



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

POSOUZENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ VE VYŠKOVĚ

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES IN VYŠKOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Martin Sankot

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Student:	Bc. Martin Sankot
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Monika Doležalová
Akademický rok:	2019/20
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:

Posouzení vlivů územního plánování na cenu pozemků ve Vyškově

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vybrat vhodné lokality, u kterých bude simulovat, že se nachází v různých funkčních plochách územního plánu města. Na základě získaných výsledků zhodnotit, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územně plánovací dokumentace a jak ovlivní obvyklou cenu pozemků.

Cíle diplomové práce:

Zjistit, vyhodnotit a interpretovat vlivy územního plánování působící na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vyd., Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 778 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

SCHRAM, J. F. Real estate appraisal. 2nd ed. Bellevue, Wash.,: ROCKWELL PUBLISHING, 2006, 548 s. ISBN: 18-80-5125-2.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

.....
Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

.....
doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vlivem územního plánování na obvyklou cenu pozemků ve Vyškově. První část se věnuje teoretickému zázemí potřebnému k pochopení dané problematiky. Následuje kapitola, která formuluje problémy, stanovuje hypotézy a cíle řešení této práce. Dále jsou popsány a zdůvodněny použité metody k naplnění cíle. V závěru první části se nachází kapitola, kde je popsána řešená lokalita spolu s vybranými pozemky.

Následuje část vlastního řešení, která obsahuje samotné ocenění vybraných pozemků ve třech stupních územně plánovací dokumentace. Je zde využita analýza trhu města Vyškov a následně vytvořena srovnávací databáze pro ocenění pozemků pomocí komparativní přímé metody. Závěrem jsou shrnuty dosažené výsledky vlastního řešení a interpretovány vlivy územního plánování působící na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově.

Abstract

The diploma thesis deals with the influence of spatial planning on the market price of land in Vyškov. The first part deals with the theoretical background needed to understand the issue. The following chapter describes the problems, sets out the hypotheses and goals of the solution of this work. Furthermore, the methods used to fulfill the goal are described and justified. At the end of the first part there is a chapter where the solved locality is described together with selected plots.

The following is a part of the solution itself, which contains the valuation of selected plots in three stages of spatial planning documentation. An analysis of the market of the city Vyškov is used here and subsequently a comparative database for land valuation using a comparative direct method is created. Finally, the achieved results of the solution are summarized and the effects of spatial planning affecting the market price of land in Vyškov are interpreted.

Klíčová slova

Pozemek, územní plánování, ocenění, porovnávací metoda, obvyklá cena.

Keywords

Land, spatial planning, valuation, comparative method, market price.

Bibliografická citace

SANKOT, Martin. *Posouzení vlivů územního plánování na cenu pozemků ve Vyškově* [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-06-04]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120274>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Posouzení vlivů územního plánování na cenu pozemků ve Vyškově“ jsem vypracoval 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom 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

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce Ing. Monice Doležalové, za její odborné vedení, trpělivost a ochotu při konzultacích.

Rovněž bych chtěl poděkovat mé rodině, která mě podporovala po celou dobu studia.

OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD	15
2 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ	16
2.1 Nemovité věci	16
2.1.1 Pozemky.....	17
2.2 Územní plánování	20
2.2.1 Nástroje územního plánování	22
2.3 Oceňování pozemků	29
2.3.1 Mezinárodní oceňovací standardy.....	31
2.3.2 Vlivy na cenu pozemků	32
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLE ŘEŠENÍ	36
4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	37
4.1 Komparativní metody oceňování.....	37
4.1.1 Metoda přímého porovnání.....	39
4.2 Grubbsův test	40
5 POPIS LOKALITY	42
5.1 Vývoj území města Vyškov	44
5.2 Charakteristiky vybraných pozemků	48
5.2.1 Pozemek č. 1	48
5.2.2 Pozemek č. 2	49
5.2.3 Pozemek č. 3	51
6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....	53
6.1 Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku	53
6.2 Stanovení obvyklé ceny pozemků určených k zastavění územním plánem	62
6.3 Stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků	70
7 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY ŘEŠENÍ	79
8 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	84
9 ZÁVĚR.....	86
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	87
SEZNAM TABULEK	88
SEZNAM GRAFŮ	89
SEZNAM OBRÁZKŮ	89
SEZNAM ZKRATEK.....	90

SEZNAM PŘÍLOH.....	90
PŘÍLOHY.....	91

1 ÚVOD

Pozemky jsou z pohledu oceňování velmi specifickým druhem nemovitých věcí. Hlavním důvodem je fakt, že na Zemi je pozemků pouze omezené, konečné množství. Jedinečnost tkví zvláště v nepřemístitelnosti nebo nemožnosti dostatečně rozšiřovat využitelnou část zemského povrchu. Naopak lidí na planetě neustále přibývá, což má za následek zvýšení tlaku na co nejlepší využití těchto ploch. Pro tento účel jsou zpracovávány územně plánovací dokumentace neboli územní plány, které pozemky prostorově a funkčně uspořádávají. Způsob využití, který dané ploše přiřazuje územní plán, přímo ovlivňuje vlastnosti i cenu pozemku. Na cenu dále působí celá řada hodnototvorných faktorů, kterými jsou například poloha a velikost pozemku. Diplomová práce se však především zaměřuje na vlivy územního plánování, které působí na výši obvyklé ceny pozemků.

Za tímto účelem byly vybrány tři pozemky ve městě Vyškov, na kterých je simulováno, že se nacházejí v různých funkčních plochách územního plánu města a ve vybraných stupních územně plánovací dokumentace. Prvním posuzovaným stupněm bude pozemek určený jako zemědělský, druhým stupněm bude pozemek určený územním plánem k zastavění a posledním stupněm bude pozemek stavební. Pomocí metody přímého porovnání bude pro tyto simulace stanovena cena obvyklá. Na základě získaných výsledků bude zhodnoceno, jak vybrané stupně územně plánovací dokumentace ovlivní obvyklou cenu pozemků ve Vyškově.

První část diplomové práce se věnuje teoretickému zázemí potřebnému k pochopení dané problematiky. Především se jedná o vymezení základních pojmů, osvětlení problematiky územního plánování a oceňování pozemků. Následuje část, která formuluje problémy, stanovuje hypotézy a cíle řešení této práce. Dále jsou popsány a zdůvodněny použité metody k naplnění cíle. V závěru první části se nachází kapitola, kde je popsána řešená lokalita spolu s vybranými pozemky.

Následuje část vlastního řešení, která obsahuje samotné ocenění vybraných pozemků ve třech stupních územně plánovací dokumentace. Je zde využita analýza trhu města Vyškov a následně vytvořena srovnávací databáze pro ocenění pozemků pomocí komparativní přímé metody. Tato databáze je podrobena testu na přítomnost odlehklých hodnot pomocí Grubbsova testu.

Závěrem jsou shrnuty dosažené výsledky vlastního řešení a interpretovány vlivy územního plánování působící na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově.

2 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ

Následující část diplomové práce slouží pro lepší orientaci v dané problematice, základních pojmech souvisejících s územním plánováním a způsobech oceňování nemovitého majetku, zejména pozemků. K vymezení těchto pojmů bude použita vhodná odborná literatura a to jak domácí tak i zahraniční. Současně bude využito platné a účinné legislativy České republiky. Jedná se především o zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jako SZ), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako OZ), zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon, dále jako KZ), zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku, dále jako ZOM), a zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, vše v aktuálním znění. Z kapacitních důvodů této diplomové práce je pro úplné objasnění a hlubší pochopení všech souvisejících pojmů a dané problematiky doporučeno bližší seznámení se s výše uvedenými zákony a podzákonými předpisy.

2.1 NEMOVITÉ VĚCI

Podstata pojmu nemovitá věc vychází z latinského výrazu *immobillium*, což vyjadřuje něco, co se nedá přemístit. Dříve se proto vyskytovalo označení nemovité věci jako imobilie. Předchozí občanský zákoník č. 40/1964 Sb., definuje nemovitosti v § 119, jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem [1]. Tento předpis byl však zrušen k 1. 1. 2014 a byl nahrazen novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., který definuje **nemovité věci** v § 498 takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ [2].

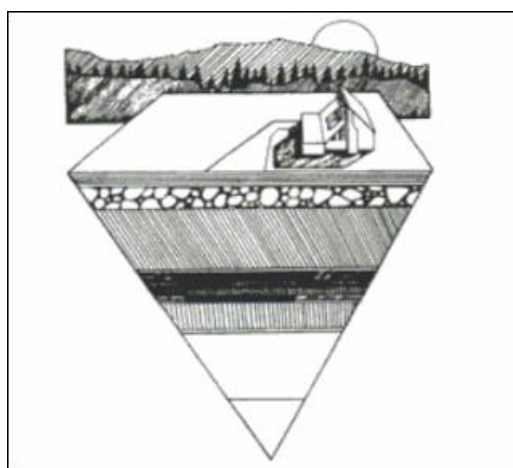
Dále jsou, mimo jiné, nemovitou věcí podle OZ také bytové a nebytové jednotky, dočasná stavba, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, institut práva stavby, inženýrské sítě, dále též stavba dle § 3055, kterou se rozumí: „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.*“ [2].

Jestliže věc nespadá pod tyto definice nemovité věci, je automaticky považována za věc movitou. Tato práce se však zaměřuje především na jeden typ nemovitých věcí, kterým jsou pozemky.

2.1.1 Pozemky

Představují typ nemovité věci, která je na rozdíl od ostatních nemovitých věcí zcela omezena svým celkovým množstvím. Množství je stanoveno využitelnou částí zemského povrchu. Tento fakt určuje i další vlastnosti pozemků, jako je například nepřemístitelnost, nemožnost zhotovení dalších pozemků, nebo jejich odstranění a s tím související téměř nekonečná životnost této nemovité věci.

Teoreticky je pozemek tvořen obrácenou pyramidou, viz **obr. č. 1**, jejíž vrchol se nachází ve středu Země a jejíž strany procházejí povrchovými hranicemi pozemku a pokračují až ven do vesmíru. Vlastnictví půdy tedy zahrnuje vlastnictví prostoru pod povrchem země i nad ním, jakož i vlastnictví povrchu země. Věci, které se vyskytují přirozeně na zemi nebo v zemi, jako jsou minerály, vegetace nebo vodní útvary, se často považují za součást pozemků. Naopak vylepšení je něco, co vzniklo lidským úsilím a nebylo původně součástí pozemku. Zlepšení je často označováno jako příslušenství, protože je obvykle připevněno k zemi relativně trvale. Jedná se například o budovy a terénní úpravy [6].



Obr. č. 1 – Obrácená pyramida [6]

Katastrální zákon definuje **pozemek**, jako určitou část zemského povrchu, která je oddělena hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí územní jednotky, hranicí, která je stanovena územním rozhodnutím, souhlasem či regulačním plánem, hranicí nebo hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek, který má přidělené

parcelní číslo, je zobrazen v katastrální mapě, kde je geometricky a polohově určen, se nazývá **parcela**. Pozemkem může být jedna nebo více parcel. **Stavební parcelou** je pozemek, který katastr nemovitostí eviduje jako zastavěnou plochu a nádvoří. Pozemek, jenž není stavební parcelou, chápeme jako pozemkovou parcelu, která však není stavebním pozemkem [3]. Stavební zákon definuje **pozemek určený k zastavění**, jenž musí být takto vymezen územním plánem. Kultura tohoto pozemku však zůstává taková, jaká je uvedena v katastru nemovitostí. Pozemek, který je vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením anebo regulačním plánem, se považuje za **stavební pozemek** [4].

Pozemky jsou členěny katastrálním zákonem **dle druhů** na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy a zemědělské pozemky. Do zemědělských pozemků patří orná půda, chmelnice, zahrady, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty [3].

Dále je zapotřebí rozčlenit pozemky **pro účely oceňování**. Pro tento účel je použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění, který člení pozemky na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky, které jsou evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, které jsou evidované v KN, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky, které jsou evidované v KN jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v předchozích bodech [5].

Dle tohoto zákona (ZOM), se stavební pozemky člení na zastavěné, nezastavěné a na plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. Vymezení těchto pojmů je velmi důležité pro účel ocenění pozemků.

„nezastavěné pozemky,

1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
2. *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

3. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
4. *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

zastavěné pozemky

1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
2. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,“ [5].*

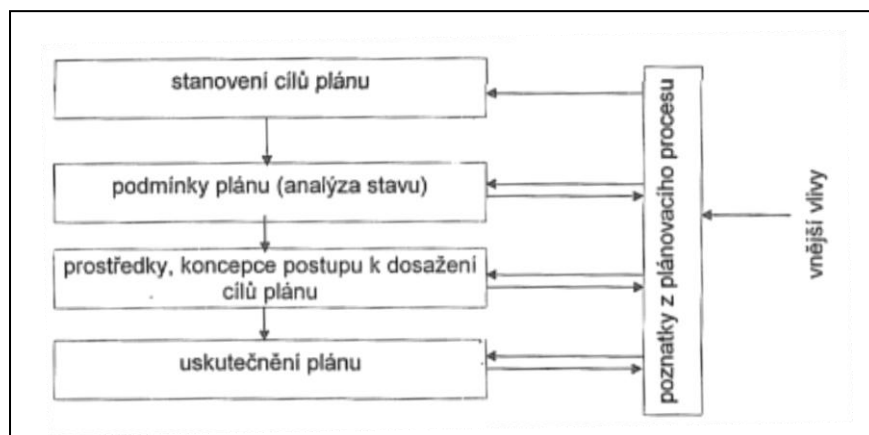
Pro úplnost je nutno uvést, v kterých případech se pro účely oceňování o stavební pozemek **nejedná**.

„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ [5].

Zákon o oceňování majetku rovněž stanovuje, jakým způsobem se posuzuje stav pozemku pro účely oceňování. Při posouzení se vychází ze stavu uvedeném v katastru nemovitostí. V případě nesouladu mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v katastru nemovitostí se při oceňování vychází ze skutečného stavu pozemku [5].

2.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Plánováním se rozumí především činnost, která je skutečně zaměřena na kontrolu, řízení nebo organizaci řízení využívání půdy a fyzických změn, ale která, jako více než kdy jindy, musí být stanovena v komplexním chápání prostorových změn ve společnosti, ekonomice a životním prostředí. Obsah plánování je obvykle částečně podřízen trhu, ale stále musí usilovat o koherentní uspořádání prostoru [7].



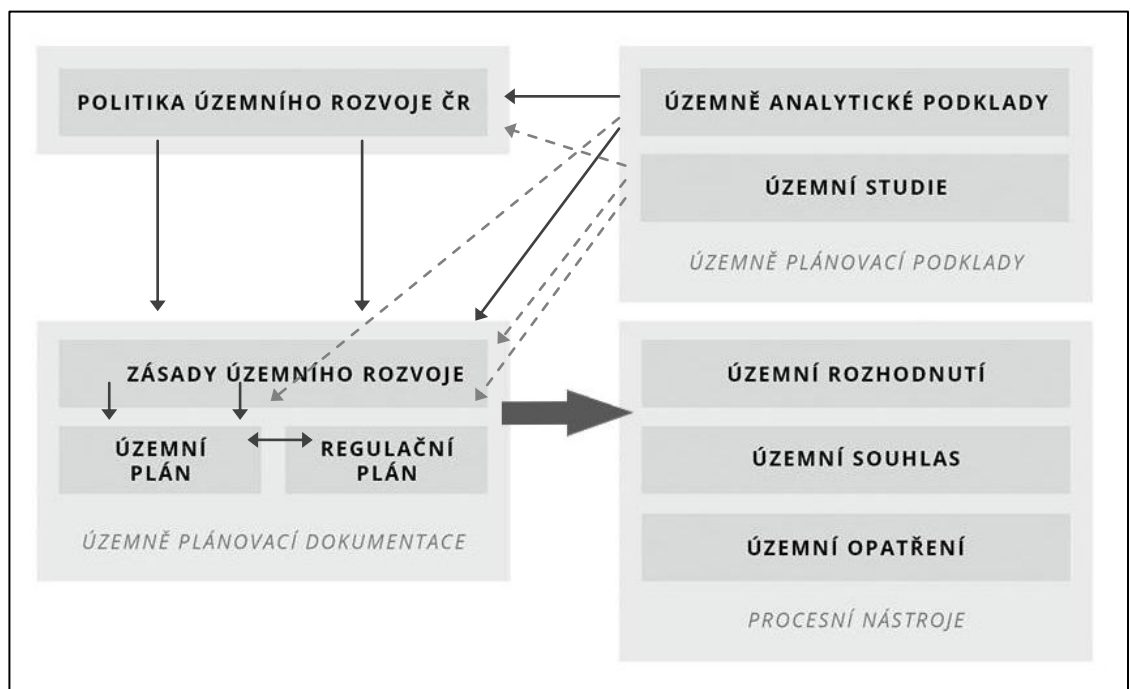
Obr. č. 2 – Obecné schéma plánovacího procesu [8]

Územní plánování je proces o stanovení rámců a zásad, které povedou k umístění rozvoje a fyzické infrastruktury. Skládá se ze souboru správních postupů, které vedou k provádění strategií, plánů, politik a projektů pro regulaci umístění, načasování a formy rozvoje. Tyto praktiky jsou utvářeny dynamikou hospodářských a sociálních změn, které vyvolávají nároky na prostor, umístění a vlastnosti míst [8]. Nástrojem, kterým je možno usměrňovat urbanistickou koncepci daného území, je územně plánovací dokumentace. Ta vytváří předpoklady pro výstavbu, ale zároveň musí dbát na udržitelný rozvoj území, jehož smyslem je dosáhnout vyváženého vztahu mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů v území [9].

V České republice je územní plánování legislativně upraveno stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dalšími zákony a vyhláškami. Legislativní úprava sleduje hlavní úkoly územního plánování a vytváří nástroje k jejich dosažení (viz kap. Nástroje územního plánování). Těmito nástroji je dosahováno jednotlivých prvků – cílů a úkolů územního plánování. Jedním z hlavních cílů územního plánování je „*vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné*

generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ [4]. Z této definice cíle územního plánování je patrné, že snahou legislativy je řešit jednotlivé případy tak, aby bylo dosaženo souladu veřejných a soukromých zájmů, ochrany veřejných zájmů a racionálního využívání přírodních zdrojů. Druhým důležitým prvkem jsou proto úkoly územního plánování. Úkolem je především stanovovat koncepci rozvoje území a posuzovat potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení a také jejich rizika. Dále stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Další úkoly a cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 a §19 stavebního zákona [4].

Pro pochopení vztahů mezi nástroji územního plánování slouží **obr. č. 3**, na kterém je zřejmé, které nástroje jsou nadřazené a jaké jsou vazby mezi jednotlivými nástroji.



Obr. č. 3 – Nástroje územního plánování a vztahy mezi nimi [vlastní]

2.2.1 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování, jak je uvedeno výše na **obr. č. 3**, jsou:

- a) na úrovni státu** – Politika územního rozvoje (PÚR)
 - Územně plánovací podklady (ÚPP)
- b) na úrovni kraje** – Zásady územního rozvoje (ZÚR)
 - Regulační plány pro plochy a koridory nadmístního významu
 - Územně analytické podklady pro území kraje
- c) na úrovni obce s rozšířenou působností (ORP)** – Územně analytické podklady v rámci působnosti ORP
- d) na úrovni obce** – Územní plán
 - Regulační plán

Dále je ve smyslu stavebního zákona za nástroj územního plánování uvažováno i územní řízení, jehož výsledkem je pět typů územního rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby,
- rozhodnutí o změně využití území,
- rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- rozhodnutí o ochranném pásmu [4].

Je-li záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, může stavební úřad namísto územního rozhodnutí vydat pouze územní souhlas.

Územní rozhodnutí je vždy vztaženo ke konkrétnímu pozemku / pozemkům a jedná se o rozhodovací právní proces vedený dle stavebního zákona a podpůrně procesně dle správního řádu (zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění), tj. správní řízení, na rozdíl od výše uvedených nástrojů územního plánování, jež mají povahu opatření obecné povahy [4; 11].

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje je stěžejním dokumentem, jímž je řízena koncepce plánování na úrovni celého státu tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území. Pro stanovené období definuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních i mezinárodních vazbách. Dále koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu

konceptí jednotlivých ministerstev a ústředních správních úřadů a záměry na změny v území republikového významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

Politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území republiky a schvaluje ji vláda [4].

Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady jsou informačním zdrojem a databází údajů územního plánování, neboť jsou podkladem k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Zpracovávají se ve dvou úrovních - pro území kraje a pro správní obvody obcí s rozšířenou působností. Územně plánovací podklady se sestávají jednak z územně analytických podkladů, jimiž je zjišťován a vyhodnocován stav a vývoj daného území a dále pak územními studii, jimiž se prověřuje nejvhodnější varianta řešení území [4; 10].

- a) Územně analytické podklady** – *„obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, zjištění a vyhodnocení limitů využití území z důvodu ochrany veřejných zájmů (vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území), záměrů na provedení změn v území, a především zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území.“* [4]. Orgány územního plánování pořizujícími územně analytické podklad jsou ministerstvo, krajský úřad a úřady územního plánování v rozsahu svých kompetencí. *„Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje. Ministerstvo pořizuje územně analytické podklady v rozsahu nezbytném pro plnění svých úkolů, přitom vychází zejména z územně analytických podkladů krajů.“* [4]. Podklady pro pořízení územně analytických podkladů tvoří zejména mapové podklady, průzkumy území a údaje o území (o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních pro určité části území, která vznikla nebo byla zjištěna především na základě právních předpisů, informace o záměrech na provedení změny v území apod.). Náležitosti obsahu územně analytických podkladů stanoví prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

- b) Územní studie** – „navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území nebo v části území (například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí). Pořízení územní studie není povinné, územní studie se na rozdíl od územně analytických podkladů zpracovávají dle potřeby a na základě uvážení orgánů územního plánování.“ „Pořizovatel pořizuje územní studii z vlastního nebo jiného podnětu. Nezbytné je pořízení územní studie pouze v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.“ „V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady.“ [4].

Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je jedním z nejdůležitějších nástrojů k nasměrování uvážlivého hospodářského rozvoje územních celků a zajištění jeho souladu s ostatními zásadními veřejnými zájmy, mezi které v neposlední řadě patří i zachování kulturních hodnot či ochrana životního prostředí.

Jedná se o analytické podklady, které určují nejvhodnější využití daného území. Mezi tyto podklady, které jsou formulovány ve stavebním zákoně, patří zásady územního rozvoje, územní a regulační plán. Přenesenou působnost ve věcech územního plánování, v záležitostech nadmístního významu, mají orgány obcí a krajů, nestanoví-li zákon jinak. V záležitostech týkajících se rozvoje území státu má přenesenou působnost ministerstvo pro místní rozvoj [4].

Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a v těchto věcech provádí i státní dozor. Plochy a koridory nadmístního významu pořizuje v přenesené působnosti krajský úřad. Tato hierarchie pomáhá v řešení některých složitějších územních specifik, která přesahují rámec jednotlivých obcí.

- a) Zásady územního rozvoje (ZÚR)** – se pořizují a vydávají pro území celého kraje. Návrh zásad územního rozvoje včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pořizuje Krajský úřad a před jejich vydáním musí být předloženy k posouzení ministerstvu. ZÚR jsou schvalovány krajským zastupitelstvem. Procesně je projednání a schválení návrhu ZÚR definováno v § 37 – 41 stavebního zákona.

b) Územní plán (ÚP) – je jedním z podstatných podkladů pro zpracování oceňování nemovitostí, z tohoto důvodu bude níže toto téma rozvedeno podrobněji, než u předchozích územně plánovacích nástrojů, nicméně i takto bude tato rozsáhlá problematika velmi zestručněna.

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce a to buď z vlastního podnětu nebo na základě přijatého návrhu na pořízení, tj. na návrh orgánu veřejné správy, občana obce, právnické nebo fyzické osoby mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku či stavbě na území obce a na návrh oprávněného investora. Návrh na pořízení ÚP se podává u obce, pro jejíž území se má územní plán pořizovat. V případě, že obecní úřad obce, která má v úmyslu pořizovat územní plán, splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 SZ, je takový obecní úřad pořizovatelem. Pokud požadavky § 24 obecní úřad obce nesplňuje, je pořizovatelem obecní úřad obce s rozšířenou působností (ORP). Návrhy na pořízení pak obec předá pořizovateli, který posoudí úplnost návrhů a se svým stanoviskem je předloží zastupitelstvu obce, které rozhodne o pořízení územního plánu [4].

Územně plánovací dokumentaci, tj. i územní plán, může zpracovávat pouze autorizovaná osoba (dle zák. č. 390/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě), protože se ve smyslu stavebního zákona (§ 158 odst.1) SZ jedná o vybranou činnost ve výstavbě [4].

Procesní úkony průběhu pořizování územního plánu jsou uvedeny § 47 – 54 SZ, kdy je finální návrh územního plánu, který prošel všemi procesními a připomínkovacími řízeními, mnohdy i opakovanými, schválen obecním zastupitelstvem současně s vymezením jeho závazné části, která se následně vyhláší obecně závaznou vyhláškou. Právě z hlediska dlouhého a mnohdy nesnadného procesního řízení se pořízení územního plánu stává i několikaletou záležitostí, než je možno územní plán schválit [4].

Územní plán obce musí být v souladu s výše postavenými nástroji územního plánování, tj. se záměry politiky územního rozvoje (na úrovni státu) a zásadami územního rozvoje (na úrovni kraje) [4; 10].

Členění a náležitosti územního plánu jsou stanoveny vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, kdy územní plán se sestává s textové a grafické části.

Textová část územního plánu obsahuje zejména:

- vymezení zastavěného území,
- základní koncepci rozvoje území obce,

- urbanistickou koncepci,
- koncepci veřejné infrastruktury,
- koncepci uspořádání krajiny,
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití,
- vymezení veřejně prospěšných staveb (pro možnost vyvlastění či předkupního práva) a způsob kompenzace [12].

Grafická část územního plánu obsahuje zejména:

- výkres základního členění území s vyznačením hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a biokoridorů se stanovenými podmínkami pro ně,
- hlavní výkres zahrnující urbanistické řešení, vymezení funkčních ploch, zastavěné a zastavitelné plochy, uspořádání krajiny, koncepci technické infrastruktury a plochy územních rezerv,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací [12].

Textové a výkresové údaje územního plánu jsou jedním z výchozích podkladů při tvorbě oceňování pozemků v příslušných plochách území obce.

V případě, že obec nemá vydán územní plán, může rozhodnout o pořízení vymezení zastavěného území svým obecním úřadem nebo úřadem územního plánování obce s rozšířenou působností (ORP). Procesní úkony průběhu pořizování vymezení zastavěného území jsou uvedeny § 59 – 60 SZ. Zastavěné území se vydává formou opatření obecné povahy a schvaluje ho zastupitelstvo obce. Tento dokument je však velice omezený ve svých možnostech rozvoje obce, neboť mimo vymezené zastavěné území obce nelze povolovat žádný další rozvoj na katastrálním území obce a i v zastavěném území je povolování staveb možné jen tehdy, nemění-li se jeho charakter [4; 10].

- c) Regulační plán (RP)** – se pořizuje z podnětu, na žádost nebo na základě požadavků zásad územního rozvoje nebo územního plánu, s nimiž musí být v souladu. Procesně je pořízení, projednání a schválení regulačního plánu definováno v § 64 – 69 stavebního zákona. Regulační plán schvaluje zastupitelstvo. Je-li pro určité území obce vydán regulační plán, nemusí být pro rozhodování v tomto území vydávána územní rozhodnutí, musí však v něm být uvedeno, která územní rozhodnutí

nahrazuje (nelze jej využít, pokud záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí) [4; 10].

Pro závěrečné shrnutí předchozích kapitol a zřehlednění územního plánovacího systému České republiky, slouží **tab. č. 1**.

Tab. č. 1 – Územní plánovací systém ČR [11]

Politicko-správní úroveň	Úrovně plánování	Plánovací nástroje	Základní obsah	Institucionální zabezpečení
Stát	Plánování na úrovni státu	Politika územního rozvoje (PÚR)	Stanovení republikových priorit územního plánování; vymezení rozvojových oblastí, os a specifických oblastí; vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo republikového významu; stanovení kritérií a podmínek pro rozhodování v území pro vymezené oblasti, plochy a koridory	Ministerstvo pro místní rozvoj
		Územně plánovací podklady (pro území republiky)	Územně plánovací podklady potřebné pro pořizování Politiky územního rozvoje (PÚR) – ÚAP a ÚS	
Kraje	Územní plánování na krajské úrovni (regionální úroveň plánování)	Zásady územního rozvoje (ZÚR)	Stanovení základních požadavků na účelné a hospodárné uspořádání území; vymezení ploch a koridorů nadmístního významu tech. a dopr. infrastruktury; vymezení nadmístních rozvojových oblastí a os a nadmístních specifických oblastí	Krajský úřad

Politicko-správní úroveň	Úrovně plánování	Plánovací nástroje	Základní obsah	Institucionální zabezpečení
		Regulační plán (pro plochy a koridory nadmístního významu)	Podmínky pro vymezení a využití jednotlivých pozemků	Krajský úřad
		Územně analytické podklady (pro území kraje)	Zajištění a vyhodnocení stavu a vývoje území; potencionály/hodnoty území;	Krajský úřad
Správní obvody obcí s rozšířenou působností	Územní plánování na obecní úrovni	Územně analytické podklady (pro správní obvod obce s rozšířenou působností)	Zajištění a vyhodnocení stavu a vývoje území; potencionály/hodnoty území; limity a omezení; záměry rozvoje území včetně problémů k řešení	Obecní úřad obce s rozšířenou působností
Obce	Územní plánování a regulační plánování obce	Územní plán	Koncepce územního rozvoje a funkční využití ploch; vymezení zastavitelných ploch	Obecní úřad
		Regulační plán	Podmínkou pro vymezení a využití jednotlivých pozemků	Obecní úřad

Problematika kapitoly 2.2. Územní plánování je velmi rozsáhlá, proto je tato pasáž zestručněna tak, aby pouze osvětlila základní principy a parametry územního plánování, jež jsou následně zdrojem informací a podkladem pro účely oceňování nemovitostí.

2.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Oceňováním je myšlena činnost, při které se danému předmětu nebo souboru předmětů přiřazuje peněžní ekvivalent. Tato činnost je velmi závislá na zkušeném úsudku odhadce, který musí aplikovat konkrétní metodiky za účelem ocenění jednotlivých aktiv. Jelikož neexistuje žádná přesně definovaná cesta k určení hodnoty majetku, mohou tak dva různí odhadci dospět k odlišným, avšak stejně platným hodnotám pro stejný předmět ocenění. Při oceňování je tedy nezbytné definovat, jaká hodnota má být za jakým účelem zjišťována. Výsledkem oceňování je tedy hodnota, která je však velmi často zaměňována za cenu [6; 13].

Pojem **cena** se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Z důvodu rozdílných vlivů působících na konkrétního kupujícího nebo prodávajícího, se tato cena může nebo nemusí odlišovat od hodnoty, kterou za konkrétních okolností obě strany přisuzují zboží či službám. Cena je tedy faktická veličina, která je ukazatelem relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za konkrétních okolností. Oproti tomu **hodnota** je ekonomická kategorie vyjadřující jakýsi peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na trhu koupit, na jedné straně kupujícími a na druhé straně prodávajícími. Vyjadřuje užitek ve prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu provedení odhadu. Hodnota tudíž není skutečnou částkou, nýbrž odhadem pravděpodobné ceny [13].

Oceňování pozemků je oproti oceňování jiných nemovitých věcí specifické jejich omezenou rozlohou neboli konečným množstvím, nepřemístitelností, jedinečností a neomezenou životností. Tyto faktory vytváří z pozemků artikl s relativně vysokou hodnotou. Ke stanovení hodnoty pozemků lze využít mnoha metod, mezi které se například řadí metoda výnosová, porovnávací metoda, metoda třídy polohy, ocenění podle cenových map nebo oceňování podle cenových předpisů [14].

Pro správný výběr metody ocenění pozemků, je nutné určit, jaká hodnota má být výstupem ocenění. Za tímto účelem rozlišujeme dva základní přístupy, které se vzájemně odlišují svými přístupy a metodami. Prvním přístupem je **administrativní oceňování** pozemků, jehož výsledkem je administrativní cena (cena zjištěná, dle cenového předpisu), která slouží pro účely státní správy a samosprávy, zejména pro daňové účely. Administrativní přístup využívá ke zjištění ceny oceňovaného majetku způsoby či metody, které stanoví obecně závazný předpis. V České republice se majetek oceňuje podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Tento zákon vytváří jednotný, objektivní způsob zjištění ceny majetku pro všechny plátce bez rozdílu a zároveň tímto určuje základ, z něž bude odvedena daň. Druhým přístupem je **tržní oceňování** pozemků, jehož výsledkem je odhad

tržní hodnoty, který představuje částku, za kterou by bylo možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Tržní přístup se snaží dosáhnout co nejpřesnějšího odhadu reálné tržní hodnoty oceňovaného majetku. Je tedy zřejmé, že ocenění majetku založené na principech tržní ekonomiky, je zcela odlišné od stanovení regulované ceny [13].

Jelikož pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, stává se vlastnictví půdy zvláštní formou monopolu, ze kterého se odvíjí pozemková renta. Výnosová metoda by se tedy mohla jevit, jako optimální pro oceňování pozemků. Ocenění by uvažovalo s tím, jako by byly pozemky pronajaty respektive propachtovány. K využití této metody však ve většině případů chybí dostatek podkladů. Výnos ze stavebního pozemku by byl závislý na mnoha faktorech, přičemž u některých pozemků, jako jsou například okrasné sady, parky, pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi, apod., by s výnosem nešlo prakticky vůbec počítat. Z tohoto důvodu se výnosový způsob používá zejména pro ocenění zemědělské půdy, lesních pozemků a porostů nebo pro ocenění věcných břemen a podniků. K ocenění pozemků se nejčastěji využijí metody oceňování podle cenových předpisů a komparativní metody, které budou dále detailněji vysvětleny [13].

Použitím jednotlivých přístupů, metod nebo právních předpisů, dojde ke stanovení různých druhů cen. Pro zřehlednění systému cen v České republice slouží **tab. č. 2**.

Tab. č. 2 – Systém cen v ČR podle cenového práva [13]

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	Cena obvyklá	Hodnota věci, vyjádřená v penězích	
	Cena mimořádná	Hodnota s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci	
Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	Ceny sjednané (smluvní)	Volné	Cena obvyklá
		Regulované (zveřejněny v Cenovém věstníku)	- úředně
			- věcně
		- cen. maratoriem	
	Ceny určené dle zvláštního předpisu	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku Prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.	Cena obvyklá Cena mimořádná Cena zjištěná

Obvyklá cena je definována v zákoně o oceňování majetku, který ji definuje jako hodnotu, která se určí porovnáním. Představuje tedy odhadovanou částku, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Pro účely tohoto zákona se obvyklou cenou rozumí: „cena, která by byla dosažena při prodejkch 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [5].

Mimořádná cena je rovněž vymezena v ZOM, má povahu hodnoty a vychází z ceny obvyklé. Rozdílem je však to, že do výše mimořádné ceny mohou vstupovat mimořádné okolnosti trhu, vliv zvláštní obliby nebo také osobní poměry prodávajícího a kupujícího [5].

Zjištěná cena je peněžité částka stanovená odlišným způsobem oceňování, než cena obvyklá nebo mimořádná. Tato hodnota se určí na základě cenového předpisu, tedy zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky [5].

2.3.1 Mezinárodní oceňovací standardy

Mezinárodní oceňovací standardy IVS (International Valuation Standards) a evropské oceňovací standardy EVS (European Valuation Standards) mají za cíl standardizování znalecké činnosti, konkretizování základních pojmů a přístupů k oceňování majetku či požadavků na znalecké a odborné posudky. Jejich úkolem je tedy vymezení pojmů a postupů, nikoliv hodnot konkrétních veličin. Prozatím však nejsou při oceňování brány tyto standardy za závazné.

Dle IVS a EVS je **tržní** hodnota chápána jako „odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum smněno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně.“ [15; 16]

2.3.2 Vlivy na cenu pozemků

Každý pozemek je svým způsobem jedinečný. I když by se mohlo zdát, že dva sousední pozemky budou mít přibližně stejnou hodnotu, nemusí tomu tak vždy být. To, co platí pro jeden druh pozemku, nemusí platit pro druhý. Hodnota pozemků spočívá nejen v jejich omezeném množství, ale také ve schopnosti pozemků přinášet užitek. Jestliže chceme zjistit hodnotu pozemku, musíme zohlednit celou řadu cenotvorných faktorů, kterými zejména jsou:

Poloha

Jedním z nejvýznamnějších cenotvorných faktorů, který zcela zásadně ovlivňuje cenu pozemku, je jeho poloha. Hodnotu pozemku ovlivňují tři úrovně polohy. První úrovní je makropoloha neboli regionální úroveň. Ta vyjadřuje uplatnění dané polohy k centru regionu, jeho dostupnost, kvalitu životního prostředí, napojení na infrastrukturu a také sociální a ekonomický profil daného místa. Druhou úrovní je mezopoloha neboli poloha v rámci sídla a jeho dostupnosti k centru. Mezopoloha vyjadřuje charakter zóny, ve které se daný pozemek nachází, například zda se pozemek nachází v záplavovém území. Třetí úrovní je mikropoloha, jenž už přímo určuje polohu pozemku v zóně. Zde se například zkoumá dostupnost veřejné dopravy, občanská vybavenost, kvalita místního prostředí nebo geologické složení a skladba jednotlivých vrstev daného pozemku [17].

Švýcarský architekt Wolfgang Naegeli, který se zasloužil o metodu ocenění stavebních pozemků podle tzv. „třídy polohy“, definuje tržní atributy, které mají vliv na cenu pozemku. Mezi tyto atributy patří poloha pozemku ve městě, intenzita jeho využití a dopravní spojení. Poloha pozemku ovlivňuje především hodnotu pozemku, prodejnost, pronajimatelnost a míru obsazenosti. Dalo by se říci, že hodnota pozemku, vlivem polohy, stoupá směrem k centru města. Je však velmi důležité, hodnotit kvalitu polohy pozemku v souvislosti s jeho možným využitím [18].

Velikost a tvar pozemku

Rozloha pozemku je dalším významným faktorem, jenž ovlivňuje jeho hodnotu. Platí zde, že čím větší je pozemek, tím vyšší je jeho hodnota, ale zároveň zpravidla klesá hodnota v Kč/m² pozemku.

Využitelnost a hodnotu pozemku z části ovlivňuje i jeho tvar. Pozemek nepravidelných nebo nevhodných rozměrů, určitě negativně ovlivní možnost výstavby nebo zapříčiní její značné prodražení. Například stavební pozemek ve velkém svahu, který prodraží základové konstrukce. Dalším příkladem může být obdélníkový pozemek o velkém nepoměru délek jednotlivých stran.

Na takovém pozemku může být zcela nereálné cokoliv vybudovat, ale pro zemědělské účely může být dostačující. Je tedy nutné brát zřetel na způsob využití nebo budoucí funkci daného pozemku.

U stavebních pozemků hraje svoji roli orientace ke světovým stranám. Upřednostňuje se pozemek, na kterém bude možno postavit obytné místnosti domu na jihovýchodní a jihozápadní stranu. Dále je výhodné, když je pozemek orientován svou kratší stranou směrem k příjezdové komunikaci.

Způsob a míra využití

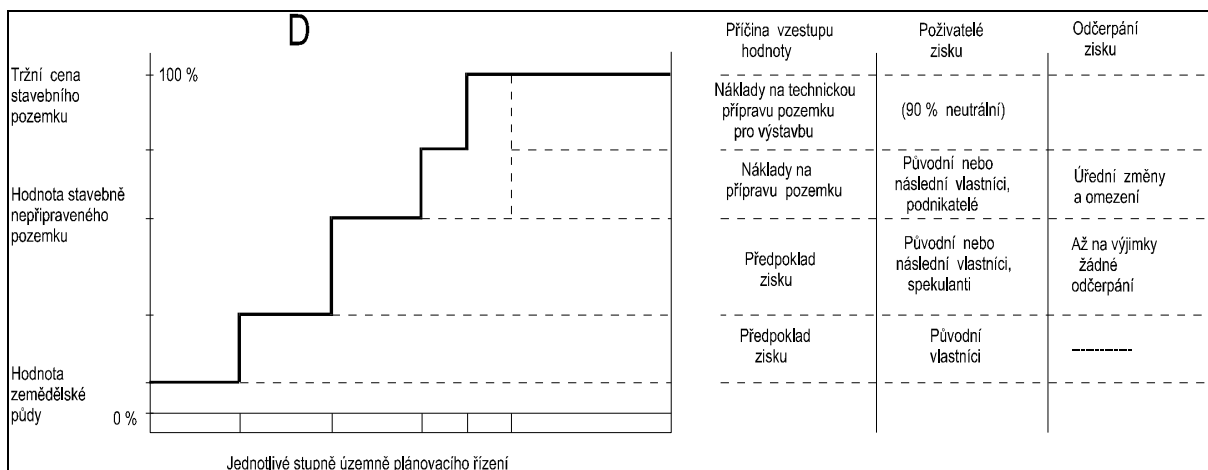
Způsob využití odráží užitek, respektive potencionální výnos. Jednotlivé způsoby využití se od sebe velmi liší a mohou tak mít zcela zásadní vliv na hodnotu pozemku. Například stavební pozemek, bude mít několikanásobně vyšší hodnotu, než pozemek zemědělský [19].

Nízká nebo naopak příliš vysoká míra stavebního využití pozemku se negativně projeví na jeho hodnotě.

Stupeň územního plánování

Především je nutné rozlišovat pozemky určené územním plánem obce k zastavění a pozemky nezastavitelné. U zastavitelného pozemku může nastat situace, že se stavebním pozemkem nestane, případně jeho zastavění je v souvislosti s podmínkami umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem komplikované. Tato informace je zcela zásadní jak pro prodávajícího, který navrhuje cenu, tak pro kupujícího, který předpokládá realizovatelnost záměru.

O vlivu územního plánování na cenu pozemku pojednává například A. Bradáč a kol. v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Zde popisuje, jak se cena pozemku mění v závislosti na jeho předpokládaném využití. Cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu, bude postupně stoupat v závislosti na blížící se realizaci výstavby. Zemědělský pozemek zpočátku přináší nejnižší cenu za 1 m². Jakmile se však proslechne, že by se v dané oblasti mohlo brzy stavět, cena tohoto pozemku stoupne. Následně cena dále stoupá v závislosti na zainvestovanosti (především inženýrskými sítěmi) a stupni územního a stavebního řízení, až po dobu samotné realizace stavby. Postupný vývoj ceny pozemku je znázorněn na **obr. č. 4**, kde je uveden příklad ze SRN [13].



Obr. č. 4 – Vývoj ceny pozemků v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN [13]

Inženýrské sítě

Zhotovení inženýrských sítí je velmi nákladné, a proto mají velký vliv na cenu pozemku. Ideálním stavem je, když jsou všechny potřebné inženýrské sítě dovedeny až k hranici pozemku. V tomto případě mají inženýrské sítě pozitivní vliv na hodnotu pozemku. V opačném případě, mohou náklady na vybudování těchto sítí, citelně prodražit celou výstavbu, což má za následek negativní vliv na hodnotu pozemku. Hlavní trasy některých rozvodů, jako například teplovody, plynovody nebo elektrorozvody, jsou vlastněny a budovány společnostmi, které následně tyto komodity prodávají. Hodnota těchto sítí je následně obsažena v ceně energií. Naopak vodovody a kanalizace, jsou zpravidla ve vlastnictví obcí, které požadují za připojení k těmto sítím část jejich hodnoty [13].

Může nastat situace, kdy hlavní řády inženýrských sítí zasahují do pozemku a svými ochrannými pásmy tak znehodnocují pozemek. Dalším důležitým prvkem jsou účelové komunikace pro přístup k pozemku, bez nichž nemusí být vydáno stavební povolení, což opět může negativně ovlivnit hodnotu pozemku.

Právní aspekty

Jakékoliv omezení optimálního využití pozemku vlivem právních aspektů, má negativní vliv na hodnotu pozemku. Před oceněním nebo koupí pozemku, je nutné ověřit, zda daný pozemek není zatížen věcným břemenem či závazky ve prospěch jiných osob. Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti tím, že je povinen něco trpět, činit nebo se něčeho zdržet. V souvislosti s pozemky se může jednat například o právo chůze po pozemku, vedení inženýrských sítí nebo požívací právo k porostům na pozemku. Věcná břemena přecházejí s vlastnictvím nemovitosti na nabyvatele a mohou být trvalá nebo jen dočasná [20].

Ekologická zátěž

Tento faktor vyplývá z existence člověka a z jeho působení na přírodu. Kontaminace půdy například u průmyslově využívaných pozemků, může ohrožovat zdraví nebo životy lidí. Odstranění takové zátěže může být dosti komplikované a velmi finančně nákladné. Z těchto důvodů působí ekologická zátěž negativně na hodnotu pozemku [19].

Do této kategorie lze zařadit i přírodní faktory, které vyplývají z přirozené stránky pozemků. Mezi přírodní faktory působící na hodnotu pozemku patří především zvýšený výskyt radonu nebo záplavová území. Pokud se pozemek nachází v záplavovém území, lze předpokládat řadu výrazných omezení pro možnost výstavby. Rovněž mohou nastat problémy s případným úvěrem a pojištěním staveb.

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Diplomová práce se zabývá vlivy územního plánování, které působí na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově. Pro tyto účely byly zvoleny tři pozemky, u kterých je simulováno, že se nacházejí jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění, a to dle různých stupňů územního plánování. První pozemek se nachází v katastrálním území Vyškov a leží nejbližší centru města. Zbývající dva pozemky se nacházejí ve větší vzdálenosti od středu města a spadají do katastrálního území Dědice u Vyškova. Vybrané pozemky navazují na současnou zástavbu. V závislosti na postupném rozvoji daných lokalit, lze předpokládat jejich možné zastavění.

Nejprve bude simulováno, že vybrané pozemky jsou územním plánem určeny jako zemědělské. Následně budou pozemky určeny k zastavění a v poslední fázi budou uvažovány jako stavební. Dále bude simulována přítomnost či nepřítomnost inženýrských sítí na hranici pozemku.

Problém: Určení vlivů územního plánování působící na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově.

Cílem práce je zjistit, vyhodnotit a interpretovat vlivy územního plánování na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově. Prvním krokem je provést analýzu trhu za účelem tržního ocenění pozemků. Následně vytvořit vhodnou databázi pozemků pro porovnávací metodu. Posledním krokem je určit cenu obvyklou simulovaných pozemků a vyhodnotit vlivy, které na ni působí.

Hypotéza č. 1: Nejvyšší cenu budou mít pozemky stavební. Naopak zemědělské pozemky budou mít cenu nejnižší.

Hypotéza č. 2: Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu pozemků ve Vyškově patří lokalita.

Hypotéza č. 3: Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu pozemků ve Vyškově patří přítomnost či nepřítomnost inženýrských sítí.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

K naplnění požadovaného cíle diplomové práce předcházela podrobná a dlouhodobá analýza realitního trhu ve městě Vyškov, zaměřená na prodej pozemků. Analýza byla zahájena dne 27. 10. 2019 a ukončena dne 31. 5. 2020. Ke sledování nabídek byl využit nejnavštěvovanější realitní server Sreality.cz, který zprostředkuje data od převážné většiny inzerentů daného trhu. Dále byl využit veřejný server Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, který disponuje již realizovanými cenami. Pomocí uvedených podkladů byla zpracována potřebná databáze pro stanovení obvyklých cen vybraných pozemků ve Vyškově.

Ocenění pozemků bude provedeno metodou přímého porovnání (komparativní metoda). Pro vyloučení extrémních hodnot datového souboru bude využit Grubbsův parametrický test.

4.1 KOMPARATIVNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ

Porovnávací metody se řadí mezi nejobvyklejší způsoby a metodiky stanovení tržní hodnoty. Reflektují aktuální stav konkrétního segmentu trhu do ceny nemovité věci, což v praxi přináší nejkvalitnější a nejpřesnější výsledky. Metody vycházejí z principu srovnání oceňované nemovité věci se stejnými či obdobnými nemovitými věcmi prodávanými na stejném trhu k datu ocenění. Nemovité věci, které budou využity k porovnání, by měly mít porovnatelné parametry a měly by být obchodovány za porovnatelných podmínek. Shromážděním dostatečného množství kvalitních srovnávacích vzorků, lze vytvořit databázi, kterou je však nutné pravidelně aktualizovat. Pro vytvoření databáze mohou být zdrojem například [13; 20]:

- a) **Realitní inzerce** – zde jsou uvedeny nabídkové ceny nemovitých věcí, které jsou zpravidla vyšší, než je skutečně sjednaná částka. Nevýhodou je tedy nezjištění skutečné kupní ceny a neúplnost nebo pravdivost informací. Výhodou však je snadná a bezplatná dostupnost velkého množství nemovitostí. Zároveň lze z realitní inzerce vysledovat kolísání ceny určité nemovitosti v čase. Pomocí tohoto sledování je možno odvodit koeficient, kterým se upraví požadovaná cena [21].
- b) **Kupní smlouvy** – zde jsou uvedeny realizované ceny nemovitých věcí, které však mohou být zkresleny různými faktory, například prodejem mezi příbuznými nebo spekulativním prodejem za účelem obohacení. Dalším problémem je špatná dostupnost těchto údajů o ceně a méně vhodných informací o nemovité věci pro porovnání. Kupní smlouvy jsou evidovány v katastru nemovitostí, který za poplatek

umožňuje poskytnutí jejich kopie. Při použití realizované ceny je nutné znát její stáří a případně je nutné využít cenových indexů pro přepočítání ceny k datu ocenění.

- c) **Cenové mapy** – jsou vytvořeny z realizovaných cen při prodeji pozemků v dané obci. Pomocí cenové mapy a výsledováním určitých konstant lze ocenit i obdobný pozemek v obci, která nevlastní cenovou mapu. Nevýhodou je fakt, že naprostá většina obcí má pro své území v současné době již neúčinnou nebo žádnou cenovou mapu. Účinnost cenových map je nutno ověřit v Cenovém věstníku.
- d) **Vlastní databáze** – je výsledkem průběžného shromažďování realizovaných a nabídkových cen znalcem či odhadcem. Působením skupin znalců a odhadců vznikají centrální databáze, jenž disponují větším množstvím záznamů o prodeji nemovitostí. Přístup k těmto databázím je však zpravidla zpoplatněn.

Propojením zkušeností, znalostí daného trhu a vhodné porovnávací databáze, vznikne předpoklad, pro stanovení tržní hodnoty majetku. Porovnávací databáze by měla zahrnovat pouze obdobné nemovitosti především z hlediska velikosti, umístění, účelu užití, kvality a vlivů okolí. Mezi základní parametry pro databázi pozemků patří obec, poloha v obci, výměra, účel užití a druh pozemku. Jelikož se velmi často parametry mezi jednotlivými nemovitostmi odlišují, je při porovnání nutno tyto odlišnosti promítnout do ceny [22].

Ke zohlednění jednotlivých odlišností a jejich promítnutí do ceny slouží **koeficient odlišnosti**. Pro každý zohledňovaný parametr slouží jeden koeficient odlišnosti, který vyjadřuje, o kolik je v daném parametru srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší, než oceňovaná. Pokud je srovnávací nemovitá věc lepší než oceňovaná, nabývá koeficient odlišnosti hodnoty vyšší než 1,00. V opačném případě nabývá hodnoty nižší než 1,00. Jestliže jsou srovnávané nemovité věci ve zohledněném kritériu totožné, je koeficient odlišnosti roven 1,00. Součinem všech koeficientů odlišnosti je vyjádřen **index odlišnosti**. Tento index udává, kolikrát je srovnávací nemovitost dražší/lepší, než oceňovaná [13].

Při porovnání je nutno zohlednit, zda se jedná o kupní nebo nabídkovou cenu. K tomuto účelu slouží **koeficient redukce na pramen ceny**. Tento koeficient provede korekci počáteční ceny, která se následně upraví pomocí indexu odlišnosti. Koeficient redukce na pramen ceny je za předpokladu využití realizovaných cen roven 1,00. Častěji nastane situace, kdy kupní cena není přesně známa a musí být využito nabídkových cen, které však bývají zpravidla nadhodnoceny. V tomto případě nabývá koeficient hodnot menších než 1,00 a to v závislosti na předpokládané výši kupní ceny, která bude uskutečněna [13].

Porovnávací metoda využívá ke stanovení hodnoty nemovité věci číselných charakteristik. Především se jedná o aritmetický průměr, výběrové směrodatné odchyly a variační koeficient. Dostatečný počet vzorků porovnávací databáze koreluje s přesností odhadu hodnoty nemovité věci. Sestavenou databázi a následný odhad hodnoty negativně ovlivňují extrémní hodnoty, které je proto nutno vyloučit. Pro kontrolu odlehlosti hodnot v této práci je použit Grubbsův parametrický test [13; 21].

Za účelem stanovení hodnoty nemovité věci rozlišujeme porovnávací metody přímé a nepřímé. **Metoda přímá** porovná oceňovanou nemovitou věc přímo s cenovými vzorky z databáze. **Nepřímá metoda** porovná oceňovanou nemovitou věc přes definovaný etalon neboli průměrnou, standardní nemovitost. Pro potřeby stanovení ceny obvyklé vybraných pozemků, je v této práci využita metoda přímého porovnání.

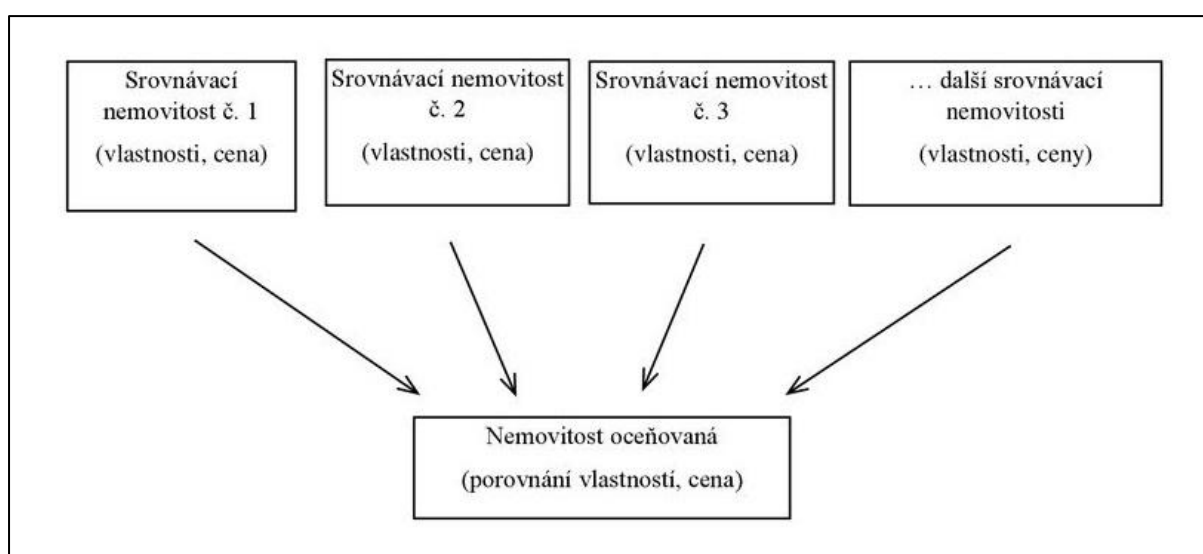
4.1.1 Metoda přímého porovnání

Pro naplnění cíle diplomové práce byla vybrána multikriteriální metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti. Metoda byla zvolena z důvodu přímé vazby na ceny utvářené na trhu nemovitostí, což zaručuje nejpravděpodobnější odhad obvyklé ceny nemovité věci. Výhodou přímé metody je samotný postup, kdy oceňovanou věc přímo srovnáváme s jednotlivými prvky databáze. Na rozdíl od nepřímé metody se srovnání provádí jen jednou, což pozitivně ovlivňuje pracnost této metody. Nevýhodou může být potřeba dostatečného počtu vstupních dat (kvalitní databáze), aby nemohlo dojít ke zkreslení výsledného ocenění. Mezi nevýhody lze zařadit i fakt, že výpočet lze aplikovat pouze na jednu nemovitou věc [21; 23].

Postup při použití metody přímého porovnání [14]:

1. Vyhledají se stejné či obdobné nemovité věci, které jsou porovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Proběhne zjištění jejich vlastností, včetně realizovaných nebo nabídkových cen. Veškeré získané informace se zpracují do srovnávací databáze.
2. Pomocí koeficientu redukce na pramen ceny se provede korekce původní ceny. Následně se tyto ceny převedou na srovnatelnou bázi. Pro ocenění pozemků se nejčastěji užívá cenový údaj v Kč/m².
3. Stanoví se hodnototvorné faktory, které mají vliv na cenu a ve kterých se jednotlivé nemovité věci odlišují. Tyto odlišnosti se zohlední pomocí koeficientů, které přiblíží vlastnosti srovnávacích nemovitých věcí k etalonu, kterým je v tomto případě oceňovaná nemovitá věc a její okolí. Prvky databáze, které jsou vybranými hodnototvornými faktory neporovnatelné, musejí být vyřazeny.

4. Každá srovnávací nemovitá věc z databáze se porovná s oceňovanou nemovitou věcí. Rozdíl užitečných hodnot je vyjádřen koeficientem odlišnosti. Součin všech stanovených koeficientů odlišnosti vyjadřuje index odlišnosti, kterým se upraví známá cena srovnávací nemovité věci. Tímto krokem se přiblíží známá cena prvků databáze k odhadované hodnotě oceňované nemovité věci.
5. Odhadovaná hodnota oceňované nemovité věci se dovodí ze zpracování souboru upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.



Obr. č. 5 – Schéma metody přímého porovnání [13]

4.2 GRUBBSŮV TEST

Grubbsův parametrický test byl zvolen z důvodu objektivního vyloučení extrémních hodnot v souboru dat vstupujících do metody přímého porovnání. Pomocí tohoto testu je možné nalézt hodnoty, které se odchyľují od průměru a následně by zkreslovaly výsledný odhad. Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy významně neliší od ostatních hodnot souboru. Při výskytu extrémních hodnot, jsou tyto hodnoty ze souboru vyloučeny.

Postup při použití Grubbsova parametrického testu [13]:

1. Pro nalezení extrémů je nejprve nutné vzestupně seřadit soubor dat o počtu n .

2. Výpočet aritmetického průměru \bar{x} a směrodatné odchylky s .

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \quad s = \sqrt{\frac{(\bar{x} - x_i)}{n - 1}} \quad (1)$$

3. Výpočet testovacího kritéria T_1 a T_n .

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}, \quad T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} \quad (2)$$

4. Test nulové hypotézy – zamítání H_0 .

$$T_1 \geq T_{1\alpha}, \quad T_n \geq T_{n\alpha} \quad (3)$$

5. V případě výskytu extrémů, které splňují nulovou hypotézu, následuje jejich vyloučení. Pokud je některá hodnota vyloučena, vznikne nový soubor dat, který má jiné rozpětí a je nutné provést testování znovu. Testování musí být opakováno, dokud nebudou vyloučeny veškeré odlehlé hodnoty.

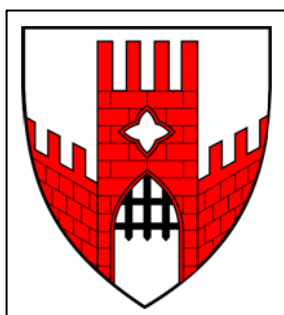
Při testu nulové hypotézy jsou porovnávány výsledné hodnoty testovacího kritéria s kritickými hodnotami podle počtu prvků souboru dle následující tabulky:

Tab. č. 3 – Tabulka kritických hodnot pro Grubbsův test [13]

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Jestliže je některá z hodnot testovacího kritéria vyšší než odpovídající kritická hodnota pro Grubbsův test, musí být tato hodnota ze souboru vyloučena. Pakliže jsou hodnoty testovacího kritéria menší než odpovídající kritická hodnota, je soubor použitelný k porovnání s oceňovanou nemovitou věcí [13].

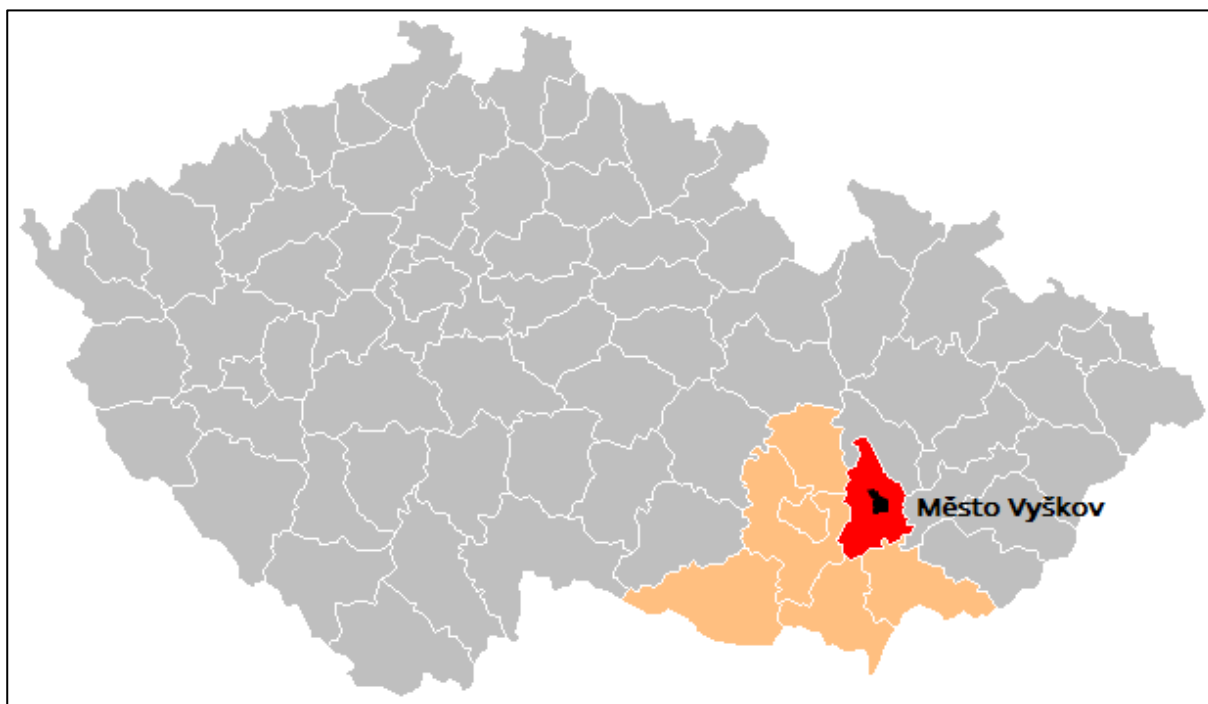
5 POPIS LOKALITY



Obr. č. 6 – Znak města Vyškov [24]

Město Vyškov tvoří křižovatku cest ve směru na Kroměříž, Olomouc a Brno. Dá se snad říci, že leží téměř uprostřed Moravy na rozhraní Dražanské vrchoviny, Litenčických vrchů a nížiny Moravského úvalu, při řece Hané v nadmořské výšce 245 m, asi 30 km severovýchodně od Brna. Po rozhraní geologické hranice jsou vedeny páteřní komunikační spojnice, což znamená, že Vyškov byl již od nepaměti důležitou křižovatkou Moravy a jednou z mála přímých spojníc mezi Podunajím a severní Evropou. Dnešní polohu Vyškova vymezuje

dálnice D1 ze strany jižní a rychlostní komunikace D46 ze strany východní. Dělicí osu vnitřního sídla člení železniční koridor, řeka Haná a páteřní městská komunikace umožňující vnitřní městskou dopravu [24].



Obr. č. 7 – Mapa ČR s vyznačením polohy města Vyškov v okrese Vyškov [vlastní]

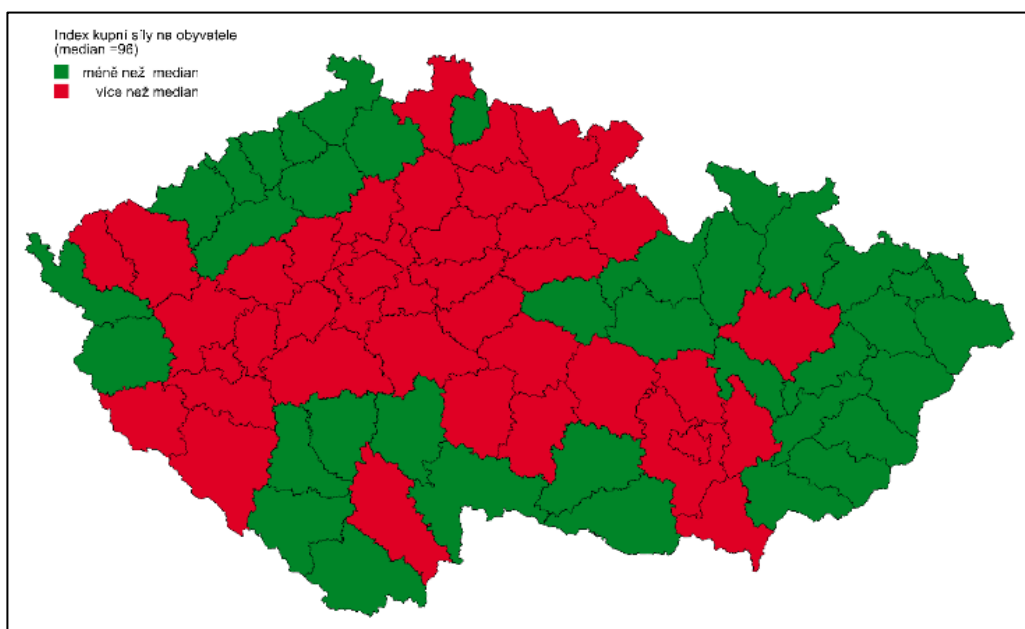
Katastrální území Vyškova zaujímá více než 5 000 ha a dle MLO zde k 1. 1. 2019 žilo celkem 20 883 obyvatel. Současný demografický trend je však příznivější spíše k velkým městům a aglomeracím, což potvrzuje i úbytek obyvatelstva Vyškova v minulých letech. Například mezi rokem 1991 a 2013 činil úbytek obyvatelstva více než 2 300 lidí. Tomuto faktu však nahrávaly spíše politické změny v devadesátých letech, které zapříčinily silný úbytek významné kupní síly

v podobě reformy a snížení stavů naší armády. Vyškov je i nadále neodmyslitelně spojen s armádou, která zde udržuje rozsáhlé výcvikové prostory [25; 26].

Ve městě se nachází komplexní občanská vybavenost a je napojeno na veškeré inženýrské sítě. V současné době je Vyškov považován za spádové centrum okolních obcí a plní i funkci obce s rozšířenou působností a obce s pověřeným obecním úřadem. Zajišťuje tedy funkce pro celé správní území okresu. Najdeme zde proto veškeré úřady, politické, administrativní, kulturní i hospodářské instituce.

Průmyslová výroba je v převážné míře orientována do stávajících výrobních zón, které jsou situovány do okrajových částí města, podél páteřních komunikací a s možností přímého dopravního napojení na dálniční síť. V severozápadním okraji města se nachází průmyslová zóna Sochorova zaměřující se na těžší průmysl. Průmyslová zóna Nouzka v jihozápadní části města je převážně zaměřena na služby a výrobní služby. Část tohoto území je využívána i ke komerčním účelům. Rozvoj těchto průmyslových zón se stal významným faktorem, který ovlivňuje zaměstnanost ve městě i v okolním regionu [24].

Na níže uvedeném obrázku lze vidět, zda je kupní síla jednotlivých okresů vyšší nebo nižší než medián kupní síly okresů, který se pohybuje na hodnotě 96 % celostátního průměru. Okres Vyškov má vyšší kupní sílu, než je republikový průměr.



Obr. č. 8 – Index kupní síly na obyvatele v okresech ČR [26]

5.1 VÝVOJ ÚZEMÍ MĚSTA VYŠKOV

Osídlení tohoto území se datuje již od starší doby kamenné. V počátcích osidlování však Vyškov nebyl zakládající vesnicí a po dlouhou dobu ani neplnil funkci jejího střediska. Geografická poloha mu nicméně významnost v tomto území předurčovala. První písemnou zmínku o Vyškově lze najít v listině olomouckého biskupa Jindřicha Zdílka z roku 1141, kdy Vyškov patřil pod olomoucké biskupství. Vývoj města byl proto z velké části formován vlivem církevních činitelů. Vyškov získal statut města roku 1248, ale významnější rozvoj zaznamenal až v 17. stol., hlavně díky řemeslnictví a pořádání trhů [24; 27].

Jako důležitou etapu vývoje města lze v prvopočátku považovat jeho funkci obranného systému, sestávajícího se z původních hradeb se vstupními branami ze tří směrů. Současně však tvořil i pevnostní sídlo pro okolní přilehlé obce. V následujících obdobích došlo k rozšíření sídelní struktury jak uvnitř města samého, tak i ke stavebnímu rozvoji okolních obcí, což v důsledku vedlo k přibližování těchto území. V rámci technického pokroku a rozvoje průmyslu došlo k likvidaci opevnění a následnému prorůstání okolních obcí do samotného města. Tato skutečnost je zřejmá z rozdílnosti vedut zachycujících historické jádro v obdobích před 19. stoletím a následně v urbanizovaném území navazujícím na toto přelomové datum. Město samo však tvořilo správní celek a přilehlé obce, ač začleněné do jeho území, tvořily taktéž samostatné správní celky. Vše zastřešovala budova bývalého hejtmánství, později Okresního národního výboru a v konečné fázi budova Okresního úřadu [24].

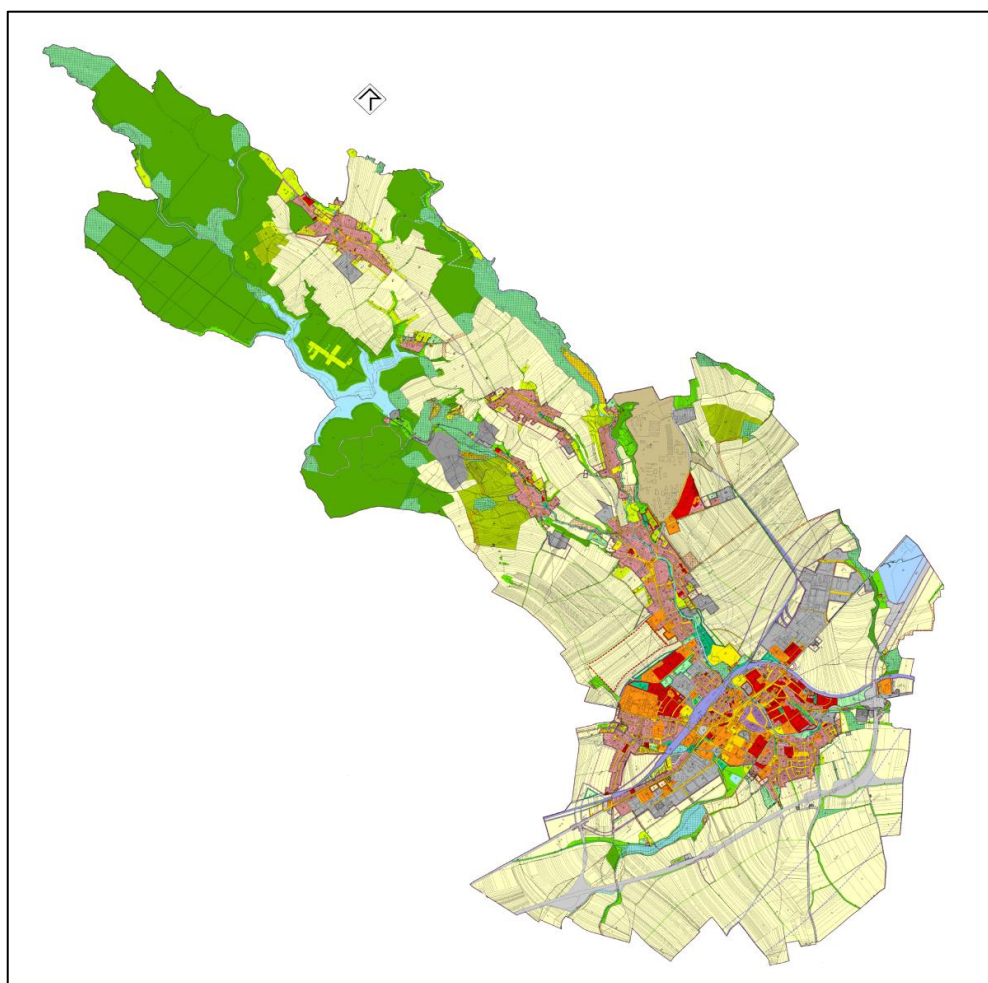
Toto správní území mělo svojí danou strukturu, tj. řídilo se zásadami regulace daného území, které byly původně řešeny pomocí katastrálních map, později zpracováním mapového podkladu s vymezením a určením jednotlivých ploch. V období protektorátu docházelo ke zpracování rozvojové mapy území, která upravovala dopravní koridory, řešila nová území pro obytnou výstavbu a vymezovala průmyslové lokality. V padesátých letech minulého století byl zpracován zastavovací plán města, který vymezil jednotlivé funkce v území dle stávajícího stavu a jejich potřeb. V roce 1968 byl zpracován a schválen směrný územní plán města Vyškov, který měl závazný charakter. V rámci legislativy bylo však možné upravit jednotlivé funkce v území pomocí územního rozhodnutí a tím změnit charakter dané části území.

Další etapou vývoje bylo pořízení územního plánu sídelního útvaru Vyškov kolem roku 1977. Tento územní plán sídelního útvaru však nebyl dokončen a schválen. Na základě této skutečnosti byl v roce 1997 schválen Územní plán sídelního útvaru Vyškov zpracovaný urbanistickým střediskem Brno, který striktně vymezil funkce území a jejich neměnnost. V následných obdobích bylo projednáno jeho 15 jednotlivých změn. V souvislosti s novou

legislativou a novým stavebním zákonem byl v roce 2016 pořízen nový územní plán Vyškova. I ten prošel v roce 2019 úpravou a byla schválena jeho první změna. V současnosti se započalo s přípravnými pracemi na změně číslo dva. Současné územní plány mají stanoveny plošné limity zástavby a výškovou hladinu pro jednotlivé funkční celky, čímž dochází k částečné regulaci území i bez schváleného regulačního plánu. Samostatnou plochou územního plánu je historické jádro, které je vedeno od roku 1989 jako území památkové zóny a jsou na něj kladeny požadavky památkové péče [24].

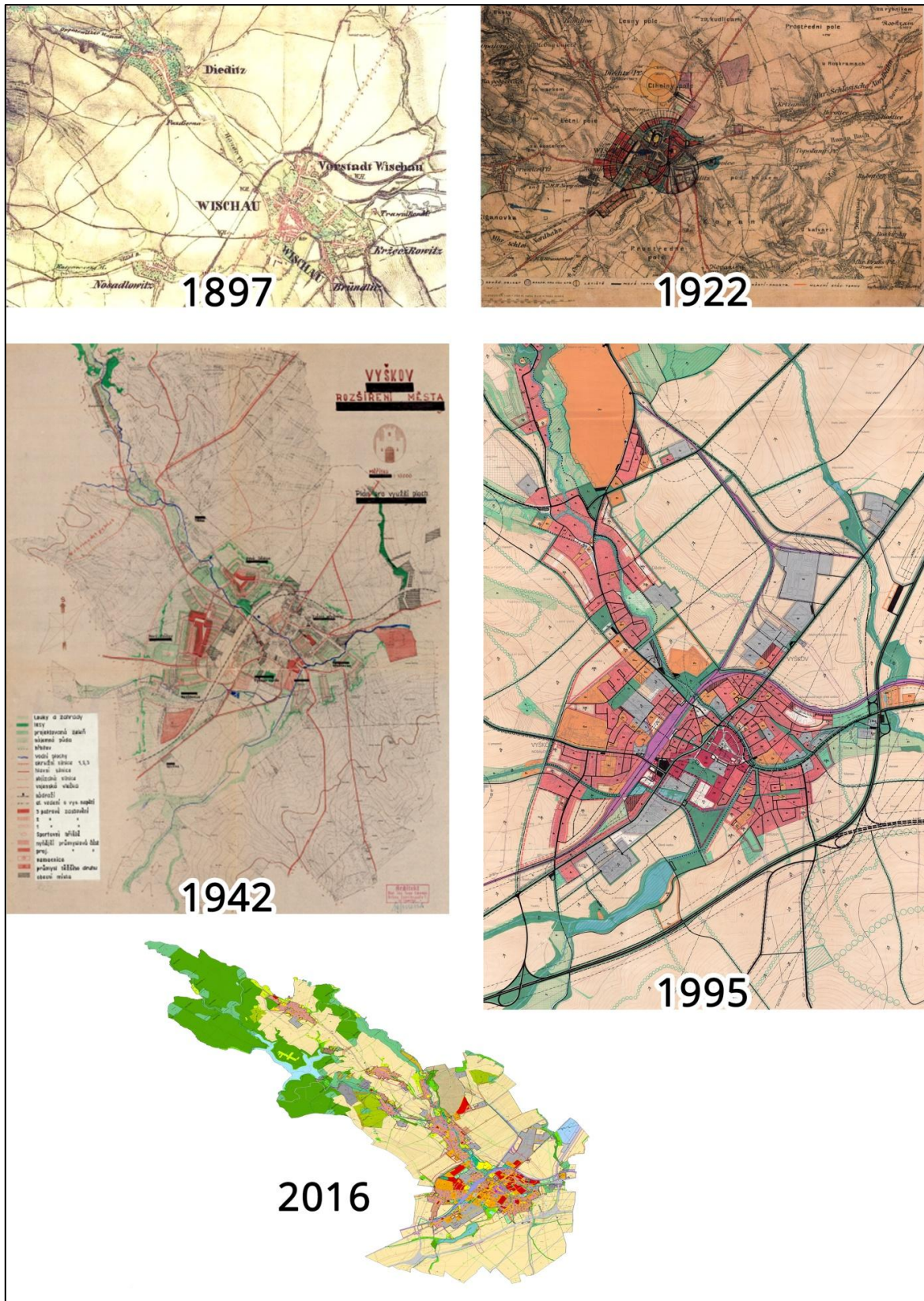
V současnosti se Vyškov sestává z pěti katastrálních území, do nichž je začleněno 13 městských částí. V katastrálním území Vyškov se nachází šest městských částí: Vyškov – město, Vyškov – předměstí, Křečkovice, Brňany, Nouzka a Nosálovice. Dále území města tvoří katastrální území Dědice u Vyškova, které kromě Dědic zahrnuje obce Pazderna a Hamiltony. Samostatný katastr v rámci města Vyškova tvoří obec Opatovice. Do území města Vyškova jsou dále začleněny katastry obcí Lhota a Rychtářov.

Historický územní vývoj města Vyškov



Obr. č. 9 – Aktuálně platný územní plán města Vyškov z roku 2019 [24]

Následující obrázek znázorňuje chronologický vývoj území města Vyškov od roku 1897 až do roku 2016.



Obr. č. 10 – Vývoj území města Vyškov v čase [24; vlastní]

Plochy brownfields ve Vyškově

Plochy brownfields mohou z hlediska udržitelného rozvoje regionů, měst a obcí způsobovat specifické komplikace. Snaha o revitalizaci či regeneraci takto postižených ploch, úzce souvisí s jejich lukrativním umístěním. Zásluhou těchto procesů získává daná lokalita nebo nemovitost opětovnou možnost využití. Ve Vyškově se nacházejí areály po zaniklých provozních celcích. Mezi ty nejrozsáhlejší lze zařadit areál bývalých čistíren, který je součástí území ulice Dukelská a areál bývalé traktorky navazující na bytovou zástavbu ulice Tyršova.

Areál bývalých čistíren tvoří významný celek situovaný mezi bytovou zástavbou sídliště Dukelská, areál venkovního koupaliště a nábřežní komunikaci. Plochy tvoří přímou návaznost na centrální část města. Areál z důvodů nemožnosti svého rozvoje, špatných dopravních vazeb a v důsledku nemožnosti osazení nových technologických celků byl vlastníkem a potažmo i provozovatelem opuštěn. Z hlediska používání různých technologií čištění došlo v průběhu využití areálu ke kontaminaci podloží a vlastník byl nucen tuto ekologickou zátěž odstranit. V současné době je zpracován na tuto lokalitu investiční záměr, který řeší na tomto území bytovou zástavbu.

Areál bývalé traktorky je situovaný za stávající bytovou zástavbu na ulici Tyršova a tvoří předěl mezi tímto územím a řekou Haná. Areál byl v rámci insolvence prodán v dražbě a na jeho území byla zpracována dvěma investory studie zástavby. Dlouhodobě se jedná o opuštěný areál s vlastnostmi brownfieldu. V průběhu času došlo k odstoupení jednoho z investorů od jeho záměru a areál tak čeká na svoji přestavbu zbylým vlastníkem. V současnosti je nutné dořešit kontaminaci podloží, která vznikla v důsledku původního využití pro účely opravárenských činností zemědělských strojů.

5.2 CHARAKTERISTIKY VYBRANÝCH POZEMKŮ

Pro účely simulace vybraných fází územního plánování a stanovení cen obvyklých metodou přímého porovnání byly vybrány následující tři pozemky. Tato kapitola bude zaměřena na jejich podrobný popis.

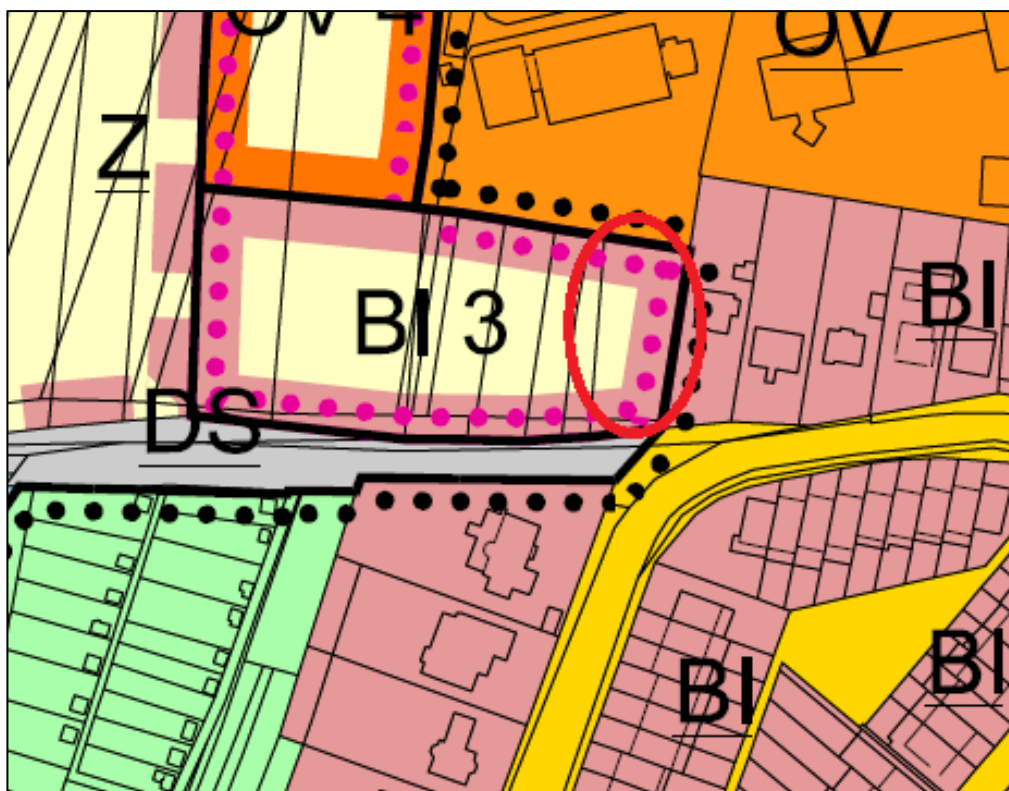
5.2.1 Pozemek č. 1

První z vybraných pozemků se nachází v katastrálním území Vyškov v blízkosti centra města. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda s parcelním číslem 2044/1 o výměře 983 m². Celé výměře pozemku je přidělena BPEJ 30810. Jedná se o středně produkční půdu s třídou ochrany II. Přístup na pozemek je umožněn pomocí účelové komunikace, pozemku p. č. 3527/3 a pozemku p. č. 2044/2, které jsou ve vlastnictví města Vyškov. Pozemek přímo navazuje na okolní zástavbu rodinných domů [28].

Pozemek je veden v územním plánu města Vyškov jako plocha bydlení v rodinných domech. Parcela je téměř rovinatá se všesměrnou expozicí k světovým stranám. Na hranici pozemku se nachází všechny řady inženýrských sítí.



Obr. č. 11 – Určení pozemku č. 1 v katastrální mapě [28]



Obr. č. 12 – Určení pozemku č. 1 v územním plánu města [24]

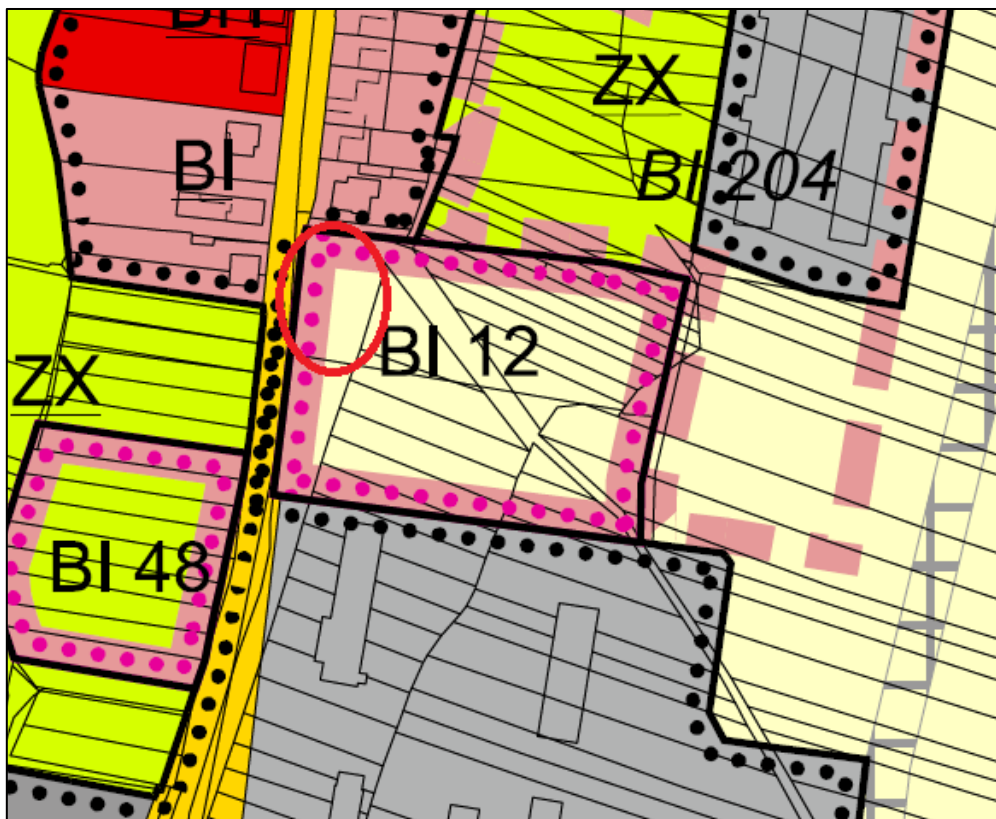
5.2.2 Pozemek č. 2

Druhý z vybraných pozemků se nachází v katastrálním území Dědice u Vyškova, které leží severně od centra města. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda s parcelním číslem 1333/137 o výměře 1 064 m². Celé výměře pozemku je přidělena BPEJ 31010. Jedná se o velmi produkční půdu s třídou ochrany II. Přístup na pozemek je umožněn pomocí účelové komunikace na pozemku p. č. 3991/17, která je ve vlastnictví města Vyškov. Pozemek ze severní strany navazuje na okolní zástavbu rodinných domů a ze zbylých stran na zemědělské pozemky [28].

Pozemek je veden v územním plánu města Vyškov jako plocha bydlení v rodinných domech. Parcela je téměř rovinatá se všesměrnou expozicí k světovým stranám. Na hranici pozemku se nachází všechny řady inženýrských sítí.



Obr. č. 13 – Určení pozemku č. 2 v katastrální mapě [28]



Obr. č. 14 – Určení pozemku č. 2 v územním plánu města [24]

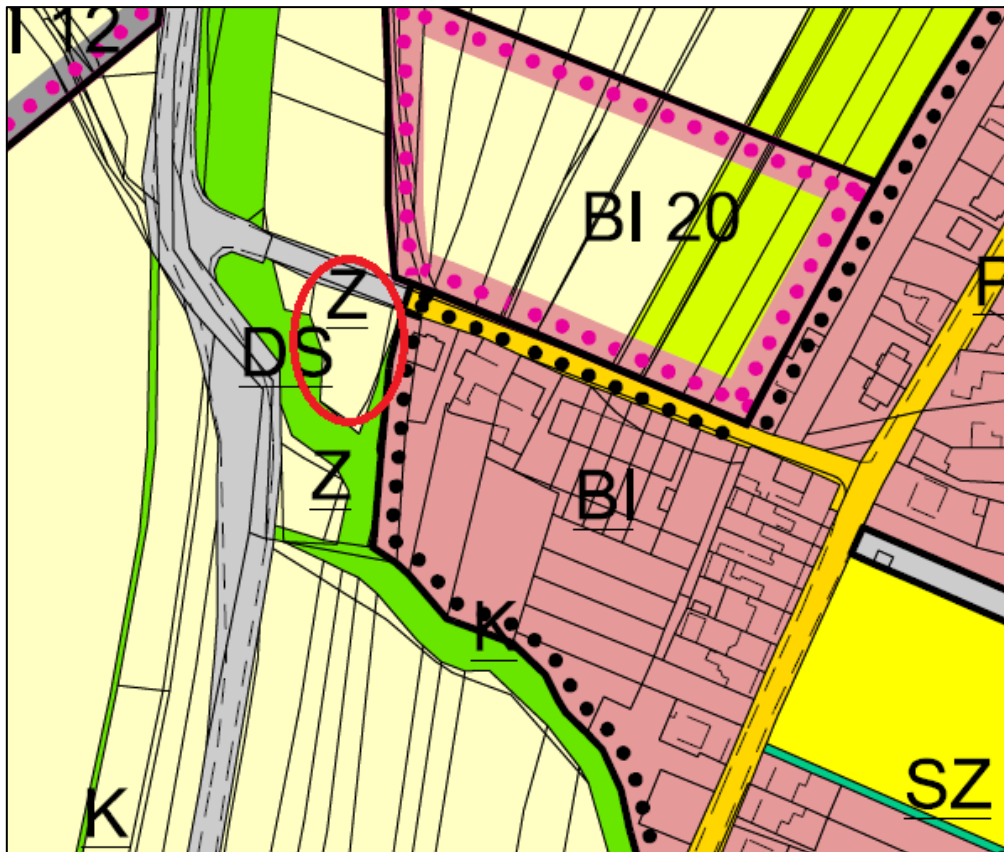
5.2.3 Pozemek č. 3

Poslední z vybraných pozemků se nachází v katastrálním území Dědice u Vyškova, již vzdáleněji, severně od centra města. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda s parcelním číslem 4031/1 o výměře 889 m². Celé výměře pozemku je přidělena BPEJ 31410. Jedná se o produkční půdu s třídou ochrany III. Přístup na pozemek je umožněn pomocí účelové komunikace, pozemku p. č. 3960/8 a pozemku p. č. 3960/9, které jsou ve vlastnictví města Vyškov. Pozemek z jedné strany navazuje na zástavbu rodinných domů a ze zbylých stran na zemědělské pozemky [28].

Pozemek je veden v územním plánu města Vyškov jako zemědělská plocha. Parcela je téměř rovinatá se všesměrnou expozicí k světovým stranám. V blízkosti hranice pozemku se nenachází všechny řady inženýrských sítí.



Obr. č. 15 – Určení pozemku č. 3 v katastrální mapě [28]



Obr. č. 16 - Určení pozemku č. 3 v územním plánu města [24]

6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

Vybrané pozemky budou oceněny ve třech stupních územně plánovací dokumentace. Nejprve bude předpokládáno, že zůstanou zemědělskými, poté bude simulováno jejich určení územním plánem k zastavění a následně budou uvažovány jako pozemky stavební. Pro tyto vybrané stupně bude určena cena obvyklá metodou přímého porovnání.

Samotnému ocenění předcházela dlouhodobá analýza realitního trhu ve městě Vyškov, zaměřená především na prodej pozemků. Sběr dat z realitní inzerce probíhal půl roku, přičemž data byla průběžně vyhodnocována a v případě jejich nepřesnosti či nepravdivosti, byla z databáze vyloučena. Nabídkové ceny byly následně upraveny koeficientem úpravy na pramen zjištění ceny, jenž zohledňuje rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou cenou. Důležitým pramenem při tvorbě databáze byly informace z Katastru nemovitostí, jenž od roku 2014 umožňuje zpoplatněný přístup k realizovaným cenám nemovitých věcí. Při využití starších cenových údajů, byly využity indexy pro přepočítání realizované ceny na cenovou úroveň roku 2018. Jelikož k datu ocenění nebyly dostupné indexy pro přepočítání na aktuální cenovou úroveň, nebude předpokládáno zásadní zvýšení tržních cen.


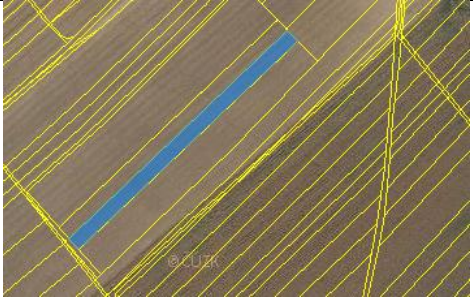
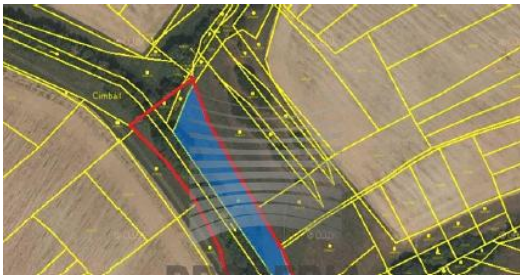
Shromážděním kvalitního vzorku dat vznikly tři ucelené databáze pro stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku, pozemku určeného územním plánem k zastavění a stavebního pozemku. Každá z databází bude pro vybrané pozemky stejná, jelikož se pozemky nacházejí ve stejném městě a relativně blízko sebe.



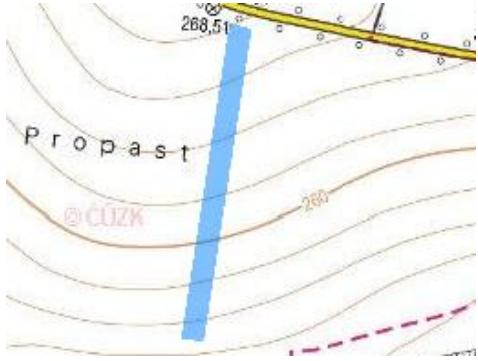
6.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU



Databáze zemědělských pozemků se sestává z dat poskytnutých katastrálním úřadem a z nabídek realitní inzerce. Všechny srovnávací pozemky se nacházejí v katastrálních územích města Vyškov a je uvažováno, že se dle platného územního plánu města Vyškov nacházejí v zemědělských plochách. Pro přepočítání realizovaných cen staršího data na cenovou úroveň roku 2018, byly využity indexy dostupné z portálu farmy.cz, pomocí kterých lze zohlednit vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR. Pro rok 2019 tato společnost predikovala obecnou stagnaci tržních cen půdy, proto k datu ocenění nebude uvažováno zásadní zvýšení těchto cen [29].

Tab. č. 4 – Databáze zemědělských pozemků [vlastní]

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
1	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	7 303	240 999	33
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	3. 2. 2020			
		<p>Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Vyškov – Dědice v Jihomoravském kraji. Pozemek je o celkové výměře 7 303 m² a je veden na jednom listu vlastnictví. Katastrem nemovitostí je veden jako orná půda.</p>				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
2	Opatovice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	14 111	423 330	30
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	21. 4. 2020			
		<p>Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Opatovice u Vyškova LV 172 a katastrálním území Dědice u Vyškova, vše okres Vyškov, kraj Jihomoravský. Jedná se o 5 pozemků ve výlučném vlastnictví. Celková výměra nabízených pozemků je 14 111 m². Půda je obhospodařovaná na základě nájemní smlouvy.</p>				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
3	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	6 896	52 117	8
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	15. 12. 2017			
		Pozemek p. č. 4006, katastrální území Vyškov. Číslo LV 9443.				
Přepočítání ceny na rok 2018 [29]: 52 117*1,0244 = 53 389,- Kč Cena za m ² = 8,- Kč						
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
4	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	2976	41 700	14
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	31. 5. 2019			
		Pozemek p. č. 832/63, katastrální území Dědice u Vyškova. Číslo LV 2792.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
5	Rychtářov	Druh pozemku	Orná půda	18 298	603 834	33
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	22. 3. 2020			
		Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Rychtářov, Lhota, Opatovice v Jihomoravském kraji. Pozemky jsou o celkové ploše 18 298 m ² . Katastrem nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha.				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
6	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	8 143	174 000	21
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	19. 12. 2017			
		Pozemek p. č. 721/145, katastrální území Dědice u Vyškova. Číslo LV 4984.				
Přepočítání ceny na rok 2018 [29]: 174 000*1,0244 = 178 246,- Kč Cena za m ² = 22,- Kč						
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
7	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	703	8 258	12
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	13. 2. 2018			
		Pozemek p. č. 2056/23, katastrální území Vyškov. Číslo LV 10091.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
8	Drnovice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	8 888	72 000	8
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum prodeje	18. 12. 2017			
		Pozemek p. č. 2469, katastrální území Drnovice u Vyškova. Číslo LV 337.				
Přepočítání ceny na rok 2018 [29]: 72 000*1,0244 = 73 757,- Kč Cena za m ² = 8,- Kč						

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
9	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	21 803	490 568	23
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	19. 12. 2019			
		Pozemek p. č. 3494/1, katastrální území Vyškov. Číslo LV 10278.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
10	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	23 192	470 000	20
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum aktualizace	31. 5. 2019			
		Pozemek p. č. 1380/262, katastrální území Dědice u Vyškova. Číslo LV 3665.				

Na základě Grubbsova parametrického testu (viz příloha č. 1) nebyl z databáze zemědělských pozemků vyloučen žádný pozemek. Žádný z pozemků v databázi se tedy výrazně neodlišuje svojí cenou.

Pro přímé porovnání byly nabídkové ceny konvertovány koeficientem úpravy na pramen zjištění ceny, který byl na základě analýzy trhu stanoven na hodnotu 0,90. U realizovaných cen byl tento koeficient uvažován jako hodnota 1,00. K zohlednění jednotlivých odlišností mezi srovnávacími pozemky a oceňovaným pozemkem, byly použity koeficienty K1 až K5. Koeficienty úpravy postupně zohledňují velikost pozemku, přístup a dopravní dostupnost k pozemku, tvar a svažitost pozemku, produkční schopnosti zemědělské půdy a případně jiné specifické vlastnosti pozemků.

Tab. č. 5 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro zemědělský pozemek [vlastní]

Č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	BPEJ	Poznámky
Pozemek č.1	Vyškov	983	Asfaltová kom.	Mírně svažitý, obdélníkový	30810	Středně produkční půda s třídou ochrany II
Pozemek č.2	Dědice u Vyškova	1 064	Asfaltová kom.	Rovinatý, pravidelný	31010	Velmi produkční půda s třídou ochrany II
Pozemek č.3	Dědice u Vyškova	889	Asfaltová kom.	Rovinatý, nepravidelný	31410	Produkční půda s třídou ochrany III
1	Dědice u Vyškova	7 303	Účelová kom. 150 m	Rovinatý, úzký obdélník	31000 31010	Vysoce produkční půda s třídou ochrany I (2/3), velmi produkční půda s třídou ochrany II (1/3)
2	Opatovice u Vyškova	14 111	Účelová kom. 350 m, horší	Mírně svažitý, pravidelný	30810 31000	Středně produkční půda s třídou ochrany II (2/3), vysoce produkční půda s třídou ochrany I (1/3)
3	Vyškov	6 896	Asfaltová kom. 150 m	Mírně svažitý, obdélníkový	30810 30100	Středně produkční půda s třídou ochrany II (1/2), vysoce produkční půda s třídou ochrany I (1/2)
4	Dědice u Vyškova	2 976	Účelová kom. 150 m	Rovinatý, úzký obdélník	30200	Vysoce produkční půda s třídou ochrany I
5	Rychtářov	18 298	Účelová kom. 350 m, horší	Mírně svažitý, nepravidelný	52711 50810	Velmi málo produkční půda s tř. ochrany IV (1/4), málo produkční půda s třídou ochrany II (3/4)
6	Dědice u Vyškova	8 143	Účelová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	31000	Vysoce produkční půda s třídou ochrany I
7	Vyškov	703	Účelová komunikace	Rovinatý, úzký obdélník	36200	Méně produkční půda s třídou ochrany II
8	Drnovice u Vyškova	8 888	Asfaltová kom.	Rovinatý, úzký obdélník	30200	Vysoce produkční půda s třídou ochrany I
9	Vyškov	21 803	Účelová kom. 500 m, horší	Rovinatý, obdélníkový	30200	Vysoce produkční půda s třídou ochrany I
10	Dědice u Vyškova	23 192	Asfaltová kom. 350 m, špatný	Rovinatý, obdélníkový	35600	Produkční půda s třídou ochrany I

Přímé porovnání – Pozemek č.1 – zemědělský												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	
1	240 999	33	0,90	30	1,01	0,98	0,99	1,05	1,05	1,08	27	
2	423 330	30	0,90	27	1,02	0,97	0,99	1,02	1,00	1,00	27	
3	53 389	8	1,00	8	1,01	0,98	1,00	1,03	1,00	1,02	8	
4	41 700	14	1,00	14	1,00	0,98	0,99	1,06	1,00	1,03	14	
5	603 834	33	0,90	30	1,03	0,97	0,97	0,97	1,20	1,13	26	
6	178 246	22	1,00	22	1,01	0,99	1,03	1,06	1,00	1,09	20	
7	8 258	12	1,00	12	1,00	0,99	0,99	0,98	1,00	0,96	12	
8	73 757	8	1,00	8	1,01	1,00	0,99	1,06	1,00	1,06	8	
9	490 568	23	1,00	23	1,04	0,97	1,03	1,06	1,00	1,10	21	
10	470 000	20	1,00	20	1,04	0,97	1,03	1,02	1,00	1,06	19	
Celkem průměr				19							Kč/m²	18
Minimum											Kč/m²	8
Maximum											Kč/m²	27
Směrodatná výběrová odchylka				8,39							<i>s</i>	8
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - <i>s</i>	11
Pravděpodobná horní hranice											průměr + <i>s</i>	26
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním										Kč	17 915	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost												
K3 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K4 Koeficient úpravy na BPEJ												
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 6 – Přímé porovnání – Pozemek č.1 – zemědělský [vlastní]

Přímé porovnání – Pozemek č.2 – zemědělský												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	
1	240 999	33	0,90	30	1,01	0,98	0,96	1,01	1,05	1,01	29	
2	423 330	30	0,90	27	1,02	0,97	0,98	0,99	1,00	0,96	28	
3	53 389	8	1,00	8	1,01	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	8	
4	41 700	14	1,00	14	1,00	0,98	0,96	1,02	1,00	0,96	15	
5	603 834	33	0,90	30	1,03	0,97	0,95	0,93	1,20	1,06	28	
6	178 246	22	1,00	22	1,01	0,99	1,03	1,02	1,00	1,05	21	
7	8 258	12	1,00	12	1,00	0,99	0,96	0,94	1,00	0,89	13	
8	73 757	8	1,00	8	1,01	1,00	0,96	1,02	1,00	0,99	8	
9	490 568	23	1,00	23	1,04	0,97	1,03	1,02	1,00	1,06	22	
10	470 000	20	1,00	20	1,04	0,97	1,03	0,98	1,00	1,02	20	
Celkem průměr				19							Kč/m²	19
M inimum										Kč/m ²	8	
M aximum										Kč/m ²	29	
Směrodatná výběrová odchylka				8,39							s	8
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	11	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	27	
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním										Kč	20 433	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost												
K3 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K4 Koeficient úpravy na BPEJ												
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 7 – Přímé porovnání – Pozemek č.2 – zemědělský [vlastní]



Přímé porovnání – Pozemek č.3 – zemědělský												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	Kč/m ²
1	240 999	33	0,90	30	1,01	0,98	0,96	1,03	1,05	1,03	29	
2	423 330	30	0,90	27	1,02	0,97	0,99	1,00	1,00	0,98	28	
3	53 389	8	1,00	8	1,01	0,98	1,01	1,01	1,00	1,01	8	
4	41 700	14	1,00	14	1,00	0,98	0,96	1,04	1,00	0,98	14	
5	603 834	33	0,90	30	1,03	0,97	0,98	0,95	1,20	1,12	27	
6	178 246	22	1,00	22	1,01	0,99	1,03	1,04	1,00	1,07	21	
7	8 258	12	1,00	12	1,00	0,99	0,96	0,96	1,00	0,91	13	
8	73 757	8	1,00	8	1,01	1,00	0,96	1,04	1,00	1,01	8	
9	490 568	23	1,00	23	1,04	0,97	1,03	1,04	1,00	1,08	21	
10	470 000	20	1,00	20	1,04	0,97	1,03	1,00	1,00	1,04	19	
Celkem průměr				19							Kč/m²	19
Minimum											Kč/m²	8
Maximum											Kč/m²	29
Směrodatná výběrová odchylka				8,39							<i>s</i>	8
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - <i>s</i>	11
Pravděpodobná horní hranice											průměr + <i>s</i>	26
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	16 666
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost												
K3 Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K4 Koeficient úpravy na BPEJ												
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 8 – Přímé porovnání – Pozemek č.3 – zemědělský [vlastní]

6.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ URČENÝCH K ZASTAVĚNÍ ÚZEMNÍM PLÁNEM



Databáze pozemků určených územním plánem k zastavění se sestává z dat poskytnutých katastrálním úřadem a z nabídek realitní inzerce. Všechny srovnávací pozemky se nacházejí v katastrálních územích města Vyškov a zároveň je uvažováno, že se nacházejí buď v návrhových, nebo již ve stávajících plochách pro bydlení, avšak s předpokladem doposud nevydaného územního rozhodnutí. Pro přepočítání realizovaných cen staršího data na cenovou úroveň roku 2018, byly využity indexy dostupné z portálu Českého statistického úřadu, pomocí kterých lze zohlednit vývoj tržních cen stavebních pozemků v ČR. Kvůli absenci indexů pro přepočítání na aktuální cenovou úroveň, nebude předpokládáno zásadní zvýšení tržních cen těchto pozemků.

Tab. č. 9 – Databáze pozemků určených územním plánem k zastavění [vlastní]

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
1	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	1 074	751 800	700
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	3. 6. 2019			
		Pozemek p. č. 2007/28, katastrální území Vyškov. Číslo LV 2841.				
						
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
2	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	572	686 400	1 200
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	31. 5. 2019			
		Pozemek p. č. 126/125, katastrální území Dědice u Vyškova. Číslo LV 2856.				
						

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
3	Lhota	Druh pozemku	Orná půda	1 099	1 494 640	1 360
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	8. 4. 2020			
		Nabízíme k prodeji ideální stavební pozemek v obci Lhota okres Vyškov. Velice hezký pozemek 3 km od Vyškova, 7 km na D1. Vše ideální k postavení dle územního plánu rodinného domu, v nové zástavbě podél komunikace, kde v jejím okraji jsou všechny dostupné sítě, kanalizace, voda, el.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
4	Lhota	Druh pozemku	Orná půda	1 121	1 490 000	1 329
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	18. 3. 2020			
		Nabízíme Vám k prodeji mírně svažité pozemek o výměře 1121m ² ve Vyškově, části Lhota, jenž je dle platného územního plánu obce určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemek je přivedena elektrická energie, voda i kanalizace, plyn je přes cestu. Uliční šíře pozemku činí cca 21,5 m, délka poté 52 m a vede k němu asfaltová příjezdová cesta. Součástí prodeje je i veškerá stavební komunikace.				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
5	Rychtářov	Druh pozemku	Orná půda	4 301	3 181 500	740
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	21. 10. 2019			
		Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 4301 m ² v obci Rychtářov, jenž je městskou částí Vyškova. Pozemek je územním plánem určen k výstavbě rodinných domů. Inženýrské sítě se nachází na hranici pozemku.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
6	Rychtářov	Druh pozemku	Orná půda	4 561	2 830 000	620
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	5. 4. 2020			
		Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemku u hlavní komunikace ve Vyškově v místní části Rychtářov. Přibližně polovina pozemku je dle odhadu z územního plánu stavební. Celková výměra pozemku je 4561 m ² . Šířka pozemku 28 m.				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
7	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	683	700 000	1025
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	12. 11. 2019			
		Pozemek p. č. 1932/3, katastrální území Vyškov. Číslo LV 6378.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
8	Vyškov	Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří	440	660 000	1 500
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	23. 1. 2020			
		Se souhlasem majitelů Vám nabízíme pozemek určený k investici. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří, v územním plánu označen jako plocha výroby a skladování – zemědělská výroba. Do budoucna územní plán tuto plochu ohraničil jako plochu pro bydlení - v rodinných domech.				

Na základě Grubbsova parametrického testu (viz příloha č. 2) nebyl z databáze pozemků určených územním plánem k zastavění vyřazen žádný pozemek. Žádný z pozemků v databázi se tedy výrazně neodlišuje svojí cenou.

Pro přímé porovnání byly nabídkové ceny konvertovány koeficientem úpravy na pramen zjištění ceny. Tento koeficient byl stanoven především z posouzení aktuální situace na trhu s pozemky ve Vyškově. Rovněž bylo přihlédnuto i k výsledkům Ing. et Ing. M.Cupala, Ph.D et Ph.D., který ve své dizertační práci analyzoval a stanovoval výši hodnoty koeficientu redukce na zdroj ceny vybraných nemovitostí pro jednotlivé kraje ČR, jejich města a obce. Hodnota předmětného koeficientu byla pro tuto diplomovou práci stanovena ve výši 0,95. U realizovaných cen byl tento koeficient uvažován jako hodnota 1,00. K zohlednění jednotlivých odlišností mezi srovnávacími pozemky a oceňovaným pozemkem, byly použity koeficienty K1 až K6. Koeficienty úpravy postupně zohledňují velikost pozemku, atraktivitu lokality, přístup a dopravní dostupnost k pozemku, tvar a svažitost pozemku, vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi a případně jiné specifické vlastnosti pozemků [30].

Tab. č. 10 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro pozemek určený územním plánem k zastavění [vlastní]

Č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	Inženýrské sítě	Jiné
Pozemek č.1	Vyškov	983	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Na hranici pozemku	
Pozemek č.2	Dědice u Vyškova	1 064	Asfaltová komunikace	Rovinatý, pravidelný	Na hranici pozemku	V blízkosti průmyslová zóna
Pozemek č.3	Dědice u Vyškova	889	Asfaltová komunikace	Rovinatý, nepravidelný	Nenacházejí se	
1	Vyškov	1 074	Účelová komunikace	Mírně svažitý, úzký obdélník	Nenacházejí se	150 m od asfaltové komunikace
2	Dědice u Vyškova	572	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Nenacházejí se	Velmi úzký
3	Lhota	1 099	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Na hranici pozemku	V blízkosti zastávka autobusu
4	Lhota	1 121	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Na hranici pozemku	
5	Rychtářov	4 301	Účelová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkovitý	Na hranici pozemku	
6	Rychtářov	4 561	Asfaltová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	Nenacházejí se	Jen polovina určena k zastavění
7	Vyškov	683	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, pravidelný	V komunikaci	V blízkosti dálnice
8	Vyškov	440	Asfaltová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	Na pozemku	

Přímé porovnání – Pozemek č.1 – určený k zastavění územním plánem												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	751 800	700	1,00	700	1,00	1,00	0,96	0,80	0,80	0,95	0,58	1 199
2	686 400	1 200	1,00	1 200	1,10	0,98	1,00	1,00	0,80	1,00	0,86	1 391
3	1 494 640	1 360	0,95	1 292	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1 346
4	1 490 000	1 329	0,95	1 263	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1 315
5	3 181 500	740	0,95	703	0,70	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	0,65	1 079
6	2 830 000	620	0,95	589	0,70	0,95	1,00	1,03	0,80	0,95	0,52	1 131
7	700 000	1 025	1,00	1 025	1,10	1,00	1,00	0,99	0,90	0,95	0,93	1 101
8	660 000	1 500	0,95	1 425	1,10	1,00	1,00	1,03	1,10	1,00	1,25	1 143
Celkem průměr				1 025							Kč/m²	1 213
Minimum											Kč/m ²	1 079
Maximum											Kč/m ²	1 391
Směrodatná výběrová odchylka				320,21							s	121
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	1 092
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 334
Cena pozemku určeného k zastavění územním plánem stanovená přímým porovnáním											Kč	1 192 645
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na lokalitu pozemku					0,3125	var koef.					0,0996	
K3 Koeficient úpravy na příjezd k pozemku												
K4 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 11 – Přímé porovnání – Pozemek č.1 – určený k zastavění územním plánem [vlastní]

Přímé porovnání – Pozemek č.2 – určený k zastavění územním plánem												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	751 800	700	1,00	700	1,00	1,20	0,96	0,78	0,80	0,96	0,69	1 014
2	686 400	1 200	1,00	1 200	1,10	1,00	1,00	1,01	0,80	1,01	0,90	1 337
3	1 494 640	1 360	0,95	1 292	1,00	0,98	1,00	1,01	1,00	1,03	1,02	1 267
4	1 490 000	1 329	0,95	1 263	1,00	0,98	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1 263
5	3 181 500	740	0,95	703	0,75	0,97	0,98	1,01	1,00	1,01	0,73	967
6	2 830 000	620	0,95	589	0,75	0,97	1,00	1,03	0,80	0,95	0,57	1 034
7	700 000	1 025	1,00	1 025	1,10	1,20	1,00	0,98	0,90	0,97	1,13	908
8	660 000	1 500	0,95	1 425	1,10	1,20	1,00	1,03	1,10	1,01	1,51	943
Celkem průměr				1 025							Kč/m²	1 092
Minimum											Kč/m ²	908
Maximum											Kč/m ²	1 337
Směrodatná výběrová odchylka				320,21							s	169
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	922
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 261
Cena pozemku určeného k zastavění územním plánem stanovená přímým porovnáním											Kč	1 161 522
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na lokalitu pozemku												
K3 Koeficient úpravy na příjezd k pozemku												
K4 Koeficient úpravy na tvar a svažitosť pozemku												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 12 – Přímé porovnání – Pozemek č.2 – určený k zastavění územním plánem [vlastní]


Přímé porovnání – Pozemek č.3 – určený k zastavění územním plánem												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	751 800	700	1,00	700	1,00	1,20	0,96	0,80	1,00	0,95	0,88	800
2	686 400	1 200	1,00	1 200	1,10	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,11	1 080
3	1 494 640	1 360	0,95	1 292	1,00	0,98	1,00	1,01	1,20	1,02	1,21	1 066
4	1 490 000	1 329	0,95	1 263	1,00	0,98	1,00	1,01	1,20	1,00	1,19	1 063
5	3 181 500	740	0,95	703	0,75	0,97	0,98	1,01	1,20	1,00	0,86	814
6	2 830 000	620	0,95	589	0,75	0,97	1,00	1,03	1,00	0,95	0,71	827
7	700 000	1 025	1,00	1 025	1,10	1,20	1,00	0,98	1,10	0,97	1,38	743
8	660 000	1 500	0,95	1 425	1,10	1,20	1,00	1,03	1,25	1,00	1,70	838
Celkem průměr				1 025							Kč/m²	904
Minimum											Kč/m ²	743
Maximum											Kč/m ²	1 080
Směrodatná výběrová odchylka				320,21							s	140
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	763
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 044
Cena pozemku určeného k zastavění územním plánem stanovená přímým porovnáním											Kč	803 556
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na lokalitu pozemku												
K3 Koeficient úpravy na příjezd k pozemku												
K4 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												



Tab. č. 13 – Přímé porovnání – Pozemek č.3 – určený k zastavění územním plánem [vlastní]



6.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Databáze stavebních pozemků se sestává z dat poskytnutých katastrálním úřadem a z nabídek realitní inzerce. Všechny srovnávací pozemky se nacházejí v katastrálních územích města Vyškov a zároveň je předpokládáno, že se dle územního plánu města Vyškov nacházejí v plochách určených pro bydlení a současně za předpokladu již vydaného územního rozhodnutí. Pro přepočtení realizovaných cen staršího data na cenovou úroveň roku 2018, byly využity indexy dostupné z portálu Českého statistického úřadu, pomocí kterých lze zohlednit vývoj tržních cen stavebních pozemků v ČR. Kvůli absenci indexů pro přepočtení na aktuální cenovou úroveň, nebude předpokládáno zásadní zvýšení tržních cen těchto pozemků.



Tab. č. 14 – Databáze stavebních pozemků [vlastní]

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
1	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Orná půda	1 200	2 040 000	1 700
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	23. 1. 2020			
		<p>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pěkný stavební pozemek na okraji obce Hamiltony, okres Vyškov. V katastru spadá pod obci Dědice, ale pozemek se nachází kousek od zastávky Vyškov, Hamiltony. Jedná se o pozemek určený k výstavbě 1-2 rodinných domů. Šířka pozemku je cca 24 m. Nový majitel bude mít podíl na příjezdové cestě, kterou je nutné zbudovat. V blízkém dosahu jsou veškeré inženýrské sítě s možností napojení na kanalizaci obce. Pozemek je mírně svažité otočený na JV k silnici a SZ směrem k lesu. Pozemek vzdálen cca 10 min od centra města Vyškov, 40 min od Brna. Veškerá občanská vybavenost v okolních vesnicích.</p>				
						

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
2	Nosálovice	Druh pozemku	Orná půda	1 290	1 989 000	1 542
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	21. 4. 2020			
		<p>Přináším jedinečnou příležitost, koupi pozemku s garáží, k výstavbě rodinného domu, na klidném místě okraje města Vyškova s výbornou dostupností do Brna. Celková výměra pozemku činí 1 290 m², s uliční šíří 16 m a délkou 80 m. Všechny inženýrské sítě jsou vzdáleny cca 100 m od pozemku. Pozemek je slunný, rovinatý, původně využíván jako zahrada se vzrostlými stromy a garáží na hranici pozemku. Přístupová komunikace je asfaltová, obecní.</p>				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
3	Rychtářov	Druh pozemku	Orná půda	868	1 575 000	1 815
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum aktualizace	25. 5. 2020			
		<p>K prodeji je nabízen rovinatý pozemek o celkové výměře 868 m² v městské části Vyškov-Rychtářov, který je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu. Výměra parcely a její ideální obdélníkový tvar naskýtá novému majiteli široké možnosti stavebního řešení domu. Elektřina se nachází na pozemku, voda, plyn a kanalizace 50 m. Příjezd k pozemku po nezpevněné komunikaci.</p>				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
4	Nosálovice	Druh pozemku	Orná půda	1 140	2 900 000	2 544
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	27. 10. 2019			
		<p>Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1140 m² v obci a v katastrálním území Vyškov, části Nosálovice. Pozemek je lichoběžníkového tvaru s rozměry - šířka 30,5 m, délka 25 m. Pozemek je situován v klidné části města ve volné zástavbě se samostatným příjezdem. Příjezdová komunikace o výměře 403 m² je v podílu 1/2 převáděna současně se stavebním pozemkem. K pozemku jsou vybudované inženýrské sítě - vodovod, elektřina, kanalizace, uloženo v pozemku v přidatném spoluvlastnictví.</p>				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
5	Vyškov	Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří	196	376 000	1 918
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	24. 2. 2018			
		<p>Pozemek p. č. 1773/1, katastrální území Vyškov. Číslo LV 3581.</p>				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
6	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Trvalý travní porost	988	2 470 000	2 500
		Zdroj	www.sreality.cz			
		Datum aktualizace	10. 5. 2020			
		Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rovinný stavební pozemek o celkové ploše 988 m ² , v žádané lokalitě Vyškov - Hamiltony. Pozemek je obdélníkového tvaru o přibližné šířce 20 m a délce 50 m. K pozemku je přivedena elektřina, voda, kanalizace i plyn a vede k němu asfaltová komunikace.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
7	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	957	1 853 000	1 936
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	13. 2. 2018			
		Pozemek p.č. 4123/3, katastrální území Vyškov. Číslo LV 10168.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
8	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	602	2 107 000	3 500
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	5. 5. 2018			
		Pozemek p. č. 4013/4, katastrální území Vyškov. Číslo LV 4341.				

Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
9	Vyškov	Druh pozemku	Orná půda	780	2 028 000	2 600
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum prodeje	31. 5. 2019			
		Pozemek p. č. 4123/9, katastrální území Dědice u Vyškova. Číslo LV 10140.				
Č.	Katastrální území	Informace o pozemku		Výměra [m ²]	Cena celkem [Kč]	Cena [Kč/m ²]
10	Dědice u Vyškova	Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří	327	760 000	2 324
		Zdroj	Kupní smlouva			
		Datum aktualizace	21. 4. 2020			
		Pozemek p. č. st. 456/2, katastrální území Dědice u Vyškova. Číslo LV 3053.				

Na základě Grubbsova parametrického testu (viz příloha č. 3) nebyl z databáze stavebních pozemků vyřazen žádný pozemek. Žádný z pozemků v databázi se tedy výrazně neodlišuje svojí cenou.

Pro přímé porovnání byly nabídkové ceny konvertovány koeficientem úpravy na pramen zjištění ceny. Tento koeficient byl stanoven především z posouzení aktuální situace na trhu s pozemky ve Vyškově. Rovněž bylo přihlédnuto i k výsledkům Ing. et Ing. M.Cupala, Ph.D et Ph.D., který ve své dizertační práci analyzoval a stanovoval vyšší hodnoty koeficientu redukce na zdroj ceny vybraných nemovitostí pro jednotlivé kraje ČR, jejich města a obce. Hodnota předmětného koeficientu byla pro tuto diplomovou práci stanovena ve výši 0,95. U realizovaných cen byl tento koeficient uvažován jako hodnota 1,00. K zohlednění jednotlivých odlišností mezi srovnávacími pozemky a oceňovaným pozemkem, byly použity koeficienty K1 až K6. Koeficienty úpravy postupně zohledňují velikost pozemku, atraktivitu lokality, přístup a dopravní dostupnost k pozemku, tvar a svažitost pozemku, vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi a případně jiné specifické vlastnosti pozemků [30].

Tab. č. 15 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro stavební pozemek [vlastní]

Č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	Inženýrské sítě	Jiné
Pozemek č.1	Vyškov	983	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Na hranici pozemku	
Pozemek č.2	Dědice u Vyškova	1 064	Asfaltová komunikace	Rovinatý, pravidelný	Na hranici pozemku	V blízkosti průmyslová zóna
Pozemek č.3	Dědice u Vyškova	889	Asfaltová komunikace	Rovinatý, nepravidelný	Nenacházejí se	
1	Dědice u Vyškova	1 200	Účelová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	V blízkosti	Horší přístup, v blízkosti zastávka
2	Nosálovice	1 290	Asfaltová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	Vzdáleny 100 m	vzrostlé stromy
3	Rychtářov	868	Účelová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	Elektřina na pozemku	Nezpevněná komunikace, ostatní IS vzdáleny 50 m
4	Nosálovice	1 140	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, lichoběžníkový	Na hranici pozemku	
5	Vyškov	196	Asfaltová komunikace	Rovinatý, lichoběžníkový	Na pozemku	
6	Dědice u Vyškova	988	Asfaltová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	Na hranici pozemku	
7	Vyškov	957	Asfaltová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	V komunikaci	V blízkosti ČOV
8	Vyškov	602	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Na pozemku	
9	Vyškov	780	Asfaltová komunikace	Rovinatý, obdélníkový	V komunikaci	V blízkosti ČOV
10	Dědice u Vyškova	327	Asfaltová komunikace	Mírně svažitý, obdélníkový	Na pozemku	

Přímé porovnání – Pozemek č.1 – stavební												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	2 040 000	1 700	0,95	1 615	0,95	0,98	0,98	1,00	0,90	1,00	0,82	1 967
2	1 989 000	1 542	0,95	1 465	0,95	0,99	1,00	1,03	0,80	0,99	0,77	1 909
3	1 575 000	1 851	0,95	1 758	1,00	0,95	0,97	1,03	0,85	1,00	0,81	2 180
4	2 900 000	2 544	0,95	2 417	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	2 466
5	376 000	1 918	1,00	1 918	0,95	1,00	1,00	1,02	1,10	1,00	1,07	1 799
6	2 470 000	2 500	0,95	2 375	1,00	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	1,01	2 353
7	1 853 000	1 936	1,00	1 936	1,00	1,00	1,00	1,03	0,90	0,98	0,91	2 131
8	2 107 000	3 500	1,00	3 500	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,21	2 893
9	2 028 000	2 600	1,00	2 600	1,00	1,00	1,00	1,03	0,90	0,98	0,91	2 862
10	760 000	2 324	1,00	2 324	0,95	0,98	1,00	1,00	1,10	1,00	1,02	2 269
Celkem průměr				2 191							Kč/m ²	2 283
Minimum											Kč/m ²	1 799
Maximum											Kč/m ²	2 893
Směrodatná výběrová odchylka				593,38							s	373
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	1 910
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	2 656
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	2 244 076
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na lokalitu pozemku												
K3 Koeficient úpravy na příjezd k pozemku												
K4 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 16 – Přímé porovnání – Pozemek č.1 – stavební [vlastní]

Přímé porovnání – Pozemek č.2 – stavební												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	2 040 000	1 700	0,95	1 615	0,95	1,00	0,98	1,01	0,90	1,02	0,86	1 871
2	1 989 000	1 542	0,95	1 465	0,95	1,10	1,00	1,03	0,80	1,00	0,86	1 701
3	1 575 000	1 851	0,95	1 758	1,00	0,97	0,97	1,03	0,85	1,01	0,83	2 114
4	2 900 000	2 544	0,95	2 417	1,00	1,10	1,00	0,98	1,00	1,01	1,09	2 220
5	376 000	1 918	1,00	1 918	0,95	1,20	1,00	1,00	1,10	1,01	1,27	1 514
6	2 470 000	2 500	0,95	2 375	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,01	1,04	2 283
7	1 853 000	1 936	1,00	1 936	1,00	1,20	1,00	1,03	0,90	1,00	1,11	1 740
8	2 107 000	3 500	1,00	3 500	1,10	1,20	1,00	1,01	1,10	1,01	1,48	2 363
9	2 028 000	2 600	1,00	2 600	1,00	1,20	1,00	1,03	0,90	1,00	1,11	2 337
10	760 000	2 324	1,00	2 324	0,95	1,00	1,00	1,01	1,10	1,01	1,07	2 180
Celkem průměr				2 191							Kč/m ²	2 032
Minimum											Kč/m ²	1 514
Maximum											Kč/m ²	2 363
Směrodatná výběrová odchylka				593,38							s	301
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	1 731
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	2 334
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	2 162 425
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na lokalitu pozemku												
K3 Koeficient úpravy na příjezd k pozemku												
K4 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 17 – Přímé porovnání – Pozemek č.2 – stavební [vlastní]

Přímé porovnání – Pozemek č.3 – stavební												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	2 040 000	1 700	0,95	1 615	0,95	1,00	0,98	1,01	1,10	1,01	1,04	1 546
2	1 989 000	1 542	0,95	1 465	0,95	1,10	1,00	1,03	1,00	0,99	1,07	1 375
3	1 575 000	1 851	0,95	1 758	1,00	0,97	0,97	1,03	1,05	1,00	1,02	1 728
4	2 900 000	2 544	0,95	2 417	1,00	1,10	1,00	0,99	1,20	1,00	1,31	1 849
5	376 000	1 918	1,00	1 918	0,95	1,20	1,00	1,01	1,25	1,00	1,44	1 333
6	2 470 000	2 500	0,95	2 375	1,00	1,00	1,00	1,03	1,20	1,00	1,24	1 922
7	1 853 000	1 936	1,00	1 936	1,00	1,20	1,00	1,03	1,10	0,98	1,33	1 453
8	2 107 000	3 500	1,00	3 500	1,10	1,20	1,00	1,01	1,25	1,00	1,67	2 100
9	2 028 000	2 600	1,00	2 600	1,00	1,20	1,00	1,03	1,10	0,98	1,33	1 951
10	760 000	2 324	1,00	2 324	0,95	1,00	1,00	1,01	1,25	1,00	1,20	1 938
Celkem průměr				2 191							Kč/m ²	1 719
Minimum											Kč/m ²	1 333
Maximum											Kč/m ²	2 100
Směrodatná výběrová odchylka				593,38							s	274
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	1 446
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 993
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	1 528 594
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K2 Koeficient úpravy na lokalitu pozemku												
K3 Koeficient úpravy na příjezd k pozemku												
K4 Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost pozemku (inženýrské sítě)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tab. č. 18 – Přímé porovnání – Pozemek č.3 – stavební [vlastní]

7 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY ŘEŠENÍ

Následující kapitola slouží ke shrnutí dosažených výsledků uvedených v předešlých kapitolách, které jsou pro lepší přehlednost prezentovány formou tabulek a grafů.

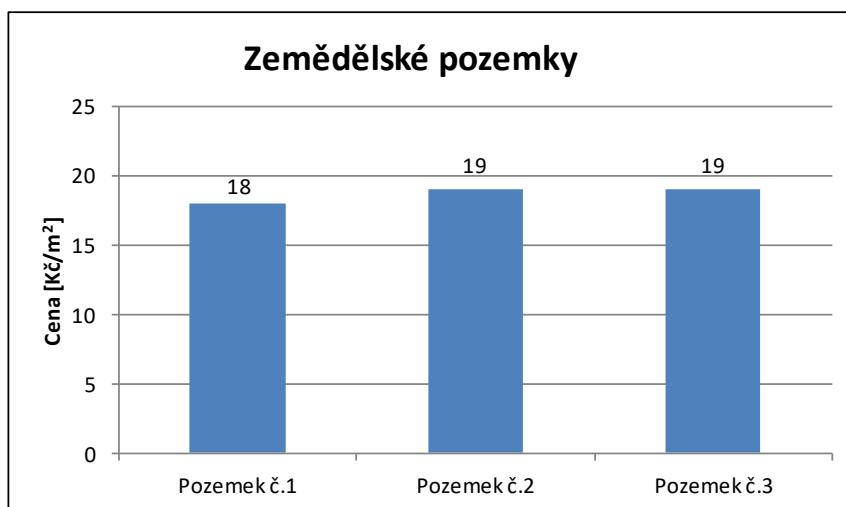
Zemědělské pozemky – shrnutí

Pro stanovení obvyklé ceny tří vybraných zemědělských pozemků byla použita metoda přímého porovnání. Databázi pro přímé porovnání tvořilo celkem 10 pozemků, u kterých bylo uvažováno, že se dle platného územního plánu města Vyškov nacházejí v zemědělských plochách. Na základě Grubbsova parametrického testu nebyl z databáze vyřazen žádný pozemek. Ke zohlednění jednotlivých odlišností oceňovaných a srovnávaných pozemků byly použity cenotvorné faktory uvedené v **tab. č. 6, 7 a 8**.

Tab. č. 19 – Přehled cenotvorných faktorů a vlastností vybraných zemědělských pozemků [vlastní]

Č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	BPEJ	
Pozemek č.1	Vyškov	983	Asfaltová kom.	Mírně svažité, obdélníkový	30810	Středně produkční půda s třídou ochrany II
Pozemek č.2	Dědice u Vyškova	1 064	Asfaltová kom.	Rovinatý, pravidelný	31010	Velmi produkční půda s třídou ochrany II
Pozemek č.3	Dědice u Vyškova	889	Asfaltová kom.	Rovinatý, nepravidelný	31410	Produkční půda s třídou ochrany III

Oceňované zemědělské pozemky se však v posuzovaných vlastnostech zásadně nelišily, což se na výsledných jednotkových obvyklých cenách projevilo viz vyobrazení těchto cen v **grafu č. 1**.



Graf č. 1 – Srovnání jednotkových obvyklých cen zemědělských pozemků [vlastní]

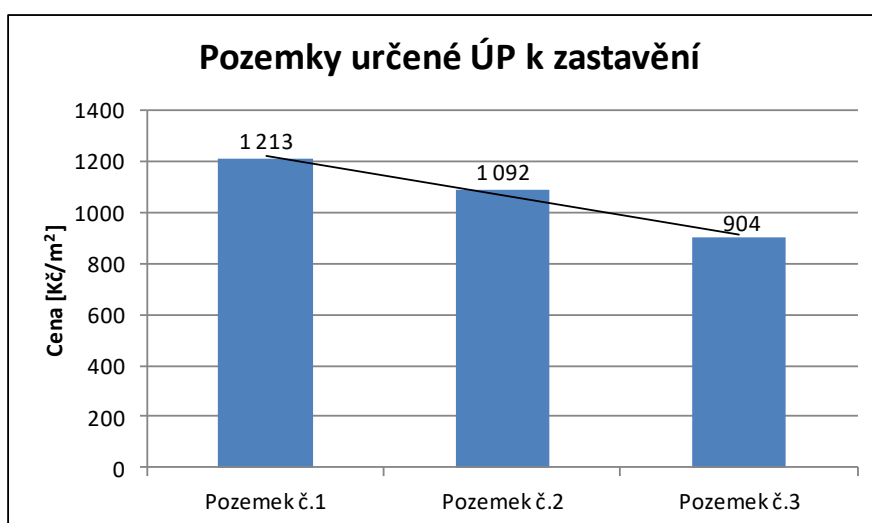
Pozemky určené územním plánem k zastavění – shrnutí

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků určených územním plánem k zastavění byla použita metoda přímého porovnání. Databázi pro přímé porovnání tvořilo celkem 8 pozemků, u kterých bylo uvažováno, že se nacházejí buď v návrhových, nebo již ve stávajících plochách pro bydlení, avšak s předpokladem doposud nevydaného územního rozhodnutí (územního souhlasu, stavebního povolení, apod.). Na základě Grubbsova parametrického testu nebyl z databáze vyřazen žádný pozemek. Ke zohlednění jednotlivých odlišností oceňovaných a srovnávaných pozemků byly použity cenotvorné faktory uvedené v **tab. č. 11, 12 a 13**.

Tab. č. 20 – Přehled cenotvorných faktorů a vlastností vybraných pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]

č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	Inženýrské sítě
Pozemek č.1	Vyškov	983	Asfaltová komunikace	Mírně svažité, obdélníkový	Na hranici pozemku
Pozemek č.2	Dědice u Vyškova	1 064	Asfaltová komunikace	Rovinatý, pravidelný	Na hranici pozemku
Pozemek č.3	Dědice u Vyškova	889	Asfaltová komunikace	Rovinatý, nepravidelný	Nenacházejí se

V **grafu č. 2** je znázorněn klesající trend obvyklých jednotkových cen vybraných oceňovaných pozemků, který je především způsoben jejich umístěním v konkrétní lokalitě a rovněž jejich odlišnou stavební připraveností. Nejvyšší jednotková obvyklá cena je u pozemku č. 1, který leží nejbližší centru města a inženýrské sítě se nachází na hranici tohoto pozemku. Naopak nejnižší jednotková cena je u pozemku č. 3, který se nachází nejdále od centra města bez stavební připravenosti.



Graf č. 2 – Srovnání jednotkových obvyklých cen pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]

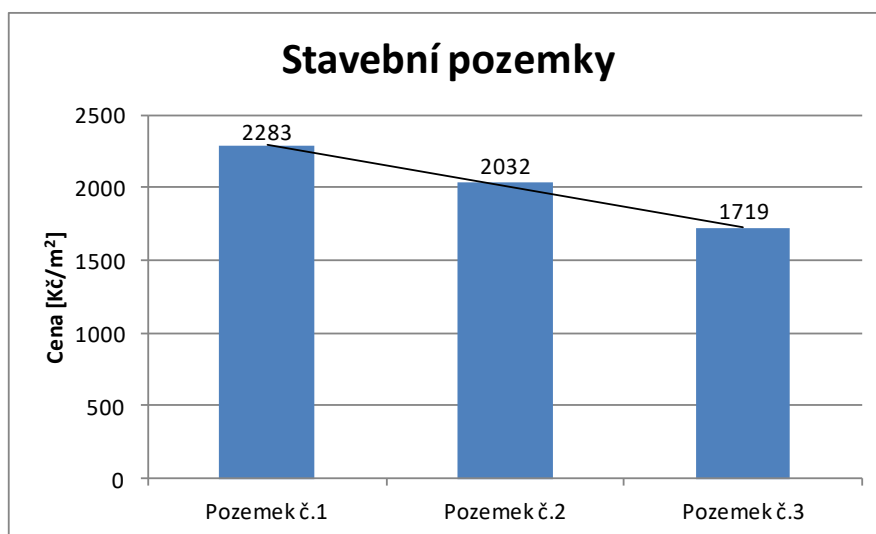
Stavební pozemky – shrnutí

Pro stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků byla použita metoda přímého porovnání. Databázi pro přímé porovnání tvořilo celkem 10 pozemků, u kterých bylo předpokládáno, že se dle územního plánu města Vyškov nacházejí v plochách pro určených pro bydlení a současně za předpokladu již vydaného územního rozhodnutí (územního souhlasu, stavebního povolení, apod.). Na základě Grubbsova parametrického testu nebyl z databáze vyřazen žádný pozemek. Ke zohlednění jednotlivých odlišností oceňovaných a srovnávaných pozemků byly použity cenotvorné faktory uvedené v **tab. č. 16, 17 a 18**.

Tab. č. 21 – Přehled cenotvorných faktorů a vlastností vybraných stavebních pozemků [vlastní]

Č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Přístup k pozemku	Tvar pozemku	Inženýrské sítě
Pozemek č.1	Vyškov	983	Asfaltová komunikace	Mírně svažité, obdélníkový	Na hranici pozemku
Pozemek č.2	Dědice u Vyškova	1 064	Asfaltová komunikace	Rovinatý, pravidelný	Na hranici pozemku
Pozemek č.3	Dědice u Vyškova	889	Asfaltová komunikace	Rovinatý, nepravidelný	Nenacházejí se

V **grafu č. 3** je znázorněn klesající trend obvyklých jednotkových cen vybraných oceňovaných pozemků, který je způsoben především rozdílnou lokalitou daných pozemků a jejich stavební připraveností. U pozemku č. 1, který se nachází nejbližší centru města a jehož inženýrské sítě jsou umístěny na hranici tohoto pozemku, dosahuje nejvyšší jednotkové obvyklé ceny. Naopak nejnižší obvyklá jednotková cena je u pozemku č. 3, který se nachází nejdále od centra města a stavební připravenost u něj není.



Graf č. 3 – Srovnání jednotkových obvyklých cen stavebních pozemků

Shrnutí obvyklých cen pozemků dle stupně územního plánování

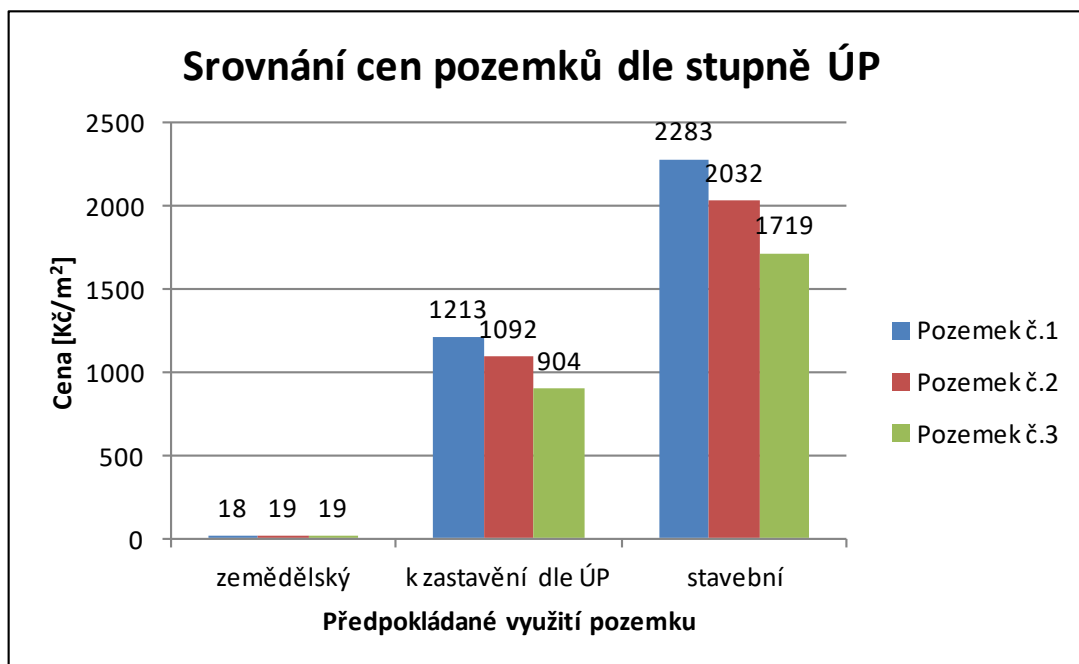
Obvyklé ceny vybraných oceňovaných pozemků v simulovaných stupních územního plánování jsou přehledně uvedeny v **tab. č. 22** a znázorněny v **grafu č. 4**.

V tabulce je shrnut vývoj obvyklé ceny jednotlivých pozemků v závislosti na uvažovaném stupni územního plánování. Ceny jsou vyjádřeny také poměrem podle Kč/m² daného pozemku, kde základem pro porovnání je cena stavebního pozemku odpovídající hodnotě 100 %.

Tab. č. 22 – Shrnutí obvyklých cen pozemků dle stupně územního plánování [vlastní]

Obvyklá cena pozemku č.1 - přehled					
Pozemek p.č.	Výměra [m²]	Uvažovaný pozemek dle ÚP	Cena [Kč/m²]	Cena celkem [Kč]	Poměr [%]
2044/1	983	zemědělský	18	17 915	0,8
		k zastavění dle ÚP	1213	1 192 645	53
		stavební pozemek	2 283	2 244 076	100
Obvyklá cena pozemku č.2 - přehled					
Pozemek p.č.	Výměra [m²]	Uvažovaný pozemek dle ÚP	Cena [Kč/m²]	Cena celkem [Kč]	Poměr [%]
1333/137	1 064	zemědělský	19	20 433	0,9
		k zastavění dle ÚP	1092	1 161 522	54
		stavební pozemek	2 032	2 162 425	100
Obvyklá cena pozemku č.3 - přehled					
Pozemek p.č.	Výměra [m²]	Uvažovaný pozemek dle ÚP	Cena [Kč/m²]	Cena celkem [Kč]	Poměr [%]
4031/1	889	zemědělský	19	16 666	1,1
		k zastavění dle ÚP	904	803 556	53
		stavební pozemek	1 719	1 528 594	100

Z následujícího grafu je zřejmé, jak se od sebe liší jednotlivé ceny pozemků v závislosti na stupni územního plánování.



Graf č. 4 – Srovnání jednotkových obvyklých cen pozemků vlivem stupně územního plánování [vlastní]

8 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Zemědělské pozemky

Obvyklou cenu vybraných zemědělských pozemků ve Vyškově nejvíce ovlivňuje bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ), která vyjadřuje půdní a klimatické podmínky neboli kvalitu jednotlivých pozemků. Jelikož oceňované pozemky měly přibližně stejné vlastnosti, nebyl rozdíl ve výsledných jednotkových cenách nijak výrazný.

Pozemky určené územním plánem k zastavění

Rozdíly obvyklých cen u vybraných pozemků určených územním plánem k zastavění, jsou způsobeny především jejich vzdáleností od centra města Vyškov, a s tím spojenou lukrativností jednotlivých lokalit. Dále obvyklou cenu významně ovlivňuje stavební připravenost daných pozemků.

Stavební pozemky

Stejně jako u pozemků určených územním plánem k zastavění, zde na obvyklou cenu vybraných pozemků nejvíce působí lokalita a zároveň dostupnost inženýrských sítí. Obvyklá cena za m² klesá směrem od centra města a stoupá s rostoucí stavební připraveností. Dalším významným faktorem působícím na obvyklou cenu oceňovaných pozemků, je dopravní dostupnost ke stavebnímu pozemku.

Hypotézy

Ceny obvyklé vybraných pozemků v simulovaných stupních územního plánování jsou znázorněny v **grafu č. 4**, ze kterého je patrné, že obvyklá cena pozemků ve Vyškově se postupně zvyšuje s rostoucí možností výstavby na daném pozemku. Nejnižší cenu na trhu ve Vyškově má zemědělský pozemek, jehož cena za 1 m² tvoří 1 % z ceny 1 m² stavebního pozemku, který je zároveň nejdražším pozemkem na tomto trhu. Cena pozemku určeného územním plánem k zastavění tvoří v průměru 53 % ceny stavebního pozemku. Řešení tedy potvrdilo hypotézu č. 1: „*Nejvyšší cenu budou mít pozemky stavební. Naopak zemědělské pozemky budou mít cenu nejnižší.*“

Z odborných publikací uvedených v rešeršní části této diplomové práce vyplývá, že poloha či lokalita má významný vliv na hodnotu nemovité věci. Tento poznatek byl ověřen také v analýze trhu města Vyškov a při výpočtu cen obvyklých u tří vybraných pozemků, které se nacházejí v různých částech města. Z řešení vyplynulo, že lokalita nemá na zemědělské pozemky zásadní

vliv. Na cenu zemědělských pozemků daleko více působí kvalita půdy (BPEJ) a také velikost a tvar pozemku.

Naopak na obvyklou cenu pozemků určených územním plánem k zastavění anebo na stavební pozemky má lokalita ve Vyškově podstatný vliv. Vybrané pozemky se nacházejí v lokalitách různě vzdálených od centra města, přičemž pozemek č. 1 se nachází nejbližší a pozemek č. 3 nejdále od centra města. Pokles ceny s ubývající atraktivitou lokality, je zřejmý z klesajícího trendu zobrazeného v **grafu č. 4**. Hypotéza č. 2: „Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu pozemků ve Vyškově patří lokalita.“, byla získanými výsledky z větší části potvrzena.

Řešení dále potvrdilo hypotézu č. 3: „Mezi rozhodující vlivy na obvyklou cenu pozemků ve Vyškově patří přítomnost či nepřítomnost inženýrských sítí.“. Ve Vyškově mají zasítované pozemky citelně vyšší cenu, než pozemky bez inženýrských sítí. Rozdíl jednotkové obvyklé ceny je nejvíce patrný z **grafu č. 3**, při porovnání zasítovaného pozemku č. 2 a nezasítovaného pozemku č. 3. Tyto pozemky se nacházejí ve stejném katastrálním území a mají obdobné vlastnosti. Rozdíl ve stavební připravenosti však činí přes 300 Kč/m².

Porovnání se závěry jiných autorů

Jedna z částí publikace A. Němečka „Oceňování majetku v pojišťovnictví“, se zabývá vlivy na hodnotu pozemku, mezi které patří zejména poloha pozemku vůči centru města, přičemž hodnota pozemku vlivem polohy stoupá směrem k centru města. Autor však dodává, že je důležité hodnotit kvalitu polohy pozemku v souvislosti s jeho možným využitím. Oba aspekty byly v této diplomové práci potvrzeny.

Potencionální výnos z rozdílného způsobu využití komentuje ve své knize „Základy oceňování nemovitostí“ D. Dušek, který zde uvádí, že jednotlivé způsoby využití se od sebe velmi liší a mohou mít na hodnotu pozemku zcela zásadní vliv. Diplomová práce toto tvrzení potvrdila. Zemědělské pozemky ve Vyškově mají několikanásobně nižší hodnotu, než pozemky stavební.

Diplomová práce rovněž potvrdila tvrzení prof. A. Bradáče v odborné publikaci „Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí“. V kapitole Oceňování pozemků se pan profesor zabývá i vlivy inženýrských sítí na hodnotu pozemku. Tento vliv je velmi významný z důvodu nákladnosti zhotovení inženýrských sítí, což se projevilo i na hodnotě vybraných pozemků ve Vyškově.

9 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zjistit a vyhodnotit vlivy územního plánování, které působí na výši obvyklé ceny pozemků ve Vyškově. Pro naplnění cíle práce byly vybrány tři pozemky ve městě Vyškov, na kterých byly simulovány tři stupně územního plánování. Nejprve bylo předpokládáno, že pozemky zůstanou zemědělskými, poté bylo simulováno jejich určení územním plánem k zastavění a následně byly uvažovány jako pozemky stavební. Pro tyto vybrané stupně byla určena obvyklá cena metodou přímého porovnání. Ocenění předcházela poměrně dlouhá a pečlivá analýza trhu, která byla zaměřena především na obchod s pozemky.

Řešení potvrdilo hlavní hypotézu o vlivu územního plánování na obvyklou cenu pozemků ve Vyškově. Dosažené výsledky jednoznačně ukazují, že cena pozemků stoupá s blížící se možností výstavby. Zemědělské pozemky ve Vyškově mají nejnižší jednotkovou cenu za m². Přeměna zemědělských ploch na plochy určené územním plánem k zastavění, způsobí skokový nárůst ceny. Přibližně stejně velké cenové navýšení způsobí i změna pozemku určeného územním plánem k zastavění na pozemek stavební. Cenové skoky v jednotlivých fázích územního plánování jsou velmi značné a u všech vybraných pozemků velmi podobné.

Závěrem lze konstatovat, že územní plánování je důležitým prvkem pro udržitelný rozvoj území a ve zvolené lokalitě zásadně ovlivňuje obvyklé ceny pozemků.

Diplomová práce byla zpracována pro vybranou lokalitu a pro daný časový úsek, lze se však na základě dosažených výsledků domnívat, že územní plánování bude mít podobný vliv i v jiných městech České republiky.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. Praha: Ministerstvo vnitra ČR, 2011. Dostupný také z: www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40
- [2] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012, částka 33. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [3] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2006, částka 63. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 1997, částka 54. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [6] SCHRAM, Joseph F. *Real estate appraisal*. 2nd ed. Bellevue, Wash.: Rockwell Pub., c2006. ISBN 18-80-5125-2.
- [7] GLASSON, J. and T. MARSHALL. *Regional planning*. 1st ed. Abingdon, Oxfordshire: Routledge Pub., c2007. ISBN 0-415-41525
- [8] MAIER, K. *Územní plánování*. Vyd. 2. přeprac. Praha: České vysoké učení technické, 2000. ISBN 80-01-02240-4.
- [9] HEALEY, P. *Making strategic spatial plans: innovation in Europe*. Bristol, Pa.: UCL Press, 1997. ISBN 18-572-8663-4
- [10] Portál územního plánování [online]. portal.uur.cz, 2020 [cit.2020-06-04]. Dostupné také z: www.portal.uur.cz
- [11] Ústav územního rozvoje [online]. uur.cz, 2020 [cit.2020-06-04]. Dostupné také z: www.uur.cz
- [12] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence plánovací činnosti. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500>
- [13] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 778 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [14] KLEDUS, R. a P. KLIKA. *Teorie oceňování nemovitých věcí* [online]. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019, 1-131 [cit.2020-06-04]. ISBN: 978-80-214-5743-0. Dostupné také z: <http://hdl.handle.net/11012/156797>
- [15] International Valuation Standards. *International Valuation Standards*. Jesenice: Ekopress, 2018. 238 s. ISBN 978-80-87865-44-6. Dostupné také z: www.ivsc.org
- [16] The European Group of Valuers Associations. *European Valuation Standards*. EVS 2016, Eighth ed., 2016 by TEGoVA. 270 s. ISBN 978-90-819060-1-2. Dostupné také z: www.tegova.org
- [17] CHALUPA, P a D. HÜBELOVÁ. *Sídelní struktury v přehledu a cvičeních*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2011. 101 s. ISBN 978-80-7375-506-5.
- [18] NEMEČEK, A. a J. JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. Praha: C. H. Beck, 2010. C. H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-114-7.

- [19] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2016. ISBN 80-245-1061-8.
- [20] ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vyd. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [21] HLAVÍNKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8.
- [22] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [23] Appraisal Institute. *The appraisal of real estate*. 14th ed. Chicago, IL: Appraisal Institute, 2013. ISBN 978-1-935328-38-4.
- [24] Město Vyškov [online]. vyskov-mesto.cz, 2020 [cit.2020-06-04]. Dostupné také z: www.vyskov-mesto.cz
- [25] Vyškovský deník [online]. VLTAVA LABE MEDIA a.s., 2020 [cit.2020-06-04] Dostupné také z: www.vyskovsky.denik.cz
- [26] Český statistický úřad [online]. czso.cz, 2020 [cit.2020-06-04] Dostupné také z: www.czso.cz
- [27] HARÁSKOVÁ E. *Potřeby současné společnosti na příkladu územního rozvoje Vyškova*. Brno, 2014. 71 s. Bakalářská práce na Pedagogické fakultě Masarykovy univerzity na Katedře občanské výchovy. Vedoucí bakalářské práce doc. RNDr. Svatopluk Novák, CSc.
- [28] Nahlížení do katastru nemovitostí: Digitalizace katastrálních map. *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. ČÚZK, 2020 [cit.2020-06-04]. Dostupné také z: www.cuzk.cz
- [29] Farmy [online], farmy.cz, 2020 [cit.2020-06-04]. Dostupné také z: www.farmy.cz
- [30] CUPAL, M. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí* [online]. Brno, 2010. 234 s. Disertační práce na VUT Ústavu soudního inženýrství. Vedoucí disertační práce Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Územní plánovací systém ČR [11]	27
Tab. č. 2 – Systém cen v ČR podle cenového práva [13]	30
Tab. č. 3 – Tabulka kritických hodnot pro Grubbsův test [13].....	41
Tab. č. 4 – Databáze zemědělských pozemků [vlastní]	54
Tab. č. 5 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro zemědělský pozemek [vlastní]	58
Tab. č. 6 – Přímé porovnání – Pozemek č.1 – zemědělský [vlastní]	59
Tab. č. 7 – Přímé porovnání – Pozemek č.2 – zemědělský [vlastní].....	60
Tab. č. 8 – Přímé porovnání – Pozemek č.3 – zemědělský [vlastní].....	61
Tab. č. 9 – Databáze pozemků určených územním plánem k zastavění [vlastní]	62

Tab. č. 10 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro pozemek určený územním plánem k zastavění [vlastní]	66
Tab. č. 11 – Přímé porovnání – Pozemek č.1 – určený k zastavění územním plánem [vlastní]	67
Tab. č. 12 – Přímé porovnání – Pozemek č.2 – určený k zastavění územním plánem [vlastní]	68
Tab. č. 13 – Přímé porovnání – Pozemek č.3 – určený k zastavění územním plánem [vlastní]	69
Tab. č. 14 – Databáze stavebních pozemků [vlastní]	70
Tab. č. 15 – Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti pro stavební pozemek [vlastní]	75
Tab. č. 16 – Přímé porovnání – Pozemek č.1 – stavební [vlastní]	76
Tab. č. 17 – Přímé porovnání – Pozemek č.2 – stavební [vlastní]	77
Tab. č. 18 – Přímé porovnání – Pozemek č.3 – stavební [vlastní]	78
Tab. č. 19 – Přehled cenotvorných faktorů a vlastností vybraných zemědělských pozemků [vlastní]	79
Tab. č. 20 – Přehled cenotvorných faktorů a vlastností vybraných pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]	80
Tab. č. 21 – Přehled cenotvorných faktorů a vlastností vybraných stavebních pozemků [vlastní]	81
Tab. č. 22 – Shrnutí obvyklých cen pozemků dle stupně územního plánování [vlastní]	82

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Srovnání jednotkových obvyklých cen zemědělských pozemků [vlastní]	79
Graf č. 2 – Srovnání jednotkových obvyklých cen pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]	80
Graf č. 3 – Srovnání jednotkových obvyklých cen stavebních pozemků	81
Graf č. 4 – Srovnání jednotkových obvyklých cen pozemků vlivem stupně územního plánování [vlastní]	83

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Obrácená pyramida [6]	17
Obr. č. 2 – Obecné schéma plánovacího procesu [8]	20
Obr. č. 3 – Nástroje územního plánování a vztahy mezi nimi [vlastní]	21
Obr. č. 4 – Vývoj ceny pozemků v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN [13]	34
Obr. č. 5 – Schéma metody přímého porovnání [13]	40
Obr. č. 7 – Mapa ČR s vyznačením polohy města Vyškov v okrese Vyškov [vlastní]	42
Obr. č. 6 – Znak města Vyškov [24]	42
Obr. č. 8 – Index kupní síly na obyvatele v okresech ČR [26]	43

Obr. č. 9 – Aktuálně platný územní plán města Vyškov z roku 2019 [24]	45
Obr. č. 10 – Vývoj území města Vyškov v čase [24; vlastní]	46
Obr. č. 11 – Určení pozemku č. 1 v katastrální mapě [28]	48
Obr. č. 12 – Určení pozemku č. 1 v územním plánu města [24]	49
Obr. č. 13 – Určení pozemku č. 2 v katastrální mapě [28]	50
Obr. č. 14 – Určení pozemku č. 2 v územním plánu města [24]	50
Obr. č. 15 – Určení pozemku č. 3 v katastrální mapě [28]	51
Obr. č. 16 – Určení pozemku č. 3 v územním plánu města [24]	52

SEZNAM ZKRATEK

ÚP – územní plán, územní plánování

ČR – Česká republika

ZOM – Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

IS – inženýrské sítě

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

KN – katastr nemovitostí

p. č. – parcelní číslo

k. ú. – katastrální území

MLO – Malý lexikon obcí

Obr. – obrázek

Tab. – tabulka

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Grubbsův parametrický test pro databázi zemědělských pozemků

Příloha č. 2: Grubbsův parametrický test pro databázi pozemků určených územním plánem k zastavění

Příloha č. 3: Grubbsův parametrický test pro databázi stavebních pozemků

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Grubbsův parametrický test pro databázi zemědělských pozemků

Grubbsův parametrický test

Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních hodnot vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehlé hodnoty.

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky															
		n	$T_{\alpha} [0,95]$	Průměr	20,30														
1	8,00			Výběrová směrodatná odchylka	9,65														
2	8,00	3	1,150	X_{\min}	8,00														
3	12,00	4	1,469	X_{\max}	33,00														
4	14,00	5	1,673	T_{\min}	1,274613														
5	20,00	6	1,822	T_{\max}	1,316064														
6	22,00	7	1,938	Počet prvků n	10														
7	23,00	8	2,031	<div style="text-align: center;"> <p>Testová kritéria</p> <p>Vybraná hladina významnosti</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. posouzení:</th> <th>T_{\min}, T_{\max}</th> <th>$T_{\alpha n}$</th> <th>podmínky pro zamítnutí</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?</td> <td>1,275</td> <td>2,177</td> <td>neplatí</td> </tr> <tr> <td>Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?</td> <td>1,316</td> <td>2,177</td> <td>neplatí</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nevylučujeme nejnižší hodnotu Nevylučujeme nejvyšší hodnotu</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05</p> </div> </div>				1. posouzení:	T_{\min}, T_{\max}	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí	Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?	1,275	2,177	neplatí	Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?	1,316	2,177	neplatí
1. posouzení:	T_{\min}, T_{\max}	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí																
Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?	1,275	2,177	neplatí																
Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?	1,316	2,177	neplatí																
8	30,00	9	2,109																
9	33,00	10	2,177																
10	33,00	11	2,235																
11		12	2,287																
12		13	2,331																
13		14	2,371																
14		15	2,408																
15		16	2,443																
16		17	2,475																
17		18	2,504																
18		19	2,531																
19		20	2,557																
20																			

Příloha č. 2: Grubbsův parametrický test pro databázi pozemků určených územním plánem k zastavění

Grubbsův parametrický test

Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémní hodnoty neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních hodnot vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehlé hodnoty.

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky																								
1	620,00	n	T α [0,95]	Průměr	1 028,88																							
2	700,00			Výběrová směrodatná odchylka	352,68																							
3	740,00	3	1,150	X _{min}	620,00																							
4	782,00	4	1,469	X _{max}	1 500,00																							
5	1 200,00	5	1,673	T _{min}	1,159329																							
6	1 329,00	6	1,822	T _{max}	1,335833																							
7	1 360,00	7	1,938	Počet prvků n	8																							
8	1 500,00	8	2,031	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Testová kritéria</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Vybraná hladina významnosti</th> </tr> <tr> <th>1. posouzení:</th> <th>T_{min}, T_{max}</th> <th>T_{an}</th> <th>podmínky pro zamítnutí</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Platí T_{min} ≥ T_{an} ?</td> <td>1,159</td> <td>2,031</td> <td>neplatí</td> </tr> <tr> <td>Platí T_{max} ≥ T_{an} ?</td> <td>1,336</td> <td>2,031</td> <td>neplatí</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Nevylučujeme nejnižší hodnotu Nevylučujeme nejvyšší hodnotu</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05</td> </tr> </table>				Testová kritéria				Vybraná hladina významnosti				1. posouzení:	T _{min} , T _{max}	T _{an}	podmínky pro zamítnutí	Platí T _{min} ≥ T _{an} ?	1,159	2,031	neplatí	Platí T _{max} ≥ T _{an} ?	1,336	2,031	neplatí	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05
Testová kritéria																												
Vybraná hladina významnosti																												
1. posouzení:	T _{min} , T _{max}	T _{an}	podmínky pro zamítnutí																									
Platí T _{min} ≥ T _{an} ?	1,159	2,031	neplatí																									
Platí T _{max} ≥ T _{an} ?	1,336	2,031	neplatí																									
Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05																												
9		9	2,109																									
10		10	2,177																									
11		11	2,235																									
12		12	2,287																									
13		13	2,331																									
14		14	2,371																									
15		15	2,408																									
16		16	2,443																									
17		17	2,475																									
18		18	2,504																									
19		19	2,531																									
20		20	2,557																									

Příloha č. 3: Grubbsův parametrický test pro databázi stavebních pozemků

Grubbsův parametrický test

Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních hodnot vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehle hodnoty.

Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky																						
1	1 542,00	n	$T_{\alpha} [0,95]$	Průměr	2 237,90																					
2	1 700,00	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	581,16																					
3	1 815,00	4	1,469	X_{\min}	1 542,00																					
4	1 918,00	5	1,673	X_{\max}	3 500,00																					
5	1 936,00	6	1,822	T_{\min}	1,197426																					
6	2 324,00	7	1,938	T_{\max}	2,171679																					
7	2 500,00	8	2,031	Počet prvků n	10																					
8	2 544,00	9	2,109	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Testová kritéria</th> </tr> <tr> <th colspan="4">Vybraná hladina významnosti</th> </tr> <tr> <th>1. posouzení:</th> <th>T_{\min}, T_{\max}</th> <th>$T_{\alpha n}$</th> <th>podmínky pro zamítnutí</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?</td> <td>1,197</td> <td>2,177</td> <td>neplatí</td> </tr> <tr> <td>Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?</td> <td>2,172</td> <td>2,177</td> <td>neplatí</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Nevylučujeme nejnižší hodnotu Nevylučujeme nejvyšší hodnotu</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05</td> </tr> </table>		Testová kritéria				Vybraná hladina významnosti				1. posouzení:	T_{\min}, T_{\max}	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí	Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?	1,197	2,177	neplatí	Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?	2,172	2,177	neplatí	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05
Testová kritéria																										
Vybraná hladina významnosti																										
1. posouzení:	T_{\min}, T_{\max}	$T_{\alpha n}$	podmínky pro zamítnutí																							
Platí $T_{\min} \geq T_{\alpha n}$?	1,197	2,177	neplatí																							
Platí $T_{\max} \geq T_{\alpha n}$?	2,172	2,177	neplatí																							
Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,05																										
9	2 600,00	10	2,177																							
10	3 500,00	11	2,235																							
11		12	2,287																							
12		13	2,331																							
13		14	2,371																							
14		15	2,408																							
15		16	2,443																							
16		17	2,475																							
17		18	2,504																							
18		19	2,531																							
19		20	2,557																							
20																										