VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VLIV ZAINVESTOVANOSTI POZEMKŮ NA JEJICH OBCHODOVATELNOST

THE INFLUENCE OF THE INVESTMENTS IN LAND FOR THEIR TRADABILITY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE Tomáš Skřivánek
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE Ing. ROMAN STANĚK
SUPERVISOR

BRNO 2017

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Tomáš Skřivánek
Název	Vliv zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost
Vedoucí práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání	30. 11. 2016
Datum odevzdání	26. 5. 2017

V Brně dne 30. 11. 2016

doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností
Související vyhlášky s regionální platností
Mezinárodní oceňovací standardy
Metodiky oceňování majetku na území ČR
Periodikum : Soudní inženýrství, CERM
Informace publikované na internetu

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zatřídění nemovitých věcí
4. Stavební pozemky
5. Zainvestovanost pozemků
6. Druhy cen
7. Metody stanovení ceny obvyklé
8. Analýza trhu s nemovitostmi
9. Případová studie
10. Vyhodnocení
11. Závěr

Cílem bakalářské práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitého majetku, v daném případě stavebních pozemků. Součástí práce bude analýza trhu s nemovitostmi i vyhodnocení možných vlivů na cenu obvyklou, vč. případných rizik plynoucích z platné legislativy i potřeby investorů.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny obvyklé reprezentativního typu nemovitosti ve vybrané lokalitě.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Ing. Roman Staněk
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

TATO BAKALÁŘSKÁ PRÁCE POPISUJE POJMY A ZÁKONY SPOJENÉ SE STAVEBNÍMI POZEMKY A JEJICH OBCHODOVATELNOSTÍ. PRAKTICKÁ ČÁST JE ZAMĚŘENA NA TRH S NEMOVITOSTI, KTERÝ JE PODROBNĚ ANALYZOVÁN. POTÉ JSOU PROVEDENY TŘI SITUAČNÍ ANALÝZY V OKOLÍ MĚSTA PARDUBICE A JSOU NÁSLEDNĚ VYHODNOCENY.

KLÍČOVÁ SLOVA

STAVEBNÍ POZEMEK, OCEŇOVÁNÍ, ÚZEMNÍ PLÁN, OBCHODOVATELNOST

ABSTRACT

THIS BACHELOR THESIS DESCRIBES THE CONCEPTS AND LAWS ASSOCIATED WITH BUILDING PLOTS AND THEIR TRADABILITY. THE PRACTICAL PART IS FOCUSED ON REAL ESTATE MARKET, WHICH IS ANALYZED IN DETAIL. THREE SITUATIONAL ANALYZES ARE THEN CARRIED OUT AROUND THE TOWN OF PARDUBICE AND ARE SUBSEQUENTLY EVALUATED.

KEYWORDS

BUILDING PLOT, VALUCATION, GROUND PLAN, MERCHANTABILITY

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Tomáš Skřivánek *Vliv zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost.* Brno, 2017. 84 s., 12 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 23. 5. 2017

Tomáš Skřivánek
autor práce

Poděkování

Chtěl bych poděkovat panu Ing. Romanu Staňkovi za odborné vedení při zpracování mé bakalářské práce.

Obsah

1 ÚVOD ... 10

2 ZÁKLADNÍ POJMY ... 11

2.1 OBČANSKÝ ZÁKONÍK ... 11
2.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ ... 14
2.3 STAVEBNÍ ZÁKON ... 17
2.3.1 Základní pojmy ... 17
2.3.2 Územní plánování ... 19
2.4 VYHLÁŠKA O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ ... 23
2.5 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU ... 26

3 STAVEBNÍ POZEMEK ... 30

3.1 VLASTNÍ DEFINICE POJMU „STAVEBNÍ POZEMEK“ ... 30
3.2 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU POZEMKU ... 32
3.2.1 Zainvestovanost pozemků ... 33
3.2.2 Ochranná pásma ... 36
3.2.3 Riziko povodeň, záplava ... 37

4 DRUHY CEN ... 39

5 ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI ... 41

5.1 POPIS VÝVOJE SOUČASNÉ EKONOMIKY ... 41
5.2 POPIS SOUČASNÉHO STAVU NA TRHU S NEMOVITOSTMI ... 41
5.3 POPIS SOUČASNÉHO STAVU NA TRHU S POZEMKY ... 44

6 PŘÍPADOVÁ STUDIE ... 46

6.1 PARDUBICKÝ KRAJ ... 46
6.2 LOKALITA STARÝ MATEŘOV ... 48
6.2.1 Popis obce ... 48
6.2.2 Popis developerského projektu ... 50
6.2.3 Charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků ... 50
6.2.4 Cena zainvestovaných stavebních pozemků ... 51
6.2.5 Realizace stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi ... 51
6.2.6 Celkové vyhodnocení developerského projektu v lokalitě ... 52
6.3 LOKALITA CHRUDIM - MARKOVICE ... 53
6.3.1 Popis obce ... 53
6.3.2 Popis developerského projektu ... 55
6.3.3 Charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků ... 57
6.3.4 Cena zainvestovaných stavebních pozemků ... 57
6.3.5 Realizace stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi ... 58
6.3.6 Celkové vyhodnocení developerského projektu v lokalitě ... 58
6.4 LOKALITA STARÉ HRADIŠTĚ ... 59
6.4.1 Popis obce ... 59
6.4.2 Popis developerského projektu ... 61
6.4.3 Charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků ... 63
6.4.4 Cena zainvestovaných stavebních pozemků ... 64
6.4.5 Realizace stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi ... 64
6.4.6 Celkové vyhodnocení developerského projektu v lokalitě ... 64

7 VYHODNOCENÍ ... 65

7.1 POROVNÁNÍ LOKALIT A NOVÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ ... 66
7.2 VYHODNOCENÍ PRODEJNOSTI POZEMKŮ DLE LOKALIT ... 67
7.3 POROVNÁNÍ CEN POZEMKŮ V JEDNOTLIVÝCH LOKALITÁCH ... 67
7.4 VYHODNOCENÍ VLIVU ZAINVESTOVÁNÍ POZEMKŮ NA JEJICH CENU ... 69
7.5 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH SKUTEČNOSTÍ ... 71

8 ZÁVĚR ... 74

9 CITOVANÁ LITERATURA 77
10 SEZNAM POUŽÍVANÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ 80
11 SEZNAM GRAFŮ 81
12 SEZNAM OBRÁZKŮ 82
13 SEZNAM TABULEK 83
14 SEZNAM PŘÍLOH 84

1 Úvod

Cílem mé bakalářské práce je posouzení vlivu zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost.

Z hlediska věcného se tedy ve své bakalářské práci zabývám problematikou související s nemovitým majetkem, a to konkrétně s pozemky, které jsou určeny platnou územně plánovací dokumentací k zastavění, jsou již zainvestovány, nebo jsou aktuálně zainvestovávány z hlediska inženýrských sítí a lze je tudíž z pohledu trhu s nemovitostmi považovat za pozemky stavební. Dále se zabývám cenotvornými aspekty těchto stavebních pozemků, které mají vliv na jejich zobchodovatelnost na trhu s nemovitostmi a tím i na jejich obvyklou cenu.

Vzhledem ke skutečnosti, že na trhu s nemovitostmi jsou z hlediska stavebních pozemků nejvíce obchodovány pozemky určené k zastavění stavbami rodinných domů, věnuji se proto v mé práci tomuto druhu pozemků.

Má bakalářská práce je obsahově rozdělena na dvě na sebe navazující části – část teoretickou a část praktickou. Na konci práce je provedeno vyhodnocení.

První teoretická část je zaměřena na představení základních pojmů a definic, které s danou problematikou souvisejí. Je zde popsáno, jak jsou dle platné legislativy definovány základní pojmy, zabývám se vybranými částmi občanského zákoníku, katastrálního zákona, stavebního zákona, vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území a zákona o oceňování majetku. Dále se v teoretické části zabývám problematikou pojmu stavební pozemek a vlivy působícími na cenu pozemku. V teoretické části se také zabývám jednotlivými druhy cen, zabývám se rozdílností mezi pojmem cena a hodnota a uvádím nejčastěji užívané druhy cen a hodnot.

V druhé praktické části mé práce je uveden popis vývoje současné ekonomiky v České republice, popsán a analyzován je současný stav na trhu s nemovitostmi a posouzen stav na trhu s pozemky. Následně jsou vypracovány na 3 vybrané lokality případové studie (jedná se o lokality, ve kterých byly v nedávné době zainvestovány, či se v současné době zainvestovávají a na trhu s nemovitostmi již byly v nedávné době prodány, či se aktuálně obchodují pozemky určené k zastavění stavbami rodinného bydlení). V každé případové studii je proveden popis dotčené obce, popis konkrétního developerského projektu, vypracována charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků, konstatovány ceny zainvestovaných stavebních pozemků, posouzena realizace zainvestovaných stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi a provedeno celkové vyhodnocení posuzovaného developerského projektu.

Na konci mé bakalářské práce je provedeno celkové společné porovnání skutečností zjištěných v jednotlivých případových studiích, porovnány jsou mezi sebou jednotlivé lokality, zainvestovávané pozemky v nich se nacházející, vyhodnocena je celková prodejnost pozemků v jednotlivých lokalitách na trhu s nemovitostmi a porovnány jsou mezi sebou ceny stavebních pozemkům v jednotlivých lokalitách.

Výsledkem této bakalářské práce je tedy zejména specifikace a posouzení vlivů působících na obchodovatelnost stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi, se zaměřením na vliv zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost.

2 Základní pojmy

V této kapitole jsou vymezeny základní pojmy a definice z problematiky, do které bakalářská práce zasahuje a s nimi související témata. Jedná se o definice základních pojmů jako věc, věci nemovité a movité, které jsou uvedeny v občanském zákoníku. Dále se jedná o definice některých vybraných pojmů uvedených v katastrálním zákoně, jako například katastr nemovitostí, pozemek, parcela atd. Z hlediska stavebního zákona je věnována pozornost vybraným pojmům jako například stavební pozemek, zastavěné území, nezastavěné území, zastavitelná plocha, veřejná infrastruktura a dále problematice související s územním plánováním. Doplněn je tento soubor informací o pojmy z vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. V kapitole základní pojmy se také věnuji vybraným pojmům ze zákona o oceňování majetku.

2.1 Občanský zákoník

V zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 460/2016 Sb. (dále jen „občanský zákoník“), je definován pojem „věc“ takto :

§ 489

Věc v právním smyslu (dále jen věc) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

Dále je v občanském zákoníku provedeno rozdělení věcí, a to mimo jiné na věci nemovité a movité :

§ 498

Nemovité a movité věci

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

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. (1)

Občanský zákoník také stanoví, co je součástí a příslušenstvím věcí, a to v § 505 až 513. Z této části občanského zákoníku cituji paragrafy a odstavce, které se dotýkají problematiky, kterou v této mé bakalářské práci řeším :

Součást věci a příslušenství věcí

§ 505

Nemovité a movité věci

Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

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

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 509

Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Příslušenství věci

§ 510

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Nemovité a movité věci

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§ 511

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§ 512

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. (1)

Nemovitou věcí je dle občanského zákoníku také „právo stavby“. Toto právo, jako právo věcné, zatěžuje v případě jeho zřízení pozemek jiného cizího vlastníka (jedná se tedy o případy, kdy stavba není součástí pozemku a vlastník pozemku a vlastník stavby v důsledku práva stavby jsou tedy odlišní). Využíváno je toto právo v případech, kdy se například vlastník pozemku dlouhodobě nechystá na svém pozemku stavět a tak jej za úplatu přenechá jinému právnímu subjektu, aniž by jej prodal. V občanském zákoníku je právo stavby uvedeno v § 1240 až 1256. Z této části občanského zákoníku cituji tyto paragrafy a odstavce :

Právo stavby

Obecná ustanovení

§ 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo příčící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. (1)

Vznik a zánik práva stavby

§ 1243

(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci. (1)

Právní poměry z práva stavby

§ 1250

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

§ 1251

(1) Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.

(2) Není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.

(3) Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě. (1)

2.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je zřízen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí („katastrální zákon“), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 86/2015 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 318/2015 Sb., č. 106/2016 Sb. a č. 298/2016 Sb. (dále jen „katastrální zákon“). V tomto zákoně je mimo jiné uvedeno :

§ 1

Katastr nemovitostí

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

(2) Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Katastrální zákon dále definuje pojem „pozemek“ a pojem „parcela“, jimiž se dle § 2, písmen a), b) rozumí :

a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

Jednotkou parcely je metr čtverečný, který se zaokrouhluje na celé číslo. Parcely je možné dělit a slučovat. (2)

Katastrální zákon dále definuje pojem „stavební parcela“ a pojem „pozemková parcela“, jimiž se dle § 2, písmen c), d) rozumí :

c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

Pojem „výměra parcely“ je uveden v katastrálním zákoně v § 2, písmeni g) :

g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,

Dále se katastrálním zákonu v § 3 „Předmět evidence“ mimo jiné uvádí :

§ 3

Předmět evidence

(1) V katastru se evidují

a) pozemky v podobě parcel,

b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,

c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,

d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,

e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

f) právo stavby,

g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

(2) *Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.*

(3) *K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.*

(4) *Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.*

Charakteristika jednotlivých druhů je uvedena ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb., a to v její příloze takto :

Kód	***Název***	***Zkráceně***	***Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru***
2	*orná půda*		*Pozemek obdělávaný za účelem produkce plodin nebo pozemek, který je k dispozici pro rostlinnou výrobu, ale je ponechán ladem, případně pozemek, který je dočasně zatravněn v rámci systému střídání plodin.*
3	*chmelnice*		*Pozemek, na kterém se pěstuje chmel a který je opatřen opěrným zařízením pro jeho pěstování, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.*
4	*vinice*		*Pozemek rovnoměrně a souvisle osázený keři vinné révy opatřený opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.*

5	*zahrada*		*Pozemek,* *a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu,* *b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,* *c) funkčně spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasné zahrady, na kterém převládá travnatá plocha, zpravidla doplněná trvalými porosty většinou okrasného charakteru, ke kterým lze přiřadit i dřeviny charakteristické pro ovocné a lesní porosty.*
6	*ovocný sad*	*ovoc. sad*	*Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek.*
7	*trvalý travní porost*	*travní p.*	*Pozemek využívaný k pěstování trav nebo jiných bylinných pícnin, který nebyl zahrnut do systému střídání plodin a na kterém se mohou vyskytovat rozptýlené stromy a keře, případně jejich skupiny, pokud trávy a jiné bylinné pícniny i nadále převažují.*
10	*lesní pozemek*	*lesní poz.*	*Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].*
11	*vodní plocha*	*vodní pl.*	*Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.*
13	*zastavěná plocha a nádvoří*	*zast. pl.*	*Pozemek, na němž je* *a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,* *b) společný dvůr* *c) zbořeniště,* *d) vodní dílo.*
14	*ostatní plocha*	*ostat. pl.*	*Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.*

Tabulka 1 Druh pozemků (2)

2.3 Stavební zákon

Problematika územního plánování a stavebního řádu je v České republice řešena zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 91/2016 Sb., č. 298/2016 Sb. a č. 264/2016 Sb., (dále jen „stavební zákon“). V tomto zákoně je v úvodních ustanoveních uvedeno :

§ 1

Předmět úpravy

(1) *Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.*

(2) *Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívaní a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.*

(3) *Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.* (3)

2.3.1 Základní pojmy

Ze základních pojmů uvedených ve stavebním zákoně se k problematice mé bakalářské práce vztahují zejména tyto základní pojmy, uvedené v § 2, odstavci (1) stavebního zákona :

(1) *V tomto zákoně se rozumí*

a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn,

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

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

e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to 1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,

f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,

h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,

i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;

3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,

n) územně plánovací dokumentací

1. zásady územního rozvoje;

2. územní plán;

3. regulační plán. (3)

2.3.2 Územní plánování

Rozvoj určitého území je řízen místními vlivy, mezi které patří územní plánování, které je definováno stavebním zákonem. V tomto zákoně jsou definovány cíle a úkoly územního plánování, obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování a nástroje územního plánování.

Územní plánování vychází ze zásad trvale udržitelného rozvoje a snaží se směřovat a definovat území do funkčních uspořádaných celků, které vytvářejí komplexní územní celky. Jedná se o základní plánovací nástroj, který je prováděn v několika úrovních státní správy. Nižší úrovně jsou v kompetenci obecních či krajských úřadů, případně Ministerstva obrany ČR na území vojenských újezdů, na nejvyšších úrovních to je Ministerstvo pro místní rozvoj, které je ústřední orgán pro uzemní plánování v České republice.

Cíle a úkoly územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování jsou ve stavebním zákonu, v části třetí, definovány takto :

§ 18

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. (3)

Nástroje územního plánování

Mezi nástroje používané k dosažení cílů územního plánování patří dle stavebního zákona :

Územně plánovací podklady

Politika územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace

Územní rozhodnutí

Územně plánovací podklady

Z této části stavebního zákona vybírám tyto paragrafy a jejich odstavce, jejichž znění má vliv na problematiku řešenou v mé bakalářské práci :

§ 25

„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“ (3)

§ 26

Územně analytické podklady

(1) „Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území")“ (3)

§ 30

Územní studie

(1) „Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“ (3)

Politika územního rozvoje

§ 31

Účel politiky územního rozvoje

(1) „Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.“ (3)

(2) „*Politika územního rozvoje s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území republikového významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.“* (3)

Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je ve stavebním zákonu řešena ve třech oddílech s názvy :

- zásady územního rozvoje,
- územní plán
- regulační plán

§ 36

Obsah a účel zásad územního rozvoje

„(1) Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v politice územního rozvoje, mohou být součástí zásad územního rozvoje, pokud to ministerstvo ve stanovisku podle § 37 odst. 8 z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (dále jen“územní rezerva"). V územní rezervě jsou zakázány změny v území [§ 2 odst. 1 písm. a)], které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace zásad územního

rozvoje. Současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovené využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšou a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje.“ (3)

Územní plán

§ 43

Obsah a účel zásad územního plánu

(1) „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí“ (3)

Regulační plán

§ 61

Obsah a účel regulačního plánu

(1) „Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. (3)

(2) Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.“ (3)

Územní rozhodnutí

§ 76

(1) „Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.“ (3)

§ 77

Druhy územního rozhodnutí

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o

a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),
b) změně využití území,
c) změně vlivu užívání stavby na území,
d) dělení nebo scelování pozemků,
e) ochranném pásmu (3)

§ 79

Rozhodnutí o umístění stavby

(1) „Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umisťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“ (3)

§ 80

Rozhodnutí o změně využití území

(1) „*Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití.“* (3)

§ 82

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

(1) „Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.“ (3)

2.4 Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

Obecné požadavky na využívání území stanoví Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 269/2009 Sb., č. 22/2010 Sb. č. 20/2011 Sb. a č. 431/2012 Sb. (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“). V dále uvedených ustanoveních této vyhlášky je uvedeno :

§ 1

Úvodní ustanovení

(1) „Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.“ (4)

§ 3

(1) K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2.

(2) Plochy se vymezují podle

a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot,

b) významu; podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv (§ 36 odst. 1 stavebního zákona), plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území [§ 43 odst. 1, § 19 odst. 1 písm. l) stavebního zákona]. Pro tyto plochy se zpravidla určuje i způsob jejich využití. (4)

(3) Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

(4) Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19.

(5) Obecným požadavkem na vymezování ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství[1)] v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné. (4)

Plochy s rozdílným způsobem využití se člení na:

- Plochy bydlení
- Plochy rekreace
- Plochy občanského vybavení
- Plochy veřejného prostranství
- Plochy smíšené obytné
- Plochy dopravní infrastruktury
- Plochy technické infrastruktury
- Plochy výroby a skladování
- Plochy smíšené výrobní
- Plochy vodní a hospodářské
- Plochy zemědělské
- Plochy lesní

- Plochy přírodní
- Plochy smíšené nezastavěného území
- Plochy těžby nerostů
- Plochy specifické (4)

Při zpracování této bakalářské práce se dále zabývám z výše uvedených ploch plochami pro bydlení. Plochy pro bydlení jsou definovány v § 4 vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu, a to takto :

§ 4

Plochy bydlení

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy[2)] obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m^2. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.“ (4)

V části vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, která je zaměřena na požadavky na vymezování pozemků a umísťování staveb na nich, je ve vybraných ustanoveních vyhlášky uvedeno :

§ 20

(1) V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

(2) V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezování jiných pozemků a umisťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci[12)].

(4) Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(5) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů[13)], které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

(6) Při vymezování stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavce 5 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání územního rozhodnutí i s využitím dalších pozemků.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace[3)] široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. (4)

2.5 Zákon o oceňování majetku

Zákonem, který upravuje mimo jiné i způsoby oceňování nemovitých věcí, tj. i pozemků, je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb. (dále jen „zákon o oceňování majetku).

V základních ustanoveních tohoto zákona se uvádí :

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu. (5)

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen. (5)

V navazujících ustanoveních zákona o oceňování majetku je uvedeno mimo jiné členění pozemků a je stanoven i způsob oceňování stavebního pozemku :

§ 9

Členění pozemků

(1) *Pro účely oceňování se pozemky člení na*

a) *stavební pozemky,*

b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*

d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*

e) *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

(2) *Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na*

a) *nezastavěné pozemky,*

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

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

3. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem*

jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) *zastavěné pozemky,*

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

2. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

(3) *Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.*

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

(5) *Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.* (5)

§ 10

Oceňování stavebního pozemku

(1) *Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.*

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

(3) *Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další*

vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu stanoví vyhláška.

(4) *Jestliže nelze cenu stavebního pozemku určit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.*

(5) *Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.*

(6) *Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, určí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.*

(7) *Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.*

(8) *K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.*

(9) *K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.* (5)

3 Stavební pozemek

3.1 Vlastní definice pojmu „stavební pozemek“

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že pojem „stavební pozemek“ je specifikován jednak ve stavebním zákoně a jednak v zákoně o oceňování majetku.

Občanský zákoník pracuje pouze s pojmem „pozemek“ (v § 498 je pozemek definován jako jedna z nemovitých věcí) a katastrální zákon s pojmem „stavební parcela“ (dle § 2, písmene c) se stavební parcelou rozumí „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří“).*

Ve stavebním zákoně je v § 2, odstavci (1), písmeni b) uvedeno, že se rozumí „*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem“.*

V zákoně o oceňování majetku je v § 9, odstavci (2) uvedeno (pro přehlednost a obsáhlost ustanovení opět cituji znění zákona) :

(2) *Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na*

a) *nezastavěné pozemky,*

1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
2. *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní*

smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

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

4. *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) *zastavěné pozemky,*

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

2. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

Z uvedených skutečností je zřejmé, že pojem „stavební pozemek“ tak, jak je specifikovaný ve stavebním zákoně, se liší od pojmu „stavební parcela“, který je uveden v katastrálním zákoně a obě tato znění se liší od pojmu „stavební pozemek“ tak, jak je uveden v zákoně o oceňování majetku. Nejedná se však o stav v české legislativě nijak neobvyklý, je obecně známo, že obdobným způsobem se liší obecně užívané pojmy v řadě zákonů a vyhlášek, i když jsou většinou společnosti chápány jako pojmy prakticky totožné.

Zároveň je však také zřejmé, že obě výše uvedené definice pojmu „stavební pozemek“ (dle stavebního zákona a zákona o oceňování majetku) se liší od výkladu pojmu „stavební pozemek“ tak, jak je prezentován v nabídkách developerů a realitních kanceláří působících na trhu s nemovitostmi a tudíž i následně chápán širokou laickou veřejností.

Neboť je v mé bakalářské práci pojem „stavební pozemek“ stěžejní, specifikuji v této bakalářské práci vlastní pojem *„stavební pozemek“* tak, jak je dle mých zjištění prezentován developery a realitními kancelářemi pohybujícími se na trhu s nemovitostmi a tudíž i chápán širokou veřejností.

V této bakalářské práci tedy **za stavební pozemek považuji část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí, geometricky a polohově určeného, zobrazeného v katastrální mapě a označeného parcelním číslem, vedeného v evidenci katastru nemovitostí (s tím, že nepřihlížím ke způsobu jeho evidence v katastru nemovitostí co do druhu pozemku) a který je dále dle platné územně plánovací dokumentace obce, či dle pravomocného územního rozhodnutí, určen k zastavění objektem rodinného bydlení a který je zároveň zainvestován z hlediska dopravní infrastruktury a z hlediska technické infrastruktury.**

Z uvedené formulace vyplývá, že pojem „stavební pozemek“ tak, jak je mnou na základě mých poznatků (vycházejících z provedeného průzkumu trhu s nemovitostmi) formulován, není „stavebním pozemkem“ tak, jak jej chápe stavební zákon či zákon o oceňování majetku. S tímto vědomím v navazujících částech mé bakalářské práce u pojmu „stavební pozemek“ pracuji.

Způsoby ocenění stavebního pozemku

Dle zákona o oceňování majetku se oceňují majetek i služby, tj. i věci nemovité jako pozemek, cenou obvyklou. Dle definice uvedené v zákoně se obvyklou cenou : „*rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (viz znění § 2, odstavce (1) zákona o oceňování majetku).*

V zákoně o oceňování majetku je dále uvedeno, že stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Skutečností však je, že v naprosté většině obcí a měst není platná cenová mapa k dispozici, na území Pardubického kraje není platná cenová mapa již řadu let v žádném městě či obci (například pro Statutární město Pardubice byla poslední platná cenová mapa stavebních pozemků účinná do 30. 6. 1995). (6)

Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se dle zákona o oceňování majetku takovýto pozemek násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu.

Ocenění pozemku v lokalitách, kterými se zabývám v případové studii, je tedy možné provést jejich porovnáním s jinými obdobnými pozemky skutečně zobchodovanými, či aktuálně nabízenými, na trhu s nemovitostmi v dané, či srovnatelné lokalitě. Při tomto porovnání je však nutno důsledně věnovat pozornost veškerým vlivům působícím na cenu pozemku.

3.2 Vlivy působící na cenu pozemku

Z uvedeného způsobu ocenění stavebních pozemků vyplývá, že na cenu pozemků působí různé cenotvorné faktory, které mají jak kladný, tak i záporný vliv na výši ceny. Při stanovování ceny stavebního pozemku jsou tyto vlivy nejčastěji vyjádřeny koeficienty, kterými se porovnatelné ceny násobí a dle výše tohoto koeficientu se tak zvyšuje nebo snižuje cena oceňovaného pozemku.

Zpravidla se při oceňování pozemků používá porovnání jednotkových cen, a to metodou přímého porovnání. Tento způsob ocenění pozemků byl zpracován a popsán například Vysokým učením technickým v Brně, Ústavem soudního inženýrství, a to v „Metodice

oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení“, sestavil : Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., vydání 2007. (7)

V této metodice použité koeficienty vyjadřují u pozemků předpokládaný cenový vztah mezi srovnávaným a oceňovaným pozemkem. Doporučují se různé koeficienty na konkrétní případy, existují však doporučené hodnoty, které jsou dle potřeb konkrétních subjektů vydávány vyhláškami, obecně uznávanými metodikami či určitými interními předpisy. (7)

Č	**Koeficient**	**Zahrnuje vliv**	**Rozpětí zpravidla**	
			min.	**max.**
1	Redukce pramene ceny	– situace na trhu s nemovitostmi – typu vlastnictví – věrohodnosti zdroje	0,7	1,1
	= cena po redukci			
2	Velikost pozemku	– skutečnosti, že u pozemku s nižší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena než u většího	0,8	1,2
3	Poloha pozemku	– poloha konkrétního pozemku	0,8	1,9
4	Dopravní dostupnost	– přístup k pozemku – možnosti parkování v blízkém okolí	0,8	1,3
5	Možnost zastavení pozemku	– možnost ev. vyššího využití pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací	1,0	1,5
6	Intenzita využití pozemku	– stupeň plošného zastavění pozemku – počtu podlaží na objektu	0,5	1,5
7	Vybavenost pozemku	– inženýrských sítí přivedených na pozemek resp. k pozemku s možností napojení	0,4	2,0
8	Úvaha zpracovatele ocenění	– věcných práv k nemovitostem – vztahu nemovitosti ke katastru – zajištění přístupu – další subjektivní posouzení	0,5	1,5

Tabulka 2 Koeficienty porovnávací metody (7)

3.2.1 Zainvestovanost pozemků

Z uvedené metodiky a nastaveného rozpětí koeficientů (min. – max.) u jednotlivých znaků je zřejmé, že odbornou veřejností jsou znaky „dopravní dostupnost“ a zejména „vybavenost pozemků“ (tedy znaky související s celkovou zainvestovanosti pozemků) jedněmi ze základních cenotvorných aspektů (u znaku „vybavenost pozemků“ se

koeficient může pohybovat dokonce v intervalu od minimálně 0,4 až po maximálně 2,0).

Celková zainvestovanost stavebního pozemku má tedy zásadní vliv na výši jeho ceny. Toto je dáno zejména nároky, potřebami a předpokládanými užitnými vlastnostmi budoucích staveb, které mají být na těchto stavebních pozemcích postaveny. Je zřejmé, že například případná absence základní inženýrské sítě může budoucímu stavebníkovi nejen zvyšovat náklady na stavbu či provoz stavby, ale může i výrazně snižovat její užitné vlastnosti, či komfort jejího užívání.

Pro účel mé bakalářské práce je proto třeba definovat, jaké jsou parametry standardní zaivestovanosti stavebního pozemku. V této práci se budu zabývat pozemky plně zainventovanými, jak již bylo avizováno určenými platnou územně plánovací dokumentací příslušných obcí k zastavění stavbami rodinných domů.

Jak jsem již uvedl v kapitole 3.1 této mé práce, za stavební pozemek považuji takový pozemek, který je zainvestován z hlediska dopravní infrastruktury a z hlediska technické infrastruktury.

V základních pojmech uvedených ve stavebním zákoně (viz § 2, odstavec (1) stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že ve stavebním zákoně se rozumí :

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. *dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
2. *technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;*

Za plně zainvestovaný stavební pozemek tedy považuji takový pozemek, který je přístupný z veřejně užívané pozemní komunikace se zpevněným živičným, dlážděným či jiným kvalitativně srovnatelným povrchem a který je napojen na základní inženýrské sítě.

S tímto související stavby, jejichž provedení podmiňuje splnění podmínky zainvestovanosti stavebních pozemků, jsou většinou realizované najednou pro celé zainvestovávané soubory pozemků a jejich přípravu a realizaci má na starosti pověřený investor (developer), který musí nejen vyřešit všechny s tímto spojené legislativní záležitosti, ale tyto stavby na svůj náklad i zrealizovat.

Přístupnost z veřejně užívané pozemní komunikace

U stavebního pozemku je základním parametrem jeho zainvestovanosti jeho napojení na silniční síť, tj. většinou propojení samotného stavebního pozemku s již stávající dopravní infrastrukturou pomocí převážně nově vybudovaných komunikací.

Parametry těchto přístupových komunikací jsou většinou definovány v územních plánech samotných obcí, z čehož jsou následně dány i podmínky pro samotnou realizaci těchto staveb. V územních plánech obcí většinou bývají stanoveny i požadavky na šířky těchto komunikací, použité materiály, počty parkovacích míst, požadavky na chodníky a další prvky utvářející ráz dané lokality.

Z pohledu budoucího kupujícího každého stavebního pozemku je důležité, aby nově vybudované pozemní komunikace byly veřejné přístupné a nevztahovaly se na ně z hlediska právního, ani z hlediska fyzického, žádná omezení.

Pokud se totiž například tyto stavby nenacházejí na pozemcích ve vlastnictví příslušné obce, musí být pro vlastníky nově vybudovaných stavebních pozemků, které jsou přes takovéto cizí pozemky přístupné, zřízena věcná břemena, tj. služebnosti, které jsou definovány v občanském zákoníku. Tímto se rozumí, že věc (v tomto případě cizí pozemek) *„může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet“* – viz § 1257 a následující občanského zákoníku. (1)

Většinou se takto vymezuje jako věcné břemeno právo chůze a jízdy pro vlastníky nově vybudovaných stavebních pozemků přes pozemky jiných cizích vlastníků (a to i v případě, že se jedná o pozemky ve vlastnictví developerské firmy, která danou lokalitu zainvestovává a z nějakých důvodů dosud nepředala nově vybudované pozemní komunikace, chodníky atd. vč. pozemků, na kterých jsou tyto stavby zřízeny, do vlastnictví obce).

Napojení na základní inženýrské sítě

Stavby technické infrastruktury většinou napojují nově zainvestovávané lokality v zastavitelném území měst, či obcí, na stávající technickou infrastrukturu v jejich již zastavěném území.

Za stavební pozemek zainvestovaný z hlediska základní technické infrastruktury je obecně v dnešní době považován takový pozemek, který je napojen na rozvod elektro, vodovodní řad, kanalizaci, rozvod zemního plynu. Význam napojení pozemku na jednotnou telekomunikační síť v poslední době klesá, a to zejména vzhledem ke skutečnosti, že většina telekomunikačních a jiných služeb bývá poskytována bezdrátovým přenosem dat.

Napojitelnost nově zainvestovávaných pozemků na inženýrské sítě bývá závislá jednak na celkové vybavenosti obce, jednak na kapacitě stávajících sítí. Dnes už většina obcí mívá dostupné všechny druhy sítí, pokud nejsou základní sítě úplné, jedná se většinou o absenci kanalizace či rozvodů zemního plynu.

Parametry a dimenze stávajících inženýrských sítí v obci může a nemusí být u staveb objektů rodinného bydlení větším problémem, stavby pro rodinné bydlení většinou nemají výrazné zvláštní nároky a požadavky na jejich napojení bývají obvykle uspokojeny. Případné zainvestování nových větších lokalit tak může být problémem zejména v menších obcích

Zainvestovávání nových pozemků se však může prodražit i kvůli místním vlivům, kdy například v důsledku konfigurace terénu může docházet k potřebě vybudování například přečerpávacích stanic, či požadavkům na zvláštní materiály atd. Je zřejmé, že tyto

faktory pak samozřejmě mají vliv na samotnou výslednou cenu následně rozprodávaných stavebních pozemků a tudíž i jejich zobchodovatelnost na trhu s nemovitostmi.

Nenapojenost pozemků na všechny výše uvedené základní inženýrské sítě pak má z pohledu developera negativní vliv nejen na celkovou maximálně dosažitelnou cenu stavebních pozemků, ale i na jejich prodejnost. U takto zainvestovaných, tj. méně vybavených a tudíž i obvykle lacinějších pozemků, jsou však z pohledu kupujícího obvykle vyšší budoucí náklady jak na realizaci vlastní stavby rodinného domu (kdy je například nutno zřizovat objekty určené například k likvidaci splaškových vod, hloubit studny, řešit vytápění při zachování předpokládaného standardu například využitím tepelných čerpadel atd.), tak poté i většinou z hlediska provozu těchto staveb.

3.2.2 Ochranná pásma

Dalším omezujícím faktorem z hlediska možného využití stavebních pozemků může být i situování těchto pozemků, nebo jejich částí, v ochranném pásmu. Ochranné pásmo je definované jako vymezené území, v němž je zakázána jiná činnost než ta, pro kterou bylo toto území vymezeno.

Různé druhy ochranných pásem mají obvykle silně negativní vliv na možné využití stavebního pozemku a tím i přímo ovlivňují jeho prodejnost a tudíž i cenu dosažitelnou na trhu s nemovitostmi.

Skutečností však také je, že ochranná pásma jsou zřizována právě za účelem, aby nebyla v těchto pásmech realizována nová výstavba. U nově zainvestovávaných lokalit tedy nebývá tento faktor častý, většinou se části stavebních pozemků nacházejí v ochranných pásmech podél dopravních cest atd.

Obecně na cenu pozemků působí zejména tyto druhy ochranných pásem :

Ochranná pásma podél dopravních cest

Ochranná pásma podél dopravních cest jsou stanovena v jednotlivých zákonech vydaných většinou Ministerstvem dopravy. Tato ochranná pásma se dále člení na ochranné pásmo silnic, železnic, lanovek a leteckých koridorů. Je stanoveno, jaké objekty a v jaké vzdálenosti jsou možné u příslušných pásem budovat. Jsou zde možné vyjímky, které pak posuzují k tomu příslušné úřady, například: drážní správní úřad, stavební úřad nebo Státní letecká inspekce.

Ochranná pásma podél tras inženýrských sítí

V tomto ochranném pásmu jsou druhy ochrany závislé na příslušném druhu inženýrské sítě, které se vykytuje v dané lokalitě. Podle toho je definováno určitým zákonem, například Energetickým zákonem (zákon č. 458/2000 Sb.) nebo Zákon o vodovodech a kanalizacích (Zákon č. 275/2013 Sb.).

Základní ochranná pásma podél tras inženýrských sítí se dělí na pásma:

- u podzemních vedení,
- elektrické stanice,
- u plynovodů a plynárenských zařízení,
- pro zařízení a výrobu tepla,

- podzemních potrubí pro ropu a pohonné hmoty,
- pro vedení vodovodů a kanalizací,
- podél tras telekomunikačních sítí.

Ochranná pásma ve vodním hospodářství

Ochranné pásma k ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti vodních zdrojů stanovují rozhodnutím vodohospodářské orgány státní správy. Zmocňuje je k tomu Zákon o vodách (zákon č. 254/2001 Sb.). Podle vyhlášky Ministerstva zdravotnictví se také zřizují v okolí zdrojů pitné vody pro hromadné zásobování obyvatelstva takzvaná pásma hygienické ochrany, které mají tři stupně a jsou podle jejich důležitosti chráněna.

Ochranná pásma při ochraně přírody a krajiny

Zde jsou pásma definována Zákonem o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.), který vymezuje zvláště chráněná území. Mezi ně jsou zařazeny přírodovědecky nebo esteticky velmi významná nebo jedinečná území. V těchto území je zakázáno povolovat a umisťovat nové stavby buď úplně, anebo některé typy staveb podle druhu zvláště chráněného území a jeho zóny.

Základní dělení pásma:

- národní parky,
- chráněné krajinné oblasti,
- národní přírodní rezervace,
- přírodní rezervace,
- národní přírodní památky,
- přírodní památky.

Ochranná pásma v oblasti památkové péče

Tyto pásma jsou definována Zákonem o státní památkové péči (zákon č. 20/1987 Sb.), který umožňuje památkovým orgánům vymezit ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny. Každé takovéto vymezení ochranného pásma obsahuje dle charakteru památky určení předmětu ochrany, důvod vymezení, popis hranice ochranného pásma a stanovení podmínek pro činnost v ochranném pásmu.

3.2.3 Riziko povodeň, záplava

Dalším omezujícím faktorem z hlediska možného využití stavebních pozemků může být také situování těchto pozemků v záplavovém území. Rovněž u tohoto rizikového faktoru však platí, že v záplavových územích s vyšším nebezpečím rizika povodeň, záplava, nebývá nová výstavba z hlediska územně plánovací dokumentace plánována, a tudíž nebývá ani povolována.

U nově zainvestovávaných lokalit tedy nebývá toto riziko velké. Pokud se však stavební pozemky v povodňové oblasti nacházejí, má toto riziko rovněž vliv na zobchodovatelnost stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi a tím i na jejich cenu. S umístěním stavebních pozemků i v oblasti s nižším nebezpečím rizika povodeň, záplava, ale také souvisejí zvýšené náklady z hlediska pojištění nemovitosti, nehledě na

skutečnost, že umístění nemovitosti v povodňové zóně je omezujícím faktorem i z hlediska vhodnosti zástavy při žádosti o poskytnutí bankovního úvěru u většiny komerčních bank. Při vyšší míře rizika povodeň, záplava, mohou být tyto nemovitosti nepojistitelné a banky pak považují tyto nemovitosti za nevhodné z hlediska zástavy a neposkytnou tudíž na tyto druhy nemovitostí úvěr na výstavbu, nástavbu, přístavbu, větší rekonstrukci, koupi atd.

Celkem jsou definovány 4 povodňové zóny podle nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Zóna 2 – Zóna s nízkým nebezpečím výskytu záplav (odpovídá zejména území tzv. maximálního rozlivu)

Zóna 3 – Zóna se středním nebezpečím výskytu záplav (odpovídá zejména tzv. 50 leté vody)

Zóna 4 – Zóna s vysokým nebezpečím vzniku záplav (odpovídá zejména území tzv. 20 leté vody)

Pokud se nemovitost nachází v 1. rizikové zóně, nehrozí zde riziko povodně a nemovitost je pojistitelná bez problémů. Zóny v 2 a 3 zóně jsou už ohroženou možnou povodní a sazba pojištění může být navýšena o rizikový příplatek. Ten může být různě vysoký a liší se dle jednotlivých pojišťoven. V 4. zóně se nemovitosti stávají zpravidla nepojistitelnými proti nebezpečí rizika povodeň, záplava a nejde je použít jako bankovní záruku při vyřizování úvěru. (8)

4 Druhy cen

V § 1 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších novel, (dále jen „zákon o cenách“), je v odstavcích (2) a (3) uvedeno :

(2) Cena je peněžní částka

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

b) *určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*

(3) Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Aby bylo možné cenu mezi kupujícím a prodávajícím sjednat, je nutno majetek, který má být na trhu zobchodován, nejdříve ocenit.

Dle zákona o oceňování majetku se oceňují majetek i služby cenou obvyklou. Její přesná definice je uvedena v zákoně o oceňování majetku, v § 2, odstavci (1). V této mé bakalářské práci definici obvyklé ceny cituji v kapitole „3.2 Způsoby ocenění stavebního pozemku“. V této definici je mimo jiné uvedeno, že : „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku …“* a dále že : *„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním“.*

Z tohoto vyplývá, že při ocenění majetku se pracuje nejen s pojmem cena, ale také s pojmem hodnota. Cena a hodnota však představují rozdílné pojmy. V oceňování nemovitostí se používají oba a často dochází k jejich zaměňování. Proto je nutné znát jejich rozdílné významy.

Cena je definována jako pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo služby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. (7)

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány a při oceňování je vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. Muže se jednat například o věcnou, výnosovou, tržní nebo střední hodnotu. (7)

Další pojmy obecně užívané při stanovování cen a hodnot :

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit. (9)

TRŽNÍ HODNOTA – odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupě chtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, EVS 2013) (9)

VĚCNÁ HODNOTA - (dle dřívějšího názvosloví „časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. (9)

VÝNOSOVÁ HODNOTA - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry. (9)

POROVNÁVACÍ HODNOTA - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. (9)

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení), při použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení. (9)

CENA REPRODUKČNÍ - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. (9)

CENA ZJIŠTĚNÁ (dříve takzvaná administrativní cena) - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon o oceňování majetku a Vyhláška ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku). (9)

5 Analýza trhu s nemovitostmi

Nejprve se zaměřím na popis vývoje současné ekonomiky v České republice, neboť tento ekonomický vývoj má zásadní vliv na stav obchodovatelnost s nemovitostmi, na poměr mezi nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi, který přímo ovlivňuje i jejich cenovou hladinu.

Následně se budu věnovat současnému vývoji přímo na trhu s nemovitostmi. Za tímto účelem provedu sběr dat a následně vypracuji analýzu, ve které se budu prioritně věnovat zejména trhu se stavebními pozemky. Takto získaná data a informace dále využiji v případové studii.

5.1 Popis vývoje současné ekonomiky

Současný vývoj ekonomiky v České republice má po překonané celosvětové ekonomické krizi (krize udeřila v plné síle na podzim r. 2008 a její prvotní příčinou byla americká hypoteční krize, která postupně přerostla ve světovou finanční krizi a která způsobila nejen pád řady předních světových bank a propad akciových trhů, ale i pád ceny ropy) již několik let pokračující růst. Zároveň je však v současné době u tohoto růstu patrné jeho zpomalování. Dle ekonomických odborníků tak jsme svědky obecně předpokládaného kompletního ekonomického cyklusu s očekávanou fází vzestupu a poklesu.

Průměrná výše mezd a platů se v posledních letech v České republice neustále zvyšuje. Současná průměrná hrubá měsíční mzda dosahuje hodnoty přes 29 tisíc korun a neustále roste. (10)

Současný trh však také naráží na omezení z hlediska množství využitelné pracovní síly, kdy míra nezaměstnanosti k 1. 5. 2017 činila 3,5 %, což je nejnižší číslo v rámci celé Evropské unie. (10)

5.2 Popis současného stavu na trhu s nemovitostmi

Na trhu s nemovitostmi se v současné době pohybuje velké množství „levných“ peněz, což má na svědomí především nízká úroková sazka u hypoték, která se k 1. 3. 2017 pohybovala kolem 2 %. Na grafu č. 1 (Výše úrokové sazby) je zobrazen vývoj úrokových sazeb u bank a stavebních spořitelen. (10)

Na trhu s nemovitostmi tak dochází ke zvýšené poptávce, a to zejména u residenčních nemovitostí, tj. rodinných domů a bytů. Výrazně zvýšená je i poptávka po stavebních pozemcích.

Zvýšená poptávka však bohužel není pokryta dostatečnou nabídkou vhodných nemovitostí, v důsledku čehož dochází v řadě zejména atraktivních lokalit k převisu poptávky nad nabídkou a tím samozřejmě i růstu cen, což je například pro byty znázorněno na grafu č. 2 (Index ceny bytů), kdy je hlavně v posledním období vidět růst cen enormní, v míře neodpovídající celkovému ekonomickému vývoji země.

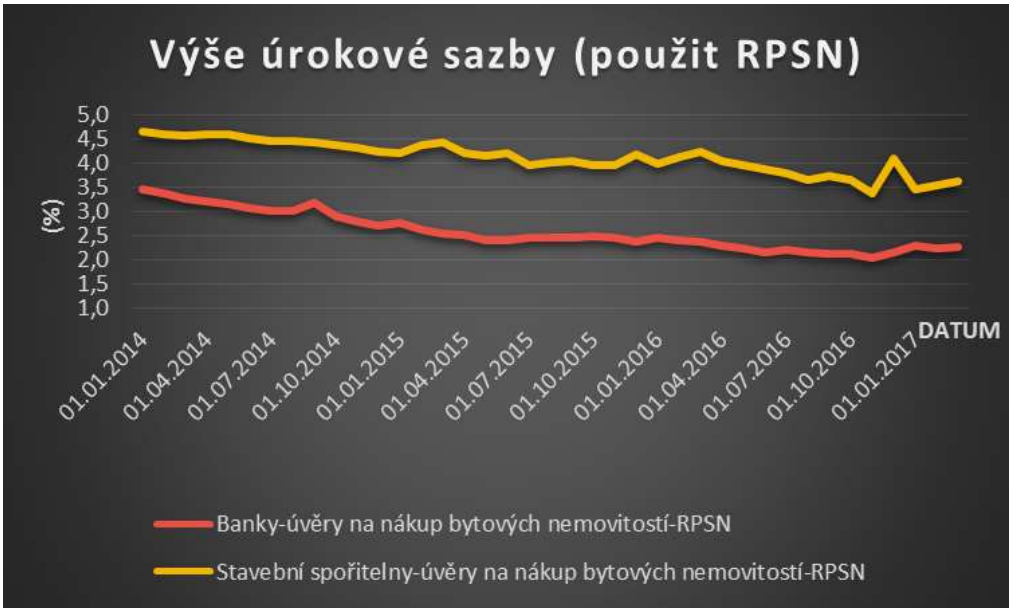
Trh s nemovitostmi tedy není schopný flexibilně reagovat na stále se zvyšující poptávku. Jedním z mnoha důvodů je i skutečnost, že nová výstavba naráží hlavně u

developerských projektů na administrativně komplikovaná a tudíž zdlouhavá řízení a trh tudíž není schopný se v této souvislosti dostatečně rychle rozšiřovat. Na grafu č. 3 (Počet vydaných stavebních povolení) je znázorněn počet vydaných stavebních povolení a graf č. 4 (počet dokončených bytů) znázorňuje počet dokončených bytů.

Dalším důvodem byla i skutečnost, že řada developerů omezila v době finanční krize svoji aktivitu a snažila se především minimalizovat své ztráty z dokončených nemovitostí, které se nedařilo v době krize prodat a které zároveň developery finančně zatěžovaly z hlediska nesplacených úvěrů sjednaných na jejich realizaci. Tito developeři se poté dostatečně nevěnovali přípravě nových projektů a v kombinaci s výše uvedeným faktorem (administrativní komplikovanost a zdlouhavost řízení při přípravě stavby) tak vnikl výše uvedený deficit v nabídce nemovitostí na trhu.

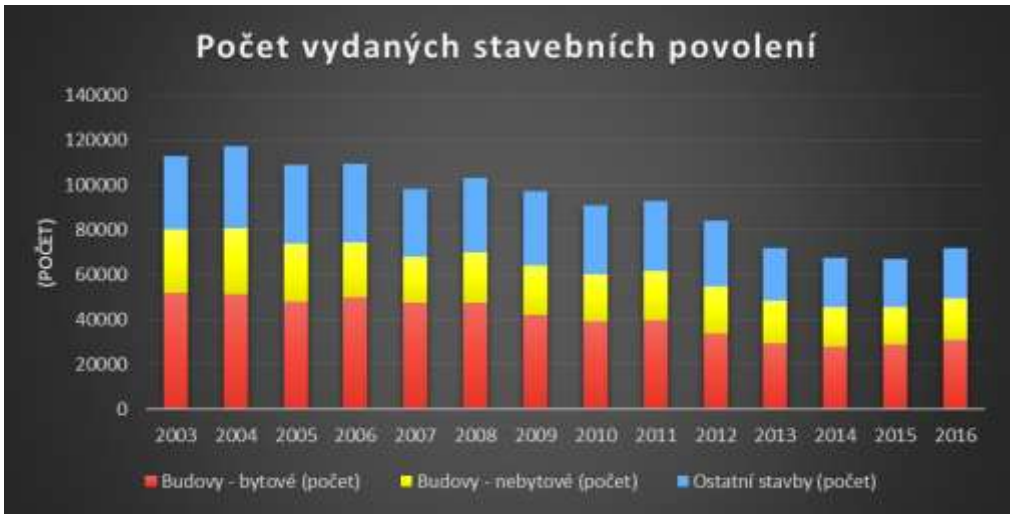
Vývoj na trhu s nemovitostmi se snaží ze své pozice ovlivňovat ČNB, a to vytvářením opatření, která by zamezila vytváření velké inflace na trhu s nemovitostmi. V roce 2016 tak ČNB například zavedla opatření, které by mělo zabránit takzvanému riziku vzniku spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Došlo tak ke zpřísnění poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti. Dřívější LTV (LTV je zkratka pro anglické Loan-to-value neboli půjčka k hodnotě, LTV zjednodušeně znamená v jakém poměru je výše půjčky, kterou banka nabízí a hodnota nemovitosti) ve výši 100 % bylo od října 2016 sníženo na maximálně 95 % a od dubna 2017 došlo k opětovnému snížení LTV na maximálně 90 %. Nelze vyloučit, že by tento trend mohl v budoucnu pokračovat, uvažováno mělo být dokonce i s LTV u bytů, rodinných domů a stavebních pozemků 80 %, u rekreačních objektů 70 % a u bytových domů 60 %. (11)

Vzhledem k těmto opatřením na trhu s nemovitostmi však stále nemůžeme pozorovat vyrovnanost míry inflace u nemovitostí a všeobecné míry inflace. Z této skutečnosti vyplývá, že míra zvyšování cen na trhu s nemovitostmi se zvyšuje neúměrně k vývoji všeobecné ekonomiky a vede k častým spekulativním činnostem v tomto odvětví a nesmyslnému navýšení cen v rámci tohoto trhu.

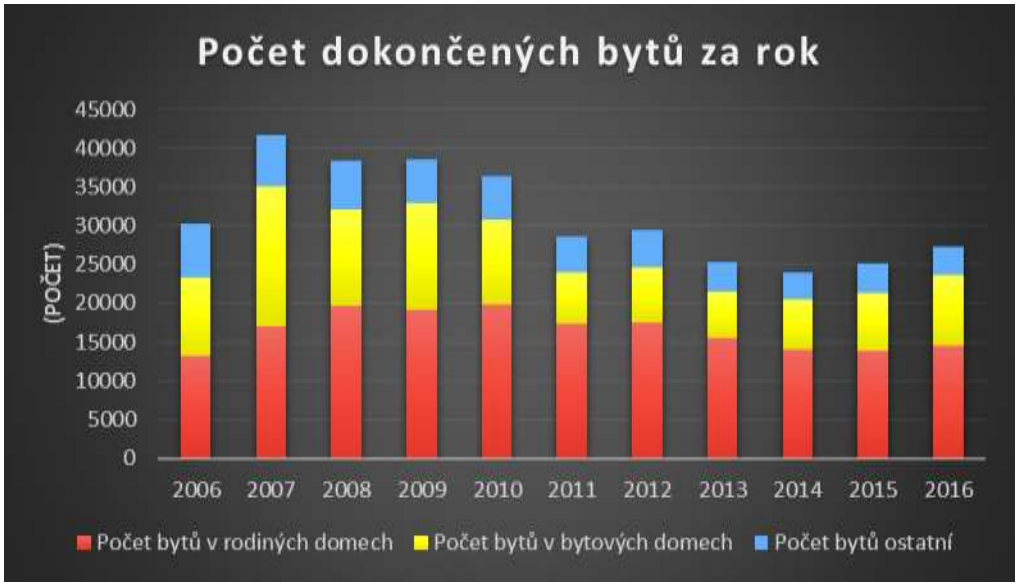


Graf 1 Výše úrokové sazby (použit RPSN), (12, vlastní zpracování)

Graf 2 Index ceny bytů, (12, vlastní zpracování)



Graf 3 Počet vydaných stavebních povolení, (10, vlastní zpracování)



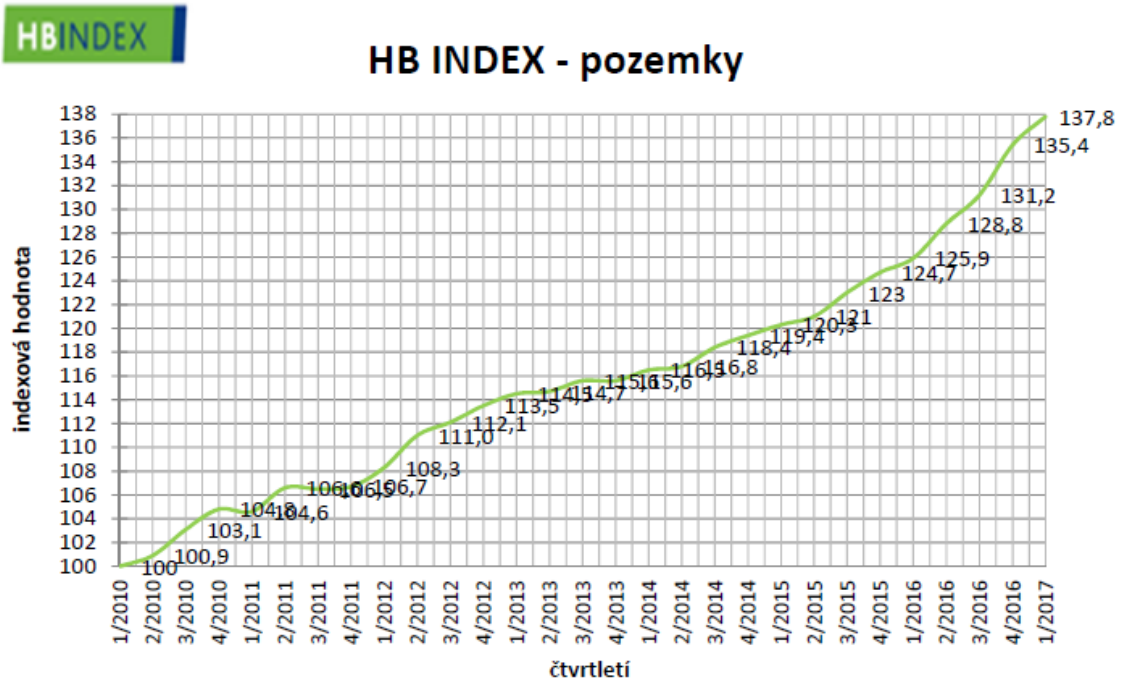
Graf 4 Počet dokončených bytů za rok (10, vlastní zpracování)

5.3 Popis současného stavu na trhu s pozemky

Na části trhu s nemovitostmi, který se věnuje obchodování s pozemky, lze v rámci celé České republiky dlouhodobě pozorovat jak růst poptávky, tak i s tím související růst cen. Za posledních 5 let bylo dosaženo průměrného ročního růstu cen přibližně o cca 5 procentních bodů. Tento faktor z pozemků činí bezpečnou investici s nízkými udržovacími náklady. (12)

Největší zájem je mezi kupujícími dlouhodobě o stavební pozemky v nově zainvestovávaných lokalitách na okrajích a v okolí velkých měst, která poskytují dostatek pracovních příležitostí a služeb. Problematicky prodejné jsou dlouhodobě pozemky v lokalitách se špatnou dopravní dostupností, které jsou od větších měst více vzdáleny. Největší poptávka je dlouhodobě u pozemků s výměrou okolo 800 až 900 m^2. (12)

Z dostupných zdrojů je výše uvedený stav dobře patrný například z indexu vývoje cen v České republice, který představila v dubnu r. 2011 veřejnosti Hypoteční banka, a.s., a který je obecně znám jako tzv. HB INDEX.



Graf 5 HB INDEX 1Q 2017 – pozemky (12)

HB INDEX je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka, a.s. každé čtvrtletí na svých webových stránkách. (12)

Z výše uvedeného HB INDEXU je tedy patrné, že **od počátku roku 2010 do konce března roku 2017 se zvýšila hodnota indexu u stavebních pozemků na 137,8**. U ostatních, Hypoteční bankou, a.s. také sledovaných druhů nemovitostí, došlo ve stejném období rovněž k jejich růstu, tento růst ale nebyl tak dynamický – u rodinných domů vzrostl index na 114,1 a u bytů na 117,6. Z tohoto lze tedy jednoznačně dovodit skutečnost, že **na trhu s nemovitostmi je dlouhodobě velký nedostatek vhodných zainvestovaných stavebních pozemků, což silně působí na růst jejich ceny.** (12)

6 Případová studie

V další části mé práce se budu již konkrétně zabývat vlivem zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost v Pardubickém kraji, v okolí krajského města Pardubice, tj. v lokalitě, která je mi známá a ve které dlouhodobě žiji. Budu posuzovat obchodovatelnost pozemků po jejich zainvestování a posuzovat, jaké faktory mají vliv na prodej těchto pozemků na trhu s nemovitostmi.

Za tímto účelem jsem si vybral 3 lokality v okolí krajského města, kde nedávno bylo provedeno, nebo je aktuálně prováděno zainvestování většího množství stavebních pozemků. Tyto lokality jsou situovány v různých místech v okolí Pardubic, jejich společným znakem však je, že jsou situovány v příznivých dojezdových vzdálenostech od tohoto krajského města a že se jedná o plně zainvestované stavební pozemky.

6.1 Pardubický kraj

Pardubický kraj se nachází ve východní části Čech. Polohu kraje dále určují sousedící kraje – Středočeský, Královéhradecký, Olomoucký, Jihomoravský a Vysočina. Spolu s krajem Královéhradeckým a Libereckým tvoří oblast soudržnosti Severovýchod (tzv. NUTS 2). Část severovýchodní hranice kraje je zároveň i státní česko-polskou hranicí, odtud je kraj ohraničen jižní částí Orlických hor a nejzápadnějšími svahy Hrubého Jeseníku. Jih a jihovýchod je lemován vrchovinnými oblastmi Žďárských vrchů a Železných hor, střed a západ kraje je tvořen úrodnou Polabskou nížinou. Orlické hory, Žďárské vrchy a Železné hory přitom patří k chráněným krajinným oblastem kraje.

Svou rozlohou 4 519 km^2 (5,7 % rozlohy ČR) je Pardubický kraj pátým nejmenším krajem ČR. Z celkové výměry kraje připadá 60,4 % na zemědělskou půdu, přitom orná půda tvoří 44,2 %. Lesní pozemky pokrývají 29,5 % rozlohy kraje. (13)

Nejvyšším bodem kraje je Králický Sněžník (1 424 m.n.m.), který je součástí stejnojmenného třetího nejvyššího pohoří České republiky. Centrální a vrcholová část pohoří Králického Sněžníku se zbytky původní vegetace a vrchovištním rašeliništěm byla vyhlášena národní přírodní rezervací. Nejnižší bod kraje se nachází na hladině Labe u obce Kojice, při západní hranici kraje (201 m n. m.). (13)

Pardubický kraj je složený ze čtyř okresů: Chrudim, Pardubice, Svitavy a Ústí nad Orlicí. K datu 1. 1. 2016 žilo v kraji 516 372 ve 451 obcích, což představuje 4,9 % celkového počtu obyvatel ČR. (13)

Přímo v krajském městě Pardubice žilo 89 638 obyvatel, což bylo 17,4 % obyvatel kraje. V kraji je celkem 451 obcí s průměrným počtem 1 145 obyvatel na 1 obec. V obcích s méně než 500 obyvateli žije 13,6 % obyvatel kraje. Podíl obyvatel v obcích od 500 do 1 999 obyvatel nyní činí 24,8 %. V obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel žije 22,4 %. Podíl obyvatel v obcích nad 10 000 obyvatel je 39,3 %. (13)

V oblasti vzdělávání bylo v roce 2016 v Pardubickém kraji 316 mateřských škol, v jejich třídách bylo zapsáno 19 059 dětí. V kraji dále působí 252 základních škol s celkem 43 155 žáky. Vzdělání dále získává na 73 středních školách celkem 21 739 žáků (obory gymnázií na 20 školách navštěvuje 5 939 žáků, obory odborného vzdělání na středních školách navštěvuje 14 973 žáků, obory nástavbového studia 827 žáků) a na 1

konzervatoři 241 žáků. Na 10 vyšších odborných školách studuje 1 431 studentů. Vysoké školy zastupuje v Pardubickém kraji Univerzita Pardubice se sedmi fakultami, počet studentů se státním občanstvím ČR byl v roce 2016 celkem 15 286. (13)

Příslibem pro další rozvoj Pardubického kraje je jeho výhodná poloha z hlediska dopravního spojení.

Územím kraje prochází 542 km železničních tratí, přičemž k nejvýznamnějším železničním uzlům patří města Pardubice a Česká Třebová, která tvoří součást mezinárodní železniční magistrály Berlín – Praha – Brno – Vídeň. Na hlavní koridor jsou v Pardubicích napojeny celostátně významné železniční tratě vedoucí z Pardubic jednak přes Hradec Králové ve směru na Liberec a jednak přes Chrudim a Hlinsko ve směru na Havlíčkův Brod. (13)

Současná silniční síť měří 3 596 km, z toho dálnice D 11 má v kraji délku 9 km, silnice I. třídy mají délku 456 km a silnice II. třídy 913 km. Nejvýznamnější tranzitní proud prochází územím kraje po silnici č. I/35 ve směru jihovýchod – severozápad: přes Moravskou Třebovou, Svitavy, Litomyšl, Vysoké Mýto a Holice míří k Hradci Králové. Důležitá je také silnice č. I/37, směřující od severu od Hradce Králové přes Pardubice a Chrudim ke Žďírci nad Doubravou. V Chrudimi se kříží se silnicí č. I/17 vedoucí ve směru Čáslav – Heřmanův Městec – Hrochův Týnec – Zámrsk. (13)

V letecké dopravě hraje rozhodující úlohu mezinárodní letiště v Pardubicích se smíšeným vojenským a civilním provozem.

K říční dopravě slouží na území kraje pouze krátký splavný úsek řeky Labe do přístavu Chvaletice (je součástí souvislého úseku Labské vodní cesty vedoucí do Chvaletic od Mělníka), splavnění Labe až do krajského města Pardubice je dlouhodobě zvažováno a zatím bylo odloženo. K zajímavým turistickým sezónním atrakcím patří říční osobní doprava na trase Kunětice – Pardubice – Přelouč. (13)

Pro případovou studii byly vybrány tři lokality situované na území Pardubického kraje, v okolí krajského města Pardubice. Jedná se lokality, které se v současné době zainvestovávají, nebo byly v nedávné době zainvestovány, a tudíž jsou relevantní jako vhodné příklady z hlediska současného stavu na trhu.

Jedná se o nově zainvestovávanou lokalitu na území obce Starý Mateřov, nově zainvestovávanou lokalitu na území města Chrudim, v jeho okrajové místní části Markovice a o nově zainvestovanou lokalitu na území obce Staré Hradiště.

Poloha uvedených lokalit je znázorněna na obrázku 1 (Mapa lokalit), kde jsou jednotlivé lokality označeny čísly uvedenými v závorce : Starý Mateřov (1), Chrudim - Markovice (2) a Staré Hradiště (3).

Obrázek 1 Mapa lokalit (14)

6.2 Lokalita Starý Mateřov

Na území obce Starý Mateřov je aktuálně realizován developerský projekt soukromého investora s názvem „Projekt Nový Mateřov“, který se zabývá zainvestováním a prodejem pozemků určených platným územním plánem obce pro stavby rodinných domů. Tato lokalita se tedy nachází na území obce Starý Mateřov, která bezprostředně sousedí s jihozápadním okrajem krajského města Pardubice.

Celková plocha lokality je cca 38 000 m^2. Po úplném dokončení tohoto developerského projektu bude v této lokalitě k dispozici celkem 60 kompletně zasíťovaných stavebních pozemků o velikosti od cca 400 do velikosti cca 1 200 m^2. Výstavba inženýrských sítí proběhla v letech 2015 až 2016 a v průběhu roku 2017 budou stavby obslužných komunikací. Zároveň by mělo dojít ke kolaudaci provedených staveb dopravní i technické infrastruktury. (15)

6.2.1 Popis obce

Obec Starý Mateřov je obec s 591 trvale hlášenými obyvateli, která se nachází jihozápadně od krajského města Pardubice, se kterým také bezprostředně sousedí. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Pardubice.

Obec je vzdálena po silnici cca 9 km od centra krajského města Pardubice (89,7 tisíc trvale hlášených obyvatel). Od okresního města Chrudim (23,0 tisíc trvale hlášených obyvatel) je po silnici obec Starý Mateřov vzdálena 11 km, nebližším městem je město Heřmanův Městec (4,9 tisíce trvale hlášených obyvatel) vzdálené po silnici cca 8 km.

Bezprostředně podél obce Starý Mateřov vede silnice III. třídy vedoucí od Pardubic, místní části Staré Čívice směrem na Heřmanův Městec. Obcí Starý Mateřov také prochází silnice III. třídy vedoucí od sousední obce Barchov směrem na sousední obec Dubany.

Obec Starý Mateřov má pouze běžnou základní občanskou vybavenost, v obci je obecní úřad, knihovna, mateřská škola, obchod se smíšeným zbožím, pohostinství, multifunkční sportovní hřiště, více drobných provozoven většinou základních služeb.

Obec je plně elektrifikována a polovina domů je napojena na kanalizační síť, prakticky všechny domy jsou napojeny na vodovod. 80 % domů má přívod plynu, 75 % má ústřední topení. (17)

Obec je typickou příměstskou lokalitou - za prací, do škol, k lékaři, za nákupy, kulturou atd. obyvatelé obce dojíždějí převážně do okolních měst, zejména do krajského města Pardubice. Do obce zajíždí linka Dopravního podniku Města Pardubic, většina obyvatel však využívá vlastní dopravní prostředky.

Z hlediska trhu s nemovitostmi, zejména z pohledu objektů pro bydlení, je obec Starý Mateřov i přes dobrou dojezdovou vzdálenost z krajského města lokalitou spíše průměrně hodnocenou, a to i vzhledem k její nevelké vzdálenosti od mezinárodního vojensko - civilního letiště v Pardubicích. Investory více preferovány jsou lokality rovněž v dobrém dosahu od krajského města, avšak nezatížené rušivými vlivy s provozem letiště souvisejícími.

Skutečností ale však také je, že i přes uvedený negativní vliv se obec Starý Mateřov neustále rozrůstá, před cca 10-ti lety byl na východním okraji obce realizován projekt, při kterém bylo po etapách zainvestováno cca 80 nových stavebních pozemků. V současné době je již většina těchto pozemků zastavěna rodinným domy. Rozvoj obce je patrný i ze zvyšujícího se počtu obyvatel, dle Malého lexikonu obcí České republiky obec měla k 1. 1. 1996 celkem 313 trvale hlášených obyvatel. (18)

Obrázek 2 Mapa řešené lokality v obci Starý Mateřov (19, upraveno)

6.2.2 Popis developerského projektu

Pozemky, na nichž je předmětný developerský projekt realizován, se nacházejí na jihozápadním okraji obce Starý Mateřov, v bezprostředním sousedství starší zástavby v sídelní části obce. Tato zástavba vymezuje hranici zainvestovávaných pozemků na straně východní a severní, kde hranici zainvestovávaných pozemků určuje místní pozemní komunikace. Na západní straně je hranice zainvestovávaných pozemků ohraničena silnicí III. třídy č. 32228 vedoucí od Pardubic, místní části Staré Čívice směrem na obec Čepí a dále na město Heřmanův Městec. Z jihu se na tuto silnici připojuje další silnice III. třídy vedoucí od Starého Mateřova směrem na obec Barchov.

Území, na němž je předmětný developerský projekt realizován, bylo před započetím stavby využíváno jako plochy zemědělské.

Platnou územně plánovací dokumentací obce Starý Mateřov (Územní plán Starý Mateřov vydalo Zastupitelstvo obce Starý Mateřov dne 24.1.2011 pod č.j. StM/NÚP/2008, Územní plán nabyl účinnosti dne 23.2.2011) jsou pozemky dotčené realizovaným developerským projektem situovány v zastavitelném území obce, v ploše se způsobem využití BV – plochy bydlení individuálního – venkovského typu. Tyto plochy zahrnují území s nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a zemědělských usedlostí s případnými doplňujícími funkcemi hospodářskými a nezbytnou technickou vybaveností. (15)

Projekt řeší zainvestování celkem 60 pozemků o výměře od cca 400 až do cca 1 200 m^2, přičemž menší pozemky mohou být využity ke sloučení více pozemků dohromady. Řešení parcelizace a rozvržení komunikací nabízí různé typy pozemků, včetně pozemků pro řadové domy. Nejčastěji jsou zastoupeny pozemky o rozloze okolo 800 m^2.

6.2.3 Charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků

Všechny zainvestovávané pozemky budou napojeny na nově vybudovanou dopravní infrastrukturu (místní pozemní komunikace se zpevněným povrchem, které budou sloužit pouze k příjezdu k nově vybudovaným objektům a nebudou sloužit jako dopravní spoj pro okolní zástavbu) a technickou infrastrukturu (na každém pozemku

bude zřízena přípojka elektro, přípojka vody, přípojka kanalizace a přípojka zemního plynu). V celé lokalitě bude zřízeno veřejné osvětlení (osvětlení pozemních komunikací a veřejných prostranství). (15)

Území obce Starý Mateřov se nachází v hlukovém pásmu letiště (stanoveno územním rozhodnutím stavebního úřadu Mm Pardubic pod č.j. ÚSO 975/98/Chu ze dne 9.9.1998). Zainvestovávané pozemky se nenacházejí v žádném ochranném či jiném bezpečnostním pásmu. Pozemky nezasahují do ochranného pásma vodního zdroje nebo lesních pozemků. Nenacházejí se v záplavovém ani poddolovaném území. Pozemky se také nenacházejí v žádné památkové rezervaci nebo památkové zóně. (17)

Celá oblast se nachází na území se zvýšeným množstvím radonu pocházejícím z geologického podloží a je nutno mu při výstavbě věnovat pozornost, riziko je stanoveno jako střední. (17)

6.2.4 Cena zainvestovaných stavebních pozemků

Kompletně zainvestované pozemky jsou aktuálně nabízeny a z části i již zobchodovány na trhu s nemovitostmi. Jejich ceny se pohybují (dle ceníku platného od 9. 2. 2017) v cenové hladině od 1 620 Kč do 1 815 Kč včetně DPH za 1 m^2 pozemku.

Ceny jednotlivých pozemků v lokalitě se liší, závislé jsou zejména na velikosti a umístění pozemků v lokalitě. Nejnižší cena je stanovena u frekventované silnice III. třídy vedoucí od Pardubic směrem na Heřmanův Městec. Nejvyšší ceny dosahují pozemky umístěné ve středu zainvestovávané lokality.

Dalším faktorem určujícím ceny jednotlivých pozemků v lokalitě je jejich tvar, nejnižší ceny dosahují pozemky s nepravidelnými tvary (rohové, elipsovité, pozemky s dlouhými příjezdovými cestami zřízenými na vlastním pozemku atd.). Nejvyšší ceny mají pravidelné pozemky čtvercového a obdélníkového tvaru. (15)

6.2.5 Realizace stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi

Na obrázku 3 (Rezervované a prodané pozemky Starý Mateřov) jsou zobrazeny stavební pozemky v dané lokalitě. Zeleně jsou zvýrazněny pozemky již rezervované pro nové vlastníky a pozemky již prodané. Červeně jsou zvýrazněny pozemky, které jsou ještě jako volné na trhu s nemovitostmi nabízeny.

Z obrázku je zřejmé, že největší zájem měli kupující o pozemky, které jsou situovány uvnitř lokality, tedy v lokalitě nezatížené hlukem, prachem a dalšími vlivy souvisejícími s dopravním zatížením. Rozdíl ve výši ceny krajních a středových pozemků zde tedy nehrál tak významnou roli, neboť většina kupujících raději upřednostnila dražší pozemky v klidné části lokality.

Obrázek 3 Rezervované a prodané pozemky Starý Mateřov (15, vlastní zpracování)

6.2.6 Celkové vyhodnocení developerského projektu v lokalitě

Předmětné nově zainvestované pozemky se nacházejí v obci situované v dobré dojezdové vzdálenosti od krajského města Pardubice. Z tohoto pohledu se tedy jedná o zajímavou lokalitu, jejíž předností je dobré dopravní spojení s krajským městem. Zároveň se však jedná o typicky příměstskou lokalitu s minimální občanskou vybaveností, ze které naprostá většina obyvatel prakticky denně dojíždí za prací, do škol, k lékaři, za nákupy atd. do Pardubic, a to převážně vlastními dopravními prostředky.

Na užitné vlastnosti všech stavebních pozemků (a zejména budoucích staveb objektů charakteru rodinného bydlení na nich postavených) v dané lokalitě však negativním způsobem působí zejména provoz na nedalekém mezinárodním vojensko – civilním letišti, osa vzletové a přistávací dráhy je od těchto pozemků vzdálena cca 1 400 m (negativním vlivem je zejména hluk od přistávajících a startujících letadel). Uvedený

faktor ovlivňuje ceny pozemků v dané lokalitě výrazně, vzhledem k vzrůstajícímu potenciálu letiště (přepravní kapacity letiště se zvyšují, realizována je například stavba nového dopravního terminálu) bude tento vliv dále sílit.

Dalším negativním faktorem je skutečnost, že lokalita je umístěna u dopravně frekventované silnice III. třídy, tento vliv negativně působí zejména na pozemky v krajní řadě, které jsou této silnici nejblíže.

Ze skutečností uvedených v této případové studii však vyplývá, že více než dvě třetiny stavebních pozemků v posuzované lokalitě bylo prodáno či zarezervováno ještě před dokončením projektu. Lze tedy konstatovat, že tato lokalita byla investorem vhodně zvolena, vhodně zainvestována a cenová politika je nastavena na míře odpovídající podmínkám obvyklým v daném místě a čase.

Zároveň je však dle mého názoru u dané lokality zřejmé, že dobrá obchodovatelnost pozemků v dané lokalitě je podporována omezenou nabídkou jiných, z hlediska funkce bydlení vhodnějších pozemků situovaných v jiných srovnatelných lokalitách v dané části Pardubického kraje.

6.3 Lokalita Chrudim - Markovice

Na území města Chrudim, v místní části Markovice, je aktuálně realizován developerský projekt s názvem „Markovice v lokalitě U Kostela“, který se zabývá zainvestováním a prodejem pozemků určených platným územním plánem města pro stavby rodinných domů. Tato lokalita se tedy nachází na území města Chrudim.

Celková plocha lokality je 31 460 m^2, plocha pro stavební pozemky zastavitelné rodinnými domy je 21 790 m^2, plocha pro občanské vybavení je 2 257 m^2, plocha komunikací a zpevněných ploch 4 641 m^2 a plocha zeleně 3 493 m^2. Po úplném dokončení tohoto developerského projektu bude v této lokalitě k dispozici celkem 28 plně zainvestovaných stavebních pozemků určených k zastavění objekty rodinného bydlení o výměře od cca 600 m^2 až do cca 1 000 m^2. Další 1 pozemek zůstane dle dostupných informací v majetku Města Chrudim a měl by být využit pro stavbu občanského vybavení. Výstavba inženýrských sítí byla zahájena v březnu roku 2017 a dokončeny by měly být v listopadu roku 2017. (20)

6.3.1 Popis obce

Město Chrudim bylo dříve okresním městem a jedná se o druhé největší město v Pardubickém kraji s počtem 23 061 trvale hlášených obyvatel. Členěno je město Chrudim na osm místních částí (jsou jimi Chrudim I-Vnitřní Město, Chrudim II-Nové Město, Chrudim III-Kateřinské Předměstí, Chrudim IV-Jánské Předměstí, Medlešice, Topol, Vestec a Vlčnov) na pěti katastrálních územích (k.ú. Chrudim, k.ú. Medlešice, k.ú. Topol, k.ú. Vestec u Chrudimi, k.ú. Vlčnov u Chrudimi). Z hlediska správního je město Chrudim obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem.

Město Chrudim se nachází v jihozápadní části Pardubického kraje, cca 10 km jižně od krajského města Pardubice (89,7 tisíce trvale hlášených obyvatel). Nejbližším městem jsou Slatiňany (4,2 tisíce trvale hlášených obyvatel), které leží jižně od Chrudimi a jsou vzdáleny po silnici cca 4 km. Na východě je nejbližším městem Hrochův Týnec (2,4

tisíce trvale hlášených obyvatel) vzdálený po silnici cca 8 km. Na západě od města Chrudim leží město Heřmanův Městec (4,8 tisíc trvale hlášených obyvatel). (10)

Polohu města Chrudimě v rámci Pardubického kraje lze hodnotit jako velmi exponovanou, což je dáno zejména blízkostí a dostupností krajského města, které je populačním i ekonomickým centrem kraje (v rámci kraje klesá polohová exponovanost zhruba od SZ k JV). Význam polohy města Chrudimi jako rozvojového faktoru umocňuje fakt, že se Chrudim nachází v těsném zázemí metropolitního areálu hradecko-pardubické aglomerace, který je podle počtu obyvatel (necelých 300 tis.) pátým nejlidnatějším urbanizovaným prostorem v ČR.

Z hlediska dopravního napojení městem Chrudim prochází silnice I. třídy č. 37 spojující Hradec Králové a Žďár nad Sázavou (která je u Opatovic nad Labem napojena na dálnici D11 a u Velké Bíteše na dálnici D1). Městem dále prochází silnice I. třídy č. 17 vedoucí od Čáslavi do Vysokého Mýta a řada silnic II. a III. třídy. Základní komunikační skelet města Chrudimě a jeho spádového území je tvořen městským komunikačním okruhem (který ohraničuje centrální zónu města a v současnosti plní funkci tranzitní a sběrné komunikace) a uvedeným systémem hlavních a vedlejších radiál. (21)

Ve městě je zřízeno autobusové nádraží, kde jsou zastávky řady dálkových i místních autobusových linek. Na území města je zřízena síť městské hromadné dopravy.

Městem prochází i železniční trať Liberec – Havlíčkův Brod (která je tratí regionálního významu s přímou návazností na vysokorychlostní trať č. 010 Praha – Pardubice – Česká Třebová) a začíná zde i řada méně významných regionálních tratí.

Jihozápadně od města je situováno veřejné vnitrostátní letiště s travnatým povrchem, které je využíváno jak pro civilní provoz (cvičné a sportovní létání, soukromé lety), tak i Armádou ČR jako cvičiště.

Největšími zaměstnavateli ve městě jsou v podnikatelské sféře podniky z oboru strojírenství, elektrotechniky, textilního průmyslu, stavebnictví a doprava. Celkově jsou největšími zaměstnavateli rozpočtové a příspěvkové organizace, což mimo jiné odráží postavení města jako správního střediska bývalého okresu (ve městě působí jeho významu odpovídající množství úřadů atd).

Na území města je zřízena řada mateřských a základních škol, ve městě působí aktuálně cca 10 středních škol a odborných učilišť včetně dvou vyšších odborných škol.

Páteří města v oblasti zdravotnictví je Nemocnice Chrudim, její činnost je doplněna poměrně hustou a pestrou sítí soukromých ambulancí jednotlivých specialistů a činností praktických lékařů pro dospělé a děti.

Město Chrudim je významným centrem kulturního života regionu s pestrou nabídkou kulturních a kulturně vzdělávacích akcí ve městě a okolí. Historické centrum města s řadou významných sakrálních památek (s dominujícím gotickým kostelem Nanebevzetí Panny Marie) je prohlášeno za městskou památkovou zónu.

Ke svým volnočasovým sportovním aktivitám mohou občané města využívat sportovní zařízení ve městě (zimní stadion, krytý plavecký bazén, letní koupaliště, hala na stolní tenis, skatepark, fotbalový stadión, tenisové kurty, víceúčelová sportovní hala atd).

Lokalita, v níž je předmětný developerský projekt realizován, se z hlediska správního nachází na území městské části Chrudim IV. Tato městská část se nachází v severozápadní části Chrudimi a jedná se o nejlidnatější část města čítající k roku 2016 okolo 9 000 trvale hlášených obyvatel. Samotná místní část Markovice měla k roku 2016 okolo cca 1 400 obyvatel trvale hlášených obyvatel. (21)

Markovice leží u silnice I. třídy č. 17 vedoucí z Chrudimi na Heřmanův Městec, která dále pokračuje směrem do Středočeského kraje do města Čáslav. Do Markovic dále vedou dvě silnice III. třídy. První severní spojuje tuto místní část s průmyslovou zónou Chrudimi a s obcí Třibřichy (silnice č. 32239) a druhá jižní vede do obce Sobětuchy (silnice č. 34017).

Centrum města Chrudimi je z místní části Markovice vzdálené po silnici cca 3,2 km, dopravní spojení je zajištěno pomocí místních autobusových linek a pomocí autobusů MHD. Z hlediska občanské vybavenosti je v Markovicích k dispozici obchod se smíšeným zbožím, sportovní hřiště, hospoda a kostel. Nejbližší školní zařízení je umístěno na Janském předměstí vzdáleném cca 2 km.

Z hlediska trhu s nemovitostmi jsou Markovice průměrně hodnocená lokalita. Za nejvíce negativní vliv musíme brát vzdálenost od průmyslové zóny umístěné v areálu bývalého n.p. Transporta a v jeho okolí, která je vzdálena cca 1 km východním až severovýchodním směrem. Za další nepříznivé vlivy se považuje zatížení lokality v souvislosti s dopravně zatíženou silnici I. třídy č. 17 a provozní vlivy na železniční trati směřující z Heřmanova Městce do Chrudimi, která vede nedaleko od severní a západní hranice zainvestovávané lokality (tato železniční trať č. 017 je regionálního významu, nemá v dané lokalitě zastávku, nejsou plánovány její úpravy, v dlouhodobém časovém horizontu více let je očekáváno zachování současného stavu). Jako dobré vlivy jsou zde hlavně uvažovány vzdálenost od centra Chrudimi a napojení lokality na toto město.

Obrázek 4 Mapa řešené lokality ve městě Chrudim, místní část Markovice (22, upraveno)

6.3.2 Popis developerského projektu

Pozemky, na nichž je předmětný developerský projekt realizován, se nacházejí na severním okraji stávající zástavby v místní části Markovice. Z východní strany je

lokalita ohraničena komunikací III. třídy vedoucí z Markovic do průmyslové zóny a do obce Třibřichy, za kterou se nachází původní zástavba tvořena rodinnými domy. Na jižní straně je zástavba sestávající z různě starých rodinných domů. Na severní a západní straně budou na novou zástavbu zatím navazovat zemědělsky využívané pozemky, které by však v budoucnu měly být rovněž zainvestovány a využity pro objekty rodinného bydlení. Cca 150 až 200 m severně až severozápadně od hranice zainvestovávaných pozemků se nachází železniční trať vedoucí z Chrudimi na Heřmanův Městec.

Území, na němž je předmětný developerský projekt realizován, bylo před započetím stavby využíváno jako plochy zemědělské.

Platnou územně plánovací dokumentací města Chrudim (Územní plán Chrudim byl vydán Zastupitelstvem města Chrudim dne 11. 11. 2013 usnesením č. Z/78/2013, územní plán nabyl účinnosti 28. 11. 2013, změnu č.1 Územního plánu Chrudim vydalo Zastupitelstvo města Chrudim dne 19.9.2016 usnesením Z/58/2016, tato změna nabyla účinnosti dne 12.10.2016) jsou pozemky dotčené realizovaným developerským projektem situovány v zastavitelném území obce, převážně v ploše se způsobem využití BI – „plochy bydlení individuální – v RD / městské a příměstské“. V podmínkách pro využití plochy je jako její hlavní využití uvedeno : *„Bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. Plochy zahrnují zpravidla pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Zahrady jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Tyto plochy zahrnují území s nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a zemědělských usedlostí s případnými doplňujícími funkcemi hospodářskými a nezbytnou technickou vybaveností.“* (21)

Jak již bylo uvedeno, projekt řeší zainvestování celkem 29 pozemků, z toho bude po úplném dokončení developerského projektu k dispozici celkem 28 plně zainvestovaných stavebních pozemků určených k zastavění objekty rodinného bydlení o výměře od cca 600 m^2 až do cca 1 000 m^2 a 1 pozemek zůstane dle dostupných informací v majetku Města Chrudim a měl by být využit pro stavbu občanského vybavení. Z řešení parcelizace pozemků je zřejmé, že pozemky určené k zastavění stavbami rodinných domů budou mít výměru okolo 800 m^2. Většina pozemků má přibližně obdélníkový tvar o poměrech stran 2:3 vzhledem k přístupové straně. Všechny pozemky budou napojeny na inženýrské sítě. Nově vybudované komunikace budou sloužit jednak jako přístup k první etapě a bude sloužit také jako spojovací koridor a napojení na plánovanou druhou etapu. (20)

Vzhledem k druhu investora předmětného developerského projektu, kdy investorem je Město Chrudim, jsou známy výsledky výběrového řízení provedených v souvislosti se zainvestováním této lokality a ceny v těchto výběrových řízeních dosažené. Zakázka je dostupná pod názvem „Komunikace a inženýrské sítě v lokalitě Markovice u kostela 1. etapa“. Zakázka byla zadána 10.10.2016 s předpokládanou hodnotou 15 810 976 Kč. Předmětem této veřejné zakázky bylo kompletní provedení, dokončení a zprovoznění dané stavby, kterou bylo vybudování komunikací a zpevněných ploch, splaškové kanalizace, vodovodu, plynovodu, přeložky plynovodů, veřejné osvětlení, jednotlivé přípojky a provedení sadových úprav. Zadávacího řízení se účastnilo celkem 14 uchazečů, kdy 3 byli vyloučeni za nedodržení zásad výběrového řízení. Vítězem se nakonec stala firma MBM TRADE CZ, s.r.o., která nabídla cenu 8 961 386 Kč bez

DPH (10 843 278 Kč vč. DPH). Zatím tedy není známa v budoucnu skutečně uhrazená cena, a to vzhledem k probíhajícímu plnění smlouvy. Z výsledku výběrového řízení je však patrná úspora cca 7 000 000 Kč na zainvestování lokality oproti původně předpokládané hodnotě. (23)

V informacích zveřejněných Městem Chrudim se dále dá dohledat veřejná zakázka na vypracování projektové dokumentace pro stavební povolení, která byla vypracována na konci roku 2014. V tomto výběrovém řízení byla vybrána nabídková cena 139 150 Kč (168.372 Kč vč. DPH), kterou podala firma BKN s.r.o. (druhá nabídková cena byla 328 500 Kč). Zde bylo přihlášeno celkem 5 uchazečů, kteří podali nabídku. (24)

Náklady obce vynaložené na zainvestování pozemků jsou 11 011 649 Kč včetně DPH. V této částce však nejsou zahrnuty například náklady města Chrudim vynaložené na prodej pozemků, zpracování územní studie a další související náklady spojené se zainvestováním pozemků.

6.3.3 Charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků

Všechny zainvestovávané pozemky budou napojeny na nově vybudovanou dopravní infrastrukturu (místní pozemní komunikace se zpevněným povrchem, které budou sloužit pro příjezd k nově vybudovaným objektům a budou také sloužit jako spojovací koridor a napojení na plánovanou druhou etapu) a technickou infrastrukturu (na každém pozemku bude zřízena přípojka elektro, přípojka vody, přípojka kanalizace a přípojka zemního plynu). V celé lokalitě bude zřízeno veřejné osvětlení (osvětlení pozemních komunikací a veřejných prostranství). (24)

Pozemky se nenacházejí v žádném ochranném a bezpečnostním pásmu. Pozemky nebudou mít vliv do ochranného pásma vodního zdroje a lesních pozemků. Pozemky se nenacházejí v záplavovém ani poddolovaném území. Pozemky se nenacházejí v žádné památkové rezervaci nebo památkové zóně. (21)

Město Chrudim ovšem stanovilo regulativy lokality Markovice. Tyto regulativy určují budoucí podobu této lokality. Bohužel tyto regulativy velice omezují využitelnost těchto pozemků a dosti limitují rozmanitost budoucí zástavby v této lokalitě. Za nejzásadnější bod bych uvedl zákaz stavby bungalowů. (definice: „Bungalowem se rozumí jednopodlažní stavba bez obytného podkroví se sklonem střechy menším než 35 stupňů nebo plochou či pultovou střechou“). Dále jsou zde stanoveny sklony střechy, poměr stran budov, umístění staveb, výška a druh oplocení a barevné provedení objektů. (20)

6.3.4 Cena zainvestovaných stavebních pozemků

Kompletně zainvestované pozemky jsou aktuálně nabízeny a z části i již zobchodovány na trhu s nemovitostmi. Jejich ceny se pohybují (dle ceníku platného do května 2017) v cenové hladině od 1 280 Kč do 1 315 Kč za 1 m^2 pozemku. (20)

Ceny jednotlivých pozemků v lokalitě se tedy liší a jsou odstupňovány dle výše předem zaplacené zálohy. Při zaplacení zálohy ve výši 100 % je cena stanovena na 1 280 Kč za 1 m^2 pozemku a při zaplacení zálohy ve výši 50 % je cena 1 315 Kč za 1 m^2 pozemku. Tyto podmínky jsou nastaveny do konce května a poté by cena pozemků měla být stanovena na 1 340 Kč za 1 m^2 pozemku. (20)

6.3.5 Realizace stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi

Na obrázku 5 (Rezervované a prodané pozemky Markovice u Chrudimi) jsou zobrazeny stavební pozemky v dané lokalitě. Sytě zelenou barvou jsou zvýrazněny pozemky, které byly rezervovány v roce 2016 a bledě zelené rezervovány v roce 2017. Červeně jsou zvýrazněny pozemky, které jsou ještě jako volné na trhu s nemovitostmi nabízeny.

Z obrázku je zřejmé, že největší zájem mají kupující o pozemky, které jsou situovány uvnitř lokality, které nesousedí s výše uvedenou silnicí III. třídy, nejmenší zájem je o pozemky, které jsou nejblíže této silnici vedoucí mimo jiné i do nedaleké průmyslové zóny. Velikost jednotlivých stavebních pozemků zde na jejich prodej neměla zásadní vliv.

Obrázek 5 Rezervované a prodané pozemky Markovice u Chrudimi (20, vlastní zpracování)

6.3.6 Celkové vyhodnocení developerského projektu v lokalitě

Předmětné nově zainvestované pozemky se nacházejí na území města Chrudim, v její místní části Markovice, v dobré vzdálenosti od centra města Chrudim. Zároveň jsou na hranici přijatelné dojezdové vzdálenosti od krajského města Pardubice (avšak s tím, že silnice na Pardubice z lokality Markovice směřující nejsou z hlediska dopravního optimální). Tyto skutečnosti lze považovat za faktor zvyšující cenu zainvestovávaných stavebních pozemků.

Jejich cenu však snižuje malá občanská vybavenost místní části Markovice a negativní faktory související s nevelkou vzdáleností od průmyslové zóny a od regionální železniční trati Chrudim – Heřmanův Městec.

Rozparcelování pozemků odpovídá dnešnímu trendu na trhu s nemovitostmi a nabízí velikost pozemků hodnocenou většinou kupujících jako optimální pro stavbu rodinného domu.

Za velmi limitující považuji regulativ stanovený platnou územně plánovací dokumentací pro tuto lokalitu. Vzhledem k dnešnímu trendu stavění spíše jednopodlažních rodinných domů a orientaci na jejich architektonické ztvárnění a tvarovou rozmanitost, má dle mého názoru uvedený regulativ silně negativní vliv na obchodovatelnost předmětných stavebních pozemků.

Ze skutečností uvedených v této případové studii však vyplývá, že více než dvě třetiny stavebních pozemků i v této v posuzované lokalitě bylo prodáno či zarezervováno ještě před dokončením projektu. Lze tedy konstatovat, že tato lokalita byla investorem vhodně zvolena, vhodně zainvestována a cenová politika je nastavena na míře odpovídající podmínkám obvyklým v daném místě a čase.

Zároveň je však dle mého názoru i u lokality Markovice zřejmé, že dobrá obchodovatelnost pozemků v dané lokalitě je podporována omezenou nabídkou jiných, z hlediska funkce bydlení vhodnějších pozemků situovaných v jiných srovnatelných lokalitách v dané části Pardubického kraje.

6.4 Lokalita Staré Hradiště

Na území obce Staré Hradiště byl v průběhu roku 2016 realizován developerský projekt soukromého investora s názvem „Lokalita Za Traktorkou“, který se zabýval zainvestováním a prodejem pozemků určených platným územním plánem obce pro stavby rodinných domů. Tato lokalita se tedy nachází na území obce Staré Hradiště, uvnitř zástavby v její sídlení části. Obec Staré Hradiště bezprostředně sousedí se severním okrajem krajského města Pardubice.

Celková plocha lokality je 9.400 m^2, z toho plocha pro stavební pozemky zastavitelné rodinnými domy činí 6.563 m^2. Na zbývající výměře jsou částečně vybudovány místní komunikace, částečně jsou tyto pozemky využity jako uliční a izolační zeleň podél jižní hranice předmětných pozemků, která je také společnou hranicí s areálem bývalé „Strojní a traktorové stanice“, dnes využívaného pro drobnou lehkou výrobu. Po dokončení tohoto developerského projektu vzniklo v této lokalitě celkem 8 plně zainvestovaných stavebních pozemků určených k zastavění objekty rodinného bydlení o výměře od 492 m^2 až do 1 212 m^2. Výstavba inženýrských sítí byla zahájena na přelomu roku 2015 a r. 2016, dokončeny a postupně zkolaudovány byly tyto sítě v polovině roku 2016. (25)

6.4.1 Popis obce

Obec Staré Hradiště je obcí s cca 1 774 trvale hlášenými obyvateli situovaná v bezprostředním sousedství severního okraje krajského města Pardubice. Členěna je obec Staré Hradiště na 5 základních sídelních jednotek, kterými jsou Staré Hradiště,

Brozany, Brozany u Ráb, Hradiště na Písku a Psinek, na dvou katastrálních územích (k.ú. Staré Hradiště, k.ú. Brozany nad Labem). Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Pardubice.

Vzdálenost z obce Staré Hradiště do centra krajského města Pardubice (89,7 tisíc trvale hlášených obyvatel) je po silnici cca 3 km.

Obcí prochází silnice II. třídy č. 324 vedoucí z města Pardubice směrem na Hradec Králové. Jedná o původně hlavní spojnici těchto krajských měst, která sice byla nahrazena jinde umístěnou rychlostní silnicí, ale která dnes stále tvoří jedinou spojnici řady obcí s krajským městem Pardubice. Tato silnice má významný negativní vliv na životní prostředí v jejím okolí a je rizikem z hlediska bezpečnosti silničního provozu. Dále obcí prochází více silnic III. třídy, a to silnice č. 0362 Ohrazenice – Staré Hradiště, č. 2985 Staré Hradiště – Brozany – Ráby – Dříteč a č. 0373 Staré Ždánice – Stéblová – Srch – Hradiště na Písku. Tyto silnice nemají významnější negativní vliv na své okolí.

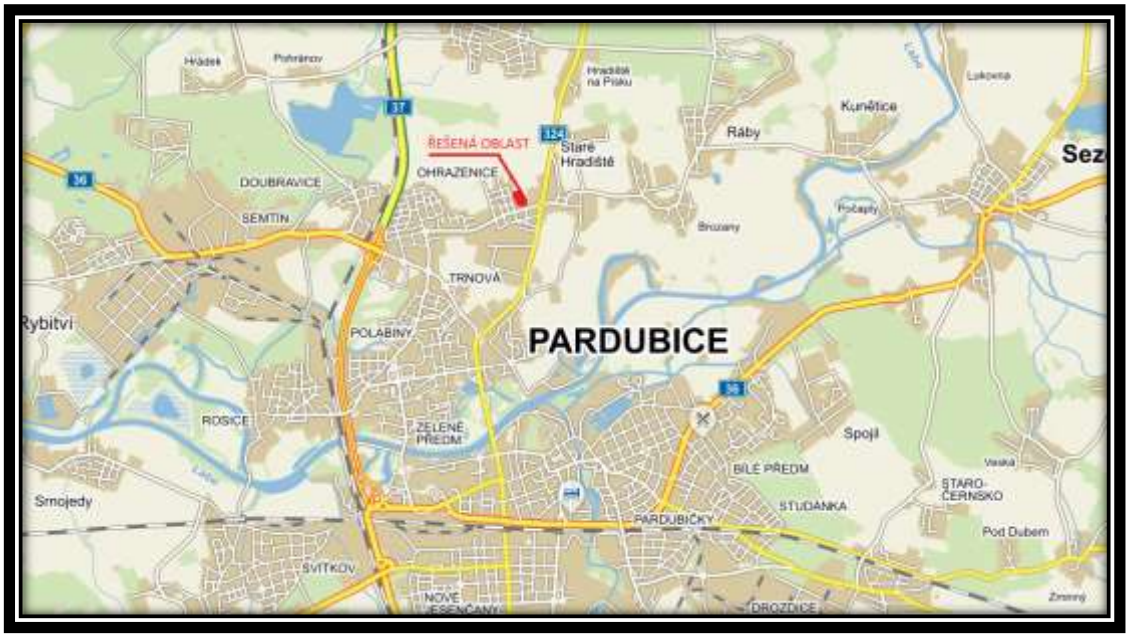
Obec Staré Hradiště má vlastní základní občanskou vybavenost, je zde obecní úřad, pošta, mateřská škola, vícero objektů občanské vybavenosti (pohostinství, obchody, provozovny služeb) atd. Na území obce je i řada menších výrobních a skladových areálů, sídlí zde řada firem, které však v součtu nabízejí řadu pracovních příležitostí.

Obec je i přes přímé sousedství s krajským městem Pardubice situována do poměrně klidného prostředí, s možností relaxace i v jejím blízkém okolí (hrad Kunětická Hora s lesy v jeho okolí, slepá ramena řeky Labe, písníky v nedalekém okolí - lokalita je hojně využívána i jako rekreační oblast).

Obec Staré Hradiště je však zároveň typicky spádovou lokalitou pro město Pardubice - většina obyvatel dojíždí za prací, lékařskou péčí, do škol, za nákupy, kulturou i sportem do bezprostředně sousedícího krajského města. Obec má dobré dopravní spojení s okolím, do obce zajíždí MDH z Pardubic a autobusy Integrované regionální dopravy Královéhradeckého a Pardubického kraje.

Z hlediska trhu s nemovitostmi je obec Staré Hradiště dobře hodnocenou lokalitou, a to zejména vzhledem ke svému přímému sousedství s krajským městem Pardubice a dobrému dopravnímu napojení těchto lokalit. Lze konstatovat, že obec Staré Hradiště nabízí ideální kombinaci bydlení (v nevelké vzdálenosti od centra krajského města) s bydlením v poměrně klidném prostředí.

Dobré celkové hodnocení obce Staré Hradiště z hlediska funkce bydlení se odráží na rozvoji obce. Skutečností je, že v posledních cca 20–ti letech bylo na celém území obce realizováno více různě rozsáhlých developerských projektů, při kterých bylo zainvestováno celkem cca 290 nových stavebních pozemků. V současné době je již většina těchto pozemků zastavěna rodinným domy. Rozvoj obce je patrný i ze zvyšujícího se počtu obyvatel, dle Malého lexikonu obcí České republiky obec měla k 1. 1. 1996 celkem 1 162 trvale hlášených obyvatel, aktuálně je v obci hlášeno 1 774 trvale hlášených obyvatel. (18)



Obrázek 6 Mapa řešené oblasti Staré Hradiště (26, upraveno)

6.4.2 Popis developerského projektu

Pozemky, na nichž byl předmětný developerský projekt realizován, se nacházejí uvnitř zástavby v sídelní části obce Staré Hradiště (v této části obce je hlášeno 1 030 trvale hlášených obyvatel), na její západní straně. Tyto pozemky dosud tvořily proluku ve velké lokalitě stavebních parcel zainvestovaných v posledních 15-ti letech, v dané části obce byly realizovány postupně developerské projekty, při kterých zde bylo zainvestováno cca 190 nových stavebních pozemků.

Z východní, severní a západní strany je tedy posuzované lokalita ohraničena zástavbou sestávající z rodinných domů, které byly jako novostavby postaveny postupně v posledních 15-ti letech, část těchto v minulých letech rovněž zainvestovaných stavebních pozemků dosud není zastavěna, či na nich aktuálně probíhá výstavba. Na jižní straně je hranice zainvestovávaných pozemků vymezena oplocením zřízeným okolo areálu bývalé strojní a traktorové stanice. Tento areál je situovaný na ploše o výměře cca 31 tisíc m^2, přístupný je z jeho jižní strany ze silnice III. třídy procházející obcí Staré Hradiště na Pardubice, místní část Ohrazenice. Dle platné územně plánovací dokumentace obce Staré Hradiště se tento areál nachází v zastavěném území obce v ploše se způsobem využití VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl. Aktuálně různé části tohoto areálu vlastní více různých vlastníků, kteří jej využívají pro svoji podnikatelskou činnost (je zde například elektrozávod a půjčovna stavebních strojů). (27)

Území, na němž byl předmětný developerský projekt realizován, bylo před započetím stavby využíváno jako plochy zemědělské.

Z hlediska platné územně plánovací dokumentací obce Staré Hradiště (Územní plán Staré Hradiště byl vydán Zastupitelstvem obce Staré Hradiště a nabyl účinnosti

20.7.2015) jsou pozemky dotčené realizovaným developerským projektem situovány v zastavitelném území obce, v ploše se způsobem využití BI – „plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“. V podmínkách pro využití plochy je jako její hlavní využití uvedeno : *„Bydlení v rodinných domech.“* (27)

Jak již bylo uvedeno, projekt řeší zainvestování celkem 8-mi plně zainvestovaných stavebních pozemků určených k zastavění objekty rodinného bydlení o výměře od 492 m^2 až do 1 212 m^2. Výstavba inženýrských sítí byla zahájena na přelomu roku 2015 a r. 2016, dokončeny a postupně zkolaudovány byly tyto sítě v polovině roku 2016. Z řešení parcelizace pozemků je zřejmé, že 2 pozemky určené k zastavění stavbami rodinných domů mají výměru cca 500 m^2, 4 pozemky mají výměru okolo 800 m^2, 1 pozemek má výměru cca 1 000 m^2 a 1 pozemek má výměru cca 1 200 m^2. Většina pozemků má přibližně obdélníkový tvar o poměrech stran 1:1,5 až 1:2 vzhledem k přístupové straně. Všechny pozemky jsou napojeny na inženýrské sítě. Nově vybudované komunikace slouží pouze jako přístup k zainvestovaným pozemkům. (25)

Zcela specifický byl v dané lokalitě přístup developera k zainvestování předmětných pozemků. Oproti běžně užívanému postupu, kdy developer pozemky postupně vykoupí od jejich původních vlastníků, zainventuje je a následně je prodá na trhu s nemovitostmi, byl zde zvolen postup, kdy developer nejdříve zveřejnil svůj záměr týkající se zainvestování pozemků v dané lokalitě a sehnal dostatečný počet možných kupujících. Následně (po rozdělení původně velkých pozemků na jednotlivé samostatně využitelné pozemky) zprostředkoval developer uzavření smluv o smlouvě budoucí kupní mezi původními a budoucími vlastníky předmětných pozemků. Zároveň byla mezi budoucími vlastníky a developerem uzavřena tzv. „Smlouva o inženýrských sítích“, na základě kterých byla budoucími vlastníky zainvestovávaných pozemků složena celá ve smlouvě sjednaná cena za vlastní zainvestování pozemků (odpovídající velikosti pozemku na celkových nákladech na zainvestování dané lokality) do advokátní úschovy. Následně bylo zahájeno developerem vlastní fyzické zainvestování dané lokality s tím, že provedené stavební práce byly postupně na základě vystavených faktur hrazeny z finančních prostředků deponovaných v advokátní úschově. Po kolaudaci staveb dopravní a technické infrastruktury došlo následně k realizaci kupní smlouvy mezi původními vlastníky a novými vlastníky již zainvestovaných pozemků. Zároveň byly novým vlastníkům předány přípojky inženýrských sítí. Nově vybudovaná pozemní komunikace a veřejné osvětlení byly developerem předány do vlastnictví obce, páteřní rozvody inženýrských sítí byly developerem předány do vlastnictví provozovatelům těchto sítí. (25)

Z uvedeného postupu při zainvestování předmětných stavebních pozemků je zřejmé, že tento postup sebou nese řadu rizik, kdy budoucí vlastník již vynaložil podstatnou část finančních prostředků na nákup pozemku ještě v době, kdy ještě nic nevlastní a tyto finanční prostředky jsou investovány do pozemku jiného cizího vlastníka. Tento postup je problematický i z pohledu většiny komerčních bank, problém je v tomto případě s vhodností zástavy zejména v souvislosti s tím, že uvedená skutečnost omezuje zobchodovatelnost pozemků na trhu s nemovitostmi (pozemek si tak nemohou pořídit osoby, které by si na jeho koupi chtěli vzít úvěr). Řada rizik při zvoleném postupu vyplývá i z případných nepředvídaných komplikací při zainvestovávání pozemků, které mohou způsobit i nárůst původně uvažované celkové ceny na pořízení předmětného

stavebního pozemku (osoby, z jejichž finančních prostředků je zainvestovávání pozemků hrazeno, tj. jejich budoucí vlastnící, nemají při vyčerpání původně uvažovaných finančních prostředků na zainvestování pozemků příliš možností původní rozpočet nenavýšit). Zvolený postup při zainvestování daným pozemků je tedy nutno v daném případě charakterizovat za značné riziko z pohledu budoucího vlastníka nově zainvestovaného stavebního pozemku. (25)

Vzhledem ke zvolenému postupu developera při zainvestovávání pozemků však lze ve veřejně přístupné databázi katastru nemovitostí dobře dohledat, za jakou cenu prodali původní vlastníci své nezainvestované pozemky. Tato cena činila 900,- Kč/m^2 pozemku. (25)

6.4.3 Charakteristika zainvestovaných stavebních pozemků

Všechny zainvestované pozemky jsou napojeny na vybudovanou dopravní infrastrukturu (místní pozemní komunikace se zpevněným povrchem, které slouží pro příjezd k nově vybudovaným objektům) a technickou infrastrukturu (na každém pozemku byla zřízena přípojka elektro, přípojka vody, přípojka kanalizace a přípojka zemního plynu). V celé lokalitě bylo zřízeno veřejné osvětlení (osvětlení pozemních komunikací a veřejných prostranství). (25)

Pozemky se nenacházejí v žádném ochranném a bezpečnostním pásmu. Pozemky se nenacházejí v ochranném pásmu vodního zdroje a ochranném pásmu lesních pozemků. Pozemky se však nacházejí v záplavové oblasti, jedná se z hlediska rizika povodeň, záplava o zónu „2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně“ (vzhledem k umístění pozemků v záplavové zóně je nutné zajistit pojištění případné stavby proti rizikům spojeným s povodněmi, záplavou). Pozemky se nenacházejí v poddolovaném území. Pozemky se nenacházejí v žádné památkové rezervaci nebo památkové zóně (lokalita nespadá do ochranného pásma národní kulturní památky hradu Kunětická Hora a není zde tedy třeba dodržovat vesnický charakter zástavby a další omezení). Je však třeba brát v úvahu, že území obce je bráno jako „území s archeologickými nálezy (ÚAN)“ a to ÚAN první kategorie. V dané části obce však dle obecně známých informací nebyly žádné archeologické nálezy zjištěny. (27)

Za rušivé vlivy se dle mého zjištění nedá považovat provoz na silnici II. třídy č. 324 (která je vzdálená vzdušnou čarou cca 350 m), ani provoz na silnici III. třídy č. 0362 (která je vzdálená vzdušnou čarou cca 100 m). Hluk z uvedených komunikací na předmětné stavební pozemky již nedoléhá v míře, která by snižovala užitné vlastnosti předmětných pozemků a budoucích staveb, které mají na nich být postaveny.

Žádné výraznější omezující regulativy týkající se budoucí zástavby pozemků z hlediska platné územně plánovací dokumentace nebyly zjištěny, zástavba v okolí předmětné lokality je tvořena přízemními i vícepodlažními rodinnými domy, rozličně architektonicky pojednanými.

Z výše uvedených skutečností tedy vyplývá, že největším rizikem působícím na užitné vlastnosti předmětných stavebních pozemků, a tím negativně i na jejich cenu, je malá vzdálenost těchto pozemků od areálu bývalé strojní traktorové stanice. Toto riziko spočívá ve vlivech souvisejících s případnou výrobní činností v tomto areálu

provozovanou (v současné době se sice jedná spíše o výrobní a jiné činnosti nerušící své okolí, případnou změnu však nelze do budoucna vyloučit). (27)

6.4.4 Cena zainvestovaných stavebních pozemků

Předmětné stavební parcely byly v roce 2015 na trhu s nemovitostmi nabízeny a v r. 2016 následně i realizovány za cenu 1 600 Kč za 1 m^2 pozemku, a to bez rozlišení z hlediska jejich polohy, tvaru, velikosti atd. (25)

Jejich cena se skládala z nákladů na vybudování dopravní a technické infrastruktury v dané lokalitě (cena 700,- Kč/m^2 pozemku) a ceny samotného původně nezainvestovaného pozemku, která činila 900 Kč/m^2. (25)

6.4.5 Realizace stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi

Na obrázku 7 (Prodané pozemky Staré Hradiště) jsou zeleně znázorněny prodané pozemky. Z veřejně přístupných údajů z databáze katastru nemovitostí vyplývá, že všechny pozemky byly ve prospěch budoucích kupujících zarezervovány ještě před jejich zainvestováním, a to i přes rizika pro budoucí vlastníky pozemků spojená s volbou formy jejich zainvestování, která jsou uvedena v kapitole 6.4.2. (25)

Obrázek 7 Prodané pozemky Staré Hradiště (28, vlastní zpracování)

6.4.6 Celkové vyhodnocení developerského projektu v lokalitě

Pozemky, na nichž byl předmětný developerský projekt realizován, se nacházejí uvnitř zástavby v sídelní části obce, která se nachází v bezprostředním sousedství krajského města Pardubice, a to přímo uvnitř zástavby, která stavebně přímo navazuje na zástavbu na území města Pardubice, v jeho místní části Ohrazenice. Z tohoto pohledu se tedy jedná o velmi zajímavou lokalitu, jejíž předností je zejména velmi dobré dopravní

spojení s krajským městem. Zároveň se však jedná o typicky příměstskou lokalitu s minimální občanskou vybaveností, ze které naprostá většina obyvatel prakticky denně dojíždí za prací, do škol, k lékaři, za nákupy atd. do Pardubic, dle svých potřeb se však mohou rozhodovat například mezi autobusy MHD zajíždějících do obce z Pardubic, či vlastními dopravními prostředky.

Na užitné vlastnosti všech stavebních pozemků v dané lokalitě (a zejména budoucích staveb objektů charakteru rodinného bydlení na nich postavených) však může negativním způsobem působit malá vzdálenost těchto pozemků od areálu bývalé strojní traktorové stanice. Toto riziko spočívá ve vlivech souvisejících s případnou výrobní činností v tomto areálu provozovanou (v současné době se sice jedná spíše o výrobní a jiné činnosti nerušící své okolí, případnou změnu však nelze do budoucna vyloučit). Umístění lokality z hlediska rizika povodeň, záplava v zóně 2 nemá na cenu předmětných stavebních parcel výraznější vliv. (27)

Obec, v níž se oceňované pozemky nacházejí, je tedy možno považovat za vhodnou lokalitu z hlediska zainvestování stavebních pozemků určených k zastavění stavbami rodinného bydlení. Zároveň se v dané lokalitě začíná projevovat, že vhodných, dosud nezainvestovaných pozemků určených pro stavby objektů charakteru rodinného bydlení, je již pouze omezené množství a tak jsou využívány i dříve opomíjené lokality sousedící například s výše uvedeným areálem. Rozparcelování pozemků nabízí různé velikosti pozemků, z okamžitého zájmu budoucích kupujících lze usoudit, že jejich velikost byla zvolena správně.

Zásadním faktorem, který však negativně v daném případě působil na výši ceny zainvestovávaných pozemků, byl výše uvedený zcela specifický způsob zainvestování pozemků zvolený developerem. Tento způsob zainvestování pozemků znamenal řadu rizik zejména pro budoucí vlastníky stavebních pozemků a do celkové ceny těchto pozemků se jednoznačně promítl srážkou z jejich ceny. Toto své tvrzení opírám o cenu srovnatelných již plně zainvestovaných stavebních pozemků, které byly v omezeném množství ve stejné době na trhu s nemovitostmi zobchodovány za ceny okolo 1 700 Kč až 1 800 Kč/m^2 (ceny vyplývající z volně přístupné databáze katastru nemovitostí). Srážka za uvedené riziko tak evidentně činila cca 5 až 10 % z ceny srovnatelných pozemků. (25)

Celkově však lze konstatovat, že tato lokalita byla investorem vhodně zvolena, vhodně zainvestována a cenová politika byla nastavena (při zohlednění uvedeného rizika) na míře odpovídající podmínkám obvyklým v daném místě a čase.

7 Vyhodnocení

Vyhodnocení všech tří lokalit, v případové studii uvedených, provedu za pomocí základních kritérií, které budou zaměřeny na vzájemné porovnání vyhodnocovaných lokalit a stavebních pozemků v nich se nacházejících, vyhodnocení prodejnosti pozemků v jednotlivých lokalitách, porovnání cen pozemků v jednotlivých lokalitách a vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu. Budu přitom vycházet z výše uvedených popisů a zejména provedených vyhodnocení těchto jednotlivých lokalit.

7.1 Porovnání lokalit a nových stavebních pozemků

Pro vyhodnocení zainvestovaných lokalit a nových stavebních pozemků v těchto lokalitách se nacházejících, použiji tabulku obsahující hodnotící kritéria, která se z části vztahují k posuzovaným lokalitám, z části k nově vytvořeným stavebním pozemkům. Celkem využiji soubor 19 hodnotících kritérií, která by měla charakterizovat jak danou lokalitu, tak i stavební pozemek v ní se nacházející.

Vyhodnocení bude provedeno pomocí pevně dané stupnice, která určí, zda-li má v dané lokalitě konkrétní kritérium kladný či záporný vliv. Takto u jednotlivých kritérií stanovené hodnoty budou sečteny, následně bude vypočten jejich průměr.

Hodnocení kritérií je zvoleno na stupnici od 1 do 5, stupnice je sestavena vzestupně, kdy 1 znamená nejlepší a 5 nejhorší hodnocení.

Tabulka 3 Kritéria lokality (vlastní zpracování)

Kritéria	**Starý Mateřov**	**Markovice**	**Staré Hradiště**
Lokalita	2	2	1
Pracovní příležitosti	2	2	1
Dopravní dostupnost	3	2	1
Občanská vybavenost	3	3	2
Blízké rušivé vlivy	3	4	2
Vzdálenější rušivé vlivy	4	4	1
Znečištění ovzduší	3	3	3
Poddolované území	1	1	1
Povodňové území	1	1	2
Radon	2	1	1
Budoucí plánované vlivy	2	4	3
Velikost pozemků	1	1	2
Tvar pozemku	2	1	2
Orientace pozemků	2	2	2
Konfigurace terénu	1	1	1
Omezení užívaní pozemků	1	1	1
Omezující místní vyhlášky	2	4	1
Přístup k pozemku	1	1	1
Provedení inženýrských sítí	1	1	1
Dosažený průměr	**1,89**	**2,05**	**1,53**

Výsledkem provedeného vyhodnocení je, že jako nejlepší byla vyhodnocena lokalita Staré Hradiště, která se s dosaženým hodnocením 1,53 bodů výrazně se liší od ostatních dvou vyhodnocovaných lokalit. Tohoto výsledku bylo docíleno zejména vzhledem k poloze a dalším silným stránkám této lokality, kdežto zejména vybavení inženýrskými sítěmi se dá považovat u všech tří vyhodnocovaných lokalit za prakticky shodné.

Jako druhá v pořadí byla vyhodnocena lokalita Starý Mateřov s hodnocením 1,89 bodů, toto hodnocení se výrazně neliší od lokality Chrudim – Markovice s hodnocením 2,05 bodů. Rozdíl v hodnocení těchto dvou lokalit vidím rovněž ve vyhodnocení jejich silných a slabých stránek.

7.2 Vyhodnocení prodejnosti pozemků dle lokalit

Dále bude vyhodnocena prodejnost zainvestovávaných stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi, a to dle procenta prodaných a zarezervovaných pozemků v daných lokalitách k 1. 5. 2017.

Zde v této části mé práce nebude vyhodnocována lokalita Staré Hradiště, a to z důvodu termínu jejího dřívějšího zainvestování a uvedení na trh (termín zainvestování této lokality není srovnatelný s ostatními dvěmi lokalitami).

Uvažovaným kritériem je tedy samotný počet prodaných a zarezervovaných pozemků. Vzhledem k podobnému termínu dokončení dopravní i technické infrastruktury jak u lokality Starý Mateřov, tak i u lokality Chrudim – Markovice (u obou je termín dokončení stanoven na poslední čtvrtletí roku 2017), lze zde uvažovat podobnou fázi zájmu o zainvestovávané pozemky v těchto lokalitách.

Tabulka 4 Prodejnost pozemků (vlastní zpracování)

Popis	**Jednotka**	**Starý Mateřov**	**Markovice**
Počet pozemků	ks	61	28
Počet prodaných a rezervovaných	ks	44	19
Počet volných	ks	17	9
% prodaných a rezervovaných	%	**72**	**68**
% zbývajících	%	28	32

Z výsledku vyhodnocení prodejnosti pozemků na trhu s nemovitostmi je patrné, že mírně větší je zájem o pozemky v lokalitě Starý Mateřov, a to o 4 %. Zároveň však musíme přihlédnout ke skutečnosti, že pro vyhodnocení byl použit samotný počet pozemků v lokalitě a ne procento prodaných m^2 zainvestovávaných stavebních pozemků. V takovémto vyhodnocení by byl výsledek možná totožný, a to z důvodu, že v lokalitě Starý Mateřov bylo prodáno větší procento spíše menších pozemků.

Celkově však zjištěný rozdíl v prodejnosti pozemků v předmětných lokalitách je v podstatě minimální a prodejnost pozemků ve vyhodnocovaných lokalitách je tedy zhruba srovnatelná.

7.3 Porovnání cen pozemků v jednotlivých lokalitách

Cena u zainvestovávaných stavebních pozemků v porovnávaných lokalitách byla stanovena v podstatě vždy developerem. Při vyhodnocení cen těchto stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách bylo zjištěno, že developery stanovená prodejní cena odpovídá cenám v místě a čase obvyklým (viz vyhodnocení cen pozemků v kapitole 6 Případová studie).

V lokalitách Starý Mateřov a Staré Hradiště byly developery soukromí investoři, za jejich hlavní motivaci při realizaci předmětných developerských projektů tedy lze předpokládat jejich zisk dosažený při prodeji zainvestovaných pozemků.

V případě lokality Chrudim - Markovice stavební pozemky zainvestovává na své náklady přímo Město Chrudim. V tomto případě tedy lze předpokládat i více aspektů, které město mohly vést k tomuto kroku, například snaha o uspokojení potřeb občanů

města a okolních obcí z hlediska možnosti dosáhnout na vlastní formu individuálního rodinného bydlení, či pragmatické snahy o navýšení počtu obyvatel města. Ze zvolené výše výsledné ceny zainvestovaného stavebního pozemku však lze i v tomto případě usuzovat, že Město Chrudim má zájem minimálně na pokrytí nákladů se zainvestováním pozemků spojených a zřejmě může očekávat i menší zisk z případného prodeje zainvestovaných pozemků (zisk však lze předpokládat až spíše u další uvažované etapy zainvestovávání pozemků v dané části města, která by měla v případě úspěchu aktuálně realizovaného developerského projektu na stávající lokalitu navazovat).

Cena stavebních pozemků v lokalitě Staré Hradiště byla dle zjištěných skutečností negativně ovlivněna developerem zvolenou formou zainvestování, které znamenalo nemalé riziko zejména z pohledu budoucích kupujících (blíže viz popis v kapitole 6.4.2 a 6.4.4). Oproti zbývajícím lokalitám musíme při vyhodnocení ceny pozemků v lokalitě Staré Hradiště přihlédnout také k dřívějšímu uvedení zde se nacházejících stavebních pozemků na trh s nemovitostmi (cena za zainvestované stavební pozemky byla zveřejněna v druhé polovině r. 2015, například z indexu vývoje cen nemovitostí zveřejňovaného Hypoteční bankou, a.s. a veřejnosti známého jako HB INDEX, byl u pozemků v období na konci 3.Q roku 2015 index cen ve výši 123,0 a na konci 1.Q roku 2017 byl tento index ve výši 137,8 (viz Kapitola 5.3 Popis současného stavu na trhu s pozemky). (12)

Z hlediska své polohy je jednoznačně nejlépe na trhu s nemovitostmi hodnocena lokalita Staré Hradiště. Zbývající dvě lokality se z hlediska své polohy jeví prakticky srovnatelně, jsou umístěny v typicky příměstských oblastech. Zároveň se u těchto obou dvou lokalit nejedná o lokality na trhu s nemovitostmi preferované, ale spíše průměrně hodnocené (vzhledem k výše uvedeným negativním vlivům).

Zainvestované stavební pozemky v obdobných lokalitách, situovaných v okolí krajského města Pardubice (vzdálených od Pardubic do cca 10 km), určených pro výstavbu rodinných domů, se aktuálně obchodují na trhu s nemovitostmi za ceny od cca 1 300 Kč/m^2 až do cca 2 500 Kč/m^2 pozemku, a to dle polohy, dopravní dostupnosti a vybavenosti obce, na jejímž území se nacházejí, dle jejich konkrétní polohy na území této obce, zainvestovanosti z hlediska inženýrských sítí atd. Na území obce Staré Hradiště aktuálně nejsou srovnatelné, plně zainvestované stavební pozemky určené k zastavění stavbami rodinných domů obchodovány, neboť zde v současné době není žádná jejich nabídka.

Ceny pozemků v posuzovaných lokalitách jsou uvedeny v této tabulce:

Tabulka 5 Cena pozemků (vlastní zpracování)

	Starý Mateřov	**Markovice**	**Staré Hradiště**
Průměrná cena za m^2	1 725 Kč	1 330 Kč	1 600 Kč
Cena za pozemek 700 m^2	1 207 500 Kč	931 000 Kč	1 120 000 Kč
Cena za pozemek 900 m^2	1 552 500 Kč	1 197 000 Kč	1 440 000 Kč
Cena za pozemek 1 100 m^2	1 897 500 Kč	1 463 000 Kč	1 760 000 Kč

V tomto vyhodnocení skutečně realizovaných cen neuvažuji z výše uvedených důvodů cenu pozemků v lokalitě na území obce Staré Hradiště. Rozdíl cen mezi zbylými dvěma

lokalitami je v průměru 395 Kč/m^2 pozemku. Toto je dle mého názoru způsobeno vlivy souvisejícími s atraktivitou jednotlivých lokalit, druhem investora a v neposlední řadě i omezeními dle platné územně plánovací dokumentace.

Při porovnání pořizovacích nákladů na pořízení plně zainvestovaného stavebního pozemku o velikosti 900 m^2 tento rozdíl činí cca 355 000 Kč. Toto představuje úsporu ve výši cca 23 % finančních prostředků nezbytných na pořízení stavebního pozemku v lokalitě Chrudim - Markovice oproti pořízení pozemku v lokalitě Starý Mateřov. Přestože toto již představuje významný rozdíl v celkové pořizovací ceně stavebního pozemku, **z pohledu většiny kujících není cena pozemku evidentně zdaleka jediným kriteriem, kterým se při jeho pořízení řídí.**

7.4 Vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu

Při sběru dat pro provedení vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu jsem využil jednak podklady, které jsou veřejně přístupné v databázi katastru nemovitostí a jednak informace zveřejněné na webových portálech u příslušných lokalit. Při vyhodnocení jsem tedy vycházel jak z konkrétních kupních smluv (uzavřených mezi původními vlastníky původně nezainvestovaných pozemků na straně jedné a developerem či novými vlastníky zainvestovaných stavebních pozemků na straně druhé), tak i z průměrné inzerované prodejní ceny zainvestovaných pozemků v jednotlivých lokalitách.

Ze zjištěných skutečností je zřejmé, že cena původně nezainvestovaných pozemků, která byla zaplacena jejich původním vlastníkům, odpovídala skutečnosti, že tyto velké, původně zemědělsky obhospodařované pozemky, již byly (před svým rozdělením na menší parcely a úplným zainvestováním) určeny platnou územně plánovací dokumentací k zastavění stavbami rodinných domů (posuzován tedy není vliv na cenu pozemků v důsledku změny územního plánu příslušných obcí, tj. vlivem změny způsobu jejich možného využití v souvislosti s přesunem z nezastavitelného území do ploch určených k zastavění).

Ve výše uvedených popisech jednotlivých lokalit je mimo jiné uveden i způsob zainvestování pozemků v nich se nacházejících. U všech vyhodnocovaných lokalit dochází k úplnému zainvestování stavebních pozemků, ale je zde rozdíl ve způsobu provedení jejich zainvestování.

U lokality Starý Mateřov se jedná o běžný developerský projekt, kdy investor nejdříve vykoupil pozemky určené k zastavění, pak je sám zainvestovával z hlediska dopravní a technické infrastruktury a poté je nabízel k prodeji již jako zainvestované stavební pozemky. U lokality Starý Mateřov je tak z databáze katastru nemovitostí zřejmá cena, za jakou byly tyto původně nezainvestované pozemky vykupovány od původních vlastníků (smlouvy byly uzavírány postupně ke konci r. 2013) a ceny, za jaké jsou v současnosti zainvestované stavební pozemky nabízeny jejich novým vlastníkům s tím, že velká část těchto pozemků již byla novým vlastníkům prodána.

U lokality Chrudim – Markovice se funkce investora developerského projektu zhostilo Město Chrudim, které také je původním vlastníkem nezainvestovaných pozemků v dané lokalitě. V tomto případě tedy není známá cena původně nezainvestovaných pozemků,

ale je zřejmá výše nákladů Městem Chrudim vynaložených na jejich zainvestování. Zainvestování pozemků totiž proběhlo formou veřejné soutěže, kdy byl vybrán generální dodavatel stavby a tento provedl jak přípravu celé akce, tak i realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury. Jedná se tedy o náklady na zainvestování bez zisku developera.

U lokality Staré Hradiště byl zvolen netypický způsob zainvestování pozemků, kdy developer na základě zveřejněného záměru zajistil dostatečný počet budoucích vlastníků budoucích zainvestovaných pozemků, zprostředkoval uzavření smluv o smlouvě budoucí kupní mezi původními a budoucími vlastníky předmětných pozemků a zároveň uzavřel mezi sebou na straně jedné a budoucími vlastníky stavebních pozemků na straně druhé smlouvu o zainvestování pozemků. Po kolaudaci dokončených staveb dopravní a technické infrastruktury došlo k uzavření vlastní kupní smlouvy mezi původními vlastníky a novými vlastníky již zainvestovaných pozemků a zároveň byly novým vlastníkům předány přípojky inženýrských sítí. Jak jsem již výše uvedl, tento způsob zainvestování pozemků znamenal řadu rizik zejména pro budoucí vlastníky stavebních pozemků a do celkové ceny těchto pozemků se jednoznačně promítl srážkou z jejich ceny. U lokality Staré Hradiště je tedy zřejmá z databáze katastru nemovitostí cena původních nezainvestovaných pozemků, známá je ale i výše nákladů na jejich zainvestování (náklady vč. zisku developera).

Uvedené ceny původně nezainvestovaných pozemků, výše nákladů na jejich zainvestování a celkové prodejní ceny zainvestovaných pozemků jsou přehledně uspořádány v tabulce 6.

Tabulka 6 Specifikace doložených cen a nákladů (vlastní zpracování)

	Jednotky	Starý Mateřov	Markovice	Staré Hradiště
Nezainvestované pozemky	Kč/m^2	385	nezjištěno	900
Náklady na zainvestování *)	Kč/m^2	nezjištěno *)	460 **)	700 *)
Celková prodejní cena	Kč/m^2	1 725	1 330	1 600

*) = náklady vč. zisku developera
**) = náklady bez zisku developera

Abych mohl provést celkové vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu, vycházím z úvahy, že celková prodejní cena zainvestovaných stavebních pozemků uvedená v tabulce 6 v podstatě tvoří součet ceny nezainvestovaných pozemků, která byla zaplacena jejich původním vlastníkům a výše nákladů vynaložených developerem na vlastní zainvestování pozemků. Chybějící takto dopočtené nezjištěné ceny a náklady, neuvedené v tabulce 6, jsou doplněny do následující tabulky 7.

Tabulka 7 Specifikace cen a nákladů po jejich dopočtení (vlastní zpracování)

	Jednotky	Starý Mateřov	Markovice	Staré Hradiště
Nezainvestované pozemky	Kč/m^2	385	870	900
Náklady na zainvestování *)	Kč/m^2	1 340 *)	460 **)	700 *)
Celková prodejní cena	Kč/m^2	1 725	1 330	1 600

*) = náklady vč. zisku developera
**) = náklady bez zisku developera

Z uvedené tabulky 7 dle mého názoru vyplývají tyto skutečnosti :

- U lokality Starý Mateřov je možné pozorovat jednak zřejmý tlak na sjednání co nejnižší ceny původně nezainvestovaných pozemků ze strany developera, jednak také zvýšené náklady související se zainvestováním celé lokality (velké náklady na plné zainvestování pozemků vzhledem k malé připravenosti lokality na výstavbu, zvýšené náklady v souvislosti s vynakládáním značných finančních prostředků developera na vykoupení pozemků v lokalitě v horizontu několika let před zahájením vlastní stavby dopravní a technické infrastruktury atd) s tím, že z tabulky 7 zároveň vyplývá, že hlavním záměrem developera při realizaci celého projektu je jednoznačně jeho co největší zisk z prodeje pozemků, na který si však developer musel počkat řádově několik let.
- U lokality Chrudim – Markovice je zřejmé, že Město Chrudim jako investor celého developerského projektu nemuselo vyvíjet tlak na co největší zisk s realizací běžného developerského projektu obvykle souvisejícího a přesto jeho finanční profit z celé akce může být vyšší, než kdyby své pozemky v rámci přípravy tohoto projektu odprodalo standardní developerské společnosti. Nezanedbatelným bonusem pro Město Chrudim je dále i samotná existence nových stavebních pozemků na území města za přijatelnou cenu z pohledu budoucích kupujících, a to vč. všech pro město příznivých budoucích faktorů s tímto spojených.
- U lokality Staré Hradiště je evidentní, že vzhledem ke zvolenému způsobu zainvestování této lokality (kdy developer de facto nevložil do projektu žádné své významnější finanční prostředky a zainvestování budoucích stavebních pozemků bylo prováděno z finančních prostředků jejich budoucích vlastníků) se developer evidentně (v porovnání s například lokalitou Starý Mateřov) spokojil s nižším ziskem. Zároveň také musely být také v daném případě nižší i celkové skutečné náklady na zainvestování této lokality (lokalita v podstatě tvořila „proluku“ mezi většími celky v minulých letech plně zainvestovaných pozemků). Tímto bylo zároveň také dosaženo jak lepší ceny pro původní majitele původně nezainvestovaných pozemků, tak i celkové nižší výsledné ceny zainvestovaných stavebních pozemků z pohledu jejich nových vlastníků (cena umožňující novým majitelům pozemků bezprostředně po ukončení projektu i případně zhodnotit svou investici na trhu s nemovitostmi). Tyto ceny však byly u lokality Staré Hradiště dosaženy i vzhledem k výše uvedeným rizikům, která při realizaci projektu podstoupili zejména budoucí kupující zainvestovaných stavebních pozemků.

Z provedeného vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu u posuzovaných tří lokalit vyplývá, že cena pozemků vlivem jejich zainvestování nejvíce vzrostla u lokality Starý Mateřov.

7.5 Rekapitulace zjištěných skutečností

Z hlediska celkové atraktivity posuzovaných lokalit a pozemků v nich situovaných z pohledu trhu s nemovitostmi vyplynulo, že nejlépe byla hodnocena lokalita Staré Hradiště, která se výrazně liší od ostatních dvou vyhodnocovaných lokalit. Tohoto výsledku bylo docíleno zejména vzhledem k poloze obce ve vztahu k městu Pardubice a dalším silným stránkám této lokality. Lokality Starý Mateřov a Chrudim - Markovice

jsou dle provedeného vyhodnocení lokalitami zhruba srovnatelného charakteru a poskytují obdobné předpoklady pro stavbu a následné užívání rodinných domů. Za částečně lepší lokalitu lze dle provedeného vyhodnocení ale přeci jenom považovat lokalitu Starý Mateřov, kde ovšem tuto skutečnost vyrovnávají vyšší pořizovací náklady na pořízení zainvestovaného stavebního pozemku oproti lokalitě Chrudim - Markovice.

Z hlediska dosavadní obchodovatelnosti pozemků na trhu s nemovitostmi jsou lokality Starý Mateřov a Chrudim – Markovice srovnatelně hodnocené, lokalita Staré Hradiště nebyla z tohoto pohledu z výše uvedených důvodů hodnocena. V lokalitě Starý Mateřov však může postupně dojít ke klesajícímu zájmu o koupi dosud neprodaných pozemků na její západní straně, kde pozemky prakticky přímo sousedí s poměrně dopravně zatíženou silnicí III. třídy spojující města Pardubice a Heřmanův Městec (viz obrázek č. 2 (Rezervované a prodané pozemky Starý Mateřov)). Nelze tedy vyloučit, že zde bude muset dojít k postupnému snižování nabízené prodejní ceny za m^2 pozemku tak, aby se opět zlepšila prodejnost těchto pozemků na trhu s nemovitostmi. Vzhledem k celkovému nedostatku vhodných stavebních pozemků v celém kraji však lze předpokládat, že i tyto pozemky si najdou (byť třeba v delším časovém horizontu) své kupce.

Z hlediska porovnání cen zainvestovaných stavebních pozemků v jednotlivých lokalitách vyplynulo, že nejlépe prodejné byly na trhu s nemovitostmi stavební pozemky v lokalitě Staré Hradiště, tj. v lokalitě na území obce situované v bezprostředním sousedství krajského města Pardubice, dobře dopravně dostupné, bez výraznějších negativních vlivů působících na užitné vlastnosti zejména rodinných domů, které na nich mají být postaveny. Z porovnání také vyplynulo, že z pohledu většiny kujících není cena pozemku evidentně zdaleka jediným kriteriem, kterým se při jeho pořízení řídí.

Z vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu vyplývá, že největší tlak na co nejvyšší výslednou cenu zainvestovaných stavebních pozemků byl jednoznačně u lokality Starý Mateřov, kterou obvyklým způsobem zainvestovává běžný developer. Toto je dáno skutečností, že developer dlouhodobě nese veškeré náklady a rizika s realizací celého developerského projektu spojená a svůj zisk realizuje až v jeho samém v závěru (na svůj zisk developer čeká řadu let). Z pohledu kupujícího plně zainvestovaného stavebního pozemku jsou však u tohoto projektu minimalizována rizika s pořízením pozemku spojená. Cenově nejvýhodněji z porovnání vyšla lokalita Chrudim - Markovice, kdy majitelem původních nezainvestovaných pozemků a investorem celého developerského bylo město Chrudim, u kterého však lze také z výše uvedených důvodů předpokládat také nejmenší tlak na případný zisk ze samotného zainvestování.

Jako celkově nejlépe hodnocená z hlediska své vhodnosti k zainvestování nových stavebních pozemků a z hlediska prodejnosti stavebních pozemků určených pro stavby rodinných domů vyšla lokalita Staré Hradiště. Jako problematická se však v této souvislosti jeví skutečnost, že v bezprostředním okolí krajského města Pardubice se postupně snižuje množství vhodných, větších a dosud nezainvestovaných pozemků, určených platnou územně plánovací dokumentací dotčených obcí k zastavění stavbami charakteru rodinného bydlení.

V důsledku toho jsou nově zainvestovávané lokality realizovány spíše ve větších vzdálenostech od větších měst. Případová studie také potvrzuje, že horší dopravní spojení a větší vzdálenost od větších měst snižuje poptávku po pozemcích v těchto lokalitách, což má i negativní vliv na jejich obvyklou cenu.

Obecně tedy lze konstatovat, že stavební pozemky situované v lokalitách v bezprostředním sousedství krajského města Pardubice mají nejlepší obchodovatelnost na trhu s nemovitostmi. Je o ně prokazatelně největší zájem, přestože pozitiva s těmito stavebními pozemky většinou spojená na straně jedné bývají vyváženy vyšší pořizovací cenou těchto stavebních pozemků na straně druhé. Ovšem nachází-li se takovýto stavební pozemek v klidové zóně a nebudou-li na něj působit žádné významné negativní vlivy, které by zhoršovaly jeho užitné vlastnosti, lze předpokládat, že bude takovýto pozemek za cenu v místě a čase obvyklou rychle prodán.

8 Závěr

Tato bakalářská práce se zabývá vlivem zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost.

Práce je rozdělena na dvě na sebe navazující částí, část teoretickou a část praktickou. V závěru této mé práce je provedeno vyhodnocení.

V teoretické části jsou v kapitole 2 ZÁKLADNÍ POJMY představeny základní pojmy a definice, které mají přímou návaznost na pojmy a definice používané v praktické části. V teoretické části jsem tak čerpal z občanského zákoníku (definice pojmů věc, nemovitá věc, součásti a příslušenství věci), poté jsem se zabýval katastrem nemovitostí (katastrálním zákonem a definicí zejména pojmů katastr, pozemek, parcela, stavební parcela, pozemková parcela, předmětem evidence v katastru nemovitostí a charakteristikou jednotlivých druhů pozemků uvedených v katastrální vyhlášce). Dále jsem se zabýval stavebním zákonem (zejména pojmy stavební pozemek, nezastavitelný pozemek, zastavitelná plocha, veřejná infrastruktura). Obsáhleji jsem se věnoval ze stavebního zákona zejména problematice územního plánování. Z vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu jsem se věnoval zejména požadavkům na využívání území a vymezování ploch s rozdílným způsobem využití se zaměřením na plochy bydlení. V zákoně o oceňování majetku jsem se věnoval způsobům oceňování majetku (zejména definici cena obvyklá), členění pozemků pro účely oceňování a způsobu oceňování stavebního pozemku.

V navazující kapitole 3 STAVEBNÍ POZEMEK jsem shrnul poznatky z uvedených zákonů a vyhlášky a dospěl jsem k závěru, pojem „stavební pozemek“, tak jak je definován ve stavebním zákoně a v zákoně o oceňování majetku, neodpovídá pojmu „stavební pozemek“ tak, jak je dle mých zjištění prezentován developery a realitními kancelářemi a tudíž i chápán širokou veřejností. Protože je však termín stavební pozemek v mé práci stěžejní, provedl jsem tuto vlastní definici tohoto pojmu, se kterou v mé práci dále pracuji - **za stavební pozemek v mé bakalářské práci považuji „část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí, geometricky a polohově určeného, zobrazeného v katastrální mapě a označeného parcelním číslem, vedeného v evidenci katastru nemovitostí (s tím, že nepřihlížím ke způsobu jeho evidence v katastru nemovitostí co do druhu pozemku) a který je dále dle platné územně plánovací dokumentace obce, či dle pravomocného územního rozhodnutí, určen k zastavění objektem rodinného bydlení a který je zároveň zainvestován z hlediska dopravní infrastruktury a z hlediska technické infrastruktury“**.

V kapitole 3 se dále zabývám vlivy působícími na cenu pozemků a problematikou zainvestovanosti pozemků. V této části mé práce uvádím, že „**za plně zainvestovaný stavební pozemek tedy považuji takový pozemek, který je přístupný z veřejně užívané pozemní komunikace se zpevněným živičným, dlážděným či jiným kvalitativně srovnatelným povrchem a který je napojen na základní inženýrské sítě“.** Zaobírám se zde i dalšími cenotvornými faktory jako jsou ochranná pásma a riziko povodeň, záplava.

V kapitole 4 DRUHY CEN se zabývám problematikou cen, kdy ze zákona o cenách přejímám pojem cena a dovozuji, že aby bylo možné cenu mezi kupujícím a prodávajícím sjednat, lze ji u nemovitých věcí stanovit ve výši ceny obvyklé ve smyslu

zákona o oceňování majetku. Zabývám se rozdílností pojmů cena a hodnota a uvádím nejčastěji užívané druhy cen a hodnot.

V praktické části v kapitole 5 ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI je nejprve popsán současný vývoj ekonomiky v České republice. Následně je popsán současný stav na trhu s nemovitostmi. Provedena je analýza, ve které je kladen důraz zejména na obchodování s byty (zejména nově dokončenými) a trh s hypotékami. Z této analýzy je odvozeno vyhodnocení současné situace, kdy **poptávka na trhu s nemovitostmi obecně převyšuje nabídku a trh není schopen na neuspokojenou poptávku reagovat jinak, než zvyšujícím se důrazem na růst ceny nemovitostí**. **Konstatováno je, že uvedený stav na trhu s nemovitostmi je vydatně podpořen levnými hypotékami**. Zmíněna je v této souvislosti snaha ČNB ovlivňovat ze své pozice vývoj na trhu s nemovitostmi, a to snižováním LTV.

Dále je v kapitole 5 popsán a vyhodnocen současný stav na trhu s pozemky, a to v porovnání s dalšími nejběžnějšími komoditami, tj. rodinnými domy a byty. Okomentována je na základě indexu cen nemovitostí skutečnost, že **na trhu s nemovitostmi je v současné době dlouhodobě velký nedostatek vhodných zainvestovaných stavebních pozemků, což silně působí na růst jejich ceny, více než u jiných druhů nemovitého majetku.**

V kapitole 6 PŘÍPADOVÁ STUDIE se zabývám vlivem zainvestovanosti pozemků na jejich obchodovatelnost ve 3 lokalitách v okolí krajského města Pardubice. Proveden je z tohoto důvodu nejdříve popis Pardubického kraje a následně jsou vypracovány tři situační analýzy a to ohledně aktuálně zainvestovávaných stavebních pozemků v lokalitě na území obce Starý Mateřov (bezprostředně sousedící s městem Pardubice), aktuálně zainvestovávaných stavebních pozemků v lokalitě na území města Chrudim, v jeho stavebně nesrostlé místní části Markovice a nedávno již zainvestovaných stavebních pozemků v lokalitě na území obce Staré Hradiště (rovněž bezprostředně sousedící s městem Pardubice).

Všechny 3 případové studie se skládají z popisu dotčené obce, popisu konkrétního developerského projektu, charakteristiky zainvestovaných stavebních pozemků, ceny zainvestovaných stavebních pozemků, realizace zainvestovaných stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi a celkového vyhodnocení posuzovaného developerského projektu.

V kapitole 7 VYHODNOCENÍ je provedeno celkové společné porovnání skutečností zjištěných v jednotlivých případových studiích, porovnány jsou mezi sebou jednotlivé lokality, zainvestovávané pozemky v nich se nacházející, vyhodnocena je celková prodejnost pozemků v jednotlivých lokalitách na trhu s nemovitostmi, porovnány jsou mezi sebou ceny stavebních pozemkům v jednotlivých lokalitách a provedeno je vyhodnocení vlivu zainvestování pozemků na jejich cenu. Zrekapitulovány, analyzovány a okomentovány jsou poté zjištěné rozdíly a skutečnosti.

Z celkového vyhodnocení případových studií tak vyplynulo, že **z pohledu většiny kujících není cena pozemku evidentně zdaleka jediným ani rozhodujícím kriteriem, kterým se při jeho pořízení řídí**.

Kupujícími je naopak kladen větší důraz na konkrétní polohu stavebního pozemku v dané oblasti, jeho dopravní dostupnost z velkého města, jeho kompletní

zainvestovanost, rušivé vlivy atd. Zajímavé v této souvislosti je, že kupující se dle zjištěných skutečností příliš nesoustředí na rušivé vlivy pocházející z širšího okolí (například vliv provozu letiště, blízkost průmyslové zóny, vzdálenost od železniční trati), které mohou mít do budoucna vzrůstající charakter, ale řeší převážně spíše jen bezprostředně přímé rušivé vlivy, které buď přímo navazují na hranici předmětného stavebního pozemku, nebo jsou v jeho bezprostřední blízkosti.

Výsledkem této bakalářské je tedy specifikace a posouzení vlivů působících na obchodovatelnost stavebních pozemků na trhu s nemovitostmi. Vyhodnocením případových studií bylo potvrzeno, že **plně zainvestované stavební pozemky situované v lokalitách v bezprostředním sousedství krajského města Pardubice mají nejlepší obchodovatelnost na trhu s nemovitostmi. Je o ně prokazatelně největší zájem, přestože pozitiva s těmito stavebními pozemky většinou spojená na straně jedné bývají vyváženy vyšší pořizovací cenou těchto stavebních pozemků na straně druhé.**

Vliv zainvestovanosti stavebních pozemků je tak dle skutečností zjištěných v této bakalářské práci jedním ze základních faktorů, které ovlivňují jejich zobchodovatelnost na trhu s nemovitostmi.

9 Citovaná literatura

(1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, úplné znění.

(2) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

(3) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

(4) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

(5) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

(6) BRADÁČ A., a kol,. *Soudní inženýrství.* Brno : Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 4 - 2016. ISSN 1211-443X.

(7) BRADÁČ A. a kol. *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení.* vydání 2007.

(8) POPELKA S. *Povodňové mapy na webu ČAP*. [Online] [Citace: 25. Duben 2017.] Dostupné z: http://www.gisportal.cz/2011/08/povodnove-mapy-na-webu-cap/.

(9) BRADÁČ A., a kol,. *Teorie a praxe oceňování nemovitostí.* Brno : Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

(10) Český statistický úřad. *Statistiky*. [Online] [Citace: 25. duben 2017.] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/statistiky.

(11) Česká národní banka. *Výroční zpráva 2016*. [Online] [Citace: 25. duben 2017.] Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/o_cnb/hospodareni/vyrocni_zpravy/download/vyrocni_zprava_2016.pdf.

(12) Hypoteční banka. *Růst cen nemovitostí pokračuje, nejvíce u bytů*. [Online] [Citace: 12. květen 2017.] Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/rust-cen-nemovitosti-pokracuje-nejvice-u-bytu/.

(13) Český statistický úřad. *Statistická ročenka pardubického kraje - 2016,*. [Online] [Citace: 5. duben 2017.] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-pardubickeho-kraje-2016.

(14) Seznam.cz. *Mapy-lokality*. [Online] [Citace: 1. květen 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=15.7315371&y=50.0017518&z=12&l=0&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9jjhjxXYlV9jtyjxXKljfX0xXqKL&ud=Star%C3%BD%20Mate%C5%99ov%2C%20okres%20Pardubice&ud=Chrudim%2C%20okres%20Chrud.

(15) Projekt Nový Mateřov. *dokumenty ke stažení*. [Online] [Citace: 5. březen 2017.] Dostupné z: http://projektnovymaterov.cz/ke-stazeni/.

(16) Český statistický úřad. *Finanční hodnocení*. [Online] [Citace: 12. duben 2017.] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/financni_hospodareni_leasing.

(17) Starý Mateřov. *Územní plán*. [Online] [Citace: 5. březen 2017.] Dostupné z: http://www.starymaterov.cz/uzemni-plan-n/.

(18) Český statistický úřad-oddělení regionální statitiky. *Malý lexikon obcí České republiky 1996.* Praha : Český statistický úřad, 1996. ISBN 80-85949-60-1.

(19) Seznam.cz. *Mapy-Staré Hradiště*. [Online] [Citace: 1. duben 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?x=15.7031784&y=50.0001655&z=14&q=star%C3%BD%20mate%C5%99ov.

(20) Město Chrudim. *Prodej pozemků - Markovice v lokalitě u kostela*. [Online] [Citace: 5. březen 2017.] Dostupné z:http://www.chrudim.eu/vismo/dokumenty2.asp?id_org=5429&id=6735&n=prodej-pozemku&p1=1390.

(21) Město Chrudim. *Územní plán*. [Online] [Citace: 5. březen 2017.] Dostupné z: http://www.chrudim.eu/uzemni-plan-chrudim/d-2211/p1=1841.

(22) Seznam.cz. *Mapy-Markovice*. [Online] [Citace: 1. duben 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?x=15.7392595&y=49.9567580&z=14&q=Markovice.

(23) Město Chrudim. *Veřejné zakázky*. [Online] [Citace: 10. květen 2017.] Dostupné z: https://zakazky.chrudim-city.cz/contract_display_126.html.

(24) Město Chrudim. *Veřejné zakázky*. [Online] [Citace: 11. duben 2017.] Dostupné z: http://www.chrudim-city.cz/izvz/VZ/0012/2014.

(25) Katastrální úřad pro Pardubický kraj. *Nahlížení do katastru*. *Opis smlouvy č. V-10480/2015.* [12. duben 2017].

(26) Seznam.cz. *Mapy-Chrudim.* [Online] [Citace: 7. květen 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=15.7747099&y=50.0635839&z=15&l=0&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9jjhjxXYlV9jtyjxXKljfX0xXqKL&ud=Star%C3%BD%20Mate%C5%99ov%2C%20okres%20Pardubice&ud=Chrudim%2C%20okres%20Chrud.

(27) Staré Hradiště. *Územní plán obce Staré Hradiště,*. [Online] [Citace: 25. duben 2017.] Dostupné z: http://www.stare-hradiste-obec.cz/uzemni-plan-obce/ds-7456/p1=15331.

(28) ČUZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] [Citace: 1. květen 2017.] Dostupné z: http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3314207606&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka.

(29) Katastrální úřad pro Pardubický kraj. *Nahlížení do katastru*. *Opis smlouvy č. PU-2645/2017.* [12. duben 2017].

(30) ČUZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] [Citace: 25. duben 2017.] Dostupné z: http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3245472606&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka.

(31) Seznam.cz. *Mapy*. [Online] [Citace: 1. duben 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?x=15.7031784&y=50.0001655&z=14&q=star%C3%BD%20mate%C5%99ov.

(32) Seznam.cz. *Mapy*. [Online] [Citace: 1. duben 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?x=15.7392595&y=49.9567580&z=14&q=Markovice.

(33) Město Chrudim. *Veřejné zakázky*. [Online] [Citace: 11. duben 2017.] Dostupné z: http://www.chrudim-city.cz/izvz/VZ/0012/2014.

(34) BRADÁČ A. *Soudní inženýrství.* Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 4 - 2016. 1211-443X.

(36) Seznam.cz. *Mapy*. [Online] [Citace: 1. květen 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=15.7315371&y=50.0017518&z=12&l=0&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9jjhjxXYlV9jtyjxXKljfX0xXqKL&ud=Star%C3%BD%20Mate%C5%99ov%2C%20okres%20Pardubice&ud=Chrudim%2C%20okres%20Chrud.

(37) Seznam.cz. *Mapy*. [Online] [Citace: 7. květen 2017.] Dostupné z: https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=15.7747099&y=50.0635839&z=15&l=0&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9jjhjxXYlV9jtyjxXKljfX0xXqKL&ud=Star%C3%BD%20Mate%C5%99ov%2C%20okres%20Pardubice&ud=Chrudim%2C%20okres%20Chrud.

10 Seznam používaných zkratek a symbolů

č. j.	číslo jednotky
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
IS	inženýrské sítě
Kč	Koruna česká
km	kilometr
LTV	úvěr k hodnotě
m	metr
m^2	metr čtverečný
MHD	městská hromadná doprava
RPSN	roční procento sazby nákladů
Sb.	sbírky
IVSC	International Valuation Standards Committee (Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy s celosvětovou působností)
TEGoVA	The European Group of Valuer's Associations (Evropská organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců)
EVS	tzv. Modrá kniha, Evropské oceňovací standardy vydávané TEGoVA

11 Seznam grafů

GRAF 1 VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY (POUŽIT RPSN) 42
GRAF 2 INDEX CENY BYTŮ 43
GRAF 3 POČET VYDANÝCH STAVEBNÍCH POVOLENÍ 43
GRAF 4 POČET DOKONČENÝCH BYTŮ ZA ROK 44
GRAF 5 HB INDEX 1Q 2017 – POZEMKY 45

12 Seznam obrázků

OBRÁZEK 1 MAPA LOKALIT 48
OBRÁZEK 2 MAPA ŘEŠENÉ LOKALITY V OBCI STARÝ MATEŘOV 50
OBRÁZEK 3 REZERVOVANÉ A PRODANÉ POZEMKY STARÝ MATEŘOV 52
OBRÁZEK 4 MAPA ŘEŠENÉ LOKALITY VE MĚSTĚ CHRUDIM, MÍSTNÍ ČÁST MARKOVICE ... 55
OBRÁZEK 5 REZERVOVANÉ A PRODANÉ POZEMKY MARKOVICE U CHRUDIMI 58
OBRÁZEK 6 MAPA ŘEŠENÉ OBLASTI STARÉ HRADIŠTĚ 61
OBRÁZEK 7 PRODANÉ POZEMKY STARÉ HRADIŠTĚ 64

13 Seznam tabulek

TABULKA 1 DRUH POZEMKŮ 16
TABULKA 2 KOEFICIENTY POROVNÁVACÍ METODY 33
TABULKA 3 KRITÉRIA LOKALITY 66
TABULKA 4 PRODEJNOST POZEMKŮ 67
TABULKA 5 CENA POZEMKŮ 68
TABULKA 6 SPECIFIKACE DOLOŽENÝCH CEN A NÁKLADŮ 70
TABULKA 7 SPECIFIKACE CEN A NÁKLADŮ PO JEJICH DOPOČTENÍ 70

14 Seznam příloh

PŘÍLOHA 1 MAPA ŠIRŠÍCH SOUVISLOSTÍ LOKALITY STARÝ MATEŘOV 85
PŘÍLOHA 2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOMAPA LOKALITY STARÝ MATEŘOV 86
PŘÍLOHA 3 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE STARÝ MATEŘOV 87
PŘÍLOHA 4 FOTODOKUMENTACE LOKALITY STARÝ MATEŘOV 88
PŘÍLOHA 5 MAPA ŠIRŠÍCH SOUVISLOSTÍ LOKALITY MARKOVICE 89
PŘÍLOHA 6 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOMAPA LOKALITY MARKOVICE 90
PŘÍLOHA 7 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHRUDIM 91
PŘÍLOHA 8 FOTODOKUMENTACE LOKALITY MARKOVICE 92
PŘÍLOHA 9 MAPA ŠIRŠÍCH SOUVISLOSTÍ LOKALITY STARÉ HRADIŠTĚ 93
PŘÍLOHA 10 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOMAPA LOKALITY STARÉ HRADIŠTĚ ... 94
PŘÍLOHA 11 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE STARÉ HRADIŠTĚ 95
PŘÍLOHA 12 FOTODOKUMENTACE LOKALITY STARÉ HRADIŠTĚ 96