	450 m	1 900 Kč
				Průměr:	1 416 Kč

Průměrná cena stavebního pozemku v Mařaticích je 1 416 Kč/m^2. Pro lepší orientaci v tabulce slouží následující grafické zobrazení.



Graf 2: Ceny stavebních pozemků – Mařatice

Městská část Mařatice navazuje na centrum Uherského Hradiště. Všechny pozemky nacházející se v této lokalitě jsou tedy dostupné pěšky, což lze považovat za kladný prvek ovlivňující výši ceny stavebního pozemku.

Tento lze přisoudit pozemku č. 1. Lze usuzovat, že s rostoucí výměrou pozemku roste taktéž jeho kupní cena, avšak cena za m^2 s rostoucí výměrou klesá. Jednotková cena pozemku se blíží ke třem tisícům, přičemž výměra pozemku je 1839 m^2. Velikost pozemku je tedy dostačující i pro výstavbu rodinné vily se zahradou. Pěší cesta do města trvá přibližně 15 min, ačkoliv pozemek neleží přímo v centrální části.

Naopak nejnižší jednotkovou cenu mají pozemky č. 4 a 5. Nachází se v obytné části Mařatic, kde převážnou zástavbu tvoří řadové rodinné domy. Pěší dostupnost centra je taktéž 15 – 20 min. Pozemky mají vhodný tvar i velikost, avšak nevede k nim zpevněná komunikace. To je pravděpodobně hlavním faktorem snižujícím cenu. Pozemky pro příjezd jsou sice rozparcelovány a nachystány pro budoucí komunikaci, avšak prozatím nejsou ve vlastnictví města ani vlastníků pozemků stavebních, což může být překážkou. V případě nevyřešení těchto vlastnických vztahů pro příjezdovou komunikaci by bylo nutné zřízení věcného břemene chůze a jízdy na dotčených pozemcích. To obnáší další finanční výdaje pro vlastníky pozemků stavebních, kteří zaplatí za to, že mohou užívat pozemek „cizího" vlastníka pro příjezd k pozemku svému.

Pozemek č. 7 se nachází v atraktivní části, kde probíhá především výstavba rodinných vil. Cenu těchto pozemků zvyšuje především pozice. Jedná se o kopec nad Uherským Hradištěm, čemuž odpovídá i název ulice Na Vyhlídce. Současně je v blízkosti těchto nemovitostí dostupná občanská vybavenost jako, obchod s potravinami, tenisový areál s posilovnou, základní škola a školka.

Pozemky č. 2 a 3 se nacházejí v klidné lokalitě, kde se teprve zástavba vyvíjí. Dříve zde byly zahrádkářské kolonie. Příjezd k těmto pozemkům je možný taktéž jen po nezpevněné komunikaci, avšak parcela je ve vlastnictví města Uherské Hradiště. To zapříčiní vyšší jednotkové ceny, na rozdíl od pozemků č. 4 a 5 popsaných výše.

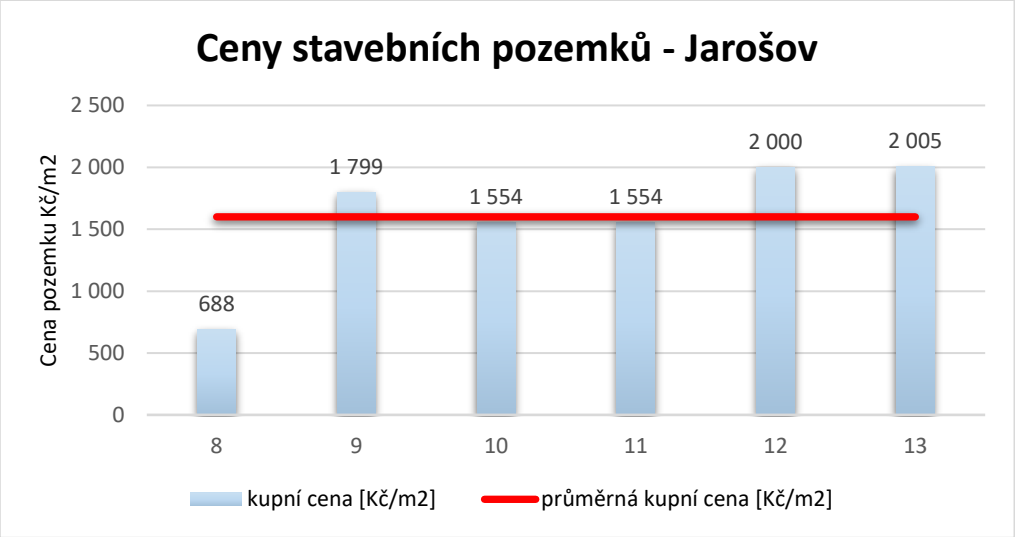
3.3.2 Základní údaje o pozemcích – městská část Jarošov u Uherského Hradiště

V katastrálním území Jarošov u Uherského Hradiště bylo vybráno celkem 6 stavebních pozemků. Základní informace o nich jsou uvedeny v následující tabulce. Kupní cenou se myslí skutečně realizovaná částka při prodeji pozemku.

Tabulka 6: Základní údaje o pozemcích – městská část Jarošov

Uherské Hradiště - katastrální území Jarošov u Uherského Hradiště					
pozemek č.	parc.č.	vzdálenost od centra	příjezd k pozemku komunikace	vzdálenost autobusové zastávky	kupní cena [Kč/m^2]
8	1196/42	4,2 km	zpevněná	760 m	688
9	1196/39	4,2 km	nezpevněná	780 m	1 799
10	1196/14	4,2 km	zpevněná	750 m	1 554
11	1196/15	4,2 km	zpevněná	700 m	1 554
12	1196/8	4,2 km	nezpevněná	700 m	2 000
13	1196/34	4,2 km	nezpevněná	720 m	2 005
				Průměr:	1 600 Kč

Průměrná cena stavebního pozemku v Jarošově je 1 600 Kč/m^2. Pro lepší orientaci v tabulce slouží následující grafické zobrazení.



Graf 3: Ceny stavebních pozemků - Jarošov

Ze severovýchodní strany navazuje na Mařatice městská část Jarošov. Po Mařaticích je druhou největší částí Uherského Hradiště. Rozkládá se podél silničního tahu na Zlín, což je výhodou z hlediska dopravní obslužnosti. Kromě městské hromadné dopravy tvoří vysokou frekvenci autobusových spojů také dálkové linky ČSAD. Na kole je Jarošov dosažitelný cca za 15 min, a to buď po cyklostezce podél silnice nebo po hrázi podél řeky Moravy. Dostupnost do centra je tedy bezproblémová.

Všechny vybrané pozemky v Jarošově leží ve stejné lokalitě, a to téměř na jeho okraji ve směru od UH. Nachází se na jedné ulici, kde se buduje nová zástavba a také nedaleko průmyslových objektů. Ulice však ještě není ve středu propojena a příjezd k pozemkům je tedy ze dvou různých stran.

Nejnižší jednotkovou cenu má pozemek č. 8, která činí 688 Kč/m^2. To je minimálně o polovinu nižší cena než u pozemků ostatních, a to i přesto, že leží na stejné ulici. Příčinu rozdílně nízké jednotkové

ceny tohoto pozemku přikládám příjezdové komunikaci. Příjezd je sice po zpevněné komunikaci, nýbrž vlastnictví je opět soukromé, nikoliv města. Stejně jako u pozemků č. 4 a 5 v Mařaticích (viz. *3.3.1 Základní údaje o pozemcích – městská část Mařatice*). Tento pozemek jako jediný z šesti vybraných má příjezd z východní strany ulice. Ostatní pozemky jsou dostupné po komunikaci ze strany západní, která je veřejná – tedy ve vlastnictví města.

Jednotková cena pozemků č. 9 – 13 se pohybuje mezi 1 500 až 2 000 Kč/m^2. Toto rozpětí je způsobeno optimální dispozicí a velikostí jednotlivých pozemků.

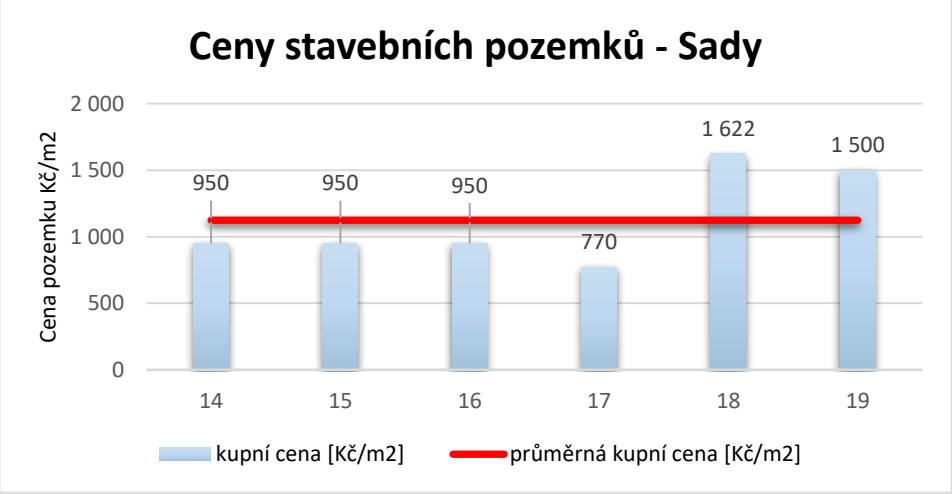
3.3.3 Základní údaje o pozemcích – městská část Sady

V katastrálním území Sady bylo vybráno celkem 6 stavebních pozemků. Základní informace o nich jsou uvedeny v následující tabulce. Kupní cena je skutečně realizovaná částka při prodeji pozemku.

Tabulka 7: Základní údaje o pozemcích - městská část Sady

Uherské Hradiště - katastrální území Sady					
pozemek č.	parc.č.	vzdálenost od centra	příjezd k pozemku komunikace	vzdálenost autobusové zastávky	kupní cena [Kč/m^2]
14	627/23	5,3 km	nezpevněná	500 m	950
15	627/24	5,3 km	nezpevněná	500 m	950
16	627/25	5,3 km	nezpevněná	500 m	950
17	627/26	5,3 km	nezpevněná	500 m	770
18	367/70	4,0 km	nezpevněná	30 m	1 622
19	367/282	4,0 km	nezpevněná	30 m	1 500
				Průměr:	1 124 Kč

Průměrná cena stavebního pozemku v Sadech je 1 124 Kč/m^2. Pro lepší orientaci v tabulce slouží následující grafické zobrazení.



Graf 4: Ceny stavebních pozemků - Sady

Městská část Sady navazuje na Uherské Hradiště a sousedí zároveň s Mařaticemi a Véskami. Sady jsou spíše venkovského charakteru. Z občanské vybavenosti se zde nachází kulturní dům, který nabízí nespočet akcí všech druhů a žánrů. Dále mateřská škola, lékař, obchod s potravinami a sídlo Slováckých vodáren a kanalizací. Převážnou část území tvoří rezidenční zástavba rodinných domů.

Stavební pozemky č. 14 – 17 se nacházejí na konci Sadů ve směru jízdy z Uherského Hradiště. V jejich blízkosti vede železniční trať a silnice E50 Brno – Trenčín. Pozemky jsou úzkého charakteru, avšak lze předpokládat jejich sloučení vzhledem ke stejnému vlastníkovi všech čtyř pozemků. Jednotková cena pozemků je 950 Kč/m^2, kromě pozemku č. 17. Odchylka cen je pravděpodobně způsobena rozdílnými požadavky původních vlastníků.

Pozemky č. 18 a 19 jsou situovány na hranici Sadů a Mařatic. V této oblasti probíhá výstavba bytových domů zvaných Sluneční terasy. Pozemky se nachází na kopci, kde je široký výhled do okolí a dobrá orientace vzhledem ke světovým stranám. Jelikož má pozemek č. 18 výměru 9994 m^2 a je umístěn na okrajové části, je vhodný pro stavby většího rozsahu. Vzhledem k okolní výstavbě se nabízí možnost využití pozemku pro další bytový dům. Tyto faktory ovlivňují výši ceny stavebního pozemku. Jednotková cena činí 1 622 Kč/m^2.

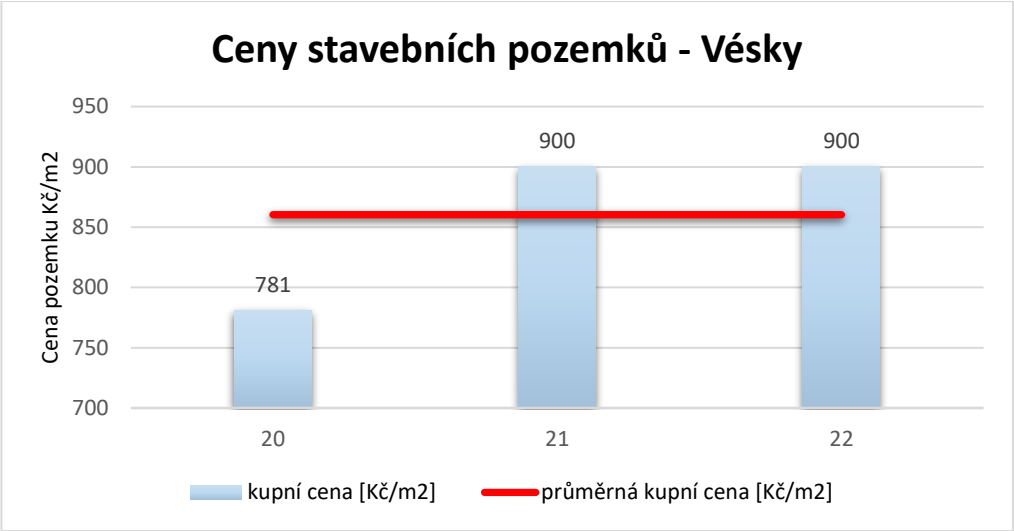
3.3.4 Základní údaje o pozemcích – městská část Vésky

V katastrálním území Vésky byly vybrány celkem 3 stavební pozemky. Základní informace jsou uvedeny v následující tabulce. Kupní cenou je skutečně realizovaná částka při prodeji pozemku.

Tabulka 8: Základní údaje o pozemcích - městská část Vésky

Uherské Hradiště - katastrální území Vésky					
pozemek č.	parc.č.	vzdálenost od centra	příjezd k pozemku komunikace	vzdálenost autobusové zastávky	kupní cena [Kč/m^2]
20	526/9	5,5 km	zpevněná	20 m	781
21	412/2	4,7 km	zpevněná	400 m	900
22	413/3	4,7 km	zpevněná	400 m	900
				Průměr:	860 Kč

Průměrná cena stavebního pozemku ve Véskách je 860 Kč/m^2. Pro lepší orientaci v tabulce slouží následující grafické zobrazení.



Graf 5: Ceny stavebních pozemků - Vésky

Městská část Vésky navazuje na Mařatice a Sady. Vésky jsou taktéž spíše venkovského charakteru. Převážnou část území tvoří rezidenční zástavba rodinných domů. Na jižní straně lemuje Vésky silnice E50 Brno – Trenčín a železniční trať. Z občanské vybavenosti se ve Véskách nachází pobočka knihovny Bedřicha Beneše Buchlovana, kulturní zařízení, základní škola pro první stupeň a azylový dům pro matky s dětmi. Působí zde také sbor dobrovolných hasičů. Co se týká obchodních domů a pracovních možností, je nutno dojíždět do okolních měst a obcí.

Nejnižší jednotková cenu, která činí 781 Kč/m^2, je u pozemku č. 20. Rozdíl mezi jednotkovými cenami ale není příliš markantní. Pokles jednotkové ceny je způsoben rozsáhlou výměrou pozemku. Leží po pravé straně komunikace vedoucí ze Sadů do Vések, v okolí jsou pole a začíná zástavba rodinných domů.

Další dvě jednotkové kupní ceny jsou totožné. Jedná se o pozemky, které spolu sousedí a jsou situovány na konci Vések ve směru od UH. K pozemkům vede zpevněná komunikace. Od autobusové zastávky jsou vzdáleny přibližně 400 m, kde frekvence dopravních spojů do centra UH je kolem 30 min. Jednotková cena za tyto pozemky je 900 Kč/m^2.

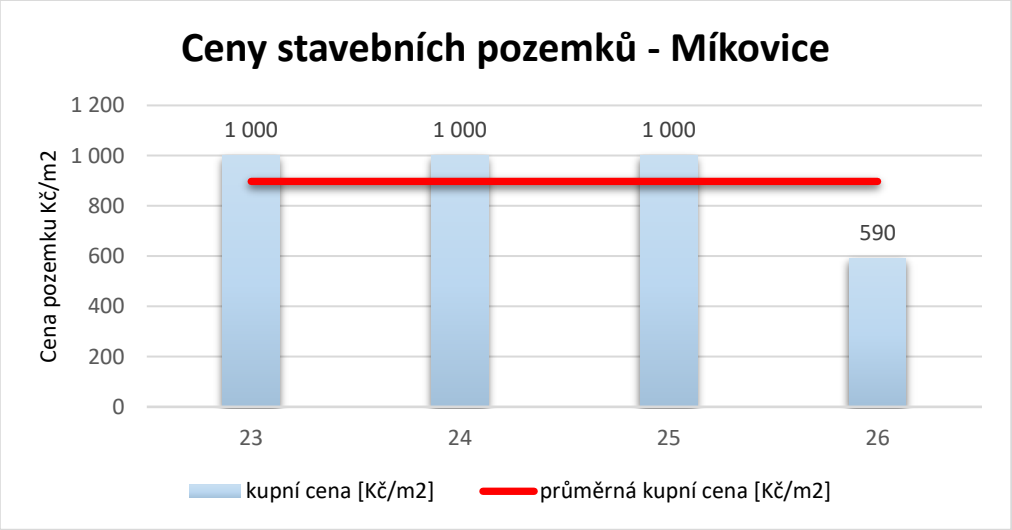
3.3.5 Základní údaje o pozemcích – městská část Míkovice nad Olšavou

V katastrálním území Míkovice nad Olšavou byly vybrány celkem 4 stavební pozemky. Základní informace o nich jsou uvedeny v následující tabulce. Kupní cenou je skutečně realizovaná částka při prodeji pozemku.

Tabulka 9: Základní údaje o pozemcích - městská část Míkovice

Uherské Hradiště - katastrální území Míkovice nad Olšavou					
pozemek č.	parc.č.	vzdálenost od centra	příjezd k pozemku komunikace	vzdálenost autobusové zastávky	kupní cena [Kč/m^2]
23	803/138	6,1 km	zpevněná	590 m	1 000
24	803/140	6,1 km	zpevněná	590 m	1 000
25	803/141	6,1 km	zpevněná	590 m	1 000
26	719	5,1 km	zpevněná	480 m	590
				Průměr:	898 Kč

Průměrná cena stavebního pozemku v Míkovicích je 898 Kč/m^2. Pro lepší orientaci v tabulce slouží následující grafické zobrazení.



Graf 6: Ceny stavebních pozemků – Míkovice

Městská část Míkovice je nejvzdálenější od Uherského Hradiště. Stejně jako Sady a Vésky má spíše venkovský charakter. Od Vések jsou odděleny zmíněnou železniční tratí, silnicí a řekou Olšavou. I v Míkovicích je pobočka knihovny Bedřicha Beneše Buchlovana, mateřská školka, hřiště a kulturní dům. Na rozdíl od všech ostatních částí Uherského Hradiště je v těsné blízkosti Míkovic les.

Nejnižší jednotkovou cenu, která je o polovinu nižší než jednotková cena pozemků ostatních, má pozemek č. 26. Cena za m^2 tohoto pozemku je 590 Kč. Tento pozemek je však více než 2x větší než pozemky ostatní. Nachází se na okraji Míkovic. Z této městské části lze za veškerou občanskou vybaveností a prací dojíždět nejen do Uherského Hradiště, ale také do bližšího města zvaného Kunovice.

Zbylé tři pozemky mají úzký charakter, avšak předpokládá se jejich sloučení, vzhledem ke stejnému vlastníkovi všech těchto tří pozemků. Jejich jednotková cena činí 1 000 Kč/m^2. Vzdálenost

autobusové zastávky od pozemků je přibližně 600 m, což je negativní okolnost. Výhodou je pak klidná lokalita a nedaleká příroda.

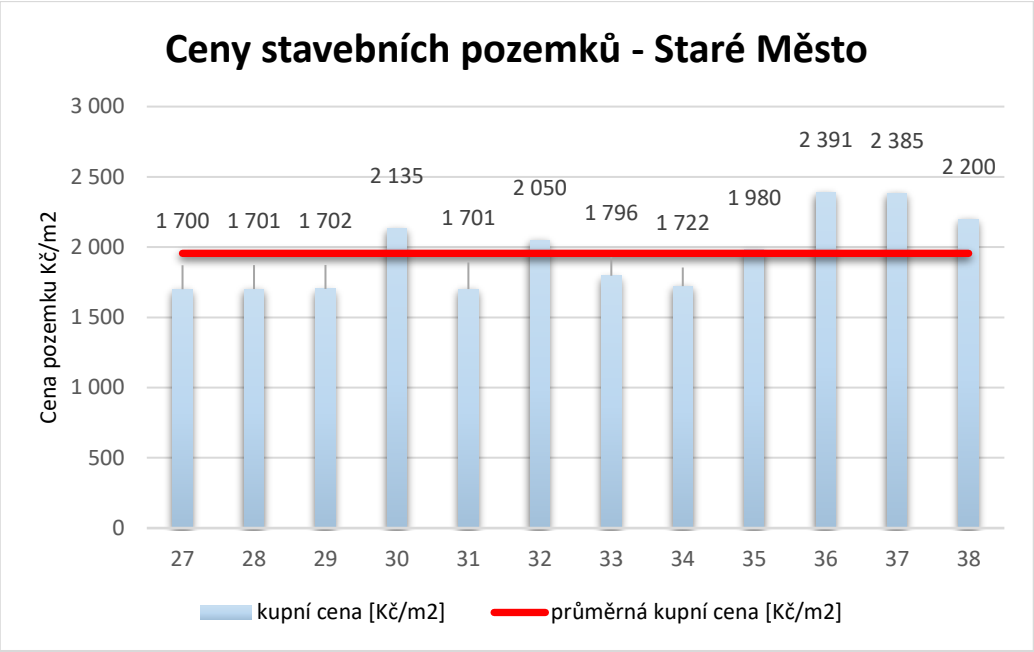
3.3.6 Základní údaje o pozemcích – město Staré Město u Uherského Hradiště

V katastrálním území Staré Město u Uherského Hradiště bylo vybráno celkem 12 stavebních pozemků. Základní informace jsou uvedeny v následující tabulce. Kupní cenou se myslí skutečně realizovaná částka při prodeji pozemku.

Tabulka 10: Základní údaje o pozemcích - město Staré Město u Uherského Hradiště

Uherské Hradiště - katastrální území Staré Město u Uherského Hradiště						
pozemek č.	parc.č.	vzdálenost od centra SM	vzdálenost od centra UH	příjezd k pozemku komunikace	vzdálenost autobusové zastávky	kupní cena [Kč/m^2]
27	203/1	0,5 km	1,7 km	zpevněná	180 m	1 700
28	2561/18	1,4 km	3,0 km	zpevněná	150 m	1 701
29	2561/19	1,4 km	3,0 km	zpevněná	130 m	1 702
30	2561/20	1,4 km	3,0 km	zpevněná	120 m	2 135
31	2561/21	1,4 km	3,0 km	zpevněná	110 m	1 701
32	2561/23	1,4 km	3,0 km	zpevněná	90 m	2 050
33	2561/24	1,4 km	3,0 km	zpevněná	90 m	1 796
34	2561/25	1,4 km	3,0 km	zpevněná	70 m	1 722
35	2561/27	1,4 km	3,0 km	zpevněná	80 m	1 980
36	2561/29	1,4 km	3,0 km	zpevněná	50 m	2 391
37	2561/31	1,4 km	3,0 km	zpevněná	50 m	2 385
38	2561/32	1,4 km	3,0 km	zpevněná	30 m	2 200
					Průměr:	1 955 Kč

Průměrná cena stavebního pozemku ve Starém Městě u Uherského Hradiště je 1 955 Kč/m^2. Pro lepší orientaci v tabulce slouží následující grafické zobrazení.



Graf 7: Ceny stavebních pozemků - Staré Město

Ze všech vybraných 12 pozemků ve Starém Městě se pouze jeden pozemek nachází mimo návrhovou plochu smíšeného bydlení dle územního plánu a to pozemek č. 27. Jedná se o pozemek nezastavěný, který je zahrnut v ploše individuálního bydlení. Tento pozemek se nachází ve středu Starého Města, mezi stávající zástavbou rodinného bydlení. Jeho pozice z hlediska občanské vybavenosti je tedy velmi výhodná. K pozemku vede zpevněná komunikace ve vlastnictví města. V okolí se nachází MěÚ Staré Město, drogerie, posilovna, nákupní centrum, hřbitov nebo koryto řeky Moravy, které odděluje SM od UH. Tento pozemek jako jediný ze všech nezastavěných stavebních pozemků, které jsou předmětem této práce, se nachází v **zóně s nízkým rizikem povodně**. Tomuto území se říká tzv. území 100-leté vody. Cena za m^2 tohoto pozemku je 1 700 Kč, což je srovnatelné s pozemky ostatními. Záplavová zóna sice negativně působí na cenu pozemku, avšak riziko povodně je nízké, a naopak poptávku zvyšuje jeho poloha a blízká dostupnost občanské vybavenosti. Pozice pozemku není výhodná pouze z hlediska dostupnosti centra Starého Města, nýbrž i Uherského Hradiště, jak je patrné z tabulky 10. Vzdálenost do centra UH je přibližně 1,7 km, což je srovnatelné se vzdáleností pozemků od centra v městské části Mařatice.

Pozemky č. 28 – 38 se nacházejí na severozápadě, při výjezdu z města směrem na Velehrad. Jedná se o rozparcelovanou oblast návrhové plochy smíšeného bydlení. Je zde již vybudována zpevněná komunikace, která zajišťuje příjezd k veškerým pozemkům. V oblasti jsou taktéž vybudovány inženýrské sítě, a proto můžeme tuto část považovat za plně připravenou pro výstavbu rodinných a bytových domů. Rozptyl cen těchto pozemků je způsoben jednotlivými dispozicemi pozemků, jejich velikostí a možností různé rozmanitosti výstavby na nich. Frekvence autobusů směřujících do centra SM nebo UH je přibližně

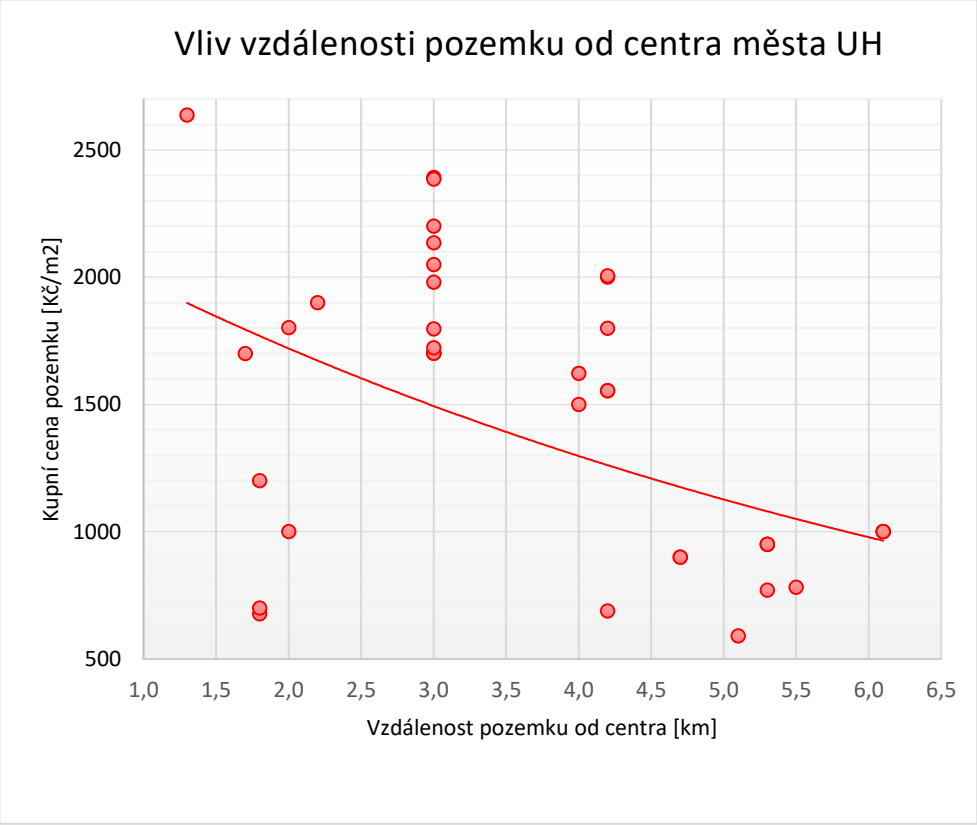
půl hodiny, přičemž autobusová zastávka je od pozemků vzdálená do 200 m. Z občanské vybavenosti v okolí najdeme sport centrum Rybníček, koupaliště, restaurace, střední odbornou školu zemědělskou a gymnázium nebo třeba minizoo. Za kulturními zařízeními apod. je nutno dojíždět.

3.4 ANALÝZA VLIVŮ PŮSOBÍCÍCH NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ V UHERSKÉM HRADIŠTI A VE STARÉM MĚSTĚ

Faktorů ovlivňujících cenu stavebních pozemků je mnoho. Otázkou je, které jsou individuální, a které lze považovat za obecné. Následující kapitola pojednává podstatných obecných vlivech, které by mohly ovlivňovat většinu potenciálních kupujících v předmětných lokalitách.

3.4.1 Poloha pozemku vzhledem k centru města

Poloha pozemku hraje významnou roli, ačkoliv každý člověk může vyhledávat a upřednostňovat něco jiného. Někdo může toužit po bydlení na samotě u lesa, jiný v centru města. Sportovci a milovníci přírody se orientují spíše na klidné okraje obcí v blízkosti sportovních areálů, zatímco jiní vyhledávají ruch města a oblasti, kde se pořád něco děje. Důležité je také bezproblémové obyvatelstvo v okolí, jelikož konfliktní spoluobčané a problémové skupiny působí negativně na své okolí.



Graf 8: Vliv vzdálenosti pozemku od centra města UH

V grafu je uvedena závislost polohy pozemku na jeho ceně, a to v jednotlivých částech Uherského Hradiště a ve Starém Městě. Vzdálenost je posouzena vzhledem k centru Uherského Hradiště, a to i ve Starém Městě, jelikož v UH je lepší občanská vybavenost, která je vyhledávána i občany SM. Nejen tady, ale i v městských částech Uherského Hradiště jako jsou Jarošov, Sady, Vésky a Míkovice je občanská vybavenost pouze částečná, což je samozřejmě také rozhodujícím faktorem při výběru pozemku.

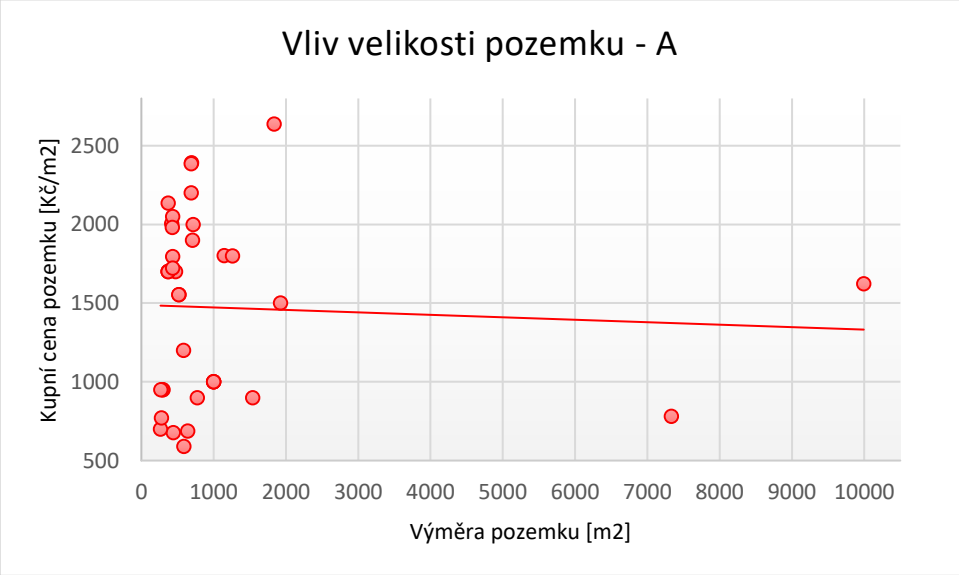
Jak je patrné, spojnice trendu je exponenciální a klesá. Z grafu tedy můžeme usoudit, že s rostoucí vzdáleností pozemku od centra města klesá jeho kupní cena. Lidé ze vzdálenějších částí musí do okresního města dojíždět, ať za prací, vzděláním, službami a obchody či za zábavou.

Hodnocení: Vzdálenost pozemku od centra města **má vliv na cenu stavebních pozemků**. Za srovnatelný vliv dle vyhlášky můžeme považovat znak 3 *Poloha pozemku v obci* v indexu polohy.

3.4.2 Velikost pozemku

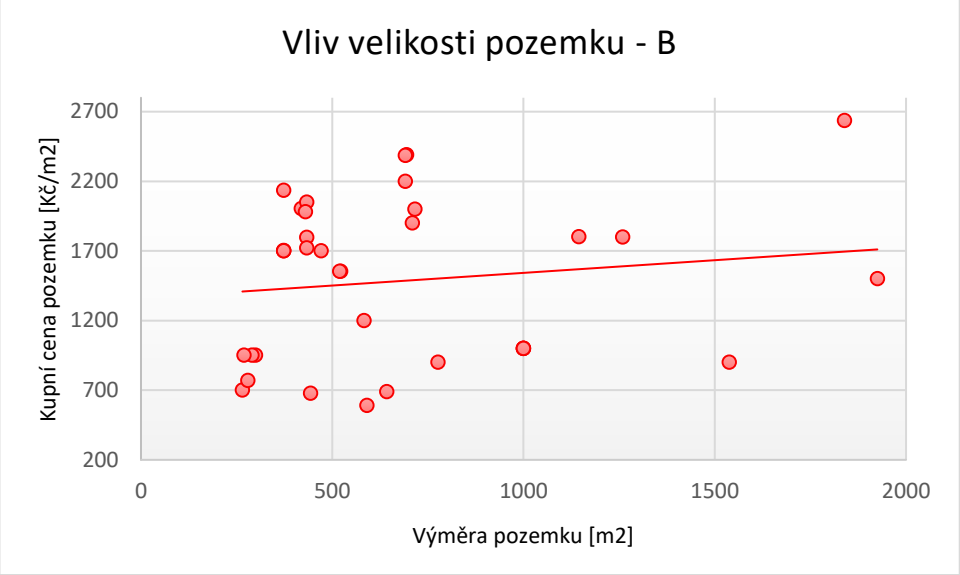
Výměra pozemku je uváděna v m^2 a její hodnota je platná dle katastru nemovitostí. Velikost pozemku má vliv na jeho využitelnost. Pokud je pozemek příliš malý, může být komplikací pro výstavbu z hlediska odstupových vzdáleností od hranic pozemku. Většinou platí, že s rostoucí výměrou pozemku roste také jeho cena. Pro stavbu standardních rodinných domů lze považovat za ideální a dostačující rozlohu pozemku 700 – 1000 m^2.

Následující grafy znázorňují vliv velikosti pozemku na jeho cenu. Graf A (graf č. 9) obsahuje hodnoty velikosti pozemku a jednotkové kupní ceny všech 38 předmětných pozemků. Zde pozorujeme lineární závislost mírně klesající, což je způsobeno dvěma pozemky o výměře 7331 a 9994 m^2.



Graf 9: Vliv velikosti pozemku – A

Z grafu B (graf č. 10) byly vyloučeny odlehlé hodnoty. To znamená, že dva pozemky o největších výměrách nejsou zahrnuty do následujícího grafického znázornění. Spojnice trendu má opět lineární charakter, avšak změnila sklon. S rostoucí výměrou pozemku roste také jeho kupní cena.



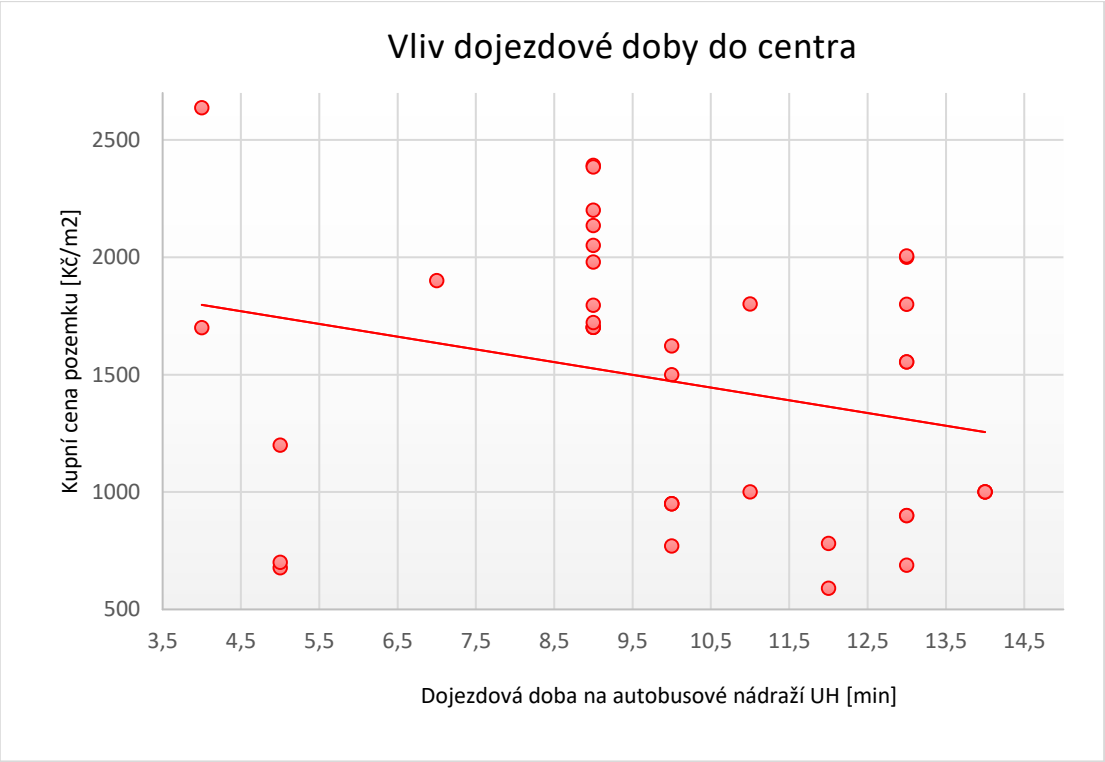
Graf 10: Vliv velikosti pozemku - B

Sjednocením těchto grafů získáme následující výsledek. Cena roste s výměrou, ale pouze v určitém rozmezí. Jakmile je toto rozmezí překročeno, jednotková cena pozemku klesá. Z grafu lze vyčíst, že cenové špičky dosahují pozemky o výměře mezi 400 – 700 m^2.

Hodnocení: V přepočtu kupní ceny za m^2 jsou nejdražší pozemky střední velikosti. Velikost pozemku tedy **má vliv na jednotkovou kupní cenu pozemků**, ale nejedná se o lineární závislost pouze rostoucí/klesající. Za srovnatelný vliv dle vyhlášky můžeme považovat znak 1 *Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku* v indexu omezujících vlivů.

3.4.3 Dojezdová doba autobusových spojů do centra

Pro hodnocení tohoto vlivu byla uvažována dojezdová doba do centra z jednotlivých nejbližších zastávek u pozemků. Dojezdová doba a frekvence spojů byly zjištěny z internetového jízdního řádu www.idos.cz. Parametry byly hledány pro spoje jedoucí v 7 hodin ráno na autobusové nádraží v Uherském Hradišti. Tento vliv úzce souvisí se vzdáleností pozemku od centra. Dá se předpokládat, že čím menší vzdálenost do centra, tím kratší dojezdová doba.



Graf 11: Vliv dojezdové doby do centra

Graf č. 11 potvrzuje výše uvedené. Spojnice trendu má lineární klesající charakter. S rostoucím časem stráveným v hromadné dopravě klesá cena stavebních pozemků.

Dnes si auto může dovolit spousta lidí, takže frekvence a doba jízdy hromadných dopravních prostředků nehraje tak významnou roli, jak tomu mohlo být dříve. Tento faktor tedy není z hlediska vlivu na cenu stavebního pozemku pro bydlení významný.

Hodnocení: Doba potřebná pro příjezd do centra města **má vliv na cenu stavebních pozemků**. Tento vliv není ve vyhlášce zahrnut. Vyhláška řeší pouze přítomnost MHD a vzdálenost zastávky od pozemků.

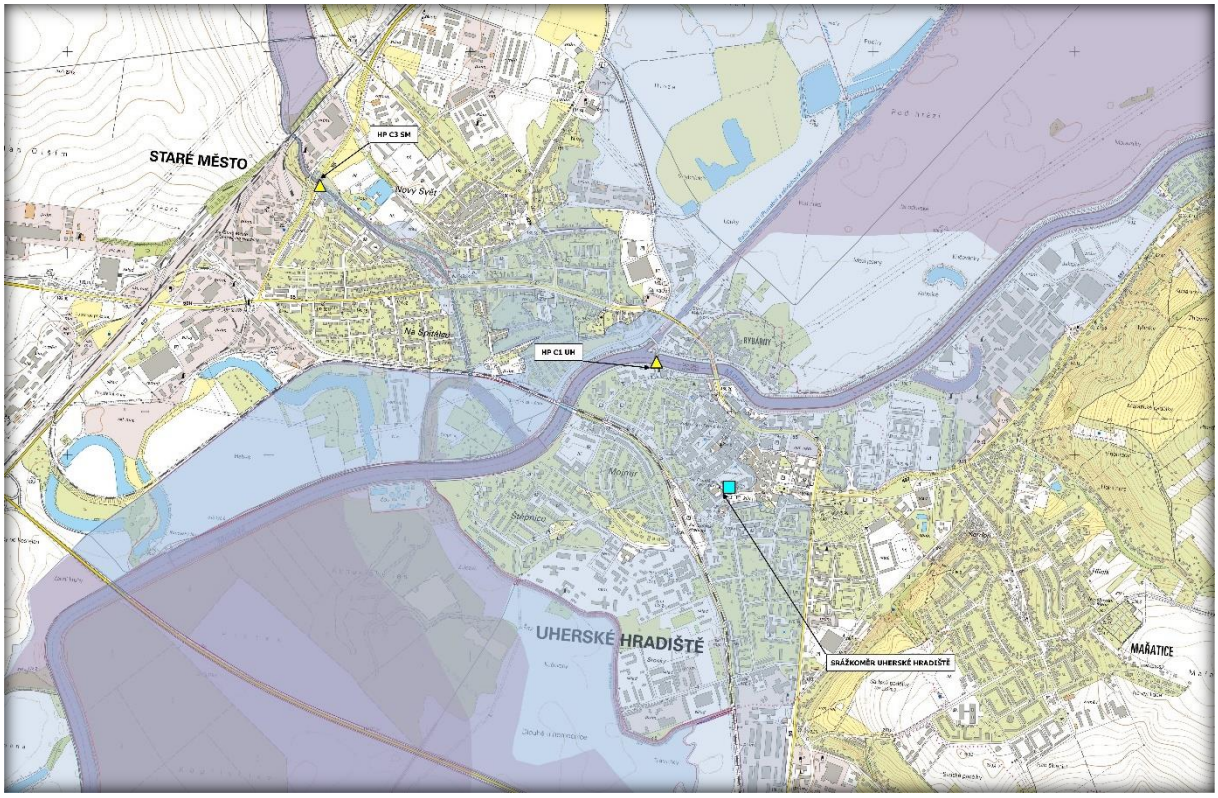
3.4.4 Povodňové riziko

Tento vliv byl hodnocen na základě toho, zda pozemek spadal do území tzv. 5ti-leté vody, 20ti-leté vody nebo 100-leté vody. Toto označení znázorňuje to, že se například za 1000 let vyskytnou záplavy v daném území 10x. Zda se pozemek nachází v záplavové oblasti bylo zjištěno na portálu www.dppcr.cz, což je digitální povodňový plán české republiky. Ačkoliv byly v Uherském Hradišti i ve Starém Městě devastující záplavy a nejen jednou, není tato živelná pohroma odstrašující pro nové občany. Dalo by se říci, že větší strach z povodní mají stávající obyvatelé těchto měst, kteří pohromu zažili. Také se zde od roku 1997 vybudovala protipovodňová opatření, čímž se riziko snížilo.

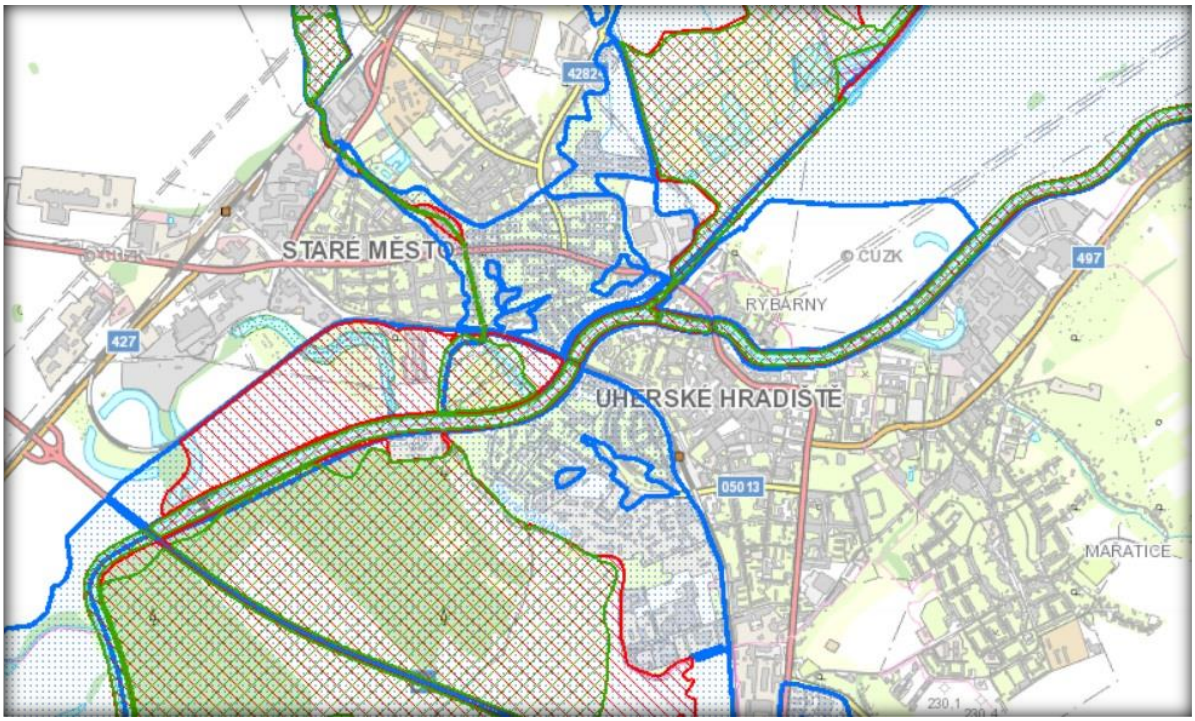
Vzhledem k tomu, že ze všech 38 hodnocených pozemků v UH a SM se v záplavovém území nachází pouze jeden pozemek, není zapotřebí grafického znázornění.

Hodnocení: Pouze 1 z 38 vybraných pozemků leží v záplavovém území, povodně tedy v tomto případě **nemají vliv na cenu předmětných stavebních pozemků,** kterými se zabývá tato diplomová práce. Toto hodnocení dle mého názoru není přespříliš vypovídající, vzhledem k chybějícím (prodávaným) pozemkům v záplavových oblastech. V případě, že by databáze obsahovala dostatečné množství pozemků v oblastech ohrožených i neohrožených povodněmi, dalo by se o vlivu na kupní cenu hovořit. Výsledky více vypovídají o tom, že se lidé nebojí do těchto lokalit nastěhovat. Důvěřuje se protipovodňovým opatřením a také klimatickým podmínkám, které jsou v posledních letech velmi suché. Možná i to by mělo být spíše odstrašující. Pokud přijde jakýkoliv nárůst vody, léta suchá půda ji nebude schopna vstřebat.

Následující obrázky srovnávají záplavové území v roce 2012 a dnes (květen 2019).



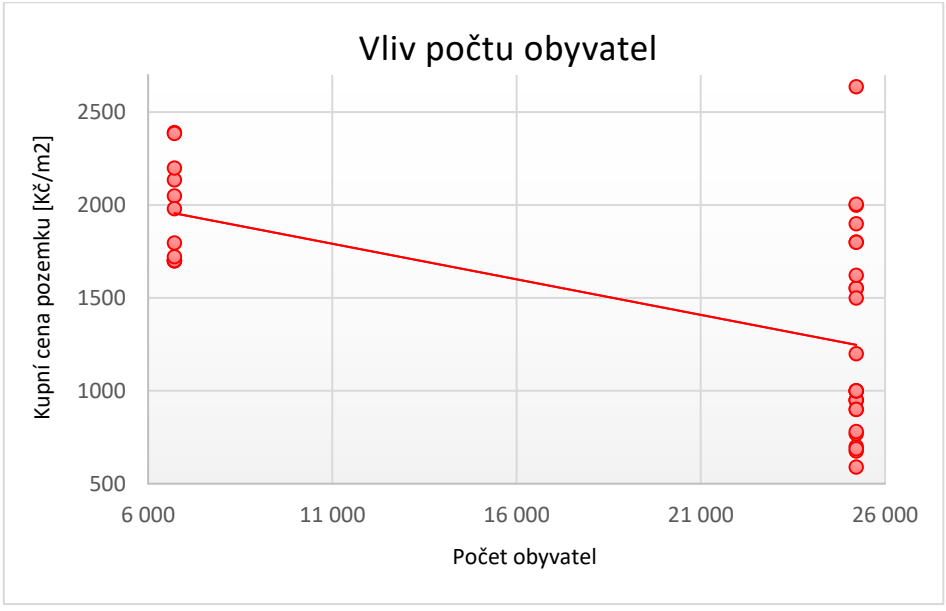
Obrázek 16: Záplavová oblast v roce 2012 [17]



Obrázek 17: Záplavová oblast v roce 2019 [18]

3.4.5 Zalidnění obce

Dále bylo zkoumáno, zda má na cenu pozemku vliv počet obyvatel. Tento vliv je posuzován pouze z hlediska obou měst, nikoliv městských částí. Staré město má rozlohu přibližně 21 km^2, na které žije 6 716 obyvatel. Pokud uvážíme hustotu obyvatel, pak na jeden km^2 připadá 320 občanů. Rozloha Uherského Hradiště je téměř totožná, avšak počet obyvatel je téměř 4x vyšší. V Uherském Hradišti žije 25 215 obyvatel, což znamená 1200 občanů na km^2.



Graf 12: Vliv počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků

Na grafu č. 12 je znázorněn vliv počtu obyvatel. Tyto hodnoty však nejsou příliš vypovídající. Graf ukazuje, že pozemky v míň osídleném městě jsou dražší než pozemky v městě okresním. Tomuto výsledku nelze přikládat velkou váhu, jelikož ve Starém Městě jsou to pozemky v rozparcelované oblasti s vhodnými dispozicemi a dostatečné velikosti. Výsledky pro Uherské Hradiště jsou rozptýleny v široké škále kupní ceny. To je způsobeno zahrnutím všech městských částí do výběru i přesto, že jejich charakteristika (způsob bydlení, občanská vybavenost, umístění) je značně rozdílná.

Hodnocení: Z předmětné databáze pozemků nelze vyvodit jednoznačný závěr, avšak lze se domnívat, že z hlediska zasídlení jsou pro obyvatele lukrativnější klidná místa s větším soukromím spíše venkovského charakteru, za která jsou ochotni si připlatit. Nutno podotknout, že i okrajové části těchto měst jsou pořád relativně blízko centru okresního města, tudíž i relativně blízko veškeré občanské vybavenosti.

3.4.6 Inženýrské sítě

Stanovisko o existenci inženýrských sítí v daném místě lze zjistit u dodavatelů, kteří tyto sítě provozují. Ideální variantou je možnost napojení pozemku na stávající inženýrské sítě vedoucí v jeho blízkosti. Jestliže nelze pozemek na stávající sítě napojit, stavba rodinného domu se prodraží. Cena za vybudování sítí se odvíjí od vzdálenosti napojení. Inženýrské sítě na pozemku mohou být také nepříznivým faktorem, pokud přes pozemek vedou hlavní tahy inženýrských sítí. Ty mají zpravidla ochranná pásma, která hodnotu pozemku snižují.

Hodnocení: V Uherském Hradišti i ve Starém Městě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě. Taktéž lze všech 38 předmětných pozemků na stávající sítě napojit. Vzhledem k různým kupním cenám za jednotlivé pozemky lze konstatovat, že tento faktor **nemá vliv na výši kupní ceny v těchto lokalitách.**

To, že vybudování inženýrských sítí je nákladné, potvrzuje i oceňovací vyhláška. Dle § 4 odstavce 2 se základní cena upravená nezastavěných stavebních pozemků vynásobí koeficientem 0,8 v případě, že k hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě. Taktéž jsou zohledněny ve znaku O_4 Technické infrastruktury obce pro úpravu základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných a ve znaku P_4 indexu polohy.

3.4.7 Vlastnické vztahy

Hodnota pozemku je také ovlivněna aspekty, které se týkají právních vztahů. V praxi může dojít k omezení vlastnického práva. Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny například v případě, že je nelze odkoupit. Vlastník nemovitosti je potom povinen něco trpět, činit nebo se něčeho zdržet ve prospěch jiné osoby. Může se jednat o věcné břemeno užívání nebo třeba chůze a jízdy. Například při koupi

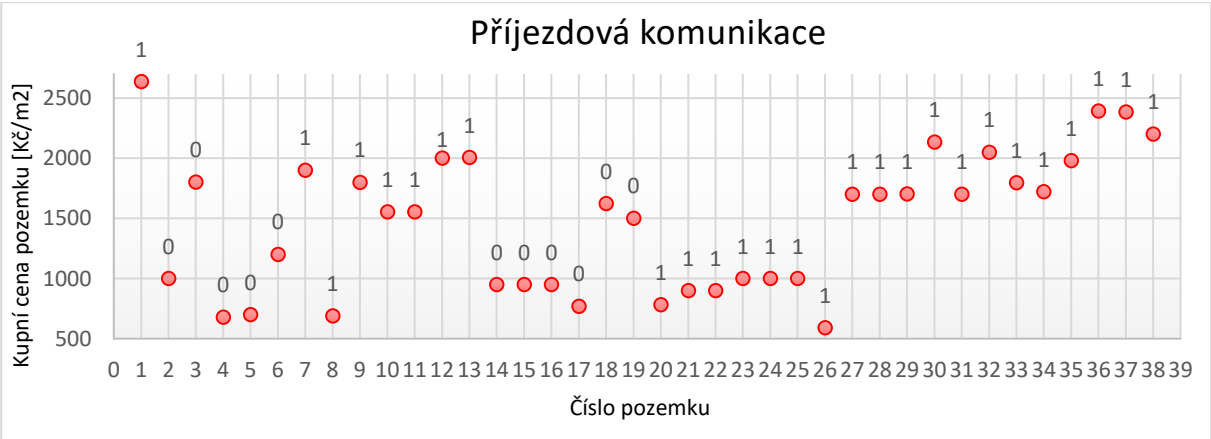
stavebního pozemku, ke kterému nevede veřejná komunikace, je nutné zřídit věcné břemeno jízdy, které umožní příjezd k vlastnímu pozemku, po pozemcích cizích. Věcná břemena tedy negativně ovlivňují hodnotu pozemku a přecházejí s vlastnictvím nemovitosti na nabyvatele.

Hodnocení: V některých případech se tato skutečnost u pozemků vyskytla. Konkrétně u pozemků v Mařaticích a Jarošově lze tomuto vlivu přisuzovat velkou váhu ovlivňující výši ceny pozemku. Jedná se o pozemky č. 4 a 5 v městské části Mařatice a pozemek č. 8 v části Jarošov. Pokles ceny je téměř o polovinu, na rozdíl od ostatních pozemků v těchto lokalitách. Může se tedy vyvodit závěr, že vlastnické vztahy se do ceny stavebních pozemků promítly a **mají vliv na výši kupní ceny.** Ve vyhlášce jsou vlastnické vztahy a jiná omezení řešeny ve znacích P1 – P6 indexu trhu a znacích P1 – P6 indexu omezujících vlivů.

3.4.8 Příjezd k pozemku, parkování

Vzhledem k narůstajícímu počtu osobních automobilů začíná být parkování problematické. Parkovací plochy před rodinnými a bytovými domy jsou přeplněné a lidé mnohdy parkují stovky metrů od domu a tedy ocení příjezd k domu po zpevněné komunikaci a parkování na pozemku.

Hodnocení: Všechny pozemky kromě pozemků ležících v části Míkovice mají možnost parkování na pozemku. Příjezdové komunikace k pozemkům jsou zpevněné i nezpevněné. Na následujícím grafu jsou znázorněny všechny pozemky, přičemž hodnota 0 značí pozemek s nezpevněnou příjezdovou komunikací a hodnota 1 pozemek s komunikací zpevněnou. Pozemky bez příjezdové komunikace se v posuzovaných lokalitách nevyskytují. Při porovnání hodnot v grafu lze vyčíst, že pozemky s číslem 1 se objevují spíše ve vyšších cenových oblastech na rozdíl od pozemků s číslem 0. Z grafu tedy vyplývá, že povrchová úprava příjezdové komunikace **má malý vliv na výši kupní ceny stavebních pozemků.** U zpevněných komunikací je větší pravděpodobnost, že budou veřejné – ve vlastnictví města (viz. předchozí kapitola *3.4.7 Vlastnické vztahy*)



Graf 13: Vliv příjezdové komunikace na cenu stavebních pozemků

3.5 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

Tabulka 11: Analýza výsledků - Uherské Hradiště

Analýza výsledků - Uherské Hradiště						
pozemek č.	**lokalita**	**výměra [m^2]**	**kupní cena [Kč/m^2]**	**cena zjištěná [Kč/m^2]**	**rozdíl (kupní - zjištěná) [Kč/m^2]**	**rozdíl cen [%]**
1	Mařatice	1839	2637	1318	1319	**50,02**
2	Mařatice	1000	1000	1305	-305	**23,37**
3	Mařatice	1144	1801	1213	588	**32,65**
4	Mařatice	443	677	1318	-641	**48,63**
5	Mařatice	265	700	1318	-618	**46,89**
6	Mařatice	583	1200	1318	-118	**8,95**
7	Mařatice	709	1900	1344	556	**29,26**
8	Jarošov	642	688	1331	-643	**48,31**
9	Jarošov	1259	1 799	1331	468	**26,01**
10	Jarošov	522	1 554	1331	223	**14,35**
11	Jarošov	519	1 554	1331	223	**14,35**
12	Jarošov	716	2 000	1331	669	**33,45**
13	Jarošov	419	2 005	1331	674	**33,62**
14	Sady	299	950	1278	-328	**25,67**
15	Sady	290	950	1278	-328	**25,67**
16	Sady	269	950	1278	-328	**25,67**
17	Sady	279	770	1278	-508	**39,75**
18	Sady	9994	1 622	1385	237	**14,61**
19	Sady	1925	1 500	1291	209	**13,93**
20	Vésky	7331	781	1423	-642	**45,12**
21	Vésky	1538	900	1305	-405	**31,03**
22	Vésky	776	900	1292	-392	**30,34**
23	Míkovice	433	1 000	1279	-279	**21,81**
24	Míkovice	756	1 000	1279	-279	**21,81**
25	Míkovice	702	1 000	1279	-279	**21,81**
26	Míkovice	1927	590	1265	-675	**53,36**
Průměr:			**1 247 Kč/m2**	**1 309 Kč/m2**		**30,02**

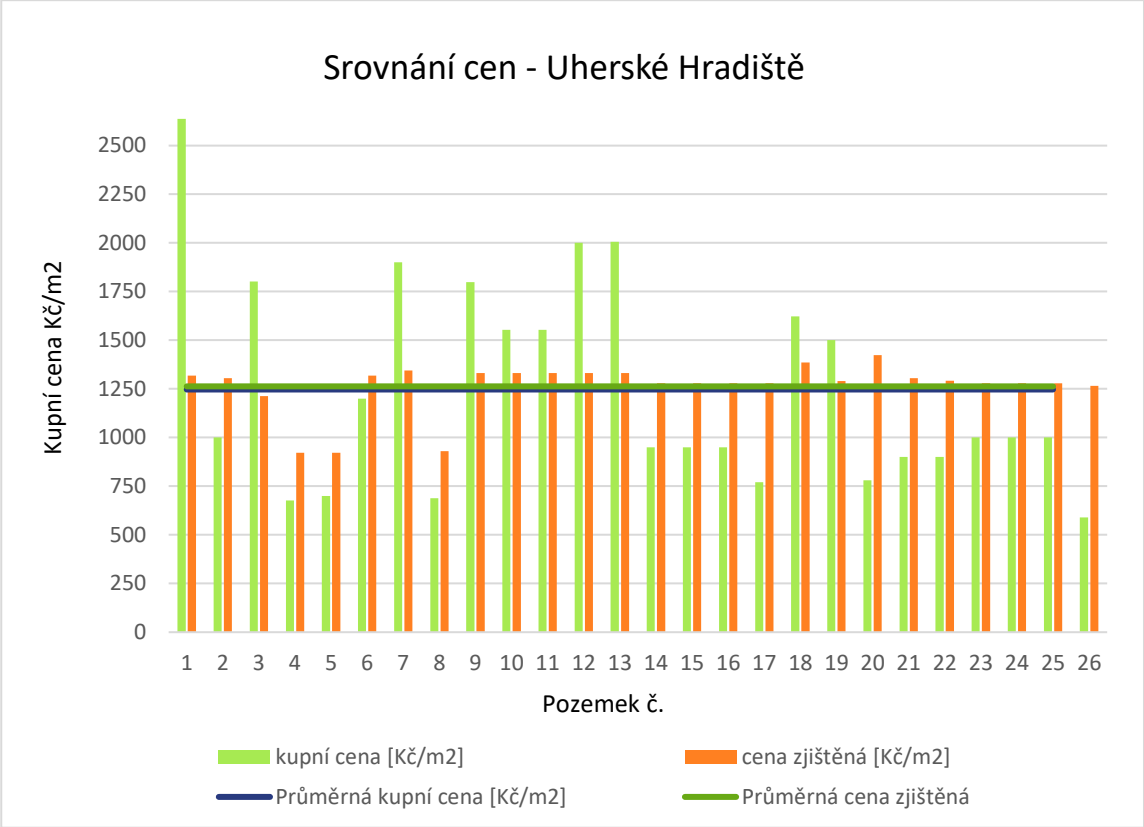
Poznámky: *kupní cena = skutečně realizovaná cena při prodeji pozemku*
cena zjištěná = cena zjištěná z ocenění pozemků vyhláškou

Barevné označení - rozdíl cen v %: ***černá*** *= kupní cena je* ***vyšší*** *než cena zjištěná*
modrá *= kupní cena je* ***nižší*** *než cena zjištěná*

Průměrná kupní cena nezastavěných stavebních pozemků v Uherském Hradišti je 1 247 Kč/m^2. Pro ceny zjištěné oceněním dle vyhlášky činí průměr 1 309 Kč/m^2. To je přibližně 5-ti procentní rozdíl. Z tabulky vyplývá, že všechny pozemky v městských částech Míkovice a Vésky, ale také převážná část pozemků v Sadech mají vyšší cenu zjištěnou než cenu skutečně zaplacenou při prodeji/koupi pozemku. Je to způsobeno neatraktivností jednotlivých městských částí a umístěním pozemků vzhledem k centru města. I v částech Mařatice a Jarošov se nachází pozemky s nižší kupní cenou, než je cena zjištěná.

Procentuální rozdíl těchto cen u pozemků č. 4, 5 a 8 se blíží téměř 50 %. Pokles kupních cen je způsoben soukromým vlastnictvím příjezdových cest k pozemkům. Značný rozdíl je také způsoben nezahrnutím tohoto vlivu do ocenění dle vyhlášky. V případě jeho uvážení, by se změnila hodnota znaku P_6 *Ostatní neuvedené* v indexu omezujících vlivů ze zařazení *II. Bez dalších vlivů* do zařazení *I. Vlivy snižující cenu*. Tomuto znaku je možné přiřadit maximálně hodnotu -0,3. Následně by jednotková cena klesla z 1 318 Kč/m^2 na 922 Kč/m^2, což už je více vypovídající a více blížící se ceně kupní. Totéž platí i pro pozemek č. 8 v Jarošově.

Následující graf znázorňuje již opravené, výše zmíněné skutečnosti. Průměrná cena zjištěná z ocenění dle vyhlášky klesne na 1257 Kč/m^2, čímž se hodnoty průměrů téměř srovnají.



Graf 14: Srovnání cen - Uherské Hradiště

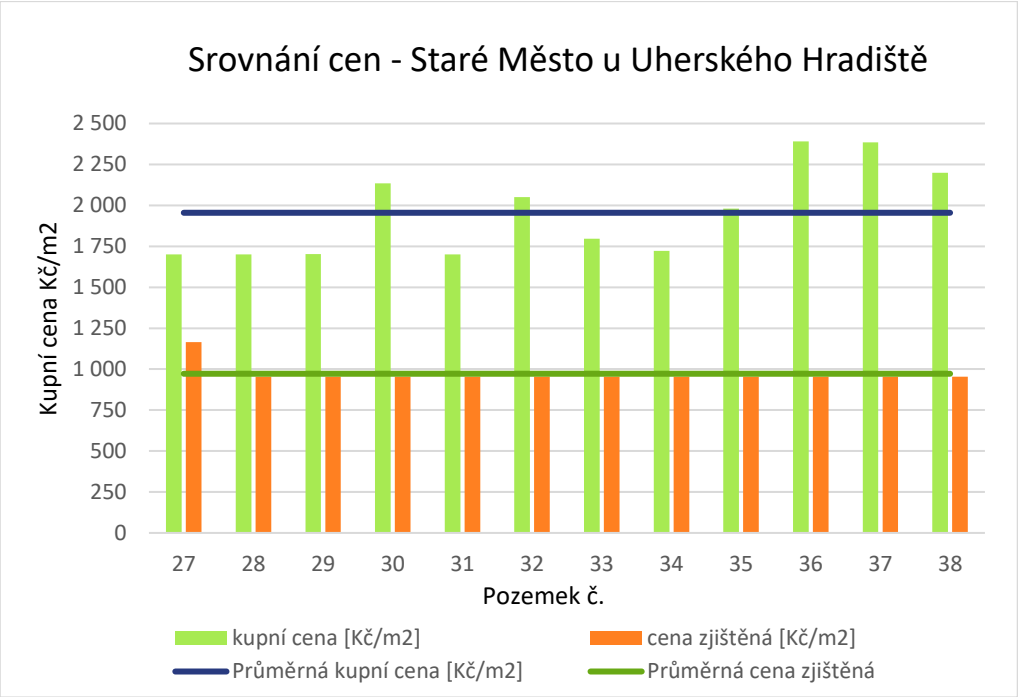
Tabulka 12: Analýza výsledků - Staré Město u Uherského Hradiště

Analýza výsledků - Staré Město u Uherského Hradiště						
pozemek č.	**lokalita**	**výměra [m^2]**	**kupní cena [Kč/m^2]**	**cena zjištěná [Kč/m^2]**	**rozdíl (kupní - zjištěná) [Kč/m^2]**	**rozdíl cen [%]**
27	Staré Město	471	1 700	1166	534	**31,41**
28	Staré Město	373	1 701	954	747	**43,92**
29	Staré Město	373	1 702	954	748	**43,95**
30	Staré Město	373	2 135	954	1 181	**55,32**
31	Staré Město	373	1 701	954	747	**43,92**
32	Staré Město	433	2 050	954	1 096	**53,46**
33	Staré Město	433	1 796	954	842	**46,88**
34	Staré Město	433	1 722	954	768	**44,60**
35	Staré Město	430	1 980	954	1 026	**51,82**
36	Staré Město	694	2 391	954	1 437	**60,10**
37	Staré Město	691	2 385	954	1 431	**60,00**
38	Staré Město	691	2 200	954	1 246	**56,64**
Průměr:			**1 955 Kč/m2**	**972 Kč/m2**		**49,33**

Poznámky: *kupní cena = skutečně realizovaná cena při prodeji pozemku*
cena zjištěná = cena zjištěná z ocenění pozemků vyhláškou

Barevné označení - rozdíl cen v %: ***černá*** *= kupní cena je* ***vyšší*** *než cena zjištěná*
modrá *= kupní cena je* ***nižší*** *než cena zjištěná*

Průměrná kupní cena nezastavěných stavebních pozemků ve Starém Městě je 1 955 Kč/m^2. Pro ceny zjištěné oceněním dle vyhlášky činí průměr 972 Kč/m^2. To je přibližně 50-ti procentní rozdíl. Všechny pozemky kromě pozemku č. 27 se nachází v rozparcelované oblasti na okraji města, proto je jejich zjištěná cena totožná. Příčinou nižší zjištěné ceny je okolí pozemků. Oblast pro budoucí výstavbu se nachází v blízkosti výrobních objektů a hal, což snižuje index polohy a tím pádem i základní cenu pozemku. Umístění pozemků na okraji města taktéž snižuje tuto cenu. Kupní ceny uvedené v tabulce jsou důkazem toho, že ceny pozemků ve Starém Městě jsou téměř na stejné úrovni, jako ty v Hradišti. To, že jsou kupní ceny pozemků ve Starém Městě poměrně vysoké, je důsledek výhodné polohy vzhledem k UH. Uherské Hradiště je okresní město, a tak je pořád dosti výhodné bydlet třeba i na okraji Starého Města a mít relativně blízko do středu Slovácka. Ve městě, „kde se pořád něco děje a najdete vše, na co si vzpomenete".



Graf 15: Srovnání cen - Staré město u Uherského Hradiště

SHRNUTÍ

V okolí Uherského Hradiště ovlivňuje kupní cenu primárně vzdálenost do centra města. Tento vliv byl posouzen vzhledem k centru Uherského Hradiště, a to i pro Staré Město, jelikož Uherské Hradiště je městem okresním. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost a rozmanitější nabídka pracovních příležitostí, na rozdíl od městských částí UH jako jsou Jarošov, Sady, Vésky a Míkovice, ale taky Staré Město. Z těchto lokalit je tedy nutné převážně dojíždět ať za prací, vzděláním nebo službami do Uherského Hradiště, s čímž souvisí také dojezdová doba hromadných dopravních prostředků do centra. Ta má také vliv na cenu stavebních pozemků, avšak z mého hlediska nehraje v dnešní době významnou roli.

Z analýzy vlivu velikosti pozemku na jeho jednotkovou kupní cenu bylo zjištěno, že jako lukrativní se jeví velikost stavebního pozemku od 400 – 700 m^2. To je dle mého názoru také závislé na aktuálním trendu. Z hlediska kupní ceny se tento vliv projevuje v rozmezí, kdy jednotková cena roste do určité výměry pozemku, avšak u velkoplošných pozemků zase tato cena za m^2 klesá.

Z 38 vybraných pozemků se v záplavové oblasti nachází pouze 1. Ačkoliv byly v Uherském Hradišti i ve Starém Městě devastující záplavy a nejen jednou, není tato živelná pohroma odstrašující pro nové občany. Toto hodnocení dle mého názoru není přespříliš vypovídající, vzhledem k chybějícím (prodávaným) pozemkům v záplavových oblastech. V případě, že by databáze obsahovala dostatečné množství pozemků v oblastech ohrožených i neohrožených povodněmi, dalo by se o vlivu na kupní cenu hovořit. Výsledky více vypovídají o tom, že se lidé nebojí do těchto lokalit nastěhovat. Důvěřuje se protipovodňovým opatřením a také klimatickým podmínkám, které jsou v posledních letech velmi suché.

V obou městech jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě, na které lze všechny předmětné pozemky napojit. Vzhledem k různým kupním cenám pozemků lze konstatovat, že tento faktor na cenu pozemků vliv nemá. Taktéž ani hustota zalidnění neovlivňuje ceny stavebních pozemků.

Značnou mírou ovlivňují kupní ceny pozemků vlastnické vztahy okolních nemovitostí. U 3 pozemků v Mařaticích a Jarošově byl zpozorován vysoký pokles kupní ceny, což je způsobeno rozdílnými vlastníky okolích pozemků příjezdové komunikace. Vlastnické vztahy tedy jednoznačně ovlivňují výši kupní ceny stavebních pozemků. Taktéž druh komunikace (zpevněná/nezpevněná) má na cenu vliv.

V druhé části diplomové práce byly tyto pozemky oceněny dle vyhlášky. Bylo zjištěno, že průměrná kupní cena pozemků v Uherském Hradišti je téměř totožná s průměrnou cenou získanou z ocenění dle vyhlášky. Případný pokles kupních cen v městských částech Míkovice, Sady, Vésky je nejspíš způsoben neatraktivností lokalit a vzdáleností od centra. V těchto oblastech převyšuje cena zjištěná (z ocenění) cenu kupní (skutečně realizovanou).

Ve Starém Městě byl zjištěn téměř 50% rozdíl mezi průměrnou kupní cenou a cenou zjištěnou z ocenění. Kupní ceny pozemků jednoznačně převyšují ceny zjištěné. Ve Starém Městě bylo oceněno celkem 12 pozemků, z toho 11 z nich se nachází na okraji města v rozparcelované oblasti nachystané pro budoucí výstavbu a 1 téměř v centru města. Vysoká kupní cena pozemků je způsobena lukrativním umístěním města, vzhledem k okresnímu městu Uherskému Hradišti, vhodným tvarem a velikostí pozemků. Naopak ceny zjištěné z ocenění jsou nízké.

Veškeré zjištěné výsledky jsou konfrontovány průběžně s vyhláškou č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů v kapitole *3.4 Analýza vlivů působících na cenu stavebních pozemků v Uherském Hradišti a ve Starém Městě*.

V teoretické části práce bylo čerpáno především z akademických prací a právních předpisů České republiky. Informace byly čerpány ze zákonů a vyhlášek, jejichž obsah stanovuje obecně závazná pravidla chování. Není tedy možné váhat nad správností a pravdivostí těchto údajů, nýbrž je přikázáno se jimi řídit. Může však dojít k vícenásobnému vysvětlení jednoho termínu, což je způsobeno rozdílností účelu, pro který je právní předpis vyhotoven. Příkladem může být definice *ceny obvyklé* v *zákoně o cenách* a současně v *zákoně o oceňování majetku a o změně některých zákonů* nebo v *občanském zákoníku*. Také jednotlivé druhy cen (cena pořizovací, věcná hodnota, výnosová hodnota atd.) jsou uváděny v mnoha předpisech. Srozumitelně popisuje a srovnává ceny *Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.* v akademické práci *„Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí"*. Tato akademická literatura byla tedy významným zdrojem pro čerpání informací k diplomové práci. Taktéž je práce odkazována na literaturu *„Teorie oceňování nemovitostí (2016)"* zpracovanou *doc. Ing. Robertem Kledusem, Ph.D.* a *Ing. Pavlem Klikou,* ale také na *„Tržní oceňování nemovitostí (2012)"* od *Ing. Vítězslavy Hlavinkové. Hlavinková (2012)* v literatuře popisuje danou problematiku stručněji, avšak pro laickou veřejnost srozumitelněji včetně grafického znázornění. *Kledus a Klika (2016)* mají naopak výklad rozsáhlejší. Z tohoto důvodu bylo použito kombinace obou literatur. Ostatní zdroje byly využity pro grafické přílohy práce nebo pro získání informací o předmětných lokalitách.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zjistit a vyhodnotit vlivy působící na cenu stavebních pozemků v daných lokalitách. Nejprve bylo vybráno 38 pozemků, které byly navrženy územním plánem jednotlivých měst k zastavění. Současně bylo potřebné, aby tyto pozemky měly zapsán cenový údaj v katastru nemovitostí v letech 2014 – 2018. Kupní ceny pozemků byly získány z katastrálního pracoviště v Uherském Hradišti. Taktéž byl získán výpis pozemků ze stavebního úřadu, u kterých bylo vydáno územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Celkem bylo hodnoceno 26 pozemků v Uherském Hradišti a 12 pozemků ve Starém Městě.

V úvodu práce jsou zmíněny teoretické základy potřebné pro seznámení se s danou problematikou jako terminologie, stručný přehled metod ocenění stavebních pozemků a vlivy působící na cenu pozemků, které jsou zahrnuty v oceňovací vyhlášce. Hlavním zdrojem informací pro teoretickou část práce byly právní předpisy a akademické práce.

Vybrané pozemky byly taktéž oceněny dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů a dle jeho prováděcí vyhlášky (oceňovací vyhláška) č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Na základě těchto informací bylo zkoumáno, jak se výše kupní ceny (cena skutečně zaplacená při prodeji/koupi pozemku) liší od ceny zjištěné (cena zjištěná z ocenění) a jaké vlivy se do kupních cen promítají.

Na základě zjištěných skutečností (*viz. kapitola Shrnutí*) bych navrhovala úpravu vyhlášky, a to rozdělení Uherského Hradiště na jednotlivé městské části nebo aspoň na dvě poloviny. Stávající podoba uvádí základní cenu 1 318 Kč za m^2 stavebního pozemku dle tabulky č. 1, přílohy č. 2 vyhlášky pro Uherské Hradiště. Pod tuto základní cenu spadají všechny městské části UH, což dle mého není vyhovující. Převážně městské části Sady, Vésky a Míkovice jsou venkovského charakteru a tato základní cena neodpovídá skutečným realizovaným částkám při prodeji. Dle mého názoru je pro tyto oblasti nadhodnocena. Oproti tomu Staré Město není obec vyjmenovaná, tudíž základní cena stavebního pozemku za m^2 je upravena šesti koeficienty a je přibližně o 400 Kč nižší než v UH. Přitom Staré Město těsně navazuje na centrum Uherského Hradiště a občanská vybavenost je značně vyšší než ve zmíněných neatraktivních venkovských částech Uherského Hradiště.

Pro obce nevyjmenované dle vyhlášky je koeficientem snižujícím cenu *O_2 Hospodářsko – správní význam obce* tabulky č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky. Je mu přiřazena hodnota 0,85 a nelze jej vykompenzovat ani následujícím koeficientem *O_3 Poloha obce*, jelikož pro Staré Město, které navazuje na UH je tato hodnota 1,01. To je zvýšení ceny pouze o 0,01.

Závěrem je třeba navrhnout úpravu rozmezí koeficientů O_1 – O_6 pro obce nevyjmenované dle vyhlášky, což by umožnilo lepší zařazení obce dle skutečného významu a využití. Taktéž úprava

rozčlenění obcí vyjmenovaných je velmi hrubá a pro Uherské Hradiště by snesla četnější rozdělení dle jednotlivých městských částí nebo na dvě území – Uherské Hradiště + Mařatice + Rybárny a zbylé městské části jako Jarošov, Sady, Vésky a Míkovice.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33/2012, s. 270. Dostupný také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89

[2] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256 ze dne 8. srpna 2013 Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99/2013, s. 31. Dostupný také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256

[3] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183 ze dne 14. března 2006 Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63/2006, s. 142. Dostupný také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183

[4] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54/1997, s. 24. Dostupný také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151

[5] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 Zákon o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86/1990, s. 38. Dostupný také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526

[6] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* I. Vydání. Brno: CERM, 2016. 778 s. ISBN 978-80-7204-930-1

[7] INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International valuation standards 2017*. London: 2017. 221 s. ISBN 978-0-9931513-0-9

[8] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173/2013, s. 178. Dostupný také z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441

[9] KLEDUS, Robert, KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí.* Pracovní verze. Brno: VUT Brno, 2016.

[10] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí.* I. Vydání. Brno: VUT, 2012. 65 s. ISBN 978-80-214-4568-0

[11] T-MAPY spol. s.r.o., *Cenová mapa města Brna č.10* [online]. gis.brno.cz, 2019 [cit. 2019-04-09]. Dostupné z: http://gis.brno.cz/mapa/cenova-mapa-10

[12] HURÁBOVÁ, Veronika. *Povodně na Uherskohradišťsku.* Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně 2016. 134 s.

[13] ROCHOVANSKÝ, Pavel, BIČAN, Jaroslav. *Charakteristika města Uherské Hradiště* [online]. www.mesto-uh.cz, [cit. 2019-04-24]. Dostupné z: https://www.mesto-uh.cz/profil-mesta

[14] MĚSTO STARÉ MĚSTO. Oficiální stránky Staré Město [online]. www.staremesto.uh.cz, 2019 [cit. 2019-04-24]. Dostupné z: http://www.staremesto.uh.cz

[15] UHERSKÉ HRADIŠTĚ. Wikipedie otevřená encyklopedie [online]. www.wikipedia.org, 2019 [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Uherské_Hradiště

[16] ÚZEMNÍ PLÁN UHERSKÉ HRADIŠTĚ. Město Uherské Hradiště [online]. www.mesto–uh.cz, [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-uherskeho-hradiste-1

[17] POVODŇOVÝ PLÁN MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ. Digitální povodňový plán Uherské Hradiště [online]. www.uh.povodnoveplany.cz, [cit. 2019-05-13]. Dostupné z: http://uh.povodnoveplany.cz/

[18] ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A HLÁSNÉ PROFILY ZK. Portál mapových služeb Zlínského kraje [online]. www.geoportal.kr-zlinsky.cz/zaplavy, [cit. 19-05-13]. Dostupné z: https://geoportal.kr-zlinsky.cz/zaplavy/

[19] SLOVENSKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 465 ze dne 25. októbra 1991 Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov (v znení č. 608/1992 Sb.) In: Zbierka zákonov. 1991, čiastka 90/1991, s. 82. Dostupný také z: www.epi.sk

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vývoj cen pozemků dle předchozích cenových předpisů od roku 1979 (zjednodušeno) [6] .17
Tabulka 2: Naegeliho klíče třídy polohy [6] 23
Tabulka 3: Základní údaje - Uherské Hradiště 35
Tabulka 4: Základní údaje - Staré Město u Uherského Hradiště 36
Tabulka 5: Základní údaje o pozemcích – městská část Mařatice....38
Tabulka 6: Základní údaje o pozemcích – městská část Jarošov 40
Tabulka 7: Základní údaje o pozemcích - městská část Sady 41
Tabulka 8: Základní údaje o pozemcích - městská část Vésky 42
Tabulka 9: Základní údaje o pozemcích - městská část Míkovice....44
Tabulka 10: Základní údaje o pozemcích - město Staré Město u Uherského Hradiště....45
Tabulka 11: Analýza výsledků - Uherské Hradiště....55
Tabulka 12: Analýza výsledků - Staré Město u Uherského Hradiště....57

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Rozdělení půdy dle druhů pozemků - okres Uherské Hradiště [13] 32
Graf 2: Ceny stavebních pozemků – Mařatice 38
Graf 3: Ceny stavebních pozemků - Jarošov 40
Graf 4: Ceny stavebních pozemků - Sady 41
Graf 5: Ceny stavebních pozemků - Vésky 43
Graf 6: Ceny stavebních pozemků – Míkovice 44
Graf 7: Ceny stavebních pozemků - Staré Město 46
Graf 8: Vliv vzdálenosti pozemku od centra města UH 47
Graf 9: Vliv velikosti pozemku – A 48
Graf 10: Vliv velikosti pozemku - B 49
Graf 11: Vliv dojezdové doby do centra 50
Graf 12: Vliv počtu obyvatel na cenu stavebních pozemků 52
Graf 13: Vliv příjezdové komunikace na cenu stavebních pozemků 54
Graf 14: Srovnání cen - Uherské Hradiště 56
Graf 15: Srovnání cen - Staré město u Uherského Hradiště 58

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Přímé porovnání [10] 21
Obrázek 2: Nepřímé porovnání [10] 21
Obrázek 3: Ukázka cenové mapy [11] 22
Obrázek 4: Hodnocené kvalitativní znaky u obcí nevyjmenovaných [8] 25
Obrázek 5: Znak P_1 - index trhu s nemovitými věcmi [8] 26
Obrázek 6: Znaky P_2, P_3, P_4 - index trhu s nemovitými věcmi [8] 26
Obrázek 7: Znaky P_5, P_6 - index trhu s nemovitými věcmi [8] 27
Obrázek 8: Znaky P_1 - P_6 - index omezujících vlivů pozemku [8] 28
Obrázek 9: Znaky P_1, P_2 a P_3 - index polohy [8] 29
Obrázek 10: Znak P_4 - index polohy [8] 29
Obrázek 11: Znaky P_5, P_6 a P_7 - index polohy [8] 30
Obrázek 12: Znaky P_8-P_{11} - index polohy [8] 30
Obrázek 13: Poloha UH vzhledem k ČR [13] 33
Obrázek 14: Městské části Uherského Hradiště a Staré Město [15] 34
Obrázek 15: Ukázka územního plánu UH [16] 37
Obrázek 16: Záplavová oblast v roce 2012 [17] 51
Obrázek 17: Záplavová oblast v roce 2019 [18] 52

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČSAD	Československá automobilová doprava
KN	Katastr nemovitostí
MěÚ	Městský úřad
MLO	Malý lexikon obcí
SM	Staré Město
UH	Uherské Hradiště
ÚP	Územní plán

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 – Ocenění pozemků v kú Mařatice (Uh)

Příloha č.2 – Ocenění pozemků v kú Jarošov (Uh)

Příloha č.3 – Ocenění pozemků v kú Sady (Uh)

Příloha č.4 – Ocenění pozemků v kú Vésky (Uh)

Příloha č.5 – Ocenění pozemků v kú Míkovice nad Olšavou (Uh)

Příloha č.6 – Ocenění pozemků v kú Staré Město u UH