



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

VLIV SPECIFICKÉ LOKALITY – CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI PÁLAVA NA CENU POZEMKŮ

INFLUENCE OF THE SPECIFIC LOCATION - PÁLAVA PROTECTED LANDSCAPE AREA ON THE PRICE OF
LAND

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Linda Fuxová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2024

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Linda Fuxová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2023/24
Ústav/odbor: Odbor znaleství 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:

Vliv specifické lokality – Chráněné krajinné oblasti Pálava na cenu pozemků

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude na základě provedené analýzy předmětného segmentu trhu, ve vybraných obcích nacházejících se ve zvolené specifické oblasti, zjistit a vyhodnotit vlivy, které působí na cenu pozemků.

Cíle diplomové práce:

Určit, popsat a vyhodnotit vlivy, které působí na cenu stavebních pozemků. Oblastí zájmu budou pozemky ve vybrané specifické oblasti. Součástí bude analýza nejlepšího a nejvyššího využití.

Seznam literatury:

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

ORT, P.; ORTOVÁ - ŠEFLOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vydání. Praha 2: Nakladatelství Leges, s.r.o. 2017, 144 s. ISBN: 978-80-7502-234-9.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN: 978-80-86929-88-0.

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2023/24

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

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

Abstrakt

Předmětem diplomové práce je zkoumání a vyhodnocování faktorů, které ovlivňují cenu stavebních pozemků v chráněné krajinné oblasti Pálava. Nejprve jsou objasněny základní pojmy související s tématem a je provedena rešerše literatury, která se týká podobného tématu. Následně je vytvořena databáze pozemků vycházející z prodaných nemovitostí dle katastru nemovitostí mezi lety 2014 až 2024. Dále jsou u každého pozemku identifikovány jednotlivé faktory. Ve výzkumné části je pomocí vícerozměrné lineární regresní analýzy vyhodnocována statistická významnost jednotlivých faktorů. Vyhodnocování je prováděno v programu Gretl. Výsledky jsou porovnávány se předem stanovenými hypotézami. Nakonec je posouzeno nejlepší a nejvyšší využití pozemků v databázi, a to na základě analýzy územních plánů jednotlivých obcí.

Abstract

The subject of the thesis is the research and evaluation of factors that influence the price of building land in the protected landscape area Pálava. Firstly, the basic concepts related to the topic are explained and a literature search is conducted on a similar topic. Subsequently, a database of land plots is created based on properties sold according to the Land Registry between 2014 and 2024. Then, for each plot, the individual factors are identified. In the research part, the statistical significance of each factor is evaluated using multivariate linear regression analysis. The evaluation is carried out in Gretl. The results are compared with the predetermined hypotheses. Finally, the best and highest land use in the database is assessed by analysing the land use plans of each municipality.

Klíčová slova

CHKO Pálava, cenotvorné faktory, ochrana nemovitostí, HABU analýza, OLS model, index bydlení

Keywords

Pálava, pricing factor, real estate protection, HABU analysis, OLS model, housing index

Bibliografická citace

FUXOVÁ, Linda. *Vliv specifické lokality – Chráněné krajinné oblasti Pálava na cenu pozemků* [online]. Brno, 2024 [cit. 2024-05-27]. Dostupné z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/153148>. 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 „Vliv specifické lokality – Chráněné krajinné oblasti Pálava na cenu pozemků“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl/a nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom/a 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 chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce, Ing. Monice Doležalové, za odborné vedení, trpělivost, ochotu a čas, který mi při zpracování věnovala.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD	11
2 REŠERŠE LITERATURY.....	12
2.1 Základní pojmy	12
2.1.1 Pozemek	12
2.1.2 Cena	13
2.2 Způsoby ochrany nemovitostí.....	14
2.2.1 Ochrana přírody a krajiny.....	15
2.2.2 Památková ochrana.....	21
2.2.3 Ochrana nerostného bohatství.....	22
2.2.4 Jiná ochrana pozemku.....	23
2.3 Faktory ovlivňující cenu pozemků.....	24
2.3.1 Poloha.....	25
2.3.2 Velikost pozemku.....	25
2.3.3 Tvar pozemku	25
2.3.4 Způsob využití	25
2.3.5 Zásíťování	26
2.3.6 Povodňové riziko	26
2.3.7 Prodávající.....	26
2.3.8 Sociální faktory.....	26
2.4 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití.....	27
2.5 Charakteristika vybrané lokality.....	27
2.5.1 CHKO Pálava	27
2.5.2 Charakteristika obcí v CHKO Pálava	29
2.6 Vybrané pojmy z územního plánování.....	32
2.7 Rešerše tématu.....	33
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	35
3.1.1 Statistické posouzení cenotvorných faktorů.....	35
3.1.2 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití	35
4 ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE	36
4.1 Výběr obcí do databáze	36
4.2 Výběr prvků do databáze	36
4.3 Zpracování databáze	37

4.4	Faktory s možným vlivem na cenu stavebních pozemků	38
4.4.1	<i>Kvantitativní faktory</i>	39
4.4.2	<i>Kvalitativní faktory</i>	41
4.5	Úprava ceny	46
5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ	48
5.1.1	<i>Vyhodnocení databáze</i>	49
5.1.2	<i>Vyhodnocení hypotéz</i>	52
5.1.3	<i>Vyhodnocení statisticky významných faktorů</i>	52
5.2	Analýza nejlepšího a nejvyššího využití.....	55
5.2.1	<i>Stavební pozemky v obci Bavory</i>	56
5.2.2	<i>Stavební pozemky v obci Bulhary</i>	57
5.2.3	<i>Stavební pozemky v obci Dolní Věstonice</i>	58
5.2.4	<i>Stavební pozemky v obci Horní Věstonice</i>	59
5.2.5	<i>Stavební pozemky v obci Klentnice</i>	60
5.2.6	<i>Stavební pozemky v obci Milovice</i>	62
5.2.7	<i>Stavební pozemky v obci Pavlov</i>	63
5.2.8	<i>Stavební pozemky v obci Perná</i>	65
6	DISKUZE	67
7	ZÁVĚR	70
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	71
	SEZNAM TABULEK.....	75
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	76
	SEZNAM ZKRATEK	76
	SEZNAM PŘÍLOH.....	76

1 ÚVOD

Člověk ze své přirozenosti odjakživa touží být obklopen krásou všeho druhu. Výběr místa, kde lidé zapustí své kořeny nebo který využijí k odpočinku, je proto velice důležitý. Jednou z krásných a oblíbených lokalit v České republice je i chráněná krajinná oblast Pálava (CHKO Pálava). V diplomové práci jsou proto popsány a vyhodnoceny faktory, které mohou ovlivnit cenu stavebních pozemků právě v této lákavé lokalitě.

CHKO Pálava je velice vyhledávanou a oblíbenou oblastí, jelikož se zde nachází spousta kulturního, přírodního a historického bohatství. Krásná příroda, bohatá historie, tradiční pěstování vinné révy, přilehlé vodní nádrže a město Mikulov. To vše jsou významné prvky promítající se do atraktivnosti lokality. Také přilehlá blízkost rakouských hranic, dálnice D2 a dostupná vzdálenost města Brna přispívá k rozvoji cestovního ruchu v této oblasti.

Pozemky, které se nacházejí v chráněné krajinné oblasti jsou často pod vlivem různé ochrany. Při zpracování práce byl kladen důraz zejména na to, zdali tyto způsoby ochrany ovlivňují cenu stavebních pozemků. Této problematice nebylo zatím věnováno dostatek prostoru, a proto se autorka práce rozhodla tohle téma zpracovat.

Cílem práce je určit, popsat a vyhodnotit vliv, který působí cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava a následně provést analýzu nejlepšího a nejvyššího využití jednotlivých pozemků. Konkrétně je analyzováno celkem 8 obcí na území CHKO Pálava.

K dosažení vytyčeného cíle je práce rozdělena do několika částí. První část objasňuje základní pojmy týkající se dané problematiky a seznamuje čtenáře s vybranou lokalitou. Následně je proveden samotný výzkum, který spočívá v sestavení databáze stavebních pozemků v CHKO Pálava, identifikaci faktorů, které by potenciálně mohly ovlivnit cenu těchto pozemků a ve statistickém vyhodnocení těchto vlivů. Dále je zpracována analýza nejlepšího a nejvyššího využití pozemků, které byly předmětem zkoumání. V poslední části se nachází diskuze k danému tématu a závěrem jsou shrnuty získané poznatky.

2 REŠERŠE LITERATURY

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Pozemek

Pozemek může být definován jinak pro účely katastrálního zákona, jinak pro účely stavebního zákona a jinak pro zákon o oceňování majetku. Jednotlivé definice jsou podrobně vymezeny v odstavcích níže.

Pozemek dle katastrálního zákona

Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. vymezuje *pozemek* jako část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních území hranicemi. Hranicemi se rozumí hranice vlastnická, hranice územní jednotky, katastrálního území, hranice stanovené regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, veřejnoprávní smlouvou, územním souhlasem, hranice druhů pozemků, způsobu využití pozemků, rozsahu práva stavby a schváleného záměru stavebním úřadem.

Parcelou se rozumí geometricky a polohově určený pozemek, který je promítnut do katastrální mapy a má přiřazeno parcelní číslo.

Stavební parcela je definována v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemková parcela je pozemek, který nespadá pod definici stavební parcely.

Pozemek dle stavebního zákona

Stavební zákon č. 283/2021 Sb. definuje stavební pozemek jako místo vymezené a určené k zastavění. Zastavěným stavebním pozemkem se dle stavebního zákona rozumí pozemek, který je v katastru nemovitostí zapsán jako stavební parcela. Stavební pozemek je definován tak, aby jeho vlastnosti umožňovaly správné umístění, vhodnou realizaci a užívání stavby k zamýšleným účelům. Zároveň musí být zajištěn přístup k veřejně přístupné pozemní komunikaci s dostatečnou kapacitou.

Nezastavitelným pozemkem se rozumí území v obci, pro kterou není k dispozici platný územní plán, což zabraňuje zastavění pozemku. Jedná se o území, která jsou určena pro veřejnou zeleň, parky nebo se nacházejí v intravilánu lesní pozemek.

Pozemek dle zákona o oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. dělí pozemky, které mají být oceněny na **stavební pozemky**, **zemědělské pozemky**, které jsou v katastru nemovitostí KN zapsané jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, **lesní pozemky**, které jsou v KN zapsané jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky, **vodní plochy**, které jsou v KN zapsané jako vodní plochy a **jiné pozemky**, které nejsou vymezeny jako výše zmíněné.

Stavební pozemky se dále dělí na **nezastavěné**, **zastavěné** a **skutečně zastavěné pozemky**. Pro účely ocenění se za stavební pozemek nepovažuje pozemek, na kterém se nachází pouze podzemní nebo nadzemní vedení, pozemek, pod kterým se nachází podzemní stavby, které jsou pod úrovní terénu, pozemek, na kterém se nacházejí stavby pro dopravu a vodní hospodářství, které nejsou integrovány do pozemních stavem a pozemek na kterém se nacházejí stavby bez základů, jako například památníky nebo studny.

Nezastavěné pozemky se dělí především na pozemky, které jsou zapsané v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Dále také pozemky zapsané jako zahrada a ostatní plocha, které však přímo navazují na druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Do nezastavěných pozemků spadají také pozemky, které jsou v KN zapsané s právem stavby.

Zastavěné pozemky jsou zapsané v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a dále ostatní zastavěná plochy.

Skutečně zastavěnými pozemky se rozumí území, která jsou opravdu zastavěná bez ohledu na to, co je zaznamenáno v KN.

2.1.2 Cena

Cena je jinými slovy částka, která je požadována, nabízena nebo skutečně zaplacená za určité zboží nebo službu. Existence závislosti ceny na hodnotě není podmínkou, naopak cena může, ale zároveň nemusí odrážet hodnotě, kterou určitému zboží nebo službě přisuzují ostatní lidé (Bradáč 2016, s. 53). Existuje několik druhů cen a jejich výkladů.

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se **obvyklou cenou** 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 oblíby. 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou“.

Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. pracuje s pojmem **pořizovací cena**, která vyjadřuje, za jakou částku byl majetek pořízen včetně nákladů, které s pořízením souvisejí.

2.2 ZPŮSOBY OCHRANY NEMOVITOSTÍ

Způsob ochrany nemovitostí je specifický popis, který je zaznamenán v katastru nemovitostí. Způsoby ochrany nemovitostí jsou evidovány u nemovitostí, které musejí být chráněny z důvodu ochrany přírody, kultury, zdravotnictví nebo umístění geodetického bodu na parcele.

Číselník ISKN, který se týká způsobů ochrany nemovitostí a je dostupný na portále www.cuzk.cz, čítá aktuálně 57 způsobů ochrany (ČÚZK 2024). V příloze č. 7 k vyhlášce č. 357/2013 Sb, je evidováno 42 způsobů ochrany nemovitostí. Rozpor mezi počtem způsobů ochrany nemovitostí byl objasněn autorce této práce na základě vzneseného dotazu adresovaného na Český úřad zeměměřičský a katastrální. Odpovědí bylo, že číselník ISKN eviduje všechny kódy, které jsou zapsány u pozemků v katastru nemovitostí, i když jsou již nahrazeny novými a nelze je nově zapsat. Vyhláška eviduje pouze nově platné kódy.

V příloze č. 7 k vyhlášce č. 357/2013 Sb. je uvedeno celkem 8 oblastí ochrany nemovitostí. Jedná se o ochranu přírody a krajiny, památkovou ochranu, ochranu přírodních léčebných lázní, ochranu přírodních léčebných lázní, přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody, ochranu nerostného bohatství, ochranu značky geodetického bodu, jinou ochranu pozemku, ochranu vodního díla a ochranu vodního zdroje.

Pro potřeby diplomové práce budou vysvětlovány **pouze vybrané způsoby ochrany nemovitostí**, které se mohou týkat chráněné krajinné oblasti Pálava. Jedná se konkrétně o ochrany spadající pod ochranu přírody a krajiny, památkovou ochranu, ochranu nerostného bohatství a jinou ochranu pozemku.

2.2.1 Ochrana přírody a krajiny

Národní park

Národní park představuje zvláště chráněné území, které má významný ekologický, vědecký, estetický, kulturní a rekreační potenciál. Podle zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.) jsou národní parky vyhlášeny vládou a jsou určeny k ochraně přírodních hodnot a k zachování biodiverzity. Parky mají za úkol chránit přírodní ekosystémy, živočichy, rostliny, geologické útvary a další přírodní fenomény před negativními vlivy lidské činnosti.

V rámci národního parku platí zvláštní ochranná opatření, která regulují hospodaření, turistické aktivity a další lidské činnosti tak, aby minimalizovaly negativní dopady na přírodní prostředí. Správa národního parku má za úkol provádět ochranné opatření a monitorovat stav biodiverzity a ekosystémů v parku. Důležitou součástí správy národního parku je také osvěta veřejnosti a podpora vzdělávání v oblasti ochrany přírody.

Národní parky jsou důležitými oblastmi pro ochranu přírodního dědictví České republiky a jsou důležitými lokalitami pro vědecký výzkum, ekoturismus a environmentální výchovu. Mají za cíl zajistit dlouhodobou udržitelnost přírodních systémů a přispět k ochraně biologické rozmanitosti a zachování jedinečných přírodních krajín pro budoucí generace.

Území národních parků je členěno na 4 zóny, konkrétně na zónu přírodní, zónu přírodě blízkou, zónu soustředěné péče a zónu kulturní krajiny.

Na celém území národních parků je zakázáno umísťovat důlní díla, vymezovat nové průmyslové zóny, těžit nerosty či rašelinu, odstraňovat odpady, rozšiřovat nepůvodní druhy rostlin, zavádět intenzivní chovy zvířete, měnit vodní režim pozemků, vypouštět živočichy nebo umísťovat světelné zdroje mimo uzavřené objekty. Taktéž je zakázáno provádět ohňostroje, létat mimo určené území, používat prostředky poškozující biologickou rozmanitost, stavět nebo upravovat terén, sbírat nerosty nebo rostliny, a mnoho dalšího.

Na území národních parků mimo obce je zakázáno provádět aktivity, které by mohly poškodit biologickou rozmanitost ekosystémů, stavět stavby, odstraňovat půdu, sbírat nerosty, používat chemikálie, skladovat nebo odstraňovat odpady, upravovat vodní toky, jezdit mimo určená místa s vozidly nebo na koních, provozovat sporty, tábořit, rozdělovat ohně, pořádat veřejné akce nebo provozovat prodejní aktivity, a další činnosti ovlivňující přírodní prostředí (Zákon č.114/1992 Sb.).

Národní park – zóna přírodní

Zóna přírodní je definována jako souvislé území s převažujícími přírodními ekosystémy. Cílem je uchování těchto ekosystémů a umožnění, aby přírodní procesy probíhaly bez narušení. V této oblasti jsou povoleny pouze intervence, které jsou v souladu s hlavním cílem ochrany této zóny. Výjimečně mohou být přijata další opatření, pokud je to nezbytné pro ochranu lidských životů a majetku nebo pro zachování přírodního prostředí. Jedná se například o odstranění nepotřebných staveb nebo ochranná opatření proti šíření nepůvodních druhů organismů (Zákon č.114/1992 Sb.).

Národní park – zóna přírodě blízká

Zóna přírodě blízká je oblast, kde se vyskytují ekosystémy, které byly ovlivněny lidskou činností. V této oblasti jsou povoleny pouze zásahy, které nejsou v rozporu s cílem ochrany této zóny, což je snaha o dosažení stavu, který odpovídá přirozeným původním ekosystémům. Ochranná opatření se týkají podpory ekologické stability, biodiverzity ekosystémů, revitalizace a ochrany lesů.

Zóna přírodě blízká je charakterizována kombinací přírodních a lidských vlivů, které mohou zahrnovat lesní hospodaření, rekreační aktivity a další formy interakce s krajinou. Podstatou zóny je udržovat a podporovat přírodní hodnoty a biodiverzitu v souladu s lidskými potřebami a aktivitami v daném území (Zákon č.114/1992 Sb.).

Národní park – zóna soustředěné péče

Zóna soustředěné péče o přírodu je vymezená na územích, kde se nacházejí ekosystémy výrazně upraveny v důsledku lidské činnosti. Účelem zóny je uchování či postupné zlepšení stavu ekosystémů, které jsou biologicky bohaté a závislé na trvalé lidské intervenci, nebo na obnově přírodě blízkých ekosystémů. Jsou zde povoleny zásahy, které neodporují cílům ochrany těchto lokalit (Zákon č.114/1992 Sb.).

Národní park – zóna kulturní krajina

Zóna kulturní krajiny se nachází v zastavěných územích, kde se vyskytují ekosystémy silně ovlivněné člověkem. Území zahrnují významné kulturní, historické nebo etnografické hodnoty. Jedná se především o tradiční osídlení, památky, historické cesty, zemědělské krajiny a další prvky, pro které je charakteristický lidský zásah. Cílem zóny kulturní krajiny je ochrana kulturního dědictví, historických tradic a charakteristických prvků lidského osídlení v rámci národního parku (Zákon č.114/1992 Sb., NP Šumava 2020).

Ochranné pásmo národního parku

V ochranném pásmu národního parku nelze mimo vyhrazená místa bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody tábořit, pořádat hromadné sportovní, turistické a jiné veřejné akce, odstraňovat odpady a provádět zemědělské hospodaření, pokud by byl překročen ekologicky únosný přísun živin do půdy (Zákon č.114/1992 Sb.).

Chráněná krajinná oblast

Chráněná krajinná oblast je velké území s výrazně utvářeným reliéfem a významnými přírodními ekosystémy jako jsou lesy, trvalé travní porosty. Někdy se vyskytují také dochované artefakty historického osídlení. S oblastmi vyhlášenými za chráněnou krajinnou oblast je nakládáno s ohledem na ochranu přírodního bohatství a ekosystémů, přičemž úroveň ochrany jsou vymezeny čtyřmi zónami, kdy nejpřísnější ochrana je v zóně první a nejméně přísná je ve čtvrté zóně.

Rekreační aktivity jsou povoleny, pokud nepoškozují přírodní hodnoty oblastí. Na celém území CHKO je zakázáno například táboření mimo vyhrazená místa, stavění nových dálnic a sídelních útvarů, pořádání automobilových a motocyklových závodů nebo rozšiřovat nepůvodní druhy rostlin a živočichů (AOPK ČR a, Zákon č.114/1992 Sb.).

Chráněná krajinná oblast – I. zóna

V I. zóně CHKO se vyskytují mimořádné přírodní hodnoty jak národního, tak mezinárodního významu. Charakteristickým rysem je omezený podíl trvalých sídel a orné půdy. Nalezneme zde ekosystémy, které byly ponechány svému přirozenému vývoji s minimálním zásahem člověka. Vyskytují se zde především lesy, které mají přirozenou druhovou skladbu a jsou si prostorově a věkově blízké. Dále jsou zde mokřady a skalní a travní společenstva. I. zóna zahrnuje také pozměněné ekosystémy s výskytem vzácných a ohrožených druhů a biotopů, které musejí být spravovány specificky s ohledem na jejich potřeby. Patří sem i území s mimořádnou krajinářskou hodnotou a geologickými či geomorfologickými jevy. Cílem je zachování nebo postupné obnovení přírodních mechanismů s co nejmenší intervencí lidské činnosti.

V souvislosti s CHKO Pálava jsou do I. zóny zahrnuta všechny maloplošná chráněná území spolu s dalšími přírodně cennými částmi Pavlovských vrchů s charakteristickými lesními, lesostepními, stepními a skalními biotopy. Taktéž jsou sem zařazeny vybrané lesní a lesostepní oblasti Milovického lesa, lužní biotopy NPR Křivé jezero, okolí Nového rybníka a slaniska u Nesytu (AOPK ČR a, b, c).

Chráněná krajinná oblast – II. zóna

Ve II. zóně se nacházejí ekosystémy, které byly ovlivněny lidskou činností. Jedná se zejména o lesní oblasti s upravenou druhovou a věkovou strukturou. Oblast zahrnuje také travní oblasti, jako jsou louky a pastviny, s bohatou biodiverzitou obsahující ohrožené rostlinné druhy. Vyskytují se zde různorodé ekosystémy závislé na specifickém způsobu hospodaření s významným výskytem ohrožených druhů a rozsáhlá území s vysokou krajinářskou hodnotou a stabilitou ekosystémů. Nachází se zde vyvážený poměr mezi přírodními a lidskými prvky, s řídkým osídlením a sídly, obvykle s rekreačními funkcemi a často s historickým významem. Zastoupení orné půdy je minimální. Hlavním cílem této zóny je udržování přírodních hodnot a podpora biodiverzity ekosystémů.

V rámci CHKO Pálava byla do II. zóny zařazena širší území s významnými přírodními hodnotami, která nejsou součástí maloplošných zvláště chráněných území. Jde především o oblasti tvořící ochranné pásmo kolem I. zóny a zahrnuje tak komplex lesů v pahorkatině Milovického lesa, pozemky v úpatí Pavlovských vrchů a oblasti rybníků a toků s významnými břehovými porosty (AOPK ČR a, b, c).

Chráněná krajinná oblast – III. zóna

Ve III. zóně se nacházejí silně ovlivněné ekosystémy, které jsou běžně využívány pro hospodářské účely. Mezi ně patří lesy s druhovou skladbou, která je zcela upravená, málo strukturovaná a chudá na druhy, intenzivně obhospodařované louky, pastviny, orná půda a další zemědělské plochy, které jsou rozdělené do menších částí s hojným výskytem dřevin mimo lesy a s rozptýlenou vesnickou zástavbou. Hodnoty krajiny jsou vytvářeny kombinací přírodních a kulturních prvků. Hlavním cílem této zóny je podpora ekologicky optimalizovaného lesního hospodářství a zemědělství, ochrana charakteristického krajinného rázu a podpora vhodných forem turistiky a rekreace.

V rámci CHKO Pálava sem byly zařazeny zemědělské plochy, které jsou často přerušované liniovými prvky jako jsou větrolamy, meze nebo remízky. Území nejsou samostatně přírodně hodnotná, jejich existence je ale důležitá pro doplnění celkového systému (AOPK ČR a, b, c).

Chráněná krajinná oblast – IV. Zóna

V IV. zóně se nacházejí ekosystémy a části krajiny, které byly zcela ovlivněny lidskou činností. Jsou zde souvisle zastavěná území, velké zemědělské plochy s převažující ornou půdou, průmyslové zóny, těžební oblasti a rezervované oblasti pro budoucí výstavbu. Tato zóna také

zahrnuje přechodná území mezi volnou krajinou a chráněnou oblastí. Hlavním cílem této zóny je zajištění prostoru pro rozvoj obcí.

V rámci CHKO Pálava byla do této zóny zařazena existující a plánovaná zástavba jednotlivých obcí. Jedná se o zastavěná území obcí Bavory, Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Mikulov, Milovice, Pavlov, Perná a Sedlec (AOPK ČR a, b, c).

Evropsky významná lokalita

Evropsky významná lokalita spadá pod soustavu Natura 2000, která sdružuje dva typy chráněných území, a to evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast. Natura 2000 byla vytvořena za účelem zachování biologické rozmanitosti v rámci Evropské unie (MZP).

Evropsky významné lokality jsou vybírány na základě vědeckých kritérií, která zohledňují přítomnost ohrožených druhů rostlin, živočichů a vzácných ekosystémů. Tato kritéria jsou stanovena v rámci směrnic Evropské unie, zejména Směrnice o ptácích a Směrnice o stanovištích. Cílem Evropsky významných lokalit je zajistit ochranu těchto území s ohledem na přírodní hodnoty, a zároveň minimalizovat negativní dopady lidských aktivit (Evropská komise).

V České republice je vyhlášována prostřednictvím nařízení vlády a následně je zařazena do národního seznamu. Na území České republiky se aktuálně nachází 1 112 evropsky významných lokalit, mezi něž se řadí i CHKO Pálava (AOPK d).

Ptačí oblast

Ptačí oblast je chráněné území, na kterém se nachází druhy ohrožených ptáků. V těchto lokalitách jsou stanoveny činnosti zajišťující ochranu území. Jedná se například o ochranu významných biotopů pro ohrožené druhy ptáků nebo zabezpečení klidu v průběhu hnízdního období. Ptačí oblast vzniká na základě nařízení vlády. V České republice je aktuálně 41 ptačích oblastí a jednou z nich je i CHKO Pálava.

Ohrožené druhy ptáků jsou uvedeny v příloze I směrnice Evropského parlamentu a Rady o ochraně volně žijících druhů ptáků 2009/147/ES. Chráněné ptactvo nacházející se na území České republiky je vyjmenováno v nařízení vlády č. 51/2005 Sb. (AOPK e, MZP b).

Národní přírodní rezervace

Národní přírodní rezervace je malé území, na kterém se nachází mimořádné přírodní hodnoty, a ekosystémy, které spočívají na přirozeném reliéfu s charakteristickou geologickou strukturou. Představují významné a unikátní oblasti, a to jak na národní, tak mezinárodní úrovni.

Tato území mají zvláštní ekologický význam a představují jedinečné prostředí, kde se vzájemně propojuje geologická podstata s biodiverzitou.

Národní přírodní rezervaci je přípustné využívat pouze za podmínky, že bude zachován nebo zlepšen stávající stav přírodního prostředí (Zákon č.114/1992 Sb.).

Národní přírodní památka

Národní přírodní památkou se myslí útvar menší rozlohy. Jedná se o geologické a geomorfologické útvary, naleziště vzácných nerostů nebo ohrožených druhů rostlin a zvířat, které mají ekologický, vědecký nebo estetický význam. Za přírodní památku mohou být vyhlášeny nejen přírodní útvary, ale také útvary, které vznikly lidskou činností.

Řadí se sem lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky. Veškerá vyjmenovaná území, která jsou ve státním vlastnictví, nelze obchodovat (Zákon č.114/1992 Sb.).

Přírodní rezervace

Přírodní rezervace je menší území s koncentrací významných přírodních hodnot, kde se nachází charakteristické ekosystémy pro danou oblast. Je vyhlášována orgánem ochrany přírody.

Nezastavěné pozemky v rámci přírodních rezervací, které jsou ve vlastnictví státu mohou být obchodovány pouze se souhlasem ministerstva životního prostředí. Je však zakázáno povolovat nebo provádět stavby a měnit způsob využití pozemků. Jakékoliv nakládání a využívání přírodní rezervace je povoleno pouze pokud při činnosti dochází k zachování nebo vylepšení stávajícího stavu (Zákon č.114/1992 Sb.).

Přírodní památka

Za přírodní památku je považován přírodní útvar obvykle menší rozlohy. Jedná se o geologické a geomorfologické útvary, naleziště vzácných nerostů nebo ohrožených druhů rostlin a zvířat, které mají ekologický, vědecký nebo estetický význam. Za přírodní památku mohou být vyhlášeny nejen přírodní útvary, ale také útvary, které vznikly lidskou činností.

Nezastavěné pozemky na území přírodních památek, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, lze zcizit jen se souhlasem ministerstva životního prostředí. Tím nejsou dotčena práva fyzických a právnických osob podle předpisů o majetkové restituci (Zákon č.114/1992 Sb.).

Ochranná pásma zvláště chráněných území

Pod ochranná pásma zvláště chráněných území spadá ochranné pásmo národní přírodní rezervace, ochranné pásmo národní přírodní památky, ochranné pásmo přírodní rezervace a ochranné pásmo přírodní památky.

Ochranné pásmo slouží k zabezpečení oblasti před škodlivými vlivy. Pokud není ochranné pásmo zvláště chráněných území vyhlášeno, za ochranné pásmo se považuje území ve vzdálenosti do 50 metrů od hranice zvláště chráněného území. Ochranné pásmo vyhlašuje stejný orgán, který zvláště chráněné území vyhlásil. Zároveň může být vyhlášeno, že se zvláště chráněné území vyhlašuje bez ochranného pásma.

V chráněném území musí dát orgán ochrany přírody souhlas k provádění a povolování staveb, změně způsobu využití pozemku nebo k terénním úpravám (Zákon č.114/1992 Sb.).

Ochranné pásmo památného stromu

Za památný strom lze prohlásit mimořádně významný strom nebo skupinu stromů a stromořadí, které mají výjimečnou přírodní, historickou, kulturní nebo estetickou hodnotu.

Ochranné pásmo památného stromu se vztahuje na oblast nebo pás pozemku, který je speciálně vyhrazen pro ochranu a udržení památného stromu. Pásmo má za úkol minimalizovat škodlivé vlivy lidských činností na památný strom. Stanovuje specifická pravidla a omezení pro výstavbu, kácení stromů, terénní úpravy a další aktivity v daném prostoru. Ochranné pásmo památného stromu může být stanoveno zákonem nebo předpisy (AOPK f, Zákon č.114/1992 Sb.).

2.2.2 Památková ochrana

Památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci

Památková rezervace je území, které je charakterizováno vysokou koncentrací nemovitých kulturních památek, historických staveb, a dalších prvků kulturního dědictví. Tyto památky mají významnou historickou, architektonickou nebo uměleckou hodnotu a přispívají k celkové kulturní krajině dané oblasti. Památkové rezervace jsou chráněny zákonem a mají za úkol zachovávat autentičnost, charakter a historickou atmosféru daného místa.

Mezi památkové rezervace se řadí například historická jádra měst se středověkým původem, archeologická naleziště nebo vesnická díla s uměleckořemeslným a kulturním bohatstvím (NPÚ a, město Mikulov).

Památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně

Památková zóna je stejně jako památková rezervace území, kde se nachází kulturní památky, historické stavby nebo jiné prvky kulturního dědictví. Na rozdíl od památkové rezervace, kde bývá zachován architektonický ráz, není památková zóna tak homogenní. V památkových zónách nalezneme nižší počet kulturních památek, z nichž některé části mohly být v minulosti narušeny vyznanými zásahy člověka. Díky zahrnutí těchto celků do památkové zóny je možné podílet se na jejich obnově.

Jedná se například o některá lázeňská nebo průmyslová města, hodnotné vesnice, významná poutní místa nebo místa významných bitev (NPÚ a).

Nemovitá kulturní památka

Nemovitá kulturní památka představuje historický objekt, stavbu, archeologické naleziště nebo jiný prvek lidské činnosti, který je pevně spjatý se zemí a má význam pro kulturní dědictví země. Jedná se o nemovitost chráněnou pro svou mimořádnou hodnotu, historický význam, architektonickou nebo uměleckou kvalitu, či vztah k významným událostem či osobnostem. Každá památka je evidována v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, kde jich je zaevidováno přibližně 40 tisíc.

Ochrana nemovitých kulturních památek je upravena Zákonem 20/1987 Sb. Zákonem o státní památkové péči. Každý zásah do památky podléhá povinnému souhlasu památkového úřadu, který dohlíží na zachování autentičnosti a hodnoty památky. Podstatou ochrany je regulace stavebních činností, které by mohly ohrozit hodnotu památky (NPÚ b).

2.2.3 Ochrana nerostného bohatství

Chráněná ložisková území

Chráněná ložisková území (CHLÚ) slouží k ochraně nerostného bohatství, které je vlastněno státem. Na takto označeném území nelze stavět stavby, které nesouvisí s těžbou a mohly by tak v budoucnu znemožnit nebo ztížit dobývání ložiskového území. Výjimku tvoří mimořádně důležité stavby, které povoluje příslušný orgán dle zvláštních právních předpisů. Hranice CHLÚ je zaznamenána v územně plánovací dokumentaci. Vzniká rozhodnutím Ministerstva životního prostředí na základě podnětu orgánu státní správy nebo na základě návrhu organizace pověřené ochranou a evidencí výhradního ložiska nerostných surovin (MZP c).

CHLÚ je upravováno zákonem č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) a vyhláškou č. 364/1992 Sb., o chráněných ložiskových územích.

Chráněná území pro zvl. zásahy do zemské kůry

Za zvláštní zásah do zemské kůry se považuje provoz, zřizování, zajištění a likvidace určitých činností. Jedná se o ukládání radioaktivního odpadu do podzemí, uskladňování zásobníků plynů a kapalin do podzemí, průmyslové využívání tepelné energie země nebo ukládání oxidu uhličitého.

V chráněném území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, kde se nalézá úložiště oxidu uhličitého, nelze vykonávat činnosti, které by mohly narušit utěsnění tohoto úložiště. Dále není možné povolit činnosti, které mohou narušit izolační bariéru prostoru, ve kterém je uskladněn radioaktivní odpad.

Podzemní prostory vytvořené speciálními zásahy do zemské kůry jsou označovány jako důlní díla a spravuje je Český báňský úřad a Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně využití nerostného bohatství (horní zákon).

2.2.4 Jiná ochrana pozemku

Pozemek určený k plnění funkcí lesa

Pozemek určený k plnění funkcí lesa je označení pro plochu, která je vyhrazena pro lesní hospodářství. Zahrnuje nejen zalesněné oblasti, ale také půdy pro obnovu lesů nebo rekreační aktivity spojené s lesním prostředím.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa slouží výlučně k hospodaření se dřevem, tzn. pěstování lesních porostů, lesní školky, těžbu dřeva, lesnické práce a management lesních ekosystémů za účelem udržení jejich produktivity a obnovy, a to dle Zákona č. 289/1995 Sb. Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon). Pozemky nesmí být využívány k jiným účelům než k zákonem povoleným.

Lesní půdy jsou významné pro ochranu biodiverzity, zachování přírodních ekosystémů a regulaci vodních toků. Pozemky určené k plnění funkcí lesa poskytují životní prostředí pro mnoho druhů rostlin a živočichů a podílejí se na zachycování uhlíku a regulaci klimatu (Lesy ČR 2012).

Zemědělský půdní fond

Dle zákona č. 334/1992 Sb., představuje zemědělský půdní fond území, která jsou vhodná pro zemědělské využití. Jedná se o plochy, kde je půda příznivá pro růst rostlin, zemědělskou produkci a chov zvířat. Zahrnuje rozmanité typy půdy, které mohou být využívány pro různé druhy zemědělských činností, jako je pěstování plodin, pastviny pro dobytek nebo lesní hospodaření.

Zemědělský půdní fond je tedy důležitým zdrojem pro potravinářskou produkci a zemědělství. Udržitelné využívání a ochrana je podstatná pro zabezpečení potravin, přírodních zdrojů a udržení biodiverzity v zemědělských krajinách. Cílem ochrany je zachování kvalitní půdy pro zemědělské využití a omezení negativních vlivů urbanizace a jiných činností na půdní prostředí.

Ochrana zemědělského půdního fondu zahrnuje například opatření k prevenci eroze, ochranu půdních struktur, udržení úrodnosti půdy a minimalizaci negativních vlivů lidských činností na půdní ekosystémy. Na území půdního nelze bez speciálního povolení provádět stavební činnosti nebo jiné zásahy, které by mohly snížit kvalitu půdy pro zemědělské účely. Stavba na půdním fondu je možná pouze v případech, že je to nezbytně nutné pro veřejný zájem a pokud není možné najít jiné vhodné místo mimo území určené jako zemědělský půdní fond.

2.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU POZEMKŮ

Zemský prostor je omezený a není možné jej vyrobit. Podobné je to i s pozemky. Každé území má svoji omezenou rozlohu, ve kterém je konečné množství prostoru a tím i pozemků a není možné vytvářet další plochy. Pozemky sice mohou být rozděleny na několik částí, nicméně celková rozloha pozemků zůstává stále stejná.

Každý pozemek je jedinečný, a proto zdánlivě podobné sousední pozemky nemusí mít stejnou hodnotu. Hodnotu pozemků určuje mnoho faktorů, některé jsou trvalé a závisí na přírodních faktorech, jako je topografie a orientace ke světovým stranám, zatímco jiné charakteristiky se mohou měnit v čase v důsledku změn v nabídce a poptávce na trhu (Zazvonil, 2012, s 61).

Podle Duška (2006) lze za faktory, které mohou ovlivnit cenu pozemku považovat polohu pozemku, celkovou výměru, způsob využití, stupeň územního plánování, míru využití, tvar pozemku, inženýrské sítě a ekologickou zátěž z minulosti.

Příloha č. 3 zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku bere v úvahu, že vliv na cenu pozemků může mít geometrický tvar pozemku a jeho velikost, svažitost pozemku a orientace na světové strany, ztížené základové podmínky, zdali se pozemek nachází v chráněném území nebo ochranném pásmu, zdali existuje nějaké omezení v užívání pozemku.

Výše zmíněné faktory nejsou konečným výčtem. Faktorů, které mohou ovlivnit cenu pozemků je zřejmě mnoho, souvisejí především s posuzovanou oblastí. Po provedené rešerši a s ohledem na hodnocenou lokalitu byly vybrány následující faktory, které jsou dále popsány.

2.3.1 Poloha

Nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje cenu pozemku je jeho poloha. Na polohu pozemku je třeba nahlížet ze dvou úhlů, a to z mikropohledu a makropohledu. Mikropohled posuzuje pozemek v rámci úzce vymezené oblasti, například městské části nebo ulice. Posouzení spočívá ve vyhodnocení blízkosti občanské vybavenosti. Makropohled nahlíží na pozemek širěji, tzn. hodnotí jeho polohu například v rámci města nebo kraje (Dušek 2006, s. 36). Čím lepší je umístění pozemku, tím dříve je obsazen (Zazvonil 2012, s. 63.).

2.3.2 Velikost pozemku

Velikost je dalším důležitým faktorem, který ovlivňuje cenu pozemku. Podle Orta (2019) se ideální velikost stavebního pozemku pohybuje kolem hodnoty 800 m². Obecně platí, že s rostoucí výměrou pozemku roste i jeho cena. Pokud je však pozemek příliš velký, může se stát pro kupujícího nadbytečným, protože nenabízí výrazně vyšší užitek, ale zvyšuje nároky na údržbu. V takovém případě by kupující mohl být ochoten zaplatit nižší cenu (Zazvonil 2012, s. 136).

2.3.3 Tvar pozemku

Nepřavidelný nebo například příliš úzký tvar stavebního pozemku představuje nevýhodu z pohledu jeho využitelnosti. Takový typ pozemku může omezovat možnosti efektivního návrhu a umístění budov, což může vést k vyšším stavebním nákladům. Navíc mohou vznikat komplikace při dodržování stavebních předpisů a požadavků na minimální vzdálenosti mezi stavbami. Úzké nebo nepřavidelné pozemky mohou také snižovat možnosti pro venkovní prostory, jako jsou zahrady, terasy nebo parkovací místa, což dále snižuje jejich atraktivitu (Dušek 2006, s. 37).

2.3.4 Způsob využití

Územní plán každé obce vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy jsou rozděleny do základních 17 kategorií, kterými jsou plochy bydlení, označovány pod písmenem B, plochy rekreace (R), plochy občanského vybavení (O), plochy veřejných prostranství (P), plochy zeleně (Z), plochy smíšené obytné (S), plochy dopravní infrastruktury (D), plochy technické infrastruktury (T), plochy výroby a skladování (V), plochy smíšené výrobní (H), plochy vodní a hospodářské (W), plochy zemědělské (A), plochy lesní (L), plochy přírodní (N), plochy smíšené nezastavěného území (M), plochy těžby nerostů (G) a plochy specifické X (MMR 2023).

V každém územním plánu je vyznačeno, v jaké ploše se konkrétní pozemek nachází a jaké stavby jsou zde povoleny, případně zakázány. Pozemek tak může být využit pouze v závislosti

na tom, v jaké ploše je umístěn. To znamená, že využití pozemku je striktně určeno jeho zařazením do příslušné plochy. Tato klasifikace má rovněž vliv na cenu pozemku – například pozemky označené jako zemědělské jsou zpravidla mnohem levnější než ty, které jsou určeny pro rezidenční výstavbu.

2.3.5 Zasítování

Pozemky s přístupem k inženýrským sítím, jako jsou vodovod, kanalizace, elektřina a plyn, mají často vyšší cenu. Tato infrastruktura je důležitým faktorem při výstavbě, jelikož v některých případech mohou dodatečné náklady na vybudování inženýrských sítí přesáhnout hodnotu nezasítovaného pozemku (Dušek 2006, s. 37).

2.3.6 Povodňové riziko

Pozemky, které se nacházejí v záplavovém území mohou být příležitostně zaplavovány vodou při povodních nebo silných deštích. Dle přílohy č. 3 zákona č. 151/1997 SB. o oceňování majetku rozdělujeme záplavová území do 4 skupin, a to do území s vysokým rizikem povodně (5letá voda), se středním rizikem povodně (20letá voda), s nízkým rizikem povodně (100letá voda) a se zanedbatelným povodňovým rizikem.

2.3.7 Prodávající

Dalším faktorem, který může ovlivnit cenu pozemku je typ prodávajícího. Lze říci, že pozemky, které jsou prodávány v menších obcích samotnou obcí, mají nižší cenu. Důvodem atraktivní ceny může být přilákání nových obyvatel do obce. Dalším důvodem nižší ceny může být, že tyto pozemky nejsou vybaveny inženýrskými sítěmi, což znamená, že kupující budou muset investovat do jejich vybudování, čímž se celkové náklady na získání a využití pozemku zvyšují.

Navíc obce mohou prodávat pozemky za nižší ceny jako součást strategických plánů pro rozvoj infrastruktury, škol nebo komunitních zařízení, což má za cíl zlepšit celkovou kvalitu života v oblasti a učinit ji atraktivnější pro potenciální nové obyvatele.

2.3.8 Sociální faktory

Surinato (2019) uvádí, že dalším faktorem, který může ovlivnit cenu stavebního pozemku jsou sociální faktory, do který se řadí počet obyvatel, počet rodin, úroveň vzdělání, úroveň bezpečnosti v lokalitě a občanská vybavenost. Čím vyšší hustota obyvatelstva, tím vyšší je poptávka po pozemcích, která následně vytváří vyšší konkurenci a tím i větší ochotu zaplatit za pozemek.

2.4 ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ

Nejvyšší a nejlepší využití (angl. HABU – high and best use) je pojem, který se užívá v mnoha odvětvích, například při oceňování podniků. V kontextu oceňování nemovitostí je HABU metodou ocenění, která se užívá pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti. Tento koncept odráží zejména potenciál nemovitosti a identifikuje optimální způsob využití, který by generoval nejvyšší možný zisk či užitek z daného majetku, a to bez ohledu na současný stav nemovitosti.

Základním cílem konceptu HABU je nalézt nejlepší a nejvyšší využití nemovitosti, které je právně přípustné, fyzicky možné, finančně proveditelné a maximálně produktivní. To znamená, že navrhované využití by mělo být v souladu se všemi platnými právními předpisy, nemělo by být technicky nereálné k provedení, mělo by mít pozitivní finanční návratnost a mělo by maximalizovat potenciál nemovitosti v souladu s tržními požadavky a trendy.

Oceňování nemovitostí s ohledem na koncept HABU vyžaduje detailní analýzu trhu, ekonomických trendů, místních předpisů a územních plánů. Ocenění se zaměřuje na identifikaci nejlepšího možného využití nemovitosti v dané lokalitě a na vyhodnocení ekonomického a praktického potenciálu navrhovaného využití.

Vzhledem k tomu, že metoda HABU není oficiálně zakotvena v žádném právním předpisu České republiky a odhadci tak nejsou vázáni metodu používat, je tato metoda při oceňování nemovitostí u nás využívána zřídka. Jedním z důvodů je vysoká náročnost této metody, a proto se pro ocenění nemovitostí v České republice standardně používá nákladový, výnosový nebo porovnávací způsob ocenění, které však odráží pouze aktuální stav nemovitosti (Klika 2017).

2.5 CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ LOKALITY

2.5.1 CHKO Pálava

Jeden z nejkrásnějších regionů v České republice je Chráněná krajinná oblast Pálava, ležící na jihu Moravy. CHKO Pálava byla vyhlášena výnosem Ministerstva kultury ČSR v roce 1976 a o deset let později, tedy v roce 1986, byla zařazena na seznam rezervací UNESCO. Na rozloze 83 km² se tyčí Pavlovské vrchy a Milovický les, nížina se poté táhne až k rakouské státní hranici.

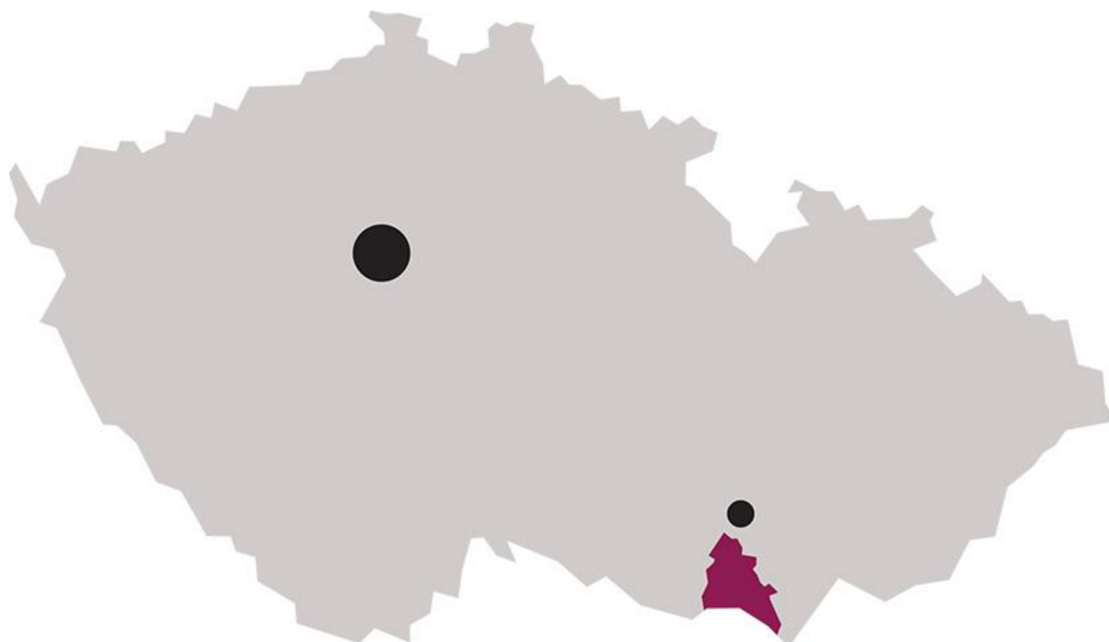
Pálava je odvozena od hovorového pojmenování Pavlovských vrchů, vápencového pohoří, které vítá všechny turisty na jižní Moravě. Jedná se o jednu z nejteplejších a nejsušších oblastí České republiky. I proto je Pálava známá pro své rozsáhlé vinice, cennou a rozmanitou přírodu, která je

domovem vzácné fauny a flóry. Nacházejí se zde kosatce, dubové háje a jedinečně se zde nachází například písečnice velkokvětá.

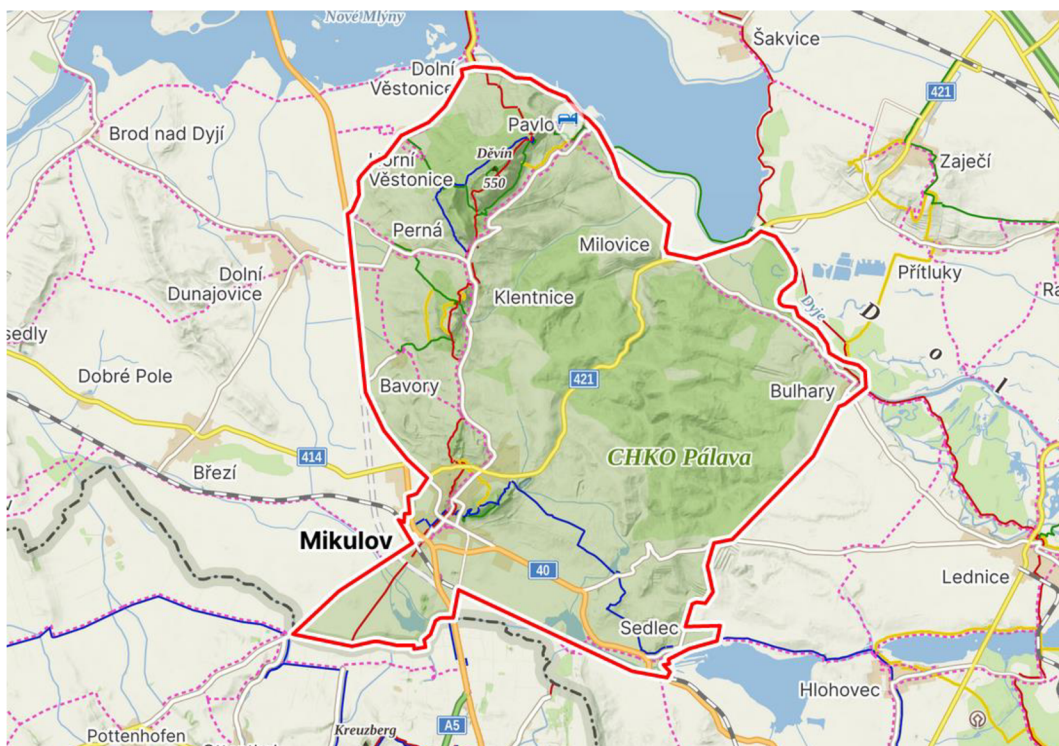
Oblíbeným turistickým cílem jsou zříceniny gotických hradů, například Sirotčí hrádek, Dívčí hrady nebo Kozí hrádek. Dále Stolová hora, jeskyně na Turoldu, přehrada Nové Mlýny, ale také malebné město Mikulov a přilehlé vinné sklepy.

Dějiny Pálavy zahrnují tajemství lovců mamutů, které potvrzují skladiště mamutích kostí, tajemství Keltů nebo světoznámou Věstonickou Venuši. Bohatá historie Pálavy naznačuje, že se jedná o jedno z nejdéle osídlených území u nás.

CHKO Pálava zahrnuje několik obcí: Bavory, Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Mikulov, Milovice, Pavlov, Perná a Sedlec (AOPK g, Kudyznudy a, region Mikulovsko).



Obrázek 1 Vymezení CHKO Pálava z pohledu ČR [Vínovnící]



Obrázek 2 Detailní vymezení hranic CHKO Pálava [mapy.cz]

2.5.2 Charakteristika obcí v CHKO Pálava

V CHKO Pálava se nachází celkem 10 obcí, konkrétně se jedná o Bavory, Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Mikulov, Milovice, Pavlov, Perná a Sedlec.

Všechny obce leží v turisticky atraktivní lokalitě, a to díky hodnotným historickým, kulturním a přírodním možnostem. Dominantou okolí jsou Pavlovské vrchy, které lze využít ke spoustě rekreačním aktivitám, jako jsou například turistika, cykloturistika. Díky Novomlýnským nádržím je možné se věnovat vodním sportům, případně rybolovu. Díky rozlehlým vinicím je v obcích zakotvena vinařská tradice a nachází se zde nespočet vinných sklípků. V blízkosti se nachází také oblíbený Lednicko-valtický areál.

Počet obyvatel jednotlivých obcí vyplývá z dat ČSÚ a je platný k 1.1.2023. Rozlohou je míněna katastrální výměra v hektarech a zdrojem dat je taktéž ČSÚ.

Tabulka 1 Základní charakteristika obcí [vlastní, ČSÚ]

obec	CHKO	Počet obyvatel	Rozloha [ha]
Bavory	celý intravilán	411	500
Bulhary	část intravilánu	723	1 516
Dolní Věstonice	část intravilánu	293	882
Horní Věstonice	část intravilánu	524	781

obec	CHKO	Počet obyvatel	Rozloha [ha]
Klentnice	celý intravilán	486	769
Mikulov	celý intravilán	7 679	4 532
Milovice	část intravilán	479	651
Pavlov	část intravilánu	609	1 303
Perná	celý intravilán	805	933
Sedlec	část intravilánu	864	2078

Bavory

Bavory jsou vinařská obec o rozloze 500 ha s 411 obyvateli. V CHKO Pálava se nachází celý intravilán obce Bavory. V západní části obce se nachází průmyslová zóna, která není v těsné blízkosti intravilánu.

První zmínka o existenci obce se datuje k roku 1322, avšak archeologické nálezy potvrdily přítomnost člověka již v době kamenné. V obci se každoročně pořádá kulturní vinařská akce Otevřené sklepy Bavory, kdy bavorští vinaři nabízejí k ochutnání svá vína. Na území obce se nacházejí také státem chráněné památky, například farní kostel svaté Kateřiny a socha svatého Jana Nepomuckého (obec Bavory).

Bulhary

Obec, která v historii vystřídala hned několik názvů, se nachází se 8 kilometrů východně od Mikulova. Většina intravilánu leží v CHKO a to včetně průmyslového areálu, který leží na jihozápadní straně obce. V obci žije 723 obyvatel a její rozloha je 1 516 ha.

Historie obce sahá až do 12. století, kdy byla založena německými kolonisty. Bulhary jsou oblíbenou destinací milovníků vína, folkloru a především rybářů, jelikož podél obce teče řeka Dyje. I díky tomu je obec známá tradičními rybářskými závody (obec Bulhary).

Dolní Věstonice

Obec se nachází asi 10 kilometrů severně od Mikulova na jižním břehu Novomlýnských nádrží. Žije zde 293 obyvatel a rozloha činí 882 hektarů. V CHKO se nachází pouze část intravilánu.

Dolní Věstonice byly osídleny již v pravěku. Nejznámějším artefaktem z tohoto období je soška Věstonické venuše, která byla objevena roku 1925. Díky těsné blízkosti vodního díla Nové Mlýny je v obci zřízen autokemp (obec Dolní Věstonice).

Horní Věstonice

Horní Věstonice se nacházejí na úpatí Pálavských vrchů. Obec čítá 524 obyvatel a rozpíná se na 781 hektarech. V CHKO se nachází pouze část intravilánu. Na severozápadě obce se nachází průmyslová oblast.

V blízkosti obce se nachází turisticky oblíbená přírodní rezervace Věstonická nádrž a národní přírodní rezervace Děvín.

Klentnice

Obec Klentnice se nachází mezi Mikulovem a vodním dílem Nové Mlýny. Má 486 obyvatel a její rozloha činí 769 hektarů. V CHKO se nachází celý intravilán.

Klentnice je turisticky oblíbenou lokalitou, jelikož se zde nachází zřícenina hradu Sirotčí Hrádek, Klentnická skála, jeskyně Lednička a hradiště Stolová hora. V Klentnici se také koná tradiční přehlídka vín Pálavský vlašák, což je přehlídka orientovaná na odrůdu vína Ryzlink vlašský.

Mikulov

Mikulov je nejznámější obcí v CHKO Pálava. Žije zde 7 679 obyvatel a rozloha má 4 532 ha. V CHKO Pálava se nachází téměř celý intravilán obce kromě průmyslové zóny ležící na západní straně.

Město Mikulov je historickým a turisticky velmi oblíbeným místem. Dominantou města je renesanční zámek, jehož zahrady nabízejí nádherný výhled na okolní krajinu. Město je proslulé také každoročním festivalem vína, který nese název Pálavské vinobraní. Další turisticky oblíbená místa jsou Svatý kopeček, jeskyně Na Tuoldu, Dietrichsteinská hrobka nebo zřícenina hradu Kozí hrádek.

Obec Mikulov nebyl do posuzování faktorů ovlivňujících cenu pozemků v CHKO Pálava, vzhledem ke své rozdílné charakteristice od ostatních obcí, zahrnuta, viz dále.

Milovice

Obec Milovice se nachází na okraji CHKO Pálava a 10 kilometrů severovýchodně od Mikulova. V CHKO Pálava se nachází část intravilánu obce Milovice. Těsně za hranicí CHKO se na severní straně od obce nachází průmyslový areál, který přímo navazuje na zastavěné území obce. Milovice obývá 479 obyvatel a rozloha obce je 651 ha.

V obci se každoročně pořádá Výstava vín, kde návštěvníci degustují různé druhy vín.

Pavlov

Obec najdeme na východním úpatí nejvyššího vrcholu Pálavy, Děvína. Žije zde 609 obyvatel a rozloha obce je 1 303 hektarů. V CHKO Pálava leží většina intravilánu obce.

Součástí obce je i vodní nádrž Nové Mlýny, tudíž je Pavlov oblíbenou turistickou destinací, zejména jachtařů. Součástí obce je i rekreační kemp, který je právě u Novomlýnské nádrže. Vinařská tradice v Pavlově má dlouhou historii. Už v 15. století byl Pavlov nejvýznamnější vinařskou obcí mikulovského panství. V obci je k vidění spousta zajímavých památek, selských gruntů, kostel sv. Barbory nebo barokní hřbitov. Také zde můžeme najít bohaté naleziště z mladší doby kamenné.

Perná

Obec Perná leží ve východní části CHKO Pálava. Žije zde 805 obyvatel a rozloha činí 933 hektarů. Celý intravilán obce se nachází v CHKO Pálava.

Obec Perná je osídlena stejně jako ostatní obce v CHKO Pálava již od pravěku. Vinařství v Perné má dlouhou historii, první zmínky o vinařství totiž pocházejí již ze 14. století. Díky založení vinařské šlechtitelské stanice v roce 1946 zde byla o 30 let později vyšlechtěna odrůda vína Pálava a následně odrůda Aurelius.

Sedlec

Obec Sedlec se nachází na jižním okraji CHKO Pálava. Počet evidovaných obyvatel je 864 a rozloha obce je 2078 hektarů. V CHKO Pálava se nachází téměř celý intravilán.

Turisticky oblíbenou akcí je každoroční sedlecké vinobraní spojené s ochutnávkou vína. V roce 2005 vznikla v obci soukromá Zoo Sedlec, která se rozpíná na 3 hektarech.

2.6 VYBRANÉ POJMY Z ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Pro potřeby zpracování diplomové práce jsou definovány vybrané základní pojmy týkající se územního plánování (Zákon č. 283/2021 Sb., MMR 2013).

Intravilán je označení pro zastavěné území obce.

Na **plochy určené pro bydlení** mohou být umísťovány bytové domy, rodinné domy, související dopravní a technická infrastruktura. Plochy mohou sloužit také jako veřejné prostranství.

Plochy rekreace mohou být využity pro stavbu nemovitostí sloužících k rodinné rekreaci, dále mohou být využívány jako veřejná prostranství k výstavbě občanského vybavení.

Veřejné prostranství je prostor, který je přístupný každému a bez omezení a slouží k obecnému užívání. Veřejným prostranstvím může být parkoviště, chodník, park, veřejná zeleň apod.

Stavba pro rodinnou rekreaci je nemovitost, která odpovídá zákonným požadavkům na rodinnou rekreaci. Stavba není určena k trvalému bydlení, její přípustné využití je pouze rekreace osob.

Občanským vybavením se rozumí stavby, zařízení a pozemky které slouží pro účely vzdělávání a výchovu, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zdravotní služby, sociální služby a jsou zřizovány ve veřejném zájmu.

2.7 REŠERŠE TÉMATU

V roce 2019 se tématu vlivu chráněné lokality na tržní hodnotu pozemků věnovali autoři JUDr. Alena Kliková, Ph.D. a Ing. Pavel Klika, Ph.D. ve vědeckém článku „*Market values of land near protected natural sites versus market values of land outside these locations*“. Cílem bylo zjistit, zdali ochrana zemědělských pozemků, které leží v CHKO Pálava může ovlivnit obchodovatelnost a tržní hodnotu pozemku.

Autoři článku využili pro výzkum realizované prodeje zemědělských pozemků v CHKO Pálava, přičemž se porovnávali zemědělské pozemky nacházející se ve 2. a 3. zóně chráněné krajinné oblasti s pozemky ležící mimo zóny chráněné krajinné oblasti. Po odstranění extrémních hodnot porovnávali celkem 10 vzorků. Ve 2. zóně chráněné krajinné oblasti se nacházely 3 vzorky, ve 3. zóně chráněné krajinné oblasti taktéž 3 vzorky a v zóně bez ochrany 4 vzorky. Výsledným zjištěním bylo, že průměrná hodnota zemědělských pozemků ve 2. zóně chráněné krajinné oblasti byla v roce 2019 15 Kč/m², ve 3. zóně 11 Kč/m² a v oblasti bez ochrany 18 Kč/m². Z jejich vyhodnocení vyplývá, že zemědělské pozemky ve 3. stupni chráněné krajinné oblasti mají o 20 % nižší hodnotu než zemědělské pozemky ve 2. stupni ochrany. Vzhledem k malé databázi nelze dle jejich názoru s jistotou říct, že důvodem nižší ceny je právě stupeň ochrany. Důvodem může být například i horší dostupnost na zemědělský pozemek, který se může nacházet uvnitř většího obhospodařovaného celku. Pro podpoření vyzkoumaných dat kontaktovali autoři také místní podnikatele v zemědělství, kteří jim sdělili, že ochrana nemá podstatný vliv na zemědělské pozemky, jelikož umístění zemědělského pozemku v zóně chráněné krajinné oblasti pro ně nepředstavuje zásadní omezení zemědělské výroby.

Další zajímavá publikace, která se věnovala obdobnému tématu byla diplomová práce „Analýza vlivů na cenu pozemků určených územním plánem pro bydlení v oblasti CHKO Moravský kras“, jejíž autorkou je Ing. Hana Zupalová.

Cílem výzkumu diplomové práce bylo zjistit, jaké vlivy působí na ceny stavebních pozemků v CHKO Moravský kras. Na základě statistické analýzy 97 vzorků, kterými byly stavební pozemky v obcích napříč celou CHKO Moravský kras bylo prokázáno, že největší vliv na cenu nemovitostí má vzdálenost obce od centra Brna, dostupnost inženýrských sítí na pozemku, stavby a porosty k odstranění, které se nacházejí na pozemku, vybavenost obce a umístění pozemku v obci. Jako nejvýznamnější cenotvorný faktor se prokázala vzdálenost od Brna a dostupnost inženýrských sítí. Naopak bylo prokázáno, že na cenu pozemku nemá vliv vzdálenost pozemku od zastávky, poloha pozemku v jiné funkční ploše než pro bydlení, umístění v záplavovém území, velikost pozemku, tvar pozemku, orientace pozemku, přístup k pozemku a svažitost pozemku.

Na základě uvedené rešerše literatury, kdy jeden zdroj vyhodnocoval vliv ochrany chráněné krajinné oblasti na tržní hodnotu zemědělský pozemku a druhý zkoumal, které faktory ovlivňují cenu stavebních pozemků v CHKO Moravský kras bylo zjištěno následující. Vliv chráněné krajinné oblasti v CHKO Pálava na cenu zemědělských pozemků je minimální a faktory, které ovlivňují cenu stavebních pozemků v CHKO Moravský kras, jsou vzdálenost obce od centra Brna, dostupnost inženýrských sítí na pozemku, stavby a porosty k odstranění, které se nacházejí na pozemku, vybavenost obce a umístění pozemku v obci.

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem práce je zjistit, jaké faktory mají vliv cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava a dále provést analýzu nejlepšího a nejvyššího využití pozemků zařazených do databáze.

3.1.1 Statistické posouzení cenotvorných faktorů

Práce se věnuje obcím umístěným v CHKO Pálava, přičemž část intravilánu některých obcí leží za hranicí CHKO Pálava. Nabízí se tak otázka, zdali skutečnost, že některé pozemky leží v CHKO Pálava a některé nikoliv, ovlivňuje cenu nemovitostí, byla stanovena hypotéza **H1: Cena pozemků ovlivněná tím, že pozemky leží v CHKO Pálava.**

Další hypotézy zkoumají vliv jiných způsobů ochrany nemovitostí na pozemku. Způsoby ochrany nemovitostí jsou evidovány v KN u nemovitostí, které musejí být chráněny z důvodu ochrany přírody, kultury, zdravotnictví nebo umístění geodetického bodu na parcele. Otázkou je, zdali je způsob ochrany nemovitostí cenotvorným faktorem. Byly tedy stanoveny následující hypotézy:

- **H2: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana rozsáhlého chráněného území.**
- **H3: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana památkově chráněného území.**
- **H4: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana zemědělského půdního fondu.**
- **H5: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana ptačí oblasti.**
- **H6: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana chráněného ložiskového území.**

K dosažení vytyčeného cíle je nutné zpracovat databázi stavebních pozemků pro CHKO Pálava a následně tuto databázi vyhodnotit za použití statistické analýzy.

3.1.2 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití

Pro stavební pozemky, které zůstanou po statickém posouzení cenotvorných vlivů v databázi, bude provedena analýza nejlepšího a nejvyššího využití.

Ke splnění tohoto cíle bude provedena analýza územních plánů obcí ležících v CHKO Pálava. Na základě zjištění, jaký způsob využití mají plochy, ve kterých se jednotlivé pozemky nacházejí, bude určeno, jaké je jejich nejlepší a nejvyšší využití.

4 ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE

4.1 VÝBĚR OBCÍ DO DATABÁZE

V CHKO Pálava se nachází celkem 10 obcí a to Bavory, Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Mikulov, Milovice, Pavlov, Perná a Sedlec.

Po prvotní analýze obcí se autorka práce rozhodla, že město Mikulov nebude zahrnuto do databáze. Důvodem je jednak diametrální odlišnost v počtu obyvatel a rozloze, ale také v charakteru místa. Mikulov je turisticky a historicky velmi atraktivní a vyhledávanou lokalitou, nachází se zde spousta památek, kulturního vyžití a silná občanská vybavenost. Takovému místu nemohou zbylé obce konkurovat a lze předpokládat, že díky zmíněným faktům zde budou stavební pozemky dražší.

Další vyřazenou obcí byla obec Sedlec, jelikož bylo zjištěno, že se v obci nenachází dostatek vhodných pozemků, které by mohly být zařazeny do databáze.

Do databáze bylo zahrnuto celkem 8 obcí, konkrétně obce Bavory, Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Milovice, Pavlov a Perná.

4.2 VÝBĚR PRVKŮ DO DATABÁZE

V předchozí kapitole bylo objasněno, jaké obce a z jakého důvodu byly zařazeny do zkoumání. Nyní bude objasněn výběr konkrétních stavebních pozemků zahrnutých do databáze.

Při procesu výběru konkrétních stavebních pozemků do databáze byl použit katastr nemovitostí jako zdroj cenových údajů. Dále byly využity online mapy www.mapy.cz, které díky pravidelnému snímkování České republiky umožňují zobrazit mapy nejen pro aktuální rok, ale i pro roky minulé. Nakonec byly použity územní plány jednotlivých obcí pro ověření, zdali se vybraný pozemek nachází na vhodné ploše, tzn. ploše určené k zastavění.

Nejprve byly v interaktivní mapě příslušného katastrálního území zobrazeny všechny pozemky s cenovými údaji, a to od roku 2014. Následně byl prozkoumán každý pozemek s cenovým údajem a to tak, že nejprve bylo zjištěno, z jakého roku pochází cenový údaj konkrétního pozemku. Poté byl vyhledán daný pozemek v online mapách. Po vyhledání daného pozemku v online mapách byla načtena mapa z takového roku, který se nejvíce blížil roku vzniku cenového údaje. Pokud v době pořízení cenového údaje nebyl pozemek dle historické mapy zastavěn, byl zahrnut do dalšího zkoumání. Jestliže pozemek byl v době vzniku cenového údaje zastavěn, nebyl

uvažován pro další výzkum. Nezastavěné pozemky byly nakonec srovnány s územním plánem dané obce, kdy bylo zjišťováno, v jakých plochách vymezeným územním plánem leží. Tento postup byl aplikován na každý pozemek s cenovým údajem napříč obcemi zahrnutými do analýzy.

Nevýhodou tohoto historického zobrazování je dlouhý interval mezi jednotlivým snímkováním, které se provádí zpravidla jednou za 2 až 3 roky. U některých pozemků tak bylo pouze odhadnuto, jestli byly v době prodeje zastavěné či nikoliv. Skutečný stav byl pak ověřen po získání konkrétního cenového údaje z katastru nemovitostí. Pozemky, u kterých bylo na základě výpisu cenových údajů zjištěno, že v době prodeje byly již zastavěny, byly z databáze vyřazeny.

4.3 ZPRACOVÁNÍ DATABÁZE

Získávání dat do databáze probíhalo za použití několika zdrojů. Údaje byly zjišťovány z katastru nemovitostí (cuzk.cz), z online map (mapy.cz, gisonline.cz), z územních plánů obcí, z webových stránek obcí, z Českého statistického úřadu a z Regionálního informačního servisu (risy.cz),

Stavebním pozemkům, které byly zařazeny do databáze bylo přiděleno nejprve pořadové číslo. Dále bylo pro každý pozemek zaznamenáno číslo řízení, pod kterým se nachází cenový údaj a datum, ke kterému se řízení váže. Na základě čísla řízení byly zjištěny všechny parcely, kterých se řízení týkalo. Pokud bylo pod jedním číslem řízení více parcel, tak byla zaznamenána výměra jednotlivých dotčených parcel. Výměry byly následně sečteny do jedné celkové výměry.

Z katastru nemovitostí bylo dále zjištěno, jaké způsoby ochrany mají jednotlivé parcely zaznamenány, jaký je jejich geometrický tvar a údaj o tom, zda byla prodávajícím fyzická nebo právnická osoba, nebo obec samotná.

Na základě snímků z online historických map z portálu mapy.cz bylo zaznamenáno období, ve kterém byl dle online historických map z portálu mapy.cz pozemek nezastavěný a také údaj, kdy byl již zastavěn. Mapy.cz byly dále použity pro zjištění vzdálenosti mezi obcí a Brnem, respektive okresním městem Břeclav.

Regionální informační systém byl využit ke zjištění dostupnosti inženýrských sítí a také občanské vybavenosti obce. Občanská vybavenost byla zároveň zjišťována i z webových stránek obcí a z portálu mapy.cz.

Z územních plánů daných obcí bylo zjištěno, jaké je funkční využití plochy, ve které se pozemek nachází a jaká je v daném místě výšková regulace.

Z Chytré mapy, která je provozována portálem gisonline.cz, bylo zjištěno povodňové riziko v jednotlivých obcích.

Po zpracování databáze bylo požádáno o cenové údaje, které zpracoval Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj – Katastrální pracoviště Brno-venkov. Cenové údaje byly dále zpracovány a přepočítány k aktuálnímu roku, viz kapitola 4.5.

Na základě zjištění cenových údajů bylo z původně vytvořené databáze vyřazeno několik pozemků. Důvodem pro vyřazení byla příliš nízká cena, například z důvodu příbuzenských vztahů mezi stranami. Dalším důvodem pro vyřazení byla naopak příliš vysoká prodejní cena nebo zjištění, že v rámci jedné kupní smlouvy proběhl prodej více pozemků ležících v různých katastrálních územích. Jak bylo zmíněno výše, z důvodu dlouhých intervalů mezi snímkováním online map nebylo vždy jednoduché zjistit, jestli se v době prodeje na pozemku již nějaký objekt nenacházel. Po zjištění cenových údajů tak byly z databáze vyřazeny pozemky, u kterých se existence objektů v době prodeje prokázala.

Konečná databáze, která je předmětem statistického vyhodnocení čítá celkem 82 pozemků z 8 obcí. Zpracovaná databáze a získané cenové údaje jsou přílohou této práce.

4.4 FAKTORY S MOŽNÝM VLIVEM NA CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Při tvorbě databáze bylo uvažováno a vyhodnocováno několik faktorů, které by mohly ovlivnit cenu stavebního pozemku. Obecně byly tyto faktory, vybrány ze tří kategorií. Jedná se o faktory běžně používané při posuzování cenového vlivu, které vyplývají z analýzy dostupné literatury, dále faktory identifikované jako způsoby ochrany jednotlivých pozemků dle KN a faktory, které v průběhu tvorby databáze naznačovaly, že by mohly mít na cenu vliv.

Faktory, které mohou ovlivnit cenu stavebního pozemku musejí být rozlišeny na kvalitativní a kvantitativní. Rozlišení je důležité zejména pro sestavení a vyhodnocení statistické databáze. Data vložená do databáze musejí nabývat konkrétních číselných hodnot, tzn. musejí být kvantitativní.

Kvantitativní faktory, které mohou ovlivňovat cenu stavebních pozemků, nabývají samy o sobě konkrétní číselné hodnoty a pro potřeby zpracování statistické databáze už nemusejí být dále upravovány. Jedná se o tyto faktory: vzdálenost od Brna, vzdálenost od okresního města, počet obyvatel, velikost pozemku a rok.

Vzhledem k tomu, že některé faktory jsou popsány kvalitativně, to znamená slovně, musejí být převedeny na číselnou hodnotu. Pro potřeby databáze je vytvořena konvence, která říká, že pokud pozemek má určitou vlastnost, nabývá hodnoty 1, pokud určitou vlastnost nemá, hodnota

je 0. Pokud vlastnost faktoru odráží intenzitu nebo úroveň a nelze tak jednoduše přiřadit hodnoty 1 nebo 0, seřadí se jednotlivé vlastnosti do hodnotové stupnice. Za kvalitativní faktory lze považovat způsob ochrany nemovitostí, geometrický tvar, výškovou regulaci, zasíťování obcí, polohu pozemku v obci, povodňové riziko, vybavenost obce, využití pozemku dle územního plánu, prodávajícího a konkrétní obec.

4.4.1 Kvantitativní faktory

Vzdálenost od Brna

Vzdálenost od Brna byla zjišťována jako nejkratší silniční vzdálenost mezi posuzovanou obcí a největším a zároveň nejbližším městem, kterým je Brno. Uvažována byla nejkratší trasa vyjádřena v kilometrech bez ohledu na třídu silnice. Zdrojem vzdálenosti byly mapy.cz.

Tabulka 2 Vzdálenost obcí od Brna [mapy.cz]

Obec	Vzdálenost od Brna [km]
Bavory	47,7
Bulhary	51,5
Dolní Věstonice	43,3
Horní Věstonice	45,2
Klentnice	47,5
Milovice	48,1
Pavlov	46,4
Perná	25,6

Vzdálenost od okresního města

Vzdálenost od okresního města byla zjišťována jako silniční vzdálenost mezi posuzovanou obcí v CHKO a okresním městem, kterým je Břeclav. Hodnota je opět nejkratší trasa vyjádřena v kilometrech bez ohledu na třídu silnice. Zdrojem vzdálenosti byly mapy.cz.

Tabulka 3 Vzdálenost obcí od Břeclavi [mapy.cz]

Obec	Vzdálenost od Břeclavi [km]
Bavory	26,8
Bulhary	14,7
Dolní Věstonice	25,6

Obec	Vzdálenost od Břeclavi [km]
Horní Věstonice	27,8
Klentnice	27,2
Milovice	19,4
Pavlov	23,5
Perná	29,7

Počet obyvatel

Počet obyvatel vyplývá z dat ČSÚ, která jsou aktualizovaná ke dni 1.1.2023

Tabulka 4 Počet obyvatel v obcích [ČSÚ]

Obec	Počet obyvatel
Bavory	411
Bulhary	723
Dolní Věstonice	293
Horní Věstonice	524
Klentnice	486
Milovice	479
Pavlov	609
Perná	805

Velikost pozemku

Každý pozemek má určitou velikost, která je přímo kvantitativním faktorem. Velikost pozemků byla zjišťována s ohledem na stav pozemku při prodeji. V době prodeje nebyly pozemky často zastavěné a stavba byla vybudována později, případně došlo k parcelaci pozemků. Aktuální stav tedy nemusí odpovídat prodejnímu stavu. Tento fakt byl zohledněn a velikost pozemku vychází z prodejního stavu. Po stavbě objektu byla zastavěná plocha a nádvoří vyňato z původní plochy. Každý pozemek byl proto zkontrolován a byla k němu připočtena i výměra přistavěných objektů.

4.4.2 Kvalitativní faktory

Ochrana nemovitostí dle katastru nemovitostí

Pozemky zahrnuté do databáze mají dle katastru nemovitostí několik různých způsobů ochrany. Posuzované pozemky spadají do ochrany rozsáhlého chráněného území, památkového chráněného území, zemědělského půdního fondu, chráněného ložiskového území, ptačí oblasti a památkové rezervace. Pokud je na pozemku zanesena jistá ochrana, hodnota tohoto faktoru nabývá čísla 1, pokud se na pozemku daná ochrana nevyskytuje, hodnota faktoru je 0.

Tabulka 5 Posouzení přítomnosti ochrany nemovitostí u pozemků [ČÚZK]

Faktor	Přítomnost faktoru	Absence faktoru
Rozsáhlé chráněné území	1	0
Památkově chráněné území	1	0
Zemědělský půdní fond	1	0
Chráněné ložiskové území	1	0
Ptačí oblast	1	0
Chráněná krajinná oblast	1	0

Geometrický tvar

Všechny zkoumané pozemky, které byly zahrnuty do databáze ukázaly, že mají vhodný geometrický tvar, který nemá vliv na stavbu objektu. Proto mají všechny pozemky u faktoru *geometrický tvar* hodnotu 0. Tento faktor je tak statisticky nevýznamný a nebyl dále zařazen do statistického vyhodnocování vlivů působících na cenu pozemku.

Tabulka 6 Posouzení geometrického tvaru pozemků [vlastní]

Faktor	Hodnota
Vhodný geometrický tvar	0
Nevhodný geometrický tvar	1

Výšková regulace

Možnost výškové výstavby objektů na pozemcích je regulována vždy územním plánem konkrétní obce. Na základě analýzy jednotlivých územních plánů došlo k rozřazení jednotlivých pozemků do celkem 3 skupin. *Hodnota 1* je přidělena pozemkům, na kterých mohou být postaveny

objekty do maximální výšky 4 m, *hodnota 2* přísluší objektům, které mohou mít 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo mohou dosahovat maximální výšky 4,5 m. Pozemkům, na kterých je možné stavět objekty se 2 nadzemními podlažími nebo do maximální výšky 6 m náleží *hodnota 3*.

Tabulka 7 Posouzení výšková regulace dle územního plánu [územní plány obcí]

Faktor	Hodnota
Do 4 m	1
1 NP + podkroví nebo do 4,5 m	2
2 NP nebo do 6 m	3
Do 7,5 m	4
Do 10 m	5
Bez omezení	6

Zasítování obcí

Na základě průzkumu webových stránek obcí a portálu risy.cz bylo zjištěno, že všechny obce jsou napojeny na vodovod a kanalizaci. Plynofikovány jsou téměř všechny obce, kromě obce Bavory.

Tabulka 8 Informace o zasítování obcí [risy.cz, stránky obcí]

Posouzení inženýrských sítí			
obec	vodovod	kanalizace	plyn
Bavory	ano	ano	ne
Bulhary	ano	ano	ano
Dolní Věstonice	ano	ano	ano
Horní Věstonice	ano	ano	ano
Klentnice	ano	ano	ano
Milovice	ano	ano	ano
Pavlov	ano	ano	ano
Perná	ano	ano	ano

Na základě této analýzy byla obcím s možností plného zasítování pozemků přiřazena *hodnota 1*. Pozemkům nacházejícím se v obci Bavory, kde není možné připojení k plynovodu, byla přidělena *hodnota 2*.

Tabulka 9 Posouzení faktoru zasíťování obcí [vlastní]

Intenzita faktoru	Hodnota
Možnost plného zasíťování	1
Možnost částečného zasíťování	2

Poloha pozemku v obci

Hodnota polohy pozemku v obci je vyjádřena na základě umístění konkrétního pozemku v obci. Obce mají malou rozlohu, a proto byly rozděleny pouze na 3 části, kterými jsou *centrum obce*, *oblast navazující na centrum obce* a *okrajová část obce*. Pozemky nacházející se v centru obce nabývají *hodnoty 1*, pokud pozemky na centrum obce navazují, je jim přiřazena *hodnota 2*. Pozemkům ležícím na okraji obce náleží *hodnota 3*.

Tabulka 10 Posouzení umístění pozemků v obci [vlastní]

Intenzita faktoru	Hodnota
centrum obce	1
navazující na centrum obce	2
okrajová část obce	3

Povodňové riziko

Riziko povodně v jednotlivých obcích bylo zjišťováno na základě údajů z Chytré mapy, jejímž provozovatelem je webový portál www.gisonline.cz. Bylo zjištěno, že všechny obce leží mimo záplavové území, tzn. nabývají *hodnoty 4*. Povodňové riziko je tedy statisticky nevýznamné a nebylo dále zařazeno do statistického vyhodnocování vlivů působících na cenu pozemku.

Tabulka 11 Posouzení povodňového rizika v obcích [gisonline.cz]

Intenzita faktoru	Hodnota
vysoké riziko povodně (5letá voda)	1
střední riziko povodně (20letá voda)	2
nízké riziko povodně (100letá voda)	3
zanedbatelné riziko	4

Vybavenost obce

Vybavenost obce byla posuzována na základě toho, jestli se v obci nachází vybraná občanská vybavenost. Zjišťovány byly informace o přítomnosti obchodu, školského zařízení, pošty, zdravotnického zařízení, knihovny, dopravy, restaurace a dětského hřiště. Po průzkumu online map a webových stránek obcí bylo zjištěno, že se v žádné obci nenachází lékařská péče a některé obce nemají poštu a školské zařízení.

Tabulka 12 Posouzení občanské vybavenosti obcí [mapy.cz, RISy, stránky obcí]

Posouzení občanské vybavenosti obcí								
obec	obchod	školské zařízení	pošta	zdrav. zařízení	knihovna	doprava	restaurace	dětské hřiště
Klentnice	ano	ano - MŠ	ne	ne	ano	autobus	ano	ano
Horní Věstonice	ano	ne	ne	ne	ano	autobus	ano	ano
Milovice	ano	ne	ano	ne	ano	autobus	ano	ano
Bavory	ano	ne	ne	ne	ano	autobus	ano	ano
Bulhary	ano	ano - MŠ	ano	ne	ano	autobus	ano	ano
Dolní Věstonice	ano	ano - ZŠ	ano	ne	ano	autobus	ano	ano
Horní Věstonice	ano	ano - MŠ	ano	ne	ano	autobus	ano	ano
Pavlov	ano	ano - MŠ	ano	ne	ano	autobus	ano	ano
Perná	ano	ano - MŠ	ano	ne	ano	autobus	ano	ano

Na základě průzkumu bylo zjištěno, že v posuzovaných obcích se občanská vybavenost nachází, a proto nebyla využita *hodnota 1 – žádná vybavenost*. *Hodnota 2* byla přiřazena pozemkům, které se nacházejí v obcích bez školského zařízení a pošty. *Hodnota 3* náleží pozemkům, které leží v obcích s veškerou posuzovanou občanskou vybaveností vyjma zdravotnického zařízení.

Tabulka 13 Posouzení občanské vybavenosti v obcích [vlastní]

Intenzita faktoru	Hodnota
žádná vybavenost	1
základní vybavenost	2
rozšířená vybavenost	3

Využití pozemku dle územního plánu

Územní plán každé obce stanoví, k jakému účelu je možné konkrétní pozemek využít. Na základě analýzy územních plánů bylo využití pozemků v obcích rozděleno do 5 ploch. V případě, že posuzovaný pozemek spadá do plochy obytné, je mu přiřazena *hodnota 1*, pokud náleží do plochy smíšené obytné, *hodnota je 2*. Smíšené výrobní plochy nabývají *hodnoty 3*, plochám určeným k rekreaci náleží *hodnota 4* a plochám občanského vybavení je přidělena *hodnota 5*.

Tabulka 14 Posouzení využití pozemku dle územních plánů obcí [vlastní]

Faktor	Hodnota
Obytná plocha	1
Smíšená obytná plocha	2
Smíšená výrobní plocha	3
Plocha rekreace	4
Plocha občanské vybavenosti	5

Prodávající

V průběhu tvorby databáze, kdy byly zadávány cenové údaje, bylo zjištěno, že některé stavební pozemky mají velice nízkou cenu. Po podrobnějším zkoumání bylo zjištěno, že prodávajícím byla obec. Vzhledem k tomu, že obce mohly prodávat své pozemky záměrně levněji za účelem přilákání nových obyvatel, mohlo dojít ke zkreslení cenové databáze obce. I tento faktor byl však zařazen do potenciálních vlivů na cenu pozemku. Pokud pozemek prodávala obec, hodnotou je *0*. Pro prodejce, jakožto fyzickou nebo právnickou osobu, je přiřazena *hodnota 1*.

Tabulka 15 Informace o prodávajícím [ČÚZK]

Faktor	Hodnota
Prodávajícím je obec	0
Prodávajícím je FO nebo PO	1

Situování obce

V některých obcích se jeví pozemky dražší než v jiných. Aby byla závislost pozemku na obci potvrzena nebo vyvrácena, byl do databáze zařazen faktor obce. Faktor obce rozděluje jednotlivé pozemky do konkrétních obcí. Obci Bavory je přiřazena *hodnota 1*, obci Bulhary *hodnota 2*, Obec

Dolní Věstonice má *hodnotu 3*, Obec Horní Věstonice hodnotu 4, obec Klentnice je pod *hodnotou 5*, obci Milovice náleží *hodnota 6*, obec Pavlov má *hodnotu 7* a obci Perná je přiřazena *hodnota 8*.

Tabulka 16 Přiřazení pořadového čísla jednotlivým obcím [vlastní]

Faktor	Hodnota
Obec Bavory	1
Obec Bulhary	2
Obec Dolní Věstonice	3
Obec Horní Věstonice	4
Obec Klentnice	5
Obec Milovice	6
Obec Pavlov	7
Obec Perná	8

4.5 ÚPRAVA CENY

Databáze je tvořena pozemky, které se v daných obcích prodávali od roku 2014 do současnosti. Vzhledem k faktu, že ceny pozemků se neustále vyvíjejí, bylo nutné přepočítat ceny pozemků do aktuálního trhu. K tomu byl použit Index bydlení (dříve známý jako HB index).

Na základě dat týkajících se vývoje cen pozemků v jednotlivých kvartálech byl vypočten procentuální nárůst ceny pozemků v daném roce a dále procentuální meziroční růst pozemků v procentech (Feedtit, Patria a,b,c,).

Tabulka 17 Vývoj Indexu bydlení (dříve HB index) [vlastní]

Vývoj Indexu bydlení (dříve HB index)										
kvartál	rok									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1Q	116,5	120,3	125,9	137,8	142,5	153,9	168,2	194,8	240,9	289,4
2Q	116,8	121	128,8	138,8	145,4	156,9	173,1	205,5	254,6	295,2
3Q	118,4	123	131,2	139,9	147,5	160,5	179,5	215,9	266,8	298,5
4Q	119,4	124,7	135,4	139,8	150,9	163,5	185,2	228,2	278,8	298,8
nárůst v daném roce [%]	2,9	4,4	9,5	2,0	8,4	9,6	17	33,4	37,9	9,4
meziroční růst [%]	x	5,3	10,7	4,4	11,1	12,6	21,7	43	50,6	20

Pro přepočet historické ceny pozemků na současnou cenu pozemků bylo potřeba zjistit o kolik procent se změnila cena mezi rokem prodeje a současností. Přehledová tabulka níže

popisuje, jaké byly hodnoty Indexu bydlení (resp. HB indexu) ve čtvrtých kvartálech daných let, které porovnává s hodnotou Indexu bydlení ve čtvrtém kvartálu roku 2023. Sloupec Δ *indexu bydlení* je sumou procentuálních nárůstů od požadovaného roku do roku 2023 a určuje, o kolik procent došlo ke zvýšení ceny pozemku v daném roce k roku 2023. Sloupec *pomocný výpočet* slouží k jednoduššímu přepočtu ceny, kdy se cena v požadovaném roce vynásobí hodnotou v tomto sloupci.

Tabulka 18 Změna Indexu bydlení v průběhu let [vlastní]

Změna ceny v průběhu let [%]				
rok prodeje	hodnota Indexu bydlení ve 4Q	hodnota Indexu bydlení k 4Q 2023	Δ Indexu bydlení k 2023 [%]	pomocný výpočet
2014	119,4	298,8	179,4	2,794
2015	124,7	298,8	127,2	2,272
2016	135,4	298,8	117,7	2,177
2017	139,8	298,8	115,7	2,157
2018	150,9	298,8	107,3	2,073
2019	163,5	298,8	97,7	1,977
2020	185,2	298,8	80,7	1,807
2021	228,2	298,8	47,3	1,473
2022	278,8	298,8	9,4	1,094
2023	298,8	298,8	*	*
2024	*	*	*	*

* HB indexy byly zveřejněny pouze do 4Q 2023

Za současnost je považován rok 2023, jelikož poslední zveřejněný Index bydlení se vztahuje ke čtvrtému kvartálu roku 2023. Ceny z roku 2023 a 2024 nejsou přepočítávány.

Výpis cenových údajů k jednotlivým pozemkům byl získán na základě žádosti. Zpracovatelem výpisu bylo katastrální pracoviště Brno – venkov. Získané cenové údaje veškerých zaražených a vyřazených pozemků z databáze jsou přílohou této práce.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

Pro ověření závislosti mezi závislou proměnnou a dvěma či více nezávislými proměnnými lze využít metodu vícenásobné lineární regrese. Obecný statistický model vícenásobné regrese je zapsán jako

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \varepsilon_i, \quad i = 1, \dots, N$$

kde index i označuje jednotlivá pozorování a N je celkový počet těchto pozorování. Y_i je označení pro závislou proměnnou a X_{ji} je označením pro nezávislé proměnné, kde j označuje konkrétní nezávislou proměnnou. Koeficient β_0 udává hodnotu závislé proměnné v případě, že nezávislé proměnné X nabývají nulových hodnot. Koeficienty $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$ jsou regresními koeficienty, které určují, jak moc se závislá proměnná změní při změně nezávislé proměnné o jednu jednotku. Koeficient ε_i představuje reziduum, tedy náhodnou chybu vyskytující se v modelu (Němec 2009).

K odhadnutí hodnot koeficientů β lze využít metodu nejmenších čtverců, tedy OLS metodu (Ordinary Least Squares). OLS metoda je základní a nejpoužívanější metoda odhadu parametrů lineárního regresního modelu. Principem metody je dosažení minimálního součtu čtverců reziduí.

Metoda OLS je komplexní ekonometrickou analýzou, která není předmětem této práce. Pro zjištění, jaké faktory ovlivňují cenu pozemků v CHKO Pálava, bude z metody OLS využito pouze testování statisticky významných faktorů, analýza kolinearity, testování normality reziduí a hodnota adjustovaného koeficientu determinace.

Testování statisticky významných faktorů probíhá na 5% hladině významnosti α . Pokud je p -hodnota větší než 0,05, faktor není statisticky významný. Pokud je p -hodnota nižší než 0,05, faktor je statisticky významný.

Analýza kolinearity identifikuje vzájemné závislosti mezi nezávislými proměnnými a závislou proměnnou. Pokud hodnota testu Variance Inflation Factor (VIF) přesahuje 10, může to indikovat přítomnost multikolinearity mezi nezávislými proměnnými. V takovém případě je vhodné postupně z modelu eliminovat nezávislé proměnné s nejvyšší úrovní multikolinearity.

Testování normality ověřuje, zdali data pocházejí z normálního rozdělení. Pokud jsou rezidua normálně rozdělena, model dobře vysvětluje variabilitu závislé proměnné. Pro splnění normality reziduí je nutné, aby p -hodnota testu normality byla vyšší než hodnota 0,05.

Nakonec je posuzována hodnota adjustovaného koeficientu determinace, jehož hodnota by se měla blížit co nejvíce číslu 1. Na základě toho koeficientu lze posoudit, jak dobře model

vysvětluje variabilitu závislé proměnné. Jinými slovy, kolik procent dat OLS model vysvětlil. Obecně lze říci, že modely dosahující hodnot adjustovaného koeficientu determinace mezi 0,5 a 0,7 jsou považovány za dobré a vysvětlující značnou část variability dat. Modely nad 0,7 jsou považovány za modely s velmi silnou vysvětlovací schopností a jsou považovány za velmi dobré.

5.1.1 Vyhodnocení databáze

Pro vyšetření faktorů, které mohou ovlivnit cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava byl použit statistický program Gretl, který je volně dostupným open source softwarem.

V prvním kroku testování, jsou do OLS modelu zahrnuty veškeré faktory, které by mohly mít vliv na cenu pozemků. Následně je vyšetřováno, zdali data pocházejí z normálního rozdělení. Poté je posuzována statistická významnost jednotlivých faktorů dle p-hodnoty na 5% hladině významnosti. Pokud je p-hodnota vyšetřovaného faktoru menší než 0,05, faktor je statisticky významný a má vliv na cenu. Faktory s p-hodnotou vyšší než 0,5 jsou považovány za statisticky nevýznamné a jsou z modelu odstraněny.

Dále je zjišťována přítomnost multikolinearity. Pokud je v modelu přítomna, tzn. hodnota VIF testu je vyšší než 10, sestavuje se nový model, ze kterého jsou odstraněny faktory, které multikolinearitu zapříčiňují.

Posledním krokem je posouzení adjustovaného koeficientu determinace. Čím vyšší je hodnota, tím lépe je model vysvětlen. Model s hodnotou adjustovaného koeficientu determinace nad 0,7 lze považovat za velmi dobrý.

Statistické vyhodnocení faktorů, které mohou mít vliv na cenu stavebních pozemků v CHKO, bylo posouzeno na celkem 82 pozemcích. Jako závislá proměnná byla zvolena celková cena za pozemek, která byla realizována při prodeji pozemku. Tato proměnná byla logaritmována, aby bylo dosaženo přesnějších výsledků. Nezávislými proměnnými bylo celkem 17 faktorů, kterými byly výšková regulace, velikost pozemku, vzdálenost od Brna, vzdálenost od Břeclavi, počet obyvatel v obci, zasíťování obce, poloha pozemku v obci, občanská vybavenost, využití pozemku dle územního plánu, prodávající, obec, umístění v CHKO, rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, chráněné ložiskové území a ptačí oblast. Faktory jsou podrobně popsány v kapitole 4.4 této práce.


```

Model 1: OLS, za použití pozorování 1-82
Závisle proměnná: l_CelkovaCena

```

	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	16,4512	16,8914	0,9739	0,3338	
VyskovaRegul	-0,520186	0,450760	-1,154	0,2528	
VelikostPozemku	0,000698702	0,000117413	5,951	1,23e-07	***
VzdalenostBreclav	0,0432747	0,0907612	0,4768	0,6351	
Vzdalenost_Brno	-0,0159685	0,374189	-0,04267	0,9661	
PocetObyvatel	-0,00157481	0,00389076	-0,4048	0,6870	
Zasitovani	-1,78773	0,682838	-2,618	0,0110	**
PolohaPozemkuVOb~	0,237730	0,268214	0,8863	0,3787	
ObcanskaVybaveno~	-0,0263252	0,954278	-0,02759	0,9781	
VyuzPozemDleUP	-0,354958	0,116980	-3,034	0,0035	***
Prodavajici	0,653580	0,270474	2,416	0,0185	**
PtaciOblast	-0,194575	0,195908	-0,9932	0,3244	
CHKO	1,40226	0,704579	1,990	0,0508	*
RozsahChrUzem	0,484572	0,795804	0,6089	0,5447	
PamatkovkeCHRuzemi	-0,788282	0,800293	-0,9850	0,3283	
ZemedelPudFond	0,509782	0,219648	2,321	0,0235	**
ChranLoziskUzemi	1,11750	0,667628	1,674	0,0990	*
Obec	-4,74756	1,21306	-3,914	0,0002	***
Střední hodnota závisle proměnné		14,30370			
Sm. odchylka závisle proměnné		1,269626			
Součet čtverců reziduí		30,28279			
Sm. chyba regrese		0,687872			
Koeficient determinace		0,768069			
Adjustovaný koeficient determinace		0,706462			
F(17, 64)		12,46728			
P-hodnota(F)		2,54e-14			
Logaritmus věrohodnosti		-75,51123			
Akaikovo kritérium		187,0225			
Schwarzovo kritérium		230,3434			
Hannan-Quinnovo kritérium		204,4152			

Obrázek 3 OLS model č.1 [program Gretl]

Z OLS modelu č. 1, který je na Obrázku č. 3, vyplývá, že je model vysvětlen 70,64 %, jelikož hodnota adjustovaného koeficientu determinace je 0,7064. V modelu se nacházejí statisticky nevýznamné proměnné, které mají p-hodnotu menší než 0,05 a nesplňují tak hypotézu o statistické významnosti a budou z modelu postupně odstraňovány.

```

Model 11: OLS, za použití pozorování 1-82
Závisle proměnná: l_CelkovaCena

```

	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	15,6201	0,675326	23,13	1,33e-035	***
VyskovaRegul	-0,493485	0,188489	-2,618	0,0107	**
VelikostPozemku	0,000775637	9,20428e-05	8,427	2,02e-012	***
Zasitovani	-0,661063	0,272088	-2,430	0,0175	**
VyuzPozemDleUP	-0,488881	0,0798390	-6,123	4,03e-08	***
Prodavajici	0,624622	0,179045	3,489	0,0008	***
ZemedelPudFond	0,378322	0,185916	2,035	0,0454	**
Obec	-2,68282	0,571606	-4,693	1,20e-05	***
Střední hodnota závisle proměnné		14,30370			
Sm. odchylka závisle proměnné		1,269626			
Součet čtverců reziduí		34,92948			
Sm. chyba regrese		0,687037			
Koeficient determinace		0,732480			
Adjustovaný koeficient determinace		0,707174			
F(7, 74)		28,94502			
P-hodnota(F)		8,58e-19			
Logaritmus věrohodnosti		-81,36405			
Akaikovo kritérium		178,7281			
Schwarzovo kritérium		197,9819			
Hannan-Quinnovo kritérium		186,4582			

Obrázek 4 OLS model č. 2 [program Gretl]

Postupným odstraňováním statisticky nevýznamných proměnných došlo k zanedbatelnému zlepšení modelu. Adjustovaný koeficient determinace má hodnotu 0,7071 a tím model vysvětluje 70,71 % dat. Dále je nutné zjistit, zdali se v modelu nenachází problém kolinearit.

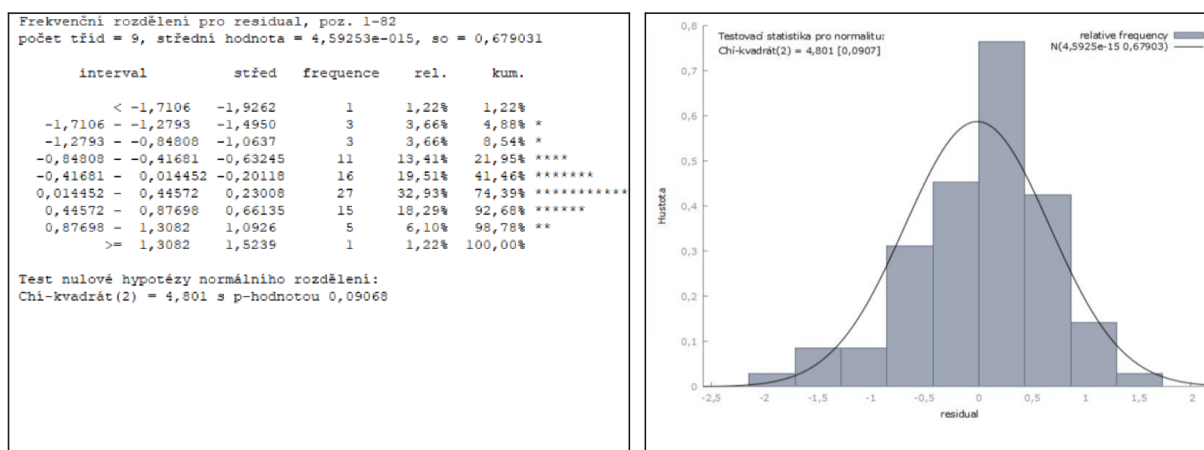
```

Faktory zvyšující rozptyl (VIF)
Minimální možná hodnota = 1.0
Hodnoty > 10.0 mohou indikovat problém kolinearit

VyskovaRegul      1,547
VelikostPozemku   1,114
Zasitovani        1,132
VyuzPozemDleUP   1,039
Prodavajici       1,325
ZemedelPudFond    1,107
Obec              1,351
    
```

Obrázek 5 Multikolarita 2. OLS modelu [program Gretl]

Na základě testu bylo prokázáno, že v modelu nedochází k multikolaritě a je možné přistoupit k testování normality dat.



Obrázek 6 Test normality reziduí OLS modelu č. 2 [Gretl]

Obrázek č. 6 potvrzuje, že data pocházejí z normálního rozdělení, jelikož testování normality reziduí prokázalo, že p-hodnota testu normality je větší než 0,05.

Veškeré testy potvrdily, že OLS model č. 2 je statisticky vyhovující. Z výsledného modelu vyplývá, že statisticky významných faktorů ovlivňujících cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava je celkem 7, tedy výšková regulace, velikost pozemku, zasítování obce, využití pozemku dle územního plánu, prodávající, ochrana zemědělského půdního fondu a obec, ve které se pozemky nacházejí. Významnost byla prokázána na hladině významnosti 0,05.

Faktorů, které neovlivňují cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava je celkem 10. Jedná se o následující: vzdálenost od Břeclavi, vzdálenost od Brna, počet obyvatel, poloha pozemku v obci,

občanská vybavenost, ptačí oblast, chráněná krajinná oblast, rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území a chráněné ložiskové území.

5.1.2 Vyhodnocení hypotéz

Byly stanoveny následující hypotézy:

- **H1: Cena pozemků je ovlivněná tím, že pozemky leží v CHKO Pálava.**
- **H2: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana rozsáhlého chráněného území.**
- **H3: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana památkově chráněného území.**
- **H4: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana zemědělského půdního fondu.**
- **H5: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana ptačí oblasti.**
- **H6: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana chráněného ložiskového území.**

Hypotéza H1, která měla za cíl potvrdit, že cenotvorným faktorem je umístění pozemku v CHKO Pálava byla zamítnuta, jelikož faktor, který rozděloval pozemky dle toho, zda leží v CHKO Pálava či mimo, se nepotvrdil jako významný.

Hypotézy H2, H3, H5 a H5 byly taktéž zamítnuty z důvodu statistické nevýznamnosti.

Hypotéza H6 byla jako jediná potvrzena, a tak lze předpokládat, že na hladině významnosti $\alpha = 0,05$ cenu pozemku ovlivňuje ochrana „zemědělského půdního fondu“.

Důvodem proč se jako cenotvorný faktor nepotvrdilo více způsobu ochrany nemovitostí může být ten, že katastr nemovitostí pouze eviduje data, která jsou mu poskytnuta majiteli pozemku. Může se tak stát, že skutečný stav neodpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí.

5.1.3 Vyhodnocení statisticky významných faktorů

Mezi staticky významné faktory, které se podílejí na celkové ceně pozemků v CHKO Pálava se řadí velikost pozemku, výšková regulace, zasíťování obce, využití pozemku dle územního plánu, prodávající, ochrana zemědělského půdního fondu a obec.

Velikost pozemku

Na základě rešerše literatury bylo zjištěno, že velikost stavebních pozemku je jedním z hlavních cenotvorných faktorů. Statistická analýza stavebních pozemků v CHKO Pálava tuto skutečnost na 5% hladině významnosti potvrdila.

Výšková regulace

Plochy vymezené územním plánem mají stanovenou maximální přípustnou výšku objektu, která je dle statistické analýzy jedním z cenotvorných faktorů.

Bylo zjištěno, že nejlevnější pozemky se nacházejí v plochách, kde je maximální přípustná výška objektu 4 m. Jedná se celkem o dva pozemky, které leží na ploše smíšené obytné. Pozemky, které jsou v průměru nejdražší, leží v plochách, kde je možné stavět objekty do výšky 1. NP nebo do 4,5 m. Průměrná cena za pozemek je 3 545 489 Kč. Tyto pozemky se nacházejí z většiny v centru nebo na plochách navazujících na centrum obce. Středně drahé pozemky s průměrnou cenou 1 740 193 Kč se nacházejí na plochách s možností výstavby do výšky 6 m, respektive do 2. NP. Většina těchto pozemků leží na okrajích obcí.

Tabulka 19 Posouzení průměrné ceny vzhledem k maximální přípustné výšce objektů [vlastní]

Maximální přípustná výška objektu	Průměrná cena za pozemek v dané výškové regulace [Kč]	Počet pozemků
Do 4 m	99 686	2
1. NP + podkroví nebo do 4,5 m	3 545 489	55
2. NP nebo do 6 m	1 740 193	25

Zasíťování obce

Zasíťování obce je dalším faktorem, který ovlivňuje cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava. Výzkumu bylo podrobena celkem 8 obcí, přičemž 7 obcí je plynofikováno a pouze jedna není. Plyn je zaveden v obcích Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Milovice, Pavlov a Perná. V obci Bavory není možnost plynové přípojky a průměrná cena za pozemek je zde 2 210 752 Kč, což je nižší průměrná cena oproti pozemkům v plynofikovaných obcích, která činí 2 986 759 Kč.

Tabulka 20 Posouzení průměrné ceny vzhledem k možnosti připojení na plyn [vlastní]

Možnost připojení na rozvod plynu	Průměrná cena za pozemek [Kč]	Počet pozemků v obci
Obce bez možnosti	2 210 752	8
Obce s možností	2 986 759	74

Využití pozemku dle územního plánu

Prokázaným cenotvorným faktorem stavebních pozemků v obci CHKO Pálava je i způsob, jakým je možné konkrétní stavební pozemek využít. Posuzovány byly plochy obytné, smíšené obytné, rekreační a plochy občanské vybavenosti. Nejdražší pozemky se nacházejí na rekreační ploše, přičemž průměrná cena za jeden pozemek je 6 167 814 Kč. Nejlevnější pozemky se nacházejí v plochách určených pro občanské vybavení, kdy je průměrná cena za tento pozemek 640 435 Kč.

Tabulka 21 Posouzení průměrné ceny vzhledem využití pozemků dle územního plánu [vlastní]

Způsob využití plochy	Průměrná cena za pozemek [Kč]	Počet pozemků
Obytná plocha	3 310 395	41
Smíšená obytná plocha	2 246 690	34
Plocha rekreace	6 167 814	4
Plocha občanského vybavení	640 435	3

Prodávající

Analýza odhalila, že cena u stavebních pozemků v CHKO Pálava je ovlivněna prodávající stranou. Byla-li prodávajícím obec, průměrná cena stavebních pozemků byla nižší. Obce své pozemky prodávali průměrně za 1 137 953 Kč. Jestliže byla prodávajícím fyzická nebo právnická osoba, byla průměrná cena za stavební pozemek 3 231 051 Kč.

Tabulka 22 Posouzení průměrné ceny za pozemek na základě typu prodávajícího [vlastní]

Prodávající	Průměrná cena za prodaný pozemek [Kč]	Počet pozemků
Obec	1 137 943	32
Fyzická nebo právnická osoba	3 231 051	50

Ochrana zemědělského půdního fondu

Jediným prokázaným cenotvorným vlivem z oblasti ochrany nemovitostí je ochrana pozemku zemědělským půdním fondem. Pozemky pod ochranou zemědělského půdního fondu mají nižší cenovou cenu za pozemek, která činí 2 376 687 Kč. Pokud kupec pořizuje pozemek za účelem stavby, musí v případě, že je pozemek pod ochranou zemědělského půdního fondu, počítat s výdaji navíc. Vyjmutí z této ochrany je zpoplatněno na výpočtu, který se opírá o bonitu půdy daného pozemku.

Tabulka 23 Posouzení průměrné ceny vzhledem k ochraně pozemku zemědělským půdním fondem [vlastní]

Ochrana pozemku zemědělským půdním fondem	Průměrná cena za pozemek [Kč]	Počet pozemků
Chráněný pozemek	2 376 687	20
Nechráněný pozemek	3 083 427	62

Situování obce

Posledním faktorem, který má prokazatelně vliv na cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava je obec, ve které se nachází. Nejdražší pozemky se nacházejí v obci Pavlov. Průměrná cena za pozemek činí 5 399 789 Kč. Tento je pravděpodobně způsoben tím, že je to turisticky a rekreačně vyhledávanou lokalitou. Obec má přímý přístup k břehům a vodě Novomlýnských nádrží. Nachází se zde také autokemp a jachtařské středisko. Nejlevnější pozemky se naopak nacházejí v obci Perná. Průměrná cena za pozemek je zde 1 504 095 Kč.

Tabulka 24 Posouzení průměrné ceny vzhledem k obci [vlastní]

Obec	Průměrná cena za pozemek [Kč]	Počet pozemků
Bavory	2 210 752	8
Bulhary	2 819 282	4
Dolní Věstonice	2 104 881	21
Horní Věstonice	3 225 432	4
Klentnice	4 982 428	9
Milovice	2 635 138	21
Pavlov	5 399 789	11
Perná	1 504 095	4

5.2 ANALÝZA NEJLEPŠÍHO A NEJVYŠŠÍHO VYUŽITÍ

Dílním cílem práce je analýza nejlepšího a nejvyššího využití pozemků. Vyhodnocování nejlepšího a nejvyššího využití pozemku se opírá o analýzu územních plánů jednotlivých obcí. Územní plány těchto obcí přísně vymezují, k jakým účelům lze určité plochy využívat, a proto je možné téměř vždy určit nejlepší a nejvyšší využití daných pozemků.

Pořadové číslo pozemku se shoduje s pořadovým číslem, pod kterým je daný pozemek evidován v databázi, která je přílohou práce. Vzhledem k tomu, že některé prvky v databázi jsou v katastru nemovitostí vedeny pod více parcelními čísly, byly pro lepší přehlednost vytvořeny tabulky odkazující se na číslo řízení.

5.2.1 Stavební pozemky v obci Bavory

Aktuální územní plán obce Horní Věstonice je z 3. 10. 2017. Do databáze bylo zahrnuto celkem 8 stavebních pozemků nacházejících se v této obci.

Tabulka 25 Výčet stavebních pozemků v obci Bavory [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
1	V-2277/2017-704	980	plochy bydlení venkovské
2	V-3297/2023-704	956	plochy bydlení venkovské
3	V-6465/2018-704	974	plochy bydlení venkovské
4	V-9343/2017-704	903	plochy bydlení venkovské
5	V-4836/2018-704	915	plochy bydlení venkovské
6	V-4793/2023-704	507	plochy bydlení venkovské
7	V-5308/2022-704	1303	plochy bydlení venkovské
8	V-4619/2023-704	291	plochy smíšené výrobní

Koncepce rozvoje obce Bavory se zaměřuje na zachování výjimečných přírodních a kulturních hodnot. Klade důraz na harmonické vztahy mezi osídlením a krajinou, hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. Podporuje hospodářský rozvoj, sociální soudržnosti, stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva. Dále rozvoj bydlení a drobného podnikání. Prioritou je ekologická stabilita území, zadržování vody v krajině a podpora udržitelných forem cestovního ruchu, jako je turistika a cykloturistika.

Hlavní využití **ploch venkovského bydlení**, je výstavba rodinných domů, bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Přípustným využitím je výstavba objektů pro rodinnou rekreaci, parkoviště, garáže nebo realizace ploch okrasné a rekreační zeleně. Výstavba bytových domů není přípustná stejně jako stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod a občanské vybavení.

V databázi se nachází 7 pozemků v ploše venkovského bydlení. Vzhledem k výměře pozemků je nejlepším a nejvyšším využitím stavba rodinných domů nebo objektů pro rodinnou rekreaci.

V **plochách smíšených výrobních** jsou hlavním využitím stavby a zařízení pro zemědělství, lehkou výrobu a skladování, průmysl, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, o papírenství a potravinářství. Přípustné využití jsou vinařské provozovny, nerušící drobná výroba řemeslného charakteru, parkoviště a garáže. Na těchto plochách není možné realizovat stavby pro rodinnou rekreaci, a veškeré stavby nesouvisející s hlavním a přípustným řešením

V databázi se na této ploše nachází 1 pozemek. Nejlepším a nejvyšším využitím tohoto pozemku je výstavba vinařské provozovny, a to vzhledem k jeho omezené výměře.

5.2.2 Stavební pozemky v obci Bulhary

Poslední územní plán obce Bulhary byl vydán 13. 12. 2010. Do databáze byly zahrnuty celkem 4 stavební pozemky ležící v obci Bavory.

Tabulka 26 Výčet stavebních pozemků v obci Bulhary [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
9	V-5142/2021-704	800	smíšená plocha obytná
10	V-5517/2021-704	1338	smíšená plocha obytná
11	V-9435/2021-704	367	smíšená plocha obytná
12	V-5534/2020-704	1249	smíšená plocha obytná

Dle územního plánu obec Bulhary směřuje k regeneraci stávajících fondů a k výstavbě obytných staveb v jižní části obce. Dále si klade za cíl rozvoj rekreace, jelikož se nachází v turisticky atraktivní lokalitě, kterou je CHKO Pálava a nedaleké památkové zóně Lednicko-valtického areálu.

Hlavním využitím **smíšených ploch obytných** v obci Bulhary je bydlení, stavby občanského vybavení a podnikatelské aktivity, kterými může být drobná výroba, služby a řemesla. Na těchto pozemcích je možné stavět nemovitosti pro bydlení a rodinnou rekreaci, lze je využít jako pozemky občanského vybavení anebo veřejných prostranství a dále související dopravní a technické infrastruktury. Výšková regulace je zde stavba maximálně 1 NP s podkrovím. Index zastavěnosti je 0,35.

Na plochách smíšených obytných se v obci Bulhary vyskytují všechny posuzované pozemky. Na pozemku 10 aktuálně vzniká stavba, pravděpodobně rodinný dům a zbylé pozemky jsou nezastavěné. Vzhledem k tomu, že se všechny pozemky nacházejí v intravilánu obce, jako nejlepší a nejvyšší využití se jeví postavit zde nemovitost pro bydlení nebo rodinnou rekreaci s případným podnikáním spojeným s turismem, kterým může být ubytovací zařízení nebo stravovací zařízení.

5.2.3 Stavební pozemky v obci Dolní Věstonice

Nejnovější územní plán obce Dolní Věstonice je z 19. 1. 2022. Do databáze bylo zahrnuto celkem 21 stavebních pozemků nacházejících se v této obci.

Tabulka 27 Výčet stavebních pozemků v obci Dolní Věstonice [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
13	V-5511/2023-704	555	plochy smíšené obytné
14	V-6371/2020-704	561	plochy bydlení v rodinných domech
15	V-8055/2020-704	918	plochy smíšené obytné
16	V-1299/2021-704	426	plochy smíšené obytné
17	V-6533/2020-704	441	plochy smíšené obytné
18	V-391/2021-704	461	plochy smíšené obytné
19	V-392/2021-704	479	plochy smíšené obytné
20	V-6532/2020-704	497	plochy smíšené obytné
21	V-65/2021-704	615	plochy smíšené obytné
22	V-5255/2021-704	2235	plochy smíšené obytné
23	V-1298/2021-704	445	plochy smíšené obytné
24	V-8053/2020-704	297	plochy smíšené obytné
25	V-8054/2020-704	471	plochy smíšené obytné
26	V-1532/2019-704	374	plochy smíšené obytné
27	V-1046/2019-704	272	plochy smíšené obytné
28	V-1045/2019-704	649	plochy smíšené obytné
29	V-66/2021-704	406	plochy smíšené obytné
30	V-1747/2021-704	139	plochy smíšené obytné
31	V-67/2021-704	110	plochy smíšené obytné
32	V-4108/2019-704	1501	plochy bydlení v rodinných domech

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
33	V-9482/2017-704	582	plochy bydlení v rodinných domech

Rozvojovou koncepcí obce Dolní Věstonice je zachování obytného a rekreačního charakteru. Důraz je kladen zejména na rozvoj bydlení a posílení cestovního ruchu a rodinné rekreace. Rozvoj průmyslové, zemědělské a drobné výroby není žádoucí.

Pro pozemky ležící v Dolních Věstonicích na **ploše smíšené obytné**, je hlavním využitím stavba objektů pro bydlení. Za přípustné využití je považována výstavba dětského hřiště, parkoviště do 20 míst, rodinné vinné sklepy nebo rekreační zeleň. Tyto pozemky není možné využít pro objekty rodinné rekreace, ubytovací zařízení, výrobu a podnikání, skladování a velkoobchod.

Na této ploše se nachází 18 stavebních pozemků z databáze. Možnosti využití těchto pozemků jsou omezené. Nejlepší a nejvyšší využití se jeví výstavba rodinných a bytových domů. Pozemky s pořadovým číslem 30 a 31 mají na výstavbu komfortního obydlí malou výměru. Tyto pozemky je vhodné využít jako rodinné vinné sklepy.

Plochy bydlení v rodinných domech v obci Dolní Věstonice mohou být využity především pro bydlení v rodinných domech. Je možné zde realizovat okrasnou a rekreační zeleň, dětská hřiště nebo parkoviště s 10 místy, řadové garáže nebo rodinné vinné sklepy. Není přípustné tuto plochu využít pro výstavbu bytových domů, skladů, velkoobchodů a pro realizaci hostinské a ubytovací činnosti,

V této ploše se nacházejí celkem 3 stavební pozemky z databáze pod pořadovým číslem 14, 30 a 31, které jsou zároveň všechny aktuálně nezastavěné. Nejlepším a nejvyšším využitím pro tyto plochy je výstavba rodinných domů, rodinných vinných sklepů.

5.2.4 Stavební pozemky v obci Horní Věstonice

Aktuální územní plán obce Horní Věstonice je z 22. 10. 2021. Do databáze byly zahrnuty celkem 4 stavební pozemky nacházející se v této obci.

Tabulka 28 Výčet stavebních pozemků v obci Horní Věstonice [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
34	V-4013/2018-704	2316	plochy bydlení v rodinných domech

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
35	V-4214/2021-704	949	plochy bydlení v rodinných domech
36	V-1889/2019-704	192	plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace
37	V-5556/2014-704	306	plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace

Koncepcí územního plánu obce Horní Věstonice je vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj obce prostřednictvím vyváženého vztahu mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a sociální soudržností. Obec klade důraz na vyvážený územní rozvoj ploch pro bydlení a ploch tvořící pracovní příležitosti.

V obci Horní Věstonice je hlavním využitím **ploch bydlení v rodinných domech** výstavba rodinných domů. Přípustným využitím jsou veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, garáže a parkoviště s maximálně 10 místy, vinné sklepy a občanské vybavení. Za určitých podmínek je možné zde umístit nerušící výrobu. Není možné zde realizovat výstavbu bytových domů, skladů, velkoobchodů.

Na této ploše se nachází celkem 2 stavební pozemky z databáze. Nejlepším a nejvyšším využitím v těchto plochách je výstavba rodinných domů případně vinné sklepy nebo drobná výroba, která by podpořila pracovní příležitosti v obci.

Pro **plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace**, je hlavním využitím výstavba vinných sklepů. Dále je možné plochu využít pro okrasnou a rekreační zeleň dětské hřiště a malé parkoviště. Za určitých podmínek je plochu možné využít k výstavbě maloobchodních ubytovacích a stravovacích zařízení. Není možné plochy využít k činnostem nesouvisejícím s hlavním a přípustným využitím, k výstavbě bytových domů, skladů, velkoobchodů.

Pozemky na této ploše se v databázi vyskytují 2. Vzhledem k menší výměře těchto pozemků je nejlepším a nejvyšším využitím výstavba vinných sklepů.

5.2.5 Stavební pozemky v obci Klentnice

Aktuální územní plán obce Horní Věstonice je z listopadu 2023. Do databáze bylo zahrnuto celkem 9 stavebních pozemků nacházejících se v této obci.

Tabulka 29 Výčet stavebních pozemků v obci Klentnice [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
38	V-3641/2018-704	1 421	plochy bydlení
39	V-5997/2017-704	1 200	plochy bydlení
40	V-7621/2017-704	1 461	plochy bydlení
41	V-6239/2017-704	3 168	plochy bydlení
42	V-3976/2022-704	2 000	plochy bydlení
43	V-8211/2021-704	724	plochy smíšené obytné
44	V-8924/2021-704	685	plochy smíšené obytné
45	V-1121/2018-704	322	plochy rekreace smíšené – vinné sklepy malovýrobní
46	V-105/2024-704	1 321	plochy bydlení

Koncepce rozvoje obce Klentnice staví na principu udržitelného rozvoje, který zajišťuje vyvážený vztah mezi hospodářským rozvojem, soudržností obyvatel a kvalitními životními podmínkami. Územní plán podporuje rozvoj vinařství, rekreace a turistické infrastruktury. Smíšené obytné plochy umožňují podnikání a poskytování ubytování, čímž vytvářejí pracovní místa a atraktivní prostředí pro rekreanty.

Pozemky umístěné na **plochách pro bydlení** mají hlavní využití bydlení. Je možné zde stavět rodinné domy nebo sídelní zeleň. Není možné zde realizovat komerční a výrobní aktivity.

V databázi je v obci Klentnice celkem 6 pozemků umístěných na ploše pro bydlení. Vzhledem ke striktnímu povolenému využití je nejlepším a nejvyšším využitím stavba rodinného domu.

Hlavním využitím **ploch smíšených obytných** v Klentnici je bydlení, občanské vybavení a drobné podnikatelské aktivity, kam lze zařadit drobnou výrobu, služby, opravy a řemesla. Je možné stavět zde objekty pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení, pro tělovýchovu a sport. Jiné než vyjmenované využití, není připuštěno.

Celkem 2 pozemky v databázi se v obci Klentnice nacházejí na ploše smíšené obytné. Vzhledem k řadě možností, jak lze stavební pozemek využít, nelze jednoznačně určit nejlepší a nejvyšší využití.

Na **plochách rekreace smíšené - vinné sklepy malovýrobní**, je hlavním využitím výstavba vinných sklepů. Přípustným využitím je realizace ploch veřejného prostranství, okrasné a rekreační zeleně, dětských hřišť. Není možné provádět rekreační nástavby vinných sklepů.

V databázi se nachází 1 stavební pozemek ležící na této ploše. Nejlepším a nejvyšším využitím pro tento aktuálně nezastavěný pozemek je výstavba vinného sklepa.

5.2.6 Stavební pozemky v obci Milovice

Aktuálně platný územní plán obce Milovice pochází z července 2019. V databázi se nachází celkem 21 pozemků na tomto území.

Tabulka 30 Výčet stavebních pozemků v obci Milovice [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
47	V-193/2018-704	469	plochy bydlení v rodinných domech
48	V-7254/2019-704	760	plochy bydlení v rodinných domech
49	V-4595/2020-704	901	plochy bydlení v rodinných domech
50	V-4772/2020-704	952	plochy bydlení v rodinných domech
51	V-4731/2019-704	794	plochy bydlení v rodinných domech
52	V-350/2018-704	663	plochy bydlení v rodinných domech
53	V-3078/2019-704	1120	plochy bydlení v rodinných domech
54	V-2555/2019-704	1096	plochy bydlení v rodinných domech
55	V-8766/2018-704	1034	plochy bydlení v rodinných domech
56	V-6118/2018-704	387	plochy bydlení v rodinných domech

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
57	V-3007/2018-704	719	plochy bydlení v rodinných domech
58	V-7012/2017-704	750	plochy bydlení v rodinných domech
59	V-9412/2017-704	3138	plochy bydlení v rodinných domech
60	V-8003/2021-704	781	plochy bydlení v rodinných domech
61	V-7712/2021-704	815	plochy bydlení v rodinných domech
62	V-34/2019-704	966	plochy bydlení v rodinných domech
63	V-3500/2018-704	956	plochy bydlení v rodinných domech
64	V-5792/2019-704	491	plochy bydlení v rodinných domech
65	V-3658/2018-704	777	plochy bydlení v rodinných domech
66	V-9242/2017-704	621	plochy bydlení v rodinných domech
67	V-6936/2018-704	982	plochy bydlení v rodinných domech

Rozvojovou koncepcí obce Milovice je zachování multifunkčního charakter s důrazem na vyvážený rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, rekreace, sportu a výroby.

Hlavním využitím pozemků na **plochách pro bydlení v rodinných domech** je bydlení v rodinných domech. Je možné zde stavět parkoviště do 10 parkovacích míst, garáže, rodinné vinné sklepy, dětská hřiště a občanské vybavení. Jiné, než zmíněné využití není dovoleno.

Všechny pozemky zahrnuté do databáze v obci Klentnice se nacházejí na ploše pro bydlení v rodinných domech. Nejlepším a nejvyšším využitím v této lokalitě je stavba rodinných domů. U pozemku s pořadovým číslem 56 je na místě doporučit i výstavbu rodinného vinného sklepa vzhledem k menší výměře daného pozemku.

5.2.7 Stavební pozemky v obci Pavlov

Obec Pavlov má aktualizovaný územní plán k prosinci 2023. V databázi se nachází celkem 11 pozemků v této obci.

Tabulka 31 Výčet stavebních pozemků v obci Pavlov [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
68	V-7071/2017-704	1222	plochy smíšené obytné
69	V-9207/2017-704	795	plochy smíšené obytné
70	V-205/2022-704	1466	plochy smíšené obytné
71	V-6122/2017-704	461	plochy smíšené obytné
72	V-5623/2020-704	2768	plochy smíšené obytné
73	V-9942/2021-704	2168	plochy smíšené obytné
74	V-3191/2021-704	1045	plochy smíšené obytné
75	V-8244/2017/704	87	plochy rekreace smíšené – vinné sklepy malovýrobní
76	V-8243/2017-704	87	plochy rekreace smíšené – vinné sklepy malovýrobní
77	V-5577/2017-704	5580	plochy smíšené výrobní
78	V-2198/2017-704	3950	plochy smíšené výrobní

Koncepce rozvoje obce Pavlov dbá na definované chráněné hodnoty území, klade důraz na udržitelný rozvoj a podporu hospodářského rozvoje zejména v oblasti vinařství. Podporuje rozvoj rekreační a turistické infrastruktury a rozvoj podnikání zejména v oblasti ubytování.

Hlavním využitím **ploch rekreace smíšené – vinné sklepy malovýrobní**, je výstavba vinných sklepů, realizace okrasné a rekreační zeleně, dětské hřiště a občanská vybavenost. Jiné využití není dovoleno.

Na této ploše se nachází 2 pozemky z databáze. Z důvodu malé výměry je zde nejlepším a nejvyšším využitím výstavba vinných sklepů.

Plochy smíšené obytné jsou určeny zejména pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity jako je drobná výroba, služby a řemesla. Pozemky lze využít také pro rodinnou rekreaci. Jiné, než zmíněné využití není přípustné.

V databázi se nachází celkem 7 pozemků ležících v této ploše. Vzhledem k velkému množství přípustného využití plochy není možné jednoznačně určit nejlepší a nejvyšší využití těchto pozemků.

Plochy smíšené výrobní slouží k budování výrobních a skladovacích prostorů, dále je možné zde realizovat stavby pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování, maloobchodní a obchodní provozy a ubytování do 10 lůžek.

V databázi jsou zahrnuty celkem 2 pozemky na ploše s daným využitím. Oba pozemky se nacházejí na okraji obce. Velikost obou pozemků je dostatečná a vhodná pro výstavbu výrobních nebo skladovacích prostor, případně lze zvažovat výstavbu ubytovacího zařízení z důvodu turistické atraktivity okolí.

5.2.8 Stavební pozemky v obci Perná

Obec Perná má aktualizovaný územní plán ke dni 13. 9. 2023. V databázi se nachází celkem 4 pozemky v této obci.

Tabulka 32 Výčet stavebních pozemků v obci Perná [vlastní]

Pořadové číslo (dle databáze)	Číslo řízení	Celková výměra stavebního pozemku [m ²]	Využití pozemku dle územního plánu
79	V-8765/2018-704	630	plochy bydlení v rodinných domech
80	V-8446/2017-704	749	plochy smíšené výrobní
81	V-1814/2018-704	776	plochy smíšené obytné
82	V-1883/2017-704	1086	plochy bydlení v rodinných domech

Prioritou koncepce rozvoje obce Perná je udržení obytné funkce, která je vyvažována prvovýrobou a rekreací.

Hlavním využitím **ploch bydlení v rodinných domech** výstavba rodinných domů a bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Přípustným využitím je rodinná rekreace, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, garáže a parkoviště s maximálně 10 místy, vinné sklepy a občanské vybavení. Za určitých podmínek je možné zde rodinné vinné sklepy a bytové domy. Není možné zde realizovat výstavbu bytových domů, skladů, velkoobchodů a čerpací stanice.

Na této ploše se v obci Perná vyskytují celkem 2 pozemky z databáze. Nejlepší a nejvyšší využití v těchto plochách je výstavba rodinných domů nebo objektů k pro rodinou rekreaci, a to z důvodu jejich výměry.

Plochy smíšené obytné jsou určeny zejména pro bydlení a občanské vybavení. Plochy lze využít k výstavbě objektů sloužících jako bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, dále pro objekty pro rodinnou rekreaci, rodinné vinné sklepy okrasnou a rekreační zeleň, dětské hřiště nebo parkoviště do 20 parkovacích míst.

Plochy smíšené obytné jsou v databázi zahrnuty pouze jednou. Vzhledem k výměře pozemku je nejlepším a nejvyšším využitím výstavba objektu pro bydlení nebo rodinnou rekreaci.

Hlavním využitím **ploch smíšených výrobních** je realizace staveb především zemědělské výroby. Dále parkoviště a garáže, vinařské provozovny a kancelářské firmy mající sídlo v obci. Stavby pro rodinnou rekreaci a bydlení nejsou přípustné.

V databázi se nachází 1 pozemek ležící v ploše smíšené výrobní. Vzhledem k velké výměře pozemku a faktu, že se nachází ve vinařské oblasti je nejlepším a nejvyšším využitím výstavba vinařské výroby nebo provozovny.

6 DISKUZE

Cílem diplomové práce bylo určit, jaké faktory ovlivňují cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava a následně provést analýzu nejlepšího a nejvyššího využití posuzovaných stavebních pozemků. Práce se zaměřila na celkem 8 z 10 obcí ležících v CHKO Pálava. Předmětem výzkumu byly obce Bavory, Bulhary, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Klentnice, Milovice, Pavlov a Perná. Město Mikulov nebylo do zkoumání zařazeno z důvodu diametrální odlišnosti v počtu obyvatel a rozloze, ale také v charakteru místa. Mikulov je turisticky a historicky velmi atraktivní a vyhledávanou lokalitou, nachází se zde spousta památek, kulturního vyžití a silná občanská vybavenost. Takovému místu nemohou zbylé obce konkurovat. Dále nebyla do výzkumu zahrnuta obec Sedlec, jelikož se v lokalitě nenacházelo dostatečné množství vzorků.

Ve výzkumné části byla nejprve sestavena databáze vhodných stavebních pozemků umístěných v CHKO Pálava a byly identifikovány a popsány faktory, které by mohly ovlivňovat cenu stavebních pozemků v dané lokalitě.

Sestavení databáze bylo časově velice náročné. Pozemky, které se nacházejí v databázi, byly vybírány z katastru nemovitostí. Nejprve byly zobrazeny v katastrální mapě veškeré pozemky, které obsahovaly cenový údaj. Tyto pozemky pak byly porovnávány s historickou online mapou, kdy bylo zjišťováno, jestli se v době prodeje na pozemku nacházel, nebo nenacházel postavený objekt. Vybrané pozemky pak byly porovnávány s územním plánem dané obce, aby bylo potvrzeno, že se jedná o opravdu stavební pozemek. Do databáze bylo zahrnuto celkem 82 stavebních pozemků.

Následně bylo na základě rešerše určeno celkem 17 faktorů, které by mohly ovlivnit cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava. Všechny faktory byl pečlivě prozkoumány a vyhodnoceny pro každý pozemek v databázi. Předmětem zkoumání bylo tyto faktory: výšková regulace, velikost pozemku, vzdálenost od Brna, vzdálenost od Břeclavi, počet obyvatel v obci, zasíťování obce, poloha pozemku v obci, občanská vybavenost, využití pozemku dle územního plánu, prodávající, situování obce, umístění v CHKO, rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, chráněné ložiskové území a ptačí oblast.

Realizované ceny pozemků byly pak zjišťovány na základě cenových údajů dostupných z katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že byly posuzovány stavební pozemky, jejichž prodej se realizoval mezi lety 2014 a 2024, bylo nutné ceny přepočítat na aktuální hodnotu. Přepočet byl proveden prostřednictvím Indexu stavebních pozemků (dříve HB index) na cenovou úroveň roku 2023.

Do databáze bylo vybráno celkem 82 stavebních pozemků, na kterých bylo zkoumáno, které ze 17 popsaných faktorů jsou statisticky významné a podílí se tak na cenotvorbě pozemků.

Pro statistické vyhodnocování významnosti faktorů byla použita vícerozměrná lineární analýza, konkrétně byl použit model OLS. Pro statistické zpracování dat byl použit program Gretl.

Statistická analýza prokázala, že na hladině významnosti 0,05 má na cenu pozemků vliv těchto 7 faktorů: výšková regulace, velikost pozemku, zasíťování obce, využití pozemku dle územního plánu, prodávající, ochrana zemědělského půdního fondu a obec, ve které se pozemky nacházejí. Přičemž největší vliv má velikost pozemku.

Dále byly vyhodnoceny tyto předem stanovené hypotézy.

- H1: Cena pozemků ovlivněná tím, že pozemky leží v CHKO Pálava.
- H2: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana rozsáhlého chráněného území.
- H3: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana památkově chráněného území.
- H4: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana zemědělského půdního fondu.
- H5: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana ptačí oblasti.
- H6: Cenu pozemku ovlivňuje ochrana chráněného ložiskového území.

Hypotézy H1, H2, H3, H5 a H6 byly zamítnuty. Jedinou hypotézou, která nebyla zamítnuta byla hypotéza H4. Výsledkem je, že cenu stavebních pozemků ovlivňuje ochrana zemědělského půdního fondu. Stavební pozemky s touto ochranou se prokázaly jako levnější, a to o téměř 30 %. Důvodem může být fakt, že vyjmutí stavebního pozemku ze zemědělského půdního fondu je zpoplatněno a kupujícímu tak může přinést další náklady.

Rešerše literatury přinesla následující poznatky. Dle vědeckého článku „*Market values of land near protected natural sites versus market values of land outside these locations*“, jehož autory byli JUDr. Alena Kliková, Ph.D. a Ing. Pavel Klika, Ph.D., se vliv chráněné lokality v oblasti CHKO Pálava nepromítá zásadním způsobem do výše ceny zemědělských pozemků. Na základě výzkumu autorky této diplomové práce lze konstatovat, že se vliv chráněné lokality promítá do cen pozemků jen částečně, a to pouze v případě, že se stavební pozemky nacházejí v ochraně zemědělského půdního fondu.

Další publikací na podobné téma byla diplomová práce Ing. Hany Zupalové, která zkoumala vlivy, které se mohou podílet na cenotvorbě pozemků v CHKO Moravský kras. Zde se prokázalo, že největší vliv na cenu pozemků má vzdálenost obce od centra Brna, dostupnost inženýrských sítí na pozemku, stavby a porosty k odstranění, které se nacházejí na pozemku, vybavenost obce a umístění pozemku v obci. Tyto faktory se neprokázaly jako významné při hodnocení cenotvorných

vlivů v lokalitě CHKO Pálava. Porosty k odstranění nebyly předmětem zkoumání této diplomové práce.

Analýza nejlepšího a nejvyššího využití byla provedena na základě informací z územních plánů jednotlivých obcí. Z provedení analýzy vyplývá, že nejlepším a nejvyšším využitím většiny pozemků je vybudování rodinných domů, rekreačních objektů nebo vinných sklepů.

Vzhledem k časové náročnosti a pracnosti vytvoření databáze nebylo pro tuto diplomovou práci posouzeno, zdali se liší cena stavebních pozemků v obcích ležících v CHKO Pálava vůči obcím ležícím mimo CHKO Pálava. Zpracování tohoto navazujícího tématu v budoucnosti by mohlo přinést další zajímavé poznatky.

7 ZÁVĚR

Cílem práce bylo určit, popsat a vyhodnotit faktory, které působí na cenu stavebních pozemků v CHKO Pálava a následně provést analýzu nejlepšího a nejvyššího využití jednotlivých pozemků. Do analýzy bylo zahrnuto celkem 8 obcí, 82 pozemků, na kterých bylo posuzováno celkem 17 faktorů.

Nejprve byla vytvořena databáze vhodných pozemků, dále byly vyšetřeny jednotlivé faktory, a nakonec byly zjištěny cenové údaje z katastru nemovitostí.

Statistické vyhodnocení databáze bylo provedeno za použití vícerozměrné lineární regrese v programu Gretl.

Jako statisticky významné faktory, které ovlivňují cenu pozemků v dané oblasti bylo vyhodnoceno těchto 7 faktorů: výšková regulace, velikost pozemku, zasíťování obce, využití pozemku dle územního plánu, prodávající, ochrana zemědělského půdního fondu a obec, ve které se pozemky nacházejí. Přičemž největší vliv má velikost pozemku.

Následně byla provedena analýza nejlepšího a nejvyššího využití jednotlivých pozemků, která prokázala, že nejlepším a nejvyšším využitím většiny pozemků, je vybudování rodinných domů, rekreačních objektů nebo vinných sklepů.

Diplomová práce naplnila veškeré vytyčené cíle.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK a). Bez data. *Zonace, ochrana přírody*. Online. [cit. 2024-02-15]. Dostupné z: <https://ceskestredohori.nature.cz/zonace-chko>

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK b). Bez data. *Zonace, ochrana přírody*. Online. [cit. 2024-02-15]. Dostupné z: <https://ceskyraj.nature.cz/zonace-chko>

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK c). Bez data. *Zonace, ochrana přírody*. Online. [cit. 2024-02-15]. Dostupné z: <https://palava.nature.cz/web/chko-palava/zonace-chko>

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK d). Bez data. *Evropsky významné lokality, Natura 2000*. Online. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: <https://nature.cz/evropsky-vyznamne-lokality>

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK e). Bez data. *Ptačí oblasti, Natura 2000*). Online. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: <https://nature.cz/ptaci-oblasti>

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK f). Bez data. *Památné stromy*. Online. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: <https://nature.cz/pamatne-stromy>

AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY (AOPK g). Bez data. *Poznejte Pálavu*. Online. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: <https://palava.nature.cz/poznejte-chko>

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

ČESKO. Zákon č. 44/1988 Sb., *Zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)*. In: Sběrka zákonů. 25.03.1992. ISSN 1211-1244

ČESKO. Zákon č. 114/1992 Sb., *zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny*. In: Sběrka zákonů. 25.03.1992. ISSN 1211-1244

ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*. In : Sběrka zákonů. 10.07.1997. ISSN 1211-1244

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: Sběrka zákonů. 23.08.2013. ISSN 1211-1244

ČESKO. Zákon č. 283/2021 Sb., *stavební zákon*. In: Sběrka zákonů. 29.07.2021. ISSN 1211-1244

- ČESKO.** Zákon č. 563/1991 Sb., *zákon o účetnictví*. In: Sbírka zákonů. 31.12.1991. ISSN 1211-1244
- ČESKO.** Zákon č. 289/1995 Sb. *zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)*. In: Sbírka zákonů. 31.12.1991. ISSN 1211-1244
- ČESKO.** Zákon č. 334/1992 Sb., *zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu*. In: Sbírka zákonů. 31.12.1991. ISSN 1211-1244
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ (ČÚZK).** 13.12.2023. Online. [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz). [cit. 2024-03-02]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Ciselniky-ISKN/Ciselniky-k-nemovitosti/Zpusob-ochrany-nemovitosti.aspx?feed=RSS>
- DUŠEK, David.** *Základy oceňování nemovitostí. 2., upr. vyd.* Praha: Oeconomica, 2006. ISBN 80-245-1061-8
- EVROPSKÁ KOMISE.** Bez data. Online. *Natura 2000*. [cit. 2024-02-12]. Dostupné z: https://environment.ec.europa.eu/topics/nature-and-biodiversity/natura-2000_en
- FEEDIT.CZ.** 3.2.2021. Online. *HB Index: Zdražování rezidenčních nemovitostí pandemie nezastavila ani v posledním kvartálu*. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://feedit.cz/2021/02/03/hb-index-zdravani-rezidencnich-nemovitosti-pandemie-nezastavila-ani-v-poslednim-kvartalu/>
- GAS STORAGE CZ.** Bez data. Online. *Dolní Dunajovice*. [cit. 2024-05-10]. Dostupné z: <https://www.czgs.cz/o-nas/nase-zasobniky/dolni-dunajovice>
- KLIKA, P.** *Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 110 s. Školitel: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- KLIKA, P.; KLIKOVÁ, A.** *Market values of land near protected natural sites versus market values of land outside these locations*. In *SGEM Conference Proceedings 2019*. International multidisciplinary geoconference SGEM. první. Sofia, Bulgarie: STEF92 Technology Ltd, 2019. s. 499-506. ISBN: 978-619-7408-86-7. ISSN: 1314-2704
- KUDYZNUDY a.** Bez data. Online. *Chráněná krajinná oblast Pálava*. [cit. 2024-02-18]. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktivity/chranena-krajinna-oblast-palava>
- LESY ČR.** 27.2.2023. Online. *Využívání lesních pozemků k jiným účelům*. [cit. 2024-03-27]. Dostupné z: <https://lesy.cz/casopis-clanek/vyuzivani-lesnich-pozemku-k-jinym-ucelum/>
- MĚSTO MIKULOV.** Bez data. Online. *Městská památková rezervace*. [cit. 2024-02]. Dostupné z: <https://www.mikulov.cz/turista/mestska-pamatkova-rezervace>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (MMR a), Zář 2013. Online. *Vymezení zastavěného území, metodický pokyn*. uur.cz. [cit. 2024-05-04]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/qaukzdlf/04-vymezeni-zastaveneho-uzemi.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (MMR b), 2.1.2023. Online. *Standard vybraných částí územního plánu*. uur.cz. [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/d4gnvv4y/04-standard-up-metodika-2023-01-02.pdf>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (MZP a). Bez data. Online. *Natura 2000*. mzp.cz. [cit. 2024-02-15]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/natura_2000

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (MZP b). Bez data. Online. *Ptačí oblasti*. mzp.cz. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/ptaci_oblasti

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (MZP c). Bez data. Online. *Chráněná ložisková území*. mzp.cz. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/ptaci_oblasti

NÁRODNÍ PARK ŠUMAVA (NP ŠUMAVA). 1.3.2020. Online. *Zonace NP Šumava*. npsumava.cz [cit. 2024-03-07]. Dostupné z: <https://www.npsumava.cz/plati-nova-zonace-narodniho-parku-sumava/>

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV (NPÚ a). Bez data. Online. *Památkově chráněná území*. npu.cz. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chronena-uzemi>

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV (NPÚ b). Bez data. Online. *Památkově chráněná území*. npu.cz. [cit. 2024-02-13]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/pamatkova-pece/pamatkovy-fond/kulturni-pamatky>

OBEC BAVORY. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.bavory.cz/obec-o-obci>

OBEC BULHARY. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.bulhary.cz/obec-bulhary/historie-obce/>

OBEC DOLNÍ VĚSTONICE. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.obecdolnivestonice.cz/uvod/>

OBEC HORNÍ VĚSTONICE. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.hornivestonice.cz/>

OBEC KLENTNICE. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.klentnice.cz/>

OBEC MIKULOV. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.mikulov.cz/>

OBEC MILOVICE. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.obec-milovice.cz/>

OBEC PAVLOV. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.obec-pavlov.cz/obec-1/strucna-charakteristika/>

OBEC PERNÁ. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.obec-perna.cz/obec/historie/>

OBEC SEDLEC. Bez data. Online. [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.sedlecumikulova.cz/>

ORT, Petr. *Analýza realitního trhu. Praktik (Leges).* Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3

PATRIA.CZ a. 22.11.2021. Online. *HB Index: Zdražování nemovitostí dál zrychluje. Meziroční růst cen pozemků překonal hranici 20 procent.* [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/4848755/hb-index-zdravovani-nemovitosti-dal-zrychluje-mezirocni-rust-cen-pozemku-prekonal-hranici-20-procent.html>

PATRIA.CZ b. 22.11.2021. Online. *HB Index: Zdražování nemovitostí dál zrychluje. Meziroční růst cen pozemků překonal hranici 20 procent.* [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/5228464/hb-index-trh-s-nemovitostmi-se-zacina-ochlazovat-rust-cen-se-zpomaluje-neklesa-poptavka-po-pozemcich.html>

PATRIA.CZ c. 16.11.2022. Online. *ČSOB Index bydlení: ceny bytů i rodinných domů v Česku loni klesly* [cit. 2024-05-02]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/5783270/csob-index-bydleni-ceny-bytu-i-rodinnych-domu-v-cesku-loni-klesly.html>

REGION MIKULOVSKO. Bez data. Online. *CHKO Pálava.* [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: https://www.mikulovskoregion.cz/eng/db/pruvodce/priroda/chko_palava.htm

SURIANTO, Mokhamad; DAMAYANTI Sylviana Maya; NIDAR Sulaeman Rahman. *The analysis of factors affecting land value and testing the accuracy of land value zone: case study in Blora, Indonesia.* Researchgate. Leden 2012. Online. [cit. 2024-02-05]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/330893275_The_analysis_of_factors_affecting_land_value_and_testing_the_accuracy_of_land_value_zone_case_study_in_Blora_Indonesia

VINOVNÍCI.CZ, Bez data. Online. *Mikulovsko Krajina vínu zaslíbená.* [cit. 2024-02-12]. Dostupné z: <https://www.vinovnici.cz/clanek/76-mikulovsko-krajina-vinu-zaslibena>

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí.* Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0

ZUKALOVÁ, Hana. *Analýza vlivů na cenu pozemků určených územním plánem pro bydlení v oblasti CHKO Moravský kras.* Brno, 2021. 83 s., 109 s. příl. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127901>. Diplomová práce. Vysoké učení technické

v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí.
Vedoucí práce Ing. Monika Doležalová.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Základní charakteristika obcí [vlastní, ČSÚ]	29
Tabulka 2 Vzdálenost obcí od Brna [mapy.cz].....	39
Tabulka 3 Vzdálenost obcí od Břeclavi [mapy.cz]	39
Tabulka 4 Počet obyvatel v obcích [ČSÚ]	40
Tabulka 5 Posouzení přítomnosti ochrany nemovitostí u pozemků [ČÚZK].....	41
Tabulka 6 Posouzení geometrického tvaru pozemků [vlastní]	41
Tabulka 7 Posouzení výšková regulace dle územního plánu [územní plány obcí].....	42
Tabulka 8 Informace o zasíťování obcí [risy.cz, stránky obcí]	42
Tabulka 9 Posouzení faktoru zasíťování obcí [vlastní]	43
Tabulka 10 Posouzení umístění pozemků v obci [vlastní]	43
Tabulka 11 Posouzení povodňového rizika v obcích [gisonline.cz]	43
Tabulka 12 Posouzení občanské vybavenosti obcí [mapy.cz, RISy, stránky obcí]	44
Tabulka 13 Posouzení občanské vybavenosti v obcích [vlastní]	44
Tabulka 14 Posouzení využití pozemku dle územních plánu obcí [vlastní].....	45
Tabulka 15 Informace o prodávajícím [ČÚZK]	45
Tabulka 16 Přiřazení pořadového čísla jednotlivým obcím [vlastní]	46
Tabulka 17 Vývoj Indexu bydlení (dříve HB index) [vlastní]	46
Tabulka 18 Změna Indexu bydlení v průběhu let [vlastní]	47
Tabulka 19 Posouzení průměrné ceny vzhledem k maximální přípustné výšce objektů [vlastní]..	53
Tabulka 20 Posouzení průměrné ceny vzhledem možnosti připojení na plyn [vlastní]	53
Tabulka 21 Posouzení průměrné ceny vzhledem využití pozemků dle územního plánu [vlastní]..	54
Tabulka 22 Posouzení průměrné ceny za pozemek na základě typu prodávajícího [vlastní].....	54
Tabulka 23 Posouzení průměrné ceny vzhledem k ochraně pozemku zemědělským půdním fondem [vlastní].....	55
Tabulka 24 Posouzení průměrné ceny vzhledem k obci [vlastní].....	55
Tabulka 25 Výčet stavebních pozemků v obci Bavory [vlastní]	56
Tabulka 26 Výčet stavebních pozemků v obci Bulhary [vlastní].....	57
Tabulka 27 Výčet stavebních pozemků v obci Dolní Věstonice [vlastní]	58
Tabulka 28 Výčet stavebních pozemků v obci Horní Věstonice [vlastní]	59
Tabulka 29 Výčet stavebních pozemků v obci Klentnice [vlastní]	61
Tabulka 30 Výčet stavebních pozemků v obci Milovice [vlastní]	62

Tabulka 31 Výčet stavebních pozemků v obci Pavlov [vlastní].....	64
Tabulka 32 Výčet stavebních pozemků v obci Perná [vlastní].....	65

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Vymezení CHKO Pálava z pohledu ČR [Vínovnice]	28
Obrázek 2 Detailní vymezení hranic CHKO Pálava [mapy.cz]	29
Obrázek 3 OLS model č.1 [program Gretl]	50
Obrázek 4 OLS model č. 2 [program Gretl]	50
Obrázek 5 Multikolinearita 2. OLS modelu [program Gretl]	51
Obrázek 6 Test normality reziduí OLS modelu č. 2 [Gretl]	51

SEZNAM ZKRATEK

KN..... Katastr nemovitostí
 ISKN.... Informační systém katastru nemovitostí
 CHKO.. Chráněná krajinná oblast

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Databáze pozemků
 Příloha č. 2: Cenové údaje z katastru nemovitostí