



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENY POZEMKŮ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH V OKRESE ŠUMPERK

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF PLANNING ON LAND PRICES IN SELECTED
LOCATIONS IN THE DISTRICT OF ŠUMPERK

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JAN ŠREJMA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARIE RUBEROVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jan Šrejma

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

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

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

Posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků ve vybraných lokalitách v okrese Šumperk

v anglickém jazyce:

Assessment of the impact of planning on land prices in selected locations in the district of Šumperk

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vybrat vhodné lokality v okrese Šumperk, u kterých bude simulovat, že se nacházejí jednak v plochách nestavebních a jednak v plochách určených k zastavění v různých (vybraných) stupních územního plánování. Student v jednotlivých krocích určí ceny vybraných pozemků dle oceňovacích předpisů a ceny obvyklé. Na základě získaných výsledků student zhodnotí, jaký je rozdíl mezi vybranými stupni územního plánování, jak tyto ovlivní zjištěné i obvyklé ceny pozemků a čím je způsoben rozdíl mezi jednotlivými cenami.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je na základě provedené případové studie vyhodnotit ve vybraných lokalitách v okrese Šumperk vliv územního plánování na zjištěné a obvyklé ceny pozemků.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 20.10.2014

L.S.

ABSTRAKT

Předmětem této diplomové práce je posouzení vlivu územního plánování na zjištěnou a obvyklou cenu ve dvou lokalitách v rámci území okresu Šumperk. V každé z těchto lokalit je zvolený pozemek oceňovaný dle stupňů územního plánování jako zemědělský pozemek, pozemek určený územním plánováním k zastavění a v poslední fázi jako stavební pozemek. v jednotlivých krocích jsou ke každému pozemku určeny ceny zjištěné na základě platných oceňovacích předpisů a dále ceny obvyklé. Výsledná analýza výsledků slouží ke zhodnocení rozdílu cen jednotlivých pozemků a dále pro zhodnocení vlivu stupně územního plánování na cenu daných lokalit.

ABSTRAKT

The aim of this master's thesis is to assess the impact of land-use planning at the book value and market value in two locations in the district Šumperk. In each of these locations is selected land appreciated in all grades of spatial planning as an agricultural land, land designated for building spatial planning and in the final stage as building land. In each step are determined for each land price determined on the basis of valuation regulations and the market value. The analysis results are used to evaluate the difference in the prices of particular plots and to evaluate the effect of spatial planning on prices of stated localities.

KLÍČOVÁ SLOVA

Územní plánování, územní plán, cena zjištěná, cena obvyklá, zemědělský pozemek, stavební pozemek.

KEYWORDS

Spatial planning, spatial plan, book value, market value, agricultural land, residential land.

BIBLOGRAFICKÁ CITACE VŠKP DLE ČSN ISO 690

ŠREJMA, J. *Posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků ve vybraných lokalitách v okrese Šumperk*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 81 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji paní Ing. et Ing. Marii Ruberové za její odborné vedení, trpělivost, ochotu a za čas, který mi věnovala při konzultacích diplomové práce. Druhý dík patří panu Mgr. Jaroslavu Šrejmovi za jazykovou a stylovou korekturu.

Bc. Jan Šrejma

OBSAH

ÚVOD	10
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA	11
1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	11
1.1.1 KATASTRÁLNÍ ZÁKON	11
1.1.2 STAVEBNÍ ZÁKON	11
1.1.3 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	12
1.1.4 ZÁKON O CENÁCH	13
1.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	13
1.2.1 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	14
1.2.2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	15
1.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	16
1.3.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU POZEMKU	16
1.3.2 METODIKA OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	17
1.3.2.1 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	18
1.3.2.2 URČENÍ CENY OBVYKLÉ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ	22
2 PŘÍPADOVÁ STUDIE	24
2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY	24
2.1.1 OKRES ŠUMPERK	24
2.1.2 ČÁST OBCE VESELÍ	26
2.1.3 MĚSTO ZÁBŘEH	26
2.2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ	28
2.3 IDENTIFIKACE POSUZOVANÝCH POZEMKŮ	29
2.3.1 POZEMEK Č. 1 –P.Č. 227/2, K.Ú. VESELÍ U MOHELNICE	29
2.3.2 POZEMEK Č. 2 –P.Č. 4934/180, K.Ú. ZÁBŘEH NA MORAVĚ	30
2.4 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY	31
2.4.1 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ U ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	31
2.4.2 URČENÍ CENY OBVYKLÉ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ	31
DÍLČÍ REKAPITULACE	40
2.5 POZEMKY URČENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ	41
2.5.1 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMKŮ URČENÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ	41
2.5.2 OCENĚNÍ POZEMKŮ URČENÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ OBVYKLOU POROVNÁVACÍ METODOU	41
DÍLČÍ REKAPITULACE	50
2.6 STAVEBNÍ POZEMKY	51
2.6.1 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ STAVEBNÍCH POZEMKŮ	51
2.6.2 OCENĚNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ OBVYKLOU POROVNÁVACÍ METODOU	52
DÍLČÍ REKAPITULACE	57
2.7 ANALÝZA ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ	65
2.7.1 POROVNÁNÍ CEN DLE JEDNOTLIVÝCH STUPŇŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	65
2.7.2 SOUHRNNÉ CENOVÉ POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ	68
ZÁVĚR	69

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	72
PŘÍLOHY	73
A. VÝŘEZY KATASTRÁLNÍ MAPY S OCEŇOVANÝMI PARCELAMI	73
B. POZEMEK Č. 1 – INFORMACE Z KN	74
C. POZEMEK Č. 2 – INFORMACE Z KN	75
D. VÝŘEZY ÚP S JEDNOTLIVÝMI OCEŇOVANÝMI PARCELAMI	76
E. GRUBBSŮV TEST – PRODEJ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	79
F. GRUBBSŮV TEST – PRODEJ POZEMKŮ URČENÝCH ÚP K ZASTAVĚNÍ	80
G. GRUBBSŮV TEST – PRODEJ STAVEBNÍCH POZEMKŮ	81

ÚVOD

Územní plánování je soubor činností, jejichž důsledky se týkají každého člověka. Všechny úkony spojené s jeho realizací a následnou aplikací musí vycházet z předpokladu, že je nutné hledat soulad mezi zájmy obyvatelstva a životním prostředím. Tento směr musí vycházet ze zásad trvale udržitelného rozvoje tak, aby vyhověl potřebám současných generací a zároveň zachoval životní prostředí pro budoucí generace ve stejné nebo lepší kvalitě. Je zapotřebí, aby lidé mající zájmy na změně ve využití území ke své potřebě měli dostatečné znalosti právních předpisů, kterými se musí řídit a aby kontrolní orgány k tomu určené dostatečně a v rámci svých kompetencí řídily a kontrolovaly územní a stavební změny.

Cílem diplomové práce je posouzení vlivu územního plánování na ceny pozemků v okrese Šumperk. Práci lze rozdělit na dvě části. První část se zabývá teoretickými východisky, zpracovanými na základě odborné literatury a platných právních předpisů. Znalost těchto základů, zejména metodiky oceňování pozemků, je zásadní pro zpracování případové studie, jež je obsahem praktické části diplomové práce.

Druhá část práce je založena na výběru dvou pozemků v různorodých lokalitách okresu Šumperk, které se následně ocení cenou zjištěnou a cenou obvyklou. K ocenění dochází postupně ve 3 stupních územního plánování. Samotnému ocenění předchází přesný popis zvolených lokalit. Následně je simulováno, že se jednotlivé pozemky řadí do pozemků zemědělských, pozemků určených ÚP k zastavění a stavebních pozemků. Ocenění spočívá nejdříve k určení zjištěné ceny dle cenových předpisů a následně určení obvyklé ceny metodou přímého porovnání oceňovaného pozemku s databází pozemků pomocí koeficientů odlišnosti. Tomu předchází vytvoření databáze pozemků, jež jsou zejména svojí lokalitou a stupněm ÚP podobné oceňovaným pozemkům.

Závěrečná část je věnována rekapitulaci a následnému vyhodnocení zjištěných dat. Získané výstupy jsou prezentovány pomocí tabulek a grafů a opatřeny komentáři demonstrujícími splnění cíle práce.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 Vymezení základních pojmů

Úvodem do tématu oceňování pozemků je zapotřebí uvést definice základních pojmů dle platné současné legislativy. Porozuměním základním pojmům jako jsou zemědělský pozemek, stavební pozemek, cena obvyklá a cena zjištěná, získáme teoretický základ pro pochopení této problematiky. Následující kapitoly jsou členěny dle citovaných zdrojů. Některé pojmy jsou popsány různými definicemi a je zapotřebí mezi nimi přesně odlišit rozdíly.

1.1.1 Katastrální zákon

Katastr nemovitostí České republiky

„Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ [15, § 1]

Katastr je dále zdrojem informací, které slouží mj. pro rozvoj území a k oceňování nemovitostí. Evidují se v něm zejména pozemky v podobě parcel, u nichž se eviduje jejich druh, číslo a výměra parcely a také údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí.

Pozemek

Pozemkem se dle katastrálního zákona označuje „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [15, § 2]

Parcela

Bližší optikou se tento zákon dívá na pojem parcela, již definuje jako „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním čísle.“ [15, § 2]

1.1.2 Stavební zákon

Stavební pozemek

„V tomto zákoně se rozumí stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,“ [16, § 2]

Zastavěný stavební pozemek

„pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,“ [16, § 2]

Zastavěné území

„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")“ [16, § 2]

Nezastavitelný pozemek

„pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha“ [16, § 2]

Nezastavěné území

„pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy“ [16, § 2]

Plocha

„část území 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“ [16, § 2]

Zastavitelná plocha

„plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje“ [16, § 2]

1.1.3 Zákon o oceňování majetku

Obvyklá cena

„cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [17, § 2]

Stavební pozemky

Jako stavební pozemky označuje zákon o oceňování majetku tyto pozemky:

Nezastavěné pozemky

„1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

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

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,“ [17, § 9]

Zastavěné pozemky

„1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny“ [17, § 9]

Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Cenová mapa stavebních pozemků

„Cenová mapa stavebních pozemků 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.“ [17, § 10]

1.1.4 Zákon o cenách

Cena

„Cena je peněžní částka

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

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [19, § 1]

Obvyklá cena

„cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.“ [19, § 2]

1.2 Územní plánování

Se vznikem prvních stálých sídel v krajině jsou spojeny počátky přemýšlení o vhodném prostorovém uspořádání území. O cílených plánech a počátcích urbanismu můžeme mluvit již od raného starověku. Územní plánování je v mnoha ohledech specifické oproti jiným oborům lidské činnosti. Ve větší či menší míře se tyto zásady dotýkají všech lidí různých zájmových skupin, např. vlastníků nemovitostí, podnikatelů, ale i všech ostatních lidí pobývajících v daném území. Druhým specifikem je komplexnost procesů v územním plánování vycházející z nejrůznějších odvětví lidského poznání.

Maier [2004, s. 79 – 80] uvádí základní hodnoty sledované územním plánováním.

Jsou jimi:

- ochrana přírodních zdrojů, zajištění kvalitního fyzického prostředí,
- prosperita, dostatek rozvojových investic,
- sociální spravedlnost,
- ochrana vlastnických práv,
- demokracie, účast občanů,
- zákonnost,
- specifická a individualita.

1.2.1 Cíle a úkoly územního plánování

Celá oblast územního plánování by se měla držet jednoho kompromisního směru s odlišnostmi dle jednotlivých lokalit a v zásadě směřovat ke stejnému cíli. Základní cíl územního plánování uvádí stavební zákon následovně:

„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ [16, § 18]

K dalším důležitým cílům územního plánování stavební zákon v § 18 dále řadí:

- zajišťování předpokladů pro udržitelný rozvoj území prostřednictvím soustavného komplexního řešení účelného využití území,
- rozvoj území v souladu s veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území za účelem společenského a hospodářského rozvoje,
- ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- určování podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území,
- zajišťování ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků,

Hlavními úkoly územního plánování je dle stavebního zákona zejména zjišťování a posuzování stavu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Toho lze dosáhnout pouze stanovením koncepce rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky konkrétních území. Orgány územního plánování spolu s ostatními subjekty zabývajícími se touto problematikou prověřují a posuzují potřebu změn v území s ohledem na veřejný zájem, přínosy těchto změn a rizika s nimi spojená v souladu s ochranou veřejného zdraví a životního prostředí. Prostředkem k zajištění vhodné koncepce územního plánování je vytváření nástrojů územního plánování.

„Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.“ [16, § 19]

1.2.2 Územně plánovací dokumentace

Česká legislativa, tj. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v aktuálním znění rozděluje územně plánovací dokumentaci dle rozsahu působení na:

„1. zásady územního rozvoje

2. územní plán

3. regulační plán“ [16, § 19]

Zásady územního rozvoje lze zjednodušeně označit jako územní plán velkého rozsahu.

„Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.“ [16, § 36]

Územní vymezení působnosti této územně plánovací dokumentace jsou jednotlivé kraje. Vydávány jsou formou opatření obecné povahy podle správního řádu dle prováděcího právního předpisu a jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Územní plán pořizovaný pro obce, hlavní město Prahu a vojenské újezdy je veřejností využíván nejčastěji pro své konkrétní řešení koncepce územního rozvoje v řešené lokalitě.

„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (...), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (...), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“ [16, § 43]

Vymezení působnosti územního plánu jsou jednotlivé obce. Vydávány jsou formou opatření obecné povahy podle správního řádu dle prováděcího právního předpisu a jsou závazné pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

Regulační plán je nejpodrobnější územně plánovací dokumentace. V obcích je vydáván jejich zastupitelstvem formou opatření obecné povahy podle správního řádu dle prováděcího právního předpisu a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi.

„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. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“ [16, § 61]

1.3 Oceňování pozemků

Pozemky mají na rozdíl od většiny obchodovatelných komodit jednu podstatnou zvláštnost. Tou je jejich omezená rozloha na daném území. Pozemky nelze rozšiřovat či vyrábět, mají konečnou rozlohu a jejich cena závisí především na poloze a možném využití.

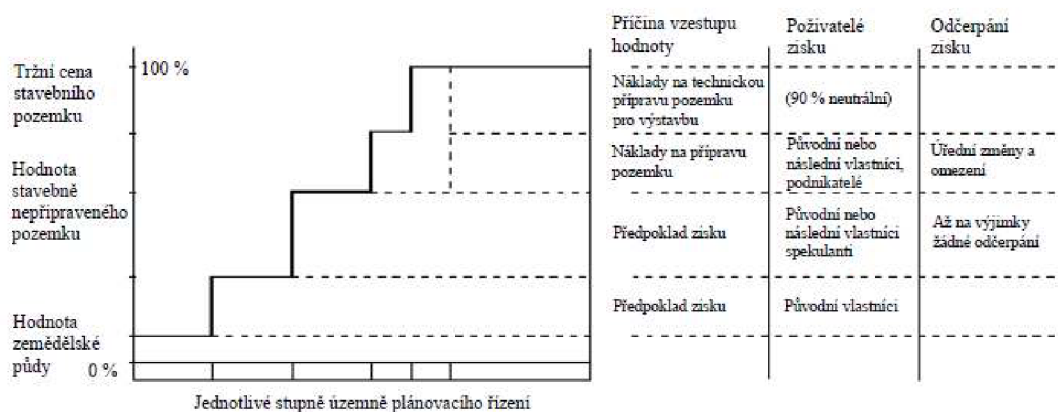
Seják (1999) pohlíží na problém půdy a pozemků následovně:

„V ekonomii je půda chápána jako jeden ze tří základních výrobních faktorů společně s prací a kapitálem. Půda tedy obsahuje všechny podstatné prvky bohatství národa. Přitom:

- *každý pozemek je unikátní svou polohou a skladbou,*
- *půda je nemovitá,*
- *půda je trvanlivá,*
- *nabídka půdy je omezená, tj. konečná,*
- *půda je pro lidstvo užitečná.“ [3, s. 38]*

Dalším specifickým většiny pozemků oproti ostatním komoditám je jejich životnost. Ta je prakticky neomezená a cenu tak neovlivňuje faktor opotřebení. To samozřejmě neplatí např. pro lomy či pískovny, kde je životnost pozemků konečná v případě plánované těžby.

Cena pozemků je odvislá od jeho předpokládaného využití. Příslušnost pozemku k určitému stupni územního plánování je primárním podkladem pro jeho ocenění. O pozemcích, kde je do budoucna předpoklad výstavby lze obecně říci, že se jejich cena bude postupně zvyšovat na základě blížící se realizace stavby na daném pozemku.



Obr. 1.1 Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN [1]

1.3.1 Faktory ovlivňující cenu pozemku

Jednou z metod pro určení obvyklé ceny pozemku je indexová porovnávací metoda, jejíž podstatou je úprava požadovaných cen pomocí indexů, které jsou odrazem objektivních, do jisté míry kvantifikovatelných znaků ovlivňujících cenu pozemku. Je důležité připomenout, že se ke zvláštní oblíbenosti vlastnictví věci, v oceňování obecně, nepřihlíží.

Při samotném ocenění (stavebního) pozemku je třeba přihlížet k celé řadě činitelů:

- velikost a význam obce,

- stupeň územního plánování obce,
- umístění pozemku v rámci obce, kvalita životního prostředí,
- dostupné přípojky inženýrských sítí, celková stavební připravenost nezastavěných pozemků,
- přístupnost na pozemek, parkovací možnosti, doprava v okolí pozemku a v obci,
- velikost a tvar pozemku,
- omezení regulačního plánu na výstavbu,
- geologické podmínky (svažitost a terénní poměry pozemku, orientace ke světovým stranám),
- ekologické zátěže, ochranná pásma,
- u zemědělských pozemků kvalita půdy dle BPEJ.

Prvořadý vliv na cenu pozemku má ovšem pohled ekonomický. Vychází z aktuální situace trhu s nemovitostmi. V systému oceňování je tento faktor zahrnut v cenách vytvořené databáze srovnávacích pozemků. Vliv na poptávku po pozemcích ovlivňuje životní úroveň, výše výdělků a z toho plynoucí kupní síla obyvatel, hospodářský a politický vývoj, inflace a také vývoj úrokových sazeb. To vše má značný vliv na okamžitou kupní sílu obyvatelstva. Jsou-li prognózy o vývoji ekonomiky v dané lokalitě přívětivé, odrazí se tato skutečnost také v cenách nemovitostí.

1.3.2 Metodika oceňování pozemků

Za neoptimálnější metodu, zahrnující budoucí užitky z vlastnictví pozemku, se považuje výnosové ocenění. U zemědělského pozemku by se jednalo o pronájem půdy pro hospodaření, u stavebního pozemku by výnos plynul z pronájmu parcely vlastníkovu stavby na ní postavené. K využití výnosové metody však chybí dostatek podkladů. U stavebních pozemků by byl výnos zásadně odvislý na poloze, velikosti a druhu stavby, u nezastavěných stavebních pozemků potom na nejlukrativnější možnosti pozemek zastavět dle místních regulativ. Existují také pozemky, u nichž nelze výnosovou metodu použít, jedná se např. o okrasné sady či parky, u nichž by byl výnos záporný s ohledem na nutné náklady na jejich údržbu a nepeněžního užitku z nich.

Vzhledem k těmto skutečnostem bylo nutné vytvořit vhodnější metody, které je možné aplikovat na většinu oceňovaných pozemků. Tyto metody různými způsoby určují buď cenu zjištěnou pro potřeby úřadů, nebo cenu obvyklou, která hodnotu pozemku co nejpřesněji odhaduje.

Mezi tyto metody patří:

- a) metoda oceňování pozemků na základě cenových předpisů (cena zjištěná),
- b) metoda třídy polohy (Naegeliho metoda a její aplikace),
- c) Sammetova metoda,
- d) indexová porovnávací metoda

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ [17, § 9]

Praktická část této diplomové práce používá metodiku stanovení ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů a stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání. Proto je těmto dvěma metodám věnováno více prostoru v části teoretické.

1.3.2.1 Určení ceny zjištěné

Cena zjištěná (někdy nepřesně označovaná jako cena administrativní či úřední) se stanoví dle metodiky upravené zákonem č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku) a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. (oceňovací vyhláška).

Pozemky oceněné v cenové mapě stavebních pozemků

Je-li stanovena cenová mapa pro obec, v níž se pozemek nachází, musí se dle § 10 zákona o oceňování majetku uvedená cena vždy použít pro stanovení zjištěné ceny. Cenová mapa zahrnuje grafickou a textovou část. Grafická část znázorňuje mapu obce se zobrazením stavebních pozemků, jejich identifikační a informační údaje a stanovuje buď jednotlivě, nebo po vymezených celcích těmto stavebním pozemkům ceny. V textové části se mj. uvádí analýza trhu s nemovitostmi v daném územním celku a možnosti dalšího rozvoje.

Ocenění stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě

Není-li stavební pozemek uveden v cenové mapě, provede se jeho ocenění dle § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.

Stanovení základní ceny stavebního pozemku (ZC)

„Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce“ [18, § 3]

Vyjmenovanými obcemi v tabulce č.1 přílohy č.2 jsou ve stručnosti okresní a krajská města a Hlavní město Praha. Některá města jsou dále členěna do několika oblastí s různými základními cenami. Pokud se v tomto seznamu daná obec nenachází, použije se dle bodu b) základní cena příslušného okresu, která se dále upraví koeficienty O₁ až O₆ dle tabulky č.2 přílohy č.2 oceňovací vyhlášky.

O₁ je koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází

O₂ je koeficient hospodářsko-správního významu obce

O₃ je koeficient polohy obce

O₄ je koeficient technické infrastruktury v obci

O₅ je koeficient dopravní obslužnosti obce

O₆ je koeficient občanské vybavenosti obce

Stanovení základní ceny upravené stavebního pozemku (ZCU)

„Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P \text{ [18, § 4]}$$

I_T je **index trhu** stanovený pomocí hodnot kvalitativního pásma uvedených v tabulce č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky

P_1 = Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi

P_2 = Vlastnické vztahy

P_3 = Změny v okolí

P_4 = Vliv právních vztahů na prodejnost

P_5 = Ostatní neuvedené vlivy

P_6 = Povodňové riziko

I_o je **index omezujících vlivů** pozemku, který se určí pomocí hodnot kvalitativního pásma uvedených v tabulce č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky

P_1 = Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

P_2 = Svažítost pozemku a expozice

P_3 = Ztížené základové podmínky

P_4 = Chráněná území a ochranná pásma

P_5 = Omezení užívání pozemku

P_6 = Ostatní neuvedené vlivy

I_p je **index polohy** dle hodnot kvalitativního pásma uvedených v tabulce č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky

P_1 = Druh a účel užití stavby

P_2 = Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

P_3 = Poloha pozemku v obci

P_4 = Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci

P_5 = Občanská vybavenost v okolí pozemku

P_6 = Dopravní dostupnost k pozemku

P_7 = Osobní hromadná doprava

P_8 = Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití

P_9 = Obyvatelstvo

P_{10} = Nezaměstnanost

P_{11} = Vlivy ostatní neuvedené

Takto stanovená cena pozemku (ZCU) je cenou zjištěnou stavebních pozemků, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemků určených orgány územního plánování k zastavění skládkou nebo jsou jako skládka užívány. Tato metoda se také použije u pozemků, které jsou jako zastavěná plocha a nádvoří již užívány a také u pozemků, které jsou s takto užívanými plochami v jednotném funkčním celku. Zjednodušeně lze říci, že je to zjištěná cena stavebních pozemků, na nichž již stavba stojí. V opačném případě se stanoví ZCU nezastavěného pozemku. ZCU stavebních pozemků činí dle § 4 odst. 7 nejméně 30 Kč za m².

Ocenění nezastavěného pozemku

„Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80.“ [18, § 4]

Pozemky, u nichž se v praktické části simuluje, že jde o stavební pozemky, jsou dle oceňovací vyhlášky oceněné jako 80% ceny pozemků, na nichž v budoucnu bude stát stavba.

Ocenění pozemku zahrnutém v ÚP nebo RP do ploch určených k zastavění

„Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ale je zahrnut do platného ÚP nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem, je cena určená podle § 4 odst. 1, vynásobená koeficientem 0,30. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².“ [18, § 9]

Pozemky, u nichž se v praktické části simuluje, že jde o pozemky určené ÚP k zastavění, jsou dle oceňovací vyhlášky oceněné jako 30% ceny pozemků, na nichž v budoucnu bude stát stavba.

Ocenění zemědělského pozemku

„Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.“ [17, § 11]

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (dále BPEJ) je v ČR vyjádřena pětimístným kódem, zahrnujícím hlavní charakteristiky zemědělského pozemku, které mají vliv na produkční schopnost půdy a její ekonomické ohodnocení. První číslice vyjadřuje klimatický region (0 – 9), druhá a třetí číslice příslušnost k hlavní půdní jednotce (01 – 78), čtvrtá číslice udává svažitost a expozici ke světovým stranám (0 – 9) a pátá číslice se vztahuje k hloubce a skeletovitosti půdního profilu (0 – 9). [1]

Každému číslu tohoto pětimístného kódu je v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky přiřazena cena za m². Cena zemědělského pozemku se potom určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené dle přílohy č. 5 této vyhlášky v Kč za m². Tato úprava může zvýšit cenu zemědělského pozemku u obcí s počtem obyvatel nad 2 tis. o 20 – 50 %. Snížení ceny pozemku dle této přílohy například nastává, pokud jsou vzdálené více než 2 km od souvisle zastavěné části obce, nebo jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo, nebo pokud bezprostředně sousedí s lesním porostem, který odčerpává vodu a živiny z okolí.

Mají-li části jednoho pozemku různé BPEJ, ocení se tyto části samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

„Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65.“ [18, § 6]

Pokud se tedy na pozemku nehopodaří více než 6 let a má-li trvalý porost na tomto nelesním pozemku, který je starší než 5 let, charakter lesního porostu, provede se ocenění stavebního pozemku dle § 3 až 5 oceňovací vyhlášky. Následně se provede úprava dle § 9 odst. 4 vynásobením koeficientem 0,30. Následně se provede poslední úprava vynásobením koeficientem 0,65.

Upravená cena zemědělského pozemku činí dle oceňovací vyhlášky nejméně 1 Kč za m².

1.3.2.2 Určení ceny obvyklé metodou přímého porovnání

Cena obvyklá je v tomto případě statisticky nejpravděpodobnější cena, za kterou by byl pozemek prodán na volném trhu s nemovitostmi ke dni ocenění. Podstatou této metody je porovnání oceňovaného pozemku s databází cen pozemků o přibližně stejné jakosti. Je tedy nezbytné, aby měl oceňovatel dostatečný přehled o trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. V ČR není trh dostatečně rozvinutý, proto je nezbytné, aby si sám oceňovatel průběžně tvořil databázi koupí a prodejů na úrovni svého regionu. Takto vytvořená databáze cen se dále upraví pomocí koeficientů odlišnosti. Statistickými metodami lze určit pravděpodobný rozsah, ve kterém se nachází tržní hodnota pozemku, případně cena obvyklá.

Prvním krokem je, stejně jako u kteréhokoli jiného ocenění, identifikace oceňovaného pozemku a pořízení informací o jeho skutečném stavu. Následuje výběr vhodných prvků pro vytvoření databáze. V ideálním případě se bude jednat o uskutečněné prodeje pozemků v dané obci a ve stejném stupni územního plánování. Obvykle však není možné získat dostatečné množství údajů o skutečných cenách při prodejkách, proto se obracíme k využití informací z inzercí realitních kanceláří či k nabídkám přímo od majitelů nemovitostí. Zejména u nabídek RK je nabízená cena vyšší o provizi. Proto je třeba ceny upravit koeficientem na pramen ceny. Pouze při uskutečněných prodejkách není třeba cenu pozemku upravovat. Požadavek na stejnou lokalitu vybraných pozemků je v ČR také problematický. Dostatek prodejů či k prodeji nabízených pozemků v jedné obci lze pouze v případě krajských měst, v ostatních případech je lokalitu nutno rozšířit na nejbližší obce obdobné velikosti a významu.

Po vytvoření databáze je vhodné ověřit, zda se v souboru hodnot nevyskytují extrémní hodnoty, které by negativně ovlivnily ocenění. Vhodnou statistickou metodou je **Grubbsův test**.

„Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru.“ [1]

Nejprve je zapotřebí soubor hodnot seřadit podle velikosti. Tím získáme maximální a minimální hodnotu. Následuje výpočet hodnot testového kritéria T_1 a T_n , které jsou vyjádřeny vzorci:

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

kde \bar{x} je aritmetický průměr souboru hodnot,

s je výběrová směrodatná odchylka,

T_1 je spodní hranice testovacího kritéria,

T_n je horní hranice testovacího kritéria,

x_n je nejvyšší hodnota testovaného souboru

x_1 je nejnižší hodnota testovaného souboru.

Vypočtené hodnoty testového kritéria porovnáme s kritickými hodnotami podle počtu prvků souboru dle následující tabulky:

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

Tab. 1.1 Tabulka kritických hodnot Grubbsova testu

Jestli je některá z hodnot T_1 nebo T_n vyšší než odpovídající kritická hodnota, vyloučí se jedna z extrémních hodnot. Je-li $T_1 \geq T_{1\alpha}$, vyloučí se x_1 , jeli $T_n > T_{n\alpha}$, vyloučí se x_n . Test opakujeme až do stavu, kdy jsou obě kritické hodnoty menší. Potom je soubor použitelný se všemi zbylými hodnotami a lze provést porovnání prvků databáze.

Posledním bodem ocenění je přímé porovnání mezi srovnávanými pozemky a oceňovanou nemovitostí na základě několika kritérií. Jednotlivá kritéria jsou volena na základě konkrétního druhu pozemku dle úvahy oceňovatele. Společná kritéria pro všechny pozemky mohou být lokalita, přístup na pozemek, svažitost terénu, velikost či tvar pozemku. U zemědělských pozemků bude zohledněna kvalita půdy nebo zemědělské využití (pole či pastvina). U stavebních pozemků se bude přihlížet navíc ke stavební připravenosti (inženýrské sítě), dopravnímu přístupu nebo také možnosti parkování na pozemku.

2 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Cílem práce je zhodnotit vliv územního plánování ve dvou vybraných lokalitách v okrese Šumperk. Pro přehlednost je tato případová studie členěna do oddílů dle stupňů územního plánování. První částí práce je ocenění vybraných pozemků jako orná půda v nestavebních plochách. Druhým stupněm je simulovat skutečnost, že jsou tyto pozemky určeny územně plánovací dokumentací k zastavění. Ve třetí části případové studie jsou tyto pozemky oceněny jako pozemky stavební, čili pozemky, pro které bylo vydáno územní rozhodnutí.

Cena všech pozemků je v rámci jednotlivých částí studie stanovena cenou zjištěnou dle platných oceňovacích předpisů a následně také cenou obvyklou pomocí multikriteriální metody přímého porovnání.

Pro přímé porovnání jsou do databáze vybrány pozemky nabízené realitními kanceláři na svých inzertních serverech, které jsou podobné oceňovaným pozemkům a zásadně se od nich neliší. Do databáze jsou zahrnuty pouze pozemky, které jsou dohledatelné ve veřejně přístupné databázi katastru nemovitostí. Je tak možné ověřit, zda jsou inzerované údaje správné a zjistit další případné charakteristiky, jako jsou např. věcná břemena, která ovlivňují požadovanou cenu v inzerci.

Inzerované ceny, které jsou zařazeny do databází pozemků, jsou ověřeny pro použití pomocí Grubbsova testu. Tak jsou vyloučeny ty ceny pozemků, které by mohli zkreslit výsledné ceny získané na základě porovnání.

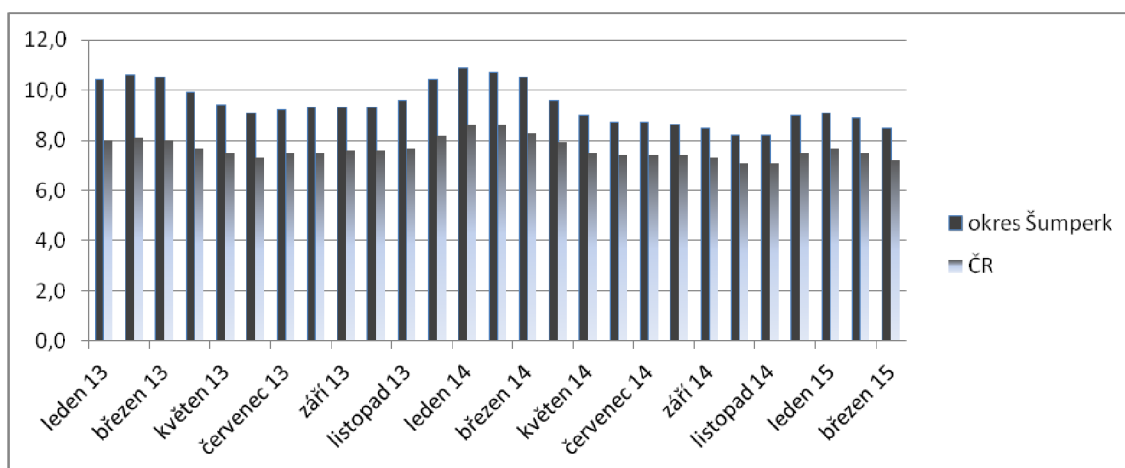
2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

2.1.1 Okres Šumperk

Tento správní celek leží v severní části Olomouckého kraje. Po okresu Olomouc je rozlohou 1 313 km² [8] druhým největším okresem v tomto kraji. Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí 2014 je 122 735 [8]. Okres Šumperk je tvořen 78 obcemi, z toho 8 městy (třemi obvody obcí s rozšířenou působností: Šumperk, Zábřeh a Mohelnice).

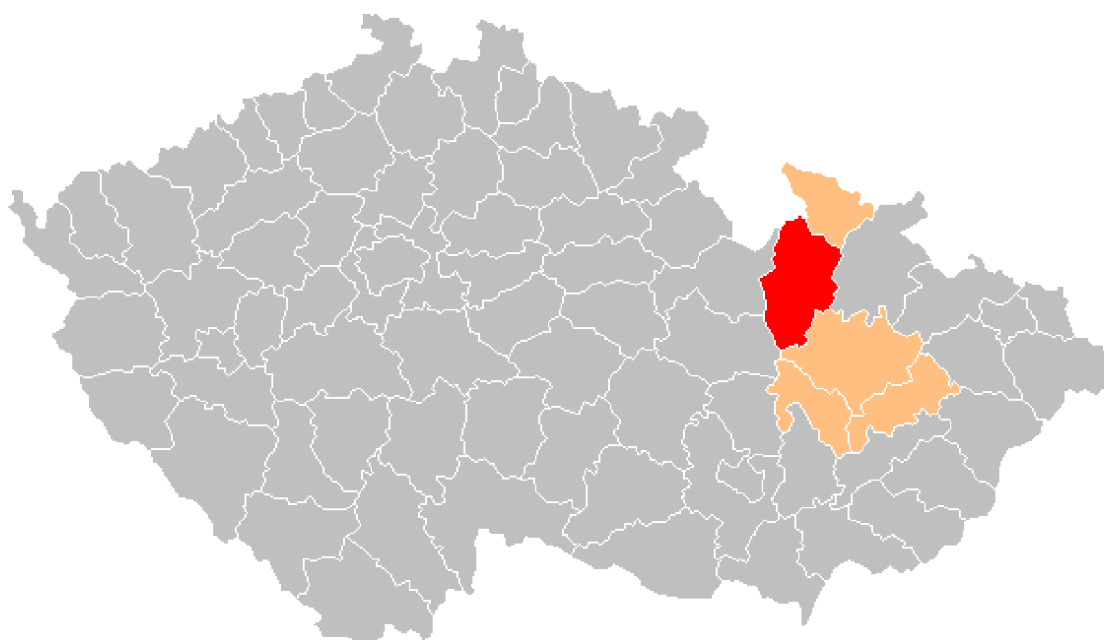
Z hlediska dopravní přístupnosti je okres Šumperk výhodně položen na křižovatkách silničních i železničních tras celorepublikového významu. Jedná se zejména o dálnici R35 z Mohelnice do Olomouce, na kterou navazují silnice 1. třídy do Zábřehu a Šumperku, které jsou již z velké části vedeny mimo obce. Významný je také železniční uzel Zábřeh na Moravě, který leží na páteřní trati mezi Prahou a Ostravou.

Míra nezaměstnanosti se v této severní části Olomouckého kraje v posledních 2 letech pohybuje v průměru o 1,5 až 2 procentní body nad celonárodním průměrem, avšak jsou zde významné rozdíly mezi jednotlivými městy okresu.



Tab. 2.1 Srovnání úrovně nezaměstnanosti v okrese Šumperk a v celé ČR [9]

Šumperk spolu s druhým největším městem Zábřehem jsou z hlediska nezaměstnanosti na obdobné úrovni (březen 2014 cca 10,5 %, březen 2015 cca 8,6 %)[9], zatímco město Mohelnice je v tomto ohledu na lepší pozici (březen 2014 8,6 %, březen 2015 6,7 %)[9]. Je to způsobeno dvěma významnými zaměstnavateli, a to firmami Siemens Elektromotory s.r.o. a Hella Auto-technik Nova a.s., které sídlí ve městě Mohelnice a zaměstnávají dohromady okolo 3 tisíc zaměstnanců v širokém spektru úrovně kvalifikace. Naopak např. ve městě Hanušovice a v horských oblastech okresu je nezaměstnanost na vysoké úrovni (březen 2014 14,1 %, březen 2015 12,8 %)[9], srovnatelné s některými oblastmi severních Čech. Díky poloze některých obcí blízko zimních středisek je ale tento negativní vliv nezaměstnanosti kompenzován stále se rozvíjícím cestovním ruchem. Oblast Jeseníků, která z části leží v okrese Šumperk, je významný cíl turistů v zimním i letním období v rámci celé Moravy.



Obř. 2.1 Poloha Šumperského okresu a Olomouckého kraje v ČR [10]

2.1.2 Část obce Veselí

Veselí je malá vesnice patřící do sdružení obcí Pavlov, do kterého administrativně patří 7 sousedících sídel a samota Střítež. Páteřní komunikací obce je silnice 2. třídy spojující město Mohelnice a obec Městečko Trnávka. Občanské vybavení obce tvoří společenský dům a sportovní areál se zázemím pro společenské akce, vše ve vlastnictví obce. Obecní úřad a obchod s potravinami se nachází ve 4 km vzdáleném Pavlově, pošta, škola a ostatní služby v 10 km vzdálené Mohelnici.

V obci Pavlov žilo v roce 2014 dle Malého lexikonu obcí 616 obyvatel [8]. Územní plán [5] z roku 2014 uvádí, že v sídle Veselí žije 69 obyvatel a při využití všech rozvojových ploch by se jejich počet mohl zvýšit až na 90.

Pro nově vzniklé RD jsou v obci k dispozici pouze přípojky NN. Místní část Veselí nemá veřejný vodovod, pouze vlastní zdroj zřízený v 50. letech pro zemědělský závod, na který jsou napojeny některé domy v obci. Existuje projekt veřejného vodovodu, který ale v současné době nemá jasně stanovený termín realizace, proto pro účely ocenění pozemků pro RD není možno uvažovat přípojku vodovodu ke stavební parcele. Kanalizační přípojka ani přípojka plynu nejsou do obce přivedeny.

2.1.3 Město Zábřeh

Obec s rozšířenou působností Zábřeh je po Šumperku druhým největším městem okresu. Rozkládá se na 3 458 hektarech, které zahrnují také přidružené obce Dolní Bušínov, Hněvkov, Pivonín a Václavov. Město Zábřeh je důležitým železničním uzlem na trase Praha – Ostrava. K dispozici má velmi dobré dopravní spojení do okresního, krajského a po železnici i do hlavního města. Je to velmi oblíbené rezidenční sídlo s příjemným prostředím, rozvinutými službami a bohatou okolní přírodou. Ve městě je k dispozici pošta, několik ZŠ a SŠ, kino, několik sportovišť včetně krytého bazénu a fotbalového stadionu. Ve městě Zábřehu žilo v roce 2014 dle Malého lexikonu obcí 13 798 obyvatel [8]. Pro nově vzniklé RD jsou v řešené lokalitě k dispozici přípojky NN, NTL plynu, vodovodní a kanalizační přípojka.

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU ŠUMPERK - STAV K 1.1.2008



Obr. 2.2 Poloha místní části Veselí a města Zábřeh v okrese Šumperk [10]

2.2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Podklady pro ocenění byly získány z veřejně dostupných aktuálních informací z katastru nemovitostí [7], jež jsou obsahem Přílohy B a C. Jedná se především o informace o katastrálním území, čísla parcely, výměře a druhu oceňovaných pozemků. Znázornění polohy oceňovaných parcel v rámci okresu Šumperk uvádí předchozí kapitola. Výřezy příslušných částí katastrální mapy a vyznačení parcel jsou součástí Přílohy A.

Tématem této případové studie je problematika vlivu územního plánování na ceny pozemků, proto byly pro ocenění použity také aktuální územní plány jednotlivých obcí. Výřezy ÚP s legendou a předmětnými pozemky jsou součástí Přílohy D.

Oceňované parcely neleží v katastrálních území měst, pro které je vydána cenová mapa stavebních pozemků.

Metodika oceňování pozemků se řídí příslušnými právními předpisy a související literaturou, která obsahuje teoretická východiska pro tuto práci. Hlavním zdrojem je pak Teorie oceňování nemovitostí [1].

Všechny citované zdroje a aplikované právní předpisy, včetně internetových zdrojů, jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE PAVLOV

Katastrální území Veselí u Mohelnice je v rámci územního plánování řešeno v ÚP obce Pavlov. Zastupitelstvo obce Pavlov schválilo svůj první a aktuálně platný územní plán v roce 2014 prostřednictvím OOP č.01/2014 která nabyla účinnosti 29. 3. 2014.

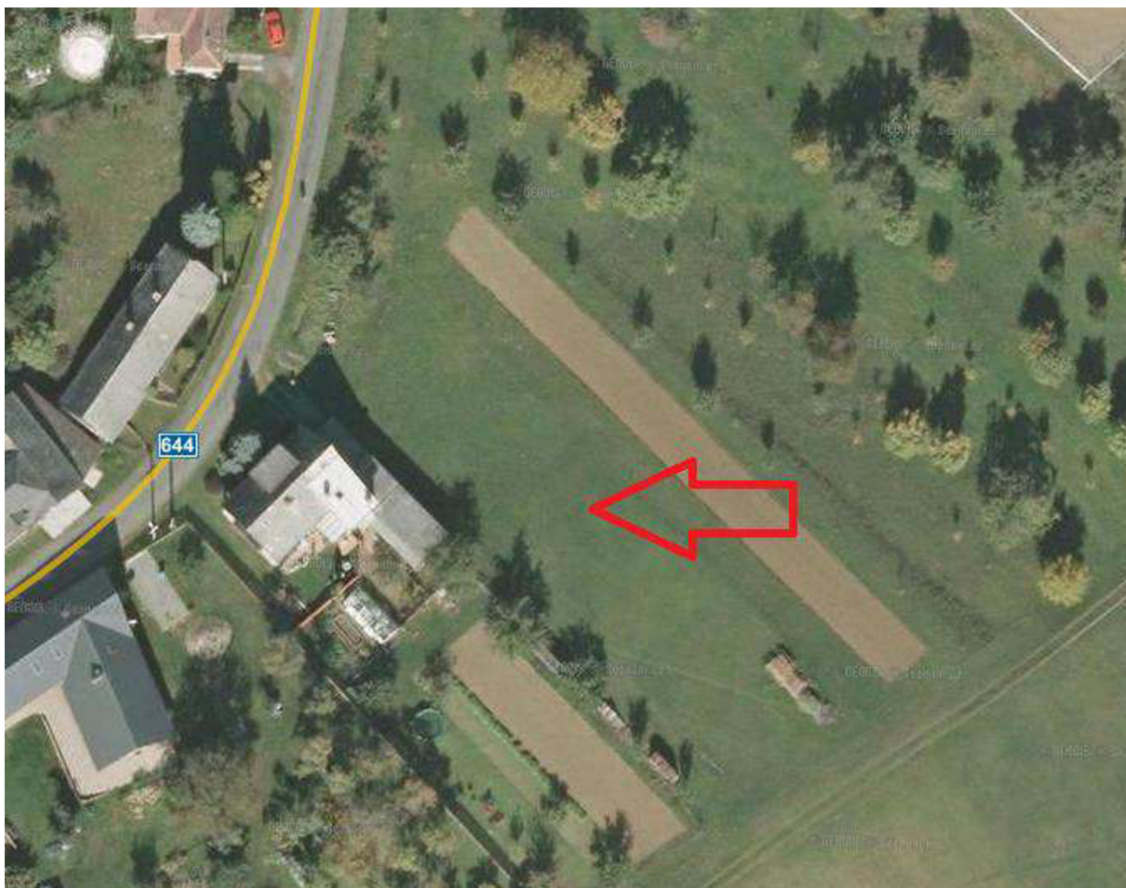
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE MĚSTA ZÁBŘEH

Obec s rozšířenou působností Zábřeh schválila aktuálně platný územní plán v roce 2010 prostřednictvím OOP č. 1/2010., která nabyla účinnosti 24. 5. 2010. Zároveň tak pozbyl platnosti předchozí územní plán z roku 1997.

2.3 IDENTIFIKACE POSUZOVANÝCH POZEMKŮ

Pro ocenění a následné porovnání byly vybrány 2 pozemky v různých lokalitách šumperského okresu. Byly zvoleny stavební parcela v rezidenční oblasti města Zábřeh a pozemek v malé obci Veselí ve vzdálenosti 11 km od Mohelnice, který je v územním plánu zahrnut do ploch pro bydlení.

2.3.1 Pozemek č. 1 –p.č. 227/2, k.ú. Veselí u Mohelnice



Obr. 2.3 Pohled na pozemek p.č. 227/2, k.ú. Veselí u Mohelnice [11]

Pozemek leží v okrajové části obce Veselí se vstupem silnice 2. třídy přes pozemek p. č. 227/8 stejného majitele. Možná zástavba na tomto pozemku by bezprostředně navazovala na stávající zástavbu RD v obci. Jedná se o mírně svažitou parcelu, která je v současné době využívána z části jako trvalý travní porost a z části jako orná půda. Na pozemek nejsou přivedeny inženýrské sítě. V k.ú. Veselí u Mohelnice se nevyskytují záplavová území. Autobusová zastávka je od hranice pozemku vzdálena 300 m po místní komunikaci.

Katastr nemovitostí eviduje tento pozemek jako zemědělský bez žádného omezení vlastnického práva (druh pozemku: trvalý travní porost – viz Příloha B) o výměře 2 773 m². Parcela je v soukromém vlastnictví. Na pozemku jsou stanoveny 2 stupně BPEJ. První části o výměře 30 m² je přiřazena jednotka 51814, druhé části o výměře 2 743 m² je přiřazena jednotka 54068. BPEJ větší části pozemku řadí zemědělskou půdu do V. třídy ochrany dle vyhlášky č. 48/2011

Sb. [14, § 1]. Podle Metodického pokynu odboru lesa a půdy k odnímání půdy ze ZPF dle zákona České národní rady č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96 (dále jen „Metodický pokyn“), jsou do této třídy situovány půdy, které mají velmi nízkou produkční schopnost a lze tedy u těchto půd předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Menší část pozemku se řadí do IV. třídy ochrany [14, § 1] a dle Metodického pokynu se jedná o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, které jsou využitelné pro výstavbu.

Stávající ÚP [5] zahrnuje pozemek do ploch zastavitelných, smíšených obytných.

2.3.2 Pozemek č. 2 –p.č. 4934/180, k.ú. Zábřeh na Moravě



Obr. 2.4 Pohled na pozemek p.č. 4934/180, k.ú. Zábřeh na Moravě [11]

Pozemek leží v okrajové části města Zábřeh v nově vznikající zástavbě RD v oblíbené lokalitě Na Výsluní. Na pozemek je přístup z místní asfaltové komunikace. Možná zástavba na tomto pozemku by bezprostředně navazovala na nově vznikající zástavbu RD v sousedství. Jedná se o mírně svažitou parcelu. Na pozemek jsou přivedeny kompletní inženýrské sítě. Parcela neleží v záplavovém území. Zastávka MHD je od hranice pozemku vzdálena 800 m.

Katastr nemovitostí eviduje tento pozemek jako orná půda (viz Příloha C) o výměře 1 255 m². Parcela je v soukromém vlastnictví. Přiřazená bonitovaná půdně ekologická jednotka je rozdělena na 2 části, první (o výměře 1 217 m²) má číslo 53211, druhá (o výměře 38 m²) má číslo 53251. Obě tyto čísla BPEJ jsou zařazeny do IV. třídy ochrany dle vyhlášky č. 48/2011 Sb. [14, § 1]. Podle Metodického pokynu jsou do této třídy situovány půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, které jsou využitelné pro výstavbu.

Stávající ÚP zahrnuje pozemek do ploch zastavitelných, určených pro bydlení [6].

2.4 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Zvolené parcely jsou v této části případové studie oceňovány jako pozemky zemědělské. Je simulována skutečnost, že se jedná o nestavební pozemky sloužící zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou.

2.4.1 Určení ceny zjištěné u zemědělských pozemků

Základní ceny pozemků jsou určeny dle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. [18] podle údajů o BPEJ evidovaných v katastru nemovitostí. Oba pozemky jsou rozděleny na 2 části o různých BPEJ. Podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky jsou základní ceny upraveny přírážkami. V obci Pavlov, jejíž součástí je k.ú. Veselí u Mohelnice, žije méně než 2 tis. obyvatel, není proto počítáno se žádnou přírážkou. Ve městě Zábřeh žije 13 798 obyvatel, přírážka tak činí 120%.

Parcela č. 1 – p.č. 227/2, k.ú. Veselí u Mohelnice

Určení ceny zjištěné zemědělských pozemků dle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.									
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	BPEJ	ZC [Kč/m ²]	Přírážka [%]	ZCU [Kč/m ²]	min. ZC [Kč/m ²]	Cena pozemku [Kč]
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	30	51814	4,63	0	4,63	1,00	138,90
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	2743	54068	1,20	0	1,20	1,00	3 291,60
Cena celkem za 1 m²									1,24

(zdroj – vlastní)

Parcela č. 2 – p.č. 4934/180, k.ú. Zábřeh na Moravě

Určení ceny zjištěné zemědělských pozemků dle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.									
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	BPEJ	ZC [Kč/m ²]	Přírážka [%]	ZCU [Kč/m ²]	min. ZC [Kč/m ²]	Cena pozemku [Kč]
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	1217	53211	5,75	120	12,65	1,00	15 395,05
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	38	53251	4,62	120	10,16	1,00	386,23
Cena celkem za 1 m²									12,57

(zdroj – vlastní)



2.4.2 Určení ceny obvyklé zemědělských pozemků metodou přímého porovnání

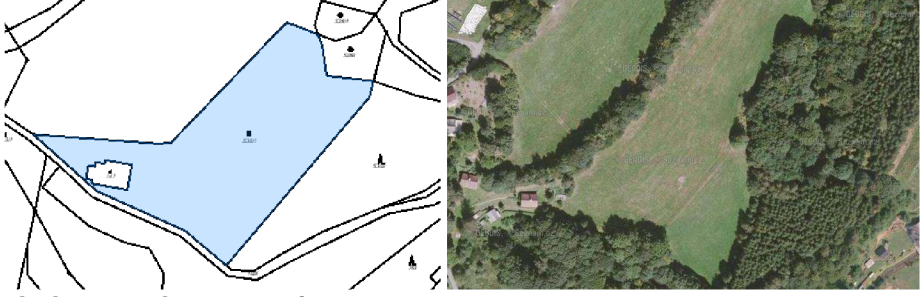
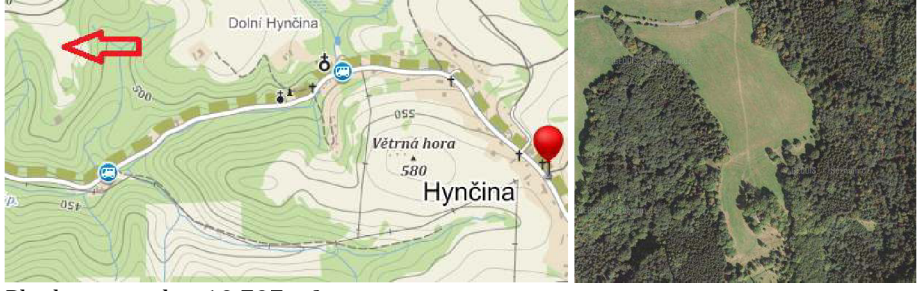
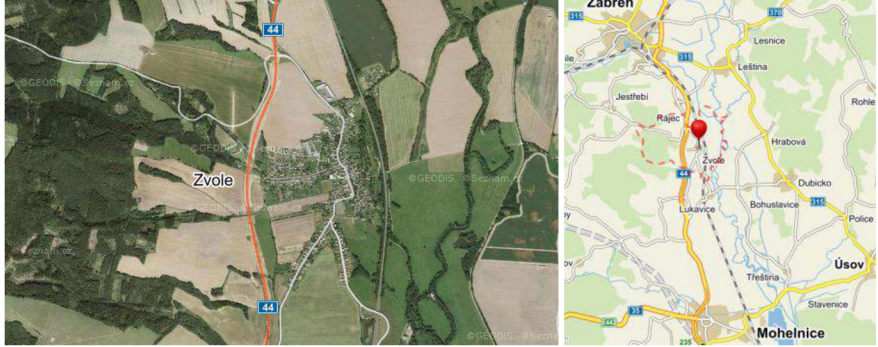
V okrese Šumperk se v současné době nabízejí k prodeji zemědělské pozemky převážně v katastru menších obcí. Pro určení ceny vybraných pozemků byly z inzertních serverů vytvořeny 2 databáze dle lokalit, ve kterých se nacházejí oceňované pozemky. První databáze zahrnuje pozemky v malých obcích v okrese Šumperk a druhá uvádí inzerované pozemky ve městech tohoto okresu. Pokud bylo možné zjistit konkrétní parcelu a její BPEJ, byla pro srovnání použita cena za m² dle BPEJ. Pokud inzerovaný zemědělský pozemek nebylo možné přesně identifikovat, byla použita průměrná cena pro příslušné k.ú. dle vyhl. č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků [13].




Ceny inzerovaných pozemků se metodou přímého porovnání upraví pomocí koeficientů odlišnosti. Nejprve je provedena redukce na pramen ceny koeficientem K_{CR} , který upravuje inzerovanou cenu zejména o provizi RK. Pouze u pozemku, u kterého byla zjištěna obvyklá cena jiným odhadcem, k redukci na pramen ceny nedochází. Další koeficienty K1 až K5 upravují inzerované ceny podle výměr pozemku, jejich možného využití pro zemědělskou výrobu, kvality půdy,


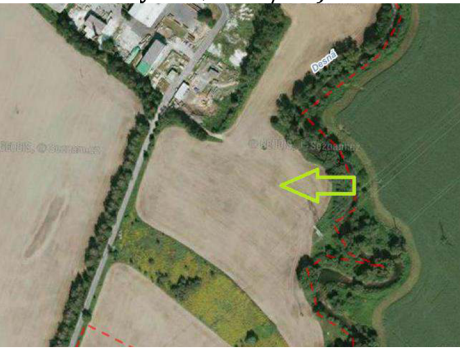
rovinnosti či svažitosti terénu a vzdálenosti od obce. Posledním koeficientem K8 se jsou ceny zemědělských pozemků upraveny dle úvahy oceňovatele.

Databáze inzerovaných zemědělských pozemků v lokalitě č. 1 pro ocenění

Č.	Popis	Cena za m ²
1	<p>Bratrušov Pozemek v obci Bratrušov o celkové výměře 9 148 m². Jedná se o ornou půdu v mírně svažitém terénu, vhodný jako pastvina, k zemědělské činnosti nebo jako zahrádka. IS v dosahu. BPEJ: 72914 (dle BPEJ 4,22 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 9 148 m² Datum aktualizace: 7. 2. 2015 ID zakázky: 405499 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>15 Kč vč. provize RK</p>
2	<p>Mladeč Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek o rozloze 1971 m² v Mladči. Mladeč je obec v Olomouckém kraji, 4 km západně od Litovle a 20 km severozápadně od Olomouce, na hranici CHKO Litovelské Pomoraví. Pozemek je zahrnut v LPIS. BPEJ: nelze zjistit (dle vyhl. 298/2014 Sb. 12,65 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 1 971 m² Datum aktualizace: 13. 2. 2015 ID zakázky: 0326 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>15 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
3	<p>Oskava - Bedřichov Prodeji zemědělského pozemku v Bedřichově u Oskavy. Celková rozloha pozemku je 6 396 m² a je částečně zahrnut v LPIS. Bedřichov u Oskavy leží v okrese Šumperk, v Olomouckém kraji. BPEJ: 84068 (dle BPEJ 1,20 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 6 396 m² Datum aktualizace: 12. 2. 2015 ID zakázky: 0506 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>15 Kč vč. provize RK</p>
4	<p>Hynčína Dva pozemky v k. ú. Hynčína s celkovou výměrou 10 707 m², orná půda. Jedná se o pozemky ve zjednodušené evidenci - přidělový plán. Pro info volejte uvedeného makléře. BPEJ: nelze zjistit (dle vyhl. 298/2014 Sb. 2,42 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 10 707 m² Datum aktualizace: 27. 1. 2015 ID zakázky: PO22770 1636374 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>11 Kč</p>
5	<p>Zvole Prodej 10 582 m² orné půdy v k.ú. Zvole u Zábřeha, okres Šumperk. Jedná se o pozemky parc. č. 2828 (5 032 m²) a 2268 (5 550 m²). Prodej přímo od majitele. BPEJ: nelze zjistit (dle vyhl. 298/2014 Sb. 7,12 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 10 582 m² Datum aktualizace: 4. 5. 2015 ID zakázky: 20732 Zdroj: http://www.zemedelskepozemky.cz/</p>	<p>20 Kč bez RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
6	<p>Písařov Prodej orné půdy o celkové výměře 20 104 m² na okraji obce Písařov. Na hranici pozemku je el. přípojka. Možnost využití k vlastní zemědělské výrobě nebo možnost pronájmu, případně umístění mobilního domu apod. Přístup k pozemku je po obecní komunikaci. BPEJ: 93621, 93631 (průměrně dle jednotlivých výměr a dle BPEJ 2,65 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 20 104 m² Datum aktualizace: 3. 7. 2014 ID zakázky: 386420 Zdroj: http://www.bioreality.cz/</p>	13,43 Kč
7	<p>Postřelmůvek Pozemek určený pro zemědělské účely v dobře dostupné části obce. Současné využití jako orná půda. BPEJ: nelze zjistit (dle vyhl. 298/2014 Sb. 6,77 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 12 890 m² Datum aktualizace: 3. 7. 2014 ID zakázky: 372884 Zdroj: http://www.bioreality.cz/</p>	16 Kč
8	<p>Ruda nad Moravou Pozemek v obci Ruda nad Moravou s výměrou 8 543 m². V současné době veden jako trvalý travní porost. Na pozemku nejsou evidována žádná omezení ani nájemní smlouva. Jedná se o krajní pozemek s příjezdovou cestou. V ÚP obce vedený jako plochy zemědělské – louky, pastviny, zahrady. Pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. BPEJ: 74099, 74310, 72904 (průměrně dle jednotlivých výměr a dle BPEJ 2,10 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 8 543 m² Datum aktualizace: 11. 3. 2015 ID zakázky: ZWE-P1112 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	15 Kč vč. provize RK

Č.	Popis	Cena za m ²
9	<p>Bludov Prodám zemědělské pozemky KÚ Bludov, okres Šumperk. Parcely č. 3009/7 a 3009/13 mají charakter trvalého travního porostu. Celková výměra 2095 m². Zapsáno na LV č. 1097. BPEJ: 55800 (dle oceňovací vyhl. 7,87 Kč/m²)</p>   <p>Plocha pozemku: 2 095 m² Datum aktualizace: 25. 4. 2015 ID zakázky: N00770 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	12 Kč

(4, 12, tabulka vlastní zdroj)

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že žádnou z hodnot není potřeba vyloučit. (viz příloha E)


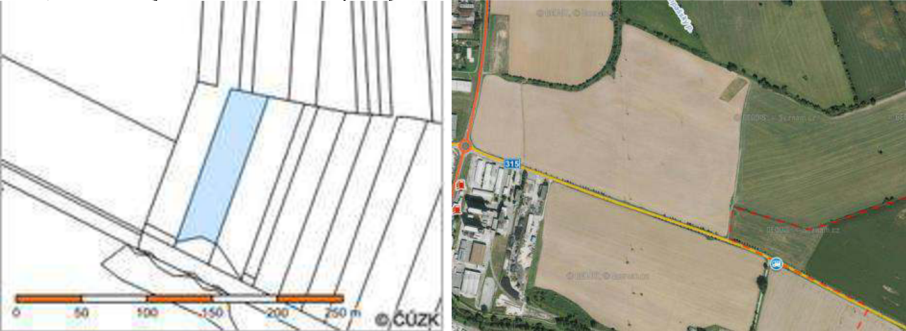

Určení ceny obvyklé zemědělského pozemku č. 1 pomocí indexu odlišnosti




Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Výměra (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Veselí	2 773	trvalý travní porost, mírně svažité terén, dobrý přístup, v obci
1	Bratrušov	9 148	orná půda, pastvina, mírně svažité terén, dobrý přístup, na okraji obce
2	Mladeč	1 971	orná půda, rovinatý terén, dobrý přístup, mimo obec
3	Oskava - Bedřichov	6 396	orná půda, mírně svažité terén, na okraji obce
4	Hynčina	10 707	orná půda, pastvina, svažité terén, mimo obec
5	Zvole	10 582	orná půda, mimo obec, rovinatý terén, dobrý přístup
6	Písařov	20 104	orná půda, pastvina, svažité terén, dobrý přístup, el. přípojka, mimo obec
7	Postřelmůvek	12 890	orná půda, mírně svažité terén, dobrý přístup
8	Ruda nad Moravou	8 543	trvalý travní porost, pastvina, mírně svažité terén, dobrý přístup, na okraji obce
9	Bludov	2 095	trvalý travní porost, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²		Kč										$K1 \times \dots \times K8$
1	15,00	0,90	13,50	0,99	1,00	1,13	1,00	1,00			1,00	1,13	11,99
2	15,00	0,90	13,50	1,01	1,05	1,48	1,05	0,98			1,00	1,60	8,46
3	15,00	0,90	13,50	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00			1,00	1,00	13,50
4	11,00	0,95	10,45	0,99	1,00	1,05	0,95	0,98			1,00	0,98	10,68
5	20,00	0,95	19,00	0,99	1,05	1,25	1,05	0,98			1,00	1,35	14,11
6	13,43	0,95	12,76	0,98	1,00	1,06	0,95	0,98			1,05	1,04	12,31
7	16,00	0,95	15,20	0,98	1,05	1,23	0,95	1,00			1,00	1,23	12,37
8	15,00	0,90	13,50	0,99	1,00	1,04	1,00	1,00			1,00	1,04	13,01
9	12,00	0,95	11,40	1,01	1,00	0,95	1,05	1,00			1,00	1,00	11,43
Celkem průměr		Kč	13,65									Kč	11,98
Minimum		Kč	10,45									Kč	8,46
Maximum		Kč	19,00									Kč	14,11
Směrodatná výběrová odchylka			2,43									s	1,68
Pravděpodobná spodní hranice			11,22									průměr - s	10,31
Pravděpodobná horní hranice			16,07									průměr + s	13,66
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na výměru													
K2 Koeficient úpravy na využití pozemku													
K3 Koeficient úpravy na kvalitu půdy													
K4 Koeficient úpravy na rovinnost, svažítost													
K5 Koeficient úpravy dle vzdálenosti od obce													
K6													
K7													
K8 Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autora													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce příměně nižší (vč. provize RK 0,90; jinak 0,95)													
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

(zdroj – vlastní)

Databáze inzerovaných zemědělských pozemků v lokalitě č. 2 pro ocenění

Č.	Popis	Cena za m ²
1	<p>Uničov Prodej orné půdy v obci Nová Dědina u Uničova, 3 358 m², k.ú. Nová Dědina u Uničova, příjezdová cesta, bez nájemní smlouvy. Pozemek leží u pozemní komunikace č. 446, v současné době není zatížen nájemní smlouvou. BPEJ: nelze zjistit (dle vyhl. 298/2014 Sb. 15,79 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 3 358 m² Datum aktualizace: 3. 2. 2015 ID zakázky: 39041 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>35 Kč vč. provize RK</p>
2	<p>Zábřeh Orná půda na okraji obce Zábřehu na Moravě. BPEJ: 55800 (dle BPEJ 7,87 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 13 423 m² Datum aktualizace: 18. 3. 2015 ID zakázky: 441990 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>20 Kč vč. provize RK (zlevněno z 25 Kč)</p>
3	<p>Litovel Orná půda v katastrálním území obce Litovel. BPEJ: nelze zjistit (dle vyhl. 298/2014 Sb. 14,67 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 24 159 m² Datum aktualizace: 3. 7. 2014 ID zakázky: 376791 Zdroj: http://www.bioreality.cz/</p>	<p>60 Kč</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
4	<p>Mohelnice Draženou nemovitostí je pozemek p.č. 2830/2 - ostatní plocha a pozemek p.č. 2831/11 - orná půda, vše v k.ú. Mohelnice, okres Šumperk, které jsou situovány v západní části k.ú. a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. BPEJ: 35600 (dle BPEJ 15,77 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 5 349 m² Datum aktualizace: 20. 2. 2015 ID zakázky: 311038044 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>50,48 Kč (znalecký posudek pro účely dražby)</p>
5	<p>Postřelmov Pozemek KN 1817/98 o celkové výměře 12 417 m² v k.ú. Postřelmov, který se nachází v přímé blízkosti Šumperka. Pozemek je veden jako orná půda, je obděláván, ale nevázne na něm nájemní smlouva. BPEJ: 52113, 52112 (průměrně dle jednotlivých výměr a dle BPEJ 2,56 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 12 417 m² Datum aktualizace: 4. 4. 2015 ID zakázky: 20740 Zdroj: http://www.zemedelskepozemky.cz/</p>	<p>39 Kč (bez RK)</p>
6	<p>Postřelmov Pozemek KN 1817/14 o celkové výměře 22 717 m² v k.ú. Postřelmov, který se nachází v přímé blízkosti Šumperka. Pozemek není příliš vzdálen od obce. Pozemek je veden jako orná půda (vysoká bonita), je obděláván, ale nevázne na něm nájemní smlouva. Je dobře přístupný ze silnice. BPEJ: 54300, 51400 (průměrně dle jednotlivých výměr a dle BPEJ 11,78 Kč/m²)</p>  <p>Plocha pozemku: 12 417 m² Datum aktualizace: 4. 4. 2015 ID zakázky: 20739 Zdroj: http://www.zemedelskepozemky.cz/</p>	<p>49 Kč (bez RK)</p>

(4, 12, tabulka vlastní zdroj)

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že žádnou z hodnot není potřeba vyloučit. (viz příloha E)

Určení ceny obvyklé zemědělského pozemku č. 2 pomocí indexu odlišnosti

Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Výměra (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Zábřeh	1 255	trvalý travní porost, rovinatý terén, dobrý přístup, v obci
1	Uničov	3 358	orná půda, mírně svažité terén, dobrý přístup, na okraji obce
2	Zábřeh	13 423	orná půda, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce
3	Litovel	24 159	orná půda, mimo obec
4	Mohelnice	5 349	orná půda, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce
5	Postřelmov	12 417	orná půda, rovinatý terén, mimo obec
6	Postřelmov	22 717	orná půda, rovinatý terén, mimo obec, vysoká bonita

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²		Kč										Kč/m ²
1	35,00	0,90	31,50	0,99	1,05	1,09	0,98	1,00			1,00	1,11	28,49
2	20,00	0,95	19,00	0,98	1,05	1,02	1,00	1,00			1,00	1,05	18,09
3	60,00	0,90	54,00	0,98	1,05	1,08	1,00	0,98			1,10	1,20	45,10
4	50,48	0,95	47,95	0,98	1,05	1,09	1,00	1,00			1,10	1,24	38,76
5	39,00	0,95	37,05	0,98	1,05	0,97	1,00	0,98			1,10	1,08	34,28
6	49,00	0,95	46,55	0,98	1,05	1,05	1,00	0,98			1,10	1,17	39,81
Celkem průměr		Kč	39,34									Kč	34,09
Minimum		Kč	19,00									Kč	18,09
Maximum		Kč	54,00									Kč	45,10
Směrodatná výběrová odchylka			12,82									s	9,62
Pravděpodobná spodní hranice			26,52									průměr - s	24,46
Pravděpodobná horní hranice			52,16									průměr + s	43,71
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na výměru													
K2 Koeficient úpravy na využití pozemku													
K3 Koeficient úpravy na kvalitu půdy													
K4 Koeficient úpravy na rovinnost, svažitosť													
K5 Koeficient úpravy dle vzdálenosti od obce													
K6													
K7													
K8 Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autora													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerece přiměřeně nižší (vč. provize RK 0,90; jinak 0,95)													
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K8)													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

(zdroj – vlastní)

Dílčí rekapitulace

Rekapitulace cen zemědělských pozemků

Rekapitulace cen zemědělských pozemků					
p.č.	k.ú.	Cena zjištěná [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč]	Cena obvyklá [Kč/m ²]	Cena obvyklá [Kč]
227/2	Veselí u Mohelnice	1,24	3 430,50	11,98	33 220,54
4934/180	Zábřeh na Moravě	12,57	15 781,28	34,09	42 782,95

(zdroj – vlastní)

2.5 POZEMKY URČENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM K ZASTAVĚNÍ

V následující části případové studie je u vybraných pozemků simulován další stupeň územního plánování. Pozemky budou oceněny jako spadající do ploch určených územním plánem obcí k zastavění.

2.5.1 Určení ceny zjištěné pozemků určených územním plánem k zastavění

Pozemky určené k zastavění se ocení dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. § 9 odst. 4, jež odkazuje na ocenění dle § 4 odst. 1 a její vynásobení koeficientem 0,30. Takto upravená cena činí nejméně 20 Kč/m².

Podrobný výpočet základní ceny upravené (ZCU) je uveden v kapitole 2.5.1.

Parcela č. 1 – p.č. 227/2, k.ú. Veselí u Mohelnice

Určení ceny zjištěné pozemku určeném v ÚP k zastavění dle § 9 vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění							
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Koeficient dle § 9 odst. 1	min. ZCU [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč/m ²]
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	2 773	279,99	0,30	20,00	84,00
Celková zjištěná cena pozemku:							232 921,21 Kč

(zdroj – vlastní)

Parcela č. 2 – p.č. 4934/180, k.ú. Zábřeh na Moravě

Určení ceny zjištěné pozemku určeném v ÚP k zastavění dle § 9 vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění							
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Koeficient dle § 9 odst. 1	min. ZCU [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč/m ²]
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	1 255	899,23	0,30	20,00	269,77
Celková zjištěná cena pozemku:							338 560,85 Kč





(zdroj – vlastní)

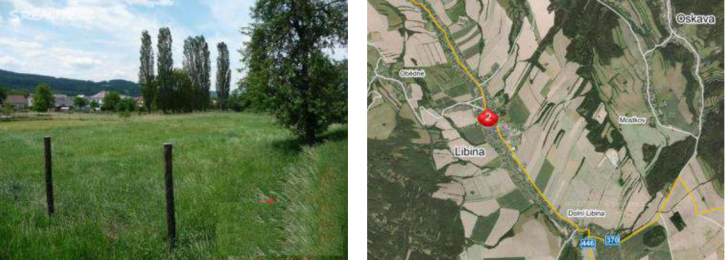
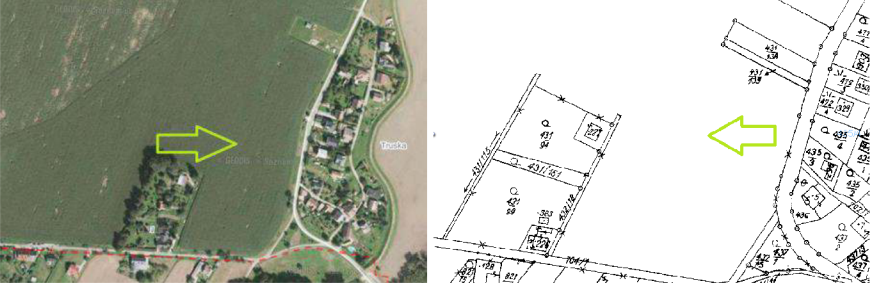
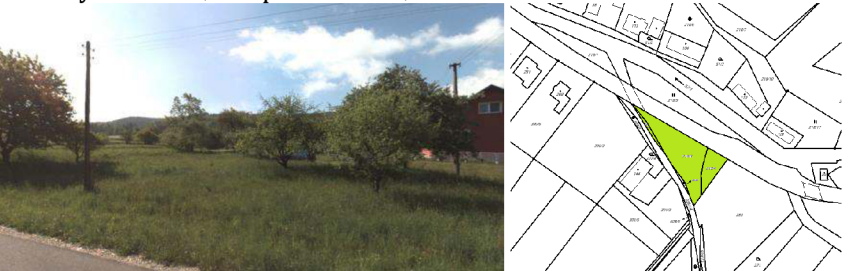
2.5.2 Ocenění pozemků určených územním plánem k zastavění obvyklou porovnávací metodou







Při tomto oceňování se posuzují pozemky již podle kvality stavební parcely, na níž bude v budoucnu stát stavba. Oceňujeme-li pozemky především pro rezidenční výstavbu, je zapotřebí zvolit takové charakteristiky, jež jsou pro následný prodej pozemků klíčové. Opět se provede redukce na pramen ceny koeficientem K_{CR} . Následují koeficienty K1 až K8. Koeficient K1 zohledňuje velikost stavebního pozemku. Příliš malé, ani příliš velké pozemky se prodávají hůře, optimální velikost byla zvolena je 800 až 1200 m², cena větších a menších pozemků než toto rozmezí se vhodně upraví. Vzdálenost od nejbližšího města s rozvinutou sítí služeb je u pozemků v lokalitě č. 1 vyjádřena koeficientem K2. Koeficienty K3 až K5 zohledňují rovinnost pozemku, přístupnost na pozemek a možnost napojení na inženýrské sítě. Poloha stavební parcely v rámci obce (střed obce vs. okrajové části) je vyjádřena koeficientem K6. Koeficient K7 upravuje cenu s ohledem na omezení výstavby. Jedná se zejména o regulativy RP, ochranná pásma kolem vedení el. energie a jiná omezení, která mají vliv na umístění či tvar stavby. Poslední koeficient K8 je určen dle úvahy autora a shrnuje všechny ostatní charakteristiky, které mají vliv na cenu stavebního pozemku v porovnání s pozemky oceňovanými.



V okrese Šumperk byla pro určení ceny vybraných pozemků ve druhém stupni územního plánování vytvořena následující databáze z inzerovaných prodejů. Opět je databáze rozdělena na 2 části; první uvádí pozemky v lokalitách mimo města šumperského okresu, ve druhé jsou uvedeny parcely v katastru měst.

Databáze inzerovaných pozemků určených ÚP k zastavění pro porovnání v lokalitě č. 1

Č.	Popis	Cena za m ²
1	<p>Jestřebí Pozemek o výměře 2 161 m² v obci Jestřebí, vzdálené cca 4 km od města Zábřeh. Pozemek leží v rovném terénu. Vhodný k výstavbě menšího rodinného domu.</p>   <p>Plocha pozemku: 2 161 m² Datum aktualizace: 3. 2. 2015 ID zakázky: 307111 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>130 Kč vč. provize RK</p>
2	<p>Obědné Prodej pozemku o výměře 3 555 m² v klidné části obce Obědné. Na hranici pozemku přípojka elektřiny.</p>   <p>Plocha pozemku: 3 555 m² Datum aktualizace: 18. 2. 2015 ID zakázky: 431554 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>126,58 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
3	<p>Libina Prodej stavebního pozemku, Libina, IS u hranice pozemku. Nabízíme k prodeji stavební parcelu v centru obce Libina, u hlavní komunikace. Pozemek o celkové výměře 3 800 m² je určený k výstavbě. Inženýrské sítě u hranice pozemku.</p>  <p>Plocha pozemku: 3 800 m² Datum aktualizace: 21. 1. 2015 ID zakázky: 927 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>155 Kč vč. provize RK</p>
4	<p>Ruda nad Moravou Nabízíme k prodeji pozemek v Rudě nad Moravou nedaleko města Šumperka (cca 10 km od lázní Bludov). Celková plocha pozemku je možná rozdělit na 7 samostatných parcel cca po 1000 m² nebo jako celek ke stavbě rodinných domů. V případě také ke komerčnímu využití. IS jsou zavedeny na hranici pozemku.</p>  <p>Plocha pozemku: 7 459 m² Datum aktualizace: 8. 1. 2015 ID zakázky: 145083 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>129,91 Kč vč. provize RK</p>
5	<p>Brníčko Pozemek určený k výstavbě RD v klidné části obce Brníčko v okrese Šumperk. Parcela má celkovou výměru 971 m², umístěná v klidné části obce Brníčko a je přístupná z místní komunikace. V blízkosti je postaveno několik novostaveb a další původní RD. Pozemek je celodenně osluněný a nabízí nádherné výhledy do okolní přírody. Brníčko je vzdálené od okresního města Šumperk 17 km a dojezdová vzdálenost do Zábřehu je 8 km. IS včetně nově budované kanalizace (dokončení v roce 2013) jsou na hranici pozemku. Obec je zásobována pitnou vodou z vodovodu. V obci je ZŠ, MŠ, knihovna, pošta, dvě prodejny s potravinářským a smíšeným zbožím, dvě pohostinství, ve středu obce se nachází fotbalové hřiště.</p>  <p>Plocha pozemku: 971 m² Datum aktualizace: 22. 02. 2015 ID zakázky: 13-0228 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>201 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
6	<p>Třeština V insolvenčním řízení nabízíme k prodeji pozemek - zatím orná půda, ale v územním plánu vedený jako stavební. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Přístupová cesta je z hlavní komunikace. Inženýrské sítě jsou na okraji pozemku. Pozemek je také vhodný na rozdělení a výstavbu více domů.</p>   <p>Plocha pozemku: 9 556 m² Datum aktualizace: 11. 3. 2015 ID zakázky: 64638 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>93 Kč vč. daně z převodu nemovitosti</p>
7	<p>Jestřebí Prodej stavebního pozemku na kraji obce Jestřebíčko. Parcela je vhodná pro stavbu. IS - v dosahu do 100 m - elektřina, vodovod. Lokalita je vzdálena cca 4 km od města Zábřeh na Moravě.</p>   <p>Plocha pozemku: 2 005 m² Datum aktualizace: 24. 2. 2015 ID zakázky: 438599 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>180 Kč vč. provize RK</p>
8	<p>Hrabišín Prodej pozemku o celkové výměře 3 634 m². IS - voda, elektrika na hranici pozemku, kanalizace vedená kolem pozemku. Klidná lokalita obce.</p>   <p>Plocha pozemku: 3 634 m² Datum aktualizace: 14. 4. 2015 ID zakázky: 424830 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>157 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
9	<p>Jindřichov Prodej parcely v Nových Losinách na úpatí Jeseníků o celkové výměře 3 293 m². Na hranici pozemku zaveden elektrický proud, vodovod a plyn. Bude se zavádět kanalizace.</p>  <p>Plocha pozemku: 3 293 m² Datum aktualizace: 8. 4. 2015 ID zakázky: 440710 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>142,73 Kč vč. provize RK</p>
10	<p>Řepová Stavební pozemek o výměře 1 374 m² v obci Řepová nedaleko Mohelnice. Pozemek je situován v mírném svahu a je zahrnutý v ÚP jako stavební. Plyn a vodovod na hranici pozemku, elektřina na pozemku. Pozemek je vhodný jak pro výstavbu domu, tak i pro rekreaci s dobrou dostupností do Mohelnice (6 km), kde je k dispozici kompletní síť obchodů a služeb. Spojení s okolními obcemi je zajištěno pravidelnými autobusovými spoji.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 374 m² Datum aktualizace: 27. 2. 2015 ID zakázky: 69157 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>181,95 Kč vč. provize RK</p>

(4, 12, tabulka vlastní zdroj)

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že žádnou z hodnot není potřeba vyloučit. (viz příloha F)

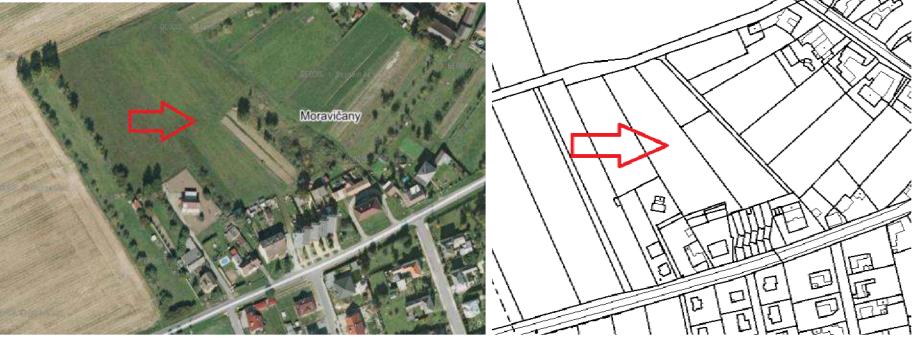

Určení ceny obvyklé pozemku č. 1 určeného ÚP k zastavění

Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Výměra (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Veselí	2 773	11 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, v obci, bez IS
1	Jestřebí	2 161	4 km od města, rovinný terén, dobrý přístup, na okraji obce, nutno přivést všechny IS, omezeno vedením VN
2	Obědné	3 555	18 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, v obci, pouze el. přípojka na hranici pozemku
3	Libina	3 800	14,5 km od města, rovinný terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku
4	Ruda nad Moravou	7 459	9,5 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
5	Brničko	971	8,5 km od města, rovinný terén, v obci, dobrý přístup, IS na hranici pozemku
6	Třeština	9 556	4,5 km od města, rovinný terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
7	Jestřebí	2 005	4 km od města, rovinný terén, dobrý přístup, na okraji obce, nutno přivést všechny IS
8	Hrabišín	3 634	8,4 km od města, svažité terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku
9	Jindřichov	3 293	4,8 km od města, rovinný terén, v obci, dobrý přístup, IS na hranici pozemku
10	Řepová	1 374	6,4 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku

Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč/m ²		Kč										$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	130,00	0,90	117,00	1,01	1,10	1,00	1,02	1,00	0,98	0,95	1,00	1,06	110,44	
2	126,58	0,90	113,92	0,99	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	121,25	
3	155,00	0,90	139,50	0,99	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	135,92	
4	129,91	0,90	116,92	0,97	1,05	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,02	115,01	
5	201,00	0,90	180,90	1,09	1,05	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	151,53	
6	93,00	0,98	91,14	0,96	1,10	1,02	1,02	1,00	0,98	1,00	1,00	1,08	84,25	
7	180,00	0,90	162,00	1,02	1,10	1,00	1,02	1,00	0,98	1,00	1,00	1,12	144,56	
8	157,00	0,90	141,30	0,99	1,05	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	136,24	
9	142,73	0,90	128,46	0,99	1,10	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	113,14	
10	181,95	0,90	163,76	1,05	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	145,49	
Celkem průměr		Kč	135,49										Kč	125,78
Minimum		Kč	91,14										Kč	84,25
Maximum		Kč	180,90										Kč	151,53
Směrodatná výběrová odchylka			27,45										s	20,74
Pravděpodobná spodní hranice			108,04										průměr - s	105,04
Pravděpodobná horní hranice			162,94										průměr + s	146,53
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na výměru														
K2 Koeficient úpravy na vzdálenost od města														
K3 Koeficient úpravy na inženýrské sítě														
K4 Koeficient úpravy na rovinnost, svažitosť														
K5 Koeficient úpravy na přístupnost														
K6 Koeficient úpravy dle polohy pozemku v obci														
K7 Koeficient úpravy na omezení výstavby														
K8 Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autora														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce příměně nižší (vě. provize RK 0,90; jinak 0,95)														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

(zdroj – vlastní)

Databáze inzerovaných pozemků určených ÚP k zastavění pro porovnání v lokalitě č. 2

Č.	Popis	Cena za m ²
1	<p>Moravičany Pozemek je v územním plánu schválen pro výstavbu nízkopodlažních rodinných domů. Pozemek je rovinatý, je možno jej použít celý pro výstavbu či z pozemku udělat několik samostatných parcel. K pozemku vede obecní nezpevněná cesta. Všechny IS jsou u hranice pozemku. Mimo rizikovou záplavovou zónu.</p>  <p>Plocha pozemku: 6 830 m² Datum aktualizace: 12. 1. 2015 ID zakázky: 00167 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>350 Kč vč. provize RK</p>
2	<p>Zábřeh Prodej velkého a uceleného pozemku územním plánem schváleného pro - individuální bydlení v rodinných domech nebo stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru v Zábřehu. Umístění pozemků je nedaleko části Sídliště severovýchod. Ideální pro výstavbu řadových nebo samostatně stojících nízkoenergetických domů nebo výstavbu vilové čtvrti se specifickým stylem. Velikost dvou největších pozemků činí 88 019 m² o rozměru cca 130 x 677m. IS v dosahu od rodinné zástavby.</p>  <p>Plocha pozemku: 89 402 m² Datum aktualizace: 30. 3. 2015 ID zakázky: 11359 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>190 Kč</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
3	<p>Šumperk Prodej pozemku v Šumperku v k.ú. Horní Temenice. Pozemek o výměře 5 000 m² určen k budoucí výstavbě. Elektřina je na pozemku a IS jsou v blízkosti pozemku.</p>  <p>Plocha pozemku: 5 000 m² Datum aktualizace: 2. 4. 2015 ID zakázky: 296063 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>325 Kč vč. provize RK (zlevněno ze 425 Kč)</p>
4	<p>Uničov Prodej stavebního pozemku v Uničově. Celková plocha 19 581 m², z nichž 18.008 m² je určeno k výstavbě rodinných a bytových domů a 1 573 m² ke komerčním účelům. Inženýrské sítě na hranici pozemku.</p>  <p>Plocha pozemku: 19 581 m² Datum aktualizace: 2. 4. 2015 ID zakázky: 445579 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>470 Kč vč. provize RK</p>
5	<p>Postřelmov Stavební pozemek o celkové výměře 9 451 m² a na něj přímo navazující stavební pozemek o celkové výměře 154 m² v Postřelmově. Pozemky jsou dobře přístupné a jsou situovány přímo u stávající zástavby. Pozemky jsou vedeny jako orná půda, ale nejsou vázány nájemní smlouvou. Označení v novém ÚP obce: zastavitelné území (smíšené obytné území).</p>  <p>Plocha pozemku: 9 605 m² Datum aktualizace: 13. 5. 2015 ID zakázky: 88093 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>349 Kč + provize RK</p>

(4, 12, tabulka vlastní zdroj)

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že žádnou z hodnot není potřeba vyloučit. (viz příloha F)

Zjištění tržní ceny pozemku č. 2 určeného ÚP k zastavění

Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Výměra (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Zábřeh	1 255	rovinatý terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku
1	Moravičany	6 830	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku, obec není město
2	Zábřeh	89 402	rovinatý terén, přístup nutno vybudovat, na okraji obce, nutno přivést IS
3	Šumperk	5 000	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
4	Uničov	19 581	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku, 1573 m ² určeno ke komerčním účelům
5	Postřelmov	9 605	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS nutno přivést, obec není město

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²		Kč										Kč
1	350,00	0,90	315,00	0,96		1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	0,89	352,74
2	190,00	0,90	171,00	0,95		0,95	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,73	233,75
3	325,00	0,90	292,50	0,96		1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	0,90	326,40
4	470,00	0,90	423,00	0,95		1,00	1,00	0,98	0,95	1,05	1,00	0,93	453,96
5	349,00	0,95	331,55	0,96		0,95	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	0,85	391,90
Celkem průměr			Kč 306,61									Kč	351,75
Minimum			Kč 171,00										Kč 233,75
Maximum			Kč 423,00										Kč 453,96
Směrodatná výběrová odchylka			90,59									s	81,59
Pravděpodobná spodní hranice			216,02									průměr - s	270,16
Pravděpodobná horní hranice			397,20									průměr + s	433,34
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na výměru K2 K3 Koeficient úpravy na inženýrské sítě K4 Koeficient úpravy na rovinnost, svažitost K5 Koeficient úpravy na přístupnost K6 Koeficient úpravy dle polohy pozemku v obci K7 Koeficient úpravy na omezení výstavby K8 Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autora Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší (vč. provize RK 0,90; jinak 0,95) IO Index odlišnosti IO = (K1 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8) U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

(zdroj – vlastní)

Dílčí rekapitulace

Rekapitulace cen pozemků určených ÚP k zastavění

Rekapitulace cen pozemků určených ÚP z zastavění					
p.č.	k.ú.	Cena zjištěná [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč]	Cena obvyklá [Kč/m ²]	Cena obvyklá [Kč]
227/2	Veselí u Mohelnice	84,00	232 921,21	125,78	348 787,94
4934/180	Zábřeh na Moravě	269,77	338 560,85	351,75	441 446,25

(zdroj – vlastní)

2.6 STAVEBNÍ POZEMKY

Posledním vybraným stupněm územního plánování jsou pozemky stavební. Pro ocenění vybraných pozemků bude simulováno, že se jedná o nezastavěné pozemky, pro něž bylo vydáno například platné rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas.

2.6.1 Určení ceny zjištěné stavebních pozemků

Obce, v jejichž katastrálním území se nacházejí oceňované pozemky, nemají vydanou cenovou mapu stavebních pozemků. Jejich administrativní cena se rovná základní ceně nezastavěného pozemku určeného k zastavění územním souhlasem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. § 4 odst. 2 jako součin základní ceny upravené (ZCU) dle § 4 odst. 1 a její vynásobení koeficientem 0,8. Takto upravená cena činí dle § 4 odst. 7 nejméně 10 Kč/m².

Podrobný výpočet základní ceny upravené (ZCU)

Určení ZÁKLADNÍ CENY stavebních pozemků dle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.											
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZCv [Kč/m ²]	O ₁	O ₂	O ₃	O ₄	O ₅	O ₆	ZC [Kč/m ²]
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	2 773	1 450	0,65	0,60	0,80	0,85	0,90	0,90	311,48
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	1 255	1 450	0,95	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	936,70

Určení INDEXU TRHU stavebních pozemků dle § 4 vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.									
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	I _T
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,000
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,000

Určení INDEXU OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ stavebních pozemků dle § 4 vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.									
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	I _O
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000

Určení INDEXU POLOHY stavebních pozemků dle § 4 vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.													
p.č.	k.ú.	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	P ₇	P ₈	P ₉	P ₁₀	P ₁₁	I _P
227/2	Veselí u Mohelnice	1,01	0,03	-0,02	-0,10	-0,02	0,01	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,899
4934/180	Zábřeh na Moravě	1,00	0,04	-0,05	0,00	-0,01	0,01	-0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,960

Určení ZÁKLADNÍ CENY UPRAVENÉ stavebních pozemků dle § 4 vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.									
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	I _T	I _O	I _P	I	ZCU [Kč/m ²]
227/2	Veselí u Mohelnice	trvalý travní porost	2 773	311,48	1,000	1,000	0,899	0,899	279,99
4934/180	Zábřeh na Moravě	orná půda	1 255	936,70	1,000	1,000	0,960	0,960	899,23

(zdroj – vlastní)

Parcela č. 1 – p.č. 227/2, k.ú. Veselí u Mohelnice

Určení ceny zjištěné nezastavěného stavebního pozemku dle § 4 odst. 2 vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění							
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Koeficient dle § 4 odst. 2	min. ZCU [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč/m ²]
227/2	Veselí u Mohelnice	zastavěná plocha a nádvoří	2 773	279,99	0,80	30,00	223,99
Celková zjištěná cena pozemku:							621 123,24 Kč

(zdroj – vlastní)

Parcela č. 2 – p.č. 4934/180, k.ú. Zábřeh na Moravě

Určení ceny zjištěné nezastavěného stavebního pozemku dle § 4 odst. 2 vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění							
p.č.	k.ú.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Koeficient dle § 4 odst. 2	min. ZCU [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč/m ²]
4934/180	Zábřeh na Moravě	zastavěná plocha a nádvoří	1 255	899,23	0,80	30,00	719,39
Celková zjištěná cena pozemku:							902 828,93 Kč



(zdroj – vlastní)

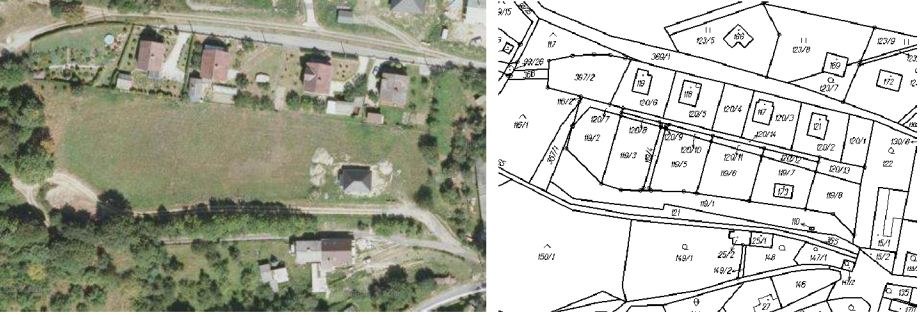
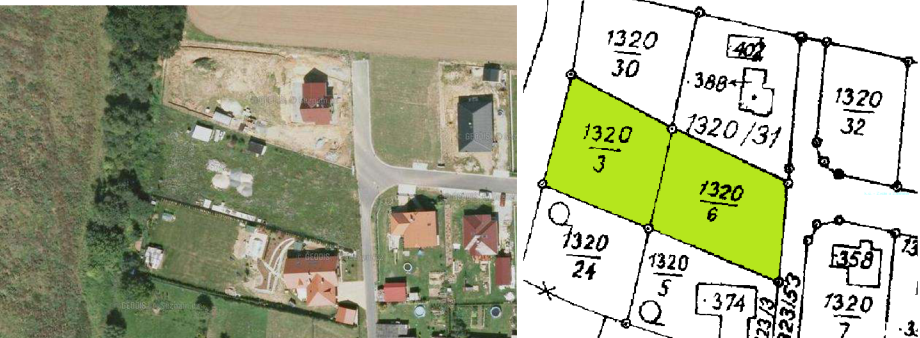

2.6.2 Ocenění stavebních pozemků obvyklou porovnávací metodou




Pro přímé porovnání nezastavěných stavebních pozemků se používají totožné koeficienty odlišnosti, jako u oceňování pozemků určených ÚP k zastavění (viz kapitola 1.6.2). Odlišnosti jsou vyjádřeny koeficienty K1 až K8. Koeficient K2, vyjadřující vzdálenost obce od města, je opět u ocenění pozemku v lokalitě č. 2 vynechán.





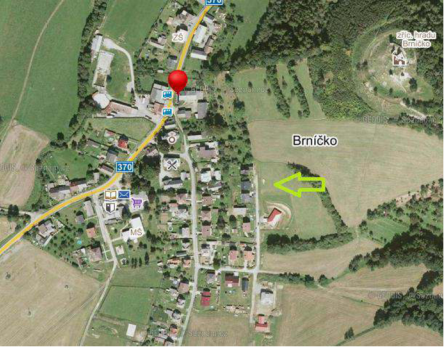

V okrese Šumperk byly pro určení obvyklé ceny vybraných pozemků pro ocenění jako nezastavěné stavební pozemky vytvořeny 2 databáze z inzerovaných prodejů rozříděné na pozemky ve městech a na vesnicích.



Databáze inzerovaných stavebních pozemků pro porovnání v lokalitě č. 1

Č.	Popis	Cena za m ²
1	<p>Hynčina Nabízíme k prodeji pěkný stavební pozemek pro výstavbu RD vesnického charakteru či rodinnou rekreaci o celkové výměře 2 836 m². Pozemek se nachází přímo v obci Hynčina, která se nachází v okrese Šumperk, v Olomouckém kraji.</p>   <p>Plocha pozemku: 2 836 m² Datum aktualizace: 3. 2. 2015 ID zakázky: 0548 Zdroj: http://www.pozemkyafarmy.cz/</p>	281,73 Kč

Č.	Popis	Cena za m ²
2	<p>Mírov Prodej stavebního pozemku v obci Mírov, k výstavbě RD o výměře 889 m². Nachází se v klidné části obce. Pozemek je kompletně zasařovaný (elektřina, plyn, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení). Veškerá občanská vybavenost v obci.</p>  <p>Plocha pozemku: 889 m² Datum aktualizace: 1. 4. 2015 ID zakázky: 00181 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>230 Kč vč. provize RK</p>
3	<p>Zvole Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 2 080 m² určeného k výstavbě rodinného domu. IS u pozemku - vodovod, kanalizace, elektřina, plyn.</p>  <p>Plocha pozemku: 2 080 m² Datum aktualizace: 31. 3. 2015 ID zakázky: N00763 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>385 Kč vč. provize RK</p>
4	<p>Rájec Stavební pozemek na okraji obce Rájec, která leží v těsné blízkosti města Zábřeh. Pozemek o výměře 1 367 m² je se sklonem k severu, jižní hranici pozemku lemuje stromořadí, které lze vykácet. K pozemku vede příjezdová, zpevněná cesta. IS na hranici pozemku, nataženo pouliční osvětlení, kanalizace řešená prozatím jímkou, veřejná kanalizace v projektu, možnost vlastní studny. Pozemek neleží v záplavové zóně. Dobrá dopravní dostupnost, kompletní občanská vybavenost.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 367 m² Datum aktualizace: 16. 2. 2015 ID zakázky: 00056 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>419 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
5	<p>Květín Pozemek pro stavbu RD v obci Květín. Výměra pozemku je 2000 m². Elektřina i plyn na hranici pozemku, kanalizace není, voda obecní. K pozemku vede příjezdová komunikace. Obec se nachází 37 km od Olomouce, 4 km od Mohelnice.</p>  <p>Plocha pozemku: 2 000 m² Datum aktualizace: 18. 03. 2015 ID zakázky: 23599 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>280 Kč vč. provize RK</p>
6	<p>Králová Rovinatý pozemek o výměře 941 m² k výstavbě RD v klidné části obce Králová – Medlov. Pozemek je oplocený, IS na hranici pozemku – voda, kanalizace, plyn, elektřina. Stavba může být dle územního plánu 6 metrů od hranice pozemku, výška max. 7– 8 metrů, možné obytné podkroví, střecha sklon 30°- 45°.</p>  <p>Plocha pozemku: 941 m² Datum aktualizace: 8. 4. 2015 ID zakázky: 97 Zdroj: http://www.motylreality.cz/</p>	<p>313,50 Kč vč. provize RK</p>
7	<p>Buková Stavební pozemek o celkové výměře cca 2021 m² v Bukové u Studené Loučky. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Kanalizace není, je potřeba vybudovat vlastní jímku. Příjezdová cesta je obecní a udržovaná. Zastávka autobusu je přímo u pozemku. Pozemek se nachází v centru obce.</p>  <p>Plocha pozemku: 2 021 m² Datum aktualizace: 16. 2. 2015 ID zakázky: 418312 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>325 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
8	<p>Studená Loučka Pozemek v k.ú. Studená Loučka, obec Mohelnice, územním plánem obce určen jako stavební, vhodný pro výstavbu rodinného nebo rekreačního bydlení. Velmi mírně svažité pozemek o rozměrech ca. 59 x 42 m leží na okraji obce a je snadno dostupný z obecní komunikace. Vedení vody, elektřiny a plynu jsou dosažitelná v těsné blízkosti pozemku (cca. 20 m).</p>   <p>Plocha pozemku: 2 476 m² Datum aktualizace: 6. 3. 2015 ID zakázky: 426344 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>332 Kč vč. provize RK</p>
9	<p>Sudkov Stavební parcela o výměře cca 1000 m² v klidné části obce Sudkov. Pozemek se nachází v blízkosti ZŠ. V obci je veškerá občanská vybavenost, obchody, restaurace, hřiště, MŠ aj. Dobré spojení hromadnou dopravou do 6 km vzdáleného Šumperka a 8 km vzdáleného Zábřehu na Moravě.</p>   <p>Plocha pozemku: 1 000 m² Datum aktualizace: 1. 4. 2015 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>349 Kč vč. provize RK</p>
10	<p>Brníčko Stavební parcela o výměře 1 636 m² v obci Brníčko, 10 km od Zábřehu. Parcela se nachází na jižní straně. Na pozemku možno vystavět nízkoenergetický dům nebo srubovou chalupu. Vynikající občanská vybavenost (lékař, ZŠ, MŠ, obchod, pošta, restaurace) a dostupnost na bus. Lokalita k bydlení i k rekreaci.</p>   <p>Plocha pozemku: 1 636 m² Datum aktualizace: 15. 4. 2015 ID zakázky: 412628 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>458 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
11	<p>Ruda nad Moravou Pozemek určený k výstavbě rodinných domů v obci Ruda nad Moravou o celkové výměře 4 136 m². Rovinatý, slunný pozemek se nachází v centru obce. Kanalizace bude obcí budovaná v roce 2015. Plyn, obecní vodovod a elektřina vedle pozemku podél silnice cca 8m. Klidné a krásné místo s výhledem do krajiny.</p>   <p>Plocha pozemku: 4 136 m² Datum aktualizace: 19. 1. 2015 ID zakázky: 423472 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>404 Kč vč. provize RK</p>

(4, 12, tabulka vlastní zdroj)

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že žádnou z hodnot není potřeba vyloučit. (viz příloha G)

Určení ceny obvyklé nezastavěného stavebního pozemku v lokalitě č. 1

Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Výměra (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Veselí	2 773	11 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, v obci, bez IS
1	Hynčína	2 836	12 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, v obci, nutno přivést všechny IS
2	Mírov	889	7 km od města, svažité terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku
3	Zvole	2 080	4,8 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
4	Rájec	1 367	2,5 km od města, mírně svažité terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
5	Květin	2 000	4,9 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
6	Králová	941	8,3 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku, omezení na stavbu v ÚP
7	Buková	2 021	10,3 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku
8	Studená Loučka	2 476	8,4 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS nutno přivést
9	Sudkov	1 000	6,8 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS nutno přivést
10	Brničko	1 636	8,5 km od města, svažité terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
11	Ruda nad Moravou	4 136	9,5 km od města, rovinatý terén, dobrý přístup, v obci, IS nutno přivést

(zdroj – vlastní)

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²		Kč										$K1 \times \dots \times K8$
1	281,73	0,95	267,64	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	261,80
2	230,00	0,90	207,00	0,93	1,05	1,04	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	214,08
3	385,00	0,90	346,50	0,98	1,10	1,04	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,11	311,43
4	419,00	0,90	377,10	0,95	1,10	1,04	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,03	365,51
5	280,00	0,90	252,00	0,97	1,10	1,04	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,11	227,16
6	313,50	0,90	282,15	0,93	1,05	1,04	1,05	1,00	0,95	0,95	1,00	0,97	291,95
7	325,00	0,90	292,50	0,97	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	286,34
8	332,00	0,90	298,80	0,99	1,05	1,02	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,06	282,72
9	349,00	0,90	314,10	0,94	1,05	1,02	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	314,09
10	458,00	0,90	412,20	0,96	1,05	1,04	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	436,13
11	404,00	0,90	363,60	1,05	1,05	1,02	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	308,18
Celkem průměr		Kč	290,46									Kč	280,12
Minimum		Kč	207,00									Kč	214,08
Maximum		Kč	412,20									Kč	436,13
Směrodatná výběrová odchylka			60,12									s	61,58
Pravděpodobná spodní hranice			230,34									průměr - s	218,55
Pravděpodobná horní hranice			350,58									průměr + s	341,70
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na výměru													
K2 Koeficient úpravy na vzdálenost od města													
K3 Koeficient úpravy na inženýrské sítě													
K4 Koeficient úpravy na rovinnost, svažítost													
K5 Koeficient úpravy na přístupnost													
K6 Koeficient úpravy dle polohy pozemku v obci													
K7 Koeficient úpravy na omezení výstavby													
K8 Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autora													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší (vč. provize RK 0,90; jinak 0,95)													
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

(zdroj – vlastní)



Díličí rekapitulace




Rekapitulace cen nezastavěných stavebních pozemků

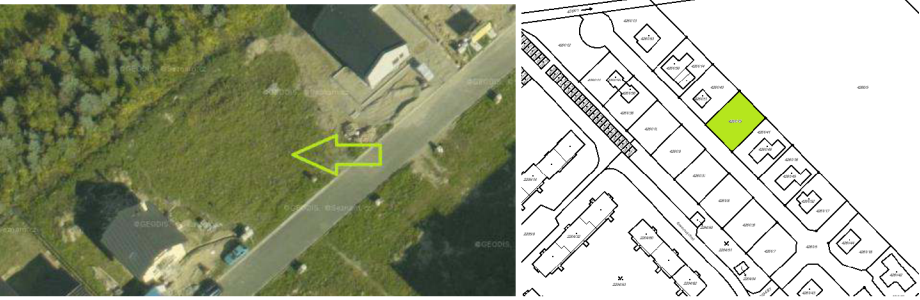
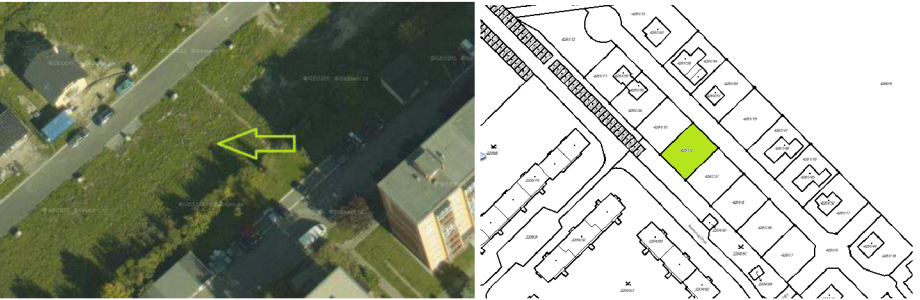

Rekapitulace cen nezastavěných stavebních pozemků					
p.č.	k.ú.	Cena zjištěná [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč]	Cena obvyklá [Kč/m ²]	Cena obvyklá [Kč]
227/2	Veselí u Mohelnice	223,99	621 123,24	280,12	776 772,76
4934/180	Zábřeh na Moravě	719,39	902 828,93	866,50	1 087 457,50




(zdroj – vlastní)


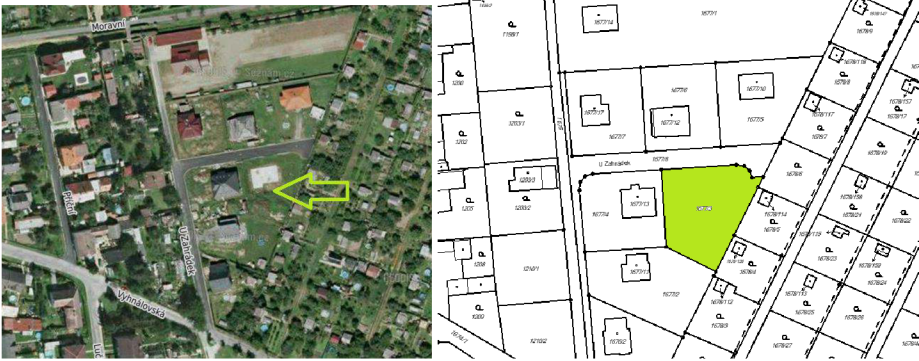
Databáze inzerovaných stavebních pozemků pro porovnání v lokalitě č. 2

Č.	Popis	Cena za m ²
1	<p>Zábřeh Stavební pozemek v atraktivní lokalitě města Zábřeh o celkové výměře 1 071 m². Parcela schválena v územním plánu jako stavební. Inženýrské sítě vodovod, kanalizace a elektřina na hranici pozemku. Internet je přiveden optickým kabelem.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 071 m² Datum aktualizace: 14. 4. 2015 ID zakázky: 445529 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>936 Kč vč. provize RK</p>
2	<p>Šumperk Prodej stavební parcely o celkové výměře 1 078 m². Na hranici parcely jsou veškeré IS (elektřina, plyn, kanalizace, veřejný vodovod). Atraktivní, slunná lokalita s východní expozicí, klidná část obce.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 078 m² Datum aktualizace: 4. 3. 2015 ID zakázky: 433284 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>900 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
3	<p>Šumperk Prodej stavební parcely o celkové výměře 902 m². Na hranici parcely jsou veškeré IS (elektřina, plyn, kanalizace, veřejný vodovod). V případě rychlého prodeje je cena k jednání. Atraktivní, slunná lokalita s JZ expozicí, klidná část obce.</p>  <p>Plocha pozemku: 902 m² Datum aktualizace: 20. 3. 2015 ID zakázky: 431950 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>1 300 Kč vč. provize RK</p>
4	<p>Mohelnice - Podolí Rovinatý stavební pozemek o výměře 1 187 m² v Podolí u Mohelnice v klidné části hned na začátku obce. K místu, kde se pozemek nachází, vede soukromá cesta, která z 1/5 patří k pozemku a není průjezdná. Za pozemkem je louka. Na hranici pozemku jsou všechny IS. V zadní části pozemku je navezená povrchová hlína pro srovnání pozemku.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 187 m² Datum aktualizace: 17. 3. 2015 ID zakázky: 216 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>1 028 Kč vč. provize RK</p>
5	<p>Zábřeh Stavební pozemek o celkové výměře 556 m² v žádané lokalitě v centru města Zábřeh. V blízkosti parcely jsou veškeré IS.</p>  <p>Plocha pozemku: 556 m² Datum aktualizace: 5. 4. 2015 ID zakázky: 393180 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>576 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
6	<p>Zábřeh Pozemek pro výstavbu RD v žádané lokalitě města Zábřeh. Nově vybudovaná stavební část města. Veškeré IS na hranici pozemku včetně optického kabelu.</p>  <p>Plocha pozemku: 617 m² Datum aktualizace: 19. 4. 2015 ID zakázky: 345906 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>1 000 Kč vč. provize RK</p>
7	<p>Zábřeh Pozemek pro výstavbu RD v žádané lokalitě města Zábřeh. Nově vybudovaná stavební část města. Veškeré IS na hranici pozemku včetně optického kabelu.</p>  <p>Plocha pozemku: 509 m² Datum aktualizace: 19. 5. 2015 ID zakázky: 345911 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>950 Kč vč. provize RK</p>
8	<p>Mohelnice Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné části Mohelnice o celkové výměře 863 m². Na hranici parcely jsou veškeré IS (elektrina, plyn, kanalizace, veřejný vodovod). Příjezdová cesta včetně veřejného osvětlení je obecní a udržovaná.</p>  <p>Plocha pozemku: 863 m² Datum aktualizace: 15. 4. 2015 ID zakázky: 449970 Zdroj: http://www.mmreality.cz/</p>	<p>1 150 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
9	<p>Zábřeh Pozemek pro výstavbu RD v žádané lokalitě města Zábřeh. Nově vybudovaná stavební část města. Veškeré IS na hranici pozemku včetně optického kabelu.</p>  <p>Plocha pozemku: 506 m² Datum aktualizace: 17. 3. 2015 ID zakázky: 226 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>850 Kč vč. provize RK</p>
10	<p>Dolní Studénky Prodej pozemku v nově vybudované lokalitě "Třemešek" mezi obcemi Dolní Studénky a Nový Malín. Celková výměra 1.045 m². Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě. Je vybudována komunikace i veřejné osvětlení.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 045 m² Datum aktualizace: 15. 4. 2015 ID zakázky: PO1402:1677015 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>880 Kč</p>
11	<p>Bludov Nabízíme stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů v obci Bludov, lokalita "Za Školou". Jedná se o klidnou venkovskou lokalitu obklopenou přírodou, v blízkosti kompletní občanská vybavenost, tenisové kurty, základní škola, obchodní dům. Cena včetně IS, příjezdové komunikace a veřejného osvětlení.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 000 m² Datum aktualizace: 13. 3. 2015 ID zakázky: 445579 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>699 Kč vč. provize RK</p>

Č.	Popis	Cena za m ²
12	<p>Zábřeh Pozemek pro výstavbu RD v začínající vilové čtvrti pod Račicí. Tato atraktivní lokalita na kraji města nabízí krásný výhled do krajiny. Celková výměra je 948 m², veškeré sítě jsou na hranici pozemku. K pozemku vede nová asfaltová komunikace s pouličním osvětlením. Dostupnost do centra cca 1,5 km. V blízkosti je zastávka MHD cca 100 m, mateřská a základní škola cca 1 km.</p>  <p>Plocha pozemku: 948 m² Datum aktualizace: 4. 2. 2015 ID zakázky: 56477 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>696 Kč vč. provize RK</p>
13	<p>Postřelmov Stavební parcela o výměře 1007 m² v klidné části obce Postřelmov. Na pozemku základová deska. Všechny IS pozemku - plyn, vodovod, elektrika. Cena včetně projektu.</p>  <p>Plocha pozemku: 1 007 m² Datum aktualizace: 14. 4. 2015 ID zakázky: 445579 Zdroj: http://www.sreality.cz/</p>	<p>992 Kč vč. provize RK</p>

(4, 12, tabulka vlastní zdroj)

Grubbsův parametrický test

Z testu vyplynulo, že žádnou z hodnot není potřeba vyloučit. (viz příloha G)

Určení ceny obvyklé stavebního pozemku v lokalitě č. 2

Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Výměra (m²)	Jiné
Oceň. objekt	Zábřeh	1 255	rovinatý terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku
1	Zábřeh	1 071	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
2	Šumperk	1 078	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
3	Šumperk	902	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku, cena "k jednání"
4	Mohelnice - Podolí	1 187	rovinatý terén, dobrý přístup, v obci sousedící s městem, IS na hranici pozemku
5	Zábřeh	556	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS nutno přivést, sousedí s rybníkem, omezující tvar pozemku
6	Zábřeh	617	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
7	Zábřeh	509	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
8	Rapotín	863	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
9	Zábřeh	506	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku, rohový pozemek, zastíněn okolní zástavbou
10	Dolní Studénky	1 045	rovinatý terén, dobrý přístup, v obci sousedící s městem, IS na hranici pozemku
11	Bludov	1 000	rovinatý terén, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
12	Zábřeh	948	svažitý terén pod příjezdovou cestou, dobrý přístup, na okraji obce, IS na hranici pozemku
13	Postřelmov	1 007	rovinatý terén, dobrý přístup, v obci, IS na hranici pozemku

(zdroj – vlastní)

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²		Kč										$K1 \times \dots \times K8$
1	936,00	0,90	842,40	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	842,40
2	900,00	0,90	810,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	810,00
3	1 300,00	0,85	1 105,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 105,00
4	1 027,80	0,90	925,02	1,00		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	973,71
5	575,54	0,90	517,99	0,94		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,76	685,67
6	1 000,00	0,90	900,00	0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	948,20
7	950,00	0,90	855,00	0,94		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	909,04
8	1 150,00	0,90	1 035,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 035,00
9	850,00	0,90	765,00	0,94		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	903,95
10	880,00	0,90	792,00	1,00		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	833,68
11	699,00	0,90	629,10	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	629,10
12	696,00	0,90	626,40	1,00		1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	696,00
13	992,00	0,90	892,80	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	892,80
Celkem průměr		Kč	822,75									Kč	866,50
Minimum		Kč	517,99									Kč	629,10
Maximum		Kč	1 105,00									Kč	1 105,00
Směrodatná výběrová odchylka			163,52									s	138,54
Pravděpodobná spodní hranice			659,23									průměr - s	727,96
Pravděpodobná horní hranice			986,26									průměr + s	1 005,04
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny													
K1 Koeficient úpravy na výměru													
K2													
K3 Koeficient úpravy na inženýrské sítě													
K4 Koeficient úpravy na rovinnost, svažítost													
K5 Koeficient úpravy na přístupnost													
K6 Koeficient úpravy dle polohy pozemku v obci													
K7 Koeficient úpravy na omezení výstavby													
K8 Koeficient úpravy dle úvahy oceňovatele/autora													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší (vč. provize RK 0,90; jinak 0,95)													
IO Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

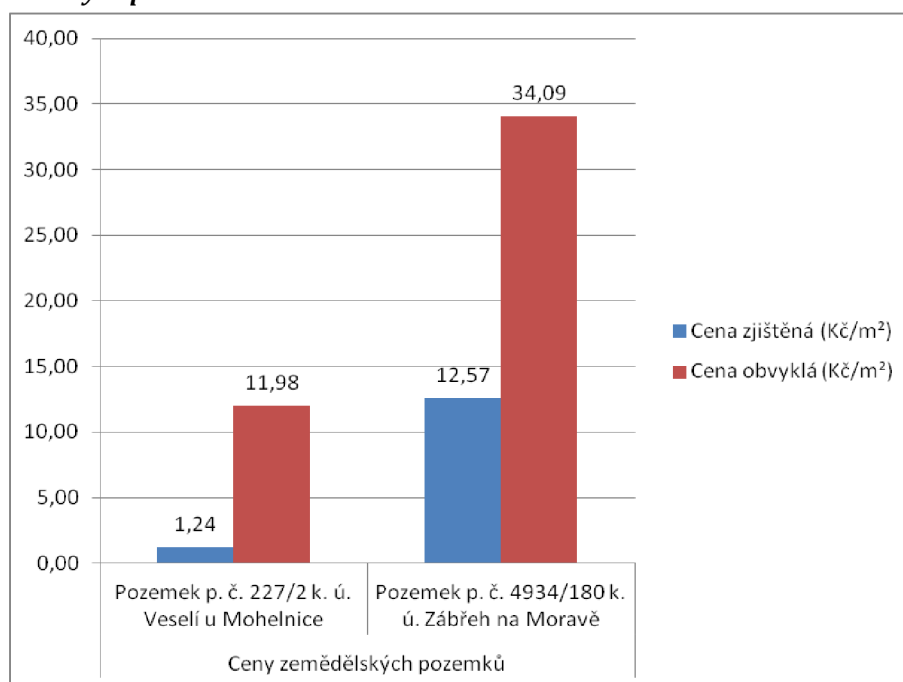
(zdroj – vlastní)

2.7 ANALÝZA ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

Obsahem této poslední části případové studie je shrnutí a vyhodnocení získaných výsledků, které jsou prezentovány pomocí grafů opatřených komentáři. Jednotlivá grafická znázornění demonstrují cenové porovnání v závislosti na stupních územního plánování, jež jsou pro dané pozemky simulovány. Interpretace výsledků obsahuje komentáře k hodnotám zjištěným dle platných cenových předpisů a v závislosti na prostudování realitního trhu.

2.7.1 Porovnání cen dle jednotlivých stupňů územního plánování

Ceny zemědělských pozemků

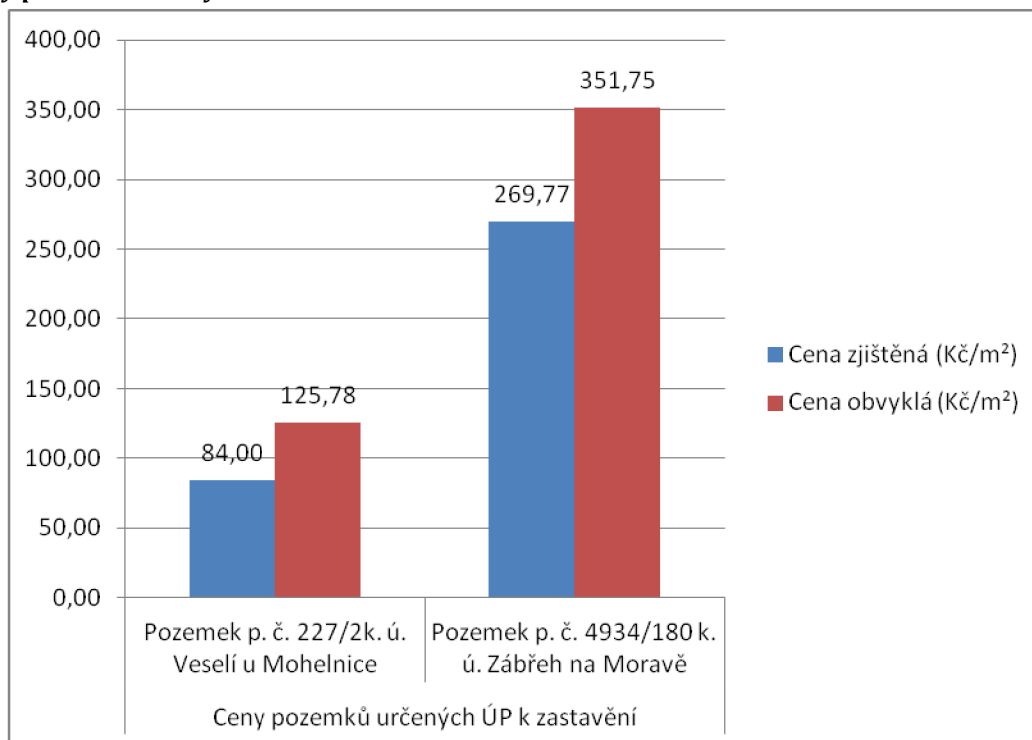


(zdroj – vlastní)

Hlavním kritériem při stanovení ceny zjištěné je u zemědělských pozemků bonitovaná půdně ekologická jednotka, vyjadřující charakteristiku pozemku z půdně-ekologického hlediska. Dle BPEJ, které jsou uvedeny v KN patří pozemek p. č. 227/2 k. ú. Veselí u Mohelnice většinou své plochy do V. třídy ochrany, zatímco pozemek p. č. 4934/180 k. ú. Zábřeh na Moravě do IV. třídy ochrany. Z grafu je patrný rozdíl: pozemek č. 1 má výrazně nižší zjištěnou cenu než pozemek č. 2. Z toho je možné odvodit, že výše ceny zjištěné dle cenových předpisů má vzrůstající tendenci v závislosti na zařazení pozemku od I. do V. třídy ochrany.

Co se týče obvyklých cen, jsou tyto v porovnání s cenami zjištěnými podstatně vyšší. Obvyklá cena stanovená pro pozemek č. 1 odpovídá běžné situaci i v jiných okresech ČR, avšak u druhého pozemku je obvyklá cena výrazně vyšší, než by se dalo očekávat. Očekávané rozmezí bylo 20 – 25 Kč/m², ale jak je vidět na inzerovaných zemědělských parcelách, cenová hladina dosahuje v průměru nad 30 Kč. Tato situace je zapříčiněna několika faktory, zejména málo rozvinutým trhem a malou nabídkou.

Ceny pozemků určených ÚP k zastavění



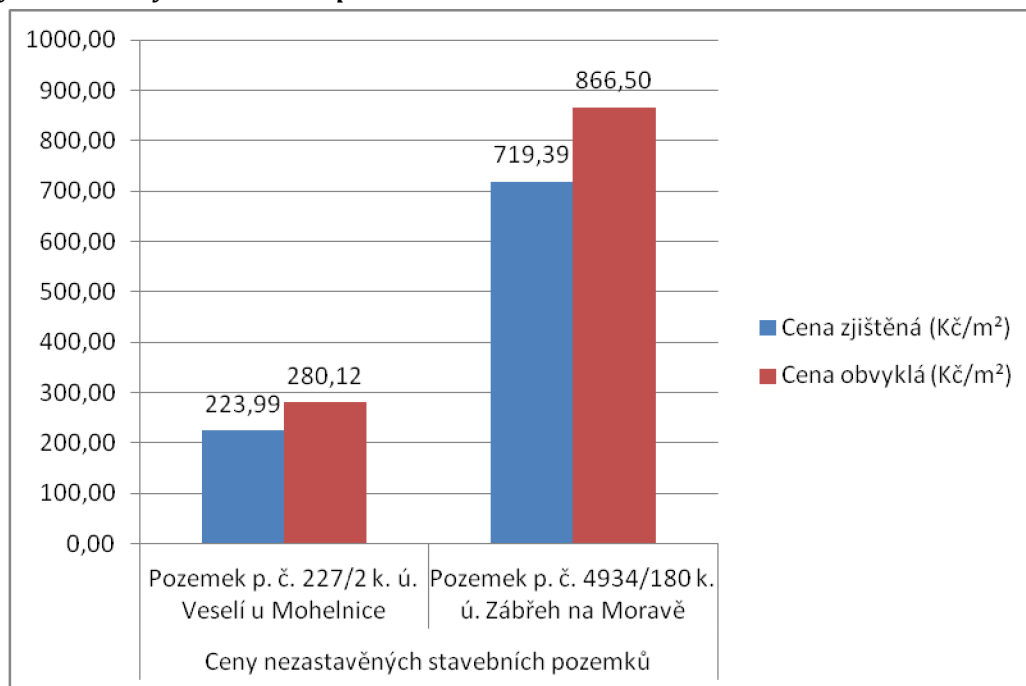
(zdroj – vlastní)

Odlišná situace nastává při zařazení zemědělských pozemků územním plánem do ploch určených pro zastavění. Jak zjištěná, tak i obvyklá cena velmi výrazně vzrostou. Je to proto, že je na pozemky nahlíženo z pohledu budoucí možné výstavby a metodika stanovení zjištěné ceny se již neodvíjí od BPEJ, ale především od polohy pozemku. Také trh reaguje na zařazení pozemků do ÚP výrazným nárůstem ceny, jak dokládá přímé porovnání oceňovaného pozemku s databází obdobných pozemků.

Výše obvyklé ceny pozemku č. 1 je v šmperském kraji spíše nižší. Je to dáno odlehlou polohou obce od měst i od páteřních komunikací kraje. Lokalita č. 1 není zajímavá ani z hlediska cestovního ruchu, jako je tomu např. u lyžařských středisek v severní části kraje.

Obdobně jako u zemědělských pozemků jsou zjištěné ceny nižší než ceny obvyklé. Rozdíl však již není tak výrazný. Ceny obvyklé jsou zhruba o 50 – 100 % vyšší než ceny zjištěné, v závislosti na konkrétní lokalitě.

Ceny nezastavěných stavebních pozemků



(zdroj – vlastní)

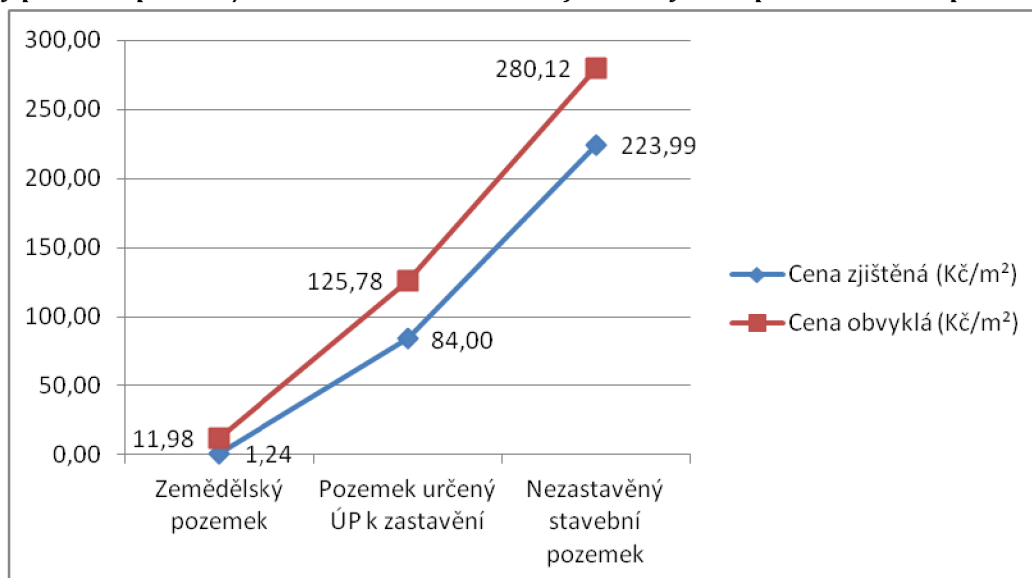
Určení ceny zjištěné obou stavebních pozemků byly provedeny na základě oceňovací vyhlášky [18]. Pro lokality oceňovaných pozemků není vydána cenová mapa, základní zjištěná jednotková cena byla proto stanovena dle § 3 a 4. Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné stavební pozemky, je použit koeficient 0,80. Jeho použití je ovšem diskutabilní s ohledem na již tak výrazně nižší cenu zjištěnou oproti ceně obvyklé. Je-li totiž pozemek oplocený a jsou-li na něj přivedeny všechny dostupné IS, bylo by vhodnější ocenit pozemek jako by již na něm stavba stála.

Na příkladu těchto dvou pozemků je možno pozorovat zvětšení rozdílu mezi oběma lokalitami oproti předchozímu stupni územního plánování. Je to jednak lukrativnější polohou druhé parcely, ale také vyššími náklady na přípravu pozemku pro budoucí výstavbu ve městech, zejména příjezdové komunikace a IS. Náklady na přípravu stavebních parcel jsou v menších obcích nižší, např. kvůli menšímu počtu IS.

2.7.2 Souhrnné cenové porovnání jednotlivých pozemků

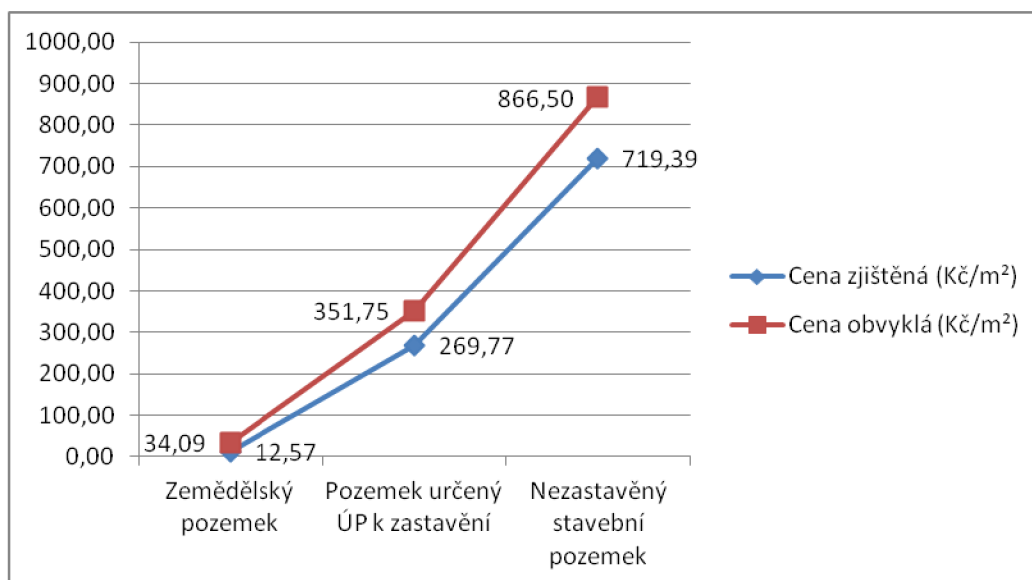
Následující 2 grafy slouží k porovnání jednotkových zjištěných a obvyklých cen. V rafech jsou znázorněny všechny 3 stupně územního plánování, čímž je možné posoudit změny cen v souvislosti s faktory, které je ovlivňují.

Ceny pozemku p. č. 227/2 k. ú. Veselí u Mohelnice v jednotlivých stupních územního plánování



(zdroj – vlastní)

Ceny pozemku p. č. 4934/180 k. ú. Zábřeh na Moravě v jednotlivých stupních územního plánování



(zdroj – vlastní)

ZÁVĚR

Hlavním cílem diplomové práce bylo určení cen dvou zvolených pozemků v okrese Šumperk, které se vlivem územního plánování v jednotlivých stupních územního plánování mění. Podstatou případové studie bylo posoudit, jakým způsobem se tento vliv promítne do výše zjištěných a obvyklých cen. Určení cen pozemků, u nichž byly simulovány různé stupně územního plánování, vedlo ke zhodnocení problematiky změn cen v důsledku vlivu územního plánování a ke zjištění příčiny těchto odchylek.

Nejnižší jednotkové ceny byly určeny u zemědělských pozemků, zejména v lokalitách vzdálených od měst, a to z důvodu reliéfu krajiny okresu Šumperk, který je mimo Hornomoravský úval kolem většiny měst jinak kopcovitý s nižší kvalitou půdy. Největší procentuální cenový nárůst byl zamenán u určení zjištěných i obvyklých cen při přechodu zemědělských pozemků do ploch určených ÚP k zastavění. Tento trend se opakuje při přechodu z pozemků určeného ÚP k zastavění na pozemky stavební. Ocenění pozemků v řešeném území pak potvrdilo skutečnost rostoucích cen spojených s informováním veřejnosti o jejich předpokládaném využití. Ceny tedy mají vzrůstající tendenci v souvislosti s přibližující se realizací stavby.

Případová studie vedla ke splnění stanovených cílů diplomové práce. Byl posouzen vliv územního plánování u dvou vybraných pozemků v řešeném území, kdy první se nacházel v lokalitě obce vzdálené od velkých měst okresu Šumperk a druhý se nacházel ve druhém největším městě okresu.

Výsledky ocenění pozemků cenou zjištěnou a obvyklou zřetelně ukazují na nesoulad úrovní těchto dvou cen. Je to způsobeno obecnou platností oceňovací vyhlášky pro celé území ČR, tedy pro velmi odlišné lokality. Metodika oceňovací vyhlášky by se v budoucnu měla upravit tak, aby se takto stanovená cena více blížila ceně obvyklé, ať už větším rozpětím hodnot při stanovení základních cen, nebo prostřednictvím dalších přírážek a sražek reflektující situaci na trhu s nemovitostmi.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knihy a akademické práce

1. BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přepracované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
2. MAIER, K. *Územní plánování*. Vyd. 2., přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2004, 85 s. ISBN 80-010-2240-4.
3. SEJÁK, J. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Vyd. 1. Praha: Grada, 1999, 251 s. ISBN 80-716-9393-6.

Elektronické zdroje

4. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2015-05-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>
5. *Územní plán*. OFICIÁLNÍ STRÁNKY OBCE PAVLOV [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://www.pavlovulostic.cz/uzemni-plan/>
6. *Územní plán Zábřeh*. OFICIÁLNÍ INTERNETOVÝ INFORMAČNÍ PORTÁL MĚSTA ZÁBŘEH [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://www.muzabreh.cz/mesto-a-jeho-rozvoj/projekty-a-rozvoj/uzemni-planovani/19213-up-zabreh>
7. *ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
8. *Malý lexikon obcí České republiky - 2014*. 2014. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>
9. *Vývoj nezaměstnanosti od července 2004*. INTEGROVANÝ PORTÁL MPSV [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj_od_072004
10. *Administrativní rozdělení okresu Šumperk k 1. 1. 2008*. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: KRAJSKÁ SPRÁVA ČSÚ V OLOMOUCI [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: http://notes.czso.cz/xm/redakce.nsf/i/okres_sumperk
11. SEZNAM.CZ, A.S. 2015. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: www.mapy.cz
12. *M&M reality* [online]. [cit. 2015-05-28]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/>

Legislativa

13. *Předpis č. 298/2014 Sb. Vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků*
14. *Předpis č. 48/2011 Sb. Vyhláška o stanovení tříd ochrany*
15. *Předpis č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitosti (katastrální zákon)*
16. *Předpis č. 183/2006 Sb. Zákon o plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 39/2015 Sb.*

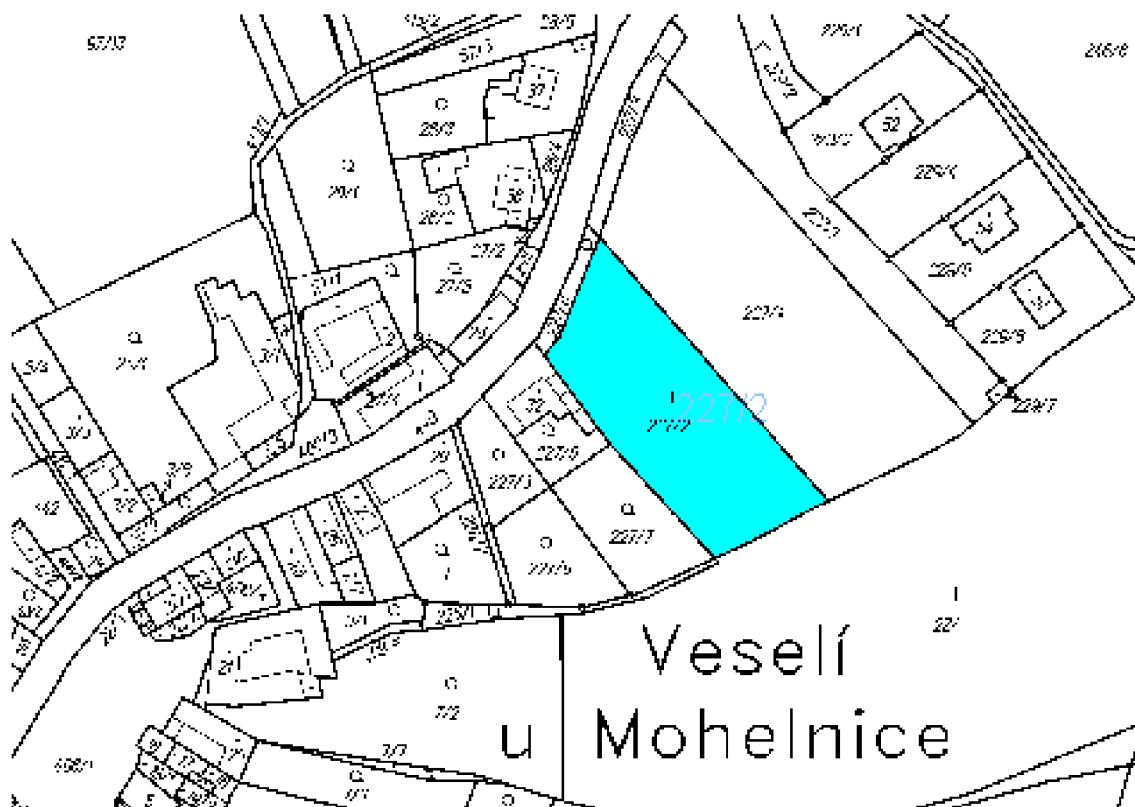
17. *Předpis č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů*
18. *Předpis č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů*
19. *Předpis č. 523/1990 Sb. Zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů*

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
ÚP	územní plán
RP	regulační plán
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ZPF	zemědělský půdní fond
RK	realitní kancelář
RD	rodinný dům
IS	inženýrské sítě

PŘÍLOHY

A. Výřezy katastrální mapy s oceňovanými parcelami



Obr. 2.5 Vyznačení pozemku p.č. 227/2 k.ú. Veselí u Mohelnice [7]



Obr. 2.6 Vyznačení pozemku p.č. 4934/180 k.ú. Zábřeh na Moravě [7]

B. Pozemek č. 1 – informace z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	227/2
Obec:	Pavlov (540609)
Katastrální území:	Veselí u Mohelnice (780669)
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	2773
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	STEP2880.V.S.V-11-15
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dostál Ivoš, Veselí 29, 78985 Pavlov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51814	30
54068	2743

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.05.2015 19:12:32.

C. Pozemek č. 2 – informace z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4934/180
Obec:	Zábřeh [541354]
Katastrální území:	Zábřeh na Moravě [789429]
Číslo LV:	6300
Výměra [m ²]:	1255
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mach Lubomír Ing., MBA, Vyhnálovská 227, 78969 Postřelmov	1/2
Machová Hana Mgr., Vyhnálovská 227, 78969 Postřelmov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53211	1217
53251	38

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

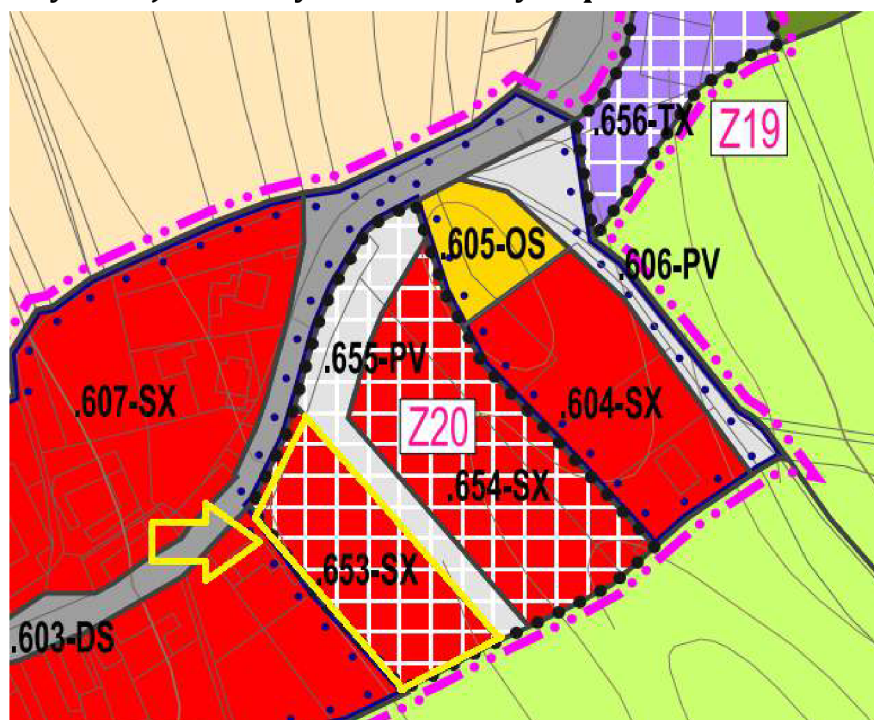
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

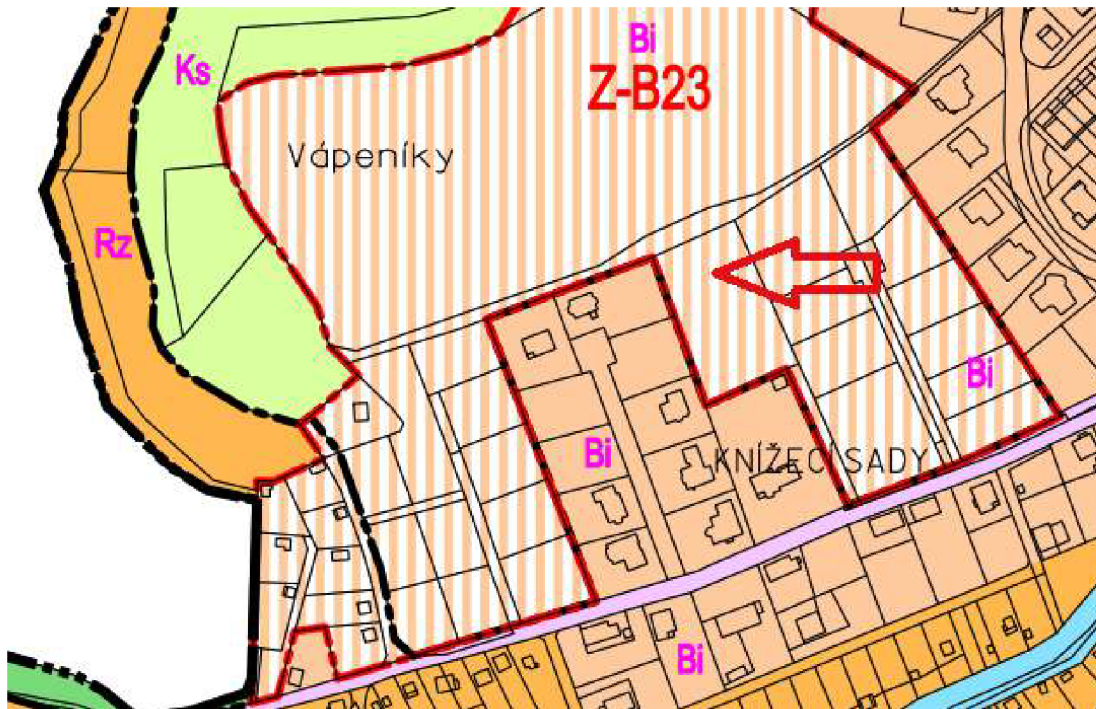
Zobrazené údaje mají informační charakter. Platnost k 10.02.2015 12:42:49.

D. Výřezy ÚP s jednotlivými oceňovanými parcelami



PL. STABILIZOVANÉ	PL. ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
000-SX	000-SX	000	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SX)
000-OM	000-OM	000	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OM)
000-OV	000-OV	000	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)
000-OS	000-OS	000	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNA A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)
000-OH	000-OH	000	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HRBITOVY (OH)
000-ZV	000-ZV	000	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENÍ (ZV)
000-PV	000-PV	000	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)
000-DS	000-DS	000	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)
000-DV	000-DV	000	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – VODNÍ (DV)
000-TX	000-TX	000	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TX)
000-VX	000-VX	000	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VX)
000-RI	000-RI	000	PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (RI)
000-ML	000-ML	000	PLOCHY LESNÍ (ML)
000-NS	000-NS	000	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS)
000-NZ	000-NZ	000	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)
000-WI	000-WI	000	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (WI)

Obr. 2.7 Vyznačení pozemku p.č. 227/2 k.ú. Veselí u Mohelnice v platném územním plánu [5]



PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY REZERV

HRANICE KATASTRÁLNÍ
 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 30. 6. 2009
 HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ		
Bi	Bi	
Bh		
Be	Be	

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
 PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ
 PLOCHY SMÍŠENÉHO INDIVIDUÁLNÍHO A HROMADNÉHO BYDLENÍ

PLOCHY REKREACE		
Ri	Ri	
Rh		
Rz		

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ REKREACE
 PLOCHY HROMADNÉ REKREACE
 PLOCHY REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH LOKALITÁCH

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
Ov	Ov	
Ok		
Oz		
Ot	Ot	
Os		
Oa	Oa	
Oh		

PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ
 PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ
 PLOCHY PRO SUPERMARKETY
 PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU
 PLOCHY SPORTU SPECIFICKÉ
 PLOCHY PRO AGROTURISTIKU
 PLOCHY HŘBITOVŮ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
PV	PV	
PZ	PZ	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
SOc		
SOm	SOm	
SOv	SOv	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ ZÓNY
 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY					
Ds	Ds		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY		
Dz			PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY		
Du			PLOCHY ÚČELOVÉ DOPRAVY		
Dk	Dk		PLOCHY KLIDOVÉ DOPRAVY		
Do	Do		PLOCHY OSTATNÍ DOPRAVY		
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY					
Ti	Ti		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ					
V	V	[V]	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
Vli			PLOCHY SPECIFICKÉ LESNICKÉ VÝROBY		
Vlz			PLOCHY SPECIFICKÉ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY		
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ					
Vs	Vs		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ					
Zs			PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ		
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ					
W	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ		
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ					
ZPF			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		
PLOCHY LESNÍ					
L			PLOCHY LESNÍ		
PLOCHY PŘÍRODNÍ					
P	P		PLOCHY PŘÍRODNÍ		
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ					
Ks			PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ		
Kz	Kz		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ		
PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ					
T	T		PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ		
			ROZHRANÍ MEZI PLOCHAMI		
			PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ		
REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM FUNKČNÍ					
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM FUNKČNÍ					
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM CHYBĚJÍCÍ NEBO NEFUNKČNÍ					
LOKÁLNÍ BIKORIDOR FUNKČNÍ					
LOKÁLNÍ BIKORIDOR CHYBĚJÍCÍ NEBO NEFUNKČNÍ					
NAVRHOVANÉ OCHRANNÉ PÁSMO KRAJINNÝCH HORIZONTŮ					
	Z-B1		OZNAČENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH		

Obr. 2.8 Vyznačení pozemku p.č. 4934/180 k.ú. Zábřeh na Moravě v platném územním plánu [6]

E. Grubbsův test – prodej zemědělských pozemků

Grubbsův test - zemědělské pozemky v lokalitě 1

	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	15,00	11,00
2	15,00	12,00
3	15,00	13,43
4	11,00	15,00
5	20,00	15,00
6	13,43	15,00
7	16,00	15,00
8	15,00	16,00
9	12,00	20,00

Číselné charakteristiky	průměr	14,71
	s	2,57
	x_1	11,00
	x_n	20,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria:	T_1	1,4467909
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	2,0587449

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n =	9	$T_1 < T_{1\alpha}$	1,147 < 2,109
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,109	$T_n < T_{1\alpha}$	2,059 < 2,109

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

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

Grubbsův test - zemědělské pozemky v lokalitě 2

	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	35,00	20,00
2	20,00	35,00
3	60,00	39,00
4	50,48	49,00
5	39,00	50,48
6	49,00	60,00

Číselné charakteristiky	průměr	42,25
	s	14,05
	x_1	20,00
	x_n	60,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria:	T_1	1,5837675
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,2638816

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n =	6	$T_1 < T_{1\alpha}$	1,583 < 1,822
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	1,822	$T_n < T_{1\alpha}$	1,263 < 1,822

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

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

F. Grubbsův test – prodej pozemků určených ÚP k zastavění

Grubbsův test - pozemky určené ÚP k zastavění v lokalitě č.1

	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	130,00	93,00
2	126,58	126,58
3	155,00	129,91
4	129,91	130,00
5	201,00	142,73
6	93,00	155,00
7	180,00	157,00
8	157,00	180,00
9	142,73	181,95
10	181,95	201,00

Číselné charakteristiky	průměr	149,72
	s	32,06
	x_1	93,00
	x_n	201,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria:	T_1	1,7692454
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,5997358

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n =	10	$T_1 < T_{1\alpha}$	1,769 < 2,177
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,177	$T_n < T_{1\alpha}$	1,600 < 2,177

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

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

Grubbsův test - pozemky určené ÚP k zastavění v lokalitě č.2

	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	350,00	190,00
2	190,00	325,00
3	325,00	349,00
4	470,00	350,00
5	349,00	470,00

Číselné charakteristiky	průměr	336,80
	s	99,69
	x_1	190,00
	x_n	470,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria:	T_1	1,4725202
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,3361014

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n =	5	$T_1 < T_{1\alpha}$	1,472 < 1,673
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	1,673	$T_n < T_{1\alpha}$	1,336 < 1,673

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

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

G. Grubbsův test – prodej stavebních pozemků

Grubbsův test - stavební pozemky v lokalitě č. 1

	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	281,73	230,00
2	230,00	280,00
3	384,62	281,73
4	419,26	313,50
5	280,00	324,59
6	313,50	331,99
7	324,59	349,00
8	331,99	384,62
9	349,00	404,26
10	458,44	419,26
11	404,26	458,44

Číselné charakteristiky	průměr	343,40
	s	68,18
	x_1	230,00
	x_n	458,44

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria:	T_1	1,6632804
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,6873262

Kritická hodnota testu	Výsledek:
n = 11	$T_1 < T_{1\alpha}$ 1,663 < 2,235
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,235$	$T_n < T_{1\alpha}$ 1,687 < 2,235

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

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

Grubbsův test - stavební pozemky v lokalitě č. 2

	Jednotkové ceny	Dto seřazené MIN - MAX
1	936,00	575,54
2	900,00	696,00
3	1 300,00	699,00
4	1 027,80	850,00
5	575,54	880,00
6	1 000,00	900,00
7	950,00	936,00
8	1 150,00	950,00
9	850,00	992,00
10	880,00	1 000,00
11	699,00	1 027,80
12	696,00	1 150,00
13	992,00	1 300,00

Číselné charakteristiky	průměr	919,72
	s	192,84
	x_1	575,54
	x_n	1300,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	Testová kritéria:	T_1	1,7848245
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		T_n	1,9720430

Kritická hodnota testu	Výsledek:
n = 13	$T_1 < T_{1\alpha}$ 1,785 < 2,231
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,331$	$T_n < T_{1\alpha}$ 1,972 < 2,231

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

H_0 (nulovou hypotézu) nezamítáme, hodnotu nevylučujeme

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