



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

POSOUZENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ V HRANICÍCH NA MORAVĚ

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF SPATIAL PLANNING ON LAND PRICES IN HRANICE NA MORAVĚ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Kateřina Menyhardová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Kateřina Menyhardová
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Monika Doležalová
Akademický rok:	2020/21
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Posouzení vlivů územního plánování na cenu pozemků v Hranicích na Moravě

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

Zjistit, vyhodnotit a interpretovat vlivy územního plánování působící na výši obvyklé ceny pozemků ve vybrané obci – v Hranicích na Moravě.

Seznam doporučené literatury:

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

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

SCHNEIDER, J.; LAMPARTOVA, I. Spatial planning in regional development: texts for lectures. Issue 1st. Brno: Mendel University in Brno, 2013, 152 p. ISBN: 978-80-7375-803-5.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá územním plánováním a jeho vlivem na tržní hodnotu pozemků v Hranicích na Moravě. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí. V teoretické části jsou definovány základní pojmy z oblasti oceňování pozemků a územního plánování, potřebné k pochopení dané problematiky. Praktická část práce se zaměřuje na samotné ocenění vybraných pozemků ve třech stupních územně plánovací dokumentace. Ocenění předchází analýza realitního trhu města Hranice a vytvoření databáze se srovnávacími vzorky. Pro stanovení tržní hodnoty pozemků je použita metoda přímého porovnání. V závěru práce jsou shrnuty dosažené výsledky řešení a zhodnoceny vlivy územního plánování působící na tržní hodnotu pozemků.

Klíčová slova

Ocenění; pozemek; územní plánování; porovnávací metoda; tržní hodnota.

Abstract

The diploma thesis deals with spatial planning and its impact on market value of land in Hranice na Moravě. The thesis is divided into two parts. The theoretical part defines fundamental terms related to land valuation and spatial planning, which are crucial for understanding this field of study. The practical part focuses on valuation of selected plots in three levels of spatial planning documentation. The valuation is based on analysis of real estate market in Hranice na Moravě, which consists of a database of comparable properties. The method of direct comparison was used for determination of market value. The last part of the thesis summarizes the results and evaluates the impact zone planning makes on market value of the land.

Keywords

Valuation; land; spatial planning; comparative method; market value.

Bibliografická citace

MENYHARDOVÁ, Kateřina. *Posouzení vlivů územního plánování na cenu pozemků v Hranicích na Moravě* [online]. Brno, 2021 [cit. 2021-06-08]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127903>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce Ing. Monice Doležalové, za její cenné rady, ochotu, trpělivost a odborné vedení.

Rovněž bych chtěla poděkovat mé rodině a mému budoucímu manželovi za jejich podporu a lásku po celou dobu studia.

OBSAH

1 ÚVOD	15
2 TEORETICKÁ ČÁST	16
2.1 Uvedení do problematiky	16
2.1.1 Nemovité věci	16
2.1.2 Oceňování nemovitostí v ekonomickém systému.....	16
2.1.3 Cena a hodnota	17
2.2 Pozemky	19
2.2.1 Dělení pozemků	19
2.2.2 Faktory ovlivňující cenu pozemků	21
2.2.3 Oceňování pozemků.....	23
2.3 Územní plánování	28
2.3.1 Co je územní plánování?	28
2.3.2 Orgány územního plánování	29
2.3.3 Nástroje územního plánování.....	29
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ	35
4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	36
5 POPIS ŘEŠENÉ LOKALITY	39
5.1 Historický vývoj města.....	41
5.2 Charakteristika oceňovaných pozemků.....	42
6 PRAKTICKÁ ČÁST	50
6.1 Databáze zemědělských pozemků	50
6.2 Stanovení tržní hodnoty zemědělského pozemku	56
6.3 Databáze stavebních pozemků	62
6.4 Stanovení tržní hodnoty stavebního pozemku	68
6.5 Databáze pozemků určených k zastavění.....	74

6.6 Stanovení tržní hodnoty pozemku určeného k zastavění	80
7 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY ŘEŠENÍ	86
8 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ	89
9 ZÁVĚR	92
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	93
SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ	96
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK	97
SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ	98
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	98
SEZNAM PŘÍLOH	98
PŘÍLOHY	99

1 ÚVOD

Pozemky jsou jedinečné svou nepřemístitelností a především skutečností, že jejich celková rozloha je omezena a zároveň je nelze reprodukovat. Pro člověka to znamená, že je důležité pozemky co nejlépe rozdělit na funkční plochy se specifickým využitím. K tomu slouží územně plánovací dokumentace, konkrétně územní plány pro jednotlivé územní celky, jež pozemky člení z hlediska funkce a prostorového uspořádání území. Zařazení pozemků do určitých ploch má vliv na jejich formování a následně i na jejich hodnotu. Tato diplomová práce se zabývá faktory ovlivňující tržní hodnotu pozemků z hlediska územního plánování.

První část práce se zaměřuje na specifikaci odborných pojmů a přiblížení dané problematiky, která se týká oceňování pozemků a územního plánování. Následuje kapitola, jež konkretizuje cíle řešení této práce, stanovuje hypotézy a použité metody k jejich vyhodnocení a splnění stanovených cílů. Závěr první části se věnuje popisu vybrané lokality a charakterizaci oceňovaných pozemků.

Pro vlastní řešení byly vybrány čtyři pozemky ve městě Hranice na Moravě, u kterých je simulováno, že se vyskytují v odlišných funkčních plochách platného územního plánu města. Nejprve budou pozemky oceněny jako pozemky zemědělské, potom jako stavební, a nakonec jako pozemky určené územním plánem obce k zastavění. Ke stanovení tržní hodnoty jednotlivých pozemků bude použita metoda přímého porovnání, které bude předcházet Grubbsův parametrický test pro případné vyloučení nevyhovujícího vzorku.

Následuje druhá, praktická část práce, ve které se promítá vlastní řešení zadání. To zahrnuje vytvoření databáze srovnávaných vzorků pro každý stupeň územního plánování, která vychází z předešlé dlouhodobé analýzy trhu města Hranice a jeho okolí. Následuje ocenění jednotlivých druhů pozemků. Pro stanovení tržní hodnoty pozemků, simulovaných jako zemědělské, stavební a určené územním plánem k zastavění, je použita komparativní neboli porovnávací metoda.

V závěrečné části práce jsou sjednoceny a analyzovány výsledky řešení a následně jejich zhodnocení, vyvrácení či potvrzení vyslovených hypotéz a porovnání se závěry jiných autorů.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 UVEDENÍ DO PROBLEMATIKY

Cílem této kapitoly diplomové práce je seznámit čtenáře se základními pojmy, které jsou klíčové pro pochopení řešené problematiky. Definice a všechny podstatné pojmy k oceňování obsahuje česká legislativa, konkrétně občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), zákon o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), stavební zákon (č. 183/2006 Sb.) a příslušné vyhlášky a technické normy.

2.1.1 Nemovité věci

§ 119 odst. 1 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.), který již pozbyl platnosti, vymezuje pojem *nemovitosti* jednoduše jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Obecně se věci dělí na movité a nemovité, přičemž pojem „nemovitá věc“ je užívána od 1. ledna 2014 s nabytím nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“). Toto dělení je podstatné například při nabývání vlastnického práva [38]. Dle § 498, § 506 a § 507 NOZ jsou **nemovité věci** a jejich součásti definovány takto:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [12]

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [12]

„Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“ [12]

„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“ [12]

2.1.2 Oceňování nemovitostí v ekonomickém systému

Ing. Petr Ort, Ph.D. a Ing. Olga Ortová Šeflová ve své publikaci z roku 2017 popisují aplikovanou teorii oceňování, kdy je úloha oceňování majetku brána především jako stanovení tržní hodnoty určitého vlastnictví. Prospěšnost majetku v ekonomickém systému souvisí zejména s náklady, z nichž byl majetek zhotoven (nákladová metoda), s výnosy, jež vlastnictví určitého

majetku vynáší (výnosová metoda) nebo nejčastěji s podobnými majetky, jejichž cena je známá a které se navzájem porovnají (porovnávací metoda). Zároveň každý teoretický základ musí mít nejméně jedno či více praktických využití. [29]

Mezi nejobvyklejší prostředky pro aplikovanou teorii oceňování patří nástroje cenové dokumentace a argumentace. Cenová dokumentace obsahuje databáze, statistiky, dokumenty nebo různé systémy s informačním charakterem, které prokazují výši již zaplacené původní ceny. Bez těchto podkladů je oceňování neuskutečnitelné. Mezi druhy cenové dokumentace patří konkrétní (jedinečná) cenová dokumentace, například kupní smlouva, kdy je definovaný majetek prodán za určitou částku k určitému datu. Naopak obecná (průměrná) cenová dokumentace vychází z dokumentace konkrétní a představuje např. střední hodnotu ceny pozemků v obci. Cenová argumentace, pojící se s výrazem důkaz, má za úkol prokázat výsledky znaleckého posudku a jejich reálnost. Jako nástroje se využívají výpočty, analýzy a deskripce, které se seskupují do jednoho výsledného dokumentu (znalecký posudek, tržní ocenění, odhad hodnoty apod.). [29]

2.1.3 Cena a hodnota

Pro porozumění významu a smyslu oceňování je podstatné znát rozdíly mezi pojmy cena, hodnota, cena zjištěná a cena obvyklá. V praxi jsou tyto termíny často zaměňovány, proto je důležité je jasně rozlišovat. Cenu lze chápat jako peníze nebo částku, kterou je třeba zaplatit, abychom něco získali. Hodnota implikuje užitečnost hodnoty komodity služby pro jednotlivce. Cena je částka peněz zaplacená kupujícím prodejci výměnou za jakýkoli produkt a službu. Částka účtovaná prodejcem za produkt je známá jako jeho cena, která zahrnuje náklady a ziskovou marži. Například, produkt zakoupený za 10 000 Kč, znamená cenu tohoto produktu. Naopak hodnota je užitečnost jakéhokoli produktu pro zákazníka. Nikdy nelze určit z hlediska peněz a liší se od zákazníka k zákazníkovi. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se nevztahuje na sjednávání cen, pouze v případě, kdy je zvláštním předpisem stanoven jiný postup ocenění. [8]

Cena definovaná dle NOZ č. 89/2012 Sb. je : *„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“* [12]

Hodnota je dle prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol. brána jako: *„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad.“* [6]

Druhy cen

- Cena zjištěná (administrativní, úřední) – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje cenu zjištěnou jako: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“ [8]
- Cena obvyklá - pro účely ZOM se podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se cenou obvyklou rozumí: *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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.* [8]
- Cena pořizovací (historická) – taková cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, kdy se neodečítá opotřebení věci. [35]
- Cena reprodukční – jak už název napovídá, jedná se o cenu, za kterou by bylo možno zakoupit stejnou či obdobnou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se stanoví např. podrobným položkovým rozpočtem, vyhláškou nebo pomocí THU- technicko hospodářských ukazatelů (např. jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru). [5]
- Věcná hodnota – substanční hodnota nebo časová cena věci je reprodukční cena, s odečtením odpovídajícího opotřebení, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které maří používání věci. [6]
- Výnosová hodnota – též kapitalizovaná míra zisku, je součet všech odúročených budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitostí se určí jako získaná částka z pravidelného nájemného, s odečtem nákladů na provoz. [5]

2.2 POZEMKY

Tato závěrečná práce se zabývá posouzením vlivů územního plánování na cenu pozemků, tudíž je následující kapitola detailněji zaměřena na problematiku pozemků, metody při oceňování pozemků a na vlivy ovlivňující jejich cenu.

Země neznamena jen povrch země, ale zasahuje i pod povrch půdy. Země je definována jako zemský povrch, který se rozprostírá směrem dolů do středu Země a nahoru do nekonečna, což zahrnuje přírodní objekty, ať už v ní nebo na jejím povrchu. Získání půdy bude zahrnovat věci, které jsou k ní přirozeně připojeny, jako jsou rostliny, kameny, minerály a látky, které leží pod zemským povrchem. To bude zahrnovat i vzdušný prostor, i když některé zákony upravují, kolik vzdušného prostoru vlastně vlastníte.

Z hlediska evidence pozemků (katastr nemovitostí) je pozemek zásadně oddělen od sousední části hranicí katastrálního území nebo územní správní jednotky, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou územním rozhodnutím/souhlasem nebo regulačním plánem. V této souvislosti je nutné rozlišovat pojem pozemek a parcela. Parcela je dle § 1159 NOZ pozemek, který je vyobrazen v katastrální mapě, má své parcelní číslo a je polohově a geometricky určen. Stavební parcela je zaznamenána v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, naopak pozemková parcela není stavební parcelou. Z ekonomického pohledu jsou pozemky výjimečné svou polohou, svou neopakovatelností, nepřemístitelností a na Zemi je jich pouze určité celkové množství, stanoveno využitelnou částí zemského povrchu. [10] [6] [29]

Jediné, co je možno ovlivnit, je kvalita pozemku. Tato vlastnost je jedním ze základních specifik při jeho ocenění. U stavebních pozemků se jedná například o vybudování inženýrských sítí nebo příjezdových komunikací, u pozemků zemědělských zlepšením kvality půdy hnojením. [35]

2.2.1 Dělení pozemků

Pozemky se podle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., člení pro účely oceňování na [8] :

- | | | |
|---|----------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Ornou půdu• Chmelnice, vinice• Zahrady• Ovocné sady• Trvalé travní porosty (dříve louky a pastviny) | } Zemědělské pozemky | <ul style="list-style-type: none">• Lesní pozemky• Vodní plochy• Stavební pozemky• Ostatní plochy |
|---|----------------------|--|

Zemědělské pozemky

Zemědělský pozemek obecně slouží svým využitím pro pěstování biologických produktů pro lidskou spotřebu nebo využití. Pozemky se dle § 2 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, člení podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Podle vyhlášky č. 357/2012 Sb., se ornou půdou rozumí půda pro pěstování např. obilnin, píce a zemědělských a technických plodin. Na chmelnicích a vinicích se produkuje chmel a vinná réva. Zahrada slouží výhradně pro osobní potřebu a pěstuje se ní na ovoce, zelenina a květiny, nebo se na ní vyskytují ovocné či okrasné stromy a keře. Tento druh zemědělského pozemku je nejčastěji v jednotném celku se stavbou. Ovocné sady mají výměru větší než 0,25 ha a jsou na nich souvisle vysázeny ovocné stromy či keře. [1] [10]

Stavební pozemky

Do stavebních pozemků se dle zákona č. 151/1997 Sb. řadí [8] :

„a) nezastavěné pozemky,

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

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,

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,

b) 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,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“ [8]

2.2.2 Faktory ovlivňující cenu pozemků

Obecně lze konstatovat, že pozemky nejsou totožné, každý z nich má charakteristické vlastnosti a využití, které je určuje jedinečným. Jedním z cílů této práce je definovat právě faktory, jež se následně odrážejí do výše ceny pozemků, a následně vybrané z nich v praktické části potvrdit nebo vyvrátit. Tato kapitola popisuje nejčastější cenotvorné faktory.

Lokalita

Při oceňování zejména stavebních pozemků záleží v první řadě na poloze, kde se pozemek nachází. Hodnotí se makro poloha (v jakém městě se pozemek nachází) a mikro poloha (poloha pozemku v rámci obce). Pokud je pozemek v blízkosti městské oblasti a veškerá občanská i sociální vybavenost je v dosažitelné vzdálenosti, cena pozemku stoupá. Zatímco v opačném případě, kdy je pozemek daleko od škol, obchodů, úřadů, lékařů a městských oblastí, bude jeho cena menší. Zároveň v oblasti, kde je vysoké riziko přírodních pohrom, jako jsou záplavy, sucho či sesuvy půdy, je zájem o koupi takovýchto pozemků menší. [2]

Tvar a velikost pozemku

Konkrétně u pozemků určených pro výstavbu se upřednostňuje tvar čtvercový nebo obdélníkový. Pokud má pozemek výrazný nepoměr jednotlivých stran, je svažité nebo má nepravidelný tvar, stává se pro kupce méně atraktivní z důvodu, že na takových pozemcích je náročnější a nákladnější cokoli vybudovat. Naopak u pozemků pro zemědělské využití je tento faktor méně důležitý. [23]

Co se týče velikosti, zde platí že čím větší pozemek, tím vyšší bude jeho hodnota. V souladu s touto skutečností klesá sazba za jeden m².

Nabídka a poptávka

S nárůstem počtu obyvatel ve městech a obcích, a s tím souvisejících demografických změn, se zvyšuje poptávka po volných pozemcích, na kterých lze umístit stavby pro bydlení.

Poptávka a cena jsou navzájem přímo úměrné a nabídka je vždy omezená. Když se poptávka po pozemcích zvyšuje, zcela určitě se budou zvyšovat i ceny zmíněných nemovitostí. Naopak když poptávka klesá, ceny klesají taktéž. [17]

Současné a budoucí využití pozemků

Hodnotu pozemku ovlivňuje jeho využití v závislosti na *stupni územního plánování*. Pokud se například porovnájí hodnoty dvou zemědělských pozemků se stejnou výměrou a polohou, ale využití pozemků je podle územního plánu odlišné (jeden je v plochách zemědělských a druhý v plochách obytných určených k výstavbě), tak v takovém případě bude hodnota pozemku s využitím, které má za určité období vyšší návratnost, oceněna více. Zde je nutno rozlišovat, zda se jedná o pozemek určený územním plánem obce k zastavění či nikoli. Může nastat situace, kdy sic bude pozemek dle územního plánu určen k výstavbě rodinných domů, avšak kvůli naplněné kapacitě nebo zastaralým inženýrským sítím ho na ně nebude možno připojit, a tudíž se nemůže stát pozemkem stavebním. Tento příklad je důležitý zejména při plánované koupi pozemku k výstavbě. [6]

Kvalita půdy

Fyzické atributy půdy mají značný podíl na výši hodnoty pozemku. Největší důraz na kvalitu půdy se klade u pozemků určených k zemědělské činnosti, kdy se jedná o kvalitu a složení půdy, kterou hodnotí Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) a je charakterizována pětimístným kódem. Vyjadřuje také absolutní i relativní produkční schopnosti půdy, klimatický region, zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy, stupeň sklonitosti, orientaci ke světovým stranám, hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu. [24]

Kvalita půdy může zvýšit nebo snížit příčinu očekávání ze strany lidí v souvislosti s budoucností. Pokud prognóza naznačuje budoucí přínos, hodnota půdy se zvýší. Pokud ne, pak hodnota klesá.

Vybavenost pozemku

Neméně důležitý cenotvorný faktor je vybavenost pozemku, zejména inženýrské sítě, zajišťující funkčnost nemovitosti. Samotné zhotovení je velmi finančně nákladné, proto jejich výskyt a umístění značně ovlivňuje hodnotu pozemku. Klíčovou obslužností jsou přípojky elektřiny, vody a kanalizace. Pokud se sítě přímo na pozemku nevyskytují, hodnotí se zda-li jsou alespoň na hranici pozemku, popř. v jaké vzdálenosti od pozemku, nebo jestli se v okolí nenachází vůbec. Další ovlivňující faktor ceny je skutečnost, zdali k pozemku vede komunikace, popřípadě jaký typ. [6]

Právní aspekty

Při koupi pozemku musí mít kupující povědomí o skutečném vlastnictví půdy, případně zatížením půdy vlastnickými právy. Proto je důležité mít ověřené záznamy z důvěryhodných zdrojů o vlastnících, věcných břemenech či jiných závazcích, které omezují využívání pozemku. Pozemek zatížen takovými závazky může ztrácet na hodnotě. V případě převodu vlastnictví pozemku se tyto skutečnosti přenášejí na nabyvatele nemovitosti. [29]

2.2.3 Oceňování pozemků

Členění pozemků definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále také jako ZOM), v němž se dále stanovují výhradně základní principy a postupy. Detailní úpravou se pro účely oceňování zabývají oceňovací vyhlášky vydané Ministerstvem financí, konkrétně vyhláška č. 441/2013 Sb.

Odlíšné druhy pozemků znamenají různé přístupy ocenění, které vychází z kategorizace pozemků dle účelu využívání (viz. kapitola 2.2.1) a názvosloví užívané katastrálními předpisy. Dle § 9 odst. 5 ZOM je nezbytné upřednostňovat skutečný stav pozemku před stavem zaznamenaným v katastru nemovitostí a ve znaleckém posudku jej následně opodstatnit. Součástí pozemku (trvalé travní porosty, stromy, stavba) se k ceně pozemku přičítají, naopak pozemek zatížen věcnými břemeny cenu snižuje. Způsob ocenění věcných břemen je upraven § 16b ZOM, způsob členění VB pak stanoví vyhláška č. 441/2013 Sb. [30]

Pozemky se oproti jiným věcem vyznačují svou jedinečností zejména v tom, že jejich celková rozloha je v daném územním celku omezena. Vlastnictví půdy je ojedinělou formou monopolu, od kterého se odvíjí pozemková renta- absolutní nebo relativní. Díky tomu se zdá být nevhodnější metodou oceňování pozemků metoda výnosová, avšak většina případů postrádá potřebné podklady a zároveň je výnos například ze stavebního pozemku závislý na jeho velikosti, poloze a zejména na stavbě, která se na něm vyskytuje. Co se týče pozemků nezatížených stavbou, zde je otázka, najde-li se eventuální investor a zda je zde možnost stavby s nejlukrativnějším budoucím výnosem. Mezi další nevýhodu výnosové metody je, že u spousty pozemků faktický výnos spočítat nelze, patří sem např. parky, okrasné sady a pozemky pod veřejnými budovami. [6]

Podklady pro oceňování pozemků

Pro stanovení hodnoty pozemku se využívají zejména tyto podklady [6] :

- Platný územní plán obce
- Katastr nemovitostí- katastrální mapa, výpis o pozemku z KN
- Cenová mapa pozemků
- Realitní inzerce, databáze nemovitostí
- Nájemní smlouvy atd.

Metody oceňování pozemků

1. Porovnávací metoda

Nejpoužívanější postup ocenění, kdy se hodnota pozemků odhaduje systematickým analytickým procesem u nedávných prodejních cen srovnatelných pozemků v okolí a úpravou cen tak, aby zohledňovaly jakýkoli rozdíl ve velikosti, tvaru, umístění a dalších cenotvorných vlastnostech. Metoda je užitečná zejména tam, kde je aktivní a stabilní trh a transakční ceny jsou snadno dostupné. Expert na oceňování musí zkontrolovat průměrné ceny v průběhu let, zkontrolovat případnou volatilitu, analyzovat nejlepší srovnatelné faktory. Nakonec lze vytvořit odhadovanou tržní hodnotu. [23]

V praktické části diplomové práce budou pozemky oceňovány právě touto metodou, proto se na ni zaměříme podrobněji.

Průběh porovnávacího procesu

Existuje celá řada odlišných variant při komparaci, obecně však platí tyto fáze [39] :

- 1) *Přípravná fáze*- shromažďování podkladů a informací
- 2) *Porovnávací fáze*- výběr vzorků a volba nejvhodnějšího postupu, vymezení rozdílností ovlivňující cenu, aplikace porovnávací analýzy
- 3) *Závěrečná fáze*- rozbor dílčích výsledků, vyhodnocení

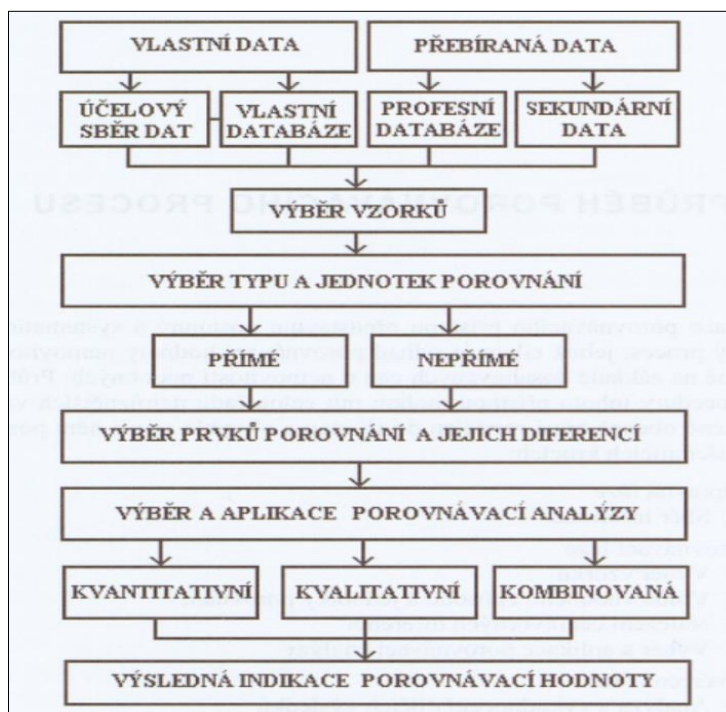
V *přípravné* fázi se odhadce soustředí na sběr podstatných dat, které souvisí s typem cen při prodeji nemovitosti, za jakých podmínek byly tyto ceny dosaženy, charakter obchodní transakce a cenotvorné atributy ovlivňující hodnotu nemovitosti. Využívány jsou externí databáze, důležitá je aktivní a osobní zainteresovanost odhadce, zejména z hlediska pochopení účastníků trhu a všech změn a zákonitostí trhu, ke kterému vede dlouhodobé sledování trhu s nemovitostmi. Pasivní

přístup a spoléhání pouze na externí podklady nevede jak k potřebnému přehledu, tak k profesionálnímu růstu znalce. [39]

Jakmile jsou podklady nasbírány, může se přejít k aplikaci komparace určených nemovitostí neboli do fáze *porovnávací*. Zde se nejprve vyberou vhodné vzorky, které jsou různými znaky nejvíce podobné oceňované nemovitosti. Následuje výběr ideálního způsobu porovnání, jež se vybere dle kvality, kvantity a typu nasbíraných dat a určí se, zda použít porovnání přímé či nepřímé. V případě přímého porovnání se pracuje se skutečnými vzorky, naopak při porovnání nepřímém se pracuje s obecným (referenčním) vzorkem, převzatým nebo nově vytvořeným. Dále se určí, zda bude porovnání prováděno v jednotce Kč/kus nebo například Kč/m². Při komparaci se vychází z přesvědčení, že jeli vzorek vlastnostmi podobný, bude se hodnota oceňované nemovitosti pohybovat na úrovni ceny vzorku. Pakliže se tyto cenotvorné faktory liší, je nutno je vhodně v ceně zohlednit, proto dalším krokem je vymezení a přezkoumání tzv. prvků porovnání neboli jednotlivých diferencí mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávacími vzorky. [39] Čím větší odlišnosti se prokážou, tím větší bude rozdíl mezi cenou již prodaných vzorků a hledanou hodnotou. *„Cenové úpravy jsou realizovány ve formě procentuálních odpočtů a přípočtů, pomocí koeficientů (násobení a dělení) nebo srážkami a přirážkami absolutních částek.“* [35] Tyto korekce vycházejí z transakčních okolností (finanční podmínky, podmínky prodeje, vlastnická práva k nemovitostem aj.) a z konkrétních diferencí nemovitostí (lokalita, technický stav, využití, ekonomické a nerealitní faktory a podobně). [35]

V poslední, *závěrečné* fázi, se provádí indikační analýza, kdy je vy výsledku několik dílčích výstupů a širší cenové pásma a odvíjí se od počtu využitých technik a množství vzorků. Proto je důležité tyto výsledky zhodnotit a popřípadě sjednotit do jediného výsledku= indikace tržní hodnoty na bázi porovnávacího přístupu. [39]

Ing. Zbyněk Zazvonil ve své publikaci Porovnávací hodnota nemovitostí použil přehledný diagram, jež zobrazuje možný výběr jednotlivých metod a technik. [39]



Obr. č. 1- Postupový diagram porovnávacího procesu [39]

2. Výnosová metoda

Výnos je efektivní míra návratnosti investic, kterou investují investoři a vyjadřuje se v procentech. Pokud lze u pozemku vyčíslit výnos, například z hospodářské činnosti u lesních pozemků, použije se tato metoda. Je založena na bázi kapitalizace výnosu a na očekávané míře užítu v budoucnu. Podstata přístupu předpokládá, že „výnosová hodnota nemovitosti je rovna součtu všech očekávaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti přepočtených na současnou hodnotu peněz.“ [38]

3. Indexová porovnávací metoda

Tato metoda je v principu obdobná jako metoda porovnávací. Taktéž se porovnává cena pozemku prodaného s cenou podobného odhadovaného pozemku. Nejprve se vypočte JTC_s-jednotková tržní cena srovnávaného pozemku. Následně se pro něj multiplikací náležitých

koeficientů vypočte index srovnávacího pozemku I_s , kterým podělíme JTC_s . Koeficienty vynásobíme dle odpovídajících vlastností odhadovaného pozemku a získáme index oceňovaného pozemku I_o , kterým vynásobíme $SJTC_s$ a získáme odhad jednotkové tržní ceny oceňovaného pozemku JTC_o . Nakonec se vynásobí výměrou pozemku. [6]

4. Ocenění dle cenových map

Ocenění dle platné cenové mapy se používá u stavebních pozemků a má přednost před jinými způsoby zjištění ceny. Jsou to grafické elaboráty, které se vytvářejí díky seskupení informací o realizovaných převodech vlastnictví na daném území a následným přenesením do mapy, v níž jsou pro každou oblast obce vyneseny základní ceny za m^2 stavebního pozemku. [5] Podle § 10 zákona č. 151/1997, Sb. je oceňování dle cenových map určeno takto: „*Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.*“ [8]

5. Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)

Švýcarský architekt W. Naegeli definuje osm tříd situace na základě tzv. 5+2 klíčů třídy polohy (obecná situace, dostupnost, hustota osídlení, kvalita budovy, kvalita umístění). Role, kterou hraje hodnota pozemku v celkové hodnotě nemovitosti, je přibližně 6 % ve třídě 1 a 50 % ve třídě 8. Když je výsledný hrubý výnos (tj. poměr mezi příjmem z pronájmu roven počtu situační třídy) 6,25 %, pak poměr mezi hodnotou pozemku a příjmem z pronájmu se rovná počtu situační třídy. Metoda umožňuje výpočet hodnoty pozemku z dané hodnoty budovy. [6]

6. Oceňování pozemků podle oceňovacích předpisů

Ocenění podle cenového předpisu vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998, ve znění pozdějších předpisů. K tomu se váže vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

Tento předpis upřednostňuje ocenění stavebních pozemků dle cenové mapy. Podle § 10 odst. 1 se „*stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.*“ [8] „*Podklady pro zpracování cenové mapy a postup ocenění stavebních pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě nebo je nelze ocenit cenou z cenové mapy, stanoví vyhláška.*“ [8]

Zemědělský pozemek se podle cenového předpisu ocení metodou výnosovou, vycházející u pozemku z bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). [8] Základní cenu pozemků a jejich vlivy působící na jejich výši, stanovuje vyhláška č. 441/2013 Sb. [8]

2.3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Odhaduje se, že na planetě Zemi v současné době žije více než 7,6 miliard lidí, a v první polovině dvacátého prvního století se očekává, že celosvětová populace dosáhne více než 9,5 miliardy obyvatel (OSN 2014). Proto ve společnostech roste potřeba zajistit spravedlivé rozdělení příležitostí, jako je zaměstnání, bydlení, doprava a sociální služby, a podporovat sociální spravedlnost a inkluzivitu. Kromě toho jsou zapotřebí systémy pro formulaci a implementaci inovativních strategií pro řešení udržitelnosti životního prostředí vyvolaných historickými trajektoriemi sociálního a ekonomického rozvoje. Tyto cíle podporují sociálně-ekonomickou transformaci. [20]

Tato kapitola diplomové práce se zabývá významem, orgány a nástroji územního plánování.

2.3.1 Co je územní plánování?

Jedná se o stálou, systematickou a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů. Je nástrojem státní správy a v současnosti jej upravuje stavební zákon č. 183/2006 Sb. Jde o činnost zaměřenou na rozhodování o umístění a distribuci činností využívání půdy. Územní plánování se definuje jako integrace sociálních, environmentálních, kulturních a ekonomických zájmů pro rozvoj atraktivního, udržitelného a funkčního prostředí. To vede k tomu, soustředit se na vztahy mezi lidmi a místy a porozumět environmentální, kulturní, sociální a ekonomické krajině ve všech měřítcích. [34]

Od svého vzniku je činnost plánování známá a pokračuje v ní i jiná související terminologie, včetně regionálního plánování, fyzického plánování, dopravního plánování a plánování v oblasti životního prostředí. Důležité jsou také další související oblasti, včetně ekonomického plánování a komunitního plánování. Územní plánování probíhá na místní, regionální, národní a mezinárodní úrovni a často vede k vytvoření územního plánu. [34]

„Regionální / územní plánování dává geografické vyjádření hospodářským, sociálním, kulturním a ekologickým politikám společnosti. Je to zároveň vědecká disciplína, administrativní technika a politika vyvinutá jako interdisciplinární a komplexní přístup směřující k vyváženému regionálnímu rozvoji a fyzické uspořádání prostoru podle celkové strategie. [28]

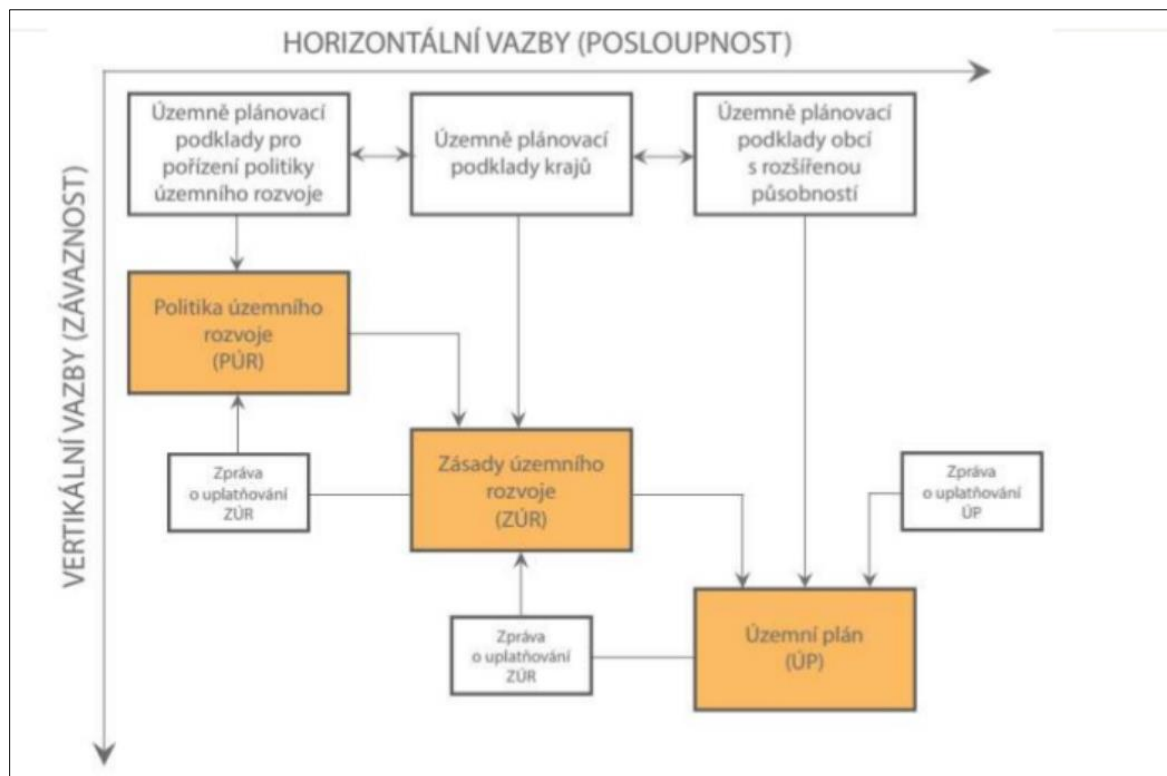
2.3.2 Orgány územního plánování

Stavební zákon ukládá kompetence v roli územního plánování následujícím orgánům [34] :

- Obce- angažují se do vývoje a ochrany hodnot oblasti obce (úřad územního plánování, obecní úřad, stavební úřad, zastupitelstvo obce)
- Kraje- do činnosti orgánů obcí smí zasahovat pouze v případech nadmístního významu (krajský úřad, zastupitelstvo kraje, rada kraje)
- Ministerstvo obrany- vydává územní a regulační plán, územně plánovací dokumentaci a podklady pro území vojenských újezdů
- Ministerstvo pro místní rozvoj- ústřední správní úřad, státní dozor ve věcech ÚP, soustředí se na politiku územního rozvoje a vede evidenci územně plánovací činnosti
- Ochrana životního prostředí, ochrana ovzduší, zemědělského půdního fondu, nerostných surovin, voní a odpadové hospodářství, doprava a energetika

2.3.3 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování jsou důležité pro řízení osídlení a rozvoje krajiny. Nástroje musí fungovat doplňkově a konzistentně, aby zajistily jak proaktivní, tak koordinovaný přístup k řízení rozvoje a spravedlnosti, odpovědnosti a transparentnosti. [34] Nástroje se neustále přizpůsobují měnící se společnosti a prostředí. Doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D. z katedry geoinformatiky na Univerzitě Palackého vytvořil přehledné schéma pro lepší pochopení vazeb mezi nástroji územního plánování.



Obr. č. 2- Vazby mezi nástroji ÚP [4]

Mezi nástroje územního plánování patří [9] :

- 1) Územně plánovací poklady ÚPP
 - a. Územně analytické poklady (ÚAP)- § 26-29 SZ
 - b. Územní studie (ÚS)- § 30 SZ
- 2) Politika územního rozvoje (PÚR)- § 31-35 SZ
- 3) Územně plánovací dokumentace (ÚPD)
 - a. Zásady územního rozvoje (ZÚR)- § 36-42 SZ
 - b. Územní plán (ÚP)- §43-57 SZ
 - c. Regulační plán (RP)- § 61-75 SZ
- 4) Vymezení zastavěného území- § 58-60 SZ
- 5) Územní rozhodnutí- § 76-95 SZ
- 6) Územní souhlas- § 96 SZ
- 7) Územní opatření- § 97-100 SZ

Územně plánovací podklady

Do územně plánovacích podkladů, které slouží jako základ k pořizování politiky územního rozvoje, patří *územně analytické podklady* a *územní studie*, přičemž úkolem ÚAP je rozpoznat a posoudit vývoj území, úkolem ÚS je potvrzení eventualit a podmínek, které mohou v území nastat. § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., definuje územně analytické podklady jako: „*Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území."* [9]

Územní studie „*navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.*“ [9]

Politika územního rozvoje

Do činností PÚR spadá především koordinace územně plánovací činnosti obcí a krajů, koordinace dokumentů ústředních správních úřadů a intence na transformaci území a dopravní a technické infrastruktury. [34]

„*Politiku územního rozvoje pořizuje ministerstvo pro celé území republiky a schvaluje ji vláda. Ministerstvo zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje, a celý dokument zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.*“ [9]

Územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje patří mezi nástroje územního plánování na úrovni krajů, čímž jsou postaveny výše než územní plány obcí. ZÚR mají základ v Politice územního rozvoje ČR a jsou vytvářeny na bázi Územně analytických podkladů. Zároveň plní funkci z hlediska strategie celého kraje. [34]

Regulační plán je dokument, který popisuje konkrétní kroky potřebné k úspěšnému splnění cílů regulační strategie obce. Mezi jeho cíle spadá optimální využití pozemků, uspořádání staveb

veřejné infrastruktury z hlediska místa a prostoru a zároveň na určené ploše může nahrazovat územní rozhodnutí (v nezastavěném území nikoli). Jeho náležitosti spravuje právní předpis a má značný podíl na budování vhodného životního prostředí. [34]

Územní plán (dále jen ÚP) je klíčový prvek komplexního plánu a nejdůležitější nástroj ÚP; popisuje doporučené umístění a intenzitu rozvoje pro veřejné a soukromé využití půdy, jako jsou obytné, obchodní, průmyslové, rekreační a zemědělské plochy. Územní plán je důležitou složkou při oceňování nemovitostí, proto bude jeho obsah a tvorba v následující kapitole stručně rozvedena. [33]

Obsah územního plánu

Územní plán se podle obsahu dělí na část výrokovou a část odůvodnění, v níž jsou všechny záměry, změny, koncepce a podmínky z výrokové části opodstatněné. [33]

Tabulka 1- Obsah územního plánu [33]

ÚZEMNÍ PLÁN			
Výroková část ÚP		Odůvodnění ÚP	
Textová část	Vymezení zastavěného území, základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny, stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ...	Textová část	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, vyhodnocení splnění požadavků zadání, výčet záležitostí nadmístního významu, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa
Grafická část	Výkres základního členění území (hranice území, zastavitelné plochy, plochy přestavby aj.), hlavní výkres (vymezení ploch s rozdílným způsobem využití), výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	Grafická část	Koordinační výkres dokumentující stav území a navrhované řešení, výkres širších vztahů, výkres předpokládaných záborů půdního fondu, dle potřeby další schémata, diagramy atd.

Tvorba územního plánu

Při průběhu tvorby územního plánu se vychází ze stavebního zákona č. 183/2006 Sb., konkrétně z § 44-54, dále z územně analytických podkladů kraje a obce a vytváří se pro celé správní území obce. Při otázce, zda se ÚP pro danou oblast vyhotoví, má hlavní slovo zastupitelstvo obce (§ 44 SZ), buď z vlastní iniciativy nebo na základě podnětu veřejné správy či fyzických a právnických

osob. Předložený návrh na zhotovení ÚP musí obsahovat náležitosti definované § 46 stavebního zákona a obecné náležitosti podle § 37 odst. 2 správního řádu. [9] [33] [34]

Hlavní fáze zhotovení územního plánu jsou:

- 1) Návrh, konzultace a akceptace zadání
- 2) Jednání o návrhu (neveřejné)
- 3) Veřejné projednání
- 4) Vydání ÚP

Návrh, konzultace a akceptace zadání

Pořizovatel (úřad územního plánování obce s rozšířenou působností) kvalifikovaný dle požadavků § 24 stavebního zákona, má za úkol stanovit základní cíle a požadavky na zpracování ÚP společně s určitým členem zastupitelstva obce. Návrh se dále posílá krajskému úřadu a všem dotčeným orgánům (DO chránící veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů), kteří mohou ve lhůtě třiceti dnů využít nárok na úpravu obsahu ÚP. Jako samostatná součást se vypracovává posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. [33] [34]

Občanům se návrh zadání ÚP oznamuje veřejnou vyhláškou, kdy může kdokoli vnést poznámky či vyjádření ve stanovené lhůtě. Pořizovatel návrh upraví a podá ke schválení krajskému úřadu a poté zastupitelstvu obce. [33]

Jednání o návrhu (neveřejné)

Když je zadání návrhu ÚP schváleno, samotné zpracování má na starosti projektant- pouze fyzická osoba autorizovaná Českou komorou architektů pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru. [33] Místo a čas konání jednání se oznamuje samostatně všem zainteresovaným stranám nejméně patnáct dní předem. Na jednání se vyhodnocují závěry návrhu ÚP a případná východiska při kontradikci. Pokud je návrh nemožné upravit, zpracuje se nový návrh ÚP a spolu se zdůvodněním se předloží ke schválení zastupitelstvu obce. Následuje řízení o vydání ÚP (§ 52 SZ). [9] [33] [34]

Veřejné projednání

Dle § 52 SZ je veřejné projednání upraveného návrhu ÚP určeno zástupcům obce (pro kterou je ÚP zpracováván), krajskému úřadu, sousedním obcím a dotčeným orgánům. V této fázi

mohou námitky s odůvodněním ve lhůtě sedmi dnů vznášet jen majitelé dotčených pozemků a staveb, vlastníků, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a zástupce veřejnosti, kterého si volí občané. Pořizovatel se zástupci obce posoudí výsledky a případné námitky z veřejného projednání a v nezbytných případech zajistí úpravu návrhu ÚP. Návrh ÚP musí být v souladu s politikou územního rozvoje, s požadavky stavebního zákona a zvláštních právních předpisů a v neposlední řadě s cíli územního plánování. [33] [34]

Vydání ÚP

V poslední fázi je návrh na vydání ÚP předložen zastupitelstvu, které v případě, že neshledá nesrovnalosti a nedostatky, vydá územní plán (§ 54 SZ). Pořizovatel je povinen nově vydaný ÚP zveřejnit formou veřejné vyhlášky na úřední desce obecního úřadu obce, pro niž je ÚP pořizován. Územní plán obce nabývá platnosti patnáctým dnem od zveřejnění veřejné vyhlášky. [33]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Stručná charakteristika problematiky úkolu

Stěžejním úkolem je vybrat vhodné pozemky ve městě Hranice na Moravě, u kterých je simulováno, že se nacházejí v různých funkčních plochách územně plánovací dokumentace města. Jedná se o plochy určené k zastavění a plochy nestavební. Následně určit jejich tržní hodnotu ve třech stupních územního plánování zvolenou oceňovací metodou a na základě výsledků zhodnotit a interpretovat vlivy územního plánování, které působí na výši hodnoty pozemků.

Cíl práce

Cílem práce je zjistit, vyhodnotit a interpretovat vlivy územního plánování působící na výši tržní hodnoty pozemků ve vybrané obci – v Hranicích na Moravě. Nejprve je nutno provést analýzu realitního trhu s pozemky ve městě Hranice na Moravě, kdy v případě nedostatku vhodných vzorků se oblast vyhledávání rozšíří na okolní obce, vzdálené od Hranic maximálně 20 kilometrů. Následuje vytvoření databáze s pozemky zemědělskými, stavebními a určenými územním plánem obce k zastavění. Pomocí Grubbsova parametrického testu se ověří, zda žádný vzorek z databáze není svou hodnotou extrémní, a tudíž do databáze nevhodný. Dalším krokem je stanovit tržní hodnotu vybraných pozemků metodou přímého porovnání. Na závěr se vyhodnotí vlivy, které působí na výslednou hodnotu pozemků.

Hypotéza č. 1

Mezi hlavní faktory ovlivňující cenu zemědělského pozemku patří kvalita půdy neboli bonitovaná půdně ekologická jednotka.

Hypotéza č. 2

Nejnižší hodnotu budou mít pozemky zemědělské, naopak nejvyšší hodnotu budou mít pozemky stavební.

Hypotéza č. 3

Mezi zásadní vlivy působící na hodnotu pozemků patří lokalita, ve které se pozemek vyskytuje.

Hypotéza č. 4

Pozemky stavební mají větší hodnotu než pozemky, na něž zatím není vydané příslušné územní rozhodnutí, respektive jiné povolení, které územní rozhodnutí nahrazuje.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Vlastnímu řešení diplomové práce předcházela dlouhodobá analýza realitního trhu ve městě Hranice na Moravě a jeho blízkého okolí, kdy sběr dat trval přibližně půl roku. Ke shromažďování informací byly použity realitní webové servery, jako například Sreality.cz, dále databáze realitní kanceláře s uskutečněnými prodeji ve zkoumané lokalitě a internetový server Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, který veřejně disponuje potřebnými údaji k evidovaným pozemkům. Pomocí těchto podkladů byly vytvořeny tři databáze, s pozemky zemědělskými, stavebními a určenými ÚP k zastavění.

Po vytvoření databáze byl na vzorky aplikován *Grubbsův parametrický test*, pro možné vyloučení nevyhovujícího vzorku.

Grubbsův parametrický test

Tento test detekuje odlehlé hodnoty, které se odchyľují od průměru. Testovanými údaji jsou minimální a maximální hodnoty vybraných vzorků, kdy se testuje nulová hypotéza. Test může detekovat jednu odlehlou hodnotu najednou s různými pravděpodobnostmi datové sady s předpokládaným normálním rozdělením. [6]

Postup při aplikaci Grubbsova parametrického testu [6] :

- 1) Vzestupně seřadit soubor dat o počtu n .
- 2) Provést výpočet aritmetického průměru \bar{x} a směrodatné odchylky s .

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

- 3) Provést výpočet testovacího kritéria T_1 a T_n .

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

- 4) Test nulové hypotézy - zamítání H_0 .

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

- 5) Pokud nějaký testovaný vzorek splňuje podmínky pro nulovou hypotézu, vyloučí se z databáze. Testování je nutno provádět do té doby, než budou vyloučeny všechny odlehlé hodnoty.

Následující tabulka obsahuje kritické hodnoty podle počtu prvků souboru, které se srovnávají s výslednými hodnotami testovacího kritéria. Jestliže je některá testovací hodnota vyšší než hodnota uvedená v tabulce pro odpovídající n , je nutno hodnotu vyloučit.

Tabulka 2- Tabulka s kritickými hodnotami pro Grubbsův test [6]

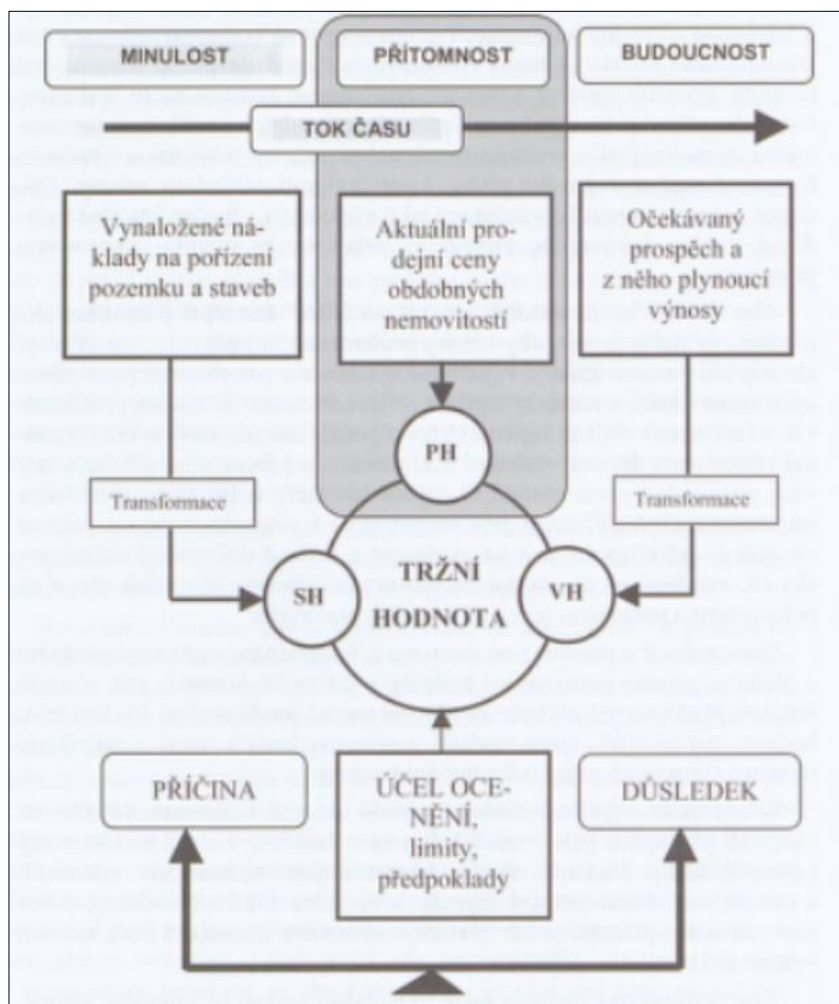
Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Metoda přímého porovnání

Výnosová metoda vychází z budoucnosti, nákladová z minulosti. Pro účely diplomové práce byla vybrána **metoda přímého porovnání** pomocí indexu odlišnosti, která nejen že odráží současnou situaci na realitním trhu, ale zároveň pro její aplikaci není potřeba vycházet z jednoznačně stanovených ekonomických a technických měřítek. Parametrem je hladina prodejních cen obdobných nemovitostí na aktuálním trhu, kdy v případě, že nemovitost srovnatelná dosahuje určité ceny, je možné předpokládat podobnou cenu i u subjektu oceňovaného. [39]

Ing. Zbyněk Zazvonil ve své publikaci Porovnávací hodnota nemovitostí z roku 2006, vytvořil přehledné schéma, které znázorňuje vazby mezi porovnávací metodou a metodou výnosovou a nákladovou. „Schematické vyjádření modelu názorně ukazuje vzájemnou vyváženost všech tří přístupů a jejich vztah k časovým úsekům, v nichž se historický i předpokládaný budoucí vývoj posuzovaných nemovitostí odehrává, a v nichž lze hledat prvotní stimuly k výsledné indikaci hodnoty.“ [39] Zároveň je nutno hranici současnosti brát s rezervou, jelikož znázorněný časový úsek přítomnosti je prezentován jako úsek, kdy se v průběhu „tržní podmínky v daném segmentu trhu

podstatným způsobem ve vztahu k datu ocenění nemění. V opačném případě je nutno na změnu podmínek vhodným způsobem při porovnání reagovat.“ [39]

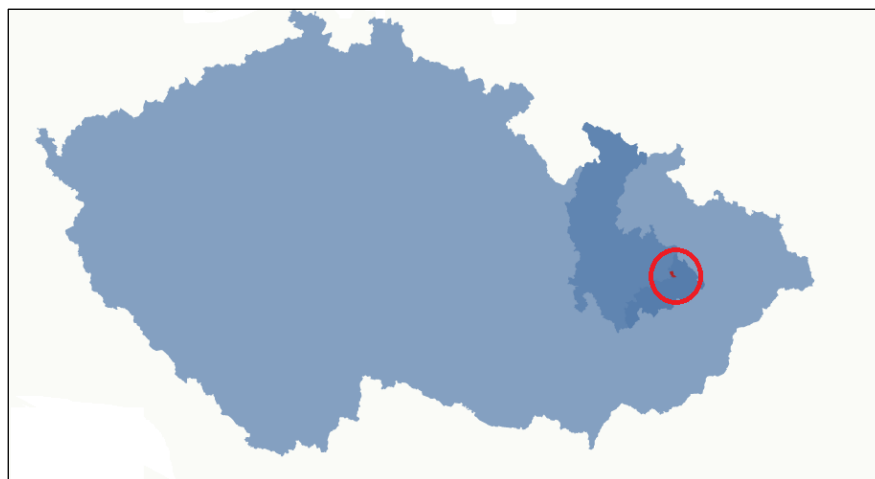


Obr. č. 3- Obecný model indikace tržní hodnoty [39]

Bliže je porovnávací metoda ocenění popsána v teoretické části práce, v kapitole č. 2.2.3 na straně 24.

5 POPIS ŘEŠENÉ LOKALITY

Město Hranice, též nazýváno jako Srdce Moravské brány, se nachází v Olomouckém kraji, v okrese Přerov, východně od Olomouce, severovýchodně od Přerova a z jihozápadní strany od Ostravy. Jeho nadmořská výška činí 260 m a plošně zaujímá cca 5 251 ha. Obec se rozkládá v údolí Moravské brány, na řece Bečvě a je ze severu obklopena Oderskými vrchy a Podbeskydskou pahorkatinou ze strany jižní. Tvoří ji devět místních částí, kdy v minulosti všechny spadaly do hranicko-drahotušského panství a zároveň měly stejnou vrchnost. Historické město Hranice je centrum seskupení všech vzájemně nedalekých integrovaných obcí, jimiž jsou Drahotuše, Velká, Slavič, Rybáře, Lhotka, Uhřínov, Středolesí a Valšovice. Ke dni 01. 01. 2020 zde žilo dle MLO celkem 17 999 obyvatel a město tak zaujímá 71. příčku měst podle počtu obyvatel v ČR. [13] [22] [27] [36]



Obr. č. 4- Poloha města Hranic v mapě ČR [21]

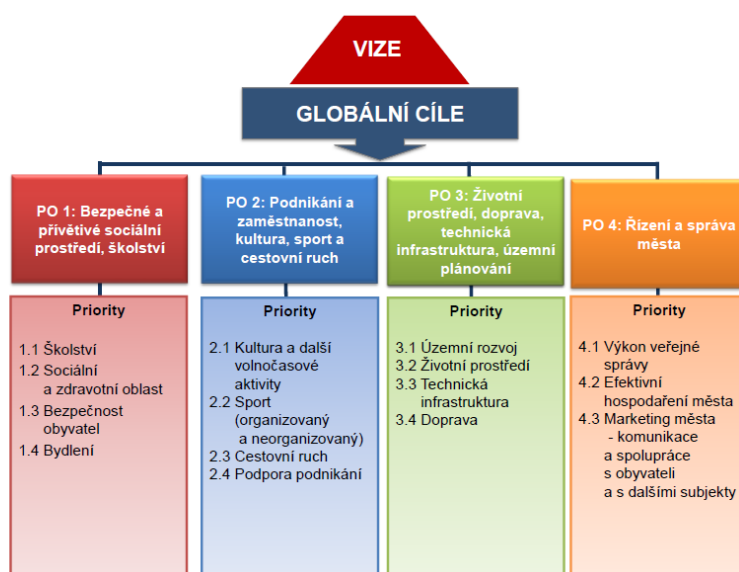


Obr. č. 5- Město Hranice a jeho městské části [15]

Hranice tvoří důležitý dopravní uzel na Ostravu, Polsko a zároveň na Valašské Meziříčí, Vsetín, do Beskyd a směrem Žilinu. Součástí infrastruktury města jsou dvě železniční zastávky (spojující Přerov-Bohumín a Hranice-Púchov), MHD a zároveň nabízí rychlé napojení na dálnici ve směru Brno/Ostrava. Nezaměstnanost se podle statistik od roku 2019 drží kolem 3 %, přičemž stále více občanů dojíždí za prací do větších měst. Obec plně disponuje napojením na inženýrské sítě a veškerou občanskou i sociální vybaveností (nemocnice, mateřské, základní i střední školy včetně gymnázia), včetně domova seniorů, azylovými domy, městského úřadu s rozšířenou působností a katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj. [21]

Za zmínku stojí zejména historické centrum města a naturální zajímavosti v okolí. Nejznámější přírodní úkazy jsou v Hranickém krasu, poblíž lázeňského města Teplice nad Bečvou. Patří mezi ně Zbrašovské aragonitové jeskyně a Hranická propast v národní přírodní rezervaci Hůrka, která je známá jako nejhlubší propastí ČR a pravděpodobně i na světě, avšak stále není známa přesná hloubka zatopené části. V roce 2016 byla prozatím největší hloubka změřena vědeckým týmem a to – 404 m. Celkem je propast hluboká 473, 5 m a vznik zapříčinily agresivní vápencové kyseliny, díky nimž se vrchní patro jeskyně propadlo. [26]

V současné době probíhá v Hranicích projekt na rozvoj města pro období let 2020-2030, vytvořený společností PROCES- Centrum pro rozvoj obcí a měst, v úzké součinnosti s městem Hranice. Projekt se soustředí zejména na zlepšení podmínek pro bydlení, podnikání, ochranu životního prostředí, pohodlnou formu infrastruktury a zdokonalení v poskytování služeb a systémů řízení. [31]



Obr. č. 6- Hlavní cíle pro rozvoj města v následujících letech [31]

5.1 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA

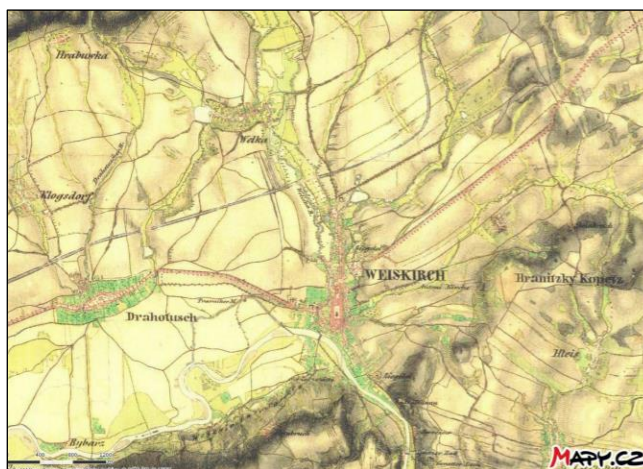
Archeologické nálezy dokazují, že území obce mohlo být obýváno již od paleolitu, avšak oblast dnešního městského jádra byla prokazatelně osídlena již ve 12. století. První zmínka o Hranicích se datuje k roku 1169, kdy osadu založil rajhradský benediktinský mnich Jurik. [21]

Roku 1611 se začaly prodávat kamenné domy Židům, kteří tvořili cca 13% obyvatelstva, což dalo za vznik náboženské židovské obce, kterou dnes připomínají zachovalé památky- synagoga a židovský hřbitov. Město se postupně měnilo, přibývaly kamenné hradby a věže, započala výstavba zděných domů a kašen. Začaly se stavět měšťanské renesanční domy, které lemovaly ze přední strany podloubí. [21] [26]

V druhé polovině 18. století se rozvíjela také dopravní infrastruktura, kdy vznikala tzv. císařská silnice, jež měla spojit východní a západní část města. Díky tomu byly zbourány dvě městské brány a věže a byl ukončen význam hradebního opevnění. Náměstí obce obohatila výstavba barokního chrámu Stětí sv. Jana Křtitele a k významnému stavebnímu počínu patřil vojenský areál kasáren s rozlohou téměř 21 ha. [21] [26]

Počátkem 20. století se rozvinula výstavba panelových domů na sídlištích a vznikaly stavební firmy- cementárna a cihelna. V té době se do popředí dostala především asanace starých domů, díky čemuž vznikaly další sídliště a probíhala výstavba nových rodinných domů na úkor zemědělské půdy. [3] [26]

Průmyslová zóna na severozápadní straně města, byla vybudována začátkem roku 2002, avšak stále převládalo početné budování bytových domů. Zároveň se hojně rekonstruoval hranický zámek a historické centrum, kdy se dodnes dochovalo téměř celé původní jádro města a od roku 1944 je památkovou zónou s památkovým ochranným pásmem. [3] [26]



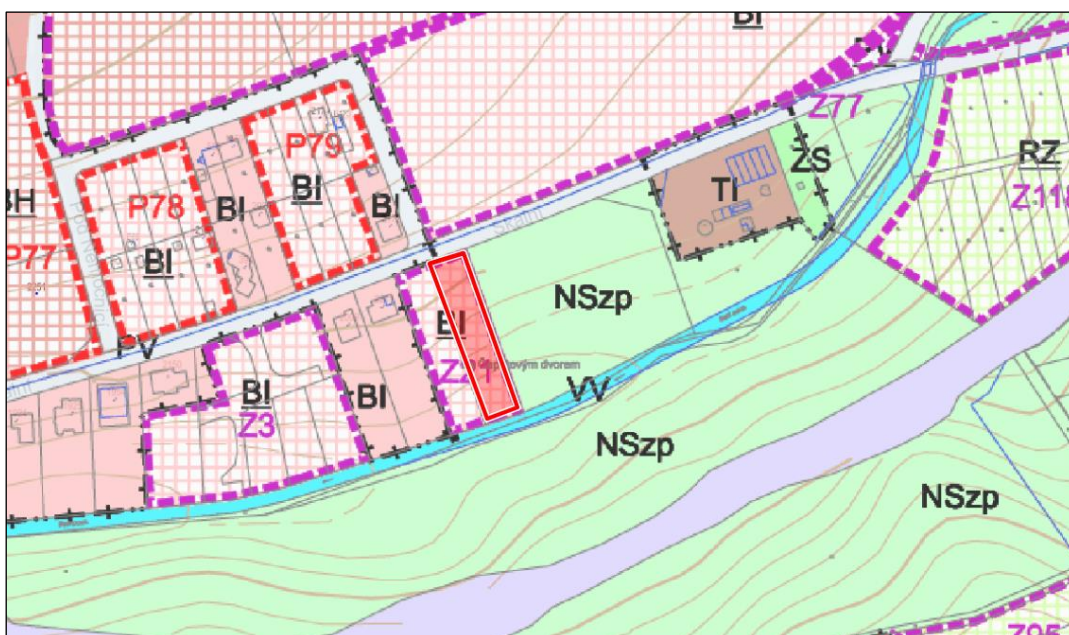
Obr. č. 7- Město Hranice na mapě v 19. století [21]

5.2 CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

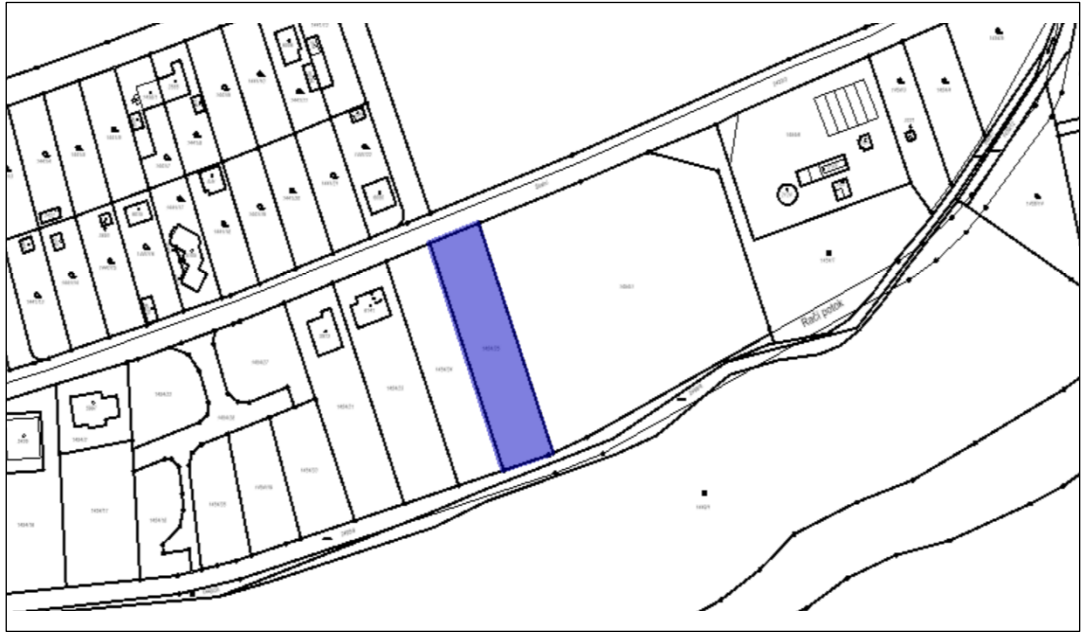
1. Pozemek p. č. 1454/25 k.ú. Hranice

Vybraný pozemek p. č. 1454/25 se nachází v katastrálním území Hranice a disponuje celkovou výměrou 1 897 m². V katastru nemovitostí je veden jako orná půda, dle platného územního plánu města Hranic je situován v zastavitelném území, v plochách pro bydlení v rodinných domech. V současné době není pozemek zemědělsky využíván a je celý zarostlý trávou. Bonitovaná půdně ekologická jednotka, dále jen BPEJ, je pro výměru 1 154 m² určena 64310, jež značí třídu ochrany II. (vysoce chráněná, nadprůměrně produkční), klimatický region mírně teplý až teplý, mírnou sklonitost a všesměrnou expozici ke světovým stranám. Zbylým 743 m² je přidělena BPEJ 61410, kde je rozdíl pouze ve skladbě hlavní půdní jednotky.

Pozemek navazuje na stávající zástavby rodinných domů, v klidné části obce, přibližně 1, 3 km od centra města. Na jihovýchodní straně je pozemek obklopen smíšenými zemědělskými a přírodními pozemky. V místě se nachází všechny druhy inženýrských sítí a přístup k pozemku je zajištěn po komunikaci se zpevněným asfaltovým povrchem na pozemku p. č. 2422/2 k.ú. Hranice, který spadá do vlastnictví města Hranic.



Obr. č. 8- Vyznačení pozemku č. 1 v územním plánu města [37]



Obr. č. 9- Vyznačení pozemku č. 1 v katastrální mapě města [24]

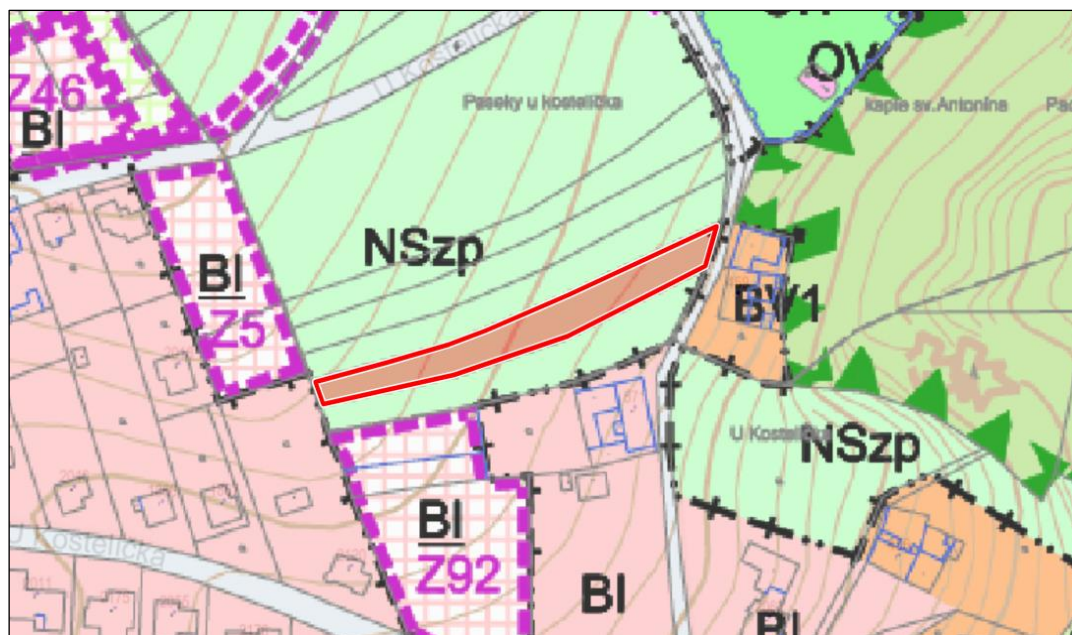


Obr. č. 10- Fotografie pozemku č. 1 [vlastní]

2. Pozemek p. č. 1624/8 k.ú. Hranice

Vybraný pozemek p. č. 1624/8 se nachází v katastrálním území Hranice a disponuje celkovou výměrou 1 692 m². V katastru nemovitostí je veden jako orná půda, dle platného územního plánu města Hranic je situován v plochách smíšených nezastavěného území, konkrétně přírodních a zemědělských. V současné době je pozemek využíván jako zemědělský a je obhospodařován. BPEJ je pro celou rozlohu určena 64310, jež značí třídu ochrany II. (vysoce chráněná, nadprůměrně produkční), klimatický region mírně teplý až teplý, mírnou sklonitost a všesměrnou expozici ke světovým stranám.

Pozemek se nachází v okrajové části obce, jež spadá do ochranného pásma nemovité kulturní památky/památkové zóny. V okolí je převážně zástavba rodinných domů a zahrádkářské kolonie a zároveň se oblast pyšní klidným místem s hezkým výhledem na Hranice, což značí jednu z nejvyhledávanějších lokalit pro bydlení. Centrum města je vzdáleno 2 km. Pozemek je na jihozápadní straně obklopen plochami pro bydlení v rodinných domech a na východní straně jsou dominantou plochy přírodní. Inženýrské sítě se zde kromě plynu nenacházejí. Přístup k pozemku je zajištěn po komunikaci se zpevněným asfaltovým povrchem na pozemku p. č. 2433/2 k.ú. Hranice, který spadá do vlastnictví města Hranic.



Obr. č. 11- Vyznačení pozemku č. 2 v územním plánu města [37]



Obr. č. 12- Vyznačení pozemku č. 2 v katastrální mapě města [24]

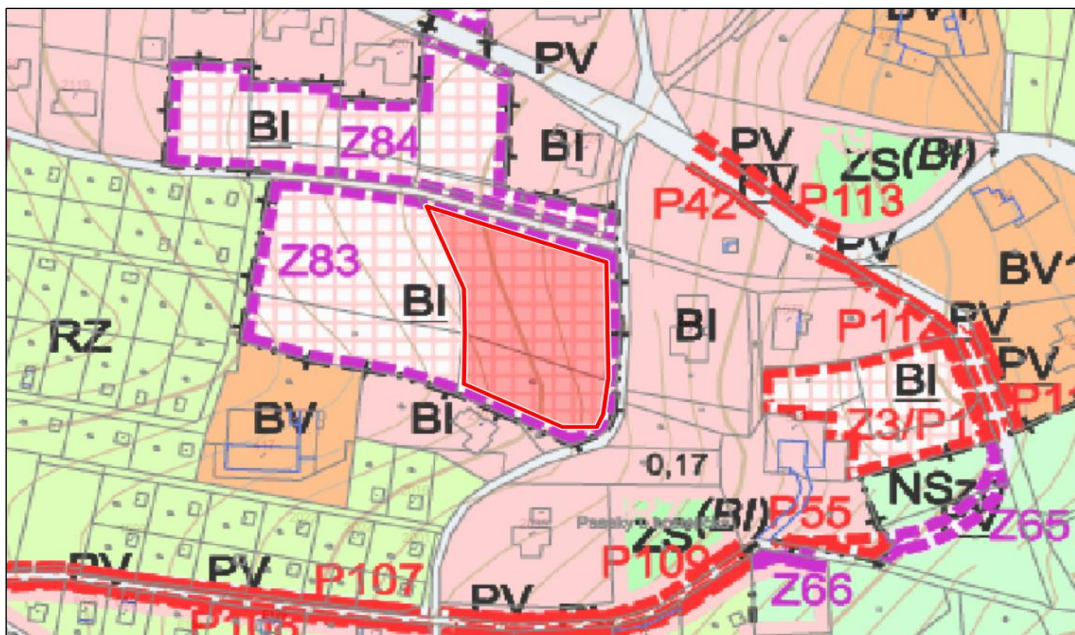


Obr. č. 13- Fotografie pozemku č. 2 [vlastní]

3. Pozemek p. č. 1667 k.ú. Hranice

Vybraný pozemek p. č. 1667 se nachází v katastrálním území Hranice a disponuje celkovou výměrou 3 030 m². V katastru nemovitostí je veden jako orná půda, dle platného územního plánu města Hranic je situován v zastavitelném území, v plochách pro bydlení v rodinných domech. V současné době není pozemek zemědělsky využíván, je celý zarostlý trávou a nacházejí se na něm trvalé porosty. BPEJ je pro výměru 2 821 m² určena 64310, jež značí třídu ochrany II. (vysoce chráněná, nadprůměrně produkční), klimatický region mírně teplý až teplý, mírnou sklonitostí a všesměrnou expozicí ke světovým stranám. Zbylým 209 m² je přidělena BPEJ 64613, kde je třída ochrany IV. (podprůměrně produkční půda, omezená ochrana) a vyšší skeletovitost půdy.

Parcela se nachází v okrajové části obce, kde je v okolí převážně zástavba rodinných domů a zahrádkářské kolonie a zároveň se oblast pyšní klidným místem s hezkým výhledem na Hranice, což značí jednu z nejvyhledávanějších lokalit pro bydlení. Centrum města je vzdáleno 2,1 km. Pozemek je ze všech stran obklopen plochami pro bydlení v rodinných domech. Inženýrské sítě se nachází v blízkosti pozemku. Přístup k pozemku je zajištěn po účelové komunikaci s nezpevněným povrchem na pozemku p. č. 2440/3 k.ú. Hranice, který spadá do vlastnictví města Hranic.



Obr. č. 14- Vyznačení pozemku č. 3 v územním plánu města [37]



Obr. č. 15- Vyznačení pozemku č. 3 v katastrální mapě města [24]

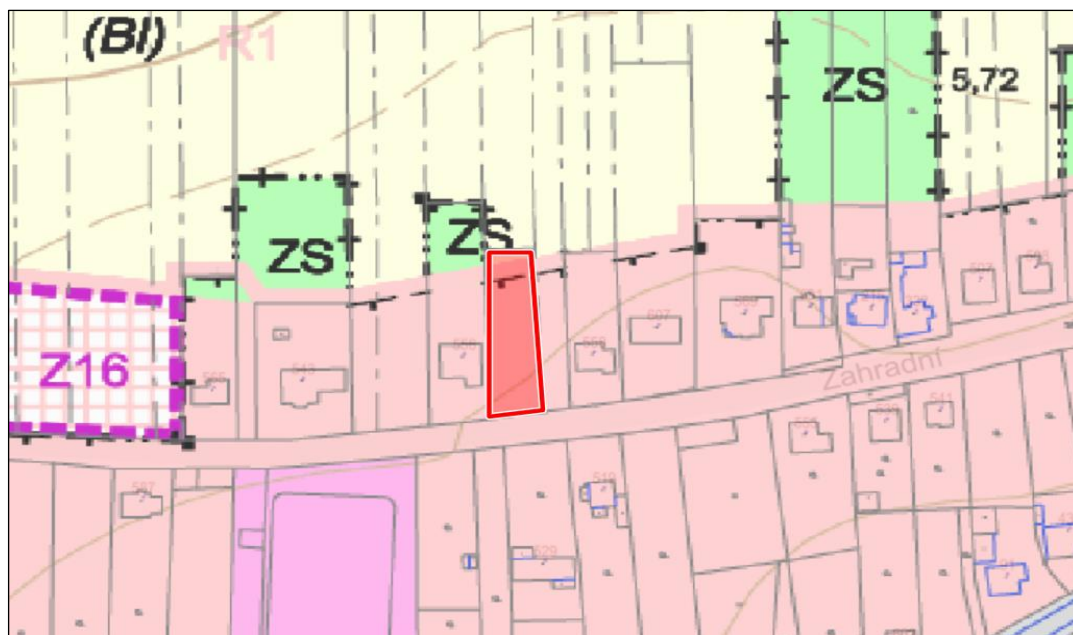


Obr. č. 16- Fotografie pozemku č. 3 [vlastní]

4. Pozemek p. č. 1727/47 k.ú. Drahotuše

Vybraný pozemek p. č. 1727/47 se nachází v katastrálním území Drahotuše a disponuje celkovou výměrou 1 019 m². V katastru nemovitostí je veden jako orná půda, dle platného územního plánu města Hranic je situován v zastavitelném území, v plochách pro bydlení v rodinných domech. V současné době není pozemek zemědělsky využíván a je celý zarostlý trávou. BPEJ je pro celkovou rozlohu určena 61400, jež značí třídu ochrany I. (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně), klimatický region mírně teplý až teplý, úplnou rovinu a všesměrnou expozici ke světovým stranám.

Pozemek se nachází v místní části Hranic, kde je v okolí převážně zástavba rodinných domů a půdy pro zemědělské využití. Díky svému vesnickému charakteru a blízkou dojezdovou vzdáleností do města jsou Drahotuše oblíbenou lokalitou pro bydlení. Centrum města je vzdáleno 3, 4 km. Pozemek je ze severní strany obklopen plochami zemědělskými a ze zbylých stran pro bydlení v rodinných domech. Veškeré inženýrské sítě se nachází u pozemku. Přístup k pozemku je zajištěn po komunikaci se zpevněným asfaltovým povrchem na pozemku p. č. 2793 k.ú. Drahotuše, který spadá do vlastnictví města Hranic.



Obr. č. 17- Vyznačení pozemku č. 4 v územním plánu města [37]



Obr. č. 18- Vyznačení pozemku č. 4 v katastrální mapě města [24]



Obr. č. 19- Fotografie pozemku č. 4 [vlastní]

6 PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část práce v první polovině reflektuje dlouhodobou analýzu trhu s pozemky v obci Hranice. Pro seskupení většího množství dat bylo nutno použít inzerované či prodané pozemky také z okolních obcí, zvolena byla vzdálenost maximálně do 20 km. Důvodem byla skutečnost, že samotná řešená obec nedisponovala po dobu sběru vzorků dostatkem inzerovaných či prodaných pozemků. Sběr vzorků probíhal přibližně půl roku, kdy byla data shromažďována jak z realitní inzerce, tak z realizovaných cen poskytnutých z databází realitní kanceláře, se všemi prodanými nemovitostmi za rok 2020 a 2021 v řešeném katastrálním území a jeho okolí. Vznikly tak tři samostatné databáze pro stanovení tržní hodnoty vybraných oceňovaných pozemků a to s pozemky zemědělskými, určenými k zastavění a stavebními. Následně byl proveden Grubbsův parametrický test, pomocí kterého bylo testováno, zda se vybrané vzorky významně neliší od ostatních hodnot a zda nenastávají podmínky pro jejich zamítnutí, tj. nevylučuje se nejnižší či nejvyšší hodnota.


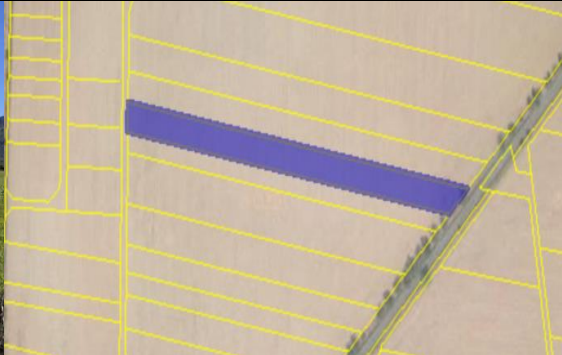


Vybrané pozemky budou simulovány do třech kategorií územně plánovací dokumentace. Prvně budou uvažovány jako pozemky zemědělské, následně jako stavební, a nakonec jako pozemky určené platným územním plánem obce k zastavění. Pro každý ze čtyř vybraných pozemků bude v každé kategorii vypočtena tržní hodnota pomocí metody přímého porovnání, kdy se dle jednotlivých koeficientů hodnotí kvalitativní a kvantitativní znaky mezi obdobnými pozemky. Koeficienty byly logicky nastaveny v případě shody na hodnotu $K=1$ a v případě, kdy je srovnávací vzorek lepší než oceňovaný, na hodnotu větší než 1.



V závěrečné části jsou výsledky porovnány a zhodnoceny v závislosti na faktorech, které ovlivňují cenu pozemků v souladu s územním plánováním.







6.1 DATABÁZE ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ



Pro ocenění pozemků, u nichž je simulováno, že se nacházejí dle platného územního plánu v zemědělských plochách, byla databáze se zemědělskými pozemky sestavena z realizovaných cen v letech 2020-2021, z realitní inzerce a z dat Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen ČÚZK). Všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Hranice, jeho místních částech a v okolních obcích Lipník nad Bečvou, Velká, Loučka, Rakov a Milenov.





Tabulka 3- Databáze zemědělských pozemků [vlastní]



Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
1.	Obec:	Loučka	80	397 360
	KÚ:	Loučka u Hranic		
	Výměra:	4 967 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 16. 12. 2020		
	Popis:	Nabízíme k prodeji pole v Loučce u Hranic o šíři 17,5 m, délce 288 m. Pozemek leží v bezprostředním sousedství s novými stavebními parcelami a druhou stranou přiléhá k silnici, je tedy velmi dobře dostupný a vhodný i k investici do budoucna.		
 				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
2.	Obec:	Hranice	58	273 760
	KÚ:	Hranice		
	Výměra:	4 720 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 04. 02. 2021		
	Popis:	Pozemek v katastrálním území Hranice, ve stejnojmenném okrese, LV 4319, p. č. 581/4 - celková výměra 4 720 m ² (orná půda).		
 				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
3.	Obec:	Hranice- Slavíč	70	104 230
	KÚ:	Slavíč		
	Výměra:	1 489 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 18. 01. 2021		

	Popis:	Nabízíme Vám k prodeji pozemek v katastrálním území Slavíč, v okrese Přerov, LV 25, podíl 1/2 o výměře 1489 m ² . Parcela č. 968/5 - celková výměra 2 977 m ² . Parcela se nachází v městské části Hranice VII - Slavíč. Pro svou polohu je vhodnou investicí.		
				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
4.	Obec:	Velká	80	184 640
	KÚ:	Velká u Hranic		
	Výměra:	2 308 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 02. 11. 2020		
	Popis:	Nabízíme Vám k prodeji investiční pozemek s parcelním číslem 2359 v katastrálním území Velká u Hranic, v okrese Přerov, s výměrou 2 308 m ² . Pozemek je vhodný jako dlouhodobá investice. Nachází se v blízkosti rodinných domů a v budoucnu je zde možnost rozšíření rezidenční či komerční výstavby.		
				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
5.	Obec:	Velká	30	31 650
	KÚ:	Velká u Hranic		
	Výměra:	1 055 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 21. 01. 2021		
	Popis:	Pozemek parc. č. 2685, zapsaného na LV 307, KÚ Velká u Hranic. Pozemek leží v blízkosti města Hranice, okres Přerov, Olomoucký kraj. Hranice leží cca 23 km severovýchodně od Přerova a východně od Olomouce.		

				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
	Obec:	Velká	55	239 415
	KÚ:	Velká u Hranic		
	Výměra:	4 353 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 21. 11. 2020		
	Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek parc. č. 2782 zapsaného na LV 307, KÚ Velká u Hranic. Pozemek leží v bezprostřední blízkosti města Hranice, okres Přerov, Olomoucký kraj.		
6.				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
	Obec:	Lipník nad Bečvou	69	602 992
	KÚ:	Lipník nad Bečvou		
	Výměra:	8 738 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 22. 02. 2021		
	Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 8 738 m ² v katastrálním území Lipník nad Bečvou v okrese Přerov. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, dle územního plánu se nachází v ploše zemědělské v aktivní zóně záplavového území.		
7.				

Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
8.	Obec:	Hranice- Drahotuše	90	123 480
	KÚ:	Drahotuše u Hranic		
	Výměra:	1 372 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 04. 02. 2021		
	Popis:	Nabízíme exkluzivně do výlučného vlastnictví pozemek v k. ú. Drahotuše, okres Přerov. Jedná se o parcelu č. 1380/24. Pozemky se nachází při východním okraji obce Drahotuše. Podle územního plánu se jedná o stabilizovanou a návrhovou plochu výroby a skladování.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
9.	Obec:	Hranice	29	91 640
	KÚ:	Hranice		
	Výměra:	3 160 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 04. 02. 2021		
	Popis:	Nabízíme Vám pozemek ke koupi v katastrálním území Hranice, okres Přerov. Pozemek s parcelním číslem 1192/2 má výměru 3 160 m ² a je veden jako orná půda.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
10.	Obec:	Velká	30	209 640
	KÚ:	Velká u Hranic		
	Výměra:	6 988 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.reality.idnes.cz , 04. 02. 2021		

	Popis:	Exkluzivně nabízím k prodeji lukrativní pozemky - Hranice, okres Přerov. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 2732, zapsaného na LV 307, KÚ Velká u Hranic. Pozemek má celkovou výměru 6 988 m ² . Pozemek leží v blízkosti města Hranice, okres Přerov, Olomoucký kraj. Hranice leží cca 23 km severovýchodně od Přerova a východně od Olomouce.		
	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
11.	Obec:	Hranice- Slavíč	100	573 900
	KÚ:	Slavíč		
	Výměra:	5 739 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 10. 02. 2021		
	Popis:	Pozemky k prodeji v obci Slavíč o celkové výměře 5 739 m ² . Pozemky jsou vhodné pro těžbu štěrkopísku a v minulosti byl zpracován projekt o využití daného území.		
	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
12.	Obec:	Rakov	40	48 680
	KÚ:	Rakov u Hranic		
	Výměra:	1 217 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 10. 02. 2021		
	Popis:	Pozemek na prodej v katastrálním území Rakov u Hranic, v okrese Přerov, LV 338, podíl 1/8 o výměře 1 217 m ² . Parcela č. 894 o celkové výměře 21 897 m ² .		

				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
	Obec:	Milenov	140	401 000
	KÚ:	Milenov		
	Výměra:	2 865 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 10. 02. 2021		
	Popis:	Prodej pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda o celkové výměře 2 865 m ² v klidné části obce. Příjezd k parcele je po obecní komunikaci.		
13.				

6.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Inzerované ceny byly nejprve přepočteny koeficientem redukce na pramen ceny (K_{CR}), jenž reflektuje rozdíl mezi nabídkovými a realizovanými cenami. Dle uvážení a analýzy trhu byl určen hodnotou 0,95. U realizovaných cen byl K_{CR} stanoven jako hodnota 1,00. Metodou přímého porovnání byly zhodnoceny jednotlivé cenotvorné faktory zemědělských pozemků, mezi které patří zejména velikost pozemku, bonitovaná půdně ekologická jednotka, popisující především třídu ochrany a produktivitu půdy, tvar a svažitosť pozemku a přístup k pozemku, zda se nachází v honu nebo je přístupný od komunikace. Správné nastavení koeficientů bylo potvrzeno variačním koeficientem, který správně vyšel menší po redukcí vzorků.

Tabulka 4- Stanovení tržní hodnoty zemědělského pozemku metodou přímého porovnání [vlastní]

Č.	Obec	Výměra [m ²]	Tvar pozemku	Přístup k pozemku	BPEJ	Poznámky
Oceň. pozemek č. 1	Hranice	1 897	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová komunikace	64301 61410	Nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná
Oceň. pozemek č. 2	Hranice	1 692	Obdélníkový, mírně svažité	Nezpevněná kom.- štěrk	64301	Nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná
Oceň. pozemek č. 3	Hranice	3 030	Čtvercový, mírně svažité	Nezpevněná komunikace	64301 64613	Nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana
Oceň. pozemek č. 4	Hranice-Drahotuše	1 019	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová komunikace	61400	Nejcennější půda, nejvyšší ochrana
1	Loučka	4 967	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	64911	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana
2	Hranice	4 720	Obdélníkový, rovinatý	Pozemek v honu	64310	Nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná
3	Hranice-Slavíč	1 489	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	35900	Průměrně produkční půda
4	Velká	2 308	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	64610	Průměrně produkční půda
5	Velká	1 055	Obdélníkový, úzký, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	64613 64941	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana Pro zemědělství postradatelná půda
6	Velká	4 353	Obdélníkový, úzký, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	64167 64911	Pro zemědělství postradatelná půda Podprůměrně produkční půda
7	Lipník nad Bečvou	8 738	Nepravidelný, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	35500	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana
8	Hranice-Drahotuše	1 372	Obdélníkový, úzký, rovinatý	Nezpevněná kom.- štěrk	35800 61400	Nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná Nejcennější půda, nejvyšší ochrana
9	Hranice	3 160	Nepravidelný, rovinatý	Nezpevněná kom.- štěrk	62021	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana
10	Velká	6 988	Obdélníkový, úzký, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	64612 64613	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana
11	Hranice-Slavíč	5 739	Obdélníkový, úzký, rovinatý	Nezpevněná kom.- štěrk	31110 34400	Nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná Průměrně produkční půda
12	Rakov	1 217	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	32011 30710	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana Průměrně produkční půda
13	Milenov	2 865	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	64911	Podprůměrně produkční půda, omezená ochrana

Tabulka 5- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 1 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 1												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	
1	397 360	80	0,95	76	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	77	
2	273 760	58	1,00	58	1,01	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	58	
3	104 230	70	0,95	67	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	67	
4	184 640	80	0,95	76	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	77	
5	31 650	30	1,00	30	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	31	
6	239 415	55	0,95	52	1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,98	53	
7	602 992	69	1,00	69	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	69	
8	123 480	90	1,00	90	1,00	1,00	1,00	1,04	0,99	1,03	87	
9	91 640	29	0,95	28	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	28	
10	209 640	30	0,95	29	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	29	
11	573 900	100	1,00	100	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	100	
12	48 680	40	1,00	40	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	41	
13	401 000	140	1,00	140	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	143	
Celkem průměr				66							Kč/m²	66
Minimum											Kč/m ²	28
Maximum											Kč/m ²	143
Směrodatná výběrová odchylka				32,31010436								33
Pravděpodobná spodní hranice											34	
Pravděpodobná horní hranice											99	
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním									Kč	125 485		
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny						Variační koeficient před redukcí		0,492018818			
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku						Variační koeficient po redukcí		0,491951761			
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost											
K4	Koeficient úpravy na BPEJ											
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti						IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)					
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka 6- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 2 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 2												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	
1	397 360	80	0,95	76	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	77	
2	273 760	58	1,00	58	1,01	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	58	
3	104 230	70	0,95	67	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	67	
4	184 640	80	0,95	76	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	77	
5	31 650	30	1,00	30	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	31	
6	239 415	55	0,95	52	1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,98	53	
7	602 992	69	1,00	69	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	69	
8	123 480	90	1,00	90	1,00	1,00	1,00	1,04	0,99	1,03	87	
9	91 640	29	0,95	28	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	28	
10	209 640	30	0,95	29	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	29	
11	573 900	100	1,00	100	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	100	
12	48 680	40	1,00	40	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	41	
13	401 000	140	1,00	140	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	143	
Celkem průměr				66							Kč/m²	66
Minimum										Kč/m ²	28	
Maximum										Kč/m ²	143	
Směrodatná výběrová odchylka				32,31010436								33
Pravděpodobná spodní hranice											34	
Pravděpodobná horní hranice											99	
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním										Kč	111 924	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny							Variační koeficient před redukcí			0,492018818		
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku							Variační koeficient po redukcí			0,491951761		
K2 Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost												
K4 Koeficient úpravy na BPEJ												
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Tabulka 7- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 3 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 3												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	
1	397 360	80	0,95	76	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	78	
2	273 760	58	1,00	58	1,00	1,00	0,98	1,02	1,00	1,00	58	
3	104 230	70	0,95	67	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	0,98	68	
4	184 640	80	0,95	76	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	0,98	78	
5	31 650	30	1,00	30	0,99	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	31	
6	239 415	55	0,95	52	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	54	
7	602 992	69	1,00	69	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	70	
8	123 480	90	1,00	90	0,99	1,00	1,00	1,04	0,99	1,02	88	
9	91 640	29	0,95	28	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	28	
10	209 640	30	0,95	29	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	29	
11	573 900	100	1,00	100	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	1,01	99	
12	48 680	40	1,00	40	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	0,97	41	
13	401 000	140	1,00	140	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	0,97	144	
Celkem průměr				66							Kč/m²	67
Minimum										Kč/m ²	28	
Maximum										Kč/m ²	144	
Směrodatná výběrová odchylka				32,31010436								33
Pravděpodobná spodní hranice											34	
Pravděpodobná horní hranice											99	
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním										Kč	201 713	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny							Variační koeficient před redukcí		0,492018818			
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku							Variační koeficient po redukcí		0,491607546			
K2 Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost												
K4 Koeficient úpravy na BPEJ												
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												


Tabulka 8- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 4 [vlastní]



Přímé porovnání- pozemek č. 4												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							Kč/m ²	
1	397 360	80	0,95	76	1,01	1,00	1,00	0,93	1,00	0,94	81	
2	273 760	58	1,00	58	1,01	1,00	0,98	0,98	1,00	0,97	60	
3	104 230	70	0,95	67	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	70	
4	184 640	80	0,95	76	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	80	
5	31 650	30	1,00	30	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	0,91	33	
6	239 415	55	0,95	52	1,01	1,00	1,00	0,91	1,00	0,92	57	
7	602 992	69	1,00	69	1,02	1,00	1,00	0,93	1,00	0,95	73	
8	123 480	90	1,00	90	1,00	1,00	1,00	0,98	0,99	0,97	93	
9	91 640	29	0,95	28	1,01	1,00	1,00	0,93	1,00	0,94	29	
10	209 640	30	0,95	29	1,02	1,00	1,00	0,93	1,00	0,95	30	
11	573 900	100	1,00	100	1,01	1,00	1,00	0,98	0,99	0,98	102	
12	48 680	40	1,00	40	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	0,93	43	
13	401 000	140	1,00	140	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	0,93	151	
Celkem průměr				66							Kč/m²	69
Minimum										Kč/m ²	29	
Maximum										Kč/m ²	151	
Směrodatná výběrová odchylka				32,31010436								34
Pravděpodobná spodní hranice											35	
Pravděpodobná horní hranice											103	
Cena zemědělského pozemku stanovená přímým porovnáním										Kč	70 615	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny							Variační koeficient před redukcí		0,492018818			
K1 Koeficient úpravy na velikost pozemku							Variační koeficient po redukcí		0,490801466			
K2 Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost												
K4 Koeficient úpravy na BPEJ												
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												



6.3 DATABÁZE STAVEBNÍCH POZEMKŮ





Databáze stavebních pozemků byla seskupena z realitní inzerce, databáze prodaných stavebních pozemků za rok 2020-2021 realitní kanceláře a informací z ČÚZK a stavebního úřadu. U vzorků musí být splněna podmínka, že na ně již bylo vydáno příslušné územní rozhodnutí nebo byly definovány regulačním plánem a lze je tedy považovat za pozemky stavební. Vybrané vzorky se nacházejí v obci Hranice a jejich místních částech a v přilehlých okolních obcích, jako je Černotín, Milenov, Polom, Potštát, Běloutín a Dolní Újezd.



Tabulka 9- Databáze stavebních pozemků [vlastní]



Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
1.	Obec:	Hranice- Slavíč	590	934 560
	KÚ:	Slavíč		
	Výměra:	1 584 m ²		
	Druh pozemku:	zahrada		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 08. 02. 2021		
	Popis:	Prodáme zasítovaný stavební pozemek v místní části Hranic - Slavíči, o výměře 1 584 m ² . Mírně svažité pozemek s malou chatkou, leží bokem od hlavní silnice, v tiché lokalitě, určené územním plánem pro individuální výstavbu. Inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn) jsou přímo na pozemku. Místo je dobře dopravně dostupné a má výhodnou polohu nedaleko od Hranic nebo Lipníka n. B.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
2.	Obec:	Černotín	721	690 000
	KÚ:	Černotín		
	Výměra:	957 m ²		
	Druh pozemku:	Ostatní plocha		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 21. 01. 2021		

	Popis:	Nabízíme na prodej pozemek na výstavbu na okraji obce Hranice (výjezd směr Valašské Meziříčí, katastr Černotín). Velkou výhodou je již vyřízené stavební povolení na stavbu chalupy dle projektu z roku 1997 (vše k dispozici), tedy stavební povolení dle vyjádření stavebního úřadu je platné a lze tedy ihned po koupi pokračovat ve stavbě chalupy. V dané lokalitě u bývalé Vápenky se nachází jen pár domů a rekreačních objektů, jinak je lokalita příjemně obklopena stromy. V projektu je počítáno s přípojkou elektřiny (na hranici pozemku). Ostatní sítě (vodovod, plyn a kanalizace) v lokalitě nejsou.		
				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
3.	Obec:	Hranice- Drahotuše	451	990 000
	KÚ:	Drahotuše		
	Výměra:	2 197 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 18. 12. 2020		
Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek pro vlastní bydlení o celkové výměře 2 197 m ² v obci Drahotuše. Krásná příroda v okolí, nedotčená zástavbou. Výborná lokalita s dostupností do 8 min. dálnice, 6 min. Hranice centrum. Pozemek je vhodný k výstavbě rodinného domu s větší zahradou. Přístup na pozemek je po obecní komunikaci. Nemovitost je bez zápisu a omezení na listu vlastnictví.			
				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
4.	Obec:	Milenov	500	994 500
	KÚ:	Milenov		
	Výměra:	1 989 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
Zdroj:	RK, kupní smlouva, 05. 01. 2021			

	Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 989 m ² , Milenov okres Přerov. Nabízíme k prodeji pozemek v klidné části obce, mimo hlavní cestu. Pozemek se sítěmi na hranici, voda i elektřina. V této části obce nevede kanalizace. Pozemek se prodává pouze v celku, výstavba je povolena ve spodní části pozemku, ke kterému vede asfaltová cesta. Ze dvou stran již stojí 2 domy. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Hranice na Moravě, které se nachází 6 km od obce Milenov. Ideální místo pro rodinné bydlení s dosahem přírody a zároveň s dosahem do většího města.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
5.	Obec:	Hranice	500	1 223 500
	KÚ:	Hranice		
	Výměra:	2 447 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	www.severo.moravskereality.cz , 01. 02. 2021		
Popis:	<p>Toužíte si postavit vlastní rodinný dům a hledáte vhodný stavební pozemek v těsné blízkosti města s výbornou dopravní dostupností? Máme pro Vás ke koupi stavební parcelu o celkové výměře 2 447 m². Pozemek je mírně svažité a v klidné lokalitě.</p>			
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
6.	Obec:	Hranice- Slavíč	419	860 207
	KÚ:	Slavíč		
	Výměra:	2 053 m ²		
	Druh pozemku:	zahrada		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 29. 01. 2021		

	Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 2 053 m ² . Pozemek leží ve Slavíči, městské části Hranic. Nachází se v proluce mezi obytnými domy, u silnice I. třídy č.47 (Olomouc – Ostrava), cca 5 km od dálničního exitu Lipník nad Bečvou a 5 km od města Hranice. Pozemek je z převážné části rovinný, oplocený, inženýrské sítě v příjezdové komunikaci. Veškerá občanská vybavenost (obchody, nemocnice, ZŠ, MŠ, sportoviště, restaurace, pošta, lékárna aj) je dostupná v Hranicích, případně Lipníku nad Bečvou. Autobusová zastávka (meziměstské linky i MHD) přímo u pozemku.		
	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
	Obec:	Polom	610	1 281 000
	KÚ:	Polom u Hranic		
	Výměra:	2 100 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 02. 02. 2021		
	Popis:	Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek pro bydlení o rozměru 2 100 m ² , který je možno rozšířit na 3 051 m ² v obci Polom, vzdálené 8 km od Hranic na Moravě. Na hranici pozemku je elektřina, splašková kanalizace a voda.		
7.	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
8.	Obec:	Bělotín	810	1 231 200
	KÚ:	Bělotín		
	Výměra:	1 520 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 01. 02. 2021		

	Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1 520 m ² v obci Bělotín v okrese Přerov, 8 km od Hranic. K nabízenému pozemku je možné přikoupit i vedlejší pozemek o přibližné výměře 1 519 m ² a tím by vznikla celková plocha o výměře cca 3 039 m ² . K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta a inženýrské sítě vedou, dle územního plánu, prostorem komunikace. Dle platného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu Z9 v ploše smíšené obytné – venkovské, přípustné využití: max. výška zástavby RD – 2.NP+ podkroví, podíl zastavěné plochy do 30 %.		
				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
9.	Obec:	Potštát	767	777 000
KÚ:	Potštát			
Výměra:	1 013 m ²			
Druh pozemku:	Trvalý travní porost			
Zdroj:	RK, kupní smlouva, 06. 02. 2021			
	Popis:	Pozemek je určený k výstavbě rodinného domu. Rozloha pozemku je 1 013 m ² . Na okraji pozemku je možnost napojit se na elektriku, a do dvou let je naplánovaná výstavba splašková kanalizace a vodovodu. Vodu lze ihned řešit dvěma způsoby, vybudováním kopané studny, nebo připojením se na hlavní větev vodovodního řádu. Benefity tohoto pozemku jsou, že je na klidném místě, blízko centra s moc pěkným výhledem na něj. Město Potštát Vám nabízí vše, co potřebujete pro svůj rodinný život. Ve městě Potštát naleznete stavební úřad, mateřskou školu, základní školu, základní uměleckou školu, jednotu COOP, praktického lékaře, čerpací stanici, pekárnu s dlouholetou tradicí, poštu, kadeřnictví, restaurace a další. Dopravní dostupnost do města Hranice je zajištěna veřejnou autobusovou dopravou do 30 minut, nebo vlastním autem do 12 km.		
				

Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
10.	Obec:	Dolní Újezd	500	2 255 000
	KÚ:	Dolní Újezd u Lipníka nad Bečvou		
	Výměra:	4 510 m ²		
	Druh pozemku:	Trvalý travní porost		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 07. 01. 2021		
	Popis:	Pozemek o ploše 4 510 m ² leží v obci Dolní Újezd. Jednou stranou o šířce 26,5m je pozemek přilehlý k místní asfaltové komunikaci. Na pozemku je několik vzrostlých stromů, které jej společně s potůčkem oddělují od sousedního rybníčku a zajišťují tak soukromí. Zbytek pozemku je travnatý. Pozemek je zahrnut do probíhající změny územního plánu a během roku 2021 by se měl stát stavebním, pro rodinné domy. Dle slov starosty je jediný regulativ na výšku stavby, a to jsou dvě podlaží. Voda, elektřina v dosahu. Na odpadní vodu je nutné zbudovat jímku nebo čističku.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
11.	Obec:	Černotín	650	497 300
	KÚ:	Černotín		
	Výměra:	765 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 07. 01. 2021		
	Popis:	Předmětem prodeje je slunný pozemek o celkové výměře (7 751 m ²) v obci Černotín, okr. Přerov. Součástí aukce je pozemek p.č. 323, k.ú. Černotín, o výměře 765 m ² , v územním plánu obce označen jako plocha bydlení – bydlení – v rodinných domech – venkovské. Možnost výstavby domu pro bydlení nebo rekreaci v souladu s územním plánem.		
				

6.4 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY STAVEBNÍHO POZEMKU

Pro přepočet inzerovaných cen byl použit koeficient redukce na pramen ceny (K_{CR}) jako hodnota 0,97, kdy bylo přihlédnuto k výsledkům disertační práce docenta Ing. et Ing. Martina Cupala, Ph.D. et Ph.D., který se mimo jiné zabýval koeficientem redukce na zdroj ceny v jednotlivých krajích ČR. [7] U realizovaných cen byl uvažován K_{CR} jako hodnota 1,00. Porovnáním na základě koeficientů K1-K6 byla postupně určena tržní hodnota všech čtyř vybraných pozemků, které byly simulovány jako stavební. Koeficienty úpravy zohledňují velikost pozemku, kdy je předpokládáno, že větší srovnávací pozemek bude mít menší hodnotu, tedy $K < 1$. Dále hodnotíme tvar a svažitost, stav komunikace vedoucí k pozemku, kde a v jaké míře se na pozemku objevují inženýrské sítě a předposlední koeficient se věnuje lokalitě, v níž se pozemek nachází, popřípadě vzdálenost od obce s veškerou občanskou vybaveností. Koeficient odborné úvahy znalce je určen jako hodnota 1,00 jen pokud se na pozemku vyskytují jiné okolnosti, než jsou hodnoceny koeficienty K1-K5. Na základě Grubbsova parametrického testu byl z databáze vyloučen developerský projekt stavebního pozemku o rozloze 27 729 m², který je určen k rozdělení na menší parcely a svou velikostí je nevhodný jako vzorek pro přímé porovnání.

Tabulka 10- Stanovení tržní hodnoty stavebního pozemku metodou přímého porovnání [vlastní]

Č.	Obec	Výměra [m ²]	Tvar pozemku	Přístup k pozemku	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek č. 1	Hranice	1 897	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová komunikace	Na pozemku	Na konci zástavby RD, okrajová část obce, centrum města vzdáleno 1,3 km
Oceň. pozemek č. 2	Hranice	1 692	Obdélníkový, mírně svažité	Nezpevněná kom.- štěrk	Plyn na hranici pozemku	Ochranné pásmo, okrajová část obce, centrum města vzdáleno 2 km
Oceň. pozemek č. 3	Hranice	3 030	Čtvercový, mírně svažité	Nezpevněná komunikace	Na hranici pozemku	Vzrostlé stromy součástí pozemku, vyhledávaná lokalita, centrum města vzdáleno 2,1 km
Oceň. pozemek č. 4	Hranice-Drahotuše	1 019	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová komunikace	V blízkosti pozemku	Místní část Hranic, centrum města vzdáleno 3,4 km
1	Hranice-Slavič	1 584	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	Na pozemku	Navíc malá chatka
2	Černotín	957	Nepravidelný, rovinatý	Nezpevněná komunikace- štěrk	Elektřina na hranici pozemku	
3	Hranice-Drahotuše	2 197	Obdélníkový, rovinatý	Nezpevněná kom.- štěrk	V blízkosti pozemku	
4	Milenov	1 989	Obdélníkový, svažité	Zpevněná asfaltová kom.	Na hranici pozemku	
5	Hranice	2 447	Obdélníkový, svažité	Zpevněná asfaltová kom.	Nenacházejí se	
6	Hranice-Slavič	2 053	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	
7	Polom	2 100	Nepravidelný, rovinatý	Nezpevněná kom.- štěrk	Na hranici pozemku	
8	Bělotín	1 520	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	
9	Potštát	1 013	Obdélníkový, svažité	Zpevněná asfaltová kom.	Elektřina na hranici pozemku	
10	Dolní Újezd	4 510	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	Voda, elektřina v blízkosti	
11	Černotín	765	Obdélníkový, rovinatý	Nezpevněná komunikace	V blízkosti pozemku	

Tabulka 11- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 1 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 1													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	934 560	590	0,97	572	1,00	1,02	1,00	1,00	0,99	1,03	1,04	550	
2	690 000	721	1,00	721	1,05	1,02	0,98	0,93	0,98	1,00	0,96	754	
3	990 000	451	0,97	437	1,00	1,02	0,98	0,90	0,99	1,00	0,89	491	
4	994 500	500	1,00	500	1,00	0,98	1,00	0,95	0,97	1,00	0,90	554	
5	1 223 500	500	0,97	485	0,97	0,98	1,00	0,80	1,00	1,00	0,76	638	
6	860 207	419	0,97	406	1,00	1,02	1,00	0,90	0,99	1,00	0,91	447	
7	1 281 000	610	0,97	592	1,00	1,02	0,98	0,95	0,97	1,00	0,92	642	
8	1 231 200	810	0,97	786	1,00	1,00	1,00	0,90	0,97	1,00	0,87	900	
9	777 000	767	1,00	767	1,03	0,98	1,00	0,93	0,96	1,00	0,90	851	
10	2 255 000	500	1,00	500	0,90	1,00	1,00	0,87	0,96	1,00	0,75	665	
11	497 300	650	1,00	650	1,05	1,02	0,97	0,90	0,98	1,00	0,92	709	
Celkem průměr				583								Kč/m²	655
Minimum												Kč/m ²	447
Maximum												Kč/m ²	900
Směrodatná výběrová odchylka				132,1067907									143
Pravděpodobná spodní hranice													512
Pravděpodobná horní hranice													797
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	1 241 922	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny					Variační koeficient před redukcí					0,226481919		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku					Variační koeficient po redukcí					0,217708689		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti					IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)							
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka 12- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 2 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 2													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	934 560	590	0,97	572	1,00	1,02	1,02	1,10	0,99	1,03	1,17	490	
2	690 000	721	1,00	721	1,05	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,05	687	
3	990 000	451	0,97	437	1,00	1,02	1,00	0,90	0,99	1,00	0,91	481	
4	994 500	500	1,00	500	1,00	0,98	1,02	1,05	0,97	1,00	1,02	491	
5	1 223 500	500	0,97	485	0,97	0,98	1,02	0,80	1,00	1,00	0,78	625	
6	860 207	419	0,97	406	1,00	1,02	1,02	0,90	0,99	1,00	0,93	438	
7	1 281 000	610	0,97	592	1,00	1,02	1,00	1,05	0,97	1,00	1,04	570	
8	1 231 200	810	0,97	786	1,00	1,00	1,02	0,90	0,97	1,00	0,89	882	
9	777 000	767	1,00	767	1,05	0,98	1,02	1,00	0,96	1,00	1,01	761	
10	2 255 000	500	1,00	500	0,90	1,00	1,02	0,87	0,96	1,00	0,77	652	
11	497 300	650	1,00	650	1,05	1,02	0,98	0,90	0,98	1,00	0,93	702	
Celkem průměr				583								Kč/m²	616
Minimum											Kč/m ²	438	
Maximum											Kč/m ²	882	
Směrodatná výběrová odchylka				132,1067907									138
Pravděpodobná spodní hranice												479	
Pravděpodobná horní hranice												754	
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	1 042 978	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny					Variační koeficient před redukcí					0,226481919		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku					Variační koeficient po redukcí					0,223133385		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka 13- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 3 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 3													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	934 560	590	0,97	572	1,07	1,01	1,02	1,05	0,99	1,03	1,18	485	
2	690 000	721	1,00	721	1,10	1,01	1,01	0,90	0,98	1,00	0,99	729	
3	990 000	451	0,97	437	1,04	1,01	1,01	0,90	0,99	1,00	0,95	462	
4	994 500	500	1,00	500	1,04	0,98	1,02	1,00	0,97	1,00	1,01	496	
5	1 223 500	500	0,97	485	1,04	0,98	1,02	0,80	1,00	1,00	0,83	583	
6	860 207	419	0,97	406	1,04	1,01	1,02	0,90	0,99	1,00	0,95	426	
7	1 281 000	610	0,97	592	1,04	1,01	1,01	1,00	0,97	1,00	1,03	575	
8	1 231 200	810	0,97	786	1,07	0,99	1,02	0,90	0,97	1,00	0,94	833	
9	777 000	767	1,00	767	1,10	0,98	1,02	0,92	0,96	1,00	0,97	790	
10	2 255 000	500	1,00	500	0,95	0,99	1,02	0,87	0,96	1,00	0,80	624	
11	497 300	650	1,00	650	1,10	1,01	1,00	0,90	0,98	1,00	0,98	663	
Celkem průměr				583								Kč/m²	606
Minimum											Kč/m ²	426	
Maximum											Kč/m ²	833	
Směrodatná výběrová odchylka				132,1067907									136
Pravděpodobná spodní hranice												470	
Pravděpodobná horní hranice												742	
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	1 836 113	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny					Variační koeficient před redukcí					0,226481919		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku					Variační koeficient po redukcii					0,22464546		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													


Tabulka 14- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 4 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 4													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	934 560	590	0,97	572	0,97	1,00	1,00	1,10	1,00	1,03	1,10	521	
2	690 000	721	1,00	721	1,00	1,00	0,99	1,02	0,99	1,00	1,00	721	
3	990 000	451	0,97	437	0,97	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,96	455	
4	994 500	500	1,00	500	0,97	0,97	1,00	1,06	0,98	1,00	0,98	512	
5	1 223 500	500	0,97	485	0,94	0,97	1,00	0,80	1,01	1,00	0,74	658	
6	860 207	419	0,97	406	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	419	
7	1 281 000	610	0,97	592	0,97	1,00	0,99	1,06	0,98	1,00	1,00	593	
8	1 231 200	810	0,97	786	0,97	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	0,93	843	
9	777 000	767	1,00	767	1,00	0,97	1,00	1,02	0,97	1,00	0,96	799	
10	2 255 000	500	1,00	500	0,90	0,98	1,00	0,90	0,97	1,00	0,77	649	
11	497 300	650	1,00	650	1,00	1,00	0,98	1,00	0,99	1,00	0,97	670	
Celkem průměr				583								Kč/m²	622
Minimum												Kč/m ²	419
Maximum												Kč/m ²	843
Směrodatná výběrová odchylka				132,1067907									137
Pravděpodobná spodní hranice													485
Pravděpodobná horní hranice													759
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním											Kč	633 737	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny					Variační koeficient před redukcí					0,226481919		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku					Variační koeficient po redukcí					0,219855903		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti					IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)							
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													




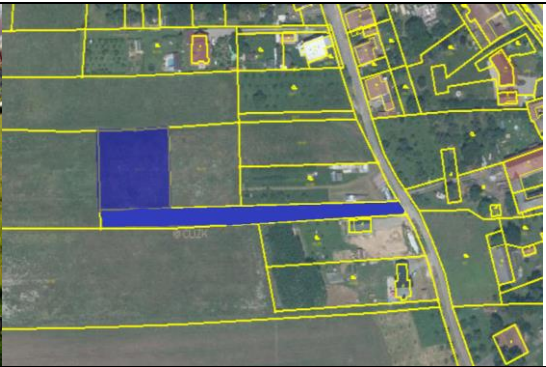
6.5 DATABÁZE POZEMKŮ URČENÝCH K ZASTAVĚNÍ





Databáze pro pozemky určené územním plánem k zastavění byla sestavena pro nabídkové ceny z realitní inzerce a pro ceny realizované z databáze realitní kanceláře s prodanými pozemky v období let 2020-2021. Mezi další zdroje patří data z ČÚZK a platný územní plán města Hranice a jeho okolí. Vybrané vzorky se nacházejí v plochách určených pro bydlení či rodinnou rekreaci a jsou určeny pouze k zastavění, naopak zde není počítáno s územním rozhodnutím či stavebním povolením. Pozemky v databázi se nacházejí v obci Hranice a jejích místních částech a v přilehlých obcích, jako je Lipník nad Bečvou, Běloutín, Nejdeč, Polom, Olšovec a Odry.





Tabulka 15- Databáze pozemků určených k zastavění [vlastní]





Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
1.	Obec:	Lipník nad Bečvou	400	784 400
	KÚ:	Lipník nad Bečvou		
	Výměra:	1 961 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 28. 12. 2020		
	Popis:	Prodáme pozemek určený územním plánem pro umístění stavby pro účely bydlení, na pozemku EE, voda ze studny. Šířka pozemku 16 m ² , výměra pozemku 1961 m ² . V současné době využívaný jako zahrada. Na pozemku se nachází zděná podsklepená zahradní chatka o zastavěné ploše 17 m ² . Chatka se sestává z jedné místnosti vybavené kamny a podkroví s možností přespání. Pozemek je cca ze dvou třetin osázen ovocnými stromy.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m ² [Kč]	Cena celkem [Kč]
2.	Obec:	Polom	390	505 440
	KÚ:	Polom u Hranic		
	Výměra:	1 296 m ²		
	Druh pozemku:	Trvalý travní porost		
	Zdroj:	www.reality.idnes.cz , 28. 12. 2020		
	Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek určený územním plánem k zastavění, o celkové výměře 1296 m ² který se nachází v klidné části obce Polom u Hranic. Pozemek má dostupné veškeré inženýrské sítě (elektrina,		

		voda, žumpa). V ceně je projekt domu a také plechová garáž umístěna na kraji z části oploceného pozemku. K pozemku je povolen vjezd z obecní komunikace. Možnost také zakoupení vybaveného Mobilheimu který stojí na parcele.		
	 			
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
3.	Obec:	Bělotín	560	851 200
	KÚ:	Bělotín		
	Výměra:	1 520 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 28. 12. 2020		
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 520 m ² v obci Bělotín, 8 km od Hranic. K pozemku vede asfaltová příjezdová cesta a inženýrské sítě vedou, dle územního plánu, prostorem komunikace. Dle platného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu Z9 v ploše smíšené obytné - venkovské, přípustné využití: max. výška zástavby RD – 2.NP+ podkroví, podíl zastavěné plochy do 30 %.			
	 			
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
4.	Obec:	Nejdek	500	275 000
	KÚ:	Nejdek u Hranic		
	Výměra:	550 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	RK, kupní smlouva, 28. 12. 2020		
Popis:	Exkluzivní prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku vedeného dle evidence v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 550 m ² v klidné okrajové části obce. Pozemek je oplocen a je v územním plánu obce určen pro výstavbu rodinného domu. Příjezd k parcele je po obecní komunikaci. Nyní jsou na pozemku ovocné stromy a výběh pro drůbež.			

				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
5.	Obec:	Olšovec	380	1 427 280
	KÚ:	Olšovec		
	Výměra:	3 756 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	www.eurobydleni.cz , 04. 11. 2020		
	Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek k možnému rozdělení na dvě stavební místa na okraji obce Olšovec. Pozemek se prodává včetně parcely zajišťující přístup k nemovitosti. Obec Olšovec je situována poblíž sjezdu z dálnice D1, nedaleko města Hranice. Sítě jsou vzdáleny od hranice pozemku 140 m. Pěkné bydlení v rozvíjející se obci s výbornou dostupností většího města a výborné dopravní obslužnosti.		
				
Č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
6.	Obec:	Běloutín	540	508 680
	KÚ:	Běloutín		
	Výměra:	942 m ²		
	Druh pozemku:	Trvalý travní porost		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 04. 11. 2020		
	Popis:	Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Běloutín, v okrese Přerov, podíl 3/4 o výměře 942 m ² . Pozemek je dle ÚP určený k zastavění.		

	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
7.	Obec:	Bělotín	710	568 000
	KÚ:	Bělotín		
	Výměra:	800 m ²		
	Druh pozemku:	Trvalý travní porost		
	Zdroj:	www.sreality.cz , 04. 11. 2020		
	Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 800 m ² s rozměry 32 x 25 m. Na hranici pozemku jsou vedeny sítě, příjezd k pozemku po asfaltové komunikaci. Na pozemku lze dle územního plánu města vybudovat stavbu pro rodinné bydlení.		
	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
8.	Obec:	Hranice	700	1 710 100
	KÚ:	Hranice		
	Výměra:	2 443 m ²		
	Druh pozemku:	Orná půda		
	Zdroj:	RK, Kupní smlouva, 25. 11. 2020		
	Popis:	Pozemek s parcelním číslem 1443/109 v KÚ Hranice, o celkové výměře 2 443 m ² , byl dle kupní smlouvy, poskytnutou realitní kanceláří, prodán za 1 710 100 Kč a je dle územního plánu města Hranic určen k výstavbě bytových domů.		

	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
9.	Obec:	Hranice	1 000	801 000
	KÚ:	Hranice		
	Výměra:	801 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	RK, Kupní smlouva, 26. 11. 2020		
	Popis:	Pozemek s parcelním číslem 1634/8, vedený v KN jako zahrada, o celkové výměře 801 m ² , byl dle kupní smlouvy, poskytnutou realitní kanceláří, prodán za 801 000 Kč a je dle územního plánu města Hranic určen k výstavbě rodinných domů.		
	 			
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
10.	Obec:	Hranice	950	502 550
	KÚ:	Hranice		
	Výměra:	529 m ²		
	Druh pozemku:	Trvalý travní porost		
	Zdroj:	RK, Kupní smlouva, 05. 01. 2021		
	Popis:	Pozemek s parcelním číslem 850/3, vedený v KN jako trvalý travní porost, o celkové výměře 529 m ² , byl dle kupní smlouvy, poskytnutou realitní kanceláří, prodán za 502 550 Kč a je dle územního plánu města Hranic určen k výstavbě rodinných domů.		

				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
11.	Obec:	Polom	330	1 044 450
	KÚ:	Polom u Hranic		
	Výměra:	3 165 m ²		
	Druh pozemku:	Ostatní plocha		
	Zdroj:	RK, Kupní smlouva, 26. 11. 2020		
Popis:	Pozemek v obci Polom, určený k zastavění, konkrétně k výstavbě rodinného domu na polosamotě v lehce svažitém terénu s krásným výhledem o celkové ploše 3 300 m ² . Příjezd po obecní zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektřinu a vodu.			
				
č.	Informace o pozemku		Cena za m² [Kč]	Cena celkem [Kč]
12.	Obec:	Odry	645	357 330
	KÚ:	Odry		
	Výměra:	554 m ²		
	Druh pozemku:	Zahrada		
	Zdroj:	RK, Kupní smlouva, 26. 11. 2020		
Popis:	Předmětem prodeje je pozemek v obci Odry, o celkové výměře 554 m ² a je dle platného územního plánu určen k zastavění. V blízkosti pozemku se nachází všechny inženýrské sítě. Obec Odry leží v dobré jezdové vzdálenosti do města Hranice.			



6.6 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU URČENÉHO K ZASTAVĚNÍ

Koeficient redukce na pramen ceny byl určen poměrem mezi nabídkovou a realizovanou cenou a zhodnocením současné situace na trhu na hodnotu 0,95. U realizovaných prodejů byl ponechán na hodnotě 1,00. K zohlednění jednotlivých rozdílností pozemků byly použity koeficienty K1-K6, které stejně jako u stavebních pozemků, postupně porovnávaly velikost pozemku, tvar a svažítost, stav komunikace vedoucí k pozemku, kde a v jaké míře se na pozemku vyskytují inženýrské sítě. Předposlední koeficient hodnotí lokalitu, v níž se pozemek nachází, popřípadě vzdálenost od obce s veškerou občanskou vybaveností. Koeficient odborné úvahy znalce je určen jako hodnota 1,00 jen pokud se na pozemku vyskytují jiné okolnosti, než jsou hodnoceny koeficienty K1-K5. Na základě výsledků přímého porovnání byla postupně určena tržní hodnota všech čtyř vybraných pozemků, u nichž bylo uvažováno, že se nacházejí v plochách určených územním plánem k zastavění.

Tabulka 4- Stanovení tržní hodnoty pozemku určeného k zastavění metodou přímého porovnání [vlastní]

Č.	Obec	Výměra [m ²]	Tvar pozemku	Přístup k pozemku	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek č. 1	Hranice	1 897	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová komunikace	Na pozemku	Na konci zástavby RD, okrajová část obce, centrum města vzdáleno 1,3 km
Oceň. pozemek č. 2	Hranice	1 692	Obdélníkový, mírně svažité	Nezpevněná kom.- štěrk	Pouze plyn na hranici pozemku	Ochranné pásmo, okrajová část obce, centrum města vzdáleno 2 km
Oceň. pozemek č. 3	Hranice	3 030	Čtvercový, mírně svažité	Nezpevněná komunikace	Na hranici pozemku	V okolí RD a zahrádkářské kolonie, vyhledávaná lokalita, centrum města vzdáleno 2,1 km
Oceň. pozemek č. 4	Hranice-Drahotuše	1 019	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová komunikace	V blízkosti pozemku	Místní část Hranic, centrum města vzdáleno 3,4 km
1	Lipník nad Bečvou	1 961	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	Na pozemku	Navíc zděná obytná chatka, ovocné stromy
2	Polom	1 296	Nepravidelný, rovinatý	Nezpevněná kom.- štěrk	Elektřina na hranici pozemku	Možnost zakoupení vybaveného Mobilheimu na parcele
3	Bělotín	1 520	Obdélníkový, svažité	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	
4	Nejdek	550	Nepravidelný, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	Na hranici pozemku	Ovocné stromy, výběh pro drůbež
5	Olšovec	3 756	Nepravidelný, mírně svažité	Nezpevněná komunikace	V blízkosti pozemku	
6	Bělotín	942	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	
7	Bělotín	800	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	Na hranici pozemku	
8	Hranice	2 443	Čtvercový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	
9	Hranice	801	Nepravidelný, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	Elektřina na hranici pozemku	
10	Hranice	529	Nepravidelný, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	Voda, elektřina v blízkosti	
11	Polom	3 165	Obdélníkový, mírně svažité	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	
12	Odry	554	Čtvercový, rovinatý	Zpevněná asfaltová kom.	V blízkosti pozemku	

Tabulka 16- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 1 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 1													
č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	784 400	400	0,95	380	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	1,04	1,02	373	
2	505 440	390	0,95	371	1,03	1,02	0,99	0,95	0,96	1,02	0,97	383	
3	851 200	560	0,95	532	1,00	0,98	1,00	0,93	0,96	1,00	0,87	608	
4	275 000	500	1,00	500	1,03	1,02	1,00	0,97	0,96	1,02	1,00	501	
5	1 427 280	380	0,95	361	0,97	1,00	0,98	0,93	0,97	1,00	0,86	421	
6	508 680	540	0,95	513	1,03	1,02	1,00	0,93	0,96	1,00	0,94	547	
7	568 000	710	0,95	675	1,03	1,02	1,00	0,97	0,96	1,00	0,98	689	
8	1 710 100	700	0,95	665	1,00	1,01	1,00	0,93	1,00	1,00	0,94	708	
9	801 000	1 000	1,00	1 000	1,03	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	1 022	
10	502 550	950	1,00	950	1,03	1,02	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1 005	
11	1 044 450	330	1,00	330	0,97	1,00	1,00	0,93	0,96	1,00	0,87	381	
12	357 330	645	1,00	645	1,03	1,03	1,00	0,93	0,94	1,00	0,93	695	
Celkem průměr				577								Kč/m²	611
Minimum											Kč/m ²	373	
Maximum											Kč/m ²	1 022	
Směodatná výběrová odchylka				221,7897756									226
Pravděpodobná spodní hranice												385	
Pravděpodobná horní hranice												837	
Cena pozemku určeného k zastavění stanovená přímým porovnáním											Kč	1 159 336	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny					Variační koeficient před redukcí					0,384550976		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku					Variační koeficient po redukcí					0,369319905		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti					IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)							
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka 17- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 2 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 2													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	784 400	400	0,95	380	1,00	1,02	1,01	1,06	0,96	1,04	1,09	349	
2	505 440	390	0,95	371	1,03	1,02	1,00	1,00	0,96	1,02	1,03	360	
3	851 200	560	0,95	532	1,00	0,98	1,01	0,98	0,96	1,00	0,93	571	
4	275 000	500	1,00	500	1,03	1,02	1,01	1,04	0,96	1,02	1,08	463	
5	1 427 280	380	0,95	361	0,97	1,00	0,99	0,98	0,97	1,00	0,91	395	
6	508 680	540	0,95	513	1,03	1,02	1,01	0,98	0,96	1,00	1,00	514	
7	568 000	710	0,95	675	1,03	1,02	1,01	1,04	0,96	1,00	1,06	637	
8	1 710 100	700	0,95	665	1,00	1,01	1,01	0,98	1,00	1,00	1,00	665	
9	801 000	1 000	1,00	1 000	1,03	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,04	961	
10	502 550	950	1,00	950	1,03	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	1,02	933	
11	1 044 450	330	1,00	330	0,97	1,00	1,01	0,98	0,96	1,00	0,92	358	
12	357 330	645	1,00	645	1,03	1,03	1,01	0,98	0,94	1,00	0,99	653	
Celkem průměr				577								Kč/m²	572
Minimum											Kč/m ²	349	
Maximum											Kč/m ²	961	
Směrodatná výběrová odchylka				221,7897756									211
Pravděpodobná spodní hranice												361	
Pravděpodobná horní hranice												782	
Cena pozemku určeného k zastavění stanovená přímým porovnáním											Kč	967 154	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny				Variační koeficient před redukcí						0,384550976		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku				Variační koeficient po redukcí						0,368537542		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažitost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka 18- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 3 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 3													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²	
1	784 400	400	0,95	380	1,03	1,01	1,02	1,02	0,96	1,04	1,08	352	
2	505 440	390	0,95	371	1,06	1,01	1,01	0,96	0,96	1,02	1,02	364	
3	851 200	560	0,95	532	1,03	0,98	1,02	0,94	0,96	1,00	0,93	573	
4	275 000	500	1,00	500	1,06	1,01	1,02	1,00	0,96	1,02	1,07	468	
5	1 427 280	380	0,95	361	1,00	1,00	1,00	0,94	0,97	1,00	0,91	396	
6	508 680	540	0,95	513	1,06	1,01	1,02	0,94	0,96	1,00	0,99	521	
7	568 000	710	0,95	675	1,06	1,01	1,02	1,00	0,96	1,00	1,05	643	
8	1 710 100	700	0,95	665	1,03	1,00	1,02	0,94	1,00	1,00	0,99	673	
9	801 000	1 000	1,00	1 000	1,06	1,00	1,02	0,96	1,00	1,00	1,04	963	
10	502 550	950	1,00	950	1,06	1,01	1,02	0,92	1,00	1,00	1,00	946	
11	1 044 450	330	1,00	330	1,00	0,99	1,02	0,94	0,96	1,00	0,91	362	
12	357 330	645	1,00	645	1,06	1,02	1,02	0,94	0,94	1,00	0,97	662	
Celkem průměr				577								Kč/m²	577
Minimum											Kč/m ²	352	
Maximum											Kč/m ²	963	
Směrodatná výběrová odchylka				221,7897756									212
Pravděpodobná spodní hranice												365	
Pravděpodobná horní hranice												789	
Cena pozemku určeného k zastavění stanovená přímým porovnáním											Kč	1 747 987	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny						Variační koeficient před redukcí				0,384550976		
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku						Variační koeficient po redukcí				0,36814771		
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku												
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku												
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)												
K5	Koeficient úpravy na lokalitu												
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tabulka 19- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 4 [vlastní]

Přímé porovnání- pozemek č. 4												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	784 400	400	0,95	380	0,97	1,00	1,00	1,08	0,97	1,04	1,06	360
2	505 440	390	0,95	371	1,00	1,00	0,99	1,02	0,97	1,02	1,00	371
3	851 200	560	0,95	532	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,91	583
4	275 000	500	1,00	500	1,00	1,00	1,00	1,06	0,97	1,02	1,05	477
5	1 427 280	380	0,95	361	0,94	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00	0,88	408
6	508 680	540	0,95	513	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	529
7	568 000	710	0,95	675	1,00	1,00	1,00	1,06	0,97	1,00	1,03	656
8	1 710 100	700	0,95	665	0,97	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	0,97	686
9	801 000	1 000	1,00	1 000	1,00	0,98	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	990
10	502 550	950	1,00	950	1,00	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	0,99	960
11	1 044 450	330	1,00	330	0,94	0,98	1,00	1,00	0,97	1,00	0,89	369
12	357 330	645	1,00	645	1,00	1,01	1,00	1,00	0,96	1,00	0,97	665
Celkem průměr				577							Kč/m²	588
Minimum											Kč/m ²	360
Maximum											Kč/m ²	990
Směrodatná výběrová odchylka				221,7897756								217
Pravděpodobná spodní hranice												371
Pravděpodobná horní hranice												804
Cena pozemku určeného k zastavění stanovená přímým porovnáním											Kč	598 953
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny						Variační koeficient před redukcí				0,384550976	
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku						Variační koeficient po redukcí				0,368406252	
K2	Koeficient úpravy na tvar a svažítost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na přístup k pozemku											
K4	Koeficient úpravy na inženýrské sítě (vybavenost pozemku)											
K5	Koeficient úpravy na lokalitu											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

7 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY ŘEŠENÍ

V této kapitole jsou sumarizovány výsledky dosažené v kapitole č. 6. Pro přehlednost výsledků řešení jsou použity tabulky a grafy s komentáři. Tržní hodnota jednotlivých pozemků byla stanovena metodou přímého porovnání, kterému předcházela Grubbsův parametrický test.

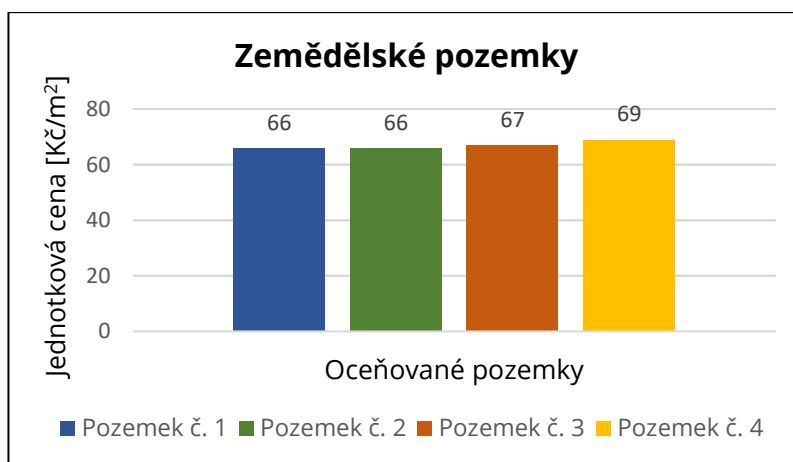
Pozemky zemědělské

Databázi zemědělských pozemků v obci Hranice a jeho okolí tvořilo celkem 13 pozemků, u kterých bylo simulováno, že se dle platného územního plánu města vyskytují v plochách určených pro zemědělskou výrobu. Dle výsledků Grubbsova parametrického testu nebylo třeba vyřadit žádný vzorek z databáze a při přímém porovnání byly použity cenotvorné faktory velikosti pozemku, tvaru a svažitosti, dopravní dostupnosti a BPEJ. V následující tabulce jsou shrnuty dispozice všech čtyř oceňovaných pozemků.

Tabulka 20- Přehled oceňovaných zemědělských pozemků [vlastní]

Pozemek č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Tvar pozemku	Přístup k pozemku	BPEJ
1	Hranice	1 897	Obdélníkový, mírně svažitý	Zpevněná asphalt. komunikace	Nadprůměrně produkční půda
2	Hranice	1 692	Obdélníkový, mírně svažitý	Nezpevněná kom.	Nadprůměrně produkční půda
3	Hranice	3 030	Čtvercový, mírně svažitý	Nezpevněná kom.	Nadprůměrně a podprůměrně produkční půda
4	Drahotuše	1 019	Obdélníkový, rovinný	Zpevněná asphalt. komunikace	Nejcennější půda

Pozemky oceňované jako zemědělské se liší zejména ve tvaru a svažitosti pozemku a v míře produktivity půdy. Na pozemku č. 4 je půda nejcennější, s nejvyšší ochranou, tudíž tato vlastnost má za následek nejvyšší cenu pozemku. Všechny odlišnosti se však promítly do výsledné jednotkové ceny pozemků jen minimálně.



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

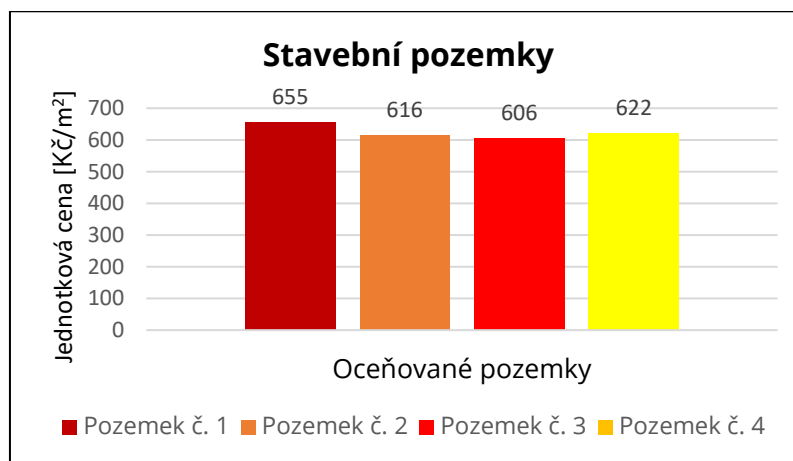
Pozemky stavební

Databázi stavebních pozemků v obci Hranice a jeho okolí tvořilo celkem 12 pozemků, z nichž jeden byl na základě Grubbsova testu z databáze vyloučen. U pozemků bylo uvažováno, že se dle platného územního plánu města vyskytují v plochách pro bydlení, a to buď návrhových nebo stávajících. Současně je předpokládáno, že na ně již bylo vydané příslušné územní rozhodnutí. Při oceňování porovnávací metodou byly jako cenotvorné faktory hodnoceny velikost, tvar a svažitost pozemku, typ komunikace vedoucí k pozemku, inženýrské sítě a lokalita pozemku. V následující tabulce jsou shrnuty dispozice všech čtyř oceňovaných pozemků.

Tabulka 21- Přehled oceňovaných stavebních pozemků [vlastní]

Pozemek č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Tvar pozemku	Přístup k pozemku	Inženýrské sítě
1	Hranice	1 897	Obdélníkový, mírně svažitý	Zpevněná asphalt. komunikace	Na pozemku
2	Hranice	1 692	Obdélníkový, mírně svažitý	Nezpevněná kom.	Plyn na hranici pozemku
3	Hranice	3 030	Čtvercový, mírně svažitý	Nezpevněná kom.	Na hranici pozemku
4	Drahotuše	1 019	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asphalt. komunikace	V blízkosti pozemku

Pozemky oceňované jako stavební se liší zejména ve tvaru a svažitosti pozemku a existenci inženýrských sítí. To se nejvíce promítlo do výsledku, jelikož pozemek č. 1 má veškeré inženýrské sítě přímo na pozemku, jeho cena za m² je nejvyšší. Velkou roli také hrála lokalita, jelikož srovnávané vzorky se nacházely spíše v okolních obcích města Hranice. Tyto odlišnosti se promítly do jednotkové ceny následovně, avšak ve výsledku pouze s malými rozdíly.



Graf č. 2- Srovnání jednotkových cen stavebních pozemků [vlastní]

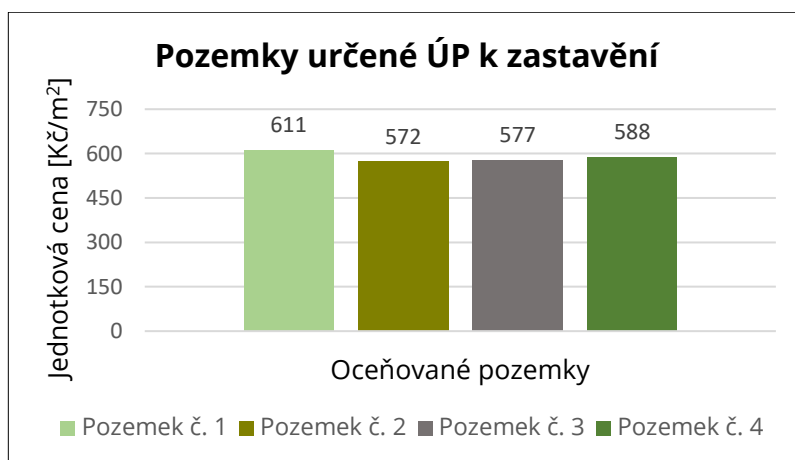
Pozemky určené územním plánem k zastavění

Databázi pozemků určených k zastavění v obci Hranice a jeho okolí tvořilo celkem 12 pozemků, u kterých bylo předpokládáno, že se nacházejí v plochách pro bydlení, a to buď návrhových nebo stávajících. Zároveň je zohledněna skutečnost, že na dané pozemky nebylo dosud vydáno územní rozhodnutí či jiné povolení, které je nahrazuje. Dle výsledků Grubbsova parametrického testu nebylo třeba vyřadit žádný vzorek z databáze. Při oceňování přímým porovnáním byly použity cenotvorné faktory velikosti pozemku, tvaru a svažitosti, stavu komunikace vedoucí k pozemku, inženýrské sítě a lokalita, v níž se pozemek nachází. V následující tabulce jsou shrnuty dispozice všech čtyř oceňovaných pozemků.

Tabulka 22- Přehled oceňovaných pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]

Pozemek č.	Katastrální území	Výměra [m ²]	Tvar pozemku	Přístup k pozemku	Inženýrské sítě
1	Hranice	1 897	Obdélníkový, mírně svažitý	Zpevněná asphalt. komunikace	Na pozemku
2	Hranice	1 692	Obdélníkový, mírně svažitý	Nezpevněná kom.	Plyn na hranici pozemku
3	Hranice	3 030	Čtvercový, mírně svažitý	Nezpevněná kom.	Na hranici pozemku
4	Drahotuše	1 019	Obdélníkový, rovinatý	Zpevněná asphalt. komunikace	V blízkosti pozemku

Pozemky oceňované jako určené ÚP k zastavění se stejně jako pozemky stavební, liší zejména výskytem inženýrských sítí na pozemku a ve tvaru a svažitosti pozemku. Uvažujeme však, že pozemky jsou určeny zatím pouze k zastavění, tudíž při porovnávání byl vliv jednotlivých faktorů nastaven méně významně než u pozemků stavebních. Ve výsledných jednotkových cenách však ani zde není značný rozdíl mezi jednotlivými pozemky a nejvyšší cena vyšla u pozemku č. 1, kde se inženýrské sítě nachází přímo na pozemku.



Graf č. 3- Srovnání jednotkových cen pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]

8 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Pozemky zemědělské

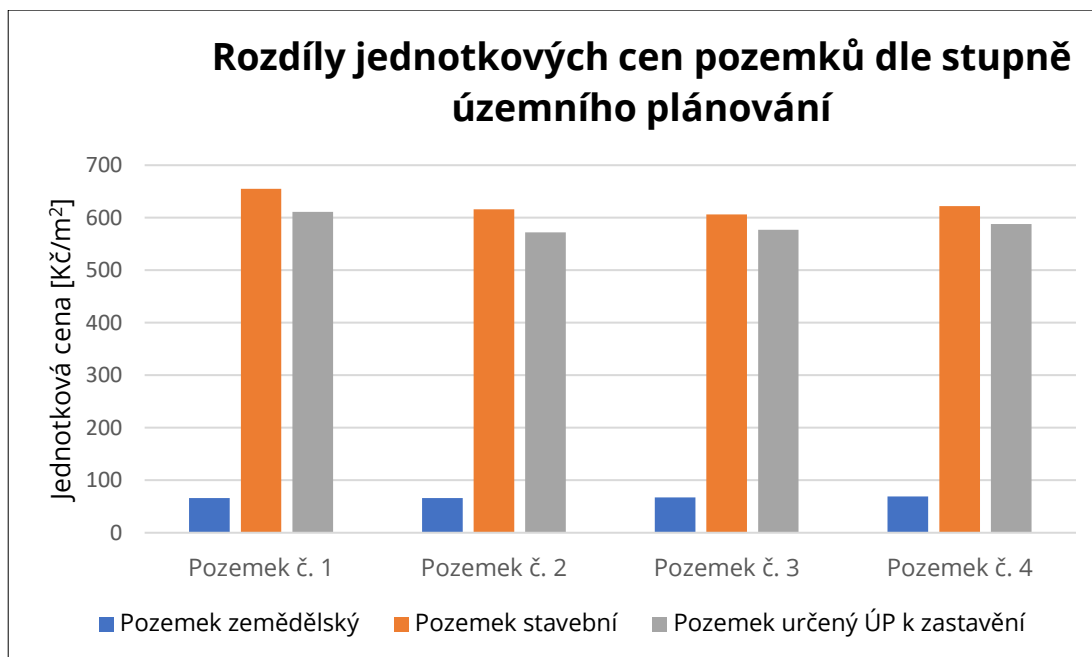
U zemědělských pozemků dle výsledků řešení hraje největší roli kvalita a typ půdy, kterou znázorňuje bonitovaná půdně ekologická jednotka, ze které jde předpokládat budoucí výnosnost orné půdy, což je u pozemku určeného k zemědělské výrobě podstatný znak. Při oceňování vyšla nejvyšší jednotková cena právě u pozemku, na němž se vyskytuje dle BPEJ nejcennější půda s nejvyšší ochranou. To potvrzuje předešlé tvrzení. Celková tržní hodnota vyšla nejvyšší u pozemku č. 3, jehož BPEJ je stejná jako u pozemku č. 1 a 2, avšak jeho výměra významně převyšovala ostatní oceňované pozemky, tím pádem je velikost další faktor, který významně ovlivňuje výslednou hodnotu pozemku. Řešení tedy potvrdilo hypotézu č. 1: *Mezi hlavní faktory ovlivňující cenu zemědělského pozemku patří kvalita půdy neboli bonitovaná půdně ekologická jednotka.*

Pozemky stavební

Z grafu č. 2 je zřejmé, že cenu stavebního pozemku nejvíce ovlivňuje jeho vybavenost, konkrétně inženýrské sítě. Ty se nachází na pozemku č. 1 jako jediné kompletně přímo na pozemku, výsledná jednotková cena je proto nejvyšší. Dalším významným faktorem působící na cenu je svažitost pozemku, kdy větší hodnotu získal pozemek č. 4, který je rovinatý a také dopravní dostupnost, kdy pozemky se zpevněnou asfaltovou komunikací mají vyšší jednotkovou cenu než pozemky s nezpevněnou komunikací. Lokalita zde hraje roli u přímého porovnání s vybranými vzorky, které se většinou nacházejí v okolních obcích města Hranice, tudíž pozemky přímo ve městě Hranice, kde je veškerá občanská i sociální vybavenost, mají větší hodnotu.

Pozemky určené územním plánem obce k zastavění

Podobně jako u pozemků stavebních, i zde převládá faktor vybavenosti pozemku, kdy nejvyšší jednotkovou cenu má pozemek č. 1, který disponuje všemi inženýrskými sítěmi na pozemku. Na základě výsledků lze konstatovat, že stavební pozemky mají větší hodnotu než pozemky určené ÚP k zastavění, a to z toho důvodu, že u takových pozemků není do budoucna jisté, že se pozemkem stavebním stanou, tudíž převažuje poptávka po pozemcích stavebních, což automaticky zvyšuje jejich cenu. I zde lze konstatovat, že je potvrzena hypotéza č. 4: *Pozemky stavební mají větší hodnotu než pozemky, na něž zatím není vydané příslušné územní rozhodnutí, respektive jiné povolení, které územní rozhodnutí nahrazuje.*



Graf č. 4- Rozdíly cen pozemků dle stupňů územního plánování [vlastní]

Jak je patrné z grafu č. 4, nejnižší jednotková cena je u pozemků zemědělských, naopak nejvyšší u pozemků stavebních. To znamená, že hodnota pozemků výrazně stoupá s možností budoucí přeměny na pozemek určený k výstavbě. U pozemků zemědělských má vliv na jejich hodnotu zejména BPEJ, ostatní faktory se do ceny promítly minimálně. U stavebních pozemků se klade důraz na více vlastností, které se odráží do plánované náročnosti a nákladnosti budoucí výstavby. Tržní hodnotu ovlivňuje zejména vybavenost pozemku- inženýrské sítě, jeho tvar, svažitost a také lokalita, kde se pozemek nachází. To potvrzuje hypotézu č. 2: *Nejnižší hodnotu budou mít pozemky zemědělské, naopak nejvyšší hodnotu budou mít pozemky stavební.*

Pozemky určené k zastavění mají ve výsledku pouze malý rozdíl v konečné jednotkové ceně, avšak výrazně se neliší od jednotkových cen pozemků stavebních z důvodu, že lidé očekávají, že se pozemkem stavebním v budoucnu stanou. Stejně jako u pozemků stavebních jejich atraktivnost a hodnotu ovlivňuje poloha, kde se pozemek nachází. Toto tvrzení vychází z oceňování jednotlivých pozemků v kapitole 6, kde je jasně znázorněno, že pozemky vyskytující se v obci s nízkou občanskou a sociální vybaveností, zároveň s nízkou nabídkou pracovních příležitostí, mají nižší hodnotu než pozemky ve větším městě s veškerými službami. Toto tvrzení nám částečně potvrzuje hypotézu č. 3: *Mezi zásadní vlivy působící na hodnotu pozemků patří lokalita, kde se pozemek vyskytuje.* Na hodnotu zemědělských pozemků však lokalita významný vliv nemá.

Porovnání dosažených výsledků se závěry jiných autorů

Doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. ve své publikaci *Oceňování nemovitých věcí*, definuje jednotlivé faktory přímo působící na hodnotu nemovitostí. Autorka uvádí, že hodnota nemovitostí se zvyšuje směrem k centru města neboli epicentru určité výhody. Pro pozemky určené k výstavbě se tyto výhody jeví jako občanská obslužnost, dopravní dostupnost a atraktivní nabídka pracovních pozic. Tento výrok je diplomovou prací potvrzen, jelikož z vlastního řešení je zřejmé, že pozemky ležící ve městě s veškerou občanskou a sociální vybaveností, mají větší hodnotu než pozemky v malých obcích.

Výsledky diplomové práce taktéž potvrdily tvrzení v knize *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy* autorů prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a doc. JUDr. Josefa Fialy, CSc. Odborná publikace se v kapitole *Oceňování pozemků* zabývá vlivy působící na hodnotu pozemků, kde autoři tvrdí, že hodnota pozemků roste v závislosti na budoucím využití pozemku. Tudíž že pozemek určen pouze pro zemědělskou výrobu bude ohodnocen méně než pozemek, kde je již velmi pravděpodobná blízká výstavba. Zároveň je hodnota pozemků významně ovlivněna přítomností inženýrských sítí.

Autorky publikace *Územní plán, základní dokument rozvoje obce* Ing. arch. Dagmar Saktorová a Mgr. Martina Poláchová popisují prostorové řízení v územním plánu, které reguluje výstavbu. Výměra pozemků pro rodinné a obytné domy je stanovena určitým rozmezím, z čehož vyplývá že počet stavebních pozemků v určitém území je značně omezen (například kvůli kapacitě inženýrských sítí). To lze brát jako potvrzení výsledků diplomové práce, kdy pozemky určené územním rozhodnutím jako stavební, mají větší hodnotu než pozemky určené k zastavění, kdy není jisté, že se pozemky stavebními v budoucnu stanou.

9 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala vlivy územního plánování působící na výši tržní hodnoty vybraných pozemků v obci Hranice na Moravě. Pro splnění cílů byly vytypovány čtyři pozemky, na kterých byly postupně simulovány tři stupně územního plánování. Nejprve byly pozemky posuzovány ve funkčních plochách zemědělských, následně stavebních, a nakonec určených k zastavění. Pozemky byly oceněny v každém stupni ÚP metodou přímého porovnání, která vycházela z dlouhodobé analýzy trhu s pozemky ve zmíněné lokalitě.

Dosažené výsledky jsou prezentovány v tabulkách a grafech. Vlastní řešení jasně potvrzuje, že způsob využívání pozemku přímo ovlivňuje jeho hodnotu a ta se značně mění při transformaci zemědělského pozemku na pozemek určený k možné výstavbě. Cena za m² pozemků určených k zemědělské výrobě je nejnižší, zatímco pozemky s možností budoucí výstavby se na zvýšení ceny za m² podepsaly až desetinásobně. Mezi nejdůležitější vlivy působící na hodnotu pozemků patří vybavenost pozemku, lokalita, svažitost a u zemědělských pozemků kvalita půdy definována BPEJ.

V závěrečné části analýzy výsledků diplomové práce byly podrobně interpretovány a zhodnoceny faktory, působící na hodnotu pozemků v dané lokalitě pro sledovaný časový úsek. Na základě principů a cílů územního plánování lze oprávněně konstatovat, že obdobný vliv bude působit i v jiných lokalitách a lze očekávat téměř jistý značný rozdíl v tržní hodnotě mezi pozemky pro zemědělství a určenými pro výstavbu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] AGRICULTURAL LAND. *OECD Data* [online]. Paris: OECD Regional Centre, 2021 [cit. 2021-6-1]. Dostupné z: <https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm>
- [2] Appraisal Institute. *The appraisal of real estate*. 14th ed. Chicago, IL: Appraisal Institute, 2013. ISBN 978-1-935328-38-4.
- [3] ARCHITEKTURA HRANIC a lázní Teplic nad Bečvou v letech 1945-1989. NEBESKÝ, Jiří J.K. *Kdysi a nedávno – Texty o dějinách Hranicka 3*. Hranice: Tichý typ, 2012, s. 69-84. ISBN 978-80-903768-8-5.
- [4] BURIAN, J. *GIT v územním plánování v ČR* [online]. In: . 2020, s. 72 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: https://www.slideshare.net/JaroslavBurian?utm_campaign=profiletracking&utm_medium=sssite&utm_source=ssslideview
- [5] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:814a9280-fc53-11e3-89c6-005056827e51>
- [6] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [7] CUPAL, M. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí* [online]. Brno, 2010. 234 s. Disertační práce na VUT Ústavu soudního inženýrství. Vedoucí disertační práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- [8] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 1997, částka 54. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [9] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2006, částka 63. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [10] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, částka 99. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. Praha: Ministerstvo vnitra ČR, 2011. Dostupný také z: www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40
- [12] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012, částka 33. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

- [13] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Český statistický úřad* [online]. Praha, 2021 [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatele-v-obcích-k-112019>
- [14] DÖRFL, Luboš. *Soudní znaleství, aneb, Minimum znalostí znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04307-3.
- [15] *GOOGLE MAPS* [online]. 2021 [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>
- [16] HRANICE (okres Přerov). In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Hranice_\(okres_P%C5%99erov\)#Geografick%C3%A1_poloha](https://cs.wikipedia.org/wiki/Hranice_(okres_P%C5%99erov)#Geografick%C3%A1_poloha)
- [17] KILPATRICK, J. A. *Real estate valuation and strategy*. New York: McGraw-Hill Education, 2020. ISBN 978-1260459043.
- [18] KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011 [i.e. 2012]. ISBN 978-80-214-4556-7.
- [19] MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006, c1994. ISBN 80-01-03447-X. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:b5416ce0-9a28-11e3-8e84-005056827e51>
- [20] MCGREAL, S. a M.L. DOWNIE, ed. *European Valuation Practice: Theory and Techniques*. Anglie: Taylor & Francis, 2012. ISBN ISBN-100415512115.
- [21] MĚSTO HRANICE: *Oficiální webové stránky* [online]. Hranice: Město Hranice, © 2021 [cit. 2021-02-26]. Dostupné z: <https://www.mesto-hranice.cz/clanky/historie-mesta>
- [22] MÍSTOPISY.CZ [online]. Valašské Meziříčí: WANET, 2017 [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/372/hranice/>
- [23] MOOYA, M. M. *Real Estate Valuation Theory: A Critical Appraisal*. Berlin: Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2016. ISBN 978-3-662-49164-5.
- [24] Nahlížení do katastru nemovitostí: Digitalizace katastrálních map. *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. ČÚZK, 2020 [cit.2021-06-08]. Dostupné také z: www.cuzk.cz
- [25] NEBESKÝ, Jiří J. K. *Zmizelá morava Hranice*. Praha: Paseka, 2007. ISBN 978-80- 7185-879-9.
- [26] NECID, Jiří a Vladimír JURAČKA. *HRANICE, malý průvodce městem a okolím*. Hranice: MIJOKA Hranice, 1995, 208 s.
- [27] MĚSTĚ *Město Hranice, oficiální webové stránky* [online]. Hranice, © 2021 [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: <https://www.mesto-hranice.cz/o-meste>
- [28] *Obec a územní plánování: postavení a činnost obcí v územním plánování*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2008. ISBN 978-80-903928-3-0.
- [29] ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik. ISBN 978-80-7502-234-9.

- [30] PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8.
- [31] PROGRAM ROZVOJE MĚSTA HRANIC NA ROKY 2020-2030 [online]. In: . Ostrava-Hrabůvka: PROCES - Centrum pro rozvoj obcí a regionů, 2019, s. 103-104 [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: <https://www.mesto-hranice.cz/clanky/program-rozvoje-mesta-hranic-na-roky-2020-2030-1>
- [32] PRŮCHA, Petr. *Stavební zákon: praktický komentář : podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. ISBN 978-80-7502-180-9.
- [33] SAKTOROVÁ, Dagmar a Martina POLÁCHOVÁ. *Územní plán: základní dokument rozvoje obce*. Ostrava: Moravskoslezský kraj, [2015]. ISBN 978-80-87503-87-4.
- [34] SCHNEIDER, J.; LAMPARTOVA, I. *Spatial planning in regional development: texts for lectures*. Issue 1st. Brno: Mendel University in Brno, 2013, 152 p. ISBN: 978-80-7375-803-5.
- [35] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-8659.
- [36] SRDCE MORAVSKÉ BRÁNY [online]. 1963. Hranice: Mír n. p., Praha 3, 1963 [cit. 2021-02-25]. Dostupné z: <http://www.historie.hranet.cz/novotny-srdce/003.htm>
- [37] Územní plán Hranic. *Město Hranice* [online]. Hranice, 2021 [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.mesto-hranice.cz/clanky/uzemni-plan-hranic>
- [38] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [39] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:781a1430-4f38-11eb-9496-005056827e52>

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obr. č. 1- Postupový diagram porovnávacího procesu [39]	26
Obr. č. 2- Vazby mezi nástroji ÚP [4]	30
Obr. č. 3- Obecný model indikace tržní hodnoty [39]	38
Obr. č. 4- Poloha města Hranic v mapě ČR [21]	39
Obr. č. 5- Město Hranice a jeho městské části [15]	39
Obr. č. 6- Hlavní cíle pro rozvoj města v následujících letech [31]	40
Obr. č. 7- Město Hranice na mapě v 19. století [21]	41
Obr. č. 8- Vyznačení pozemku č. 1 v územním plánu města [37]	42
Obr. č. 9- Vyznačení pozemku č. 1 v katastrální mapě města [24]	43
Obr. č. 10- Fotografie pozemku č. 1 [vlastní]	43
Obr. č. 11- Vyznačení pozemku č. 2 v územním plánu města [37]	44
Obr. č. 12- Vyznačení pozemku č. 2 v katastrální mapě města [24]	45
Obr. č. 13- Fotografie pozemku č. 2 [vlastní]	45
Obr. č. 14- Vyznačení pozemku č. 3 v územním plánu města [37]	46
Obr. č. 15- Vyznačení pozemku č. 3 v katastrální mapě města [24]	47
Obr. č. 16- Fotografie pozemku č. 3 [vlastní]	47
Obr. č. 17- Vyznačení pozemku č. 4 v územním plánu města [37]	48
Obr. č. 18- Vyznačení pozemku č. 4 v katastrální mapě města [24]	49
Obr. č. 19- Fotografie pozemku č. 4 [vlastní]	49

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tabulka 1- Obsah územního plánu [33]	32
Tabulka 2- Tabulka s kritickými hodnotami pro Grubbsův test [6]	37
Tabulka 3- Databáze zemědělských pozemků [vlastní]	51
Tabulka 4- Stanovení tržní hodnoty zemědělského pozemku metodou přímého porovnání [vlastní]	57
Tabulka 5- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 1 [vlastní].....	58
Tabulka 6- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 2 [vlastní].....	59
Tabulka 7- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 3 [vlastní].....	60
Tabulka 8- Přímé porovnání- zemědělský pozemek č. 4 [vlastní].....	61
Tabulka 9- Databáze stavebních pozemků [vlastní]	62
Tabulka 10- Stanovení tržní hodnoty stavebního pozemku metodou přímého porovnání [vlastní]	69
Tabulka 11- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 1 [vlastní]	70
Tabulka 12- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 2 [vlastní]	71
Tabulka 13- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 3 [vlastní]	72
Tabulka 14- Přímé porovnání- stavební pozemek č. 4 [vlastní]	73
Tabulka 15- Databáze pozemků určených k zastavění [vlastní].....	74
Tabulka 16- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 1 [vlastní].....	82
Tabulka 17- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 2 [vlastní].....	83
Tabulka 18- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 3 [vlastní].....	84
Tabulka 19- Přímé porovnání- pozemek určený k zastavění č. 4 [vlastní].....	85
Tabulka 20- Přehled oceňovaných zemědělských pozemků [vlastní]	86
Tabulka 21- Přehled oceňovaných stavebních pozemků [vlastní].....	87
Tabulka 22- Přehled oceňovaných pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]	88

SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

Graf č. 1- Srovnání jednotkových cen zemědělských pozemků [vlastní]	86
Graf č. 2- Srovnání jednotkových cen stavebních pozemků [vlastní]	87
Graf č. 3- Srovnání jednotkových cen pozemků určených ÚP k zastavění [vlastní]	88
Graf č. 4- Rozdíly cen pozemků dle stupňů územního plánování [vlastní].....	90

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ÚP – územní plán, územní plánování

ČR – Česká republika

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

SZ – Stavební zákon

IS – inženýrské sítě

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

KN – katastr nemovitostí

p. č. – parcelní číslo

k. ú. – katastrální území

MLO – Malý lexikon obcí

Obr. – obrázek

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1- Grubbsův parametrický test pro databázi zemědělských pozemků.....	99
Příloha č. 2- Grubbsův parametrický test pro databázi stavebních pozemků.....	100
Příloha č. 3- Grubbsův parametrický test pro databázi pozemků určených ÚP k zastavění.....	101

PŘÍLOHY

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

Č.	Jednotková cena pozemků	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	80	29
2	58	30
3	70	30
4	80	40
5	30	55
6	55	58
7	69	69
8	90	70
9	29	80
10	30	80
11	100	90
12	40	100
13	140	140

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		

Číselné charakteristiky	
Průměr	67,000
Výběrová směrodatná odchylka	32,190
X_1	29
X_n	140

Kritická hodnota testu	
n	13
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,331

Testová kritéria	
T_1	1,181
T_n	2,268

Výsledek	Zamítání H_0
$T_1 < T_{1\alpha}$	$T_1 \geq T_{1\alpha}$
$T_n < T_{n\alpha}$	$T_n \geq T_{n\alpha}$

Vybraná hladina významnosti	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	1,181 < 2,331
$T_n \geq T_{n\alpha}$	2,268 < 2,331

Podmínky pro zamítnutí	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	neplatí
$T_n \geq T_{n\alpha}$	neplatí

Nevylučujeme nejnižší hodnotu

Nevylučujeme nejvyšší hodnotu

Příloha č. 2- Grubbsův parametrický test pro databázi stavebních pozemků

Č.	Jednotková cena pozemků	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	590	419
2	721	451
3	451	500
4	500	500
5	500	500
6	419	590
7	610	610
8	810	650
9	767	721
10	500	767
11	650	810

Číselné charakteristiky	
Průměr	592,545
Výběrová směrodatná odchylka	131,788
x_1	419
x_n	810

Kritická hodnota testu	
n	11
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$	2,235

Testová kritéria	
T_1	1,317
T_n	1,650

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
<u>11</u>	<u>2,235</u>	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Výsledek	Zamítání H_0
$T_1 <> T_{1\alpha}$	$T_1 \geq T_{1\alpha}$
$T_n <> T_{n\alpha}$	$T_n \geq T_{n\alpha}$

Vybraná hladina významnosti	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$1,317 < 2,235$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$1,650 < 2,235$

Podmínky pro zamítnutí	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	neplatí
$T_n \geq T_{n\alpha}$	neplatí

Nevylučujeme nejnižší hodnotu

Nevylučujeme nejvyšší hodnotu

Příloha č. 3- Grubbsův parametrický test pro databázi pozemků určených ÚP k zastavění

Č.	Jednotková cena pozemků	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	400	330
2	390	380
3	560	390
4	500	400
5	380	500
6	540	540
7	710	560
8	700	645
9	1 000	700
10	950	710
11	330	950
12	645	1000

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
<u>12</u>	<u>2,287</u>	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Číselné charakteristiky	
Průměr	592,083
Výběrová směrodatná odchylka	218,772
X_1	330
X_n	1000

Kritická hodnota testu	
n	12
$T_{1\alpha}=T_{n\alpha}$	2,287

Testová kritéria	
T_1	1,198
T_n	1,865

Výsledek	Zamítání H_0
$T_1 <> T_{1\alpha}$	$T_1 \geq T_{1\alpha}$
$T_n <> T_{n\alpha}$	$T_n \geq T_{n\alpha}$

Vybraná hladina významnosti	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	1,198 < 2,287
$T_n \geq T_{n\alpha}$	1,865 < 2,287

Podmínky pro zamítnutí	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	neplatí
$T_n \geq T_{n\alpha}$	neplatí

Nevylučujeme nejnižší hodnotu

Nevylučujeme nejvyšší hodnotu