

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ V OLOMOUCI

EVALUATION OF THE IMPACT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING ON THE LANDS PRICES
IN OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MICHAELA PĚLUCHOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. LUCIE VITOVSKÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michaela Pěluhová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Olomouci

v anglickém jazyce:

Evaluation of the Impact of Town and Country Planning on the Lands Prices in Olomouc

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vybrat pozemky, u které bude simulovat, že se nachází jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých stupních územního plánování. V jednotlivých krocích stanovit cenu pozemků dle oceňovacích předpisů a cenu tržní (obvyklou). Na základě získaných výsledků zhodnotit, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územně plánovací dokumentace, jak tyto ovlivní obvyklou i administrativní cenu pozemků a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými stanovenými cenami. Práce by měla mít formu případové studie.

Cíle diplomové práce:

Cílem je na základě provedené případové studie vyhodnotit ve vybraných lokalitách v Olomouci vliv územního plánování na administrativní a tržní cenu pozemků.

Seznam odborné literatury:

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění
vyhláška č. 499/2006 Sb.,
vyhláška č. 500/2006 Sb.,
vyhláška č. 501/2006 Sb.,

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; Scholzová, V. Úřední oceňování majetku.

1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.

Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Lucie Vitovská

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 15.10.2012




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Práce se zabývá posouzením vlivu územního plánování na administrativní a tržní cenu vybraných lokalit města Olomouce. Pozemky jsou oceňovány nejprve jako zemědělské, dále jako pozemky určené územním plánem k zastavění a nakonec jako pozemky stavební. V každé fázi jsou pro jednotlivé pozemky stanoveny na základě platných předpisů ceny administrativní a porovnáním s databázemi pozemků ceny tržní. Získané hodnoty jsou analyzovány a slouží jak podklad pro rozbor rozdílů cen a pro zhodnocení vlivu stupně územního plánování na cenu pozemků.

Abstract

The master's thesis deals with assessment of spatial planning impact on a book value and a market value of chosen localities in Olomouc. Lands are valuated first as agricultural, then as determined by spatial plan to be built-up and finally as residential. In each phase are set book values based on valid regulations and market values based on comparison for individual lands. Gained values are analyzed and serve as basis for evaluation of differences in values and for evaluation of spatial planning level impact on the land values.

Klíčová slova

Územní rozhodnutí, stupeň územního plánování, administrativní cena, tržní cena, zemědělský pozemek, stavební pozemek.

Keywords

Spatial decision, level of spatial planning, book value, market value, agricultural land, residential land.

Bibliografická citace

PĚLUCHOVÁ, M. *Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Olomouci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 73 s., 14 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Lucie Vitovská.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Olomouci“ zpracovala pod vedením vedoucí diplomové práce samostatně a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala za ochotu, pomoc a cenné rady při zpracování diplomové práce, které mi poskytly vedoucí mé práce Ing. Lucie Vitovská a paní Ing. Alena Superatová. Především bych však chtěla vyjádřit vděčnost své rodině, která mne po celou dobu studia podporovala.

OBSAH

ÚVOD.....	3
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	4
1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	4
1.1.1 <i>Občanský zákoník</i>	4
1.1.2 <i>Katastrální zákon</i>	4
1.1.3 <i>Stavební zákon</i>	5
1.1.4 <i>Zákon o oceňování majetku</i>	6
1.1.5 <i>Zákon o cenách</i>	8
1.1.6 <i>Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu</i>	8
1.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	9
1.2.1 <i>Cíle a úkoly územního plánování</i>	9
1.2.2 <i>Územně plánovací dokumentace</i>	10
1.2.3 <i>Územní řízení</i>	11
1.2.4 <i>Územní rozhodnutí</i>	11
1.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	13
1.3.1 <i>Právní úprava</i>	13
1.3.2 <i>Hodnota vs cena pozemku</i>	14
1.3.3 <i>Faktory ovlivňující cenu pozemku</i>	16
1.3.4 <i>Metodika oceňování pozemků</i>	18
2 PŘÍPADOVÁ STUDIE	22
2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY	23
2.2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ.....	24
2.3 TRH S NEMOVITOSTMI V OLOMOUCI.....	26
2.4 IDENTIFIKACE VYBRANÝCH POZEMKŮ.....	27

2.4.1	<i>Pozemek č. 1 - p.č. 95/2, k.ú. Lazce</i>	28
2.4.2	<i>Pozemek č. 2 - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín.....</i>	30
2.4.3	<i>Pozemek č. 3 - p.č. 265/35, k.ú. Neředín.....</i>	31
2.5	ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY	33
2.5.1	<i>Stanovení administrativní ceny zemědělských pozemků</i>	33
2.5.2	<i>Ocenění pozemků cenou obvyklou porovnávací metodou.....</i>	34
2.5.3	<i>Dílčí rekapitulace.....</i>	41
2.6	POZEMKY URČENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ	41
2.6.1	<i>Stanovení administrativní ceny pozemků určených ÚP k zastavění</i>	41
2.6.2	<i>Ocenění pozemků cenou obvyklou porovnávací metodou.....</i>	42
2.6.3	<i>Dílčí rekapitulace.....</i>	49
2.7	STAVEBNÍ POZEMKY.....	49
2.7.1	<i>Stanovení administrativní ceny stavebních pozemků</i>	49
2.7.2	<i>Ocenění pozemků cenou obvyklou porovnávací metodou.....</i>	50
2.7.3	<i>Dílčí rekapitulace.....</i>	57
3	ANALÝZA VÝSLEDKŮ POUŽITÝCH METOD OCENĚNÍ.....	58
3.1	REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ	58
3.2	VYHODNOCENÍ.....	59
3.2.1	<i>Vyhodnocení získaných cen v různých stupních územního plánování</i>	59
3.2.2	<i>Vyhodnocení cen jednotlivých pozemků.....</i>	62
3.2.3	<i>Vývoj cen v závislosti na stupni územního plánování</i>	64
3.3	FINÁLNÍ HODNOCENÍ.....	65
	ZÁVĚR	67
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	68
	SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK.....	71
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	73
	PŘÍLOHY	74

ÚVOD

Územní plánování se může podstatně dotýkat velkého množství lidí a aktivit a to nejen v současnosti, ale i výhledově. Tato práce se zabývá posouzením vlivu územního plánování na ceny pozemků v rámci města Olomouce. Konkrétně obsahuje ocenění, porovnání a analýzu cen pozemků především v závislosti na stupních územního plánování daných nejprve územním plánem a posléze územním rozhodnutím.

První kapitola práce se zabývá teoretickými východisky problematiky a v prvním oddíle definuje stěžejní pojmy. Předmětné pojmy jsou pro snadnější orientaci členěny do oddílů dle citovaných zdrojů. Pro ucelené pochopení východisek práce se kapitola věnuje v dalších oddílech tématům územního plánování, jeho nástrojům, charakteristice pozemků jako specifického zboží, metodice jejich oceňování, souvisejícím problémům a právní úpravě problematiky.

V praktické části je popsána charakteristika lokality oceňovaných pozemků, související realitní trh a podklady ze kterých se při oceňování vycházelo. Pozemky, které byly vybrány pro ocenění z důvodu sporů ohledně jejich určení v rámci schvalování nové územně plánovací dokumentace, jsou v rámci druhé kapitoly jednotlivě popsány. V dalších oddílech jsou pro pozemky simulovány postupně tři stupně územního plánování. Nejprve jsou oceňovány jako pozemky zemědělské, posléze jako pozemky určené územním plánem k zastavění a v poslední řadě jako pozemky stavební. V jednotlivých fázích jsou pozemky oceněny jak cenou administrativní na základě platných cenových předpisů, tak cenou obvyklou na základě porovnání s databázemi pozemků ve stejných stupních územního plánování.

Obsahem třetí kapitoly je shrnutí získaných výstupů praktické části ocenění pozemků a jejich analýza formou komentovaných tabulek a grafů. Hodnocení cen je provedeno z hlediska charakteristik jednotlivých pozemků, jednotlivě pro ceny administrativní a tržní především ale také z hlediska stupňů územního plánování, ve kterých se pozemky nachází. Poslední kapitola analýzy ocenění obsahuje celkové zhodnocení dosažených výsledků, ve kterém jsou potvrzeny hypotézy z teoretické části.

V poslední kapitole práce jsou shrnuty podstatné výstupy získané z hodnocení analytické části ve třetí kapitole. Především je v závěru posouzeno, zdali bylo dosaženo stanovených cílů práce.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Pojmy v této kapitole definované pomocí právních předpisů, se vyskytují v souvislosti s tématem pozemků a jejich oceňování. Porozumění především pojmům zemědělský pozemek, stavební pozemek, nebo obvyklá cena je nezbytné pro pochopení zpracovávané problematiky. Kapitola je pro snadnější orientaci členěna dle citovaných zdrojů.

1.1.1 Občanský zákoník

Nemovitost

Dle občanského zákoníku, považujeme za věci nemovité „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“.¹ Kromě těchto typů nemovitostí se dále můžeme v praxi setkat s bytovými jednotkami a nebytovými prostory.² Nejde však o nemovitosti v pravém slova smyslu, ale o vztažení pojmu nemovitost na obdobné předměty v rámci oceňování.

1.1.2 Katastrální zákon

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“)

„*Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.*“³ Katastr je mimo jiné zdrojem informací sloužících k oceňování nemovitostí a jako takový eviduje druhově členěné pozemky v podobě parcel, jejich čísla, výměry a údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí.

Pozemek

Pozemkem se dle katastrálního zákona rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobů využití pozemků*“.⁴

¹ Občanský zákoník, (9, § 119).

² Základy oceňování nemovitostí, (3, s. 7).

³ Katastrální zákon, (7, § 1).

⁴ Katastrální zákon, (7, § 27).

Parcela

Parcelou je myšlen „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“.⁵

1.1.3 Stavební zákon

Změna v území

Změnou v území se rozumí „*změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn*“.⁶

Stavební pozemek

Je jím „*pozemek, jeho část, nebo soubor, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*“.⁷

Zastavěné území

Rozumíme jím „*území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“)*“.⁸

Nezastavitelný pozemek

V intravilánu obce, která nemá vydaný územní plán, nelze pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání a lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha zastavět.⁹

Nezastavěné území

Spadají do něj „*pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy*“.¹⁰

⁵ Katastrální zákon, (7, § 27).

⁶ Stavební zákon, (8, § 2).

⁷ Stavební zákon, (8, § 2).

⁸ Stavební zákon, (8, § 2).

⁹ Stavební zákon, (8, § 2).

¹⁰ Stavební zákon, (8, § 2).

Plocha

Odpovídá části území a je tvořená „jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam“.¹¹

Zastavitelná plocha

Jedná se o plochu vymezenou k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.¹²

Regulační plán

„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.“¹³

1.1.4 Zákon o oceňování majetku

Obvyklá cena

Pro účely zákona se jí rozumí „cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“. Do ceny se „nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby“. Přičemž „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.“ a „zvláštní oblibou se rozumí hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.¹⁴

Stavební pozemek

Jsou jimi „nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem,

¹¹ Stavební zákon, (8, § 2).

¹² Stavební zákon, (8, § 2).

¹³ Stavební zákon, (8, § 2).

veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění“. Dále „pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu“. Do stavebních pozemků spadají také „plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí“.¹⁵

„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 součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“¹⁶

Zemědělský pozemek

Jedná se o „pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost“.¹⁷

Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa je „grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách“.¹⁸

¹⁴ Zákon o oceňování majetku, (10, § 2).

¹⁵ Zákon o oceňování majetku, (10, § 9).

¹⁶ Zákon o oceňování majetku, (10, § 9).

¹⁷ Zákon o oceňování majetku, (10, § 9).

¹⁸ Zákon o oceňování majetku, (10, § 10).

1.1.5 Zákon o cenách

Cena

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁹ k jiným účelům než k prodeji. “²⁰

Obvyklá cena

Pro účely zákona se jí „rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže“.²¹

1.1.6 Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond

„Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí.“²²

¹⁹ Zákon o oceňování majetku, (10).

²⁰ Zákon o cenách, (11, § 1).

²¹ Zákon o cenách, (11, § 2).

²² Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, (12, § 1).

1.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování v České republice upravuje 3. část stavebního zákona.²³ Stanovené cíle a úkoly naplňuje územní plánování pomocí nástrojů²⁴ (viz kapitola 1.2.2) dle určených postupů. Prostřednictvím územního plánování může být prosazován veřejný zájem, aniž by však byly ignorovány zákonitosti trhu.²⁵

„Prostorové/územní plánování je specifický druh plánování. Britský Královský urbanistický institut je definuje jako řízení změn prostředí.“²⁶ „Zajišťuje soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s ohledem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.“²⁷

Územní plánování je v několika ohledech specifické. Především se dotýká velkého množství lidí různých zájmových skupin, např. vlastníků nemovitostí, nebo podnikatelů. Druhým specifikem, které má za následek dlouhé trvání většiny procesů územního řízení, je dlouhodobý efekt rozhodnutí týkajících se vývoje území. Další specifickou charakteristikou vyplývající z komplexnosti procesů je působení územního plánování na děje mimo vymezené území a čas. Důsledky nekvalifikovaného rozhodování, nebo nesprávné aplikace se tak mohou i neočekávaně a s velkým časovým odstupem dotknout mnoha lidí a aktivit v území, ale i mimo něj.²⁸ Územně plánovací dokumentaci je potřeba důkladně průběžně analyzovat, neboť může podstatně ovlivnit současnou i budoucí hodnotu.

1.2.1 Cíle a úkoly územního plánování

„Obecným cílem územního plánování je optimální využití území podle kritérií ekologických, kulturních, stavebně technických a ekonomických. Konkrétním cílem je zlepšit vybavení a funkci území pro stanovené účely v souladu se zajištěním přírodních a civilizačních hodnot.“²⁹

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a hospodárného využívání zastavěného území s ohledem na ochranu krajiny. Veškeré změny by měly být řešeny z hlediska udržitelného rozvoje území, který závisí jak na ochraně životního prostředí,

²³ Stavební zákon, (8, část třetí).

²⁴ Stavební zákon, (8, část třetí, hlava III).

²⁵ MAIER, K.: *Územní plánování*, (5, s. 75).

²⁶ MAIER, K.: *Územní plánování*, (5, s. 9).

²⁷ DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 22).

²⁸ MAIER, K.: *Územní plánování*, (5, s. 9).

²⁹ HASÍK, O.: *Územní plánování*, (4, s. 6).

tak na hospodářském rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel území a zároveň uspokojuje potřeby současné generace, aniž by jakýmkoli způsobem ohrožoval generace budoucí.

Úkolem územního plánování je posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Chrání a rozvíjí ve veřejném zájmu přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zajišťuje také ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území. Dále stanoví zásady organizace území, věcně a časově výstavbu a činnosti, které ovlivňují územní rozvoj, koordinuje. Stanoví limity využití území, reguluje uspořádání území z funkčního a prostorového hlediska, určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území. Vymezuje a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem. Stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro projektové řešení a realizaci staveb.³⁰

1.2.2 Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) spadá společně s územně plánovacími podklady (ÚPP), politikou územního rozvoje (PÚR), územním rozhodnutím (ÚR), územním řízením, územním opatřením o stavební uzávěře, územním opatřením o asanaci území a úpravou vztahů v území mezi nástroje územního plánování.³¹ Jejich prostřednictvím ovlivňuje územní plánování charakter území, jeho pozemků a tím pádem i hodnotu nemovitostí.

Územní plán

Územní plán (dále jen „ÚP“) se zaměřuje na urbanistickou koncepci a na využití území. Zabývá se základními rozvojovými předpoklady území, navrhuje jeho organizaci a využití včetně územního systému ekologické stability.³² Dále *„řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce.“*³³ V ÚP je vyznačena hranice současně zastavěného území.

³⁰ Stavební zákon, (8, § 18, § 19).

³¹ Stavební zákon, (8, část třetí, hlava III).

³² MAIER, K.: *Územní plánování*, (5, s. 45).

³³ Stavební zákon, (8, § 43).

ÚP musí obsahovat seznam rozvojových ploch zastavitelného, popř. zastavěného území s věcným postupem jejich využití. Může stanovovat i podrobnější podmínky zástavby, nebo může požadovat vypracování detailnější dokumentace před zahájením výstavby.³⁴

ÚP by měl navazovat na rozvojovou politiku obce v zájmu udržení směru vývoje. Těžiště zodpovědnosti za realizaci však nespočívá v samotném plánu, ale v činnosti, kterou je uplatňován, tedy v *územním rozhodování*.³⁵

V případě, že pro řešené území není schválen ÚP obce, jsou stanoveny hranice zastavitelného území a vyznačeny hranice současně zastavěného území obce *regulačním plánem*.³⁶

1.2.3 Územní řízení

Územní řízení představuje proces, na jehož základě vydávají správní orgány *územní rozhodnutí*.³⁷ Není-li stanoveno jinak, vydává územní rozhodnutí příslušný stavební úřad.³⁸ V zákonem stanovených případech vydává Krajský úřad v přenesené působnosti územní rozhodnutí a určuje stavební úřad příslušný k územnímu řízení.³⁹ „*Ministerstvo si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb přesahujících hranice kraje, u staveb s mimořádnými negativními vlivy na životní prostředí nebo u staveb s vlivem na území sousedních států.*“⁴⁰

1.2.4 Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí (dále jen „ÚR“) se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán.⁴¹ Podle druhu rozlišuje stavební zákon rozhodnutí o „*umístění stavby nebo zařízení, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území, dělení nebo scelování pozemků, ochranném pásmu.*“⁴² ÚR předchází změnám v území (např. umístění stavby), které lze uskutečňovat pouze na základě ÚR, nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.⁴³

³⁴ MAIER, K.: *Územní plánování*, (5, s. 48).

³⁵ MAIER, K.: *Územní plánování*, (5, s. 49).

³⁶ HASÍK, O.: *Územní plánování*, (4, s. 20).

³⁷ Stavební zákon, (8, § 84).

³⁸ Stavební zákon, (8, § 6).

³⁹ Stavební zákon, (8, § 7).

⁴⁰ Stavební zákon, (8, § 17).

⁴¹ Stavební zákon, (8, § 78).

⁴² Stavební zákon, (8, § 77).

⁴³ Stavební zákon, (8, § 76).

Podkladem pro vydání ÚR je schválený návrh ÚPD, popř. územně plánovací podklady⁴⁴, dále výsledky průzkumu a místního šetření stavebního úřadu.⁴⁵ Na základě ÚR stavební úřad rozhoduje o navržených záměrech a stanovuje podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby.⁴⁶

Rozhodnutí SÚ vydává na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí, jejíž přílohy a obsahové náležitosti jsou stanoveny vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb. Rozsah a obsah dokumentace pro vydání územního rozhodnutí stanoví vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb.

Jestliže je záměr v zastavitelné ploše, nebo v zastavěném území, není vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, žádost má všechny předepsané náležitosti a je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, může SÚ rozhodnout o umístění stavby ve zjednodušeném územním řízení.⁴⁷

Pro některé, stavebním zákonem určené, jednoduché činnosti, může stavební úřad vydat namísto územního rozhodnutí územní souhlas. Jedná se o např. o případy stavebních záměrů uvedených v § 103 stavebního zákona.⁴⁸

⁴⁴ HASÍK, O.: *Územní plánování*, (4, s. 41).

⁴⁵ HASÍK, O.: *Územní plánování*, (4, s. 45).

⁴⁶ Stavební zákon, (8, § 92).

⁴⁷ Stavební zákon, (8, § 95).

⁴⁸ Stavební zákon, (8, § 96).

1.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky jako nepřemístitelné s prakticky neomezenou životností jsou pokládány za specifické zboží. Z definice v katastrálním zákoně vyplývá, že množství pozemků je omezené velikostí zemského povrchu, jsou tedy plošně limitovány. Nelze je ani vyrobit, ani spotřebovat.⁴⁹ Každý pozemek je jedinečný. Ve srovnání s jinými komoditami trhu mají pozemky relativně vysokou hodnotu a mohou do velké míry ovlivňovat své okolí.

1.3.1 Právní úprava

Pojem nemovitost, konkrétně *pozemek*, se vyskytuje v rámci několika právních předpisů v odlišných formách. V občanském zákoníku⁵⁰ je pojem pozemek zmíněn v rámci definice *nemovitosti*. Podrobněji se pojmem zabývá katastrální zákon⁵¹, ve kterém jsou definovány podmínky evidence pozemků coby parcel, které dále dělí podle druhů. Stavební zákon⁵² pracuje již s termínem *stavební pozemek*, který je pro účely oceňování obsahově rozšířen v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. zákona 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb.

Zákon o oceňování majetku, který vstoupil v účinnost 1. ledna 1998, je stěžejním právním dokumentem v oblasti oceňování nemovitostí - pozemků. Tento cenový předpis „*upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy*“.⁵³

Prováděcím předpisem zákona o oceňování majetku je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.⁵⁴ Tento právní dokument „*stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb*“.⁵⁵

⁴⁹ DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 8).

⁵⁰ Občanský zákoník, (9).

⁵¹ Katastrální zákon, (7).

⁵² Stavební zákon, (8).

⁵³ Zákon o oceňování majetku, (10, § 1).

⁵⁴ Oceňovací vyhláška, (14).

⁵⁵ Oceňovací vyhláška, (14, § 1).

Dalším zákonem, který se týká problematiky oceňování pozemků, je zákon o cenách⁵⁶, který se „vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz“. Zákon upravuje oceňování přírodních zdrojů (kromě lesů), což je problematika, na kterou se nevztahuje zákon o oceňování majetku.

V neposlední řadě se pojem *stavební pozemek* objevuje také v zákonu o dani z nemovitosti⁵⁷. Tento jej specifikuje jako „nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb.“⁵⁸

Pro účely oceňování je směrodatná definice *stavebního pozemku* v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.⁵⁹

1.3.2 Hodnota vs cena pozemku

Při oceňování neboli přiřazování peněžního ekvivalentu určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod., je třeba rozlišovat pojmy *cena* a *hodnota*.⁶⁰ V našem jazykovém prostředí je používáno slovní spojení *oceňování nemovitostí*, přičemž v anglickém jazyce je používán pro stejnou činnost pojem *valuation*. V základu tohoto pojmu není *cena*, jako je tomu v ČR, ale *hodnota*.⁶¹ Zákonodárství ČR v mnoha případech mezi pojmy *cena* nebo *hodnota* prakticky nerozlišuje. Důsledkem nejasného vymezení pojmy mohou splývat a často jsou v praxi zaměňovány.⁶²

Hodnota

Odpovídající koncept pojmu *hodnota* uvádí prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. „*Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty*

⁵⁶ Zákon o cenách, (11).

⁵⁷ Zákon o dani z nemovitosti, (13).

⁵⁸ Zákon o dani z nemovitosti, (13, § 6).

⁵⁹ Zákon o oceňování majetku, (10, § 9).

⁶⁰ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 47).

⁶¹ DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 11).

⁶² DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 9).

*provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.*⁶³

Hodnota nemovitostí z ekonomického hlediska je dána dvěma základními vlastnostmi nemovitostí: schopností přinášet užitek a jejich omezeným množstvím. Obecně platí, že čím vyšší užitek nemovitost kupujícímu přináší, tím pro něj má vyšší hodnotu a tím vyšší cenu bude za nemovitost ochoten zaplatit.⁶⁴

Cena

*„Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.*⁶⁵

Determinace rozmezí ceny je založena na hodnocení předmětu ocenění jak kupujícím, tak prodávajícím, přičemž oba sledují vlastní zájmy a tudíž přiřazují cenu nemovitosti individuálně, cena skutečně zaplacená se pak zpravidla pohybuje v tomto rozmezí.

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění.⁶⁶

- **Cena administrativní (úřední)**

Touto cenou se rozumí cena zjištěná na základě platného cenového předpisu v ČR, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Zákon o oceňování majetku jasně specifikuje případy, ve kterých se provádí ocenění právě touto úřední cenou.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen. Vlastní cenu při koupi je možné sjednat dohodou, ve výši odchylovající se od předpisu.⁶⁷

⁶³ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 47).

⁶⁴ DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 10).

⁶⁵ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 46).

⁶⁶ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 46).

⁶⁷ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 50).

- Obvyklá cena (obecná)

„Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.“⁶⁸

Navzdory faktu, že ve skutečnosti vystihuje podstatu slovní spojení *ohodnocování nemovitosti* - tedy že je *odhadována*, nikoli přesně vypočítána, *hodnota nemovitosti*, bude vzhledem k zažitosti používán v rámci práce obrat *oceňování nemovitosti*.

1.3.3 Faktory ovlivňující cenu pozemku

Obvyklá cena je vlastně odrazem upravených požadovaných cen za srovnatelné pozemky. Při odvozování z dohodnutých cen se přihlíží především k objektivním znakům z hlediska směny. K zvláštní oblibě, tedy významu, jaký může vlastnictví představovat, se nepřihlíží.⁶⁹

Specifikem ČR je skutečnost, že v českém právním řádu platí zásada *superficies solo non cedit*, tedy že stavby nemusí být automaticky součástí pozemků a tím pádem se mohou lišit vlastnická práva.⁷⁰ Na hodnotu stavby a pozemku lze tím pádem nahlížet odděleně. Ve většině případů se však navzájem ovlivňují, především z výnosového hlediska je cena tvořena jak výhodností polohy pozemku, tak druhem stavby, která může být na pozemku realizována.⁷¹

Na stimuly hodnoty lze nahlížet např. z hlediska politicko-správního (hospodářská politika státu, územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, veřejné zájmy apod.).⁷²

- Jeden z nejdůležitějších faktorů, který ovlivňuje charakter dané lokality a jednotlivých pozemků a s tím i jejich cenu je *územní plán* obce, jeho stav, možnosti změn. Ne každý pozemek je určen územním plánem k zastavění.⁷³
- Cena pozemku se mění také v závislosti na *stupni územního plánování*, tato skutečnost je znázorněna na Obrázku č. 1. Z hlediska nejčastějšího využití pozemků,

⁶⁸ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 53).

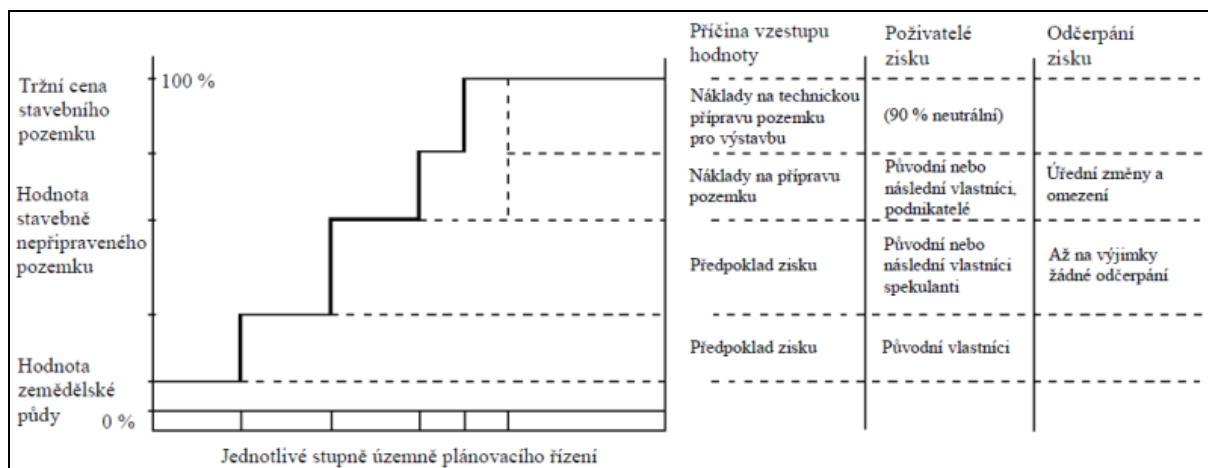
⁶⁹ BRADÁČ, A.: *Soudní inženýrství*, (1, s. 556).

⁷⁰ DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 7).

⁷¹ BRADÁČ, A.: *Soudní inženýrství*, (1, s. 556).

⁷² HÜTTER, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (6, s. 42).

coby stavebních, je důležité, aby bylo na těchto pozemcích zajištěno právo výstavby (např. územním rozhodnutím). Zajištění této možnosti vyžaduje čas a investice ze strany vlastníka na straně jedné a následně snižuje nebo eliminuje rizika související s možným ohrožením realizace výstavby. Právní zajištění se tak pozitivně odráží na hodnotě daného pozemku.⁷⁴ „Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby“⁷⁵



Obrázek č. 1 - vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení - SRN⁷⁶

Jiným hlediskem je ekonomický pohled, zahrnující zaměstnanost, výše výdělků a z toho plynoucí kupní síla obyvatelstva a životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, inflace, vývoj úrokových měr, nebo úroveň služeb.⁷⁷

- Značný vliv na ceny nemovitostí má *okamžitá kupní síla obyvatelstva*. Poptávka po nemovitostech je vyšší v obdobích zvýšené kupní síly, kdy jsou základní potřeby obyvatelstva již z větší míry peněžními prostředky pokryty. Při vysoké inflaci se jeví investice do nemovitostí jako výhodná. S rostoucí poptávkou pak roste prodejní cena.

Důležité je i sociálně-demografické hledisko představující vývoj populace, standard bydlení, nebo sociální politiku státu.

⁷³ BRADÁČ, A.: *Soudní inženýrství*, (1, s. 556).

⁷⁴ DUŠEK, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (3, s. 41).

⁷⁵ BRADÁČ, A.: *Soudní inženýrství*, (1, s. 550).

⁷⁶ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 388, obr. 8.1).

⁷⁷ HÜTTER, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, (6, s. 42).

- Jedním z hlavních vlivů na cenu pozemku je *velikost a význam obce*, mimo jiné i z hlediska turistického ruchu.

Podstatné hodnototvorné faktory jsou také:

- poloha nemovitosti v rámci obce,
- parkovací možnosti v lokalitě,
- infrastruktura v obci a v okolí pozemku,
- velikost a tvar pozemku,
- stavební připravenost nezastavěných pozemků,
- geologické podmínky, které mají vliv na zakládání staveb na pozemku, svažitost a terénní poměry pozemku, expozice pozemku,
- ekologické zátěže pozemku z minulosti, ochranná pásma.⁷⁸

Dalšími vlivy mohou být také například množství procházejících lidí a kumulace obchodů v případě plánovaného obchodního využití, blízkost MHD, hluk, nebo imise.

1.3.4 Metodika oceňování pozemků

Optimální by bylo oceňovat pozemky metodou výnosovou. K využití této metody však chybí dostatečné podklady. Výnosy z pozemků by se navíc výrazně lišily podle staveb na nich postavených, u nezastavěných pozemků podle podmínek pro reálně nejlukrativnější stavbu, která by na nich mohla být povolena. U řady pozemků prakticky výnos ani spočítat nelze (např. parky). Vzhledem k těmto skutečnostem byla vyvinuta řada metod, které různými způsoby určují buď administrativní cenu, nebo nahrazují funkci trhu a hodnotu pozemku pokud možno co nejpřesněji odhadují.⁷⁹

Pozemky se pro ocenění rozdělují na stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy a jiné pozemky. Výchozím bodem pro stanovení ceny pozemku, obzvláště ceny tržní, je druhové zařazení parcel, z nichž se pozemek skládá. Pozemky se posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, v případě že stav neodpovídá skutečnosti, ocení se pozemky dle stavu skutečného.⁸⁰

⁷⁸ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 556).

⁷⁹ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 387).

⁸⁰ BRADÁČ, A.: *Soudní inženýrství*, (1, s. 550).

Ocenění pozemků stanovením administrativní ceny

Metodika je založena na bonitačních stupnicích jednotlivých okresů už z předválečného období, se známými průměrnými cenami bonit.⁸¹

- ***Oceňování zemědělských pozemků***

„Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.“⁸²

Stanovený postup oceňování spočívá dle § 29 oceňovací vyhlášky v určení základní ceny (ZC) podle BPEJ, které jsou uvedeny v příloze č. 22. Dále upravením ZC pomocí zdůvodněných srážek a přírážek podle přílohy č. 23 a vynásobením koeficientem prodejnosti (K_p) z přílohy č. 39. Zjištěná cena činí nejméně 1 Kč/m².⁸³

- ***Oceňování pozemků určených k zastavění***

Pozemky, které nejsou stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu, nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 6 a vynásobí koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².⁸⁴

- ***Oceňování stavebních pozemků***

Podle § 10 zákona o oceňování majetku, se stavební pozemek „oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“⁸⁵

Cenové mapy jsou vytvořeny na základě získaných údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, které jsou následně zpracovány a zaneseny do mapy.⁸⁶

⁸¹ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 444).

⁸² Zákon o oceňování majetku, (10, § 11).

⁸³ Zákon o oceňování majetku, (10, § 29).

⁸⁴ Zákon o oceňování majetku, (10, § 32).

⁸⁵ Zákon o oceňování majetku, (10, § 10).

⁸⁶ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 413).

Důvodem zpracování je nahrazení cen zjištěných podle platných předpisů cenami sjednanými na místním trhu se stavebními pozemky. V rámci cenových map se jedná o tzv. směrné ceny v Kč/m², uměle vykonstruované, modifikované, avšak přibližující se cenám stavebních pozemků na trhu.⁸⁷

Základní cena stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě stavebních pozemků se určí dle § 28 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Tato cena se dle § 28 odst. 2 upraví zdůvodněnými přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficientem změn cen K_i z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti K_p z přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky. Nakonec se zdůvodněním upravená cena vynásobí buď koeficientem 0,40, nebo 0,80 v závislosti na určení budoucí skutečně zastavěné části pozemku. Zjištěná cena činí nejméně 20 Kč/ m².⁸⁸

Ocenění pozemků odhadem obvyklé ceny

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba cenou obvyklou.⁸⁹ Pro oceňování nemovitostí je využíváno několik základních metod. V případě porovnávání cen podobných pozemků, u nichž je u jednoho známa prodejní cena, se obvykle aplikuje metoda indexová (srovnávací, komparativní). U každého pozemku vybraného pro porovnání je stanoven index odlišnosti vyjadřující více vlastností majících vliv na stanovení ceny. Metoda vychází přímo z porovnání s cenami obdobných pozemků v již realizovaných prodejkách (popř. inzerovaných) u nichž jsou známy vlastnosti. Podílem indexů je následně upravena známá jednotková cena na cenu oceňovaného pozemku. Metoda pro porovnávání na základě více kritérií přímo mezi srovnávanými nemovitostmi a nemovitostí oceňovanou je nazývána multikriteriální přímá. Porovnání je prováděno na základě zpracované utříděné databáze souboru dat o nemovitostech.⁹⁰

- ***Grubbsův test***

Při tvorbě databází cen předmětů převodu vlastnictví pro ocenění, může dojít k situaci, že jsou nejmenší resp. největší hodnoty odlehlé. Především v menších souborech mohou tyto extrémní hodnoty sehrát negativní roli v rámci porovnávacího procesu. Z tohoto důvodu je vhodná jejich eliminace, neboli vyloučení vychýlených hodnot. Mohou totiž ovlivnit

⁸⁷ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 418).

⁸⁸ Zákon o oceňování majetku, (10, § 28).

⁸⁹ Zákon o oceňování majetku, (8, § 2).

⁹⁰ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 56).

odhadovanou nejpravděpodobnější hodnotu.⁹¹ Pro účely eliminace extrémních hodnot existují statistické testy, zejména parametrický Grubbsův test. Počáteční domněnkou k ověření, je skutečnost, že se testované extrémy příliš neliší do ostatních hodnot souboru (spadají do hodnoty kritéria).⁹²

Hodnota (rozsah) kritéria je určen vztahy:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}, T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s},$$

... kde T_1 odpovídá spodní hranici kritéria,

T_n odpovídá horní hranici kritéria,

$\bar{x}$ odpovídá aritmetickému průměru hodnot souboru,

x_1 odpovídá nejnižší hodnotě testovaného souboru,

x_n odpovídá nejvyšší hodnotě testovaného souboru,

s odpovídá výběrové směrodatné odchylce souboru.⁹³

V případě, že platí vztahy $T_1 \geq T_{1\alpha}$, resp. $T_n \geq T_{n\alpha}$, kde hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou uvedeny v tabulce 7.9. *Teorie oceňování nemovitostí*.⁹⁴ Pokud je některá z extrémních hodnot vyloučena, získáváme soubor nový, pro který musíme opakovat postup testu, dokud nevyloučíme všechny odlehlé hodnoty.⁹⁵

⁹¹ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 349).

⁹² BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 349).

⁹³ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 349).

⁹⁴ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 350).

⁹⁵ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 349).

2 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Vzhledem k tomu, že cílem práce je vyhodnocení vlivu územního plánování, je praktická část ocenění členěna pro přehlednost do oddílů dle stupňů územního plánování. Nejprve jsou oceněny pozemky zemědělské, nacházející se v nestavebních plochách. Druhým stupněm jsou pozemky spadající do zastavitelných ploch, a které jsou územně plánovací dokumentací určeny k zastavění. V poslední řadě jsou pozemky oceňovány jako pozemky stavební, tedy pozemky, pro které již bylo vydáno územní rozhodnutí.

Je podstatné, aby byla brána v potaz skutečnost, že se definice *stavebního pozemku* v různých právních předpisech liší. Některé realitní kanceláře, které zveřejňují nabídky pozemků, nepopisují nabídky pomocí pojmů korespondujících s definicemi pro účely oceňování. V některých případech se navzdory inzerovaným údajům nemusí jednat o stavební pozemky. Proto je potřeba informace z realitních serverů v rámci možností posuzovat a ověřovat ještě před jejich zapracováním do ocenění pozemků.

Cena všech pozemků v rámci kapitol 2.5, 2.6 a 2.7 pro jednotlivé stupně územního plánování, bude stanovena v první řadě cenou administrativní určenou dle platného cenového předpisu. Následně bude zemědělským pozemkům, pozemkům určeným ÚP k zastavění a stavebním pozemkům cena obvyklá stanovena pomocí multikriteriální indexové metody přímého porovnání.

Pro porovnání jsou do databáze vybrány pozemky z inzercí realitních kanceláří a realitních serverů, které se zásadně neliší od oceňovaných pozemků. Velké odlišnosti v charakteristikách, které se nepřesně zohledňují koeficienty úpravy, by mohly vést ke zkreslenému odhadu tržní ceny. Dále byly do databáze zahrnuty pouze pozemky dohledatelné. V katastru a ÚP tedy bylo možné ověřit inzerované údaje o druhu pozemku, výměře a účelu využití, popř. možností využití a případné další charakteristiky, jako jsou např. věcná břemena, která ovlivňují požadovanou cenu v inzerci.

Možnost využití inzerovaných cen ze sestavených databází pro ocenění je ověřena pomocí Grubbsova testu. Tímto způsobem je provedeno potvrzení předpokladu, že se porovnávané ceny příliš neliší od průměrné hodnoty v rámci souboru těchto vybraných hodnot. Velké vychýlení by mohlo zapříčinit zkreslení výsledné ceny získané na základě porovnání.

2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Město Olomouc je administrativním a kulturním centrem celé oblasti střední Moravy. Vzhledem k tomu, že se Olomouc stala sídelním městem, význam města ještě narostl. Město leží ve východní části ČR v nivě řeky Moravy. Nadmořská výška středu města je 219 m n. m.



Obrázek č. 2 - mapa centra Olomouce z roku 1899⁹⁶

Rozloha Olomouce činila ke dni 1. 1. 2012 10 333 ha⁹⁷, v současnosti zde žije přibližně 100 tis. obyvatel. Podle předběžných údajů Bilance obyvatelstva ve městech v roce 2012 vypracované Českým statistickým úřadem, měla ke dni 1. 7. 2012 Olomouc přesně 99 325 obyvatel. Jedná se tedy o 6. největší město ČR co do počtu obyvatel.⁹⁸

Urbanisticky srostlé území města je vybaveno infrastrukturou úměrně odpovídající hustotě obyvatel a rostoucímu zájmu o volné pozemky. Území města je s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch v naprosté většině vybaveno infrastrukturou. Je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina a celé území města je plynofikováno.⁹⁹

⁹⁶ Plan von Olmütz, (25).

⁹⁷ Malý lexikon obcí ČR 2012, (27).

⁹⁸ Profil města Olomouce 2011-2012, (28).

⁹⁹ Profil města Olomouce 2011-2012, (28).

V Olomouci sídlí jedna z deseti univerzit ČR - Univerzita Palackého, arcibiskupství, nebo např. Moravská filharmonie. Kulturní zázemí je podtrženo výbornou občanskou vybaveností, řadou sportovišť a významnou podporou rozvoje sítě cyklostezek. Olomouc byla tradičně sídlem vojenských posádek, jejichž některé areály jsou v současnosti rekonverzovány (např. areál kasáren Neředín). Zastoupení má především průmysl potravinářský a strojírenský, který se rozvíjí díky množství zahraničních investic.¹⁰⁰ Odhlédneme-li však od skutečnosti, že je Olomouc vnímána jako tradičně průmyslové město, je nutné neopomenout rozvíjející se služby. Díky vhodné poloze, hospodářské tradici i kvalifikované pracovní síle, má město výrazný růstový potenciál.¹⁰¹

Jako spádové město oblasti je Olomouc významným dopravním uzlem. Zajišťuje severojižní propojení Polska s Moravou a Rakouskem, ale také západovýchodní spojení Německa se Slovenskem. Je napojena na dálnice D1 a D2, což ji přes Brno spojuje s Prahou a Bratislavou. Dalším podstatnou skutečností je poloha hlavního vlakového nádraží v blízkosti centra města.¹⁰²

2.2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Jako podklad pro ocenění byly použity aktuální výpisy z katastru nemovitostí.¹⁰³ Především informace o katastrálním území, čísla a podlomení parcely, výměře a druhu pozemku. Znázornění polohy oceňovaných parcel v rámci katastru Olomouce a jejich vzdálenost od centra města jsou součástí Přílohy č. 2. Výřezy příslušných částí katastrální mapy s vyznačením jednotlivých parcel jsou obsahem Přílohy č. 3.

Vzhledem k problematice územního plánování a jeho vlivu na cenu pozemků byl při výběru pozemků pro ocenění podkladem také aktuální územní plán a mapová aplikace zobrazující návrh nového územního plánu. Výřezy ÚP s legendou a předmětnými pozemky jsou součástí Přílohy č. 7.

Podkladem pro ocenění stavebních pozemků byla platná cenová mapa stavebních pozemků pro město Olomouc. Zobrazení předmětných parcel v cenové mapě je provedeno pomocí výřezů digitální cenové mapy na podkladu mapy katastrální v Příloze č. 1.

¹⁰⁰ Cenová mapa, (24, textová část).

¹⁰¹ Profil města Olomouce 2011-2012, (28).

¹⁰² Profil města Olomouce 2011-2012, (28).

¹⁰³ Stránky státní správy zeměměřičství a katastru, (23).

Podstatným podkladem pro ocenění pozemků byly především související předpisy a literatura, která se zabývá tématy teoretických východisek pro tuto práci. Především pak *Teorie oceňování nemovitostí*¹⁰⁴.

Veškeré citované či aplikované právní předpisy, literatura, nebo internetové zdroje týkající se tématu územního plánování a nemovitého majetku ve formě pozemků, včetně jejich oceňování, jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OLOMOUCE

Územní plán sídelního útvaru města Olomouce (dále jen „ÚPnSÚ“) byl schválen roku 1998. Od té doby byla pořízena řada změn. Poslední platná aktualizace proběhla v rámci obecně závazné vyhlášky č. 7/2006¹⁰⁵, a nabyla účinnosti 15. dne ode dne vyhlášení na zasedání ZMO dne 11. 12. 2006.

Dne 15. 9. 2008 rozhodlo ZMO na základě vlastního podnětu o pořízení nového územního plánu. Zadání územního plánu bylo schváleno dne 23. 2. 2009. Následně byl ve výběrovém řízení vybrán pro zpracování brněnský Atelier Knesl+Kynčl. Zpracovaný koncept územního plánu byl veřejně projednán a na základě výsledků projednání byly zformulovány Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, které schválilo ZMO. Návrh územního plánu zpracovaný na základě těchto pokynů byl nejprve projednán s dotčenými orgány a upraven podle dohod s orgány uzavřenými. V této upravené podobě je do něj možné v současnosti nahlížet na stránkách města Olomouce.¹⁰⁶

Dne 5. 3. 2013 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu. V současné době se proces schvalování nové územně plánovací dokumentace nachází, jak bylo potvrzeno pracovníkem OKR, oddělení územního plánování a architektury, Mgr. Miloslavem Dvořákem, ve fázi vyhodnocování výsledků veřejného projednání.

¹⁰⁴ BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2).

¹⁰⁵ Vyhláška č. 7/2006 Sb., o závazné části územního plánu sídelního útvaru Olomouc, (14).

¹⁰⁶ Nový územní plán, (19).

CENOVÁ MAPA MĚSTA OLOMOUCE

Cenová mapa města Olomouce je udržována od roku 1993. Dne 1. 7. 2011 nabyla účinnosti obecně závaznou vyhláškou č. 2/2012 již 11. verze Cenové mapy stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2012/2013). S ohledem na vývoj trhu s pozemky se předpokládá roční účinnost platné cenové mapy, tedy že bude přibližně v polovině roku 2013 doplněna o nové ceny stavebních pozemků.

2.3 TRH S NEMOVITOSTMI V OLOMOUCI

Trh s nemovitostmi v Olomouci je standardním lokálním trhem stotisícového města, což potvrzují opakovaně jeho analýzy. Rozsahem ani dynamikou rozvoje se neliší od situace rozvoje ostatních měst České republiky. Situace na trhu s nemovitostmi je stále charakteristická poklesem, resp. v nejlepším případě stagnací. Olomouc je bezpochyby městem s velkým vlivem příměstského bydlení. V současnosti je ve městě i v bezprostředním okolí rozestavěno hned několik rozvojových ploch. Jedná se zejména o katastry Nová Ulice, Nové sady, Nemilany, Holice, nebo Řepčín na druhé straně města. Naopak v městském jádru dochází spíše ke stagnaci.¹⁰⁷

Přestože je oblast realitního trhu postižena dlouhodobě celkovým zpomalením ekonomiky, individuální výstavba se nezastavila. V prodejkách průběžně převažují spíše pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami. Na rozdíl od poklesu zasažené bytové výstavby a donedávna prakticky zastavené realizace nových projektů, byly stále realizovány jednotlivé prodeje stavebních parcel, především pro rodinné domy. Stejně tak se nezastavil ani trh s pozemky, coby bezpečnou komoditou. Na území města se dnes stále ještě vyskytuje řada nezhodnocených lokalit. Ceny pozemků v Olomouci trvale narůstají, což vytváří příležitosti pro rozvoj lokalit mimo město. V těchto zastavěných oblastech dochází k mírnému nárůstu cen pozemků přesto, že není pozorována žádná výraznější stavební činnost. Obecně lze říci, že rostou ceny volných zainventovaných pozemků pro bydlení, především v lokalitách určených ÚP pro nízkopodlažní zástavbu. Přičemž vliv záplavových území na pozemky je téměř nulový.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Cenová mapa, (24).

¹⁰⁸ Cenová mapa, (24).

Nepřímým důkazem sílící a rozvíjející se místní ekonomiky je postupné obsazování a regenerování areálů typu „brownfields“ podnikatelskými subjekty v důsledku nedostatku nových volných ploch ve městě. Odezníváním ekonomické recese dochází k obnově aktivit developerských společností připravujících mimo jiné i projekty bydlení.¹⁰⁹

2.4 IDENTIFIKACE VYBRANÝCH POZEMKŮ

Pro ocenění a porovnání byly vybrány 3 pozemky z různých lokalit v rámci Olomouce (viz Příloha č. 3). Hlavním kritériem při výběru byla skutečnost právě probíhajícího schvalování nové územně plánovací dokumentace. V rámci veřejného projednání konceptu nového ÚP, byly mimo jiné vzneseny připomínky proti změně funkčního využití p.č. 95/2, k.ú. Lazce, p.č. 812/1, k.ú. Slavonín a p.č. 265/35, k.ú. Neředín.

Důvodem připomínek ke konceptu byla například snaha o zajištění ochrany a rozvoje ploch zeleně jako významné součásti sídelní struktury, zamezení narušení průhledů na dominantu katedrály sv. Václava (snaha o ochranu urbanistických hodnot území), nebo zachování ploch coby klidových zón. Některé z připomínek se týkaly nesouhlasu se „zlegalizováním“ skutečnosti, že pro parcely v nezastavitelném území (parková zeleň) byla v minulosti vydána územní rozhodnutí a bylo započato s výstavbou navzdory stavenováním ÚPnSÚ Olomouce. Obsah konceptu ÚP se tedy týká záměru zástavby (resp. změna ÚP na základě skutečného stavu v případě p.č. 265/35, k.ú. Neředín) vybraných parcel. Nastalé změny v územně plánovací dokumentaci v případě nezohlednění připomínek budou znamenat možnost výstavby na úkor ochrany ZPF, přičemž u p.č. 95/2, k.ú. Lazce a p.č. 812/1, k.ú. Slavonín, jde o zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

¹⁰⁹ Profil města Olomouce 2011-2012, (28).

2.4.1 Pozemek č. 1 - p.č. 95/2, k.ú. Lazce



Obrázek č. 3 - pohled na pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce ze severu¹¹⁰

Pozemková parcela je situována nedaleko centrální části města Olomouc. Nachází se v blízkosti sídliště Lazce, nedá se ovšem říci, že by na zástavbu bezprostředně navazovala, logickou hranici zde vytváří Mlýnský potok, protékající podél parcely na jedné straně a ul. Dlouhá na straně druhé.

Dopravní napojení je vzhledem k jeho poloze v blízkosti centra bezproblémové. Nejbližší zastávka MHD se nachází přibližně 400 m od hranice pozemku. Jedná se o snadno dopravně dostupný (ze severu ul. Dlouhá, z jižní strany ul. Na struze a ul. Kubičkova), rovinný pozemek s všesměrnou expozicí, který není napojen na inženýrské sítě. V případě zařazení pozemku do zastavitelných ploch by musela být před realizací nejprve vyřešena protipovodňová ochrana (záplavové území - aktivní zóna není určena¹¹¹).

Katastr eviduje tento pozemek jako zemědělský s věcným břemenem (druh pozemku orná půda – viz Příloha č. 4) o výměře 19336 m², jehož vlastníkem je Statutární město Olomouc. Přiřazená bonitovaná půdně ekologická jednotka má číslo 35800, což řadí zemědělskou půdu do II. třídy ochrany.¹¹² Podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 12. 6. 1996, č. j. OOLP/1067/9 (dále jen „Metodický pokyn“), jsou

¹¹⁰ Mapy Google, (26).

¹¹¹ Editor dat povodňového plánu, (22).

¹¹² Vyhláška č. 48/2011 Sb., (16, Příloha č. 1).

do této třídy situovány zemědělské půdy, které mohou být odejmuty jen podmíněně a s ohledem na územní plánování také zastavěné jen podmíněně.

Stávající ÚP zahrnuje pozemek do nezastavitelného území s funkcí městské zeleně, funkčního typu plochy parků a parkových úprav (ZP, 3037) a zemědělského půdního fondu (ZPF).¹¹³ Představuje solitérní parcelu půdního fondu v jinak zastavěném území města.

Koncept ÚP naopak zahrnul pozemek do ploch zastavitelných¹¹⁴ (viz online mapová aplikace¹¹⁵). Již před 9 lety, byl součástí návrhu důvodové zprávy ZMO ke dni 23. 11. 2004 investorem vznesený podnět, ke změně Územního plánu sídelního útvaru Olomouc. Konkrétně šlo o rozšíření zastavitelného území o parcelu č. 95/2, což OKR, KAÚP i RMO doporučil. Pořízení souboru změn č. XIII ÚPnSÚ Olomouc, které zahrnovalo mimo jiné právě lokalitu Lazce – „západně od ul. Dlouhé“, schválilo ZMO na 13. zasedání dne 14. 12. 2004¹¹⁶. V rámci možnosti uplatnění připomínek v rámci veřejného projednání konceptu nového ÚP byl však mnoha občany vyjádřen nesouhlas se zástavbou pozemku. Plocha je dlouhodobě hájena jako součást systému městské zeleně a současně jako rekreační zázemí navazujících obytných území. Z těchto důvodů byly připomínky, námítky a stanoviska v této záležitosti v rámci návrhu ÚP zohledněny.¹¹⁷ Tato skutečnost by se měla projevit po zpracování výsledků veřejného projednání v upraveném návrhu ÚP.

Ačkoli nakonec bude pravděpodobně parcela č. 95/2, k.ú. Lazce vypuštěna z návrhu nového ÚP ze zastavitelných ploch, je z průběhu událostí a debat na toto téma zcela patrný zájem o změnu funkce. V budoucnu by tak mohl převážít záměr výstavby na úkor nezastavěné plochy. Důvodem by v tom případě mohla být snaha ÚPD o vytváření kompaktního města soustředěním rozvoje směrem dovnitř přičemž coby katalyzátor by působila právě skutečnost solitérního umístění pozemku.

¹¹³ Platný územní plán, (18).

¹¹⁴ Nový územní plán, (19).

¹¹⁵ Územní plán - návrh, (20).

¹¹⁶ Usnesení ze 13. zasedání ZMO, (17).

¹¹⁷ Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Olomouc, (21).

2.4.2 Pozemek č. 2 - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Pozemek leží přibližně 3,5 km jižně od centra města. Nachází se v bezprostřední blízkosti rybníku Hamrys.



Obrázek č. 4 - pohled na pozemek p.č. 812/1, k.ú. Slavonín ze západu¹¹⁸

Zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti 800 m. Rovinná parcela s všesměrnou expozicí a s chybějícím zasítováním, je dopravně dostupná z ul. Požárníků na severu a z ul. Povelské z jihu.

Katastr eviduje tento pozemek jako zemědělský o výměře 15237 m², jehož vlastníkem je Statutární město Olomouc. Přiřazená bonitovaná půdně ekologická jednotka má číslo 35600, což řadí zemědělskou půdu do I. třídy ochrany.¹¹⁹ Do této třídy ochrany jsou dle Metodického pokynu zařazeny bonitně nejcenější půdy, které je možné odejmout ze ZPF pouze výjimečně. Druhem pozemku je dle katastru orná půda (viz Příloha č. 5).

Parcela je stávajícím ÚP zahrnuta do komerčních ploch a areálů, se specifickým charakterem - sportovních a rekreačních areálů (KS), ve kterých je přípustná např. výstavba sportovních zařízení a autokempů.¹²⁰

Koncept ÚP funkčně rozděluje parcely na plochu veřejného vybavení v severní části a plochu individuální rekreace s překryvem plochy veřejného vybavení v části jižní.

¹¹⁸ Mapy Google, (26).

¹¹⁹ Vyhláška č. 48/2011 Sb., (16).

¹²⁰ Platný územní plán, (18).

Na základě požadavků koncepce rozvoje lokality Slavonín a ochrany a rozvoje hodnot lokality počítá s možností umístění kempu v rámci rozvoje pro potřeby sportu a tělovýchovy. Podmínkou je vybudování protipovodňového opatření na pravém břehu řeky Moravy.¹²¹

Připomínky ke konceptu ÚP ohledně zachování lokality a rozšíření vzrostlé zeleně nebyly v návrhu ÚP zohledněny. Důvodem byla skutečnost, že se jedná o jediný vhodný pozemek pro umístění autocampingu ve veřejném vlastnictví.¹²² Parcela tedy zůstane s největší pravděpodobností územím plánem určena pro zastavění navzdory skutečnosti, že bude v případě realizace výstavby zabrána zemědělská půda I. třídy ochrany.

2.4.3 Pozemek č. 3 - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Mírně sklonitý pozemek s všesměrnou expozicí leží nedaleko Fortu XV Neředín přibližně 3,5 km na východ od centra města. Navazuje na zástavbu tvořenou samostatně stojícími rodinnými domy a na řadovou zástavbu na severní straně. Na jižní straně je parcela lemována ul. Keltskou, která jej společně s ul. Klusalovou na západě a ul. Pod Letištěm na východě vymezuje. Nejbližše situovaná zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti přibližně 560 m.



Obrázek č. 5 - pohled na pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín z jihu¹²³

¹²¹ Nový územní plán, (19).

¹²² Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Olomouc, (21).

¹²³ Mapy Google, (26).

Katastr eviduje tento pozemek v soukromém vlastnictví jako zemědělský o výměře 1788 m², druh orná půda (viz Příloha č. 6). Přiřazená bonitovaná půdně ekologická jednotka má číslo 32011, což řadí zemědělskou půdu do IV. třídy ochrany.¹²⁴ Do této třídy ochrany jsou dle Metodického pokynu zařazeny půdy jen s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Část pozemku zasahuje mimo plochy bydlení, stanovených platným ÚP, do ploch zeleně parkové navržených v oblastně zamokřovaném terénním úžlabí.¹²⁵ V důvodové zprávě ZMO z 27. 4. 2011 je vyjádřen návrh na změnu č. XXIII/12 - Neředín, ul. Pod Letištěm. Proti návrhu na začlenění pozemku do stabilizované plochy bydlení byly vzneseny námitky ze strany dotčených majitelů nemovitostí. Usnesením¹²⁶ ze 4. zasedání ZMO, konaného dne 27. 4. 2013, rozhodlo ZMO na návrh OKR o vyhovění námitkám společně se zastavením změny, která se měla týkat promítnutí skutečného rozsahu ploch realizované zástavby jejich začleněním do zastavitelného území. Z důvodu již vydaného územního rozhodnutí na rodinný dům (celkem 7 RD realizovaných v ploše ZP) pozastavilo ZMO pořízení změny s ohledem na fakt, že řešení lokality bude zpracováno v rámci nového ÚP s ohledem na stávající stav v území.

Koncept ÚP začleňuje parcelu do ploch smíšených obytných.¹²⁷ Proti tomuto faktu byly uplatněny připomínky, které však nebyly pro návrh ÚP zohledněny. Důvodem byla skutečnost, že rozsah stávajících ZP v platném ÚPnSÚ neodpovídá stavu skutečnému. Plocha, která je reálně v současnosti k dispozici, je pro plnění funkce parků a parkových úprav nedostatečná.¹²⁸ Výsledkem procesu tedy bude pravděpodobně stav, kdy bude parcela začleněna do ploch smíšených obytných.

¹²⁴ Vyhláška č. 48/2011 Sb., (16).

¹²⁵ Platný územní plán, (18).

¹²⁶ Usnesení ze 13. zasedání zastupitelstva města Olomouc, (17).

¹²⁷ Nový územní plán, (19).

¹²⁸ Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Olomouc, (21).

2.5 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Vybrané pozemky jsou v této kapitole oceňovány jako pozemky zemědělské. Spadají do ploch nestavebních. Slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou.

2.5.1 Stanovení administrativní ceny zemědělských pozemků

Vzhledem k tomu, že se všechny vybrané pozemky nachází v území obce s počtem 99 529 obyvatel k 1. 1. 2012¹²⁹, ZC v Kč/m² zjištěná dle přílohy č. 22 se upraví přírážkou 200 % dle přílohy č. 23. Nakonec se upravená základní cena (ZCU) vynásobí K_p, který se pro pozemky oceněné dle § 29 rovná 1,00.

Parcela č. 95/2, k.ú. Lazce

Vlastník: Statutární město Olomouc, Horní nám. 583, Olomouc, 77127

Tabulka č. 1 - Ocenění zemědělského pozemku p.č. 95/2, k.ú. Lazce dle § 29

Ocenění zemědělských pozemků podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.										
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	BPEJ	ZC [Kč/m ²]	Přirážka [%]	ZCU [Kč/m ²]	K _p	min. ZC [Kč/m ²]	Cena bez K _p [Kč]
95/2	Lazce	orná půda	19336	35800	11,59	200	34,80	1,00	1,00	672 892,80
Celkem cena pozemku s K _p										672 892,80
Cena celkem na 1 m ² s K _p										35,00

Zdroj: vypracováno autorkou

¹²⁹ Malý lexikon obcí, (27).

Parcela č. 812/1, k.ú. Slavonín

Vlastník: Statutární město Olomouc, Horní nám. 583, Olomouc, 77127

Tabulka č. 2 - Ocenění zemědělského pozemku p.č. 812/1, k.ú. Slavonín dle § 29

Ocenění zemědělských pozemků podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.										
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	BPEJ	ZC [Kč/m ²]	Přirážka [%]	ZCU [Kč/m ²]	K _p	min. ZC [Kč/m ²]	Cena bez K _p [Kč]
812/1	Slavonín	orná půda	15237	35600	13,75	200	41,30	1,00	1,00	629 288,10
Celkem cena pozemku s K _p										629 288,10
Cena celkem na 1 m ² s K _p										41,00

Zdroj: vypracováno autorkou

Parcela č. 265/35, k.ú. Neředín

Vlastník: soukromé vlastnictví

Tabulka č. 3 - Ocenění zemědělského pozemku p.č. 265/35 k.ú. Neředín dle § 29

Ocenění zemědělských pozemků podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.										
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	BPEJ	ZC [Kč/m ²]	Přirážka [%]	ZCU [Kč/m ²]	K _p	min. ZC [Kč/m ²]	Cena bez K _p [Kč]
265/35	Neředín	orná půda	1788	32011	7,28	200	21,80	1,00	1,00	38 978,40
Celkem cena pozemku s K _p										38 978,40
Cena celkem na 1 m ² s K _p										22,00

Zdroj: vypracováno autorkou

2.5.2 Ocenění pozemků cenou obvyklou porovnávací metodou

Různíci se charakteristiky jednotlivých pozemků vybraných pro databázi (viz Tabulka č. 4) v porovnání s oceňovanými pozemky, jsou zohledněny indexy K1 až K8. Indexy zohledňují výměru a druh pozemků, třídu ochrany, do které spadá ZPF, rovinnost a svažítost pozemků, jejich přístupnost a vzdálenost od centra města Olomouce. Koeficient K7 zohledňuje eventuální další charakteristiky, kterými jsou v tomto případě myšlena věcná břemena, kterými je pozemek zatížen. Poslední koeficient K8 je stanoven na základě úvahy autorky a shrnuje všechny předešlé charakteristiky.

Databáze inzerovaných zemědělských pozemků pro porovnání

Tabulka č. 4 - Databáze inzerovaných zemědělských pozemků¹³⁰

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
1	Katastrální území	Dolany	Půda v bezprostřední blízkosti obce Dolany, v současnosti využívána jako pole. Vzdálenost od Olomouce 7 km. Bez nájemního vztahu. P. č. 992/43, p.č. 992/94 (BPEJ 53716) - V. tř. ochrany.	
	Výměra (m ²)	9976		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	45623		
	Datum vložení	2.5.2013		
	Datum akt.	2.5.2013		
	Cena za 1 m ²	30 Kč		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
2	Katastrální území	Topolany	P.č. 346/43 (BPEJ 30200,30210 I., II. třída ochrany) představuje část pole mezi obcí Topolany a Olomoucí situovanou 4 km od Olomouce. Pozemek je v nájmu zemědělského družstva. Platnou i navrhovanou ÚPD řazená do zemědělských ploch.	
	Výměra (m ²)	19506		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	42187		
	Datum vložení	16.4.2013		
	Datum akt.	16.5.2013		
	Cena za 1 m ²	51 Kč		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
3	Katastrální území	Nemilany	Momentálně je půda plně využita. Návrh ÚP řadí pozemek p.č. 950/24 (BPEJ 35600 - I. třída ochrany) do ploch zemědělských. Věcné břemeno vedení. V blízkosti velkého mimoúrovňového dopravního uzlu. 4 km od centra Olomouce. Rovinný s všesměrnou expozicí. Snadná přístupnost z okolních komunikací.	
	Výměra (m ²)	8731		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	45288		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	19.3.2013		
	Cena za 1 m ²	149 Kč*		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
4	Katastrální území	Lošov	P.č. 766 (BPEJ 32714, 33856 - IV., V. třída ochrany) na rozmezí Lošova a Velké Bystřice, v současné době není určen k výstavbě. Přibližně 5,3 km od Olomouce.	
	Výměra (m ²)	3481		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	44354		
	Datum vložení	16.4.2013		
	Datum akt.	30.4.2013		
	Cena za 1 m ²	30 Kč		

¹³⁰ Zdroj: vypracováno autorkou (16, 23, 29 - 35).

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
5	Katastrální území	Droždín	Pozemek p.č. 1306/20 (BPEJ 31410 - III. třída ochrany) v současné době (ani v návrhu ÚP) není určen k zástavbě. Typ - pole. Nachází se 5,3 km východně od kraje Olomouce.	
	Výměra (m²)	3156		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	21420		
	Datum vložení	27.9.2012		
	Datum akt.	25.4.2012		
	Cena za 1 m²	33 Kč*		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
6	Katastrální území	Lošov	V současné době není pozemek p.č. 674 (BPEJ 54610 - III. třída ochrany) určen k výstavbě, ani s tím nepočítá návrh nového ÚP. Situován přibližně 8,2 km od Olomouce.	
	Výměra (m²)	15945		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	3-170-914		
	Datum vložení			
	Datum akt.	3.5.2013		
	Cena za 1 m²	30 Kč		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
7	Katastrální území	Řepčín	Pozemek p.č. 601/14 (BPEJ 30100 - I. třída ochrany), se nachází mezi Křelovem a městskou částí směrem na Mohelnici cca 2,5 km od Olomouce. Při okraji pozemku vede zpevněná polní cesta. Na pozemek je nájemní smlouva se zemědělským družstvem s výpovědní lhůtou jeden rok. V platné i navrhované ÚPD je zahrnut do zemědělských ploch.	
	Výměra (m²)	3416		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	RI-150-NO1237		
	Datum vložení	16.12.2011		
	Datum akt.	5.2.2013		
	Cena za 1 m²	25 Kč		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
8	Katastrální území	Řepčín	P.č. 905/51 (BPEJ 30200 - I. třída ochrany) pro zahradu, sad. Pozemek je situován na kraji města, 3,5 km od centra, v zemědělských plochách za nákupním centrem Olomouc CITY. Věcné břemeno - předkupní právo.	
	Výměra (m²)	6866		
	Druh pozemku	ovocný sad		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	RI-112-N00420		
	Datum vložení	20.2.2013		
	Datum akt.	2.4.2013		
	Cena za 1 m²	150 Kč		

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
9	Katastrální území	Slatinice	Zemědělský pozemek zahrnující p.č. 615/59 a p.č. 615/75 (BPEJ 30300 - I. třída ochrany) je situován přibližně 10 km východně po silnici 570 od města Olomouc. Leží v bezprostřední blízkosti komunikace. V současnosti využíván jako orná půda. Komunikace asfaltová, voda užitková na hranici pozemk, el. napojení v dosahu.	
	Výměra (m ²)	5056		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	34933		
	Datum vložení	24.10.2012		
	Datum akt.	30.4.2013		
	Cena za 1 m ²	120 Kč*		
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
10	Katastrální území	Řepčín	P.č. 905/82 (BPEJ 30200 - I. třída ochrany) pro zahradu, sad. Pozemek je situován na kraji města, v zemědělských plochách za nákupním centrem Olomouc CITY. Předkupní právo. Vzdálenost od centra města 3,5 km.	
	Výměra (m ²)	7190		
	Druh pozemku	ovocný sad		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	RI-112-N00421		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	20.2.2013		
	Cena za 1 m ²	150 Kč		

* Ceny uvedené včetně provize realitní kanceláře a právních služeb.

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že není potřeba žádnou hodnotu vyloučit. (viz příloha č. 8)

Zjištění tržní ceny zemědělských pozemků porovnáním pomocí indexu odlišnosti

- Parcela č. 95/2, k.ú. Lazce

Tabulka č. 5 - Zjištění ceny porovnáním zemědělských pozemků jako celku - p.č. 95/2, k.ú. Lazce

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku													
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné										
ZP	Lazce	19 336	orná půda, rovinný, bez IS, záplavové území, veřejné vlastnictví, II. třída ochrany, obklopen zástavbou, 2 komunikace, vzdálenost od centra 1,4 km, využití - parková zeleň										
1	Dolany	9 976	orná půda, rovinný, bez IS, soukromé vlastnictví, V. třída ochrany, daleko od zástavby, přístupný z 1 komunikace, vzdálenost od centra 14,2 km, využ. pole										
2	Topolany	19 506	orná půda, rovinný, v nájmu zemědělského družstva, v I. a II. třída ochrany, daleko od zástavby, přístupný z komunikace přes sousední pole, vzdálenost od centra 6,3 km, využ. pole										
3	Nemilany	8 731	orná půda, rovinný-svažitý, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, blízkost velkého dopravního uzlu, přístupnost - 2 komunikace, věcné břemeno vedení, 4 km od centra, využ. pole										
4	Lošov	3 481	orná půda, rovinný-svažitý, soukromé vlastnictví, IV., V. třída ochrany, přístupnost z obslužné komunikace, 11,2 km od centra, využ. pole										
5	Droždín	3 156	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, III. třída ochrany, přístupný přes sousední pole, 10,3 km od centra, využ. pole										
6	Lošov	15 945	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, III, třída ochrany, daleko od zástavby, ze 3 stran obklopen lesy, přístupný z komunikace, 13 km od centra, využ. pole										
7	Řepčín	3 416	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, sousedí s rychlostní komunikací, 3, 5 km od centra										
8	Řepčín	6 866	ovocný sad, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, 3,5 km od centra, nedaleko nákupního centra, věcné břemeno - předkupní právo										
9	Slatinice	5 056	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, bezprostřední blízkost komunikace, 14 km od centra, mimo ÚP Olomouce, využ. jako orná půda, užit. voda na hranici pozemku, v dosahu el. napojení										
10	Řepčín	7 190	ovocný sad, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, 3,5 km od centra, nedaleko nákupního centra, věcné břemeno - předkupní právo										
Č.	Cena pož. [Kč/m²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (1-8)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m²]
1	30	0,85	25,5	1,05	1,00	0,70	1,00	0,95	0,89	1,00	0,95	0,59	43,20
2	51	0,85	43,35	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	1,01	1,00	1,03	0,98	44,20
3	149	0,75	111,75	1,06	1,00	1,10	0,90	1,00	0,95	0,80	1,04	0,83	134,60
4	30	0,85	25,5	1,14	1,00	0,80	0,90	0,95	0,94	1,00	0,95	0,70	36,40
5	33	0,85	28,05	1,15	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	1,00	0,95	0,84	33,40
6	30	0,85	25,5	1,03	1,00	0,90	1,00	0,96	0,92	1,00	0,95	0,78	32,70
7	25	0,85	21,25	1,14	1,00	1,10	1,00	0,96	1,02	1,00	1,03	1,26	16,90
8	150	0,75	112,5	1,07	1,20	1,10	1,00	1,00	1,05	0,90	1,04	1,39	80,90
9	120	0,75	90	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,02	1,11	81,10
10	150	0,75	112,5	1,07	1,20	1,10	1,00	1,00	1,05	0,90	1,04	1,39	80,90
Celkem průměr												Kč/m²	58,40
Výběrová směrodatná odchylka s												Kč/m²	35,40
Odhad ceny pozemku												Kč/m²	58,00
K1	Koeficient úpravy na výměru												
K2	Koeficient úpravy na druh pozemku												
K3	Koeficient úpravy na třídu ochrany ZPF												
K4	Koeficient úpravy na rovinnost, svažitost												
K5	Koeficient úpravy na přístupnost												
K6	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města												
K7	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (věcná břemena)												
K8	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky												
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce průměrně nižší													
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7× K8)											
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00													

Zdroj: vypracováno autorkou

- Parcela č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 6 - Zjištění ceny porovnáním zemědělských pozemků jako celku - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku													
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné										
ZP	Slavonín	15 237	orná půda, rovinný, bez IS, veřejné vlastnictví, bezprostřední blízkost rybníku, I. třída ochrany, nedaleko zastavěné oblasti, dobrá přístupnost, vzdálenost od centra 3,5 km, využití - parková zeleň										
1	Dolany	9 976	Orná půda, rovinný, bez IS, soukromé vlastnictví, V. třída ochrany, daleko od zástavby, přístupný z 1 komunikace, vzdálenost od centra 14,2 km, využ. pole										
2	Topolany	19 506	orná půda, rovinný, v nájmu zemědělského družstva, v I. a II. třída ochrany, daleko od zástavby, přístupný z komunikace přes sousední pole, vzdálenost od centra 6,3 km, využ. pole										
3	Nemilany	8 731	orná půda, rovinný-svažitý, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, blízkost velkého dopravního uzlu, přístupnost - 2 komunikace , věčné břemeno vedení, 4 km od centra, využ. pole										
4	Lošov	3 481	Orná půda, rovinný-svažitý, soukromé vlastnictví, IV., V. třída ochrany, přístupnost z obslužné komunikace, 11,2 km od centra, využ. pole										
5	Droždín	3 156	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, III. třída ochrany, přístupný přes sousední pole, 10,3 km od centra, využ. pole										
6	Lošov	15 945	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, III, třída ochrany, daleko od zástavby, ze 3 stran obklopen lesy, přístupný z komunikace, 13 km od centra, využ. pole										
7	Řepčín	3 416	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, sousedí s rychlostní komunikací, 3, 5 km od centra										
8	Řepčín	6 866	ovocný sad, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, 3,5 km od centra, nedaleko nákupního centra, věčné břemeno - předkupní právo										
9	Slatinice	5 056	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, bezprostřední blízkost komunikace, 14 km od centra, mimo ÚP Olomouce, využ. jako orná půda, užit. voda na hranici pozemku, v dosahu el. napojení										
10	Řepčín	7 190	ovocný sad, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, 3,5 km od centra, nedaleko nákupního centra, věčné břemeno - předkupní právo										
Č.	Cena pož. [Kč/m ²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (1-8)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
1	30	0,85	25,5	1,04	1,00	0,89	1,00	0,95	0,85	1,00	0,99	0,74	34,50
2	51	0,85	43,35	0,98	1,00	0,98	1,00	0,90	0,98	1,00	1,01	0,86	50,40
3	149	0,75	111,75	1,04	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	0,97	0,73	153,10
4	30	0,85	25,5	1,11	1,00	0,91	0,90	0,95	0,90	1,00	0,99	0,77	33,10
5	33	0,85	28,05	1,12	1,00	0,94	1,00	0,90	0,90	1,00	0,99	0,84	33,40
6	30	0,85	25,5	1,02	1,00	0,94	1,00	0,96	1,00	1,00	0,99	0,91	28,00
7	25	0,85	21,25	1,11	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,07	19,90
8	150	0,75	112,5	1,06	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,01	1,16	97,00
9	120	0,75	90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,98	0,90	100,00
10	150	0,75	112,5	1,05	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,01	1,15	97,80
Celkem průměr												Kč/m ²	64,70
Výběrová směrodatná odchylka s												Kč/m ²	44,30
Odhad ceny pozemku												Kč/m ²	65,00
K1	Koeficient úpravy na výměru												
K2	Koeficient úpravy na druh pozemku												
K3	Koeficient úpravy na třídu ochrany ZPF												
K4	Koeficient úpravy na rovinnost, svažitost												
K5	Koeficient úpravy na přístupnost												
K6	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města												
K7	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (věčná břemena)												
K8	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky												
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7× K8)											
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00													

Zdroj: vypracováno autorkou

• Parcela č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 7 - Zjištění ceny porovnáním zemědělských pozemků jako celku - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku													
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné										
ZP	Neředín	1 788	orná půda, mírně sklonitý, bez IS, soukromé vlastnictví, IV. třída ochrany, navazuje na zástavbu, dobrá přístupnost, vzdálenost od centra 3,5 km										
1	Dolany	9 976	orná půda, rovinný, bez IS, soukromé vlastnictví, V. třída ochrany, daleko od zástavby, přístupný z 1 komunikace, vzdálenost od centra 14,2 km, využ. pole										
2	Topolany	19 506	orná půda, rovinný, v nájmu zemědělského družstva, v I. a II. třída ochrany, daleko od zástavby, přístupný z komunikace přes sousední pole, vzdálenost od centra 6,3 km, využ. pole										
3	Nemilany	8 731	orná půda, rovinný-svažitý, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, blízkost velkého dopravního uzlu, přístupnost - 2 komunikace, věcné břemeno vedení, 4 km od centra, využ. pole										
4	Lošov	3 481	Orná půda, rovinný-svažitý, soukromé vlastnictví, IV., V. třída ochrany, přístupnost z obslužné komunikace, 11,2 km od centra, využ. pole										
5	Droždín	3 156	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, III. třída ochrany, přístupný přes sousední pole, 10,3 km od centra, využ. pole										
6	Lošov	15 945	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, III. třída ochrany, daleko od zástavby, ze 3 stran obklopen lesy, přístupný z komunikace, 13 km od centra, využ. pole										
7	Řepčín	3 416	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, sousedí s rychlostní komunikací, 3, 5 km od centra										
8	Řepčín	6 866	ovocný sad, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, 3,5 km od centra, nedaleko nákupního centra, věcné břemeno - předkupní právo										
9	Slatinice	5 056	orná půda, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, bezprostřední blízkost komunikace, 14 km od centra, mimo ÚP Olomouce, využ. jako orná půda, užit. voda na hranici pozemku, v dosahu el. napojení										
10	Řepčín	7 190	ovocný sad, rovinný, soukromé vlastnictví, I. třída ochrany, 3,5 km od centra, nedaleko nákupního centra, věcné břemeno - předkupní právo										
Č.	Cena poř. [Kč/m²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO (1-8)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m²]
1	30	0,85	25,5	0,98	1,00	0,98	1,01	0,95	0,97	1,00	0,97	0,87	29,30
2	51	0,85	43,35	0,99	1,00	1,03	1,01	0,90	0,98	1,00	1,00	0,91	47,60
3	149	0,75	111,75	0,98	1,00	1,04	0,98	1,00	0,96	0,80	0,96	0,74	151,00
4	30	0,85	25,5	0,95	1,00	0,99	0,98	0,95	0,96	1,00	0,98	0,82	31,10
5	33	0,85	28,05	0,94	1,00	1,02	1,01	0,90	1,00	1,00	0,98	0,85	33,00
6	30	0,85	25,5	0,99	1,00	1,02	1,01	0,96	0,97	1,00	1,00	0,95	26,80
7	25	0,85	21,25	0,95	1,00	1,04	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	0,95	22,40
8	150	0,75	112,5	0,97	1,20	1,04	1,01	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	102,30
9	120	0,75	90	0,96	1,00	1,04	1,01	1,00	0,97	1,00	0,99	0,97	92,80
10	150	0,75	112,5	0,97	1,20	1,04	1,01	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	102,30
Celkem průměr												Kč/m²	63,90
Výběrová směrodatná odchylka s												Kč/m²	44,70
Odhad ceny pozemku												Kč/m²	64,00
K1	Koeficient úpravy na výměru												
K2	Koeficient úpravy na druh pozemku												
K3	Koeficient úpravy na třídu ochrany ZPF												
K4	Koeficient úpravy na rovinnost, svažitost												
K5	Koeficient úpravy na přístupnost												
K6	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města												
K7	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (věcná břemena)												
K8	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky												
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7× K8)											
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00													

Zdroj: vypracováno autorkou

2.5.3 Dílčí rekapitulace

Tabulka č. 8 - Rekapitulace cen zemědělských pozemků

Objekt	Cena administrativní (Kč/m ²)	Cena obvyklá (Kč/m ²)
Pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce	35,00	58,00
Pozemek p.č. 812/1, k.ú. Slavonín	41,00	65,00
Pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín	22,00	64,00

Zdroj: vypracováno autorkou

2.6 POZEMKY URČENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

Následně po ocenění zemědělských pozemků v nestavebních plochách v kapitole 2.5, je simulován u vybraných pozemků další stupeň územního plánování. Pozemky budou oceňovány jako spadající do ploch určených územním plánem k zastavění.

2.6.1 Stanovení administrativní ceny pozemků určených ÚP k zastavění

Pozemky určené k zastavění se ocení dle § 32 odst. 1, který odkazuje na ocenění cenou dle § 28 odst. 2 nebo 6 a její vynásobení koeficientem 0,30. Základní cena podle § 28 uvedená v odst. 1, se upraví zdůvodněnými přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky.

Pozemkům v zastavěném území k.ú. sídelní části města podle § 28 odstavce 1, písm. e) náleží polohová přírážka podle příslušné položky č. 1.2 tabulky č. 1 přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky. Pro města s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel, což zahrnuje i Olomouc, náleží pozemkům zpravidla nejméně polovina výše polohové přírážky, což odpovídá 100% přírážce za výhodnost polohy pozemku na území obce pro všechny oceňované parcely. Pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce se nachází v záplavovém území,¹³¹ z tohoto důvodu bude uplatněna úprava ceny srážkou 10 %. Úpravy srážkami se vtahují na cenu již upravovanou, nikoliv na základní cenu podle odst. 1 § 28.

Pro pozemky uvažujeme zástavbu RD. Komentář v příloze č. 38 oceňovací vyhlášky stanoví pro pozemky oceňované dle § 32 použití koeficientu K_i stanoveného pro stejný druh stavby pro kterou byl stanoven koeficient K_p . Na základě určení pravděpodobné budoucí výstavby se použije K_p pro rodinné domy (příloha vyhlášky č. 39, tab. č. 1, sloupec 11

¹³¹ Editor dat povodňového plánu, (22).

na základě tab. č. 2 - určení čísla oblasti dle k.ú. pozemku) a koeficient změn staveb K_i dle CZ-CC 111 pro zástavbu RD, tedy 2,146.

Tabulka č. 9 - Ocenění pozemků určených k zastavění ÚP dle § 32

Ocenění pozemků určených k zastavění podle § 32 vyhlášky č. 3/20087 Sb. - jiné pozemky													
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	polohová přírážka [%]	omezení užívání pozemku [%]	ZCU [Kč/m ²]	K_i	K_p	K	min. ZC [Kč/m ²]	Cena bez K_p [Kč/m ²]	Cena s K_p [Kč/m ²]
95/2	Lazce	orná půda	19336	800,00	100	10	1440	2,146	1,529	0,30	20	927,00	1 417,00
812/1	Slavonín	orná půda	15237	800,00	100	-	1600	2,146	1,008	0,30	20	1 030,00	1 038,00
265/35	Neředín	orná půda	1788	800,00	100	-	1600	2,146	1,529	0,30	20	1 030,00	1 575,00

Zdroj: vypracováno autorkou

2.6.2 Ocenění pozemků cenou obvyklou porovnávací metodou

Charakteristiky jednotlivých pozemků vybraných pro databázi (viz Tabulka č. 10) se v porovnání s oceňovanými pozemky liší. Odlišnosti tedy vyjádřeny indexy K_1 až K_7 . Indexy zohledňují výměru, rovinnost a přístupnost pozemků, vybavení (možnost napojení na IS) a vzdálenost od centra města Olomouce. Koeficient K_6 zohledňuje eventuální další charakteristiky, kterými jsou v tomto případě myšlena věcná břemena, kterými je pozemek zatížen. Poslední koeficient K_7 je stanoven na základě úvahy autorky a shrnuje všechny předešlé lišící se vlastnosti pozemků v porovnání s pozemky oceňovanými.

Databáze inzerovaných pozemků určených ÚP k zastavění pro porovnání

Tabulka č. 10 - Databáze inzerovaných pozemků určených ÚP k zastavění¹³²

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
1	Katastrální území	Chomoutov	Pozemek p.č. 463/6, BPEJ 35600. K pozemku vede přístupová cesta. Představuje proluka v okolní zástavbě. Je určen ÚP k zastavění. Vzdálenost od centra Olomouce 6,6 km.	
	Výměra (m²)	1 120		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	00075		
	Datum vložení	23.2.2013		
	Datum akt.	13.4.2013		
	Cena za 1 m²	929 Kč*		

¹³² Zdroj: vypracováno autorkou (16, 23, 29 - 35).

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
2	Katastrální území	Slavonín	P.č. 533/15, BPEJ 35600, 30200. Situován v mírném jižním svahu na okraji zástavby RD a BD, veškeré IS ve vzdálenosti cca 80 m. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je určen ÚP k zástavbě. Vzdálenost od centra 3,4 km.	
	Výměra (m ²)	1690		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	15-160-501		
	Datum vložení	17.7.2012		
	Datum akt.	15.1.2013		
Cena za 1 m ²	759 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
3	Katastrální území	Holice	P.č.1856/2, BPEJ 32212. Leží v okrajová části Holic. Na pozemku se nachází studna. IS do 90 m. Přejezd po nezpevněné komunikaci. Vzdálenost od centra 4,7 km.	
	Výměra (m ²)	699		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	22103		
	Datum vložení	22.3.2013		
	Datum akt.	22.3.2013		
Cena za 1 m ²	1700 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
4	Katastrální území	Chomoutov	P.4. 758/4, BPEJ 35600, 35800. Pozemek je určen ÚP k zástavbě. Je situován v okrajové části Chomoutova, veškeré IS se nacházejí na hranici pozemku - plynovod, vodovod, kanalizace, el. vedení. Vzdálenost od centra města 5 km.	
	Výměra (m ²)	2803		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	2-112-018		
	Datum vložení	5.3.2013		
	Datum akt.	10.4.2013		
Cena za 1 m ²	1250 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
5	Katastrální území	Chomoutov	P.č. 758/3 BPEJ 35600, 35800. Pozemek je určen ÚP k zástavbě. Je situován v okrajové části Chomoutova, veškeré IS se nacházejí na hranici pozemku - plynovod, vodovod, kanalizace, el. vedení. Vzdálenost od centra města 5 km.	
	Výměra (m ²)	3214		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	2-112-063		
	Datum vložení	5.3.2013		
	Datum akt.	10.4.2013		
Cena za 1 m ²	1250 Kč*			

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
6	Katastrální území	Nové Sady	P.č. 180/13, BPEJ 35600. ÚP zahrnuje pozemek do ploch zastavitelných. Lokalita poskytuje dostatek soukromí, dobrou dostupnost do centra. IS u pozemku (veřejná kanalizace). Vzdálenost od centra 3,3 km.	
	Výměra (m ²)	716		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	2-112-071		
	Datum vložení	5.3.2013		
	Datum akt.	9.4.2013		
Cena za 1 m ²	1650 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
7	Katastrální území	Slavonín	Pozemek p.č. 812/42, BPEJ 35600, leží v těsné blízkosti zástavby bytových domů, Gardenparku. V návrhu ÚP určen jako plocha pro veřejnou rekreaci. Vzdálenost 5,4 km od centra města.	
	Výměra (m ²)	7707		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	N00956		
	Datum vložení	2.5.2013		
	Datum akt.	2.5.2013		
Cena za 1 m ²	717 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
8	Katastrální území	Holice	Pozemkové parcely č.: 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 202/1, 202/2, 203/5, 203/6 (BPEJ 31300). Předkupní právo a věcné břemeno jízdy a chůze. ÚP určeno k zastavění. IS na hranici pozemku (kanalizace, plyn, vodovod). Vzdálenost od centra je 3,6 km.	
	Výměra (m ²)	11034		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	1-012-881		
	Datum vložení	20.9.2012		
	Datum akt.	7.5.2013		
Cena za 1 m ²	1000 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
9	Katastrální území	Hněvotín	Pozemek p.č. 993/51, BPEJ 30200. Určen k výstavbě RD, navazuje na zástavbu. Situován na okraji obce, dobrá dopravní obslužnost. Vzdálenost 7,5 km od centra Olomouce. Inženýrské sítě na kraji pozemku. Podél pozemku vede asfaltová silnice.	
	Výměra (m ²)	3857		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	1-772-040		
	Datum vložení	4.3.2013		
	Datum akt.	2.5.2013		
Cena za 1 m ²	750 Kč*			

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
10	Katastrální území	Nedvězí	375/8 BPEJ 30200, IS 150 m od hranice pozemku, přístupnost ze dvou stran, asfaltová silnice. Situován u hřbitova. Z části zahrnut do zastavitel ných ploch. Vzdálenost od centra 4,7 km.	
	Výměra (m²)	6122		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	VTPO-5242318		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	18.4.2013		
	Cena za 1 m²	900 Kč*		

* Ceny uvedené včetně provize realitní kanceláře a právních služeb.

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že není potřeba žádnou hodnotu vyloučit. (viz příloha č. 9)

Zjištění tržní ceny pozemků určených ÚP k zastavění porovnáním pomocí indexu odlišnosti

- Parcela č. 95/2, k.ú. Lazce

Tabulka č. 11 - Zjištění ceny porovnáním pozemků určených ÚP k zastavění - p.č. 95/2, k.ú. Lazce

ZP	Lazce	19 336	orná půda, rovinný, bez IS, záplavové území, veřejné vlastnictví, obklopen zástavbou, 2 komunikace, vzdálenost od centra 1,4 km									
1	Chomoutov	1 120	orná půda, rovinný, IS na hranici pozemku, soukromé vlastnictví, proluka v zástavbě, přístupný ze sousední komunikace, vzdálenost od centra 6,6 km									
2	Slavonín	1 690	orná půda, situován ve velmi mírném jižním svahu na okraji zástavby RD a BD, veškeré IS ve vzdálenosti cca 80 m, přístupný po zpevněné komunikaci, vzdálenost od centra 3,4 km									
3	Holice	699	orná půda, okrajová zástavba, přístup po zpevněné komunikaci, studna, IS do 90 m, vzdálenost od centra 4,7 km									
4	Chomoutov	2 803	orná půda, rovinný, veškeré IS na hranici pozemku (el, plyn, kan., vod.), okrajová část obce, vzdálenost od centra 5 km									
5	Chomoutov	3 214	orná půda, rovinný, veškeré IS na hranici pozemku (el, plyn, kan., vod.), okrajová část obce, vzdálenost od centra 5 km									
6	Nové Sady	716	orná půda, lokalita poskytující soukromí, dobrá dostupnost do centra, IS u pozemku (kan.), vzdálenost od centra 3,3 km									
7	Slavonín	7 707	orná půda, bezprostřední blízkost zástavby, plocha pro veř. rekreaci, vzdálenost od centra města 5,4 km									
8	Holice	11 034	orná půda, několik parcel dohromady, předkupní právo, věcné právo jízdy a chůze, IS na hranici pozemku (kan., plyn, vod.), vzdálenost od centra 3,6 km									
9	Hněvotín	3 857	orná půda, návaznost na zástavbu, okraj obce, podél pozemku vede asfaltová silnice, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 7,5 km									
10	Nedvězí	6 122	orná půda, bez okolní zástavby, podél pozemku asfaltová cesta, přístupný ze dvou stran, blízkost hřbitova, vzdálenost od centra 4,7 km									
Č.	Cena pož. [Kč/m ²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
1	929	0,85	789,65	1,52	1,00	0,99	1,10	0,94	1,00	1,00	1,56	506,20
2	759	0,85	645,15	1,34	0,99	0,97	0,96	0,98	1,00	1,10	1,33	485,10
3	1700	0,85	1445	1,80	1,00	0,97	0,96	0,97	1,00	1,10	1,79	807,30
4	1250	0,85	1062,5	1,21	1,00	1,00	1,10	0,97	1,00	1,00	1,29	823,60
5	1250	0,85	1062,5	1,18	1,00	1,00	1,10	0,97	1,00	1,00	1,26	843,30
6	1650	0,82	1353	1,81	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	1,10	1,91	708,40
7	717	0,85	609,45	1,08	1,00	1,00	0,96	0,96	1,00	0,98	0,98	621,90
8	1000	0,85	850	1,05	1,00	1,00	1,00	0,98	0,97	0,98	0,98	867,30
9	750	0,85	637,5	1,15	1,00	0,99	1,20	0,94	1,00	1,00	1,28	498,00
10	900	0,85	765	1,10	1,00	0,99	1,00	0,97	1,00	0,97	1,02	750,00
Celkem průměr											Kč/m ²	691,10
Výběrová směrodatná odchylka s											Kč/m ²	151,90
Odhad ceny pozemku											Kč/m ²	691,00
K1	Koeficient úpravy na výměru											
K2	Koeficient úpravy na rovinnost											
K3	Koeficient úpravy na přístupnost											
K4	Koeficient úpravy na zasítování pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města											
K6	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (věcná břemena)											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky											
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)									
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: vypracováno autorkou

- Parcela č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 12 - Zjištění ceny porovnáním pozemků určených ÚP k zastavění - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné									
ZP	Slavonín	15 237	Orná půda, rovinný, bez IS, veřejné vlastnictví, bezprostřední blízkost rybníku, I. třída ochrany, nedaleko zastavěné oblasti, dobrá přístupnost, vzdálenost od centra 3,5 km,									
1	Chomoutov	1 120	orná půda, rovinný, IS na hranici pozemku, soukromé vlastnictví, proluka v zástavbě, přístupný ze sousední komunikace, vzdálenost od centra 6,6 km									
2	Slavonín	1 690	orná půda, situován ve velmi mírném jižním svahu na okraji zástavby RD a BD, veškeré IS ve vzdálenosti cca 80 m, přístupný po zpevněné komunikaci, vzdálenost od centra 3,4 km									
3	Holice	699	orná půda, okrajová zástavba, přístup po zpevněné komunikaci, studna, IS do 90 m, vzdálenost od centra 4,7 km									
4	Chomoutov	2 803	orná půda, rovinný, veškeré IS na hranici pozemku (el, plyn, kan., vod.), okrajová část obce, vzdálenost od centra 5 km									
5	Chomoutov	3 214	orná půda, rovinný, veškeré IS na hranici pozemku (el, plyn, kan., vod.), okrajová část obce, vzdálenost od centra 5 km									
6	Nové Sady	716	orná půda, lokalita poskytující soukromí, dobrá dostupnost do centra, IS u pozemku (kan.), vzdálenost od centra 3,3 km									
7	Slavonín	7 707	orná půda, bezprostřední blízkost zástavby, plocha pro veř. rekreaci, vzdálenost od centra města 5,4 km									
8	Holice	11 034	orná půda, několik parcel dohromady, předkupní právo, věcné právo jízdy a chůze, IS na hranici pozemku (kan., plyn, vod.), vzdálenost od centra 3,6 km									
9	Hněvotín	3 857	orná půda, návaznost na zástavbu, okraj obce, podél pozemku vede asfaltová silnice, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 7,5 km									
10	Nedvězí	6 122	orná půda, bez okolní zástavby, podél pozemku asfaltová cesta, přístupný ze dvou stran, blízkost hřbitova, vzdálenost od centra 4,7 km									
Č.	Cena pož. [Kč/m ²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
1	929	0,85	789,65	1,41	1,00	0,99	1,12	0,97	1,00	0,99	0,90	877,40
2	759	0,85	645,15	1,27	0,99	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	1,20	537,60
3	1700	0,85	1445	1,65	1,00	0,97	0,98	0,99	1,00	1,05	1,63	886,50
4	1250	0,85	1062,5	1,16	1,00	1,00	1,12	0,99	1,00	1,15	1,48	717,90
5	1250	0,85	1062,5	1,14	1,00	1,00	1,12	0,99	1,00	1,15	1,45	732,80
6	1650	0,82	1353	1,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1353,00
7	717	0,85	609,45	1,06	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,99	1,01	603,40
8	1000	0,85	850	1,04	1,00	1,00	1,02	1,00	0,97	1,00	1,03	825,20
9	750	0,85	637,5	1,12	1,00	0,99	1,22	0,95	1,00	1,00	1,29	494,20
10	900	0,85	765	1,08	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	0,98	1,04	735,60
Celkem průměr											Kč/m ²	776,40
Výběrová směrodatná odchylka s											Kč/m ²	242,80
Odhad ceny pozemku											Kč/m ²	776,00
K1	Koeficient úpravy na výměru											
K2	Koeficient úpravy na rovinnost											
K3	Koeficient úpravy na přístupnost											
K4	Koeficient úpravy na zasítování pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města											
K6	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (věcná břemena)											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky											
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: vypracováno autorkou

- Parcela č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 13 - Zjištění ceny porovnáním pozemků určených ÚP k zastavění - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné									
ZP	Neředín	1 788	orná půda, mírně sklonitý, IS k dispozici, soukromé vlastnictví, navazuje na zástavbu, dobrá přístupnost z asfaltových silnic, vzdálenost od centra 3,5 km									
1	Chomoutov	1 120	orná půda, rovinný, IS na hranici pozemku, soukromé vlastnictví, proluka v zástavbě, přístupný ze sousední komunikace, vzdálenost od centra 6,6 km									
2	Slavonín	1 690	orná půda, situován ve velmi mírném jižním svahu na okraji zástavby RD a BD, veškeré IS ve vzdálenosti cca 80 m, přístupný po zpevněné komunikaci, vzdálenost od centra 3,4 km									
3	Holice	699	orná půda, okrajová zástavba, přístup po zpevněné komunikaci, studna, IS do 90 m, vzdálenost od centra 4,7 km									
4	Chomoutov	2 803	orná půda, rovinný, veškeré IS na hranici pozemku (el, plyn, kan., vod.), okrajová část obce, vzdálenost od centra 5 km									
5	Chomoutov	3 214	orná půda, rovinný, veškeré IS na hranici pozemku (el, plyn, kan., vod.), okrajová část obce, vzdálenost od centra 5 km									
6	Nové Sady	716	orná půda, lokalita poskytující soukromí, dobrá dostupnost do centra, IS u pozemku (kan.), vzdálenost od centra 3,3 km									
7	Slavonín	7 707	orná půda, bezprostřední blízkost zástavby, plocha pro veř. rekreaci, vzdálenost od centra města 5,4 km									
8	Holice	11 034	orná půda, několik parcel dohromady, předkupní právo, věcné právo jízdy a chůze, IS na hranici pozemku (kan., plyn, vod.), vzdálenost od centra 3,6 km									
9	Hněvotín	3 857	orná půda, návaznost na zástavbu, okraj obce, podél pozemku vede asfaltová silnice, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 7,5 km									
10	Nedvězí	6 122	orná půda, bez okolní zástavby, podél pozemku asfaltová cesta, přístupný ze dvou stran, blízkost hřbitova, vzdálenost od centra 4,7 km									
Č.	Cena pož. [Kč/m ²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
1	929	0,85	789,65	1,05	1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	789,70
2	759	0,85	645,15	1,05	1,00	0,97	0,96	1,00	1,00	0,97	0,95	679,10
3	1600	0,85	1360	1,08	1,01	0,97	0,96	0,99	1,00	0,96	0,97	1402,10
4	1250	0,85	1062,5	0,98	1,01	0,99	0,98	0,99	1,00	0,96	0,91	1167,60
5	1250	0,85	1062,5	0,98	1,01	0,99	0,98	0,99	1,00	0,96	0,91	1167,60
6	1650	0,82	1353	1,08	1,01	0,99	0,96	1,00	1,00	0,96	1,00	1353,00
7	717	0,85	609,45	0,99	1,01	0,99	1,00	0,98	1,00	0,95	0,92	662,40
8	1000	0,85	850	1,00	1,01	1,00	0,98	1,00	0,97	0,97	0,93	914,00
9	750	0,85	637,5	0,99	1,01	0,99	0,98	0,95	1,00	0,96	0,88	724,40
10	1414	0,85	1201,9	0,99	1,01	0,98	0,97	0,99	1,00	0,95	0,89	1350,40
Celkem průměr											Kč/m ²	1021,00
Výběrová směrodatná odchylka s											Kč/m ²	299,10
Odhad ceny pozemku											Kč/m ²	1021,00
K1	Koeficient úpravy na výměru											
K2	Koeficient úpravy na rovinnost											
K3	Koeficient úpravy na přístupnost											
K4	Koeficient úpravy na zasíťování pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města											
K6	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (věcná břemena)											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky											
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: vypracováno autorkou

2.6.3 Dílčí rekapitulace

Tabulka č. 14 - Rekapitulace cen pozemků určených ÚP k zastavění

Objekt	Cena administrativní (Kč/m ²)	Cena obvyklá (Kč/m ²)
Pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce	1417,00	691,00
Pozemek p.č. 812/1, k.ú. Slavonín	1038,00	776,00
Pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín	1575,00	1021,00

Zdroj: vypracováno autorkou

2.7 STAVEBNÍ POZEMKY

V posledním stupni územního plánování jsou pozemky oceněny jako stavební, tedy jako pozemky, pro které bylo vydáno platné územní rozhodnutí.

2.7.1 Stanovení administrativní ceny stavebních pozemků

Město Olomouc má vydanou platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Ceny pozemků p.č. 95/8, k.ú. Lazce a p.č. 812/1, k.ú. Slavonín v ní však nejsou stanoveny, proto se jejich administrativní ceny zjistí dle § 28 oceňovací vyhlášky. Cena nezastavěných pozemků v Olomouci určených územním rozhodnutím k zastavění je cena uvedená v odst. 1 e) upravená dle přílohy č. 21 a vynásobená koeficienty K_i a K_p . Pokud není zřejmé budoucí skutečné zastavění části pozemku (odpovídá oceňovaným pozemkům), vynásobí se upravená cena koeficientem 0,80. Cena pozemku p.č. 265/35, k.ú. Neředín je uvedena v cenové mapě, bude tedy oceněn dle § 10 zákona o oceňování majetku.

- Parcela č. 95/2, k.ú. Lazce a parcela č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 15 - Ocenění stavebních pozemků dle § 28

Ocenění stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě stavebních pozemků dle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.													
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	polohová přírážka [%]	omezení užívání pozemku [%]	ZCU [Kč/m ²]	K_i	K_p	K	min. ZC [Kč/m ²]	Cena bez K_p [Kč/m ²]	Cena s K_p [Kč/m ²]
95/2	Lazce	orná půda	19336	800,00	100	10	1440	2,146	1,529	0,80	20	2 472,00	3 780,00
812/1	Slavonín	orná půda	15237	800,00	100	-	1600	2,146	1,008	0,80	20	2 747,00	2 769,00

Zdroj: vypracováno autorkou

- Parcela č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 16 - Ocenění stavebních pozemků dle § 10

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.					
Cenová mapa obce platná od:					1.7.2012
Parcela číslo	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
265/35	Neředín	orná půda	1788	2 210,00	3 951 480,00

Zdroj: vypracováno autorkou

2.7.2 Ocenění pozemků cenou obvyklou porovnávací metodou

Různě se lišící charakteristiky jednotlivých pozemků vybraných pro databázi (viz Tabulka č. 17) v porovnání s oceňovanými pozemky, jsou vyjádřeny indexy odlišnosti K1 až K7. Indexy zohledňují výměru, druh a přístupnost pozemků, vybavení (možnost napojení na IS) a vzdálenost od centra města Olomouce. Koeficient K6 zohledňuje eventuální další charakteristiky, kterými je v tomto případě myšleno případné další vybavení, např. chodník a parkovací zálivy u pozemku. Poslední koeficient K7 je stanoven na základě úvahy autorky a shrnuje všechny předešlé odlišnosti inzerovaných pozemků v porovnání s pozemky oceňovanými.

Databáze inzerovaných stavebních pozemků

Tabulka č. 17 - Databáze inzerovaných stavebních pozemků¹³³

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
1	Katastrální území	Droždín	P.č. 294/2 v bezvadném stavu. IS na hranici pozemku, obecní příjezdová cesta, asfaltová. Vzdálenost od centra Olomouce 8,8 km.	
	Výměra (m²)	858		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	311189		
	Datum vložení			
	Datum akt.	25.4.2013		
Cena za 1 m²	2700 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
2	Katastrální území	Droždín	Pozemek p.č. 1294/14. Veškeré IS na pozemku. Vrtaná studna. K pozemku vede asfaltová komunikace, chodník, jsou zde parkovací zálivy, veřejné osvětlení. Orientace pozemku JZ-SV. Vzdálenost od centra Olomouce 9 km.	
	Výměra (m²)	727		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	21671		
	Datum vložení			
	Datum akt.	13.11.2012		
Cena za 1 m²	2500 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
3	Katastrální území	Nedvězí	375/2 BPEJ 30200 Na pozemku jsou k dispozici inženýrské sítě 5 m od hranice pozemku - elektřina, plyn (přes cestu), kanalizace, vodovod. K pozemku vede dobrá příjezdová cesta z obou stran po vyasfaltované silnici. Vzdálenost od centra Olomouce 5 km.	
	Výměra (m²)	3 307		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	1-013-047		
	Datum vložení	23.10.2012		
	Datum akt.	25.4.2013		
Cena za 1 m²	1770 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
4	Katastrální území	Slavonín	Pozemek p.č. 692/5. Brána s vjezdem na pozemek. Celkové oplocení. Vzdálenost od centra 3 km.	
	Výměra (m²)	597		
	Druh pozemku	zahrada		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	4000-027		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	28.4.2013		
Cena za 1 m²	2446 Kč*			

¹³³ Zdroj: vypracováno autorkou (16, 23, 29 - 35).

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
5	Katastrální území	Černovír	P.č. 174/2. IS se nacházejí na pozemku (el., plyn, kan. vod.). Krajní stavební pozemek. Vzdálenost od centra 3,2 km.	
	Výměra (m²)	907		
	Druh pozemku	zahrada		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	3200059		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	29.4.2013		
Cena za 1 m²	1852 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
6	Katastrální území	Slavonín	Velmi klidná ulice K Lesíku. Pozemky p.č. 405/2, 404. Veškeré IS na hranici pozemku. Zpevněný příjezd. Vzdálenost od centra 4,4 km.	
	Výměra (m²)	1032		
	Druh pozemku	zahrada		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	309261		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	11.3.2013		
Cena za 1 m²	2266 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
7	Katastrální území	Nová Ulice	Rovinný pozemek p.č. 1133/2. Souč. způsob využití manipulační plocha. Veškeré IS na patě pozemku. Vzdálenost od centra 3 km.	
	Výměra (m²)	540		
	Druh pozemku	ostatní plocha		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	N01403		
	Datum vložení	11.2.2012		
	Datum akt.	13.3.2013		
Cena za 1 m²	3241 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
8	Katastrální území	Holice	P.č. 474. IS na hranici pozemku. Možnost výstavby RD. Vzdálenost od centra 4,9 km.	
	Výměra (m²)	454		
	Druh pozemku	zahrada		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	150-163		
	Datum vložení	-		
	Datum akt.	22.2.2012		
Cena za 1 m²	1800 Kč*			

Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
9	Katastrální území	Holice	P.č. 679/3 a 678/42. Veškeré IS na hranici pozemku. Na hranici pozemku situována i příjezdová komunikace. Vzdálenost od centra 5 km.	
	Výměra (m ²)	523		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	N01802		
	Datum vložení	18.4.2013		
	Datum akt.	18.4.2013		
Cena za 1 m ²	2122 Kč*			
Č.	INFORMACE O POZEMKU		POPIS POZEMKU	FOTO
10	Katastrální území	Nedvězí	P.č. 369/85, BPEJ 30200. Sousedí jen s jednou parcelou určenou k zástavbě, v okolí probíhá výstavba RD. Vzdálenost od centra Olomouce 5,2 km. Zavedené IS - vodovod, kanalizace.	
	Výměra (m ²)	700		
	Druh pozemku	orná půda		
	Druh inzerce	Internet		
	Kód zakázky	1-012-456		
	Datum vložení	20.10.2012		
	Datum akt.	29.4.2013		
Cena za 1 m ²	1414 Kč*			

* Ceny uvedené včetně provize realitní kanceláře a právních služeb.

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že není potřeba žádnou hodnotu vyloučit. (viz příloha č. 10)

Zjištění tržní stavebních pozemků porovnáním pomocí indexu odlišnosti

- Parcela č. 95/2, k.ú. Lazce

Tabulka č. 18 - Zjištění ceny porovnáním stavebních pozemků jako celku - p.č. 95/2, k.ú. Lazce

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné									
ZP	Lazce	19 336	orná půda, rovinný, bez IS, přístupný ze 2 komunikací, vzdálenost od centra 1,4 km									
1	Droždín	858	orná půda, IS na hranici pozemku, obecní asfaltová příjezdová cesta, 8,8 km od centra									
2	Droždín	727	orná půda, veškeré IS na hranici pozemku, asfaltová komunikace, chodník, parkovací zálivy, veřejné osvětlení, vzdálenost od centra 9 km									
3	Nedvězí	3 307	orná půda, rovinný, IS k dispozici 5 m od hranice pozemku (el., plyn, kan., vod.), příjezdová asfaltová cesta ze dvou stran, vzdálenost od centra 5 km									
4	Slavonín	597	zahrada, brána s vjezdem na pozemek, celkové oplocení, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 3 km									
5	Černovír	907	zahrada, IS na pozemku (plyn, el., vod., kan.), krajní pozemek v zástavbě, vzdálenost od centra 3,2 km									
6	Slavonín	1032	zahrada, velmi klidná lokalita, veškeré IS na hranici pozemku, zpevněný příjezd, vzdálenost od centra 4,4 km									
7	Nová Ulice	540	ostatní plocha, souč. využití manipulační plocha, veškeré IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 3 km									
8	Holice	454	zahrada, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 4,9 km									
9	Holice	523	orná půda, veškeré IS na hranici pozemku, na hranici situována i příjezdová komunikace, vzdálenost od centra 5 km									
10	Nedvězí	700	orná půda, sousedí jen s jednou stavební parcelou, v okolí výstavba RD, zavedené sítě (vod, kan.), vzdálenost od centra 5,2 km									
Č.	Cena pož. [Kč/m ²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
1	2700	0,95	2565	1,48	1,00	0,99	1,20	0,93	1,00	0,99	1,62	1583,30
2	2500	0,95	2375	1,60	1,00	1,00	1,20	0,93	1,30	1,00	2,32	1023,70
3	1770	0,95	1681,5	1,03	1,00	1,00	1,10	0,96	1,00	1,00	1,09	1542,70
4	2446	0,95	2323,7	1,77	1,10	1,00	1,20	0,98	1,00	1,03	2,36	984,60
5	1852	0,95	1759,4	1,44	1,10	0,98	2,00	0,98	1,00	1,12	3,41	516,00
6	2266	0,95	2152,7	1,36	1,10	0,98	1,20	0,97	1,00	1,02	1,74	1237,20
7	3241	0,95	3078,95	1,78	1,30	1,00	1,20	0,98	1,20	1,04	3,40	905,60
8	1800	0,95	1710	1,79	1,10	1,00	1,20	0,96	1,00	1,02	2,31	740,30
9	2122	0,95	2015,9	1,79	1,00	0,99	1,20	0,96	1,00	1,00	2,04	988,20
10	1414	0,95	1343,3	1,63	1,00	0,99	1,30	0,96	1,00	1,01	2,03	661,70
Celkem průměr											Kč/m ²	1018,30
Výběrová směrodatná odchylka s											Kč/m ²	351,80
Odhad ceny pozemku											Kč/m ²	1018,00
K1	Koeficient úpravy na výměru											
K2	Koeficient úpravy na druh											
K3	Koeficient úpravy na přístupnost											
K4	Koeficient úpravy na zasítování pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města											
K6	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (vybavení)											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky											
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)									
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: vypracováno autorkou

- Parcela č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 19 - Zjištění ceny porovnáním stavebních pozemků jako celku - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné									
ZP	Slavonín	15 237	Orná půda, rovinný, bez IS, bezprostřední blízkost rybníku, nedaleko zastavěné oblasti, dobrá přístupnost, vzdálenost od centra 3,5 km									
1	Droždín	858	orná půda, IS na hranici pozemku, obecní asfaltová příjezdová cesta, 8,8 km od centra									
2	Droždín	727	orná půda, veškeré IS na hranici pozemku, asfaltová komunikace, chodník, parkovací zálivky, veřejné osvětlení, vzdálenost od centra 9 km									
3	Nedvězí	3 307	orná půda, rovinný, IS k dispozici 5 m od hranice pozemku (el., plyn, kan., vod.), příjezdová asfaltová cesta ze dvou stran, vzdálenost od centra 5 km									
4	Slavonín	597	zahradka, brána s vjezdem na pozemek, celkové oplocení, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 3 km									
5	Černovír	907	zahradka, IS na pozemku (plyn, el., vod., kan.), krajní pozemek v zástavbě, vzdálenost od centra 3,2 km									
6	Slavonín	1032	zahradka, velmi klidná lokalita, veškeré IS na hranici pozemku, zpevněný příjezd, vzdálenost od centra 4,4 km									
7	Nová Ulice	540	ostatní plocha, souč. využití manipulační plocha, veškeré IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 3 km									
8	Holice	454	zahradka, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 4,9 km									
9	Holice	523	orná půda, veškeré IS na hranici pozemku, na hranici situována i příjezdová komunikace, vzdálenost od centra 5 km									
10	Nedvězí	700	orná půda, sousedí jen s jednou stavební parcelou, v okolí výstavba RD, zavedené sítě (vod, kan.), vzdálenost od centra 5,2 km									
Č.	Cena pož. [Kč/m ²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
1	2700	0,95	2565	1,33	1,00	1,00	1,20	1,00	1,10	1,02	0,90	2850,00
2	2500	0,95	2375	1,43	1,00	1,01	1,20	1,00	1,40	1,03	2,50	950,00
3	1770	0,95	1681,5	1,02	1,00	1,01	1,10	0,98	1,10	1,03	1,26	1334,50
4	2446	0,95	2323,7	1,56	1,10	1,01	1,20	1,00	1,10	1,00	2,29	1014,70
5	1852	0,95	1759,4	1,20	1,10	0,99	1,40	1,00	1,10	1,00	2,01	875,30
6	2266	0,95	2152,7	1,24	1,10	0,99	1,20	0,99	0,90	0,99	1,00	2152,70
7	3241	0,95	3078,95	1,65	1,30	1,01	1,20	1,00	1,10	1,01	2,89	1065,40
8	1800	0,95	1710	1,79	1,10	1,01	1,20	0,98	0,90	0,99	2,08	822,10
9	2122	0,95	2015,9	1,67	1,00	1,00	1,20	0,98	0,90	0,97	1,71	1178,90
10	1414	0,95	1343,3	1,45	1,00	1,00	1,30	0,98	0,90	0,98	1,63	824,10
Celkem průměr											Kč/m ²	1306,80
Výběrová směrodatná odchylka s											Kč/m ²	669,90
Odhad ceny pozemku											Kč/m ²	1307,00
K1	Koeficient úpravy na výměru											
K2	Koeficient úpravy na druh											
K3	Koeficient úpravy na přístupnost											
K4	Koeficient úpravy na zastiňování pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města											
K6	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (vybavení)											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky											
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: vypracováno autorkou

- Parcela č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 20 - Zjištění ceny porovnáním stavebních pozemků jako celku - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Lokalita	Výměra	Jiné									
ZP	Neředín	1 788	orná půda, mírně sklonitý, IS k dispozici, navazuje na zástavbu, dobrá přístupnost z asfaltových silnic, vzdálenost od centra 3,5 km									
1	Droždín	858	orná půda, IS na hranici pozemku, obecní asfaltová příjezdová cesta, 8,8 km od centra									
2	Droždín	727	orná půda, veškeré IS na hranici pozemku, asfaltová komunikace, chodník, parkovací zálivky, veřejné osvětlení, vzdálenost od centra 9 km									
3	Nedvězí	3 307	orná půda, rovinný, IS k dispozici 5 m od hranice pozemku (el., plyn, kan., vod.), příjezdová asfaltová cesta ze dvou stran, vzdálenost od centra 5 km									
4	Slavonín	597	zahradka, brána s vjezdem na pozemek, celkové oplocení, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 3 km									
5	Černovír	907	zahradka, IS na pozemku (plyn, el., vod., kan.), krajní pozemek v zástavbě, vzdálenost od centra 3,2 km									
6	Slavonín	1032	zahradka, velmi klidná lokalita, veškeré IS na hranici pozemku, zpevněný příjezd, vzdálenost od centra 4,4 km									
7	Nová Ulice	540	ostatní plocha, souč. využití manipulační plocha, veškeré IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 3 km									
8	Holice	454	zahradka, IS na hranici pozemku, vzdálenost od centra 4,9 km									
9	Holice	523	orná půda, veškeré IS na hranici pozemku, na hranici situována i příjezdová komunikace, vzdálenost od centra 5 km									
10	Nedvězí	700	orná půda, sousedí jen s jednou stavební parcelou, v okolí výstavba RD, zavedené sítě (vod, kan.), vzdálenost od centra 5,2 km									
Č.	Cena pož. [Kč/m²]	KC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného pozemku [Kč/m²]
1	2700	0,95	2565	1,04	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,70	0,69	3717,40
2	2500	0,95	2375	1,06	1,00	1,00	0,95	1,00	1,30	0,90	1,18	2012,70
3	1770	0,95	1681,5	0,99	1,00	1,00	0,94	0,98	1,00	0,65	0,59	2850,00
4	2446	0,95	2323,7	1,97	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,10	2,26	1028,20
5	1852	0,95	1759,4	1,04	1,10	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1557,00
6	2266	0,95	2152,7	1,03	1,10	0,98	0,95	0,99	1,00	0,95	0,99	2174,40
7	3241	0,95	3078,95	1,08	1,30	1,00	0,95	1,00	1,20	1,20	1,92	1603,60
8	1800	0,95	1710	1,10	1,10	0,99	0,95	0,98	1,00	0,95	1,06	1613,20
9	2122	0,95	2015,9	1,08	1,00	1,00	0,95	0,98	1,00	0,75	0,75	2687,90
10	1414	0,95	1343,3	1,06	1,00	0,99	0,98	0,98	1,00	0,85	0,86	1562,00
Celkem průměr											Kč/m²	2080,60
Výběrová směrodatná odchylka s											Kč/m²	799,30
Odhad ceny pozemku											Kč/m²	2081,00
K1	Koeficient úpravy na výměru											
K2	Koeficient úpravy na druh											
K3	Koeficient úpravy na přístupnost											
K4	Koeficient úpravy na zasítování pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle vzdálenost od centra města											
K6	Koeficient úpravy dle ev. dalších skutečností/charakteristik pozemku (vybavení)											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autorky											
Koeficient redukce na zdroj inzerované ceny (KC): skutečná kupní cena: KC = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
Oceňovaný objekt - všechny koeficienty rovny 1,00												

Zdroj: vypracováno autorkou

2.7.3 Dílčí rekapitulace

Tabulka č. 21 - Rekapitulace cen stavebních pozemků

Objekt	Cena administrativní (Kč/m²)	Cena obvyklá (Kč/m²)
Pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce	3780,00	1018,00
Pozemek p.č. 812/1, k.ú. Slavonín	2769,00	1307,00
Pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín	2210,00	2081,00

Zdroj: vypracováno autorkou

3 ANALÝZA VÝSLEDKŮ POUŽITÝCH METOD OCENĚNÍ

Tato kapitola analyzuje získané výsledky ocenění pozemků z kapitol č. 2.5, 2.6. a 2.7. Na základě shrnutí a porovnání všech hodnot z různých hledisek pohledů jsou zpracovány dílčí a finální vyhodnocení pomocí komentovaných tabulek a grafů. Rozhodujícím kritériem hodnocení cen pozemků je vliv stupně územního plánování. Další významné cenotvorné faktory jsou charakteristiky jednotlivých pozemků z hlediska jejich využití. Pro pozemky zemědělské to je zejména bonita, pro pozemky v zastavitelných plochách v různých stupních územního plánování pak především výměra a lokalita. Hodnocení výsledků se odvíjí i od způsobu ocenění. Všechny ceny jsou pro názornost a pro umožnění porovnání uváděny jako jednotkové v Kč/m².

Vyhodnocení se opírá o soubor výsledných hodnot získaných v rámci ocenění administrativní cenou dle oceňovacího předpisu a cenou obvyklou tří pozemků ve třech různých lokalitách v Olomouci. Pro ocenění tržní cenou bylo pro porovnání vybráno na základě průzkumu realitních serverů a ověření inzerovaných nabídek deset inzercí pro každý stupeň územního plánování.

3.1 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

Tabulka č. 22 shrnuje zjištěné administrativní ceny a odhady obvyklé ceny v Kč/m² pozemků ve všech simulovaných stupních územního plánování.

Tabulka č. 22 - Konečná rekapitulace cen pozemků

p.č.	k.ú.	výměra [m ²]	Stupeň územního plánování	Cena [Kč/m ²]		Cena celkem [Kč]	
				administrativní	obvyklá	administrativní	obvyklá
95/2	Lazce	19 336	zemědělský pozemek	35	58	676 760	1 121 488
			pozemek určený k zastavění	1 417	691	27 399 112	13 361 176
			stavební pozemek	3 580	1 018	69 222 880	19 684 048
812/1	Slavonín	15 237	zemědělský pozemek	41	65	624 717	990 405
			pozemek určený k zastavění	1 038	776	15 816 006	11 823 912
			stavební pozemek	2 769	1 307	42 191 253	19 914 759
265/35	Neředín	1 788	zemědělský pozemek	22	64	39 336	114 432
			pozemek určený k zastavění	1 575	1 021	2 816 100	1 825 548
			stavební pozemek	2 210	2 081	3 951 480	3 720 828

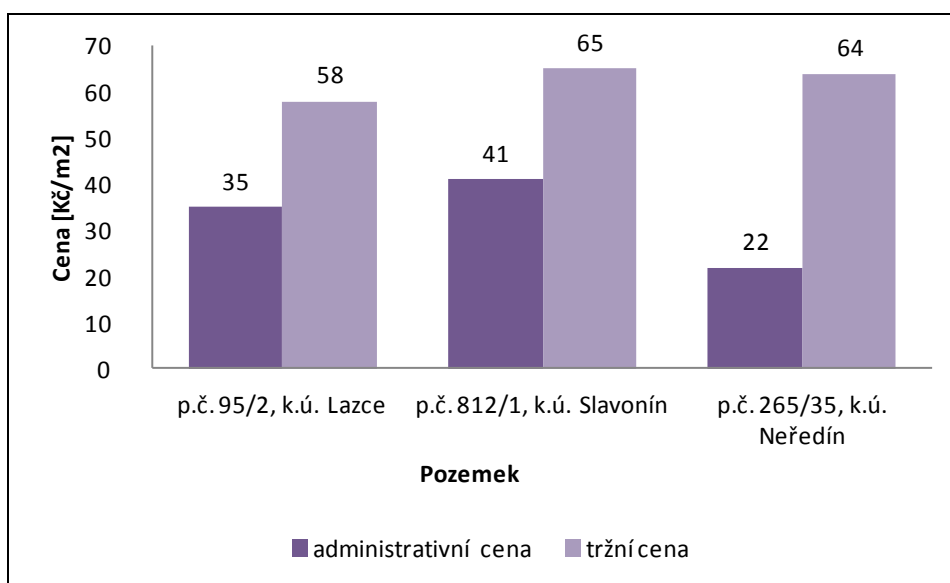
Zdroj: vypracováno autorkou

3.2 VYHODNOCENÍ

3.2.1 Vyhodnocení získaných cen v různých stupních územního plánování

V tomto oddíle jsou postupně pro zemědělský pozemek, pozemek určený k zastavění a stavební pozemek znázorněny rozdíly mezi administrativními a tržními jednotkovými cenami jednotlivých oceňovaných pozemků.

Zemědělské pozemky



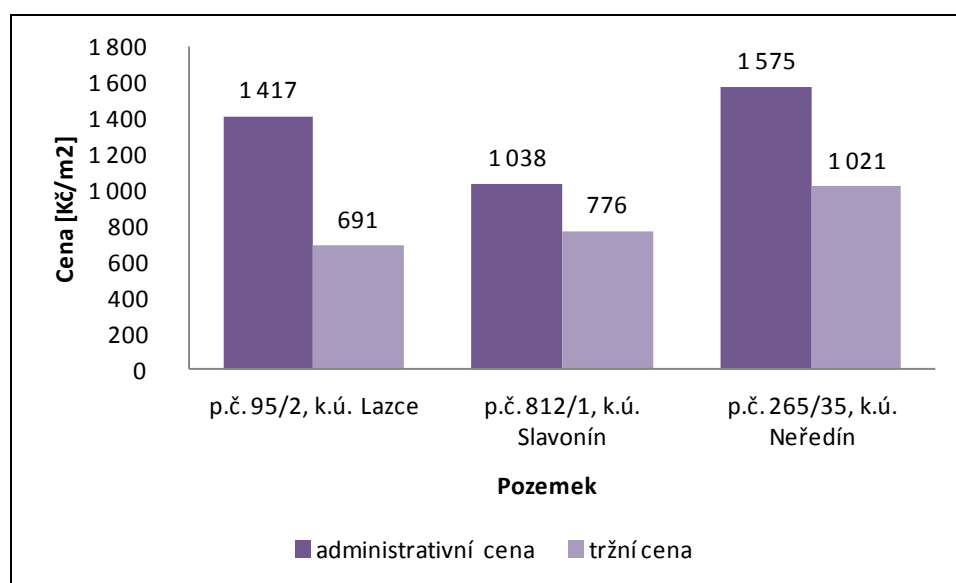
Graf č. 1 - Srovnání výše administrativní a tržní jednotkové ceny zemědělských pozemků*

Administrativní cena zemědělských pozemků se stanoví dle BPEJ. Úpravy základní ceny stanovené podle přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky v tomto případě nemají vliv na rozdíly administrativních cen, protože jsou všechny pozemky upraveny stejnou polohovou přírážkou. Stejně tak nemá vliv v případě ocenění zemědělských pozemků dle § 29 oceňovací vyhlášky ani koeficient prodejnosti, který je pro všechny oceňované pozemky roven 1,00. Rozhodující je tedy základní cena určená přílohou č. 22 oceňovací vyhlášky. Parcela č. 95/2, k.ú. Lazce má půdu spadající dle čísla BPEJ do II. třídy ochrany, p.č. 812/1, k.ú. Slavonín I. třídy ochrany a p.č. 265/35, k.ú. Neředín do IV. třídy ochrany. Ze srovnání administrativních cen zemědělských pozemků různých tříd ochrany půdy vyplývá, že pozemkům s vyšší třídou ochrany přisuzuje předpis vyšší cenu. Vyšší bonita totiž představuje možnost vyššího výnosu. Stejně tak se trend projevuje i v cenách tržních získaných porovnáním s cenami inzerovanými.

* Zdroj: vypracováno autorkou

Z porovnání je zřejmé, že tržní ceny zemědělských pozemků jsou vyšší než ceny stanovené úředně dle oceňovacího předpisu. Důvodem rozdílů mezi administrativními a tržními cenami zemědělských pozemků je skutečnost, že tržní cena je ovlivňována i dalšími vlivy, jako je např. výměra, přístup na pozemek, kvalita a podmínky zjištěné místním šetřením. Zpravidla je tržní cena zemědělského pozemku vyšší, než cena úřední. Ceny BPEJ byly sice stanovovány na základě rozsáhlých výzkumů známých cen, přesto jde o hodnoty úředně zrekonstruované. Cena takto zjištěná nemusí reflektovat skutečný stav trhu. Půdní a klimatické podmínky se totiž mění, stejně tak současné trendy trhu, které jsou v současnosti ovlivňovány velkými zemědělskými či nezemědělskými subjekty a jejich dlouhodobými projekty. Podstatná je také skutečnost, že BPEJ slouží jako podklad pro stanovení ceny především z hlediska zemědělské produkce. V případech, kdy je zemědělská půda obchodována nesouvisle s podnikáním v zemědělství, se tak mohou reálně nabízené částky na trhu od cen stanovených na základě BPEJ výrazně lišit.

Pozemky určené územním plánem k zastavění



*Graf č. 2 - Srovnání výše jednotkových cen pozemků určených územním plánem k zastavění**

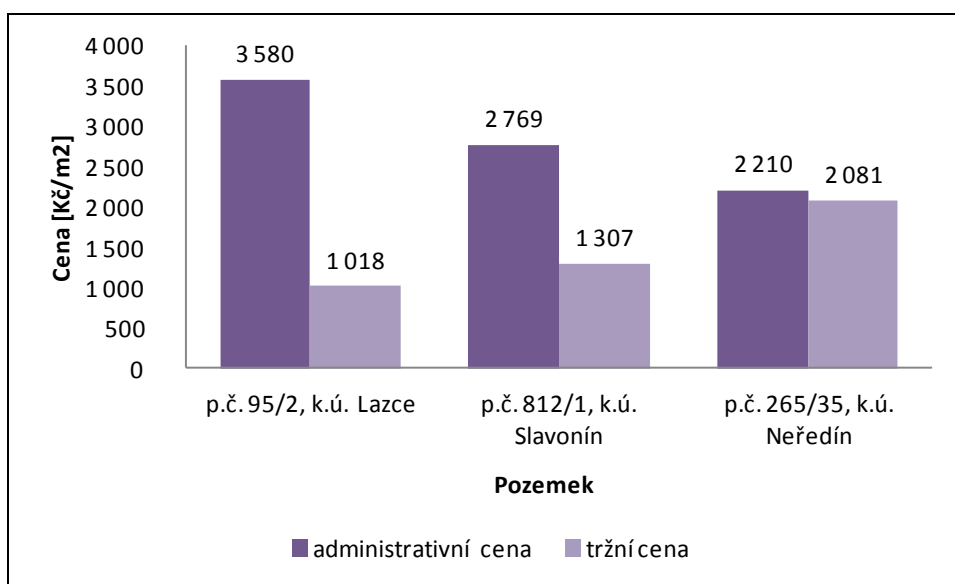
Nejvyšší zjištěnou administrativní cenu má pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín, protože není upraven srážkou oproti ostatním oceňovaným pozemkům a jehož základní cena je upravena vyšším K_p . Úprava zjištěné ceny koeficientem prodejnosti K_p je rozhodující. Pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce je sice upraven srážkou z důvodu polohy v záplavové oblasti, zároveň je však upraven koeficientem K_p , který je vyšší než K_p pro katastrální území

* Zdroj: vypracováno autorkou

Slavonín. Výsledná zjištěná jednotková cena p.č. 95/2, k.ú. Lazce je tedy vyšší než u p.č. 812/1, k.ú. Slavonín.

Administrativní ceny v případě pozemků určených ÚP k zastavění převyšují ceny získané porovnáním s inzerovanými cenami. Důvodem je polohová přírážka, která je v komentáři přílohy č. 21 stanovena jako minimálně polovina položky 1.2.2 tabulky č. 1 pro města s počtem od 50 do 250 tis. obyvatel. Rozpětí počtu obyvatel je velmi široké. Lze tvrdit, že přírážka nezohledňuje odlišnost situace realitních trhů v naprosto různých se situací ve městech co do počtu obyvatel.

Stavební pozemky



Graf č. 3 - Srovnání výše administrativní a tržní ceny stavebních pozemků

Pozemky p.č. 95/2, k.ú. Lazce a p.č. 812/1, k.ú. Slavonín nejsou v cenové mapě stavebních pozemků města Olomouce uvedeny, oceňují se tedy podle § 28 oceňovací vyhlášky. Odst. 1 tohoto paragrafu určuje pro oba pozemky v Olomouci základní jednotkovou cenu 800 Kč/m². Do rozdílu výše administrativních cen těchto pozemků se promítá vliv zdůvodněné úpravy dle § 28 odst. 2 určené podle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky. Rozhodující je opět úprava zjištěné ceny koeficientem prodejnosti K_p . Důsledkem úpravy je výsledná administrativní cena pozemku p.č. 812/1, k.ú. Slavonín nižší než srážkou upravená administrativní cena p.č. 95/2, k.ú. Lazce. Katastrální území Slavonín totiž spadá do oblasti 3, pro kterou je stanoven nižší K_p , než pro oblast 4, do které spadá katastrální území Lazce. Pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín se ocení cenou uvedenou v cenové mapě. Tyto jsou tvořeny na základě sjednaných cen obsažených v kupních smlouvách. Do výše sjednaných cen se promítají vlivy popsané v kapitole č. 1.3.3. Mimo jiné záleží tedy i poloze pozemku

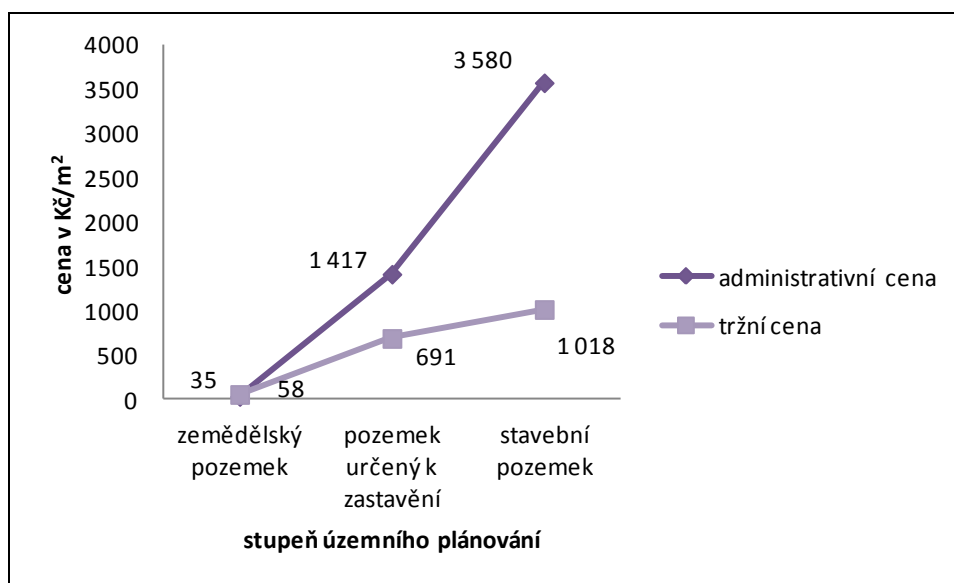
v rámci obce, stejně jako u K_p, kterým se upravují ceny p.č. 95/2, k.ú. Lazce a p.č. 812/1, k.ú. Slavonín.

Administrativní ceny stavebních pozemků, které nejsou uvedeny v cenové mapě, jsou vyšší, než administrativní cena stanovená dle cenové mapy. Důvodem je úřední postup, který nereflektuje situaci trhu v míře, které dosahuje ocenění pomocí cenových map. Z porovnání lze vyvodit, že cena stanovená cenovou mapou pro oblast, do které spadá p.č. 265/35, k.ú. Neředín, je aktuální a skutečně odráží tržní ceny v oblasti.

3.2.2 Vyhodnocení cen jednotlivých pozemků

V tomto oddíle jsou znázorněny jednotkové ceny jednotlivých oceňovaných pozemků, ve všech simulovaných stupních územního plánování. Pro srovnání je vliv stavu pozemku v grafu zaznamenán jak pro ceny administrativní, tak pro ceny tržní.

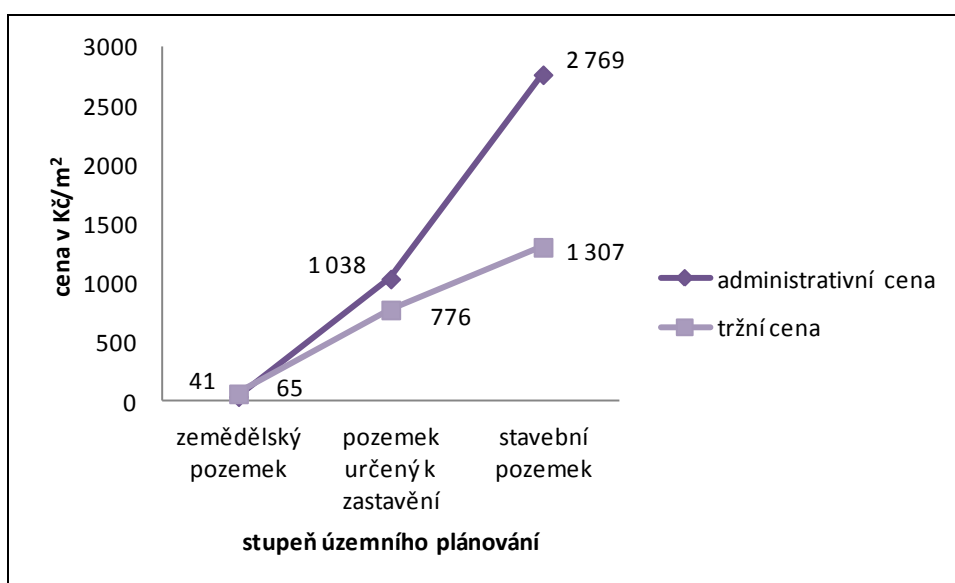
Cena pozemku p.č. 95/2, k.ú. Lazce v závislosti na stupni územního plánování



Graf č. 4 - Cena pozemku p.č. 95/2, k.ú. Lazce v závislosti na stupni územního plánování*

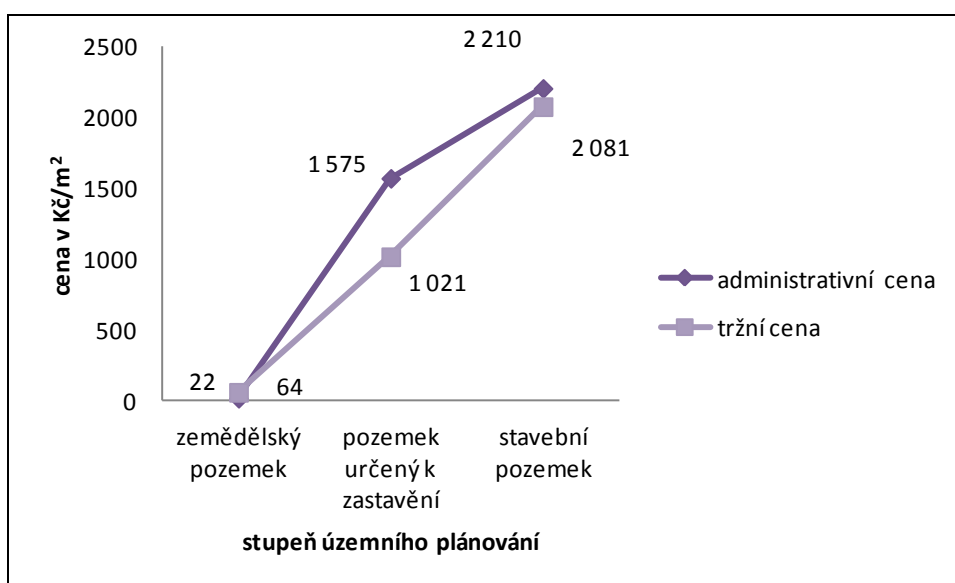
* Zdroj: vypracováno autorkou

Ceny pozemku p.č. 812/1, k.ú. Slavonín v závislosti na stupni územního plánování



Graf č. 5 - Ceny pozemku p.č. 812/1, k.ú. Slavonín v závislosti na stupni územního plánování*

Ceny pozemku p.č. 265/35, k.ú. Neředín v závislosti na stupni územního plánování



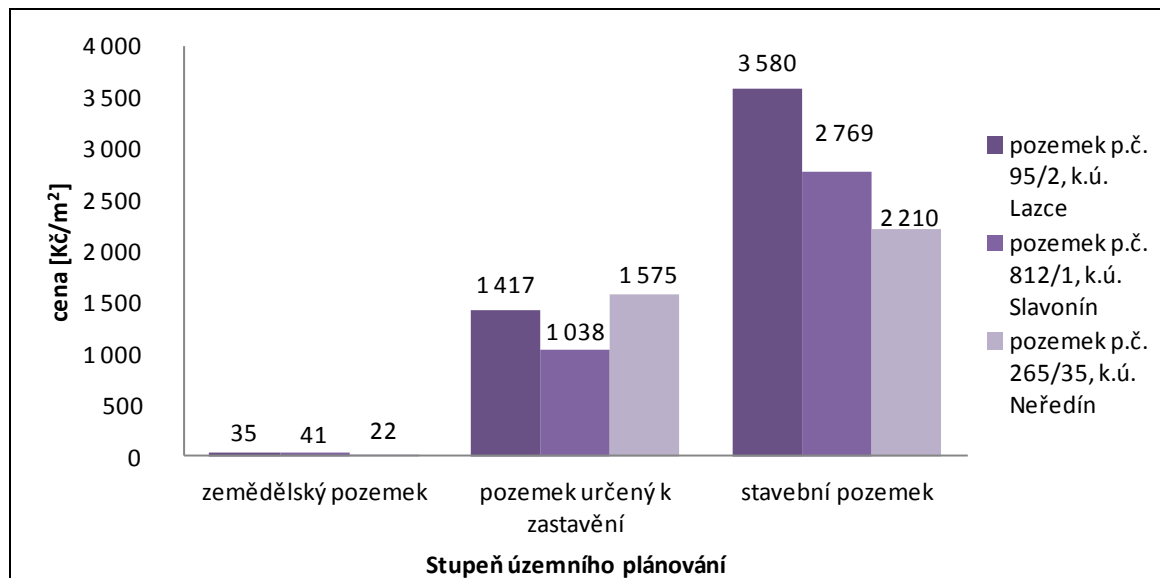
Graf č. 6 - Ceny pozemku p.č. 265/35, k.ú. Neředín v závislosti na stupni územního plánování*

* Zdroj: vypracováno autorkou

3.2.3 Vývoj cen v závislosti na stupni územního plánování

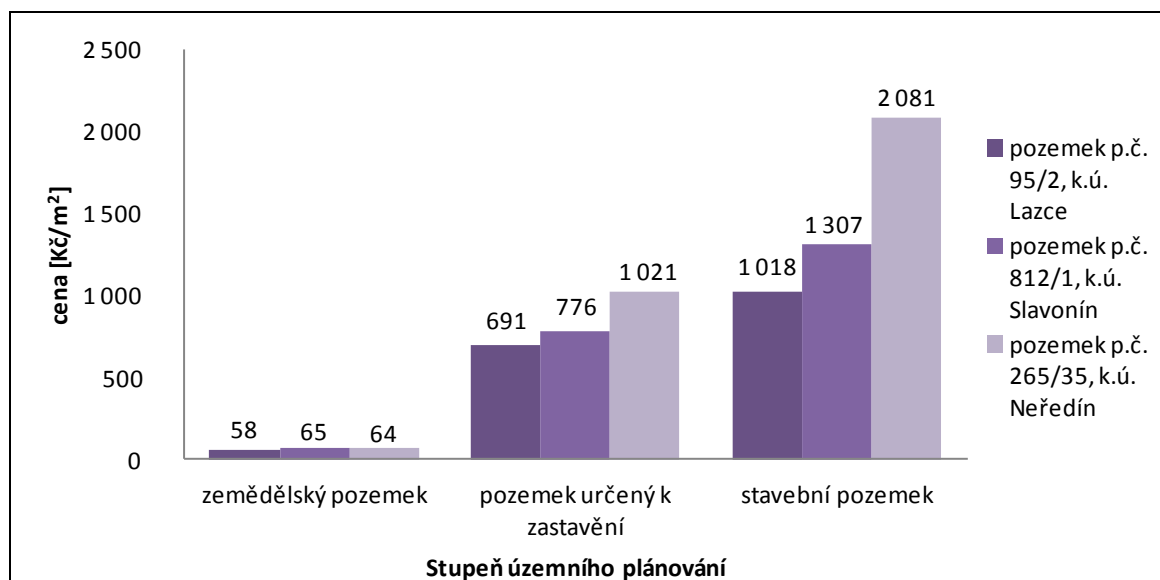
Pro větší názornost vlivu stavu pozemku z hlediska možnosti realizace výstavby jsou pomocí grafu shrnuty ceny všech oceňovaných pozemků postupně podle stupně územního plánování. Porovnání je provedeno zvlášť pro ceny administrativní a zvlášť pro ceny tržní, aby bylo možné porovnat, zda je tento trend shodný u obou způsobů ocenění.

- Vyhodnocení administrativní ceny dle stupně územního plánování



Graf č. 7 - Administrativní ceny v závislosti na stupních územního plánování*

- Vyhodnocení tržní ceny dle stupně územního plánování



Graf č. 8 - Tržní ceny v závislosti na stupních územního plánování*

* Zdroj: vypracováno autorkou

Z grafů je patrné, že ať už jde o cenu zjištěnou dle cenového předpisu, nebo o cenu obvyklou zjištěnou porovnáním, cena se s blížící možností realizace výstavby na pozemku zvyšuje. Zemědělské pozemky mají nejnižší výnos na 1 m².¹³⁴ S možností výstavby se rozšiřují možnosti využití pozemků, tím pádem se může jejich výnosnost zvyšovat. Stačí, aby byl pozemek zahrnut výhledově do zastavitelných ploch, čímž se do budoucna jeho možná výnosnost mění. Cena pozemků určených k zastavění pak stoupá i navzdory faktu, že pozemky nejsou ještě zainvestovány (nejsou např. napojeny na inženýrské sítě).

3.3 FINÁLNÍ HODNOCENÍ

Ceny jednotlivých pozemků jsou ovlivněny v první řadě jejich polohou v rámci území města Olomouce. Lokalita totiž může ovlivnit možnosti budoucího využití/zástavby. Tento vliv se odráží jak v tržní, tak v administrativní ceně, ve které ovšem může být zkreslený. Cena administrativní upravená pomocí K_p v některých oblastech se nemusí vždy přibližovat ceně obvyklé. Koeficient K_p má „vyrovnávat“ rozdíl mezi cenami nemovitostí zjištěných z kupních smluv a cenami zjištěnými vyhláškou. Ve skutečnosti však ne vždy vystihuje skutečný tržní vývoj. Mění a aktualizuje se s časovým zpožděním pouze jednou ročně, nereflektuje tedy aktuální cenový vývoj.

Z analýzy je zřetelné, že výsledné jednotkové administrativní ceny jednotlivých oceňovaných pozemků neodpovídají trendově jednotkovým tržním cenám. Tedy že nejvýše hodnocený pozemek administrativní cenou neodpovídá nejvýše oceněnému pozemku cenou tržní. Tento fakt je způsoben skutečností, že je tržní cena ovlivňována mimo jiné také velikostí pozemku. Úřední ceny jsou stanovovány striktně na jednotku, zatímco jednotkové tržní ceny na m² se s klesající výměrou u inzerovaných cen pozemků zvyšují.

Důležité při hodnocení rozdílu výše administrativních a tržních cen je neopomenout fakt, že ceny požadované, zpravidla neodpovídají cenám, které jsou nakonec skutečně sjednány v kupní smlouvě. Záleží na délce inzerované nabídky. Často je možné se na realitních serverech setkat se skutečností, že pozemky dlouhodobě nabízené jsou postupně nabízeny s klesající cenou. Na základě této skutečnosti lze tvrdit, že skutečně zaplacené smluvené ceny jsou nakonec zpravidla nižší než ceny inzerované. Tento fakt je zapříčiněn především snahou prodávajících uskutečnit převod vlastnictví, která může vést ke slevě z počátečních požadavků. Jelikož je ocenění cenou obvyklou provedeno

¹³⁴ *Teorie oceňování nemovitostí*, (3, s. 387).

na základě inzerovaných cen, lze dovést, že rozdíl ve výši cen oproti předpisově stanoveným cenám bude tedy ve skutečnosti nepatrně nižší.

Nejpodstatněji se na cenách pozemků projevuje právě skutečnost, zdali se jedná o pozemek zemědělský, nebo o pozemek určený k zastavění v různých stupních územního plánování. Stačí, aby došlo k vytvoření předpokladu zisku z hlediska určení k zastavění v dohledné době, např. aktualizací územního plánu, a cena pozemků, aniž by byly vybavené inženýrskými sítěmi, roste. Z tohoto důvodu jsou ceny pozemků stavebních, pro které již bylo vydané územní rozhodnutí, nejvyšší. Příčinou již nemusí být pouze samotný předpoklad zisku, ale také vliv vynaložených nákladů na přípravu pozemku pro realizaci výstavby. Závěrem lze konstatovat, že na základě ocenění vybraných pozemků byla ověřena hypotéza ceny rostoucí se stupněm územního plánování, v čemž se odráží možnosti budoucího využití a výnosu z pozemků.

Na ceny pozemků má velký vliv i vybavenost inženýrskými sítěmi, což představuje nákladnou záležitost. Problematika vybavenosti a jejího vlivu na cenu pozemků je složitá komplexní záležitost, a jako taková ceny pozemků významně ovlivňuje. Porovnání samotného zainvestování pozemků však není úkolem této práce.

ZÁVĚR

Cílem práce bylo formou případové studie vybraných lokalit v Olomouci posoudit vliv územního plánování na administrativní a tržní cenu pozemků a zhodnotit rozdíly mezi stanovenými cenami. Důvodem proč zpracovávat práce na toto téma je získání dat, která po zpracování ve větších souborech pozemků mohou vytvořit potřebný podklad pro objektivní rozhodování o rozvoji využití území s ohledem na veřejný zájem.

Nemovitosti v různých lokalitách Olomouce byly proto pro tuto práci vybírány právě s ohledem na skutečnost, že o jejich funkčním využití se v současné době rozhoduje v rámci schvalování aktuálního územního plánu. Z rozboru jejich ocenění vyplývají mimo samotné posouzení vlivu stupně územního plánování další skutečnosti ohledně různých cenotvorných faktorů. Především je to potřeba aktualizace způsobu oceňování pomocí předpisů, které se především v případě oceňování pozemků určených k zastavění podstatně liší od reálných cen nabízených na trhu. Další skutečností, kterou cenové předpisy nezohledňují, je cena na m² zvyšující se u nabízených pozemků s menší výměrou. Porovnání cen předmětných pozemků dále potvrdilo popisovaný stav realitního trhu v Olomouci, tedy že roste poptávka a následně i cena pozemků mimo centrum města.

Především však z rozborů cen vyplývá skutečnost, že se ceny vlivem změny stupně územního plánování až několikanásobně zvyšují. Největším cenovým skokem je charakterizována změna pozemku ze zemědělského na pozemek, který už je územně plánovací dokumentací určen k zastavění. Analýza získaných výsledků ocenění tedy potvrzuje hypotézu cen zvyšujících se na základě stupně územního plánování blížícího se možnosti realizace výstavby.

Posouzení vlivu územního plánování v rámci této práce lze v případě vybraných lokalit v Olomouci pokládat za ucelené. Pro kompletní posouzení vlivu u celého města Olomouce by však bylo vhodné zpracovat větší množství studií v dalších lokalitách. Jako vhodné téma pro posouzení se také jeví rozbor rozdílu mezi změnou ze zemědělského na pozemek určený k zastavění a změnou pozemku určeného k zastavění na pozemek stavební.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: *Soudní inženýrství*. Dotisk 1. vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 1999. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- [2] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vydání. Praha : Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [4] HASÍK, O. *Územní plánování: pro rozsah studia jednoho ročníku*. 1. vydání. Ostrava : VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2003. 94 s. ISBN 80-248-0282-1.
- [5] HÜTTER, D.: *Základy oceňování nemovitostí*. 2.doplněné vydání. Brno : Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978-80-904261-5-3.
- [6] MAIER, K.: *Územní plánování*. Dotisk 2. přepracovaného vydání. Praha : České vysoké učení technické, 2004. 85 s. ISBN 978-80-01-02240-05.

ZÁKONY, VYHLÁŠKY, USNESENÍ

- [7] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [9] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Zákon č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- [13] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [14] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

- [15] Vyhláška č. 7/2006 Sb., o závazné části územního plánu sídelního útvaru Olomouc, ve znění pozdějších předpisů.
- [16] Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.
- [17] Usnesení z 13. zasedání zastupitelstva města Olomouc, konaného dne 14. 12. 2004.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [18] *Platný územní plán* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2013-05-04]. Dostupné na: <<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/platny-uzemni-plan>>.
- [19] *Nový územní plán* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2013-05-04]. Dostupné na: <<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan>>.
- [20] HFBiz s.r.o., KNEŠL+KYNČL s.r.o. *Olomouc: Územní plán – návrh* [online mapová aplikace]., Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2013-05-05]. Dostupné na: <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/up2013_navrh/>.
- [21] *Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Olomouc* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2013-05-05]. Dostupné na: <<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan/pokyny-pro-zpracovani-navrhu>>.
- [22] *Editor dat povodňového plánu* [online]. Hydrossoft Veleslavín, 2009 [cit. 2013-05-05]. Dostupné na: <http://www.wmap.cz/pk_zapluz/>.
- [23] *Stránky státní správy zeměměřičství a katastru* [online]. Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2013 [cit. 2013-05-05]. Dostupné na: <<http://www.cuzk.cz/>>.
- [24] *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce* [online]. Magistrát města Olomouce, 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné na: <<http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>>.
- [25] *Plan von Olmütz, Olmütz: Verlag von Friedrich Grosse, 1899* [online]. Vědecká knihovna v Olomouci, 2012 [cit. 2013-05-12]. Dostupné na: <<http://mapy.vkol.cz/mapy/v65745.htm>>.
- [26] *Mapy Google* [online]. Google, 2013 [cit. 2013-05-12]. Dostupné na: <<https://maps.google.com/>>.
- [27] *Malý lexikon obcí ČR 2012*. Český statistický úřad, 2006 [cit. 2013-05-12]. Dostupné na: <<http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/1302-12>>.
- [28] *Profil města Olomouce 2011-2012* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2013-05-12]. Dostupné na: <<http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/profil-mesta>>.

ZDROJE INFORMACÍ A INZERCE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

- [29] Stránky realitní kanceláře *ORKA* [online]. Dostupné na: <<http://www.orka-olomouc.cz/>>.
- [30] Stránky realitní kanceláře *REALCITY* [online]. Dostupné na: <<http://www.realcity.cz/>>.
- [31] Server specializovaný na hospodářské pozemky *bioreality.cz* [online]. Dostupné na: <<http://www.bioreality.cz/>>.
- [32] Server specializovaný na finance *mesec.cz* [online]. Dostupné na: <<http://www.mesec.cz/>>.
- [33] Stránky realitního serveru *RealityMIX.cz* [online]. Dostupné na: <<http://realtymix.centrum.cz/>>.
- [34] Stránky realitního serveru *Reality iDNES.cz* [online]. Dostupné na: <<http://reality.idnes.cz/>>.
- [35] Stránky realitního serveru *Severomoravskereality.cz* [online]. Dostupné na: <<http://severo.moravskereality.cz/>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK

OBRÁZKY

Obrázek č. 1 - vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení - SRN

Obrázek č. 2 - mapa centra Olomouce z roku 1899

Obrázek č. 3 - pohled na pozemek p.č. 95/2, k.ú. Lazce ze severu

Obrázek č. 4 - pohled na pozemek p.č. 812/1, k.ú. Slavonín ze západu

Obrázek č. 5 - pohled na pozemek p.č. 265/35, k.ú. Neředín z jihu

GRAFY

Graf č. 1 - Srovnání výše administrativní a tržní jednotkové ceny zemědělských pozemků

Graf č. 2 - Srovnání výše jednotkových cen pozemků určených územním plánem k zastavění

Graf č. 3 - Srovnání výše administrativní a tržní ceny stavebních pozemků

Graf č. 4 - Ceny pozemku p.č. 95/2, k.ú. Lazce v závislosti na stupni územního plánování

Graf č. 5 - Ceny pozemku p.č. 812/1, k.ú. Slavonín v závislosti na stupni územního plánování

Graf č. 6 - Ceny pozemku p.č. 265/35, k.ú. Neředín v závislosti na stupni územního plánování

Graf č. 7 - Administrativní ceny v závislosti na stupních územního plánování

Graf č. 8 - Tržní ceny v závislosti na stupních územního plánování

TABULKY

Tabulka č. 1 - Ocenění zemědělského pozemku p.č. 95/2, k.ú. Lazce dle § 29

Tabulka č. 2 - Ocenění zemědělského pozemku p.č. 812/1, k.ú. Slavonín dle § 29

Tabulka č. 3 - Ocenění zemědělského pozemku p.č. 265/35 k.ú. Neředín dle § 29

Tabulka č. 4 - Databáze inzerovaných zemědělských pozemků

Tabulka č. 5 - Zjištění ceny porovnáním zemědělských pozemků jako celku - p.č. 95/2, k.ú. Lazce

Tabulka č. 6 - Zjištění ceny porovnáním zemědělských pozemků jako celku - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 7 - Zjištění ceny porovnáním zemědělských pozemků jako celku - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 8 - Rekapitulace cen zemědělských pozemků

Tabulka č. 9 - Ocenění pozemků určených k zastavění ÚP dle § 32

Tabulka č. 10 - Databáze inzerovaných pozemků určených ÚP k zastavění

Tabulka č. 11 - Zjištění ceny porovnáním pozemků určených ÚP k zastavění - p.č. 95/2, k.ú. Lazce

Tabulka č. 12 - Zjištění ceny porovnáním pozemků určených ÚP k zastavění - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 13 - Zjištění ceny porovnáním pozemků určených ÚP k zastavění - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 14 - Rekapitulace cen pozemků určených ÚP k zastavění

Tabulka č. 15 - Ocenění stavebních pozemků dle § 28

Tabulka č. 16 - Ocenění stavebních pozemků dle § 10

Tabulka č. 17 - Databáze inzerovaných stavebních pozemků

Tabulka č. 18 - Zjištění ceny porovnáním stavebních pozemků jako celku - p.č. 95/2, k.ú. Lazce

Tabulka č. 19 - Zjištění ceny porovnáním stavebních pozemků jako celku - p.č. 812/1, k.ú. Slavonín

Tabulka č. 20 - Zjištění ceny porovnáním stavebních pozemků jako celku - p.č. 265/35, k.ú. Neředín

Tabulka č. 21 - Rekapitulace cen stavebních pozemků

Tabulka č. 22 - Konečná rekapitulace cen pozemků

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

SÚ - stavební úřad

BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka

ZMO - zastupitelstvo města Olomouce

OKR - odbor koncepce a rozvoje

ZPF - zemědělský půdní fond

KAÚP - komise pro architekturu a územní plánování

RMO - rada města Olomouc

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Výřezy cenové mapy stavebních pozemků města Olomouce

Příloha č. 2: Výřez katastrální mapy s vyznačením oceňovaných parcel v souvislostech

Příloha č. 3: Výřezy katastrální mapy s jednotlivými oceňovanými parcelami

Příloha č. 4: Pozemek č. 1 - výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 5: Pozemek č. 2 - výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 6: Pozemek č. 3 - výpis z katastru nemovitostí

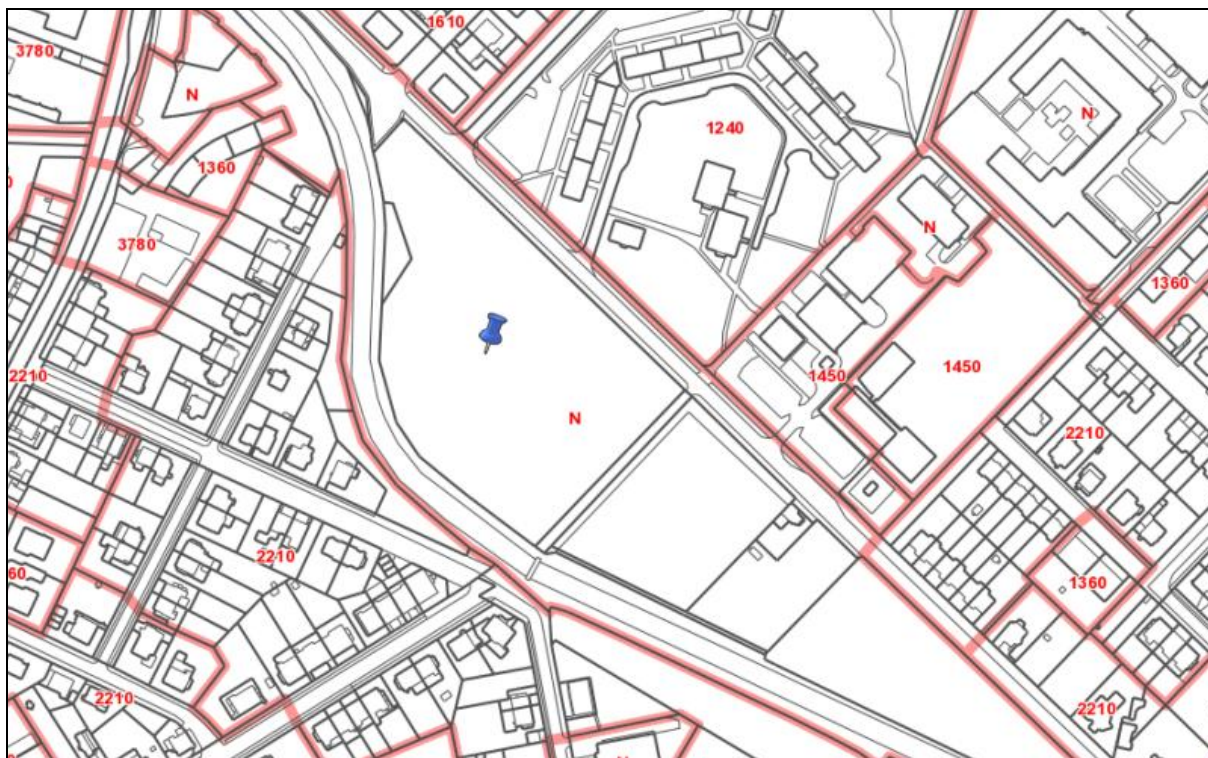
Příloha č. 7: Výřezy územního plánu s jednotlivými oceňovanými parcelami

Příloha č. 8: Grubbsův test - prodej zemědělských pozemků

Příloha č. 9: Grubbsův test - prodej pozemků určených ÚP k zastavění

Příloha č. 10: Grubbsův test - prodej stavebních pozemků

Příloha č. 1: Výřezy cenové mapy stavebních pozemků města Olomouce



Obrázek 1: Výřez cenové mapy s pozemkem p.č. 95/2, k.ú. Lazce*



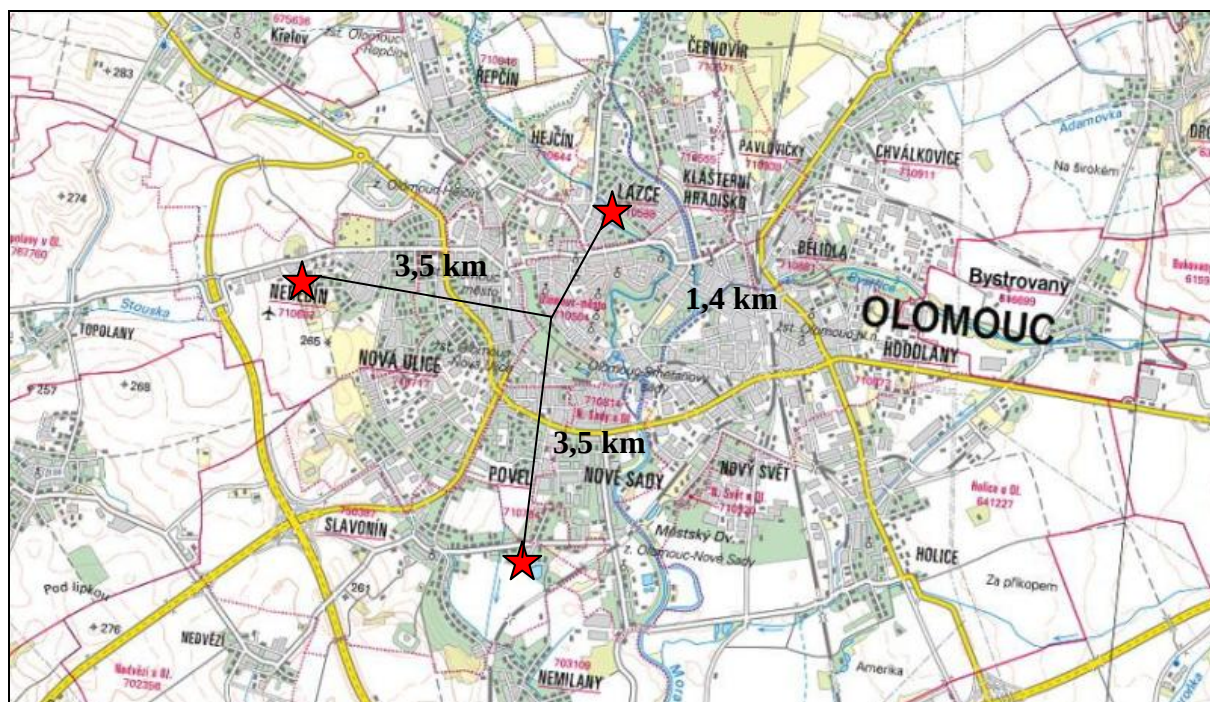
Obrázek 2: Výřez cenové mapy s pozemkem p.č. 812/1, k.ú. Slavonín*



Obrázek 3: Výřez cenové mapy s pozemkem p.č. 265/35, k.ú. Neředín *

* Cenová mapa, (24, grafická část).

Příloha č. 2: Výřez katastrální mapy s vyznačením oceňovaných parcel v souvislostech



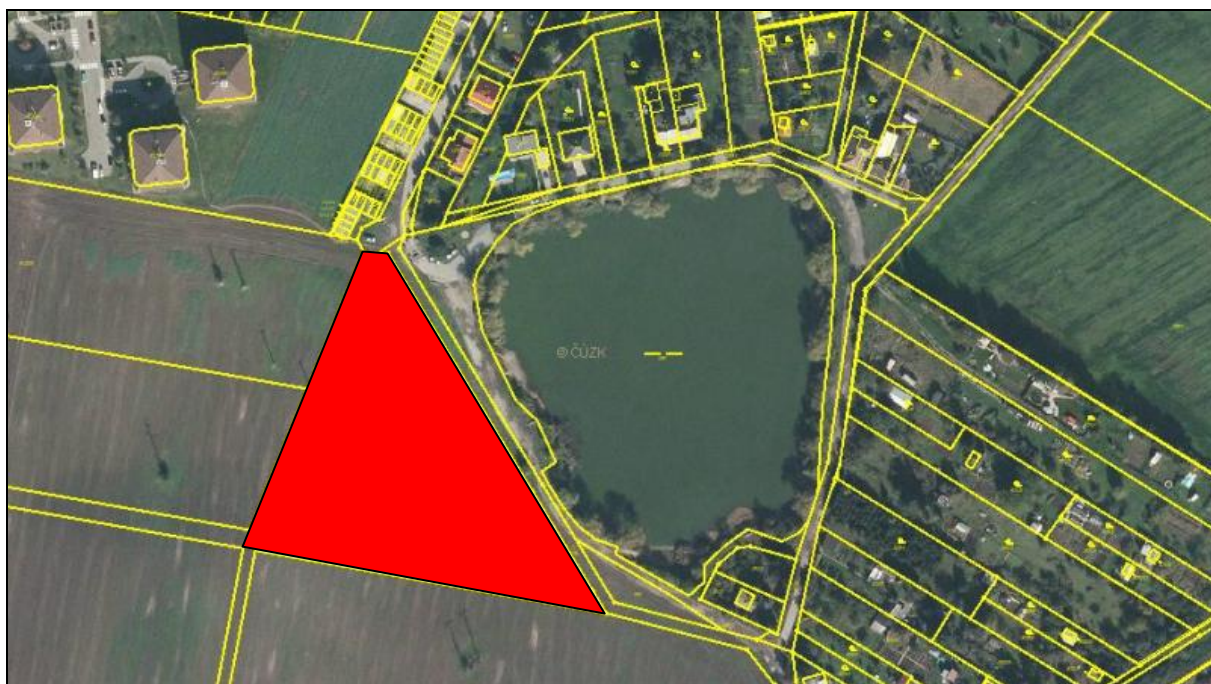
Obrázek 1: Vzájemná poloha oceňovaných parcel v rámci katastru Olomouce*

* Stránky státní správy zeměměřičství a katastru, (23).

Příloha č. 3: Výřezy katastrální mapy s jednotlivými oceňovanými parcelami



*Obrázek 1: Výřez katastrální mapy s pozemkem p.č. 95/2, k.ú. Lazce**



*Obrázek 3: Výřez katastrální mapy s pozemkem p.č. 812/1, k.ú. Slavonín**

Příloha č. 4: Pozemek č. 1 - výpis z katastru nemovitostí*

Informace o parcele

Parcelní číslo:	95/2
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Lazce [710598]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	19336
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Statutární město Olomouc	Horní náměstí 583, 77127 Olomouc	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35800	19336

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.05.2013 01:25:32.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Olomouc](#).

© 2004 - 2013 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) - Pod sídlem 1800/9, Kohovky, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.6.4 build 5

* Stránky státní správy zeměměřičství a katastru, (23).

Příloha č. 5: Pozemek č. 2 - výpis z katastru nemovitostí*

Informace o parcele

Parcelní číslo:	812/1
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Slavonín [750387]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	15237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Statutární město Olomouc	Horní náměstí 583, 77127 Olomouc	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35600	15237

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.05.2013 01:25:32.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#).

© 2004 - 2013 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) - Pod skriptem 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.6.4 build 54

* Stránky státní správy zeměměřičství a katastru, (23).

Příloha č. 6: Pozemek č. 3 - výpis z katastru nemovitostí*

Informace o parcele

Parcelní číslo:	265/35
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Neředín [710687]
Číslo LV:	1141
Výměra [m ²]:	1788
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Dvořák Lubomír PhDr. a Dvořáková Alena MUDr.	Valdenská 146/46, Povel, 77900 Olomouc	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32011	1788

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.05.2013 01:25:32.

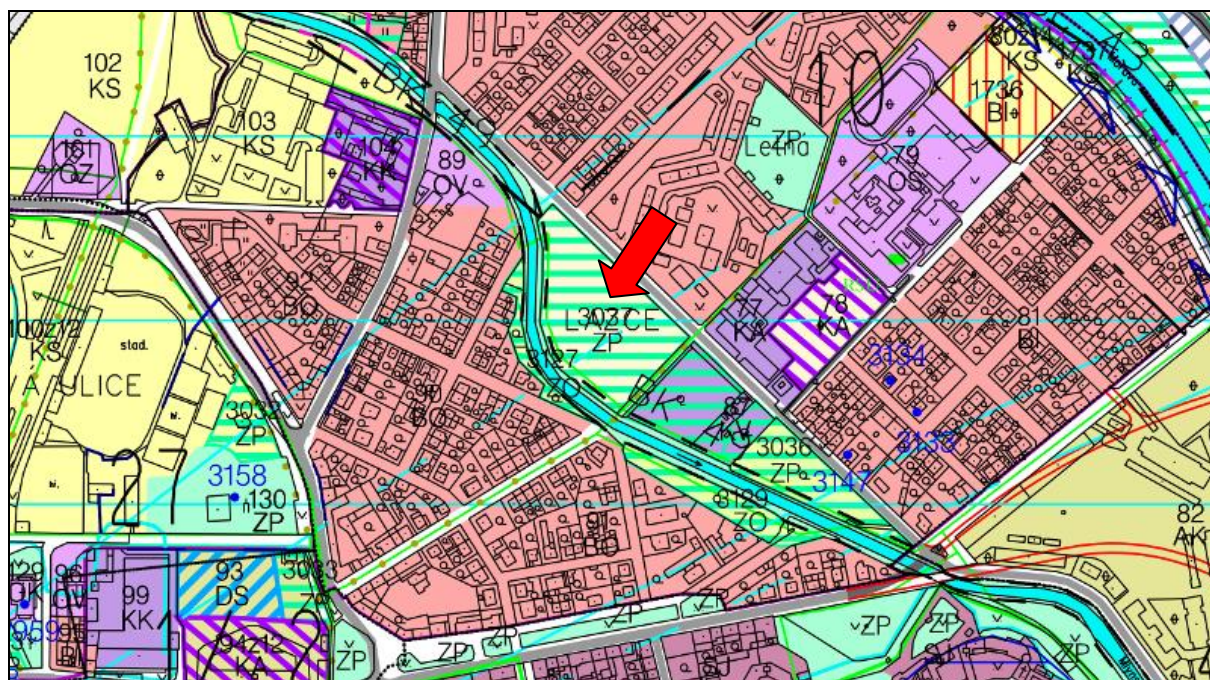
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Olomouc](#).

© 2004 - 2013 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlem 1800/9, Kolovřevy, 18211 Praha 8

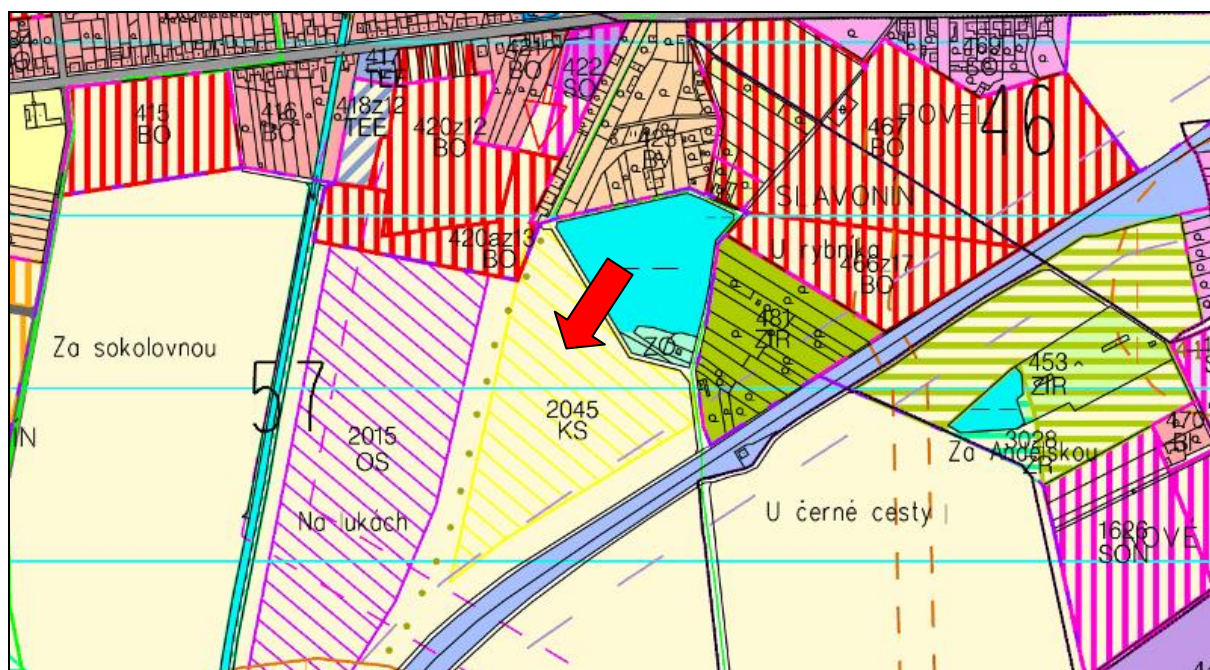
Verze aplikace: 4.6.4 build 54

* Stránky státní správy zeměměřičství a katastru, (23).

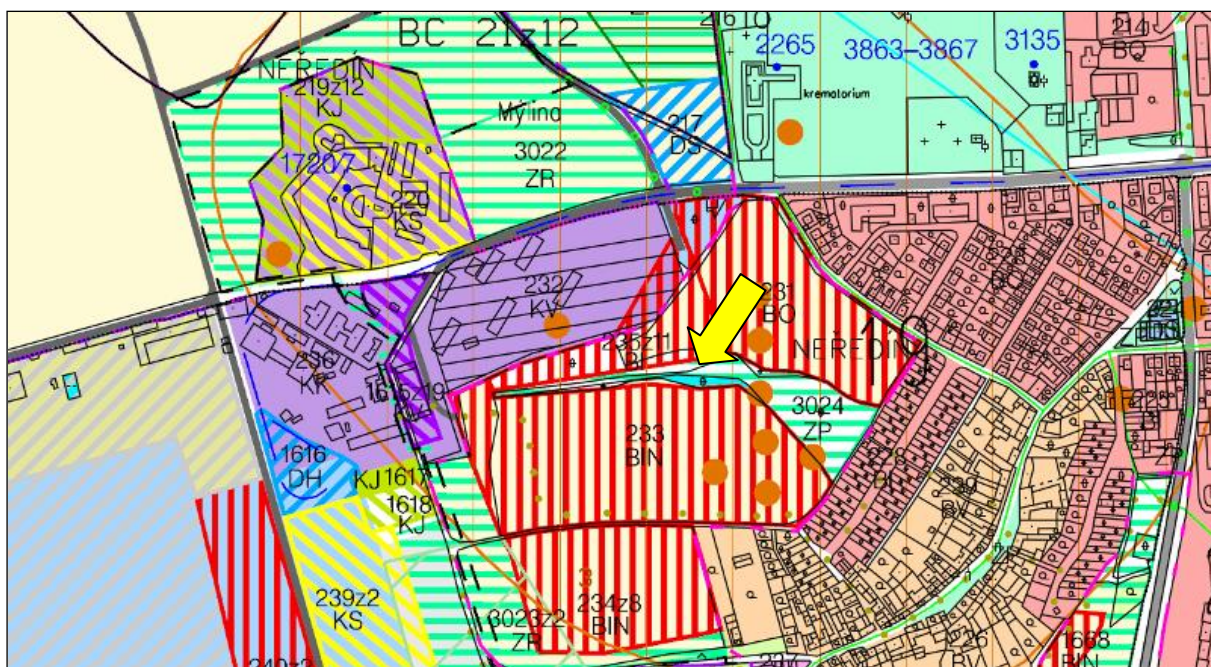
Příloha č. 7: Výřezy územního plánu s jednotlivými oceňovanými parcelami



Obrázek 1: Výřez územního plánu s pozemkem p.č. 95/2, k.ú. Lazce*



Obrázek 2: Výřez územního plánu s pozemkem p.č. 812/1, k.ú. Slavonín*



Obrázek 1: Výřez územního plánu s pozemkem p.č. 265/35, k.ú. Lazce*

LEGENDA*:

	ZELEŇ MĚSTSKÁ		ÚČELOVÉ KOMERČNÍ PLOCHY, CELKY A AREÁLY
	ZP - PLOCHY PARKŮ A PARKOVÝCH ÚPRAV		KO - NÁKUPNÍ A VELKOPLOŠNÉ MALOOBCHODNÍ PROVOZY
	ZR - REKREAČNÍ		KA - ADMINISTRATIVNÍ, ADMINISTRATIVNĚ OBCHODNÍ
	ZO - ZELEŇ OSTATNÍ		A VÍCEÚČELOVÉ KOMPLEXY
	ZH - HRBITOVNÍ		KE - VELETRŽNÍ, VÝSTAVNÍ, KONGRESOVÉ KOMPLEXY
	ZIR - ZELEŇ ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD		KV - VYSOKOŠKOLSKÉ AREÁLY, UBYTOVACÍ AREÁLY
	ZICH - ZELEŇ CHATOVÝCH OSAD		KH - SAMOSTATNÉ UBYTOVACÍ A STRAVOVACÍ AREÁLY
	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND		KK - AREÁLY VÝROB A SLUŽEB
	ORNÁ PŮDA		KU - VÝZKUMNÉ ÚSTAVY
	ZAHRADY, SADY		KX - ZVLÁŠTNÍ PLOCHY CELOMĚSTSKÉHO
	LOUKY A PASTVINY		A NADMĚSTSKÉHO VÝZNAMU
			KS - SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ AREÁLY
			KJ - JINÉ KOMPLEXY SE SPECIFICKOU NÁPLNÍ
			S PŘEVLÁDAJÍCÍM PŘÍRODNÍM CHARAKTEREM

* Platný územní plán, (18).

Příloha č. 8: Grubbsův test - prodej zemědělských pozemků

Tabulka 1¹: Ceny za 1 m² zemědělských pozemků z databáze

Číslo	Cena [Kč/m ²]
1	25
2	30
3	30
4	30
5	33
6	51
7	120
8	149
9	150
10	150

Tabulka 2¹: Číselné charakteristiky

Průměr	76,80
Výběrová směrodatná odchylka	57,38
x_1	25,00
x_n	150,00
T_1	0,903
T_n	1,276
Počet prvků n	10

Výběrová směrodatná odchylka

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}$$

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}$$

Tabulka 3: Kritické hodnoty* $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test

n	$T_\alpha (\alpha=0,05)$
3	1,150
4	1,469
5	1,673
6	1,822
7	1,938
8	2,031
9	2,109
10	2,177

* Zdroj: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 350, tab. 7.9.)

Tabulka 4¹: Posouzení

PODMÍNKA	T_1, T_n	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$T_1 \leq T_{\alpha n}$	0,903	2,177	platí
$T_n \leq T_{\alpha n}$	1,276	2,177	platí

Závěr: Soubor hodnot neobsahuje žádné extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit.

¹ Zdroj: vypracováno autorkou

Příloha č. 9: Grubbsův test - prodej pozemků určených ÚP k zastavění

Tabulka 1¹: Ceny za 1 m² zemědělských pozemků z databáze

Číslo	Cena [Kč/m ²]
1	717
2	750
3	759
4	900
5	929
6	1000
7	1250
8	1250
9	1650
10	1700

Tabulka 2¹: Číselné charakteristiky

Průměr	1 090,50
Výběrová směrodatná odchylka	360,76
X_1	717,00
X_n	1 700,00
T_1	1,035
T_n	1,690
Počet prvků n	10

Výběrová směrodatná odchylka

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}$$

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}$$

Tabulka 3: Kritické hodnoty* $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test

n	$T_\alpha (\alpha=0,05)$
3	1,150
4	1,469
5	1,673
6	1,822
7	1,938
8	2,031
9	2,109
10	2,177

* Zdroj: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 350, tab. 7.9.)

Tabulka 4¹: Posouzení

PODMÍNKA	T_1, T_n	T_{cn}	Posouzení
$T_1 \leq T_{cn}$	1,035	2,177	platí
$T_n \leq T_{cn}$	1,690	2,177	platí

Závěr: Soubor hodnot neobsahuje žádné extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit.

¹ Zdroj: vypracováno autorkou

Příloha č. 10: Grubbsův test - prodej stavebních pozemků

Tabulka 1¹: Ceny za 1 m² zemědělských pozemků z databáze

Číslo	Cena [Kč/m ²]
1	1414
2	1770
3	1800
4	1852
5	2122
6	2266
7	2446
8	2500
9	2700
10	3241

Tabulka 2¹: Číselné charakteristiky

Průměr	2 211,10
Výběrová směrodatná odchylka	535,12
X_1	1 414,00
X_n	3 241,00
T_1	1,490
T_n	1,925
Počet prvků n	10

Výběrová směrodatná odchylka

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}$$

$$T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}$$

Tabulka 3: Kritické hodnoty* $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test

n	$T_\alpha (\alpha=0,05)$
3	1,150
4	1,469
5	1,673
6	1,822
7	1,938
8	2,031
9	2,109
10	2,177

* Zdroj: *Teorie oceňování nemovitostí*, (2, s. 350, tab. 7.9.)

Tabulka 4¹: Posouzení

PODMÍNKA	T_1, T_n	$T_{\alpha n}$	Posouzení
$T_1 \leq T_{\alpha n}$	1,490	2,177	platí
$T_n \leq T_{\alpha n}$	1,925	2,177	platí

Závěr: Soubor hodnot neobsahuje žádné extrémní hodnoty, které by bylo potřeba vyloučit.

¹ Zdroj: vypracováno autorkou