



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POVOLOVÁNÍ TERÉNNÍCH ÚPRAV A JEJICH
NÁVAZNOST NA OCEŇOVACÍ PŘEDPISY**

BUILDING PERMISSION PROCEDURE OF LANDSCAPE WORKS AND ITS RELATION
TO VALUATION REGULATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Petr Maňásek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

BRNO 2016

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá terénními úpravami z hlediska návaznosti na stávající legislativu a posuzuje vliv térenních úprav na cenu pozemku dle oceňovacích předpisů a ceny obvyklé v lokalitě Staré Město.

Abstract

This thesis deals with landscaping issues from the legal standpoint and evaluates the influence of landscaping on the price of estate according to legislative assessment and standard price in the Stare Mesto region.

Klíčová slova

Terénní úpravy, stavební pozemek, cena, obvyklá cena, zjištěná cena, územní plán, oceňování pozemků.

Keywords

Landscaping, land lot, price, standard price, land use plan, land valuation.

Bibliografická citace

MAŇÁSEK, P. *Povolování terénních úprav a jejich návaznost na oceňovací předpisy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 65 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová.

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: Bc. Petr Maňásek
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová
Akademický rok: 2015/16

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

Povolování terénních úprav a jejich návaznost na oceňovací předpisy

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V první části student posoudí terénní úpravy z hlediska návaznosti na stávající legislativu. V druhé části na konkrétním případě vyčíslí vliv terénních úprav na cenu pozemku. Práce bude mít formu případové studie.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zjistit, jak se mění cena pozemku vlivem terénních úprav.

Seznam literatury:

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (v platném znění).

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

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

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů /zákon o oceňování majetku/ (v platném znění).

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů /oceňovací vyhláška/ (v platném znění).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Prohlášení

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

V Brně dne 27.5.2016

Petr Maňásek

podpis diplomanta

OBSAH

Úvod.....	7
1 Teoretická část	9
1.1 Základní pojmy	9
1.1.1 Pozemky	9
1.1.2 Členění pozemků podle druhu	10
1.1.3 Katastr nemovitostí.....	13
1.1.4 Cena a hodnota	13
1.1.5 Oceňování	16
1.1.6 Územní plánování.....	19
1.2 Povolování staveb	25
1.2.1 Terénní úpravy nevyžadující stavební povolení ani ohlášení.....	26
1.2.2 Terénní úpravy podléhající ohlášení.....	26
1.2.3 Terénní úpravy vyžadující vydání stavebního povolení.....	28
2 Praktická část	31
2.1 Popis lokality	31
2.2 Popis pozemků a cíl úprav	32
2.3 Původní stav pozemků.....	36
2.4 Kupní cena	44
2.5 Ocenění podle cenového předpisu	44
2.6 Stanovení obvyklé ceny porovnáním.....	51
Závěr	60
Literatura a zdroje	62
Seznam tabulek a obrázků.....	64
Seznam použitých zkratek a symbolů	65

ÚVOD

Tématem této diplomové práce je Povolování terénních úprav a jejich návaznost na oceňovací předpisy.

Teoretická část práce se zabývá bližším popisem základních pojmů souvisejících s problematikou terénních úprav. Nejprve jsou upřesněny pojmy pozemek, parcela a jejich právní definice.

Protože se tato práce zabývá oceňováním, tak je také nutné definovat pojem cena a její druhy. Dále bude rozebrána problematika oceňování a faktory, které mají vliv na cenu pozemku. Také bude věnována pozornost územnímu plánování, územně plánovací dokumentaci a jejímu vlivu na využitelnost pozemku pro stavební účely. Poslední kapitola teoretické části práce popisuje povolování terénních úprav v několika možných variantách.

Praktická část začíná seznámením s lokalitou a pozemky, na kterých probíhaly terénní úpravy a zmiňuje motivaci investora pro využití těchto pozemků. Následuje podrobnější popis lokality a charakteristika plánovaných terénních úprav, dále popis materiálů, které byly využity při realizaci, a požadavky, které musely být splněny. Není opomenuta souvislost se zákonem o odpadech a jeho specifika, která měla vliv na konkrétní lokalitu, kterou jsem použil pro vyčíslení vlivu terénních úprav.

Nakonec je provedeno ocenění pozemků dvěma metodami - stanovení ceny zjištěné podle cenového předpisu a obvyklé přímým porovnáním.

V závěru kapitoly je provedeno vyhodnocení získaných výsledků.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1.1 Pozemky

Pozemek představuje část ohraničeného zemského povrchu, tedy něco, co nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Množství pozemků je omezené, ale mají nekonečnou životnost.¹

Pozemkem se podle zákona o katastru nemovitostí § 2 odst. a) ² rozumí *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,*

Stavební pozemek podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je definován takto:
“stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.” ³

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.⁴ Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkovou parcelou pak pozemek, který není stavební parcelou. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

Stavební pozemky se podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. člení na:⁵

¹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, strana 12

² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 2, odst. 1., písm. b), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, §2, ve znění pozdějších předpisů

⁵ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 9, odst. (2), ve znění pozdějších předpisů

“1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územím rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

(2) 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, opětnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(3) 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.”

1.1.2 Členění pozemků podle druhu

Podle druhu se pozemky člení na:⁶

- orná půda je pozemek na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, píce, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny nebo je dočasně zatravňován a nebo je na něm postaven skleník, který je v katastru nemovitostí evidován jako budova

⁶ [online]. 7.10.2015 [cit. 02.09.2015]. Dostupné z: http://geo3.fsv.cvut.cz/~benda/vyuka/153pug/pug_uloha2/KN_kody.html

- chmelnice je pozemek, na kterém se pěstuje chmel,
- vinice je pozemek, na kterém se pěstuje vinná réva,
- zahrada je pozemek na němž se trvale pěstuje převážně zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, také pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami - ovocný sad je pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha,
- trvalý travní porost je travní porost, pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván,
- lesní pozemek je pozemek s lesním porostem, pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, pozemek, na kterém byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů a pozemek, na němž je postavena budova,
- vodní plocha je pozemek, na kterém je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina,
- zastavěná plocha a nádvoří je pozemek, na němž je postavena budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří podle § 1 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky⁷ a společný dvůr u bytových domů podle § 3 odst. 6.,
- ostatní plocha je pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

Dne 1. ledna 2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který definuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

Podle § 2 stavebního zákona se zastavěným stavebním pozemkem rozumí *“pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely*

⁷ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.”⁸

Nezastavitelným pozemkem je pozemek, který nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

Pozemky podle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů:

“(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění.

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití

a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

⁸ Stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

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.”⁹

1.1.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen k 1. 1. 1993 Zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (Katastrální zákon).

Katastr nemovitostí je tímto zákonem definován v odstavci 2 jako:

*“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.”*¹⁰

V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, budovy, byty, nebytové prostory a stavby. Součástí je také evidence vlastnických a věcných práv k nemovitostem.

Třídění, zejména pozemků, v katastru nemovitostí obsahuje především základní pojmy, sjednocující registraci a nakládání s nemovitostmi.

Oceňování nemovitostí je činnost, která úzce souvisí s katastrem nemovitostí, který poskytuje při oceňování závazná data.

1.1.4 Cena a hodnota

Tyto dva pojmy se často zaměňují, proto je vhodné je zde definovat.

⁹ § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §1, odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Jde tedy o částku vyjádřenou v penězích.

Hodnota může být do značné míry subjektivní, zatímco cena by měla být objektivním vyjádřením hodnoty bez ohledu na smluvní strany, které vstupují do prodeje předmětu.

Další možnost jak definovat hodnotu je jako veličinu vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Podle ekonomického vyjádření se v podstatě jedná o užitek, prospěch vlastníka.

Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Cena je peněžní částka:

- sjednaná při prodeji mezi prodávajícím a kupujícím podle § 2¹¹ nebo
- zjištěná podle zvláštního předpisu k jinému účelům než k prodeji. V tomto případě je zvláštním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Rozlišujeme tyto druhy cen:

Cena obvyklá (obecná, tržní) – v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je v § 2 definována takto: „(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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*”

¹¹ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

Obecná cena (tržní) – je cena, za kterou je možné věc či zboží v daném místě a čase prodat.

Cena zjištěná (administrativní, úřední) – jedná se o cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, 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.*¹²

Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odlišně od právního předpisu. Omezení horní hranicí podle oceňovací vyhlášky existuje pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných veřejných prostředků.

Tržní vlastní cena se realizuje až při samotném konkrétním prodeji či koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně lišit. Toto stanovení je úkolem pro znalce či odhadce a souvisí s jeho zkušenostmi a znalostmi. Výchozí cena je cena nové stavby bez použití odpočtu opotřebení.

Cena pořizovací (cena historická) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.¹³

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci

¹² §2 zákona č. 151/1997Sb. ve znění pozdějších předpisů

¹³ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, strana 50

agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy atp. Věcná hodnota (časová cena věci) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.¹⁴

Výnosová hodnota je tvořena součtem diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti, tzn. jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.¹⁵

Koeficient prodejnosti byl poměr mezi průměrnými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Používal se při výpočtu administrativní ceny. Označuje se Kp. V současných oceňovacích předpisech se již nepoužívá.

1.1.5 Oceňování

Oceňování je „činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv atd. přiřazován finanční ekvivalent.“¹⁶. V případě oceňování pozemků musíme vycházet z pravidel daných zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem procesu oceňování ve smyslu zákona o oceňování majetku je nalezení objektivní či „objektivizované“ hodnoty oceňovaného předmětu, bez subjektivního vlivu znalce či jiných osob. Subjektivní hodnota, často také označovaná jako investiční, je používána nejastěji u podniků nebo i nemovitostí, ze kterých kupujícímu plyne pravidelný příjem, formou pronájmu nemovitosti nebo kladného hospodářského výsledku firmy.

¹⁴ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, strana 51

¹⁵ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, strana 51

¹⁶ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, strana 47

Na vlastní cenu pozemku má vliv několik vlastností: celková výměra, poloha pozemku, způsob využití, míra využití, tvar pozemku, inženýrské sítě a případná ekologická zátěž z minulosti.

Nezanedbatelný vliv mají také v minulosti provedené terénní upravy, případně nutnost provedení dalších terénních úprav pro odstranění stop po původním využití pozemku.

Podrobnější popis zmíněných vlastností:

Poloha pozemku – jedná se o nejdůležitější faktor, který má vliv na hodnotu a prodejnost pozemku.

Celková výměra – U výměry pozemku platí téměř lineární závislost, lze říci, že čím větší je pozemek, tím vyšší bývá jeho hodnota v Kč. Také je ale rozumné předpokládat, že u velkých pozemků pro komerční využití může být náročné nalézt zájemce, proto se může s rostoucí celkovou výměrou cena za jednotku (m^2) mírně snižovat. Toto silně závisí na aktuální situaci na trhu s nemovitostmi v konkrétní oblasti.

Způsob využití – možný způsob využití pozemku ovlivňuje jeho možný výnos, a tak může ovlivňovat jeho hodnotu (např. zemědělský pozemek, vodní plocha, stavební pozemek atd.). Způsob možného využití je především stanoven územním a regulačním plánem v dané lokalitě (územně plánovací dokumentací). V případě zemědělských pozemků (orné půdy) a jejich využití pro stavbu může také velkou část nákladů na pořízení představovat vyjmutí ze zemědělského půdního fondu.

Územního plánování – pokud by daný pozemek mohl být využit jako stavební parcela, jeho hodnota pak bude stoupat. Právní možnost výstavby má na hodnotu pozemku pozitivní vliv.

Míra využití – nízká, ale i příliš vysoká míra stavebního využití se může negativně odrazit na hodnotě pozemku.

Tvar pozemku – v případě, že se jedná např. o nepravidelný či velmi úzký pozemek, může být jeho následné využití problematické, a to se opět negativně projeví na jeho hodnotě. Nevhodný tvar pozemku je možné vyřešit dělením nebo scelováním několika parcel, tuto problematiku upravuje stavební zákon v platném znění.

V oceňování je možné pro odpovídající úpravu ceny použít Index omezujících vlivů pozemku kterým je možné do určité míry cenu snížit. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků vydává příslušný stavební úřad a je možno ho vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků a staveb na nich.

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud podmínky pro dělení nebo scelování pozemků jsou dány regulačním plánem, jiným rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu, případně není nutné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků (o tom zda postačí souhlas stavebního úřadu rozhoduje dle konkrétních podmínek stavební úřad). V některých případech postačí pro tento účel územní souhlas.

Inženýrské sítě – (elektřina, plyn, kanalizace, vodovod) mohou z hlediska nákladů na jejich vybudování převýšit hodnotu samotného pozemku, proto jejich dostupnost má kladný vliv na hodnotu pozemku.

Ekologická zátěž pozemku – jedná se hlavně o pozemky v minulosti kontaminované látkami, které mají negativní vliv na zdraví člověka, popř. na jeho život. Náklady na odstranění těchto látek snižují hodnotu pozemku až do záporných hodnot tzn. pokud náklady na odstranění ekologické zátěže přesáhnou tržní cenu pozemku. Taková situace může v extrémním případě znamenat, že investor za příslibu o odstranění ekologické zátěže, dostane od prodávajícího zaplacenou dohodnutou částku.

Pozemková renta - Vzhledem k omezenému či konečnému množství pozemků v daném katastrálním území a k nemožnosti rozšířit nebo „vyrobit“ pozemek, se z něj stává významný druh monopolu. Z tohoto monopolu se tedy odvíjí pozemková renta.

Profesor Bradáč v knize Teorie oceňování nemovitostí uvádí dva druhy této renty, a to absolutní a relativní.¹⁷

¹⁷ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, strana 387

Absolutní rentou je ta, „*kteřou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních.)*“.

Relativní rentou „*pak je nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.*“

1.1.6 Územní plánování

Územní plánování je nástrojem veřejné správy a spočívá v průběžné činnosti sloužící k zajištění předpokladů pro výstavbu a pro trvale udržitelný rozvoj území s ohledem na potřeby obyvatelstva a ochranu životního prostředí.

Trvale udržitelným rozvojem území se rozumí takový způsob využívání území, kterým je tvořen a podporován vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé, čisté životní prostředí a hospodářský rozvoj a soudržnost společnosti obyvatel území.

Orgány územního plánování – jsou to jedny ze subjektů územního plánování. Plní úkoly stanovené stavebním zákonem¹⁸. Jedná se o následující orgány:

- Ministerstvo pro místní rozvoj
- Kraj a orgány kraje
- Obec a orgány obce
- Ministerstvo obrany

Dalšími subjekty územního plánování jsou kromě orgánů územního plánování i dotčené subjekty i veřejnost (ve smyslu veřejného zájmu) a vlastníci nemovitostí (staveb nebo pozemků).

Cíle a úkoly územního plánování

Cílem územního plánování je regulace tří základních oblastí. Jde o ochranu a rozvoj životního prostředí, zejména efektivní a šetrné využití přírodních zdrojů.

¹⁸ § 19 zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Dále jde o o stabilní a přiměřený hospodářský růst oblasti, hodnocený ekonomickým růstem a do mírou nezaměstnanosti. Dalším z cílů územního plánování je koordinace veřejných zájmů se zájmy soukromého sektoru.

Úkolem územního plánování je stanovit celkovou koncepci rozvoje území a posoudit případnou potřebu změn v území a jejich rizika.

Cíle územního a úkoly územního plánování jsou definované v § 18 a § 19 stavebního zákona:

“§ 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.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu

nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.”

“§ 19 Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. “¹⁹

Územní plán

Územní plán (ÚP) patří mezi nástroje územně plánovací dokumentace, která stanovuje požadavky na účelné a hospodárné využití území a možnost dlouhodobého rozvoje. Územní plán stanovuje základní koncepci území, vymezuje zastavěné území, kterým je území obce zahrnující pozemky intravilánu, s výjimkou zemědělské půdy, vinic apod. a pozemků extravilánu obce, tvořící pozemky zastavěné stavební, stavební proluky apod. a území zastavitelné.

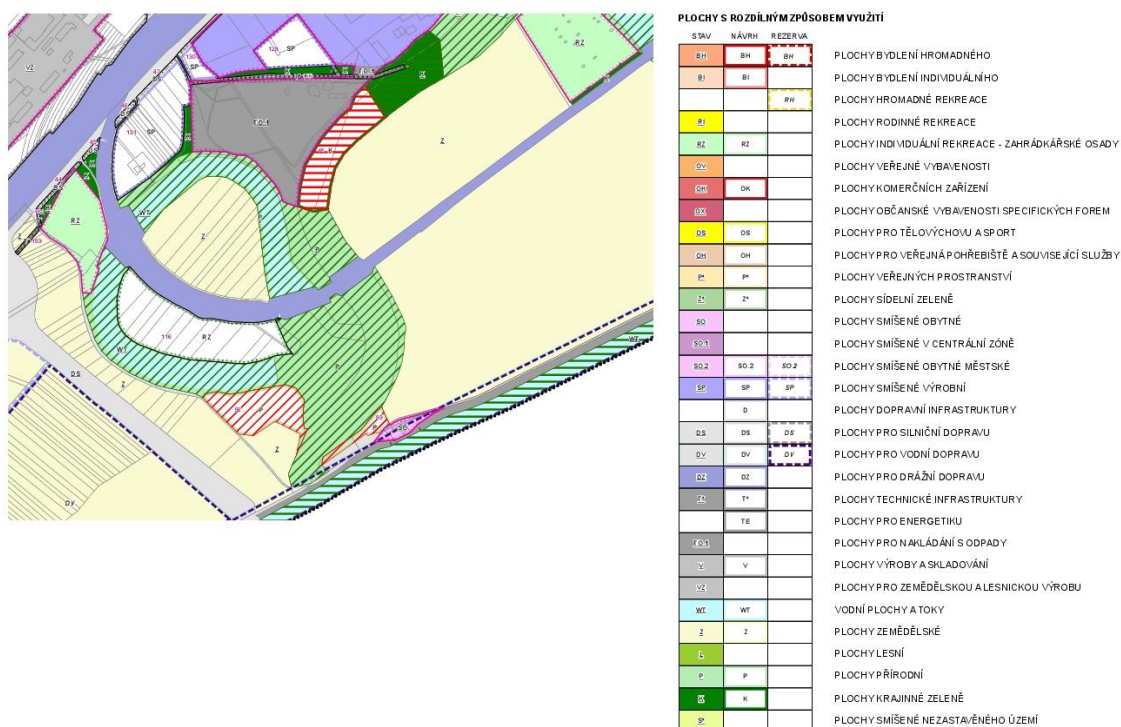
Územní plán je vydáván ze zákona (Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění) na celé katastrální území obce a území obce v podrobnostech upřesňuje, rozvíjí jeho cíle a úkoly územního plánování. V souvislosti s územním plánem obec také pořizuje regulační plán, který je využíván při územním řízení kdy

¹⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

stanovuje požadavky na výstavbu na vybraném území. Vyznačuje se vyšší úrovní podrobností než územní plán.

Na území České Republiky je územní plán zpracováván na základě zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Schválený územní plán se vyhláší a vydává ho zastupitelstvo obce. Účinným se stává po uplynutí zákonné lhůty. Ve většině případů se u územního plánu a jeho schválených změn jedná o krátké opatření obecné povahy²⁰ (dále jen OOP) s textem uvádějícím legislativní podklady a předmět schváleného plánu či jeho změn. Samotný územní plán je tvořen textovou částí, která obsahuje podrobný popis (výroky, odůvodnění, přílohy, apod) a z grafické části, kterou tvoří výkresová dokumentace, v současné době zhotovovaná v měřítku 1:5 000 nebo 1:10 000. Textová a výkresová část bývá přílohou předmětného OOP. Územní plán je vyhotoven na základě územně analytických podkladů, doplňujících průzkumů, vlastních podkladů a rozborů daného území, popřípadě územních studií.

Jako příklad rozdělení území podle plánovaného využití přikládám výřez zájmového území z územního plánu Starého Města společně s legendou.



Obrázek č. 1: Výřez z Územního Plánu Starého Města a legenda²¹

²⁰ § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

²¹ <http://www.mesto-uh.cz/Articles/62400-2-Stare+Mesto.aspx>

Regulační plán

“Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.”²²

Regulační plán je součástí územně plánovací dokumentace. Stanovují se jím podrobnější podmínky pro využití pozemků na daném území, umístění staveb a vzhled tak aby byl zachován charakter území. Platný regulační plán je závazný pro správní úřady při rozhodování v daném území²³. Správní úřad se platným územním plánem musí řídit a nesmí stanovit přísnější kritéria, než jsou stanovena v regulačním plánu. Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část. Někdy může být grafická část regulačního plánu zahrnuta v grafické části územního plánu.

Územní rozhodnutí

Umísťovat stavby lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Druhy územních rozhodnutí jsou tyto:

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení,
- o změně využití území,
- o ochranném pásmu,
- o změně vlivu užívání stavby na území,
- o dělení a scelování pozemků.

Stavební úřad může uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu²⁴ o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, které nahradí územní rozhodnutí. Stavební úřad může rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území, o změně užívání vlivu stavby na území a o dělení a scelování pozemků

²² §61 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

²³ §61 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

²⁴ § 78a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ve zjednodušeném územním řízení. V zákonem stanovených případech lze místo územního rozhodnutí vydat pouze územní souhlas.

Pro problematiku terénních úprav je z územního rozhodování důležitý § 80, odst. 2, písm. a) stavebního zákona obsahující obecné pravidlo, dle kterého terénní úpravy podléhají územnímu rozhodování, konkrétně územnímu rozhodnutí o využití území. Týká se to všech úprav, které vyhovují pojmu Terénní úprava definovanému v § 3 odstavci 1 stavebního zákona tzn. *“zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry”*²⁵.

1.2 POVOLOVÁNÍ STAVEB

Povolováním se zabývá Stavební zákon, který terénní úpravy podléhající povolení definuje takto:

*“Terénní úpravy podléhají povolení ze strany stavebního úřadu tehdy, jestliže jsou takového rozsahu, že se jimi podstatně mění vzhled prostření, funkce pozemku nebo odtokové poměry.”*²⁶

Stavební povolení vyžadují těžební a jím podobné a související práce, nejde-li o práce prováděné hornickým způsobem²⁷. Posouzení konkrétní činnosti provádí stavební úřad v součinnosti s příslušným dotčeným orgánem státní správy. Terénní úpravy které tvoří součást stavby se projednávají ve stavebním řízení. Stavební povolení se nevydává, jestliže stavební úřad v územním rozhodnutí od jeho vydání upustil. Vydání kolaudačního rozhodnutí vyžadují terénní úpravy jen v případech, že to stavební úřad stanovil při jejich povolení.

Z pohledu stavebního řádu můžeme terénní úpravy rozdělit na tři kategorie:

- Terénní úpravy nevyžadující povolení ani ohlášení
- Terénní úpravy podléhající ohlášení
- Terénní úpravy vyžadující vydání stavebního povolení

²⁵ § 78a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

²⁶ § 3 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

²⁷ Předpis č. 61/1988 Sb. Zákon České národní rady o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů

1.2.1 Terénní úpravy nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Tyto terénní úpravy definuje § 103 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Tyto zároveň podle § 80 odst. 3 písm. a) nevyžadují rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas.

Jde o:

“Terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady”²⁸

Pokud jde o úpravy ploch, pak podle písmene b) *“ohlášení ani stavební povolení nepodléhají odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,”²⁹*

1.2.2 Terénní úpravy podléhající ohlášení

Jsou to § 104 odst. 1 písm. i) stavebního zákona terénní úpravy které nejsou uvedené v předchozím bodě podle odstavce b) to znamená plochy překračující svou výměrou stanovených 300m².

Dále jde podle § 104 odst. 1 písm. f) o

“stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí”³⁰

K provedení jednoduchých staveb uvedených v § 104 stavebního zákona, jejichž návrh je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s územně plánovací dokumentací, které jsou umístovány v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se jimi podstatně nemění a které nevyžadují nové nároky na dopravní

²⁸ § 80 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

²⁹ § 80 odst. 3 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

³⁰ § 104 odst.1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Spolu s ohlášením stavebník stavebnímu úřadu doloží, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků; ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.³¹

Náležitosti ohlášení

Ohlášení stavby musí obsahovat údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlašované stavbě a jejím rozsahu a účelu. Dále také informace o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis. U dočasné stavby pak dobu jejího trvání a návrh řešení úprav pozemku po skončení životnosti a odstranění stavby. K ohlášení se připojuje listina která prokazuje vlastnické právo nebo smluvní právo provést stavbu. Platí pro případ kdy stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v databázi katastru nemovitostí.

K ohlášení stavby podle §104 je také nutno doložit dokumentaci podle § 105, odst. 3 stavebního zákona, která musí obsahovat:

“a) průvodní zprávu se základními údaji o stavbě, s informacemi o výsledku provedených průzkumů a měření, o dodržení obecných požadavků na výstavbu, o splnění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů a rozhodnutí o umístění stavby, bylo-li vydáno, a o jejich zapracování do dokumentace,

b) technické řešení stavby s popisem jejího provedení, mechanické odolnosti a stability, údaje o navržených materiálech a seznamu použitých podkladů, technických norem nebo technických předpisů,

c) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu,

d) údaj o vlivu stavby na zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí včetně návrhu na opatření k odstranění nebo minimalizaci negativních účinků,

³¹ § 104 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

e) řešení požadavků na bezpečnost stavby a základní koncepci zajištění bezpečnosti při užívání stavby,

f) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy,

g) situaci stavby v měřítku zpravidla 1 : 500, která zobrazuje současný stav území, navrhovanou stavbu včetně úprav pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, vazby na okolí, stanovená ochranná nebo bezpečnostní pásma nebo záplavová území, chráněná území a existující stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, vzorové příčné řezy v měřítku 1 : 50 nebo 1 : 100 a charakteristické příčné řezy v měřítku 1 : 100 nebo 1 : 200.”³²

1.2.3 Terénní úpravy vyžadující vydání stavebního povolení

Ostatní terénní úpravy (tzn. ty, které nesplňují některou z podmínek pro TÚ na ohlášení) podléhají projednání ve stavebním řízení a jejich realizace předpokládá vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem.

Žádost o stavební povolení

Žádost o stavební povolení společně se zákonem předepsanou dokumentací podává stavebník u příslušného stavebního úřadu. Obsah žádosti o stavební povolení, obsah příloh a projektové dokumentace stanovuje v § 15 až § 18 vyhl. č. 132/1998 Sb., ve znění vyhlášky č. 492/2002 Sb. Stavebník musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby nebo udržovací práce na ní. V případě záměru realizovat podzemní stavbu neprokazuje stavebník svá vlastnická nebo jiná práva k předmětnému pozemku, jde-li o stavbu, která funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku nebo s provozem na něm a která ani nijak nemůže ovlivnit využití pozemku, pro který je určen.

Účastníci stavebního řízení

Účastníky stavebního řízení jsou podle § 109 stavebního zákona:

- stavebník

³² § 105 odst. 3 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- osoby, které mají vlastnická či jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, včetně dalších osob, jejichž práva by mohla být stavebním povolením dotčena
- vlastníci sousedních pozemků nebo staveb na nich, může-li být jejich vlastnické právo navrhovanou stavbou dotčeno.
- osoby, které mají k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou dotčeno.

Stavební řízení

Doručením žádosti stavebnímu úřadu se zahajuje stavební řízení. Stavební úřad má povinnost zjistit přesně a úplně skutečný stav věci a za tím účelem si opatřit potřebné doklady pro vydání rozhodnutí. V případě, že žádost nebo dokumentace neposkytuje dostatečné informace pro posouzení předmětné stavby, nebo nejsou-li v dokumentaci dodrženy jiné podmínky, vyzve stavební úřad stavebníka, aby žádost ve stanovené lhůtě doplnil.

Stavební úřad oznámí zahájení stavebního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem účastníkům řízení a nařídí ústní jednání spojené s místním šetřením. Od místního šetření, popřípadě též od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatek informací pro posouzení navrhované stavby. Stavební úřad oznámí zahájení stavebního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy nejméně 10 dnů před konáním místního šetření.

Se stavebním řízením lze dle povahy věci spojit i jiná řízení nutná k uskutečnění stavby, pokud to nestanoví zvláštní zákon jinak.

Stavební povolení

Stavební povolení je správní rozhodnutí stavebního úřadu, na základě kterého je stavebník oprávněn uskutečnit stavbu nebo změnu stavby. Stavebním povolením se stanovuje, že stavebník určitou stavbu na určeném místě a za stanovených podmínek může, nikoliv musí, realizovat. Podle správního řádu musí být stavební povolení v souladu s právními předpisy, vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci a obsahovat tři základní náležitosti: výrok, odůvodnění a poučení o odvolání.

Ve stavebním povolení stavební úřad stanovuje podmínky pro provedení a užívání stavby a současně rozhodne o případných námitkách účastníků řízení. Platnost stavebního povolení je 2 roky, do této doby musí být zahájena stavba. Stavební úřad může v odůvodněných případech stanovit na žádost i delší lhůtu potřebnou pro zahájení stavby.

2 PRAKTICKÁ ČÁST

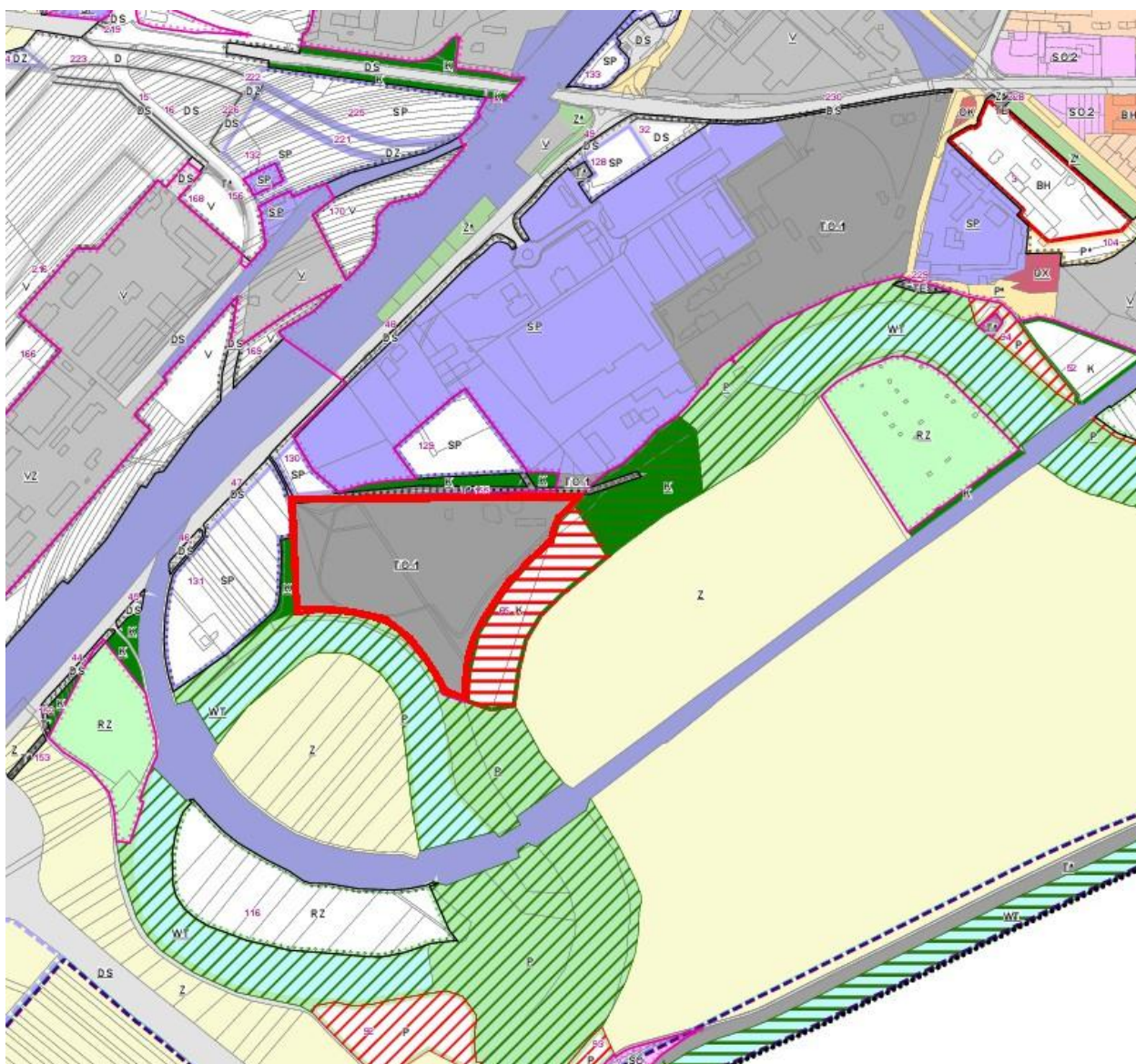
2.1 POPIS LOKALITY

Zájmová lokalita se nachází v obci Staré město, které leží na břehu řeky Moravy v těsné blízkosti okresního města Uherské Hradiště. Katastrální území Staré Město u Uherského Hradiště měří 2084 hektarů a sousedí s osmi obcemi Uherským Hradištěm, Kunovicemi, Kostelany nad Moravou, Zlechovem, Huštěnovicemi, Kněžpolem, Jalubím a Velehradem. Nachází se v Dolnomoravském úvalu, v nadmořské výšce cca 180 m. Staré město bylo dříve součástí Uherského Hradiště a zastávalo funkci předměstí Uherského Hradiště. Samostatným městem bylo vyhlášeno v dne 1.11.1997. V městě je k dispozici rozšířená občanská vybavenost – škola (mateřská, základní i střední), lékař, pošta, policie, knihovna, obchody, služby, kulturní dům, hasičská zbrojnice, hřbitov a kostel. Staré Město nemá žádná zvláštní specifika, která by ovlivňovala zdejší realitní trh.



Obrázek 2: Situace širších vztahů, zájmová lokalita označena červeným bodem³³

³³ <http://www.mapy.cz>



Obrázek č. 3: Zájmová lokalita v územním plánu Starého Města³⁴

Zájmové území na obrázku číslo 3 zvýrazněno červenou barvou, také je viditelná zamýšlená (podle územního plánu) část přírodního biotopu (červené šrafování). V územním plánu je tato oblast (plocha T01) vedena jako Plocha pro nakládání s odpady.

2.2 POPIS POZEMKŮ A CÍL ÚPRAV

Pozemek, který je předmětem terénních úprav, leží v těsné blízkosti slepých ramen řeky Moravy. Pozemek byl zakoupen investorem v roce 2005 jako soubor pozemků a staveb. Celková plocha pozemků činí 150 000 m². Jednotková cena byla

³⁴ <http://www.mesto-uh.cz/Articles/62400-2-Stare+Mesto.aspx>

dle informace investora 86 Kč/m². Část, která je zamýšlena pro terénní úpravy, má plochu téměř 60 000 m².

Území úprav se skládá ze čtyř kalových lagun vytvořených na pozemku původním majitelem za účelem odsazování nečistot z odpadních vod při zpracování cukrové řepy (provoz cukrovaru). Záměrem investora je zaplnění prostoru lagun a vyrovnaní celého pozemků na úroveň okolního terénu tak, aby bylo možné vzniklou plochu využít pro stavební účely.

Terénní úpravy lokality spočívají ve vyplnění stávajících kalových polí vhodnými materiály, které splňují podmínky pro využívání materiálu na povrchu terénu k terénním úpravám. Tyto materiály musí splňovat základní požadavky na hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí v souladu se zvláštními předpisy a také musí vykazovat potřebné geomechanické vlastnosti. Požadavky v této oblasti stanovuje “Vyhláška o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu” (Předpis č. 294/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Obsah škodlivých látek a požadavky na biotoxicitu stanovují tabulky 10.1 a 10.2 v příloze č 10 zmíněné vyhlášky č. 294/2005 Sb., v platném znění.

Tabulka č. 1: 10. 1 Nejvýše přípustné koncentrace škodlivin v sušině odpadů³⁵

Ukazatel	Jednotka	Limitní hodnota
<i>Kovy</i>		
As	mg/kg sušiny	10
Cd	mg/kg sušiny	1
Cr celk.	mg/kg sušiny	200
Hg	mg/kg sušiny	0,8
Ni	mg/kg sušiny	80
Pb	mg/kg sušiny	100

³⁵ Příloha č. 10 vyhlášky č. 294/2005 Sb, o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu a změně vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady , ve znění pozdějších předpisů

Ukazatel	Jednotka	Limitní hodnota
V	mg/kg sušiny	180
Monocyklické aromatické uhlovodíky(nehalo-genované)		
BTEX	mg/kg sušiny	0,4
Polycyklické aromatické uhlovodíky		
PAU	mg/kg sušiny	6
Chlorované alifatické uhlovodíky		
EOX	mg/kg sušiny	1
Ostatní uhlovodíky (směsné, nehalo-genované)		0
Uhlovodíky C10 - C40	mg/kg sušiny	300
Ostatní aromatické uhlovodíky (halo-genované)		
PCB	mg/kg sušiny	0,2

Tabulka č. 2: 10.2 Požadavky na výsledky ekotoxikologických testů³⁶

Testovaný organismus	Doba působení [hodina]	I.	II.
Poecilia reticulata, nebo Brachydanio rerio	96	ryby nesmí vykazovat v ověřovacím testu výrazné změny chování ve srovnání s kontrolními vzorky a nesmí uhynout ani jedna ryba	ryby nesmí vykazovat v ověřovacím testu výrazné změny chování ve srovnání s kontrolními vzorky a nesmí uhynout ani jedna ryba
Daphnia magna Straus	48	procento imobilizace perlooček nesmí v ověřovacím testu přesáhnout 30 %	procento imobilizace perlooček nesmí v ověřovacím testu přesáhnout 30 % ve srovnání s kontrolními vzorky

³⁶ Příloha č. 10 vyhlášky č. 294/2005 Sb, o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu a změně vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady , ve znění pozdějších předpisů

Testovaný organismus	Doba působení [hodina]	I.	II.
		ve srovnání s kontrolními vzorky	
Raphidocelis subcapitata (Selenastrum capricornutum) nebo Scenedesmus subspicatus	72	neprokáže se v ověřovacím testu inhibice růstu řasy větší než 30 % ve srovnání s kontrolními vzorky	neprokáže se v ověřovacím testu inhibice nebo stimulace růstu řasy větší než 30 % ve srovnání s kontrolními vzorky
semena Sinapis alba	72	neprokáže se v ověřovacím testu inhibice růstu kořene semene větší než 30 % ve srovnání s kontrolními vzorky	neprokáže se v ověřovacím testu inhibice nebo stimulace růstu kořene semene větší než 30 % ve srovnání s kontrolními vzorky

Prakticky byly použity tyto materiály:

- směsi zemin a stavebních materiálů
- upravené výkopové zeminy
- recyklovaný materiál (recyklát) z demolic stavebních objektů
- betonový recyklát vyrobený drcením a tříděním železobetonu.

Při realizaci by měly být zohledněny ustanovení ČSN 73 3050 (Zemní práce) a ČSN 73 6850 (Sypané hráze), které mají přímý vztah k provádění díla.

Na obrázku č.4 je letecký snímek oblasti z roku 2006, zde jsou viditelné 4 laguny s náletovou zelení.



Obrázek č. 4: Letecký snímek lagun³⁷

2.3 PŮVODNÍ STAV POZEMKŮ

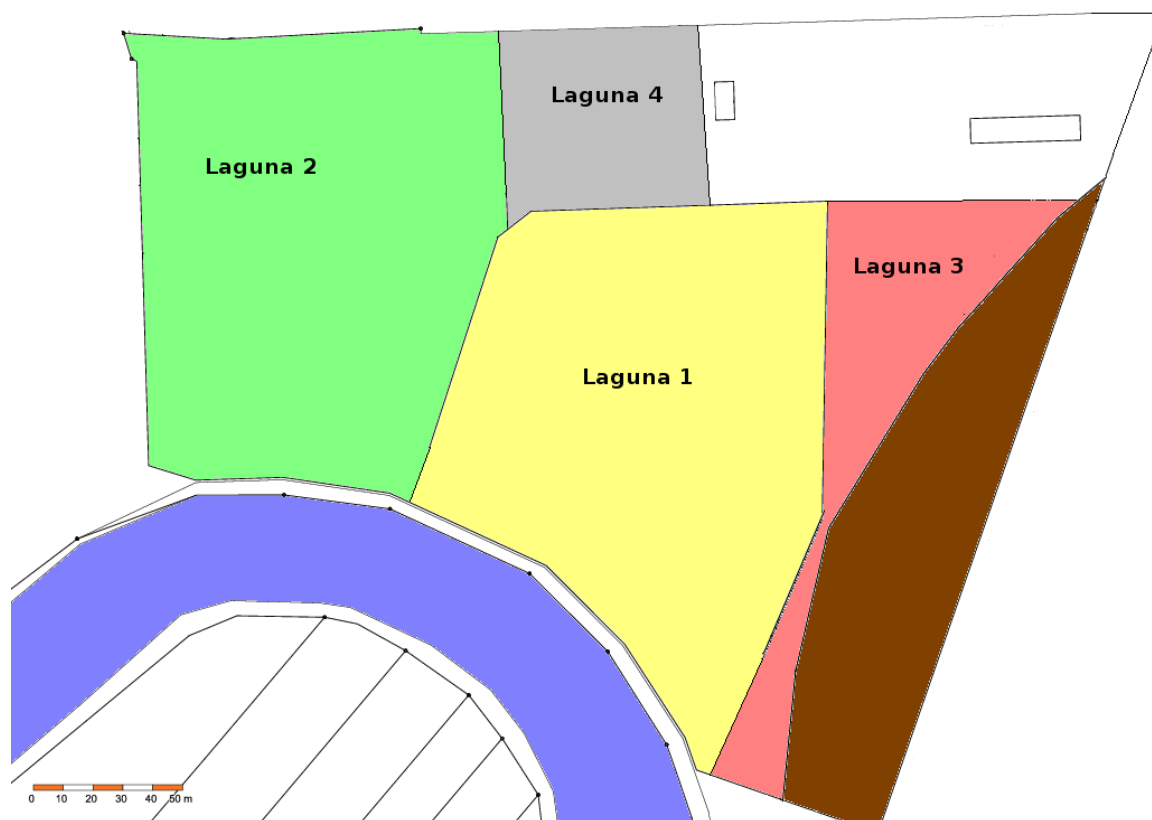
V nákresu celkové situace původního stavu pozemků na obrázku č. 5 jsou barevně vyznačeny 4 laguny, které je k dalšímu využití pozemku nutné srovnat do výšky původního terénu. Bílá část je na úrovni původního terénu a nebude nijak upravována. V situaci jsou vyznačeny dvě budovy, které budou dále využity investorem jako skladovací a kancelářské prostory.

Modrou barvou je vyznačena část slepého ramena řeky Moravy, tato plocha zatím nebude využita.

Hnědou barvou je v části laguny vyznačen přírodní biotop (zamýšlené “lokální biocentrum” podle územního plánu města Staré Město), který z důvodu výskytu chráněných druhů rostlin nebylo možné do terénních úprav zahrnout. Bylo tedy nutné jej ponechat v původním stavu.

³⁷ <http://www.mapy.cz>

Umístění lagun na pozemku ilustruje obrázek č. 5, tvar parcel v katastru nemovitostí tomuto rozložení neodpovídá.



Obrázek č. 5: Celková situace před zahájením terénních úprav

Průměrná úroveň po odtěžení humózní vrstvy hlinitých solí v mocnosti cca 200 mm ze dna lagun byla minus 3.0 metru pod okolním terénem. Na základě těchto údajů bylo možné odhadnout potřebné množství materiálů pro provedení terénních úprav v plánovaném rozsahu.

Tabulka č. 3: Výpočet výměr

Označení	Plocha	Objem
Neupravovaný terén*	18 300 m ²	-
Laguna 1	17 250 m ²	51 750 m ³
Laguna 2	17 100 m ²	51 300 m ³

Označení	Plocha	Objem
Laguna 3	3 100 m ²	9 300 m ²
Laguna 4	4 124 m ²	12 372 m ³
celkem	59 874 m²	124 722m³

* Část pozemků, která byla ponechána v původní stavu včetně budovy a panelových komunikací.

Na pozemku ze nacházely 4 kalové pole/laguny, které předchozí majitel využíval k odsazování nečistot (hlinitých sedimentů) z odpadních vod z průmyslové výroby. Kaly byly v kalových polích odsazovány a voda se následně odčerpávala potrubím do vyrovnávací nádrže. Kaly se poté nechaly vyschnout a po odtěžení byly odvezeny na skládku nebezpečného odpadu.

Tento stav vylučoval použití pozemků pro jiný než původní účel, výstavba jakýchkoliv objektů by na pozemcích nebyla možná. Byla tedy zásadním způsobem snížena hodnota pozemků a také kupní cena.

Laguna 1



Obrázek č. 6: Fotografie původního stavu laguny číslo 1

Na Obr. č. 6 je vidět původní stav laguny číslo 1 s vyhloubeným příkopem pod hladinu podzemní vody. Pro vyrovnání na požadovanou úroveň bude použito 51 750 m³ materiálu.

Laguna 2



Obrázek č. 7: Fotografie původního stavu laguny číslo 2

Laguna 3



Obrázek č. 8: Fotografie původního stavu laguny číslo 3

Laguna 4



Obrázek č. 9: Fotografie původního stavu laguny číslo 4

Laguna číslo 4 sloužila jako přečerpávací nádrž a její konstrukce byla provedena z železobetonových panelů, které bylo nutné před terénními úpravami odstranit.

Aby bylo možné prostor využít pro další podnikatelské aktivity bylo nutné odtěžit ze dna lagun přibližně 200 mm sedimentu, tím bylo dosaženo úrovně dna lagun 3 000 mm pod úrovní okolního (původního) terénu.

Po vytěžení a likvidaci hlinitých kalů ze dna lagun bylo možné zahájit ukládání zemin do prostoru lagun a postupné vyplňování prostoru až na úroveň okolního terénu.

Díky předmětu podnikání firmy investora (mimo jiné demolice staveb, převzetí a recyklace stavebních odpadů, zejména zemin a stavebních sutí) nebyl problém s přísunem dostatečného objemu materiálů pro plánované terénní úpravy, z finančního hlediska příjem odpadu pro zpracování představoval kladný výnos. Využití těchto materiálů pro terénní úpravy bylo součástí podnikatelského záměru při pořízení pozemků.

Ukládání materiálu

Terénní úpravy byly zahájeny v roce 2005 na základě územního souhlasu a stavebního povolení vydaného Stavebním úřadem ve Starém Městě. V územním plánu Starého Města je plocha pozemků vedena jako plocha pro nakládání s odpady. Se související výstavbou územní plán počítá.

Celkový předpokládaný objem materiálů, který bude použit pro terénní úpravy v lokalitě, byl odhadován na 120 000 m³.

Závozní materiál byl ukládán do lagun po vrstvách přibližně 500 mm tak, aby bylo umožněno dostatečné zhutnění. Byl dodržován sklon povrchu vrstev alespoň 3%, aby byl umožněn odtok povrchové vody. Materiál byl při ukládání zhutňován podle vlastností sypaného materiálu a požadované míry zhutnění.

Aby byla zaručena požadovaná únosnost, byly pravidelně prováděny statické zatěžovací zkoušky, a to po uložení každých cca 1 000 m³ sypaného materiálu. Průběh zkoušek byl zaznamenán ve stavebním deníku.



Obrázek č. 10: Statická zatěžovací zkouška

Využitelnost stavebního odpadu pro terénní úpravy

Nejvíce odpadů (objemově) vzniká při stavební činnosti. Jde především o výkopové zeminy a nebo suti z demoličních prací, které se dají dále využít. Pokud nejsou tyto odpady znečištěny nebezpečnými látkami, lze je po úpravě (drcení, třídění na frakce) použít na úpravy terénu. Jedná se například o zasypávání dolin, úpravy při zakládání parků a míst pro relaxaci a odpočinek, pro základ na zatravňování ploch, zpevňování cest, úpravy v okolí nových staveb (např. domů, dálnic) apod. Terénní úpravy v různém rozsahu jsou nedílnou součástí téměř jakékoliv stavby. Běžně je potřeba vyrovnat a upravit drobné terénní nerovnosti, které jsou důsledkem stavební činnosti, resp. práce a pohybu stavebních strojů, bagrů či nákladních aut, případně může jít o rozsáhlejší terénní úpravy související se samotnou stavbou nebo jenom úpravami nežádoucího sklonu či snížení pozemku.

Z působnosti zákona o odpadech³⁸ je podle § 2 odst. 1 písmeno j) vyloučena zemina vytěžená při stavební činnosti, pokud se použije v přirozeném stavu, v místě stavby a její použití nepoškodí nebo neohrozí životní prostředí. Původcem materiálu je tedy stavebník. Místem stavby je myšleno staveniště podle § 3 stavebního zákona:

“(3) Staveništěm se rozumí místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby.”³⁹

Pokud vytěžená zemina nebo jiný materiál nesplní podmínky pro vyloučení z působnosti zákona o odpadech, pak je nutné s ním nakládat v souladu s tímto zákonem. Výkopové zeminy je možno využívat pro terénní úpravy, ale je nutné, aby byly terénní úpravy povoleny rozhodnutím příslušného stavebního úřadu. V povolení musí být jednoznačně stanoveno, jaký odpad bude využíván pro terénní úpravy, včetně jeho katalogového čísla (stanoveno zákonem) a v jakém množství. Také musí být splněny další zákonné požadavky vztahující se k danému využití odpadu, např. vedení odpadové evidence nebo splnění kvalitativních limitů pro odpady

³⁸ Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

³⁹ § 3 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

stanovené vyhláškou č. 294/2005 Sb., o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu a změně vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

Dne 23.4.2004 nabyl účinnosti zákon č. 188/2004 Sb., který novelizuje zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů.

Podle novely zákona č. 188/2004 Sb. se zákon o odpadech nevztahuje na zeminy vyhovující limitům znečištění pro jejich využití k terénním úpravám, stanovených prováděcím právním předpisem.

2.4 KUPNÍ CENA

Pozemky, které jsou předmětem úprav, byly při nákupu součástí většího celku, proto je nutné stanovit pořizovací cenu výpočtem z jednotkové ceny. Výměra je určena podle údajů z katastru nemovitostí. Pořizovací cenu budu používat jako základ pro vyčíslení vlivu provedených terénních úprav. Ocenění cenovým předpisem v tomto případě není účelné, protože nelze dostatečně vyjádřit negativní vliv původního stavu terénu na cenu pozemků. Stejně tak ocenění přímým porovnáním by neposkytlo relevantní výsledek, srovnatelné pozemky v podobném stavu se v lokalitě nevyskytují. Proto je nutné počáteční cenu určit zcela individuálně, na základě skutečně dosažené ceny při prodeji pozemků.

Výpočet pořizovacích nákladů na základě jednotkové ceny

Tabulka č. 4: pořizovací cena

Celková plocha (podle mapových podkladů KN)	59 874 m ²
Jednotková cena	86 Kč/m ²
Pořizovací náklady v roce 2005	5 149 164,- Kč

2.5 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Výpočet zjištěné (administrativní) ceny po realizaci terénních úprav k datu 30.6.2015 se provede podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V obci není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Na oceňovaných pozemcích je podle územního rozhodnutí vydaného Stavebním úřadem ve Starém

Městě možné provádět výstavbu související s předmětem činnosti podnikatele. Na pozemku p.č. st. 3374 byla po dokončení terénních úprav postavena hala pro zpracování komunálního odpadu, v katastru nemovitostí zapsána jako stavba pro výrobu a skladování.

Tabulka č.5: Přípustné využití plochy podle Územního plánu

Identifikace ploch:	Plochy zastavěné
Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Plochy pro nakládání s odpady – TO.1
Hlavní využití:	sběr, soustředění, třídění, zpracování a likvidace odpadu
Přípustné využití:	související dopravní infrastruktura
	vodní hospodářství, protipovodňová ochrana a protierozní opatření
	doprovodná a izolační zeleň
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné

Postup při oceňování stavebního pozemku neoceněného v mapě stavebních pozemků stanovuje § 3 vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.⁴⁰

“§ 3

Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1

v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2

k této vyhlášce podle vzorce

⁴⁰ § 3 vyhlášky č. 441/2013, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k vyhlášce 441/2013 Sb.

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku

(ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O1 koeficient velikosti obce, ve které se stavební

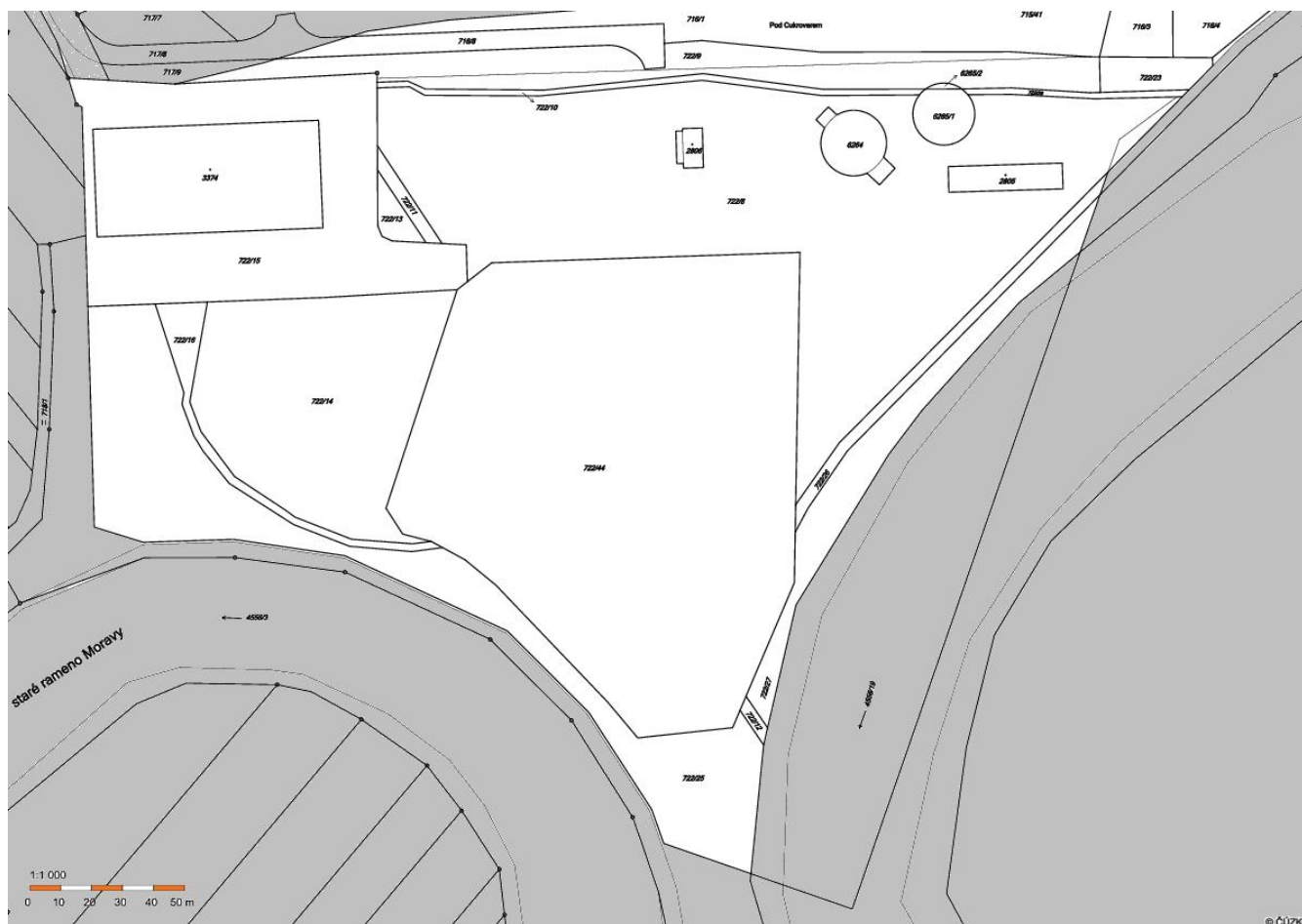
pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k vyhlášce,

O2 koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází

O3 koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází”

Pozemky k ocenění jsou uvedené na listu vlastnictví č. 5053, k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště. Vlastníkem je společnost OTR Recycling s.r.o., která se zabývá zpracováním a recyklací stavebních a jiných odpadů.

Pozemek **p.č. 717/5** není součástí terénních úprav, nachází se zde příjezdová cesta k areálu.



Obrázek č. 11: Katastrální mapa⁴¹

Na výřezu katastrální mapy jsou bílou barvou vyznačeny pozemky, které jsou předmětem ocenění. Konkrétně jde o tyto parcely:

st. 2805; st. 2806; st. 3374; 716/1; 716/3; 716/4; 716/8; 722/8; 722/9; 722/10; 722/11; 722/12; 722/13; 722/14; 722/15; 722/16; 722/23; 722/25; 722/26; 722/27; 722/28; 6264; 6265/1; 6265/2.

⁴¹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>

*Tabulka č 6: Stanovení zjištěné ceny pozemků podle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů*

Označení pozemků (p.č.)	st. 2805; st. 2806; st. 3374;716/1; 716/3;716/4; 716/8; 722/8; 722/9; 722/10; 722/11; 722/12; 722/13; 722/14; 722/15; 722/16; 722/23; 722/25; 722/26; 722/27; 722/28; 6264; 6265/1; 6265/2;	
Druh pozemku podle KN	ostatní plocha	
Celková výměra	59 874 m ²	
Ocenění podle	§ 3 vyhl. č. 441/2013 Sb.	
ZCv	1 300,- Kč/m ²	
O₁	0.95	I. Velikost obce podle počtu obyvatel: Nad 5000 obyvatel
O₂	0.85	III. Obce s počtem obyvatel na 5 tisíc
O₃	1.03	II. Obec jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v Tabulce č. 1
O₄	1.00	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn
O₅	0.95	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka
O₆	1.00	I. Komplexní vybavenost
ZC	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	
Použitá ZC	1 027,-Kč/m ²	
Cena pozemků celkem	61 448 465,- Kč	

Zemědělský půdní fond

Všechny srovnávací nemovitosti (pozemky) s výjimkou jedné jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, zatímco oceňované pozemky jsou z půdního fondu vyňaty, dá se říci, že tím se cena pozemků ze stavebního hlediska zvýší (za předpokladu, že je výstavba umožněna územním plánem). Aby bylo možné pozemek využít pro stavbu, je potřeba provést vynětí ze zemědělského půdního fondu. Zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) dle zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, je způsob ochrany přírodního bohatství, který tvoří pozemky, kterými jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady a další druhy pozemků dle § 1 odst. 2. zmíněného zákona. Pozemek je možné vyjmout ze zemědělského půdního fondu, ovšem za přihlédnutí k zásadám co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, odnímat jen nejnutnější možnou plochu a řádně zrekultivovat okolní místo odnětí ze zemědělského půdního fondu.

K odnětí pozemku je zapotřebí podání žádosti k místně příslušnému odboru životního prostředí. Žádost obsahuje především název a umístění stavby s označením dotčených pozemků. Označení žadatele, popřípadě zástupce žadatele na základě plné moci. K žádosti je nutno doložit výpočet skryvky ornice, resp. její bilance a také řešení uložení ornice případně plánovaných terénních úprav. Samotný výpočet tvoří přílohu žádosti. V příloze je kromě informací obecného charakteru uvedeno, jak velká plocha bude vyjmuta ze zemědělského půdního fondu. V žádosti je potřeba i souhlasné stanovisko místně příslušného stavebního úřadu, kde je nutné vyjádření, zda pozemek leží v zastavěném území obce a jestli je daný stavební záměr v souladu s územně plánovací dokumentací.

Výpočet ceny trvalého vyjmutí pozemku ze ZPF

Postup při výpočtu ceny vynětí ze Zemědělského půdního fondu (ZPF) stanovuje příloha Zákona České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb.:

“ČÁST A

Základní hodnotové ukazatele zemědělské půdy vycházejí ze základní ceny zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek stanovené oceňovací vyhláškou.

ČÁST D

Postup při výpočtu odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

Zpracovatel výpočtů odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (§ 9 a 11) postupuje při této činnosti takto:

1. Zjistí zařazení pozemku nebo jeho částí do bonitovaných půdně ekologických jednotek a jeho základní cenu podle oceňovací vyhlášky.

2. Zjistí, bude-li odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu negativně ovlivněn některý z faktorů životního prostředí, vyjmenovaných v části B, a v návaznosti na to určí odpovídající ekologickou váhu tohoto ovlivnění. V případech, že bude ovlivněno více faktorů životního prostředí, uplatní se nejvyšší určená ekologická váha vlivu. Ekologická váha vlivu se nepoužije při výpočtu odvodů za zemědělskou půdu odňatou ze zemědělského půdního fondu pro stavby

a) pro výrobu, popřípadě skladování související s touto výrobou, umístované na plochách výroby a skladování určených k tomuto účelu zásadami územního rozvoje nebo vydaným platným územním plánem schváleným do 31. prosince 2014

b) pro výrobu, popřípadě skladování související s touto výrobou, umístované na plochách určených k podpoře vyváženého a dynamického hospodářského rozvoje státu, které podle zákona o investičních pobídkách schvaluje na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu vláda.

3. Základní cenu zemědělské půdy dotčené odnětím ze zemědělského půdního fondu (bod 1.) vynásobí ekologickou vahou ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí. Tím je stanovena základní sazba odvodů za odnětí.

4. Výslednou sazbu odvodů zjistí tak, že základní sazbu odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu zjištěnou podle bodů 2 a 3 vynásobí koeficientem třídy ochrany.”⁴²

⁴² Příloha zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Tabulka č. 7: Koeficienty třídy ochrany⁴³

Třída ochrany	Koeficient
I. třída	9
II. třída	6
III. třída	4
IV. třída	3
V. třída	3

Náklady na vynětí pro účely porovnání tedy počítám jako součin jednotkové ceny za m² z oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a koeficientu stanoveného podle třídy ochrany. Ve vyhodnocení je tento náklad pro zjednodušení zohledněn koeficientem 0,9, tzn. srážka 10%.

2.6 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁNÍM

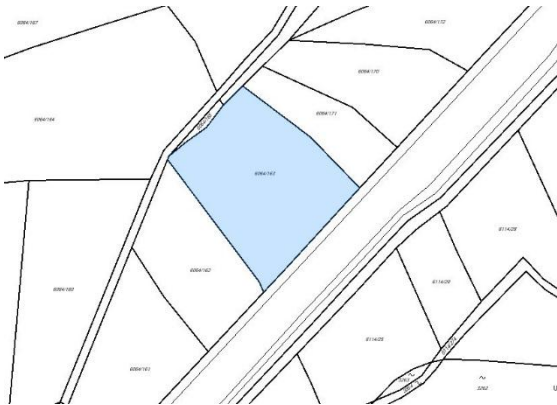
Pro získání údajů k ocenění metodou přímého porovnání budu používat dva zdroje:

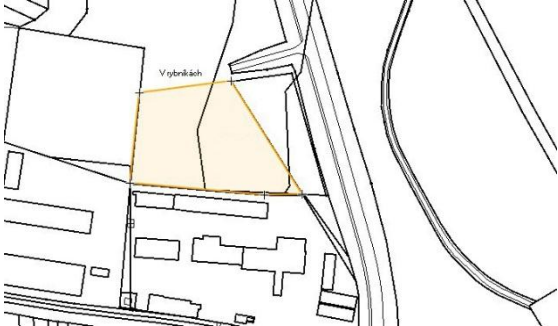
- Inzerce na realitních serverech
- Údaje o uskutečněných prodejkch z databáze katastru nemovitostí

⁴³ Příloha zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Databáze nemovitostí pro metodu přímého porovnání

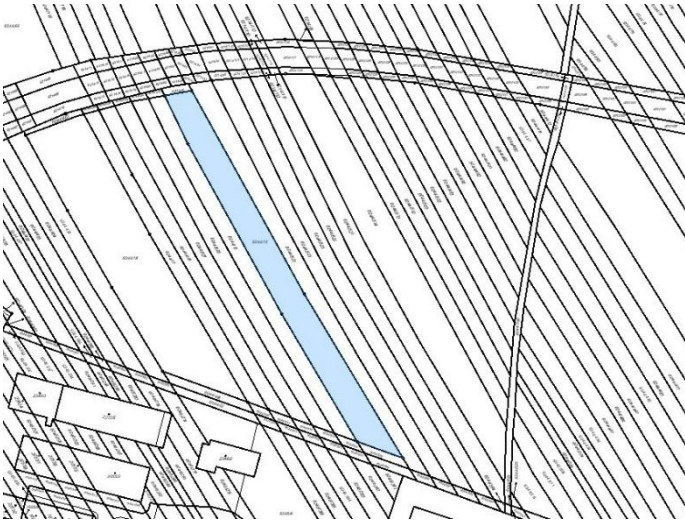
Tabulka č. 8: srovnávací nemovitosti

Č.	Zdroj: Realitní inzerce	Popis
1		Prodej stavebního pozemku 508m² Staré Město, okres Uherské Hradiště 990 000 Kč (1 949 Kč za m²) Datum:20.6.2015
	Nabízíme k prodeji stavební pozemek ve Starém Městě u Uherského Hradiště o výměře 508 m². Uliční šíře pozemku je 12,5 m a délka pozemku je 40,6 m. Inženýrské sítě mimo plynu jsou v dosahu pozemku. Tato ulice je určena k zástavbě rodinných domů, blízko centra a dosahu veškeré občanské vybavenosti.	
2		Prodej komerčního pozemku 4 149 m² Staré Město, okres Uherské Hradiště 414 900 Kč (100 Kč za m²) Datum: 23.09.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda
	Nabízíme k prodeji pozemek určený ke komerční výstavbě, nacházející se v okolí nákupní zóny Starého Města.	

3		Prodej komerčního pozemku 24 780 m² Staré Město, okres Uherské Hradiště 14 490 000 Kč (585 Kč za m²) Datum: 10.07.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda
4		Prodej komerčního pozemku 11 458 m² Staré Město, okres Uherské Hradiště 11 458 000 Kč (1 000 Kč za m²) Vedení VN přes pozemek. Datum: 10.07.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda
	Prodej stavebních pozemků v průmyslové zóně ve Starém Městě u Uherského Hradiště. Celková plocha je cca 11.458 m². Kvalitní dopravní napojení. Snadný vjezd a výjezd. Všechny inženýrské sítě v dosahu.	
5		Prodej komerčního pozemku 12 022 m² Zlechov, okres Uherské Hradiště 11 420 900 Kč (950 Kč za m²) Datum: 16.08.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Ostatní plocha

	Prodej stavebního pozemku nacházejícího se u silnice ve směru od Slavkova u Brna do Uherského Hradiště (silnice E50), přímo u sjezdu. Pozemek je objízdný vedlejší komunikací a dobře zapojitelný ke komunikaci. Pozemek je primárně určen pro motorest, motel apod., čerpací stanice.	
6		Prodej komerčního pozemku 5 650 m² Podolí, okres Uherské Hradiště 5 028 500 Kč (890 Kč za m²) Datum: 10.09.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda
	Nabízíme k prodeji atraktivní stavební pozemek v průmyslové zóně v katastru obce Podolí u Uherského Hradiště. Pozemek se nachází u frekventovaného obchvatu komunikace E 50. Celková výměra pozemku je 5650 m². Dispozičně se jedná o téměř obdélníkový tvar. Všechny inženýrské sítě jsou v těsné blízkosti pozemku. Územní plán povoluje výstavbu pro lehkou průmyslovou výrobu, sklady, haly, obchodu, služeb, logistiky atd.	
7		Prodej komerčního pozemku 8 806 m² Podolí, okres Uherské Hradiště 7 837 340 Kč (890 Kč za m²) Datum: 14.09.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda

	Prodej oploceného pozemku v centru obce Podolí. Jedná se o rovinný, slunný pozemek vhodný jak pro bydlení, tak pro komerční výstavbu. Celková plocha činí 8 806 m². Veškeré zasíťování (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod) jsou na hranici pozemku. Taktéž transformátor, který je nutností při výstavbě a provozování výrobních a skladovacích hal.	
8		Prodej komerčního pozemku 18 000 m² Napajedla, okres Zlín 14 400 000 Kč (800 Kč za m²) Datum: 17.09.2015 Napojení na síť: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda
	Komerční pozemek v obci Napajedla na prodej. Všechny sítě u pozemku. Pozemek je na rovině, dostupný z hlavní asfaltové komunikace.	
9		Prodej komerčního pozemku 3 178 m² Ostrožská, Veselí nad Moravou - Milokoš 2 901 514 Kč (913 Kč za m²) Datum: 07.09.2015 Napojení na síť: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda

10		Prodej komerčního pozemku 3 330 m² Staré Město, okres Uherské Hradiště (700Kč za m²) Datum: 01.09.2015 Napojení na sítě: Kompletní Přístupová cesta: Ano Druh pozemku: Orná půda
	Nabízíme k prodeji stavební pozemek pro komerční využití v průmyslové zóně ve Starém Městě u Uh. Hradiště. Celková výměra pozemku je 3330 m² a je mimo záplavovou oblast, v těsné blízkosti obchvatu Starého Města u komunikace E 50, směr Zlín -Brno. Územní plán povoluje výstavbu pro lehkou průmyslovou výrobu, sklady, haly, logistiku atd. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku.	
Č.	Zdroj: Databáze Katastru Nemovitostí	Popis
11	Smlouva kupní ze dne 29.12.2014 Výměra 2 230 m², k.ú. Staré Město u UH	Cena: 1 580 000Kč, 708 Kč/m² Druh pozemku: Orná půda
12	Smlouva kupní ze dne 02.02.2015 Výměra 870 m², k.ú. Staré Město u UH	Cena: 400 000 Kč, 460 Kč/m² Druh pozemku: Orná půda
13	Smlouva kupní ze dne 1.7.2015 Výměra 1 210 m², k.ú. Staré Město u UH	Cena: 920 000 Kč, 760 Kč/m² Druh pozemku: Orná půda
14	Smlouva kupní ze dne 7.8.2015 Výměra 610 m², k.ú. Napajedla	Cena: 340 000 Kč, 557 Kč/m² Druh pozemku: Orná půda

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé porovnáním

Číslo pozemku	Cena požadovaná Kč/m ²	Koeficient Redukce na pramen ceny	K1 poloha	K2 přístup	K3 ZPF	K4 tvar	IO	Cena za m ²
1	1949	0.95	0.80	0.80	1.00	1.00	0.64	2893
2	100	0.95	1.20	1.00	0.90	1.00	1.08	88
3	585	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	618
4	1000	0.95	1.10	1.00	0.90	1.00	0.99	960
5	950	0.95	0.80	1.00	1.00	1.00	0.80	1128
6	890	0.95	0.80	1.00	0.90	1.00	0.72	1174
7	890	0.95	0.80	1.00	0.90	1.00	0.72	1174
8	800	0.95	0.80	1.00	0.90	1.00	0.72	1056
9	913	0.95	0.75	1.00	0.90	1.00	0.67	1285
10	700	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	0.66	1014
11	708	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	708
12	460	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	460
13	760	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	760
14	557	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	619
Průměr							Kč/m ²	995.5
Jednotková cena určená porovnáním							Kč/m²	996
K1	<i>Koeficient polohy v porovnání s oceňovaným pozemkem a vzdáleností od centra města</i>							
K2	<i>Koeficient na přístup s ohledem na komerční využití</i>							
K3	<i>Koeficient zohlednění nákladů na vynětí pozemku ze ZPF</i>							

<i>K4</i>	<i>Koeficient tvar pozemku</i>
<i>IO</i>	<i>Index odlišnosti (K1xK2xK3xK4)</i>
<i>KR</i>	<i>Koeficient redukcena pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</i>
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočítá jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávaného pozemku a indexu odlišnosti.

Nemovitosti č. 1 a 2 označené oranžovou barvou byly vyřazeny z porovnávacího ocenění. Pozemek č. 1 se nachází v části města určené územním plánem pro rezidenční zástavbu. Nemovitost č. 2 byla vyloučena s použitím Grubbsova testu. Předpokládám, že cena byla u této nemovitosti špatně stanovena prodávajícím nebo byla ovlivněna jinými okolnostmi, které nebylo možné zjistit.

Vyhodnocení ocenění porovnáním

Tabulka č. 10: Vyhodnocení

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	14
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	12
Minimální cena	460,- Kč/m ²
Maximální cena	1 285,- Kč/m ²
Směrodatná odchylka	140,02 Kč/m ²
Celková plocha oceňovaných pozemků	59 874 m ²
Jednotková cena určená porovnáním	996,-Kč/m ²
Celková cena	59 634 504,- Kč

V důsledku provedení terénních úprav bylo možné pozemky ocenit přímým porovnáním s podobnými nemovitostmi v oblasti. Porovnávací metodou s využitím historických dat z uplynulého roku o proběhlých prodejkách a aktuálních nabídkových cen v realitní inzerci jsem stanovil jednotkovou tržní cenu stavebního pozemku v blízkosti Starého Města na 996,- Kč/m².

Celková cena oceňovaných pozemků **59 634 504 Kč.**

Pořizovací cena před terénními úpravami byla **5 149 164 Kč.**

Z porovnání těchto dvou cen je patrné navýšení ceny pozemků na 11,58 násobek ceny pořizovací.

Nejvýznamějším faktorem, který bylo nutno při porovnávání zohlednit, byla poloha pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě a související dopravní dostupnost s ohledem na využití pro podnikatelské účely, tedy možnost přístupu nákladní dopravy a možnost výstavby průmyslových objektů. Jako podstatný faktor, alespoň z hlediska finančního se též ukázala ochrana půdy v Zemědělském půdním fondu a související náklady na vynětí. U srovnávacích nemovitostí vypočtené náklady nedosahovaly příliš vysokých částek, ale v některých případech, zejména u pozemků v blízkosti vodních zdrojů, mohou náklady na vynětí převýšit kupní cenu pozemku. Je nezbytné, aby podnikatel před investicí do nemovitosti této problematice věnoval pozornost.

V minulosti provedené a případná nutnost realizace dalších terénních úprav má zásadní vliv na využitelnost pozemku pro výstavbu a tím také na jeho cenu. Zatímco původní stav převážné části oceňovaných pozemků vylučoval téměř jakoukoliv výstavbu a limitoval jeho využitelnost, tak nový stav po provedení terénních úprav umožňuje libovolnou výstavbu, která je v souladu s územním plánem.

ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo vyhodnotit vliv terénních úprav na cenu pozemku a popsat zákonná specifika, rizika a omezení, se kterými se stavebník při provádění terénních úprav může setkat.

V teoretické části práce jsem se věnoval základním pojmům a legislativní úpravě problematiky související s terénními úpravami a jejich prováděním. V souvislosti s cílem práce jsem se také věnoval oceňování v teoretické rovině. Další problematika, kterou jsem popsal, se týkala zákona o odpadech a situací, které nastávají při použití odpadových stavebních materiálů pro terénní úpravy a vliv na náklady prováděných úprav.

Pro zpracování praktické části práce jsem si zvolil pozemky ve Starém Městě. Provedl jsem popis zájmové lokality, dokumentaci původního stavu pozemků a specifikoval jsem záměr a cíl investora pro zvolené pozemky. Popsal jsem průběh realizace terénních úprav na konkrétním projektu a dosažený výsledek. Protože pozemky terénních úprav byly při nákupu součástí většího pozemkového celku, tak jsem zájmovou oblast napřed ocenil vypočtenou jednotkovou cenou, aby bylo možné provést cenové porovnání plochy, na které byly provedeny terénní úpravy, resp. stavu před a po provedení úprav.

Dále jsem na základě shromážděných dat z realitních serverů a databáze katastru nemovitostí provedl stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků v lokalitě Staré Město. Vypočtenou hodnotu jsem použil pro ocenění pozemků po dokončení terénních úprav. Získaná celková tržní cena mě posloužila jako hlavní údaj pro vyčíslení vlivu terénních úprav v tomto konkrétním případě.

Při posuzování a výběru srovnávacích nemovitostí začalo být zřejmé, že vliv změn provedených terénními úpravami na pozemcích bude zásadní. Rovinatý stavební pozemek v poměrně atraktivní lokalitě již bylo možné bez problémů srovnávat s komerčními nemovitostmi v okolí a použít podobnou jednotkou cenu na valuaci celé plochy oceňovaných pozemků.

Mým cílem bylo vyjádřit rozdíl, který nastane v ceně pozemku, jehož hodnota a využitelnost je snížena vlivem předchozích terénních úprav a neodpovídá požadavkům běžného investora, takže další terénní úpravy je nutné v určitém rozsahu

provést. Toho jsem dosáhl porovnáním známé pořizovací a stanovením současné obvyklé ceny.

Výpočtená cena zjištěná (administrativní) se zásadně neliší od stanovené obvyklé ceny nemovitosti.

LITERATURA A ZDROJE

Odborná literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] SUPERATOVÁ, A. Stavební právo. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4555-0.
- [3] ŠTEFAN, R. Teorie oceňování nemovitostí. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002. ISBN 80-245-0205-4.
- [4] DUŠEK, D., Základy oceňování nemovitostí. 2. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.

Zákony a vyhlášky

- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon České národní rady č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

- [13] Mapy.cz [online] 2015 Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz>>
- [14] Staremesto.uh.cz [online] 2015, Dostupné z WWW: <<http://www.staremesto.uh.cz>>
- [15] Uherské Hradiště [online] 2015 Dostupné z WWW: <<https://www.mesto-uh.cz/>>

- [16] ČUZK Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2015, Dostupné z WWW: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>
- [17] Sreality.cz [online]. 2015 Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/>>
- [18] Reality.cz [online]. 2015 Dostupné z WWW: <<http://www.reality.cz/>>
- [19] Google maps [online]. 2015 Dostupné z WWW: <<https://google.cz/maps>>
- [20] BIOM.cz [online] 2015 Dostupné z WWW: <<http://biom.cz/>>
- [21] FSV ČVUT [online] 2015 Dostupné z WWW: < <http://geo3.fsv.cvut.cz> >

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Výřez z Územního Plánu Starého Města a legenda

Obrázek č. 2: Situace širších vztahů, zájmová lokalita označena červeným bodem

Obrázek č. 3: Zájmová lokalita v územním plánu Starého Města

Obrázek č. 4: Letecký snímek lagun

Obrázek č. 5: Celková situace před zahájením terénních úprav

Obrázek č. 6: Fotografie původního stavu laguny číslo 1

Obrázek č. 7: Fotografie původního stavu laguny číslo 2

Obrázek č. 8: Fotografie původního stavu laguny číslo 3

Obrázek č. 9: Fotografie původního stavu laguny číslo 4

Obrázek č. 10: Statická zatěžovací zkouška

Obrázek č. 11: Katastrální mapa

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: 10. 1 Nejvýše přípustné koncentrace škodlivin v sušině odpadů

Tabulka č. 2: 10.2 Požadavky na výsledky ekotoxikologických testů

Tabulka č. 3: Výpočet výměr

Tabulka č. 4: Pořizovací cena

Tabulka č.5: Přípustné využití plochy podle Územního plánu

Tabulka č 6: Stanovení zjištěné ceny pozemků podle § 3 vyhlášky č.441/2013Sb., ve znění pozdějších předpisů

Tabulka č. 7: Koeficienty třídy ochrany

Tabulka č. 8: Srovnávací nemovitosti

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé porovnáním

Tabulka č. 10: Vyhodnocení

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

atd. - a tak dále

cca - circa

ČR - Česká Republika

KN - katastr nemovitostí

LV – list vlastnictví

max. - maximálně

např. - například

OOP - opatření obecné povahy

Pozn. - poznámka

THU - technicko-hospodářské ukazatele

tzn. - to znamená

tj. - to je

TÚ - terénní úpravy

ÚP - územní plán

ZC - základní cena

ZCU - základní cena upravená

ZPF - zemědělský půdní fond