

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2020**

**STANISLAV  
HAVLÍK**



# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Havlik** Jméno: **Stanislav** Osobní číslo: **440568**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Změny územního plánu a jejich vliv na hodnotu pozemků**

Název diplomové práce anglicky:

**Changes in the land use plan and their impact on the value of land**

Pokyny pro vypracování:

Územní plánování a související legislativa  
Metody oceňování nemovitých věcí  
Analýza trhu pozemků v konkrétní lokalitě  
Analýza vlivu změn územního plánu na hodnotu pozemků

Seznam doporučené literatury:

Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění  
Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2016  
Schneiderová Heralová, R., Oceňování nemovitostí. 1. vydání, Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2013  
ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**prof. Ing. Renata Schneiderová Heralová, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **17.02.2020**

Termín odevzdání diplomové práce: **17.05.2020**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

prof. Ing. Renata Schneiderová Heralová,  
Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renata Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce/katedry

prof. Ing. Jiří Maca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací.  
Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta



**ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEJICH VLIV NA  
HODNOTU POZEMKŮ**

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně s použitím uvedené literatury.

V Chlumci nad Cidlinou dne 24. května 2020

Stanislav Havlík

### **Poděkování:**

Rád bych poděkoval vedoucí diplomové práce prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za odborný dohled a věcné připomínky při psaní diplomové práce.

Dále bych chtěl poděkovat mému otci Ing. Stanislavu Havlíkovi za předané znalosti a zkušenosti z celého jeho působení v oblasti oceňování.

## **Abstrakt:**

Diplomová práce pojednává o dopadu změn územního plánu na hodnoty pozemků. Teoretická část práce obsahuje základní pojmy, vybrané definice a legislativu, které se váží k problematice územního plánování a oceňování nemovitých věcí.

V praktické části diplomové práce je zpracováno hlavní téma této práce, kterým je popis a seznámení s konkrétní lokalitou – Chlumec nad Cidlinou a jeho okolí, na kterou je tato práce zaměřena. Následně je zpracován vývoj hodnoty pozemku ve variantě před změnou územního plánu, po změně územního plánu a po zasíťování pozemku inženýrskými sítěmi.

Součástí diplomové práce je zpracována analýza trhu s nemovitými věcmi. Čerpáno je z vlastní databáze skutečných realizovaných cen pozemků i staveb různorodého charakteru v okrese Hradec Králové.

V závěru práce je analýza dopadu změny územního plánu na hodnotu pozemků.

## **Abstract:**

Master thesis looks into the impact of zoning plan changes on land value. The theoretical part covers an explanation of basic terms, selected definitions and legislation connected with zoning and real estate valuation issues.

The practical section of this thesis contains its main part – description of a particular area (Chlumec nad Cidlinou and its vicinity). Subsequently, a development of prices record of land prices was conducted. This record was carried out before changes in the zoning plan, after changes in the zoning plan and also after utility networks were set up.

Another part of this thesis consists of a real estate market analysis. A personal database of the writer was used as a source of data. This database contains a list of sales of lands and miscellaneous buildings carried out in the Hradec Králové district.

The thesis concludes by an analysis of the effects of zoning changes on land values.

**Klíčové slova:** cena a hodnota, územní plán, pozemek, analýza trhu

**Key words:** price and value, zoning plan, land, market analysis

## Obsah:

Úvod .....	12
1. Územní plánování a související legislativa .....	13
1.1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)...	13
1.2. Územní plán .....	13
1.3. Regulační plán .....	14
1.4. Obecné požadavky na vymezení ploch.....	15
1.5. Plochy s rodilým způsobem využití.....	15
1.6. Územní rozvoj.....	15
1.6.1. Nová Athénská charta.....	16
2. Nemovité věci.....	17
2.1. Vymezení zákonů a pojmů .....	17
2.1.1. Zákony a vyhlášky .....	17
2.1.2. Základní pojmy.....	17
2.2. Pozemek jako nemovitá věc .....	19
2.3. Co to jsou nemovité věci .....	20
3. Teorie oceňování nemovitých věcí.....	21
3.1. Pojmy hodnota a cena .....	21
3.2. Ocenění na tržních principech .....	22
3.3. Několik definicí tržní hodnoty.....	23
3.4. HB index .....	23
3.5. Průběh procesu oceňování .....	24
3.6. Metody používané při ocenění nemovitostí.....	24
3.6.1. Metoda nákladová.....	24
3.6.2. Metoda porovnávací .....	25



3.6.3.	Metoda výnosová.....	26
3.7.	Jak oceňujeme.....	27
3.7.1.	Prostá reflexe.....	27
3.7.2.	Popis konstrukcí.....	27
3.7.3.	Zatřídění staveb.....	28
3.7.4.	Zaměření.....	29
4.	Vybraná lokalita – lokalita Skalka.....	30
4.1.	Vymezení řešeného území a jeho charakteristika.....	30
4.2.	Řešení studie - základní členění.....	31
4.3.	Ocenění pozemků – administrativní cena dle platného cenového předpisu.....	32
4.3.1.	Pozemky – lokalita Skalka v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou.....	32
4.3.2.	Ocenění provedené dle cenového předpisu.....	33
4.3.3.	- Varianta 1 (zemědělský pozemek).....	34
4.3.4.	- Varianta 2 (pozemek určený ÚP k zastávkě pro bydlení).....	35
4.3.5.	Varianta 3 (pozemek určený k zastavění, rozhodnutí SÚ).....	39
4.3.6.	Varianta 4 (pozemek určený k zastavění, rozhodnutí SÚ, IS na hranici pozemku).....	40
4.3.7.	Rekapitulace.....	41
4.3.8.	Procentuální vyjádření ceny zjištěné.....	43
4.4.	Tržní ocenění pozemků.....	44
4.4.1.	- Lokalita č.1 – lokalita Krašov II - Na Výsluní v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou..	44
4.4.2.	- Lokalita č.2 – Pozemky v Novém Bydžově.....	46
4.4.3.	- Lokalita č.3 – Pozemky v Městec Králové.....	50
4.4.4.	Varianta 1 (zemědělský pozemek).....	52
4.4.5.	Varianta 2 (pozemek určený ÚP k zastávkě pro bydlení).....	53
4.4.6.	Ocenění – Varianta 4 (pozemek určený k zastavění, připojený na IS).....	53
4.4.7.	Rekapitulace.....	57

4.4.8.	Procentuální vyjádření tržního ocenění .....	59
5.	Analýza trhu s nemovitostmi v okrese Hradec Králové zejména v Chlumci n. C. ....	60
5.1.	Analýza trhu s nemovitostmi obecně.....	60
5.2.	Charakteristika města Hradec Králové .....	61
5.3.	Charakteristika Chlumce nad Cidlinou.....	61
5.4.	Analýza v jednotlivých segmentech trhu s nemovitostmi v Hradci Králové.....	62
5.4.1.	Pozemky .....	62
5.4.2.	Rodinné domy .....	62
5.4.3.	Byty .....	63
5.5.	Analýza v jednotlivých segmentech trhu s nemovitostmi v Chlumci nad Cidlinou a v okolních obcích .....	64
5.5.1.	Úvod .....	64
5.5.2.	Pozemky .....	64
5.5.3.	Rodinné domy .....	65
5.5.4.	Byty .....	66
5.5.5.	Nájemné.....	68
5.5.6.	Garáže.....	69
5.5.7.	Rekreační objekty pro individuální rekreaci .....	69
5.6.	Charakteristika měst v okresech Hradec Králové a města Městec Králové .....	69
5.6.1.	Charakteristika města Nový Bydžov .....	69
5.6.2.	Charakteristika města Městec Králové.....	70
5.6.3.	Charakteristika města Nechanice.....	70
5.6.4.	Charakteristika města Smiřice.....	70
5.6.5.	Charakteristika měst Třebechovice pod Orebem.....	71
5.6.6.	Vyjádření o tržních cenách nemovitostí ve výše uvedených městech a jejich okolí.....	71
6.	Závěr k analýze trhu s nemovitostmi v okrese Hradec Králové a Nymburk.....	72

7. Závěr a zhodnocení.....	73
Seznam použité literatury: .....	79
Seznam tabulek:.....	81
Seznam grafů:.....	81
Seznam obrázků:.....	81
Seznam příloh: .....	82
Příloha č.1 – Fotodokumentace lokality Skalka I.....	83

# Úvod

Téma této diplomové práce jsem si vybral z několika důvodů. Prvním důvodem je můj všeobecný zájem o problematiku oceňování nemovitých věcí. V tomto oboru již aktivně působím jako asistent odhadce nemovitých věcí a soudního znalce. V této činnosti bych rád pokračoval i v budoucích letech.

Dalším důvodem k výběru daného tématu byl zájem zanalyzovat konkrétní lokalitu, která se nachází v mém rodném městě Chlumci nad Cidlinou. Můj zájem je i čistě praktický, jelikož sám uvažuji o koupi pozemku pro výstavbu rodinného domu.

V současné době se v Chlumci nad Cidlinou nabízí jen velmi málo pozemků připravených k zástavbě rodinnými či bytovými domy. Díky této situaci je v dané lokalitě po těchto pozemcích nadměrná poptávka a tím vzniká vysoká hladina jejich nabídkových cen.

Ve své diplomové práci se budu zabývat porovnáním hodnoty pozemků, které byly původně v územním plánu zařazeny do ploch zemědělských. Následně po změně územního plánu byly pozemky zařazeny do zastavitelných ploch – plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské části.

Pro zkoumání této problematiky v diplomové práci byla zvolena lokalita Skalka ve městě Chlumeck nad Cidlinou. Tato lokalita byla původně zařazena územním plánem v zemědělských plochách. Změnou územního plánu byla zařazena do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů. Tím také došlo ke změně hodnoty pozemků v této lokalitě.

V roce 2010 koupila developerská společnost ve zkoumané lokalitě pozemky určené územním plánem k zastavění rodinnými domy s cílem zasíťovat tuto lokalitu inženýrskými sítěmi a připravit jednotlivé parcely pro zástavbu rodinnými domy.

K další změně hodnoty dojde po zasíťování těchto pozemků inženýrskými sítěmi, po vybudování komunikací a po vybudování dalších souvisejících stavebních objektů – odbočovací pruh z hlavní státní komunikace, protihluková stěna, protihlukový val, veřejné osvětlení. Inženýrské sítě zahrnují splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci, elektřinu, vodovod a plyn.

Ve své práci se chci zabývat oceněním těchto pozemků, cenou zjištěnou podle cenového předpisu a cenou v místě a čase obvyklou. Oboje před změnou územního plánu, po změně územního plánu a po připravení těchto pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Ocenění pozemků, tedy odhad jejich hodnoty dle zařazení v územním plánu, je v dnešní době velice aktuální téma, a proto se jím chci ve své diplomové práci zabývat.

# 1. Územní plánování a související legislativa

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

Jedná se základní právní předpis pro územní plánování a stavební řád.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 183/2006 Sb., v platném znění, týkající se územního plánování jsou:

- vyhláška č. 500/2006 Sb., v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti
- vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území

## 1.2. Územní plán

Územní plán patří k územně plánovací dokumentaci a vytváří se pro dané území konkrétní obce. Územní plán musí být v souladu s jemu nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásady územního rozvoje, která se vydává na krajské úrovni Zastupitelstvo kraje. Dále musí být v souladu s politikou územního rozvoje, která se vydává pro celé území České republiky. [12]

### Obsah územního plánu:

Územní plán obsahuje zejména základní koncepci rozvoje území obce a jeho plošného a prostorového uspořádání. Vymezuje především zastavěné území, a dále plochy a koridory, zejména:

- zastavitelné plochy (tedy plochy, v nichž lze umísťovat, povolovat a realizovat stavby),
- plochy přestavby a
- plochy určené pro veřejně prospěšné stavby a opatření (které lze následně vyvlastnit).

[13]

Územní plán dále stanovuje podmínky pro využití ploch. Územní plán určuje, jaké využití konkrétního území je nepřípustné, jaké je naopak přípustné, případně za jakých podmínek. Rovněž může stanovit například výškovou či plošnou regulaci zástavby, její charakter a strukturu. [13]

Plné znění viz. **vyhláška č. 500/2006 Sb.**, v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti (K § 43 odst. 6, § 47 odst. 6, § 50 odst. 1 a § 55 odst. 7 stavebního zákona)

### 1.3. Regulační plán

Regulační plán se vytváří proto, aby detailně určil stanoviska pro využití pozemků, při umístění staveb a následné vymezení v určeném prostoru. Tento dokument je při rozhodování v daném území závazný.

O zřízení regulačního plánu se projednává buď:

- na žádost – pouze tehdy, pokud je zadání zahrnuto v platném územním plánu a také v zásadách územního rozvoje
- z podnětu - může podat kdokoli [14]

Zda-li se regulační plán vypracuje či nikoli, rozhoduje krajské nebo obecní zastupitelstvo.

Plné znění viz. **§62 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.**, stavební zákon

Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení regulačního plánu z podnětu **v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem**, není-li vydán územní plán, tak v zastavěném území nebo v nezastavěném území, pokud se nemění jeho charakter. Zastupitelstvo kraje pak rozhoduje o pořízení regulačního plánu **v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje**. [15]

Plné znění viz. **vyhláška č. 500/2006 Sb.**, v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti (K § 61 odst. 3, § 64 odst. 6 a § 66 odst. 5 stavebního zákona)

## 1.4. Obecné požadavky na vymezení ploch

Územní plán člení řešené území 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<sup>2</sup>.

**Plochy se vymezují podle:**

- *stávajícího nebo požadovaného způsobu využití*
- *významu (plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území)*

Plné znění viz. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území.

## 1.5. Plochy s rodilým způsobem využití

**Plochy bydlení**

- *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.*
- *Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.*

Plné znění viz. § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, o obecných požadavcích na využívání území.

## 1.6. Územní rozvoj

Územní rozvoj je vždy vázán na příslušný právní rámec, který vymezuje plochy pro zástavbu a stanoví regulativy míry využití území nebo konkrétní podobu staveb.

Česká republika se v současné době nachází ve stádiu tvorby nových právních předpisů, upravujících oblast výstavby.

Vláda České republiky schválila v roce 2019 Věcný záměr stavebního zákona. V územním plánování dochází ke změně struktury územně plánovacích dokumentací. Na úrovni státu bude nově zaveden územní rozvojový plán, který by měl řešit celostátní problematiku do výrazně podrobnějšího měřítko než stávající Politika územního rozvoje.

Dosud však není jasný vztah k územnímu plánu kraje (nahrazující stávající Zásady územního rozvoje) z hlediska obsahu a podrobnosti.

Omezení práv vlastníků při podávání pouhých připomínek při projednávání územně plánovacích dokumentací snižuje participaci veřejnosti v přijímání základních dokumentů o rozvoji území.[2]

### **1.6.1. Nová Athénská charta**

Vlastní charta je členěna do dvou částí. První se zaměřuje na tři oblasti:

- definovat úlohu plánování při rozvoji;
- doporučit zásady pro urbanisty a tvůrce politiky rozvoje měst na všech úrovních;
- definovat program řešení problémů současných měst.

Ve druhé části se zabývá zásadami již dříve vytvořenými a nadále univerzálně použitelnými a dále se věnuje zásadám nově navrženým. V roce 2013 byla vydána Evropskou radou urbanistů (ECTP) Charta evropského plánování [11] (vize pro evropská města a regiony 21. století), která se zaměřila:

- dostupnost služeb pro všechny obyvatele;
- posilování identity místa;
- a účast veřejnosti v procesu územního plánování. [2]



## 2. Nemovité věci

### 2.1. Vymezení zákonů a pojmů

#### 2.1.1. Zákony a vyhlášky

Pro účely oceňování nemovitostí slouží:

- zákon č. 151/1997 Sb., 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů

#### 2.1.2. Základní pojmy

**Dle zákona č. 256/2013 Sb. – katastrálního zákona** ve znění pozdějších předpisů § 2 se rozumí:

**Pozemek** - část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,

**Parcela** - pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

**Stavební parcela** - pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

**Pozemková parcela** - pozemek, který není stavební parcelou.

**Dle zákona č. 183/2006 Sb. – stavebního zákona** se rozumí § 2 se rozumí:

**Stavební pozemek** - *pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem,*

**Zastavěný stavební pozemek** - *pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*

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

**Zastavitelná plocha** - *plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.*

**Dle zákona č. 256/2013 Sb. – katastrálního zákona** § 2 se rozumí:

**Budova** - *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*

Specifickou budovou pro bydlení je rodinný dům. Rodinný dům je definován v § 2 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů takto:

**Rodinný dům** - *stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

**Jednotky** - jsou vytvořené buď dle zákona č.72/1994 Sb. nebo dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Zpravidla k nim náleží podíl na společných částech domu a pozemku.

**Dle zákona č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 1159:**

*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

## 2.2. Pozemek jako nemovitá věc

Pozemek neboli nemovitá věc je nepřenosná jedinečná část zemského povrchu, kterou nemůžeme tzv. vzít a přemístit a tím se stává jedinečnou neopakovatelnou nemovitou věcí.

Pozemky rozdělujeme na jednotlivé kategorie:

- Zastavěné plochy a nádvoří
- Zemědělské pozemky (zahrady, trvalé travní porosity, orné půdy, ovocné sady, chmelnice a vinice)
- Ostatní plochy
- Vodní plochy
- Lesní pozemky

Kategorii musíme vzít v potaz pro stanovení obvyklé ceny používané při oceňování na tržních principech. Při ocenění pozemků je potřeba nahlížet na toto aktivum, jako na zcela specifické zboží, než běžné obchodovatelné aktivum na trhu.

Zde se uvádí několik příkladů proč je na pozemek při ocenění pohlížet odlišněji:

- jsou základním výrobním faktorem;
- jsou nereprodukovatelné;
- neoporebovávají se;
- mají nekonečnou životnost;
- jsou nepřemístitelné;
- a jejich nabídka je konečná. [3]

Pojem půda jako základní výrobní faktor je v ekonomii obvykle chápán značně široce a zástupně pro všechny přírodní zdroje, v každém případě však jde o faktor prvotní, z něhož většina dalších výrobních faktorů je odvozována, případně je existence půdy podmiňována. [3]

## 2.3. Co to jsou nemovité věci

Věci, které jsou předmětem právních úkonů, dělíme na věci movité a nemovité. Tato práce se movitými věcmi dále nezabývá.

### Nemovité věci

*Nemovité věci jsou pozemky a stavby, které nejsou součástí pozemku.*

Plné znění viz. **zákona č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 498**

### Součástí věci

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

Viz. **zákon č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 505**

*Součástí pozemku jsou stavby na nich umístěné (s výjimkou staveb dočasných) pokud mají stejného vlastníka jako pozemek.*

Plné znění viz. **zákona č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 506**

*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku.*

Plné znění viz. **zákona č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 509**

### Příslušenství věci

*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.*

Plné znění viz. **zákona č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 510**

*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku.*

Plné znění viz. **zákona č. 89/2012 Sb. – nového občanského zákoníku § 512**

## 3. Teorie oceňování nemovitých věcí

### 3.1. Pojmy hodnota a cena

#### Hodnota

Hodnota je ekonomický obecný pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána. [4]

Hodnota je vztah mezi určitým předmětem a neuspokojenými potřebami. Hodnota představuje množství věcí, které lze získat výměnou za jiné. [5]

Hodnota v subjektivním smyslu potom spočívá ve významu, kterým posuzovaná věc podmiňuje užitek subjektu. V tomto směru lze subjektivní hodnotu ztotožnit s užitnou hodnotou, kterou má věc pro svého vlastníka či potenciálního poptávajícího. [5]

Hodnota v objektivním smyslu spočívá oproti tomu ve schopnosti věci opatřit formou směny věc jinou, resp. její ekvivalent vyjádřený v penězích. V tomto směru lze hovořit o směnné hodnotě, která je výslednicí subjektivního hodnocení, resp. posouzení mnoha jedinců, objektivizované stavem na trhu a její ochotou toto hodnocení akceptovat. [5]

#### Cena

Cena je ekonomický konkrétně daný pojem užívaný pro částku, která se požaduje, nabízí nebo platí za zboží nebo za služby. Cena se zveřejňuje nebo uchovává v soukromí a je tedy historickým faktem. Cena se konkrétně vyjadřuje určitou pevnou částkou a je tedy konkrétním přesným číslem. Podle zákona č. 526/1990 Sb. je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. [6]

Hodnota je obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený či realizovaný fakt. Cena je spíše orientována k produkci či vlastnímu prodeji, ne k vyjednávání o směně. Hodnota se může, ale taky nemusí rovnat ceně, o hodnotě mohou být různé představy třeba z pohledu potenciálního poptávajícího a prodávajícího a až v procesu dalšího vyjednávání a okamžiku realizace tato představa vyústí do konkrétní ceny. [5]

**Obvyklá cena** dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

*Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

*Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, není-li v tomto materiálu stanoveno jinak.*

## **3.2. Ocenění na tržních principech**

Ocenění majetku na tržních principech je ukázání míry jeho užitečnosti na trhu.

Na tržních principech se oceňuje z důvodu fungující tržní ekonomiky. Existence směny, která se zde vyskytuje, na níž je potřeba znát tržní hodnotu majetku. Odhadce musí být schopen tuto míru užitečnosti odhalit. [17]

Tržní oceňování musí v první řadě vycházet z trhu, musí se opírat o situaci na trhu s nemovitostmi, musí respektovat stav a šíři nabídky a poptávky, musí se zajímat o konkurenční schopnosti nemovitostí, musí sledovat a odhadovat předpokládané tržní trendy a musí reagovat na celou řadu dalších stimulů a souvislostí, které z tržního prostředí vycházejí. Lidská touha po soukromém majetku je přirozená a hodnota majetku je měřena významem a velikostí výhod, užitku i požitků s jeho vlastnictvím spojenými a to měřítky, které jsou vytvářeny a akceptovány trhem. Základem tedy musí být snaha o pochopení fungování trhu, podmínkou tržního ocenění musí být tržní analýza a z tohoto pohledu pak všechny další mechanismy jsou sice důležité, ale musí být v každém případě tomuto principu podřízeny a musí být na ně pohlíženo pouze jako na pomocné prostředky či nástroje.

V tržním oceňování jde v první řadě o individuální tvůrčí proces hledání a vážení faktů, který od zpracovatele vyžaduje vlastní invenci, zodpovědnost, samostatné myšlení, neustálé sledování situace na trhu a průběžný sběr dat. Každá nemovitost má tu zvláštní vlastnost, že je jedinečná. [5]

### 3.3. Několik definicí tržní hodnoty

**Tržní hodnota** je většinou definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (např. prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení. [7]

Evropská definice tržní hodnoty podle IVSC (International Valuation Standards Committee -mezinárodní komise pro vytvoření norem pro oceňování majetku):

**Tržní hodnota** je odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. [7]

### 3.4. HB index

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel 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 katalogích realitních kanceláří. HB index je zkonstruován s využitím hédonického 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, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB index společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách. [10]

### 3.5. Průběh procesu oceňování

Průběh procesu oceňování se skládá z těchto částí:

- definování problému
  - předmět ocenění
  - účel ocenění
  - předpoklady ocenění
  - ocenění k datu
- místní šetření na oceňovaných nemovitých věcech
- prostudování podkladů
- provedení průzkumu trhu, sběr relevantních dat
- aplikace vhodných metod ocenění
- konstatování závěru o stanovené hodnotě

### 3.6. Metody používané při ocenění nemovitostí

Zpravidla se nemovité věci oceňují třemi základními mezinárodně uznávanými metodami ocenění. Je to metoda nákladová, porovnávací a výnosová. **Metoda nákladová** je někdy nazývaná také jako výpočet věcné hodnoty. **Metoda porovnávací** se někdy též nazývá jako metoda srovnávací. **Výnosová metoda** je někdy nazývaná metoda příjmová.

U ocenění nemovitých věcí se často využívají všechny tři metody, popřípadě jejich kombinace v závislosti na povaze nemovitých věcí a účelu jejich ocenění. [17]

Pro odhad tržní hodnoty nemovité věci se často používá kombinace výše zmíněných přístupů. Odhadce či znalec by měl zanalyzovat, která metoda v daném případě nejvíce přispívá k výsledné hodnotě a na základě této analýzy určit váhy pro jednotlivé metody. Vůbec nejčastější je kombinace dvou ze tří zmíněných metod, a to z toho důvodu, že některé přístupy u nemovitých věcí určitého typu nejdou použít nebo dávají nepřesné výsledky (např. u ocenění pozemků se nepoužívá nákladová metoda. [8])

#### 3.6.1. Metoda nákladová

Metoda nákladová vychází z výpočtu nákladů, které by bylo nutno vynaložit na teoretické znovuvybudování stavby srovnatelných velikostních i technických parametrů jako je stavba oceňovaná v cenách k době ocenění. Součet těchto nákladů se také nazývá reprodukční



cena stavby. Věcná hodnota stavby se pak odhadne snížením reprodukční ceny o opotřebení přiměřené stáří, předpokládané další životnosti a skutečnému stavu oceňované stavby. [17]

Při ocenění konkrétní stavby vycházíme např. ze známých pořizovacích nákladů jednotkové ceny např. za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. [17]

V České republice vychází ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku. Obsahují však pouze základní rozpočtové náklady (ZRN). Tyto rozpočtové ukazatele vydává např. firma ÚRS PRAHA, a.s.

K věcné hodnotě stavby se pak ještě připočítá hodnota pozemku. Hodnota pozemků je stanovena na základě vyhodnocení realizovaných prodejů, můžeme ji zjišťovat například i z cenových map. [17]

U nákladové metody se zhodnocuje především technický stav. Tato metoda je využívána spíše jako pomocná. [17]

Klíčovou fází pro určení věcné hodnoty stavby je stanovení nákladů na realizaci oceňované stavby, které jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry. [8] Pro zjištění hodnoty stavby v novém stavu lze použít:

- podrobný položkový rozpočet,
- metodu agregovaných položek,
- propočet celkových nákladů stavby. [1]

### **3.6.2. Metoda porovnávací**

Metoda porovnávací vychází z vyhodnocení porovnání skutečných kupních cen dosažených při obvyklém prodeji (v krajních případech i nabídkových cen) obdobných nemovitostí prodaných v nedávné době ve stejných popř. v obdobných lokalitách, v jakých se nacházejí oceňované nemovitosti. Odlišnosti se korigují koeficienty. Při porovnání se vychází obvykle z přepočtu na jednotkovou cenu nejlépe na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy.

Výsledkem je stanovení porovnávací hodnoty. [17]

### 3.6.3. Metoda výnosová

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti (ale také např. pro oceňování bytových jednotek). Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve většině případů ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Předpokládá se, že čím vyšší a jistější tyto výnosy jsou, tím vyšší hodnotu bude nemovitá věc pro potenciálního poplatávajícího mít. Výnosovou hodnotu tedy lze definovat jako řadu očekávaných budoucích výnosů plynoucích z nemovité věci kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výsledkem výnosové metody je výnosová hodnota nemovité věci. [8]

Můžeme tedy konstatovat, že základem jsou zisky, které může vlastníkovu nemovitost při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají se. [17]

Při aplikaci výnosové metody rozlišujeme čtyři základní druhy výnosů. V následující tabulce jsou vyznačeny ve vzájemném vztahu.

Tabulka 1: Druhy výnosů ve vzájemném vztahu

<b>potenciální hrubý výnos (PHV)</b>
- výpadek nájemného a ztráty ( $\Gamma_{VN}$ )
<b>= efektivní hrubý výnos (EHV)</b>
- provozní náklady (PN)
<b>= čistý provozní výnos (V)</b>
- splátka půjčky ( $R_S$ )
<b>= čistý provozní výnos po odečtu splátek (<math>V_M</math>)</b>

Zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015

V odborných literaturách můžeme nalézt celou řadu vzorců pro stanovení výnosové metody. Jedním z nepoužívanějších vzorců při aplikaci výnosové metody je tzv. vzorec pro věčnou rentu, kde se uvažuje konstantní výnos po neomezenou dobu.

Zde se uvádí vzorec pro výpočet věčné renty:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný čistý roční výnos} \times 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\% \text{ p.a.})}$$

## 3.7. Jak oceňujeme

### 3.7.1. Prostá reflexe

Ocenění nemovitostí začíná tím, že si odhadce zajistí potřebné podklady k ocenění. Jedná se o výpis z katastru nemovitostí, projektovou dokumentaci, snímek mapy katastru nemovitostí, kolaudační rozhodnutí, stavební povolení, přiznání k dani z nemovitostí, smlouvy o pojištění, smlouvy o nájmu, doklady o revizích, smlouvy o věcných břemenech, průkazy energetických náročností budov, nabývací tituly atd.

Před samotným užitím oceňovacích metod se musíme s nemovitostí co možná nejlépe obeznámit, **prostou reflexí** určit její technický stav a parametr.

U objektů provádíme zaměření, zatřídění, popis konstrukcí – stav, druh. [17]

### 3.7.2. Popis konstrukcí

Objekt vymezuje danou část prostoru s vnitřní dispozicí, která vyplývá z daného účelu objektu. Prostor objektu je vymezen svislými konstrukcemi (obvodovými nosnými zdmi, popř kombinací sloupů s nenosným obvodovým pláštěm) a zastřešením. Trakty nebo také lodě, jsou vytvářeny v budově svislými konstrukcemi (obvodovými nosnými zdmi a vnitřními nosnými zdmi popř. kombinací sloupů s nenosným obvodovým pláštěm a vnitřními příčkami. Jednotlivá podlaží jsou rozdělena vodorovnými konstrukcemi. [17]

Budovy rozdělujeme dle počtu podlaží na:

- jednopodlažní
- vícepodlažní

Výška podlaží je svislá vzdálenost mezi jednotlivými podlažími. Dále rozlišujeme tzv. světlou výšku podlaží a konstrukční výšku podlaží.

Objekty pozemních staveb lze rozdělit z hlediska stavebně konstrukčního do těchto základních skupin:

- jednopodlažní konstrukce a vícepodlažní konstrukce
- velkorozponové konstrukce a halové konstrukce
- výškové konstrukce

Dále dělíme pozemní stavby z hlediska jejich konstrukčních systémů na konkrétní subsystémy dle jejich primární funkce:

- nosné konstrukce – (takzvané prvky dlouhodobé životnosti)
- kompletační konstrukce – dělicí a obalové (převážně nenosné konstrukce)
- konstrukce technologického a funkčního vybavení
- konstrukce technického zařízení budovy: (např. vytápění, vodovod atd...) [17]

### **3.7.3. Zatřídění staveb**

Stavby dělíme na:

- inženýrské stavby
- pozemní stavby
- speciální stavby
- vodohospodářské stavby

Pozemní stavby dělíme na:

- budovy pro bydlení
- budovy občanské výstavby
- budovy a haly pro výrobu a služby
- haly občanské výstavby

Mezi vodohospodářské stavby můžeme zahrnout nádrže, úpravy toků, hydromeliorace.

Jako příklad inženýrských staveb mohou být například stožáry, komíny, věže, liniové stavby (mosty, komunikace aj.), jímky. [17]

### 3.7.4. Zaměření

Při obchodování s nemovitostmi, zajímá potenciálního investora převážně jednotlivé plochy, které musí odhadce být schopen zaměřit a spočítat. Jedna z nejdůležitějších částí u nemovitostí, které zejmají převážně potenciálního investora jsou obchodovatelné plochy.

[17]

Nemovitosti, které jsou užitečné svými plochami a můžeme je zaměřit, rozdělujeme na:

- **Zastavěná plocha (Building Area, BA)** – průmět stavby do ideální roviny terénu
- **Celková zastavěná plocha všech podlaží (Gross Floor Area, GFA)** –
- **Čistá podlahová plocha všech podlaží (Nett Floor Area, NFA)** –
  - zde se nezapočítávají plochy zastavěné nosnými zdmi, příčkami a světlíky. Pochopitelně u toho měření je potřeba mít umožněn přístup do objektu.
- **Pronajímatelná plocha všech podlaží (Nettrentaible Area, NRA)** – jedná se o pronajímatelné plochy a dle typu smluv mohou být buď s chodbami a s toaletami nebo bez nich.
- **Obestavěný prosotor (Gross Bulding Volume, GBV)** – provádí se zaměření u staveb, kde je potřeba zaměřit a následně spočítat objem objektu (stavby). [17]

Při místním šetření nemovitosti jsme ve většině případech schopni změřit zastavěnou plochu, obestavěný prostor a podlahovou plochu. U nemovitostí, které používáme do porovnávací metody, však v převážných případech zjistíme pouze plochu zastavěnou. Ze zastavěné plochy jsme schopni vypočítat GFA (celková zastavěná plocha) všech podlaží. V případě čisté podlahové plochy jsme v častých případech nuceni přepočítat pomocí koeficientů. [17]

Přepočet celkové zastavěné plochy na čistou podlahovou plochu	p
Lehké jednopodlažní ocelové průmyslové haly	0,95
Jednopodlažní železobetonové a zděné haly	0,8-0,85
Vícepodlažní železobetonové haly	0,8
Bytové domy, administrativní budovy, hotely se železobetonovou konstrukcí	0,8-0,85
Klasické zděné vícepodlažní budovy	0,65-0,75
Historické zděné a kamenné budovy	0,6-0,65

Vzorec přepočtu  $NFA = GFA \times p$  [9]

## 4. Vybraná lokalita – lokalita Skalka

Obrázek 1: letecká mapa s vyznačením lokality SKALKA I



Zdroj: ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMEC NAD CIDLINOU - LOKALITA Z8 – SKALKA

### 4.1. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Řešená lokalita se nachází v katastrálním území Chlumec nad Cidlinou. Do řešeného území pod názvem Lokalita Z8 je dle zadání územní studie zahrnuta plocha BI na parcelách 1572/1, 1572/4 a 1572/2, plocha ZS na p.. 1552 a část plocha DS (Plochy dopravní infrastruktury) p.. 1695/1. Lokalita se nachází jihovýchodní od města Chlumec nad Cidlinou v návaznosti na silnici I/11 směr Nové Město nad Cidlinou. Řešené území je vymezeno stávající obytnou zástavbou, výrobními areály (ČESKÁ OSIVA CHLUMEC N.C. SPOL. S.R.O., SAFMETAL SPOL. S.R.O., CIPR CZECH SPOL. S.R.O.) a zemědělskými pozemky. Severně od silnice I. třídy se nachází Památník selského povstání. [16]

Mírně svažité území o rozloze cca 6,64 ha severní hranou přiléhá k silnici I. třídy. Severovýchodní část území sousedí s parcelami obytné zástavby-výstavby. Na jihovýchodě se nachází areál zemědělské výroby. Jižní hranici tvoří polní cesta a navazující zemědělské pozemky. Lokalita navazuje na severozápad na individuální obytnou zástavbu. [16]

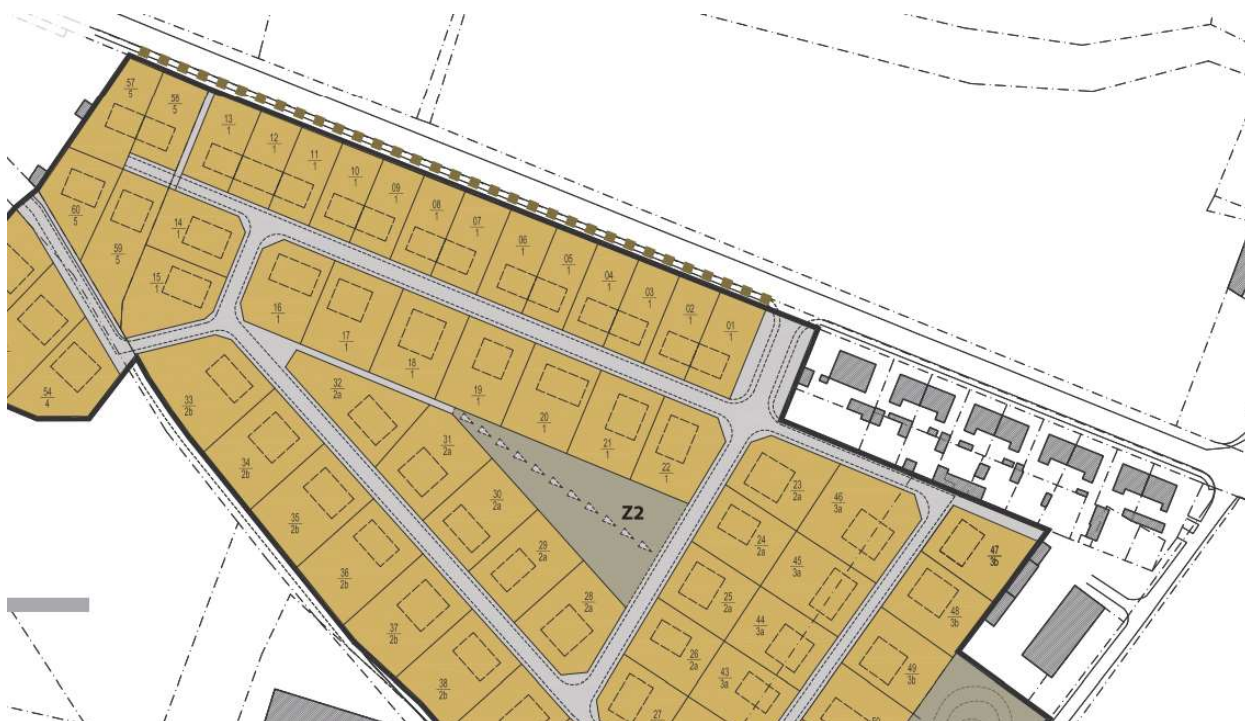
## 4.2. Řešení studie - základní členění

Cílem urbanistické koncepce je umožnit efektivní využití zastavitelné plochy Skalka, vymezené v územním plánu Chlumeck nad Cidlinou pro účely individuálního bydlení.

Území je řešeno s ohledem na limity, které do území vnáší blízká silniční doprava a provoz nedalekého zemědělského areálu. Vymezené plochy pro bydlení jsou doplněny systémem ochranných prvků, které zabraňují šíření hluku a zajišťují pohodu a bezpečnost obyvatel v lokalitách. [16]

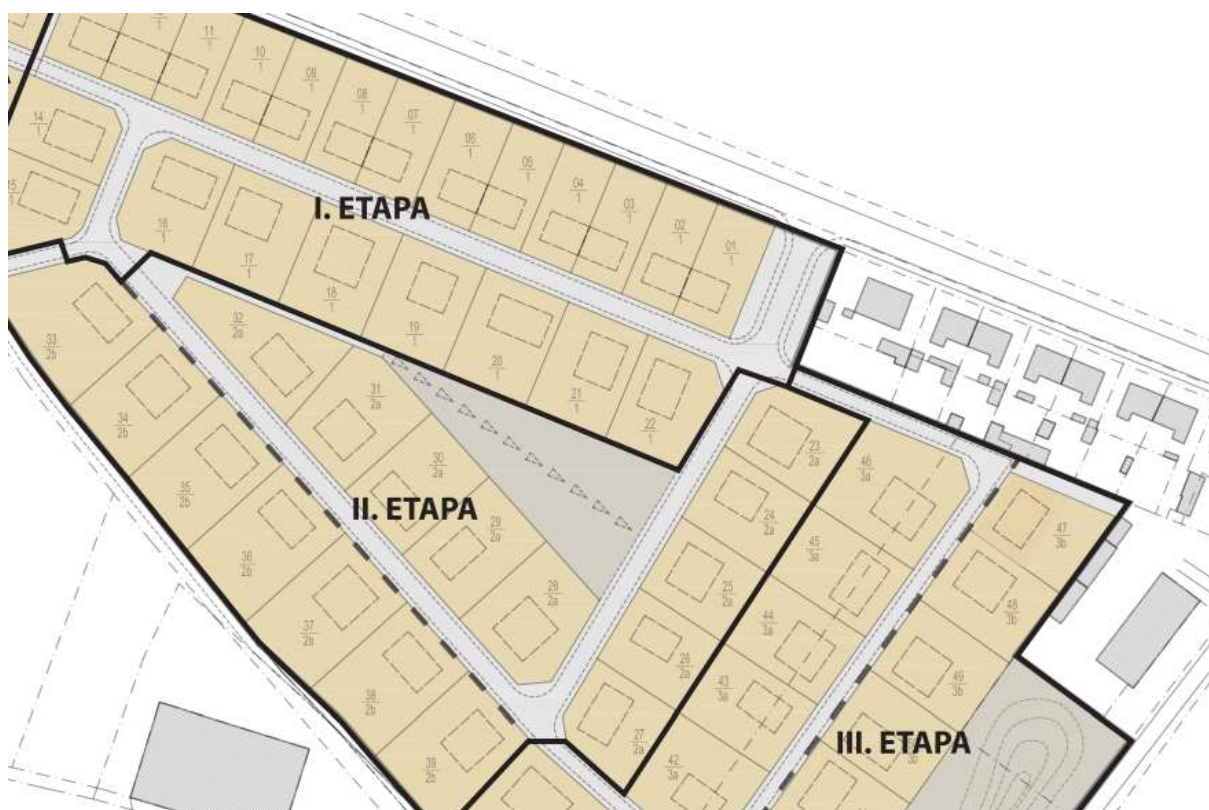
V území je navrženo 60 stavebních parcel rozdělených do pěti etap výstavby. Z celkového množství je 15 parcel vymezených při severní hranici lokality možno zastavět řadovými domy nebo dvojdomy v návaznosti na stávající zástavbu při silnici I/11. Vzhledem k velikosti lokality a její izolovanosti od místa (městské vybavenosti) je v rámci řešeného území navrženo veřejné prostranství a další plochy 2 zeleně o celkové ploše cca 7 700 m. Jako veřejná prostranství budou pojednány také ostatní plochy komunikačních koridorů, které nebudou využity pro funkci dopravy. [16]

Obrázek 2: rozparcelování jednotlivých pozemků pro výstavbu RD.



Zdroj: ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMEC NAD CIDLINOU - LOKALITA Z8 - SKALKA

Obrázek 3: vyznačení jednotlivých etap výstavby lokality SKALKA



Zdroj: ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMEC NAD CIDLINOU - LOKALITA Z8 - SKALKA

### **4.3. Ocenění pozemků – administrativní cena dle platného cenového předpisu**

#### **4.3.1. Pozemky – lokalita Skalka v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou**

V Chlumeck nad Cidlinou byly pozemky v lokalitě Skalka v minulosti převedeny z ploch zemědělských v nezastavěném území do zastavitelných ploch, do návrhové plochy pro bydlení v rodinných domech.

Následně byla pro tuto lokalitu vypracována územní studie. Lokalitu vlastní developer, který má vypracovanou projektovou dokumentaci na dělení pozemku, zasít'ování inženýrskými sítěmi a vybudování komunikací.

V současné době má na toto vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.



Pokusil jsem se vyhodnotit, jaký měla tato změna územního plánu a následné kroky vliv na ocenění pozemků v této lokalitě administrativní cenou. Dále jsem se zabýval tím, jaký vliv měly tyto změny na tržní hodnotu pozemků a v neposlední řadě jsem provedl ocenění v místě a čase obvyklou cenou těchto pozemků po jejich připravení pro výstavbu rodinných domů.

Nejprve jsem tedy provedl ocenění pozemků administrativními cenami ve čtyřech variantách v závislosti na zařazení v územním plánu, zda je na nich stavebním úřadem povolena stavba a zda jsou nebo nejsou připojeny na inženýrské sítě.

V první variantě je pozemek oceněn jako zemědělský. Ve druhé variantě je pozemek oceněn dle určení v územním plánu jako pozemek v ploše pro bydlení. Ve třetí variantě je pozemek oceněn jako pozemek v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje. Ve čtvrté variantě je pozemek oceněn jako stavební, v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) a k jeho hranici jsou přivedeny inženýrské sítě.

Tyto pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou kód 31300.

#### **4.3.2. Ocenění provedené dle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Pozemky v lokalitě Skalka v obci a k.ú. Chlumeck nad Cidlinou
LV:	3671
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Chlumeck nad Cidlinou
Katastrální území:	Chlumeck nad Cidlinou
Počet obyvatel:	5 462

..

### 4.3.3. - Varianta 1 (zemědělský pozemek)

Pozemky v k.ú. Chlumec nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta před územním plánem - oceněno jako zemědělský pozemek.

Ocenění dle vyhlášky 188/2019 Sb. dle § 6 jako zemědělský pozemek evidovaný k katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (zkratka BPEJ).

V příloze č. 4 vyhlášky číslo 188/2019 Sb. je u BPEJ 31300 uvedena základní cena 14,56 Kč/m<sup>2</sup>.

Jelikož pozemky v k.ú. Chlumec nad Cidlinou se nachází na území obce, která má dle Lexikonu měst a obcí k 1.1. 2020 5 462 obyvatel, základní cena se zvýší dle přílohy č. 5 vyhlášky číslo 188/2019 Sb. o přírážku 80 %.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	lokalita	31300	1	14,56	80,00	26,21	26,21
	Skalka						
<hr/>							
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 m <sup>2</sup>				26,21
							<hr/>
						=	26,21 Kč/m <sup>2</sup>

Pozemky v k.ú. Chlumec nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta před územním plánem - oceněno jako zemědělský pozemek - zjištěná cena celkem = **26,21 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.3.4. - Varianta 2 (pozemek určený ÚP k zastávbě pro bydlení)

Pozemky v k.ú. Chlumec nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení.

Ocenění dle vyhlášky 188/2019 Sb. dle § 9 odst. 4 a) jako pozemek, který je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění rodinným domem.

Základní cena tohoto pozemku je určena podle § 4 odstavce 1 vynásobená koeficientem 0,30.

Základní cena tohoto pozemku je určena podle § 4 odstavce 1.

Dle vyhlášky č. 188/2019 Sb., přílohy č. 2, tabulky č. 1 je základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 719,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
	I	0,85
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel		
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5000	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku obce Chlumec nad Cidlinou  
 $ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6 = \mathbf{1\ 180,00\ Kč/m^2}$ .

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel.

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
11. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
11. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
11. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
11. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

I=2

## Výpočet indexu cenového porovnání:

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Shrnutí indexů

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index omezujících vlivů  $I_o = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,920$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,920 = 0,975$**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 180,-	0,975	0,300	345,15	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	lokalita	1	345,15	345,15
		Skalka			
		1			345,15
				=	<b>345,15 Kč/m<sup>2</sup></b>

Pozemky v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou, lokalita Skalka – varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení - zjištěná cena = **345,15 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.3.5. Varianta 3 (pozemek určený k zastavění, rozhodnutí SÚ)

Pozemky v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.

Ocenění dle vyhlášky 188/2019 Sb. dle § 4 odst. 2 – jako stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je určena podle § 4 odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80 v případě, že k hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 180,-	0,975	0,800	920,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bezorná půda		lokalita	1	920,40	920,40
sítí		Skalka			
				1	920,40
				=	<b>920,40 Kč/m<sup>2</sup></b>

Pozemky v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě - zjištěná cena = **920,40 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.3.6. Varianta 4 (pozemek určený k zastavění, rozhodnutí SÚ, IS na hranici pozemku)

Pozemky v k.ú. Chlumec nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici jsou přivedeny inženýrské sítě

Ocenění dle vyhlášky 188/2019 Sb. dle § 4 odst. 2 – jako stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je určena podle § 4 odstavce 1 v případě, že k hranici pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě.

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný</b>					
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 180,-	0,975		1 150,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 zasít'ovaný	-orná půda	lokalita Skalka	1	1 150,50	1 150,50
				<b>1</b>	<b>1 150,50</b>
				=	<b>1 150,50 Kč/m<sup>2</sup></b>

Pozemky v k.ú. Chlumec nad Cidlinou, lokalita Skalka - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici jsou přivedeny inženýrské sítě - zjištěná cena celkem = **1150,50 Kč/m<sup>2</sup>**.



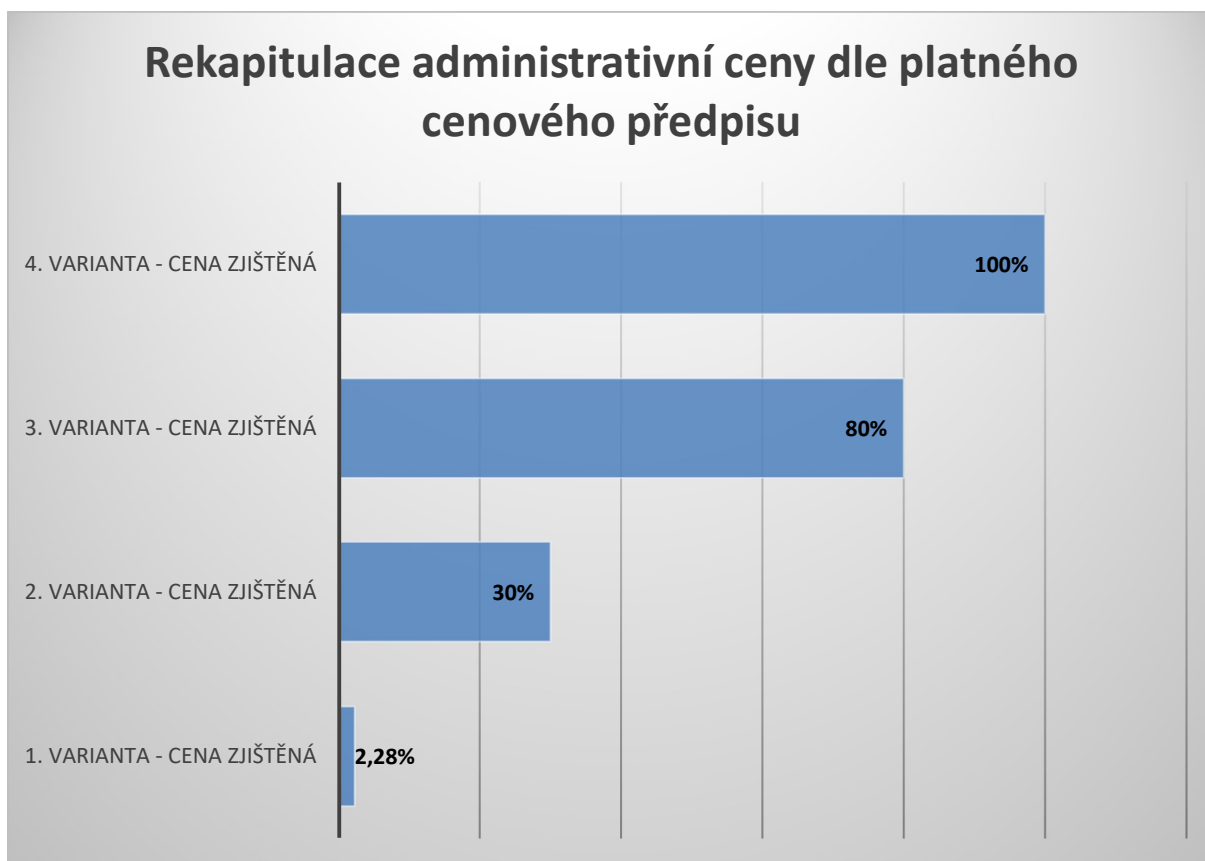
### 4.3.7. Rekapitulace

Tabulka 2: Rekapitulace administrativní cena dle platného cenového předpisu

<b>1. Varianta</b> - varianta před územním plánem - oceněno jako zemědělský pozemek	<b><u>26,20 Kč/m<sup>2</sup></u></b>
<b>2. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení	<b><u>345,10 Kč/m<sup>2</sup></u></b>
<b>3. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě	<b><u>920,40 Kč/m<sup>2</sup></u></b>
<b>4. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici jsou přivedeny inženýrské sítě	<b><u>1 150,50 Kč/m<sup>2</sup></u></b>

Zdroj: vlastní zpracování

Graf 1: Rekapitulace administrativní ceny dle plat. cen předpisu



Zdroj: vlastní zpracování

Na grafu můžeme vidět výrazné hodnotové rozestupy mezi jednotlivými zařazeními pozemků v územním plánu. Nejvyšší rozdíl je mezi variantou 2, tedy pozemky vedené v územním plánu v ploše pro bydlení a variantou 3, tedy pozemky vedené v územním plánu v ploše pro bydlení, na kterých je vydán stavebním úřadem doklad, kterým se stavba povoluje a umísťuje.

Rozdíl mezi těmito variantami činí **575,3 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.3.8. Procentuální vyjádření ceny zjištěné

Tabulka 3: Procentuální vyjádření ceny zjištěné

<p><b>4. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici jsou přivedeny inženýrské sítě.</p>	<p><b><u>100%</u></b></p>
<p><b>3. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.</p>	<p><b><u>80%</u></b></p>
<p><b>2. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení.</p>	<p><b><u>30%</u></b></p>
<p><b>1. Varianta</b> - varianta před územním plánem - oceněno jako zemědělský pozemek.</p>	<p><b><u>2,28%</u></b></p>

Zdroj: vlastní zpracování

## 4.4. Tržní ocenění pozemků

Pro stanovení tržní hodnoty oceňované lokality – Skalka v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou jsem zvolil porovnávací metodu. Pro aplikování porovnávací metody bylo potřeba zvolit vhodné porovnávací vzorky (lokality), aby bylo dosaženo správné výsledné a především reálné hodnoty.

Po podrobném zkoumání jsem zvolil tři nejvhodnější lokality, jednu ve stejném městě a dvě v obdobných městech nacházejících se v blízkém okolí tak, aby bylo ocenění touto metodou co možná nejpřesnější.

### 4.4.1. - Lokalita č.1 – lokalita Krašov II - Na Výsluní v k.ú. Chlumeck nad Cidlinou

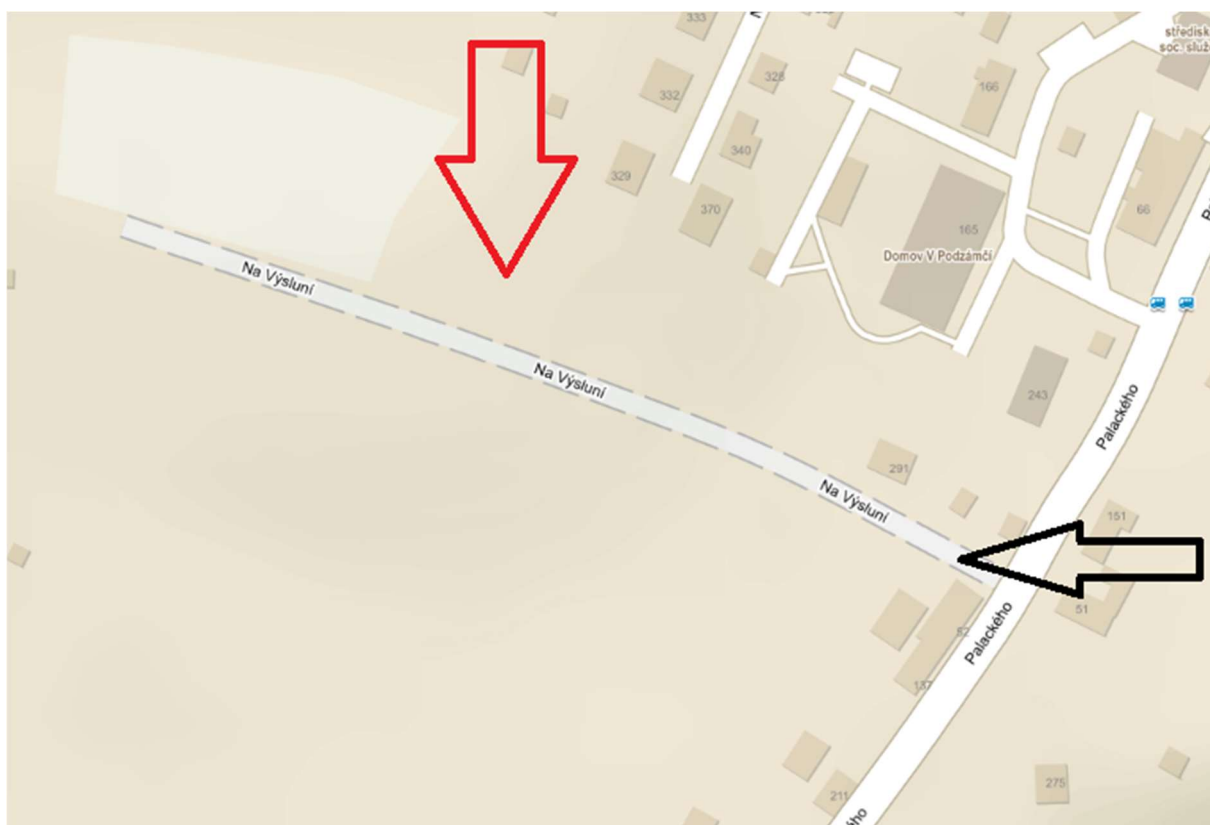
Obrázek 4: Letecká mapa lokality Na Výsluní - v k. ú. Chlumeck nad Cidlinou s vyzn. parcel



Zdroj: <https://www.exkluzivni-parcely-chlumeck.cz/fotogalerie/#snimek-celek-upraveny-s-cisly-final-jpg1>

Jedná se o lokalitu nově připravených pozemků pro výstavbu rodinných domů nacházející se dále od centra města. Pozemky jsou převážně mírně svažité, jsou zasíťovány inženýrskými sítěmi kromě plynu a jsou přístupné ze zpevněné komunikace.

Obrázek 5: Zákl. mapa lokality Na Výsluní - v k.ú. Chlumeč n. Cidl. vyzn. příjez. cesty



Zdroj: mapy.cz – vlastní úprava

V této lokalitě bylo soukromým investorem připraveno celkem 17 pozemků pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů. Pozemky byly již zčásti prodány a zčásti se ještě nabízejí za 1400 Kč/m<sup>2</sup>. Výměry těchto pozemků jsou od 804 do 2138 m<sup>2</sup>. Jelikož jsou v této lokalitě pozemky prodány jen z části, není vhodné zde aplikovat HB index, nebo-li vývoj hodnoty pozemků v čase, jako u dalších dvou porovnání, kde jsou již prodány všechny nabízené pozemky.

#### 4.4.2. - Lokalita č.2 – Pozemky v Novém Bydžově

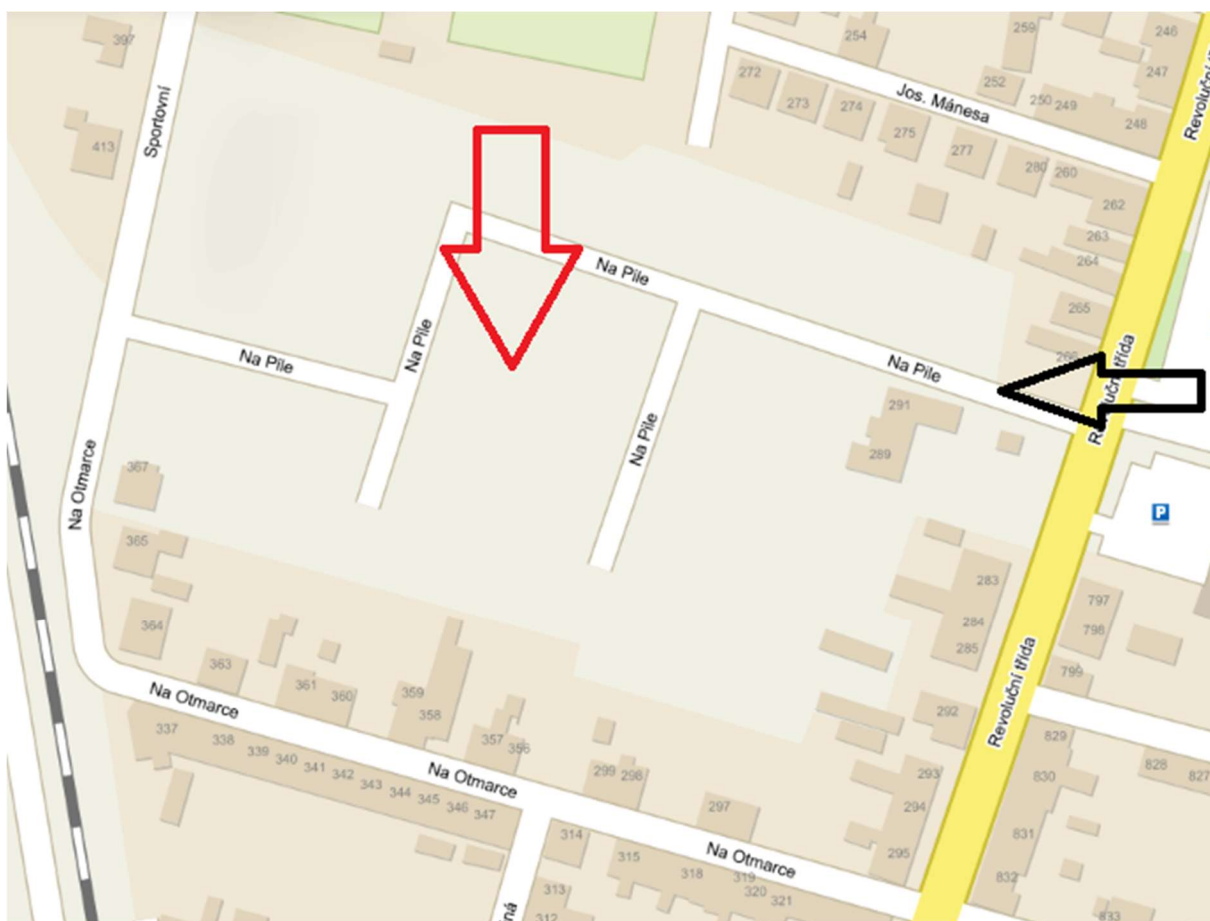
Obrázek 6: Katastrální mapa lokality v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. příjezdové komunikace



Zdroj: <https://www.cuzk.cz/> + vlastní zpracování

Jedná se o lokalitu nově připravených pozemků pro výstavbu rodinných domů nacházející se poblíž centra města. Pozemky jsou rovinné, jsou zasíťovány všemi inženýrskými sítěmi a jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace.

Obrázek 7: Základní mapa lokality – v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. příjezdové komunikace



Zdroj: mapy.cz + vlastní úprava

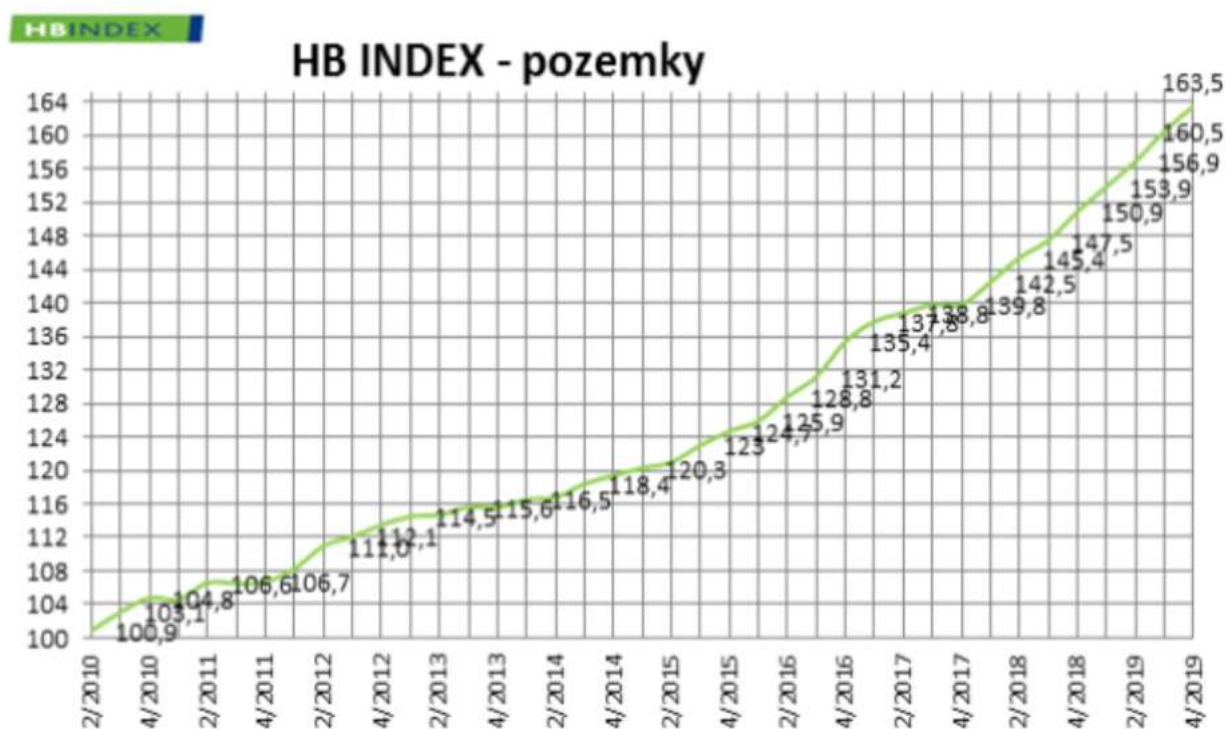
V této lokalitě bylo Městem Nový Bydžov prodáno celkem 21 pozemků připravených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů a 11 pozemků připravených pro výstavbu řadových rodinných domů. Tyto pozemky byly připojeny na inženýrské sítě – elektrorozvod, veřejný vodovod, veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný rozvod plynu. Pozemky byly prodány za ceny, které kupující nabídli obálkovou metodou. Kupní ceny těchto pozemků připravených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů se pohybovaly od 912 do 1255 Kč/m<sup>2</sup>. Výměry těchto pozemků jsou od 741 do 1128 m<sup>2</sup>. Prodeje se uskutečnily převážně v 1. Q roku 2018. Jako porovnávací vzorek uvažuji průměrnou kupní cenu, která byla ve výši 1000 Kč/m<sup>2</sup>.

Jelikož se tyto pozemky prodávaly převážně v 1. Q roku 2018, využil jsem ve srovnávací tabulce u těchto pozemků korekční koeficient – Datum transakce. Tento koeficient v daném případě vyjadřuje nárůst hodnoty pozemků v čase.

Využil jsem takzvaný HB INDEX pro pozemky, který zveřejňuje Hypoteční banka, a.s. Tento HB INDEX sleduje vývoj hodnoty nemovitých věcí v čase.

K datu vypracování práce byl k dispozici následující graf:

Graf 2: HB Index vývoj cen pozemků v čase



Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/byty-zdrazuji-pomaleji-nez-pred-rokem-me1/>

V případě pozemků prodaných v Novém Bydžově v 1. Q roku 2018 jsem postupoval následně:

Nárůst hodnoty mezi 1. Q roku 2018 a 4. Q roku 2019 (1. Q 2020 nebyl k datu vypracování práce k dispozici) byl  $163,5 - 142,5 = 21 \%$ . Dle tohoto jsem zvolil **korekční koeficient 1,21**.



Obrázek 8: Letecká mapa lokality – v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. přístupové komunikace



Zdroj: mapy.cz – vlastní úprava

#### 4.4.3. - Lokalita č.3 – Pozemky v Městec Králové

Jedná se o lokalitu nově připravených pozemků pro výstavbu rodinných domů nacházející se poblíž centra města. Pozemky jsou rovinné, jsou zasít'ovány všemi inženýrskými sítěmi a jsou přístupné z veřejné komunikace.

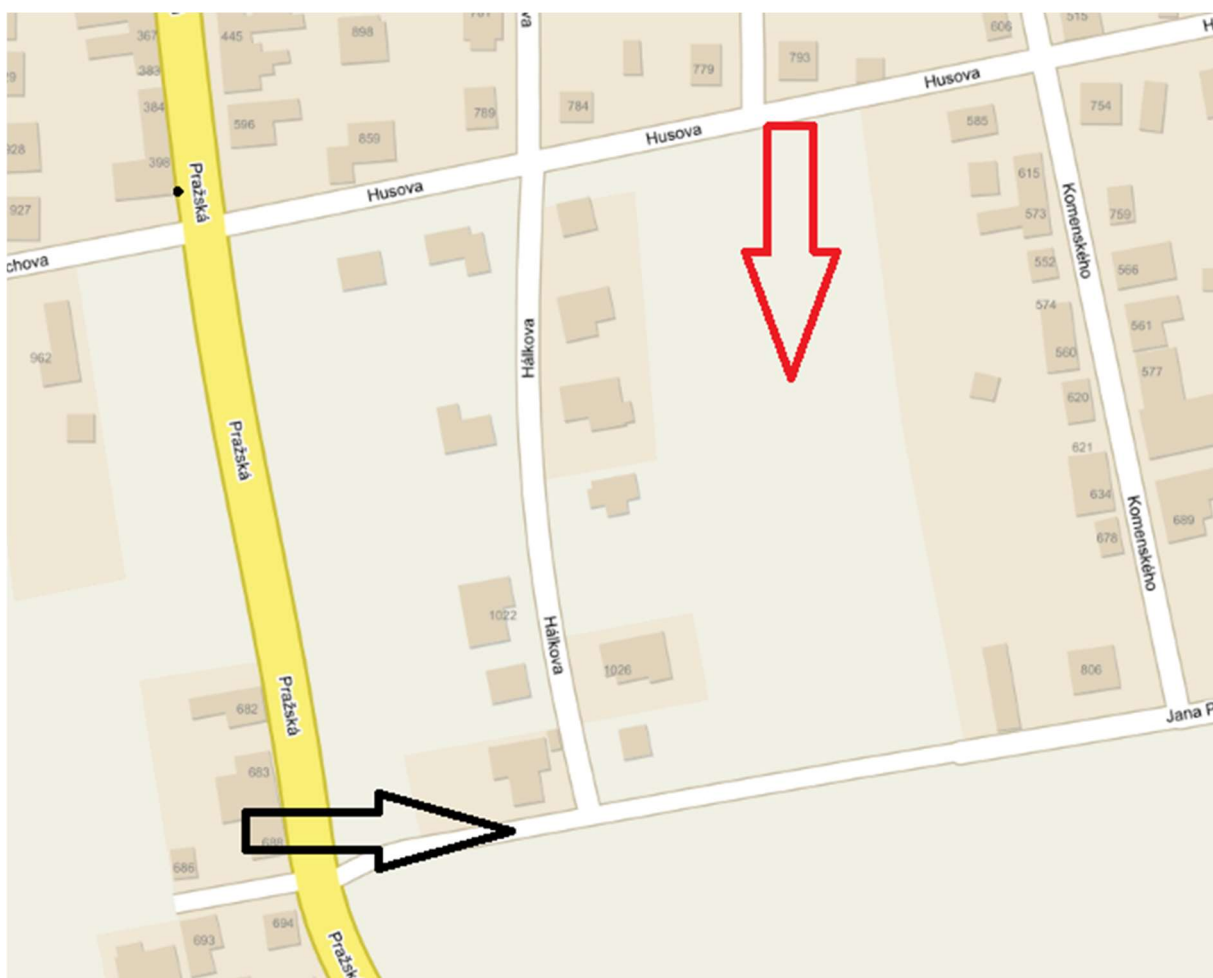
Obrázek 9: Letecká mapa lokality v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. přístupové komunikace



Zdroj: <https://www.cuzk.cz/> + vlastní zpracování

V této lokalitě bylo Městem Městec Králové prodáno celkem 9 pozemků připravených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů. Dva neoznačené pozemky nejsou prozatím na prodej a jsou ve vlastnictví Města Městec Králové.

Obrázek 10: Zákl. mapa lokality – v k.ú. Městec Králové s vyzn. příjezd. komunikace



Zdroj: mapy.cz – vlastní úprava

Kupní ceny pozemků připravených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů byly 968 Kč/m<sup>2</sup>. Výměry těchto pozemků jsou od 751 do 914 m<sup>2</sup>. Prodeje se uskutečnily převážně v 1. Q 2019.

Jelikož se tyto pozemky prodávaly převážně v 1. Q roku 2019, využil jsem ve srovnávací tabulce u těchto pozemků korekční koeficient – Datum transakce.

Nárůst hodnoty mezi 1. Q roku 2019 a 4. Q roku 2019 (1. Q 2020 nebyl k datu vypracování práce k dispozici) byl  $163,5 - 153,9 = 9,6 \%$ . Dle tohoto jsem zvolil **korekční koeficient 1,1**.

Obrázek 11: Letecká mapa lokality – v k.ú. Městec Králové s vyzn. přístupové komunikace



Zdroj: mapy.cz – vlastní úprava

#### 4.4.4. Varianta 1 (zemědělský pozemek)

Tržní hodnoty zemědělských pozemků – orných půd v katastrálním území Chlumeck nad Cidlinou se pohybují v rozmezí **27 – 38 Kč/m<sup>2</sup>**. Pozemky v lokalitě Skalka jsou dobře dopravně přístupné, přímo ze zpevněných cest nebo polních cest. Odhaduji tržní hodnotu na horní hranici uvedeného rozpětí, tedy **38 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.4.5. Varianta 2 (pozemek určený ÚP k zástavbě pro bydlení)

Pozemky v katastrálním území Chlumeck nad Cidlinou určené územním plánem k zástavbě pro bydlení Město Chlumeck nad Cidlinou vykupuje a prodává za **150 Kč/m<sup>2</sup>**. I v lokalitě Skalka Město Chlumeck nad Cidlinou prodává tyto pozemky za 150 Kč/m<sup>2</sup>. Jiné převody obdobných pozemků se v katastrálním území Chlumeck nad Cidlinou nevyskytují.

Tržní hodnotu pozemků určených územním plánem k zástavbě pro bydlení proto odhadují na **150 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.4.6. Ocenění – Varianta 4 (pozemek určený k zastavění, připojený na IS)

Tabulka 4: Aplikace porovnávací metody

Aplikace porovnávací metody				
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo pozemku		1	2	3
Název pozemku	Lokalita - Skalka	Lokalita - Na Výsluní	Lokalita - Na Pile	Lokalita - Budovatelská
Parcelní číslo	0	1111	2222	3333
Adresa pozemku	Nová	Chlumeck nad Cidlinou	Nový Bydžov	Městec Králové
Katastrální území	Chlumeck nad Cidlinou	Chlumeck nad Cidlinou	Nový Bydžov	Městec Králové
Obec	Chlumeck nad Cidlinou	Chlumeck nad Cidlinou	Nový Bydžov	Městec Králové
Okres	Hradec Králové	Hradec Králové	Hradec Králové	Nymburk
<b>B. Základní údaj pro porovnání – cena za 1 m<sup>2</sup> v tisících Kč</b>				
Prodejní celkem	X	1 400	1 000	968

Rozloha pozemku v m <sup>2</sup>	1	1	1	1
Cena za 1 m <sup>2</sup>	<b>X</b>	<b>1400</b>	<b>1000</b>	<b>968</b>
Datum transakce		4. Q 2019	1. Q 2018	1. Q 2019
Korekce		1	1,21	1,1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8
<b>C. Právní údaje</b>				
Druh transakce		Prodej	Prodej	Prodej
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8
Existence věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8
Využití podle územního plánu	Pozemky pro rodinné domy	Pozemky pro rodinné domy	Pozemky pro rodinné domy	Pozemky pro rodinné domy
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8
Územní rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8
Jiná právní omezení a závazky	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1400	1210	1064,8

<b>D. Technické parametry</b>				
Lokalita - občanská vybavenost sídla	Dobrá	Stejně město	Větší město, ve městě je nemocnice, město je ale dále od dálnice a od hlavní železniční trati směr Praha	Menší město, ve městě je nemocnice, město je ale dále od dálnice a od hlavní železniční trati směr Praha
Korekce		1	1,1	1,2
Upravená hodnota		1400	1331	1277,76
Lokalita - vzdálenost od centra sídla	Dále od centra	Dále od centra	Blíže k centru	Blíže k centru
Korekce		1	0,9	0,9
Upravená hodnota		1400	1197,9	1149,98
Svažitost	Rovinný	Svažitý	Rovinný	Rovinný
Korekce		1,1	1	1
Upravená hodnota		1540	1197,9	1149,98
Dostupnost inženýrských sítí	Kompletní	Není zaveden plyn	Kompletní	Kompletní
Korekce		1,05	1	1
Upravená hodnota		1617	1197,9	1149,98
Kontaminace půdy	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1617	1197,9	1149,98
Dopravní obslužnost	autobusová zastávka	autobusová zastávka	autobus, vlak	autobus, vlak
Korekce		1	0,95	0,95
Upravená hodnota		1617	1138,01	1092,48

Dopravní dostupnost a parkování	Bez omezení	Bez omezení	Bez omezení	Bez omezení
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1617	1138,01	1092,48
Nutnost demolice stávajících objektů	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1617	1138,01	1092,48
Jiná technická korekce				
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1617	1138,01	1092,48
<b>E. Ostatní parametry</b>				
Velikost pozemku	X	Běžná	Běžná	Běžná
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1617	1138,01	1092,48
Možná zastavitelnost	Neomezeno	Neomezeno	Neomezeno	Neomezeno
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		1617	1138,01	1092,48
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota 1 m <sup>2</sup>	1282,50	1617	1138,01	1092,48
Rozloha pozemku	1	1	1	1
Celková porovnávací hodnota – zaokr.	1300,00	1617	1138,01	1092,48

Zdroj: vlastní zpracování



#### 4.4.7. Rekapitulace

Tabulka 5: Rekapitulace tržního ocenění pozemků

<p>1. <b>Varianta</b> - varianta před územním plánem - oceněno jako zemědělský pozemek</p>	<p><b><u>38,00 Kč/m<sup>2</sup></u></b></p>
<p>2. <b>Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení</p>	<p><b><u>150,00 Kč/m<sup>2</sup></u></b></p>
<p>3. <b>Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, na který je stavebním úřadem vydán doklad, kterým se stavba umísťuje a povoluje (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení ...) v případě, že k jeho hranici nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě</p>	<p><b><u>Tyto pozemky se běžně neprodávají, proto nebylo provedeno tržní ocenění</u></b></p>
<p>4. <b>Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, již připojený na inženýrské sítě</p>	<p><b><u>1 300,00 Kč/m<sup>2</sup></u></b></p>

Zdroj: vlastní zpracování

Graf 3: Rekapitulace tržního ocenění pozemků



Zdroj: vlastní zpracování

Na grafu můžeme vidět výrazné hodnotové rozestupy mezi jednotlivými zařazeními pozemků v územním plánu. Zde nepočítáme s variantou č.3, jako u ocenění cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, jelikož se tyto pozemky běžně neprodávají. Nejvyšší rozdíl je mezi variantou 2, tedy pozemky vedené v územním plánu v ploše pro bydlení a variantou 4, tedy pozemky vedené v územním plánu v ploše pro bydlení, na kterých je vydán stavebním úřadem doklad, kterým se stavba povoluje a umisťuje, které jsou zasíťované inženýrskými sítěmi (voda, plyn, kanalizace).

Rozdíl mezi těmito variantami činí **1 150 Kč/m<sup>2</sup>**.

..

#### 4.4.8. Procentuální vyjádření tržního ocenění

Tabulka 6: Procentuální vyjádření tržního ocenění

<p><b>4. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, již připojený na inženýrské sítě</p>	<p><b><u>100%</u></b></p>
<p><b>2. Varianta</b> - varianta pozemek v územním plánu v ploše pro bydlení</p>	<p><b><u>11,54%</u></b></p>
<p><b>1. Varianta</b> - varianta před územním plánem - oceněno jako zemědělský pozemek</p>	<p><b><u>2,92%</u></b></p>

Zdroj: vlastní zpracování

## 5. Analýza trhu s nemovitostmi v okrese Hradec Králové zejména v Chlumci n. C.

Obrázek 12: okres Hradec Králové



Zdroj: mapy.cz – vlastní úprava

### 5.1. Analýza trhu s nemovitostmi obecně

Tržní hodnota nemovitostí závisí převážně na nabídce a poptávce po konkrétním typu nemovitostí. Další důležitou roli hraje lokalita, ve které se daná nemovitost nachází. U volných nezastavěných pozemků také závisí na jejich zasíťování inženýrskými sítěmi, popř. na možnosti jejich zasíťování. U budov také závisí na jejich technickém stavu. [17]

Tržní hodnoty nemovitostí obecně tak i v okrese Hradec Králové jsou nyní ovlivněny současným příznivým vývojem ekonomiky. Jedním z hlavních faktorů jsou pracovní příležitosti v daném okrese, popřípadě dopravní dostupnost pracovních příležitostí mimo okres. Dále je významným faktorem občanská vybavenost a její dostupnost. Stav životního prostředí v okrese a vliv přírodních podmínek, patří také do dalších důležitých faktorů. [17]

Obrázek 13: Hradec Králové



Zdroj: Wikimedia Commons | Foto:

## 5.2. Charakteristika města Hradec Králové

Město Hradec Králové je statutární město Královéhradeckého kraje. Má téměř 100 000 obyvatel. Hradec Králové leží na soutoku Labe a Orlice a je součástí hradecko-pardubické aglomerace. V tomto městě je veškerá občanská vybavenost, městská hromadná doprava, vlakové, autobusové nádraží atd. Sídlí zde fakultní nemocnice, okresní a krajský soud, univerzita, která nabízí širší spektrum oborů, především pedagogického vzdělání. Dále jsou zde některé fakulty Univerzity Karlovy a Univerzity Obrany. S Prahou má Hradec Králové, kromě železničního také silniční spojení po nedávno dokončené dálnici D11, která momentálně v Hradci Králové končí a bude dále pokračovat směr k hraničnímu přejezdu Královec/Lubawka (Polsko). [17]

## 5.3. Charakteristika Chlumce nad Cidlinou

Další z významnějších měst okresu Hradec Králové je město Chlumec nad Cidlinou, které má kolem 5400 obyvatel. Prochází jím silnice Hradec Králové – Praha. Do této silnice ve městě ústí silnice od Nového Bydžova, od Kolína a v nedaleké obci Nové Město také silnice od Pardubic. Přibližně pět kilometrů od Chlumce nad Cidlinou, ve směru na Pardubice a na obec

Převýšov jsou obousměrné sjezdy a nájezdy z dálnice D11. Ve městě je také železniční stanice na uzlu železničních tratí a autobusové zastávky. [17]

Ve městě Chlumeck nad Cidlinou je dobrá občanská vybavenost. Nachází se v něm dva markety, dvě mateřské školy, základní škola I. a II. stupeň, zdravotní středisko, lékárny, pošta, některé banky, obchody, kulturní zařízení, sportovní hala, hřiště na sport, koupaliště, dům dětí a mládeže, restaurace a další. [17]

Vyšší občanská vybavenost je v Hradci Králové. Z města jsou dobré dojezdové vzdálenosti do Hradce Králové i do Prahy po již zmíněné dálnici D11 nebo po silnici (cca 30 km) a (cca 80 km), do kterých je i dobré spojení železniční, popřípadě autobusovou dopravou. Pracovní příležitosti jsou však v samotném městě značně omezené. Spousta lidí z Chlumce nad Cidlinou a blízkého okolí dojíždí za prací především do Hradce Králové, který je poměrně dobře dopravně dostupný, do Kolína, Poděbrad a do hlavního města Prahy. [17]

Za pomoci dálnice D11 je dobře dostupný nedaleký automobilový závod TPCA v Kolíně a také město Poděbrady a hlavní město Praha. [17]

## **5.4. Analýza v jednotlivých segmentech trhu s nemovitostmi v Hradci Králové**

### **5.4.1. Pozemky**

#### **Stavební pozemky**

Tržní ceny zasíťovaných pozemků o výměře do 1 000 m<sup>2</sup> určených pro výstavbu rodinných domů se v Hradci Králové pohybují kolem v rozmezí 4 500 – 6 500 Kč/m<sup>2</sup>, v okrajových částech pak 3 000 – 4 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Tržní ceny rozsáhlejších pozemků určených pro výstavbu výrobních a skladovacích areálů v okrajových částech se pak 1 500 - 2 000 Kč/m<sup>2</sup>.

### **5.4.2. Rodinné domy**

Kategorie starých podprůměrných rodinných domů určených k rekonstrukci se v Hradci Králové pohybuje od 3 000 000 do 4 000 000 Kč.

Kategorie průměrných starších rodinných domů určených k částečné rekonstrukci nebo modernizaci se v Hradci Králové pohybuje od 4 500 000 do 5 000 000 Kč.

Kategorie novostaveb rodinných domů se v Hradci Králové pohybuje od 6 000 000 do 11 000 000 Kč.

Jednotkové tržní ceny rodinných domů v přepočtu na m<sup>2</sup> podlahové plochy se nejčastěji pohybují v rozpětí 30 000 - 50 000 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na lokalitě, technickém stavu a příslušenství.

### **5.4.3. Byty**

#### **Dispozice 1+kk, 1+1**

- starší před rekonstrukcí 1 700 000 – 1 800 000 Kč
- starší po rekonstrukci 2 200 000 – 2 500 000 Kč
- nové 2 800 000 – 3 200 000 Kč

#### **Dispozice 2+kk, 2+1**

- starší před rekonstrukcí 2 000 000 – 2 300 000 Kč
- starší po rekonstrukci 2 500 000 – 3 000 000 Kč
- nové 3 500 000 – 4 000 000 Kč

#### **Dispozice 3+kk, 3+1**

- starší před rekonstrukcí 2 800 000 – 3 500 000 Kč
- starší po rekonstrukci 3 700 000 – 4 500 000 Kč
- nové 5 000 000 – 7 000 000 Kč

#### **Dispozice 4+kk, 4+1**

- starší před rekonstrukcí 3 500 000 – 4 000 000 Kč
- starší po rekonstrukci 4 500 000 – 5 500 000 Kč
- nové 6 000 000 – 7 500 000 Kč

Jednotkové ceny bytů v přepočtu na m<sup>2</sup> podlahové plochy se u bytů v panelových domech pohybují od 35 000 do 45 000 Kč/ m<sup>2</sup>.

Jednotkové ceny bytů v přepočtu na m<sup>2</sup> podlahové plochy se u bytů ve zděných domech pohybují od 40 000 do 55 000 Kč/ m<sup>2</sup>.

Jednotkové ceny bytů v přepočtu na m<sup>2</sup> podlahové plochy se u bytů v novostavbách pohybují od 55 000 do 70 000 Kč/ m<sup>2</sup>.

## **5.5. Analýza v jednotlivých segmentech trhu s nemovitostmi v Chlumci nad Cidlinou a v okolních obcích**

### **5.5.1. Úvod**

Na trhu s rezidenčními nemovitostmi ve městě převažuje nabídka nad poptávkou. Ve městě je nedostatek zainvestovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů. Tato situace by se měla v blízké budoucnosti vyřešit. Lokality pro výstavbu rodinných domů jsou územním plánem rezervovány a v současné době se vypracovávají územní studie. [17]

### **5.5.2. Pozemky**

#### **Stavební pozemky**

Ceny zasíťovaných pozemků o výměře do 1 000 m<sup>2</sup> určených pro výstavbu rodinných domů se v Chlumci nad Cidlinou pohybují kolem v rozmezí 1 400 – 1 800 Kč/m<sup>2</sup>, v okrajových částech pak 800 - 1000 Kč/m<sup>2</sup>.

V okolních obcích Chlumce nad Cidlinou se prodejní ceny připravených stavebních zasíťovaných pozemků o výměře do 1000 m<sup>2</sup> určených pro výstavbu rodinných domů v aktuální době pohybují podle atraktivity obce a její dostupné vzdálenosti od Hradce Králové kolem 400 – 1 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Příklad pro srovnání cen zainvestovaných pozemků v obcích v rozmezí od 4 do 10 kilometrů od Hradce Králové 1 500 – 3 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Tržní ceny zainvestovaných pozemků určených k výstavbě komerčních objektů obchodního a kancelářského charakteru dosahují ve městech okresu Hradec Králové částek kolem 1 000 – 5 000 Kč/m<sup>2</sup>, pro skladové a výrobní objekty 500 – 2 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Tržní ceny zainvestovaných pozemků určených pro výstavbu komerčních objektů charakteru výrobně skladových areálů dosahují v okolí Chlumce nad Cidlinou částek kolem 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Tržní ceny nezainvestovaných pozemků určených pro výstavbu komerčních objektů výrobně skladových areálů na okrajích města Chlumec nad Cidlinou dosahují částek kolem 200 Kč/m<sup>2</sup>.



## **Zemědělské pozemky**

Zemědělské pozemky vykupují společnosti zabývající se zemědělskou výrobou za 27 – 38 Kč/m<sup>2</sup>.

### **5.5.3. Rodinné domy**

Ve městě převyšuje na trhu s nemovitostmi poptávka nad nabídkou po starších rodinných domech. Za posledních pět let vzrostly významně tržní ceny starších rodinných domů. V důsledku momentální nepřipravenosti stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, vzrostl velký zájem o tyto starší domy. Jako hlavní výhodou je, že se nacházejí blíže centru, jejich pořizovací cena je nižší a je zde možnost postupných úprav podle vlastních představ. [17]

Kategorie starých podprůměrných rodinných domů určených k rekonstrukci se v Chlumci nad Cidlinou pohybuje od 1 600 000 do 2 000 000 Kč.

Kategorie starých podprůměrných rodinných domů určených k rekonstrukci se v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou pohybuje od 1 300 000 do 1 800 000 Kč.

Kategorie průměrných starších rodinných domů určených k částečné rekonstrukci nebo modernizaci se v Chlumci nad Cidlinou pohybuje od 2 300 000 do 2 700 000 Kč.

Kategorie průměrných starších rodinných domů určených k částečné rekonstrukci nebo modernizaci se v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou pohybuje od 1 900 000 do 2 300 000 Kč.

Kategorie rodinných domů stáří zhruba do 30 let určených k pouze k modernizaci se v Chlumci nad Cidlinou pohybuje od 3 000 000 do 3 500 000,- Kč.

Kategorie rodinných domů stáří zhruba 30 let určených k pouze k modernizaci se v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou pohybuje od 2 500 000 do 3 000 000,- Kč.

Novostavby se v současné době prodávají se pouze ojediněle a to v Chlumci nad Cidlinou od 4 500 000 do 5 500 000 a v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou od 4 000 000 do 4 500 000,- Kč.

Tabulka 7: Tržní ceny RD v Chlumci nad Cidlinou a okolí

<b>Tržní ceny RD v Chlumci nad Cidlinou a okolí</b>								
Rok 2020	Podprůměrné RD určené k rekonstrukci		Starší rodinné domy určené k částečné rekonstrukci nebo modernizaci		Rodinné domy stáří do 30 let určené k pouze k modernizaci		Novostavby rodinných domů	
	od	do	od	do	od	do	od	do
Chlumec n. C.	1 600 000	2 000 000	2 300 000	2 700 000	3 000 000	3 500 000	4 700 000	5 500 000
Obce v okolí Chlumce n. C.	1 300 000	1 800 000	1 900 000	2 300 000	2 500 000	3 000 000	4 000 000	4 500 000

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.5.4. Byty

Ve městě převyšuje na trhu s nemovitostmi poptávka nad nabídkou po bytových jednotkách. Za poslední roky vzrostly tržní ceny starších bytů.

Tabulka 8: Tržní ceny bytů 1+kk, 1+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích

<b>Tržní ceny bytů 1+kk, 1+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích</b>							
Rok 2020	starší – panelové domy		starší – zděné domy		novostavby		pronájem
	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	Od	do	
Chlumec n. C.	1 000 000	1 300 000	1 100 000	1 400 000	1 500 000	1 700 000	7 000
v Kč/m <sup>2</sup>	28 000	37 000	31 000	40 000	43 000	48 500	
Obce v okolí	800 000	1 100 000	900 000	1 200 000	x	x	5 000
v Kč/m <sup>2</sup>	23 000	31 000	26 000	34 000	x	x	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 9: Tržní ceny bytů 2+kk, 2+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích

<b>Tržní ceny bytů 2+kk, 2+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích</b>							
Rok 2020	starší – panelové domy		starší - zděné domy		novostavby		pronájem
	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od	do	
Chlumec n. C.	1 500 000	1 900 000	1 600 000	2 000 000	2 200 000	2 500 000	9 000
v Kč/m <sup>2</sup>	27 000	35 000	29 000	36 000	40 000	45 000	
Obce v okolí	1 200 000	1 600 000	1 300 000	1 700 000	1 900 000	2 200 000	7 000
v Kč/m <sup>2</sup>	22 000	29 000	24 000	31 000	35 000	40 000	

*Zdroj: vlastní zpracování*

Tabulka 10: Tržní ceny bytů 3+kk, 3+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích

<b>Tržní ceny bytů 3+kk, 3+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích</b>							
Rok 2020	starší - panelové domy		starší - zděné domy		novostavby		pronájem
	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od	do	
Chlumec n. C.	2 000 000	2 500 000	2 100 000	2 600 000	2 700 000	3 200 000	11 000
v Kč/m <sup>2</sup>	27 000	33 000	28 000	35 000	36 000	43 000	
Obce v okolí	1 600 000	2 000 000	1 700 000	2 100 000	2 400 000	2 900 000	9 000
v Kč/m <sup>2</sup>	21 000	27 000	23 000	28 000	32 000	39 000	

*Zdroj: vlastní zpracování*

Tabulka 11: Tržní ceny bytů 4+kk, 4+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích

Tržní ceny bytů 4+kk, 4+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích							
Rok	starší – panelové domy		starší – zděné domy		novostavby		pronájem
	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od (před rekonstr.)	do (po rekonstr.)	od	do	
2020							
Chlumce n. C.	2 400 000	2 900 000	2 500 000	3 000 000	2 800 000	3 300 000	12 000
v Kč/m <sup>2</sup>	25 000	31 000	26 000	32 000	30 000	35 000	
Obce v okolí	2 000 000	2 500 000	2 100 000	2 600 000	x	x	10 000
v Kč/m <sup>2</sup>	21 000	26 000	22 000	27 000	x	x	

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.5.5. Nájemné

Obvyklé nájemné bez plateb za energie (tzv. „studené nájemné“) je v současné době v Chlumci nad Cidlinou a v okolních obcích na této úrovni:

Nájemné v Chlumci nad Cidlinou u standardního bytu:

Tabulka 12: Nájemné v Chlumci nad Cidlinou u standardního bytu:

1+1 ve výši do 7 000,	Kč/měsíc
2+1 ve výši do 9 000,	Kč/měsíc
3+1 ve výši do 11 000,	Kč/měsíc
4+1 ve výši do 12 000,	Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování

Nájemné v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou u standardního bytu:

Tabulka 13: Nájemné v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou u standardního bytu:

1+1 ve výši do 5 000,	Kč/měsíc
2+1 ve výši do 7 000,	Kč/měsíc
3+1 ve výši do 9 000,	Kč/měsíc
4+1 ve výši do 10 000,	Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování

- kanceláře a obchody s potřebným zázemím cca 1 200 – 1 800 Kč/m<sup>2</sup>/rok  
(stejně prostory na náměstí 2 000 - 3 000 Kč/m<sup>2</sup>/rok)
- provozní objekty vytápěné cca 600 - 900 Kč/ m<sup>2</sup>/rok
- provozní objekty – nevytápěné sklady cca 200 - 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok

### **5.5.6. Garáže**

Díky většímu množství bytových domů bez garážových stání a nulové výstavbě nových garážových stání je čím dál vyšší poptávka po garážích v řadových zástavbách.

Tržní ceny takovýchto garáží se pohybují okolo 120 000 - 160 000 Kč.

### **5.5.7. Rekreační objekty pro individuální rekreaci**

Poptávka po objektech individuální rekreace stoupá.

## **5.6. Charakteristika měst v okresech Hradec Králové a města Městec Králové**

### **5.6.1. Charakteristika města Nový Bydžov**

Město Nový Bydžov má kolem 7000 obyvatel. Prochází jím silnice z Hradce Králové do Městce Králové a silnice z Chlumce nad Cidlinou do Vojic. Dále zde ústí silnice z 20 kilometru vzdálených Hořic. Nachází se zde železniční trať z Chlumce nad Cidlinou do Ostroměře. V Novém Bydžově je dobrá občanská vybavenost. Nachází se zde několik supermarketů, dvě mateřské školy a tři základní školy, dále je zde základní umělecká škola a tři školy střední – víceleté gymnázium, střední odborná škola a vyšší odborná škola se zaměřením na ekonomické studium a střední odborná škola a střední odborné učiliště se zaměřením na technické vzdělání. [17]

Dále se zde nachází finanční úřad, úřad práce, pozemkový úřad, pošta, policie České republiky, hasičský záchranný sbor, nemocnice, kino, zimní stadion, fotbalový stadion, restaurace a další. [17]

### **5.6.2. Charakteristika města Městec Králové**

Město Městec Králové leží ve východní části Středočeského kraje a okresu Nymburk, po silnici asi 16 km na severovýchod od centra města Poděbrady, asi 22 km na severovýchod od centra města Nymburk, asi 14 km na jihozápad od centra města Nový Bydžov, asi 14 km na severozápad od centra města Chlumeck nad Cidlinou a asi 23 km na severovýchod od centra města Kolín. Po silnici asi 4 km na jih od centra města se vede silnice Poděbrady - Hradec Králové a asi 12 km na jih od centra města se nachází nájezd a sjezd z dálnice D 11 Praha - Hradec Králové. Ve městě je také železniční stanice na železniční trati z Chlumce nad Cidlinou do Nymburku. Ve městě je dobrá občanská vybavenost. Nachází se zde obchody, lékaři, nemocnice, škola, školka, SOU a OU, obvodní oddělení Policie ČR, hasičská zbrojnice, pošta, banky, kostel, hřbitov. Pro využití volného času je v městě k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, tenisové kurty, dětské hřiště, knihovna, kino. Vyšší občanská vybavenost je ve městech Poděbrady, Nymburk, Kolín, Nový Bydžov, Chlumeck nad Cidlinou, do kterých je z Městce Králové přímé spojení veřejnou autobusovou případně vlakovou dopravou. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

### **5.6.3. Charakteristika města Nechanice**

Město Nechanice leží asi 15 km na severozápad od centra Hradce Králové a asi 10 km na východ od centra Nového Bydžova. Poblíž oceňovaných nemovitostí je na náměstí autobusová zastávka na spoji z Nového Bydžova do Hradce Králové. V Nechanicích je dobrá občanská vybavenost. Vyšší občanská vybavenost je v Hradci Králové, do kterého je autobusové spojení. [17]

### **5.6.4. Charakteristika města Smiřice**

Město Smiřice je významným městem regionu. Kolem Smiřic vede frekventovaná silnice Hradec Králové - Jaroměř. Autobusové nebo vlakové spojení je možné do Hradce Králové a do Jaroměře. V městě Smiřice je dobrá občanská vybavenost. Nachází se v něm městský úřad, obchody, síť služeb, mateřská škola, základní škola, střední škola potravinářská, základní umělecká škola, dům dětí a mládeže, dětský a dorostový lékař, praktický lékař, někteří lékaři specialisté, zubař, lékárna, pošta, pobočka České spořitelny, kulturní středisko, kaple, sportovní hřiště, domov důchodců, restaurace a další. Dobré dopravní spojení veřejnou dopravou je do cca 13 km vzdáleného centra Hradce Králové a do cca 8 km vzdáleného centra Jaroměře. [17]

### **5.6.5. Charakteristika měst Třebechovice pod Orebem**

Město Třebechovice pod Orebem se nachází asi 10 km východně od centra města Hradec Králové a asi 7 km severozápadně od centra města Týniště nad Orlicí. Z občanské vybavenosti se v Třebechovicích nachází obchody a služby, lékaři, městský úřad, mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, dům dětí a mládeže, městská knihovna, domov důchodců, pošta, zimní stadion, fotbalový stadion. Vyšší občanská vybavenost je v Hradci Králové, do kterého je spojení autobusovou a vlakovou dopravou. [17]

### **5.6.6. Vyjádření o tržních cenách nemovitostí ve výše uvedených městech a jejich okolí**

Tržní ceny nemovitých věcí v Novém Bydžově, v Nechanicích, ve Smiřicích, v Třebechovicích pod Orebem a Městci Králové jsou téměř srovnatelné s tržními cenami v městě Chlumec nad Cidlinou. [17]

To samé platí i o tržních cenách v okolních obcích těchto měst. Tržní ceny nemovitostí v těchto obcích jsou také téměř srovnatelné jako tržní ceny v okolních obcích města Chlumec nad Cidlinou. [17]

Ceny pozemků města Chlumec nad Cidlinou jsou téměř srovnatelná s ostatními městy okresu Hradec Králové tj. s Novým Bydžovem, Nechanicemi, Smiřicemi a Třebechovicemi pod Orebem. [17]

## **6. Závěr k analýze trhu s nemovitostmi v okrese Hradec Králové a Nymburk**

V okresech Hradec Králové a Nymburk došlo v posledních letech k výraznému nárůstu tržních cen nemovitých věcí. Zejména nárůst nájmu u nemovitostí rezidenčních je citelný. Na tuto situaci má zcela jistě vliv větší poptávky nad nabídkou způsobený konjunkturou ekonomiky (malou nezaměstnaností, růst mezd), dostupností hypotečních úvěrů, jejich nižší úrokovou sazbou. V neposlední řadě i nedostatečnou výstavbou nových bytů a nedostatkem volných zainvestovaných pozemků.

Nová situace, které nyní čelí celý svět, způsobená koronavirovou krizí jednoznačně změní i realitní trh s nemovitými věcmi. Ekonomové prognózuji v druhé polovině tohoto roku ekonomickou krizi, do které se nejspíše dostane celý svět. Již teď ministerstvo financí České republiky oznámilo, že chce zrušit daň z nabytí nemovitých věcí a tím podpořit lidi při rozhodování o koupi nemovité věci. Má to však i druhou stránku a to, že ministerstvo financí chce zároveň zrušit odpočet úroků z hypotečních úvěrů od základu pro výpočet daně z příjmů. Tyto všechny faktory budou mít zcela jistě vliv na ceny nemovitých věcí. Dostáváme se tedy do nejisté situace a jen těžko můžeme odhadovat, jak se bude realitní trh vyvíjet v následujícím období.



## 7. Závěr a zhodnocení

Cílem diplomové práce byla analýza změn územního plánu a jejich vliv na hodnotu pozemků ve vybrané lokalitě Skalka v katastrálním území Chlumec nad Cidlinou.

V první části práce byly vymezeny pojmy související s problematikou územního plánování a související legislativa.

Druhá část práce je věnována legislativě a pojmům z oblasti nemovitých věcí. Navazující třetí část je zaměřená na teorii oceňování nemovitých věcí.

Ve čtvrté části je popsána vybraná lokalita Skalka v katastrálním území Chlumec nad Cidlinou. Tato lokalita byla původně zařazena územním plánem v zemědělských plochách. Změnou územního plánu byla zařazena do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů. Tím také došlo ke změně hodnoty pozemků v této lokalitě.

K další změně hodnoty dojde po zasíťování těchto pozemků inženýrskými sítěmi, po vybudování komunikací a po vybudování dalších souvisejících stavebních objektů.

Při důkladném prozkoumání této lokality bylo zjištěno, že sousední stávající domy s oceňovanou lokalitou Skalka nejsou napojeny na některé veřejné inženýrské sítě. Jsou napojeny na vodovod blízkého provozního areálu. Splaškové vody z těchto domů jsou svedeny do žumpy. Po zasíťování lokality Skalka se budou moci tyto sousední domy napojit na veřejný vodovod a na veřejnou splaškovou kanalizaci. Tím se jejich hodnota zvýší také díky změně územního plánu u sousední lokality Skalka.

Po přípravě a zasíťování pozemků v lokalitě Skalka, jak z administrativního, tak z technického hlediska, zde bude developerskou společností nabízeno 60 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů.

Město Chlumec nad Cidlinou se dlouhodobě potýká s nedostatkem připravených pozemků pro výstavbu rodinných domů především pro mladé rodiny s dětmi. Důsledkem toho je odliv mladší generace z Chlumce nad Cidlinou. Změnou územního plánu v lokalitě Skalka dojde k následné nabídce volných zasíťovaných stavebních pozemků. To bude mít vliv na momentálně zvyšující se nabídkové ceny těchto pozemků v katastrálním území Chlumec nad Cidlinou. Ty se z důvodu zvýšené nabídky sníží. Tento fakt bude hrát významnou roli pro mladé rodiny s dětmi při rozhodování o lokalitě pro výstavbu rodinného domu.

V čtvrté části této diplomové práce je aplikováno ocenění pozemků administrativním způsobem dle platného cenového předpisu a také tržní ocenění. Zde bylo využito všech teoretických znalostí při použití porovnávací metody, která se při odhadu hodnoty pozemků v různých zařazeních dle územního plánu nabízela jako nejlepší.

Jako podklad pro ocenění byla provedena analýza trhu v okrese Hradec Králové, kde se nachází i zkoumaná lokalita Skalka. Tato databáze je nezbytnou součástí při zpracování odborných posudků každého odhadce nemovitých věcí nebo soudního znalce. Hodnoty jednotlivých segmentů jsou z vlastní databáze pořízené při zpracování reálných ocenění.

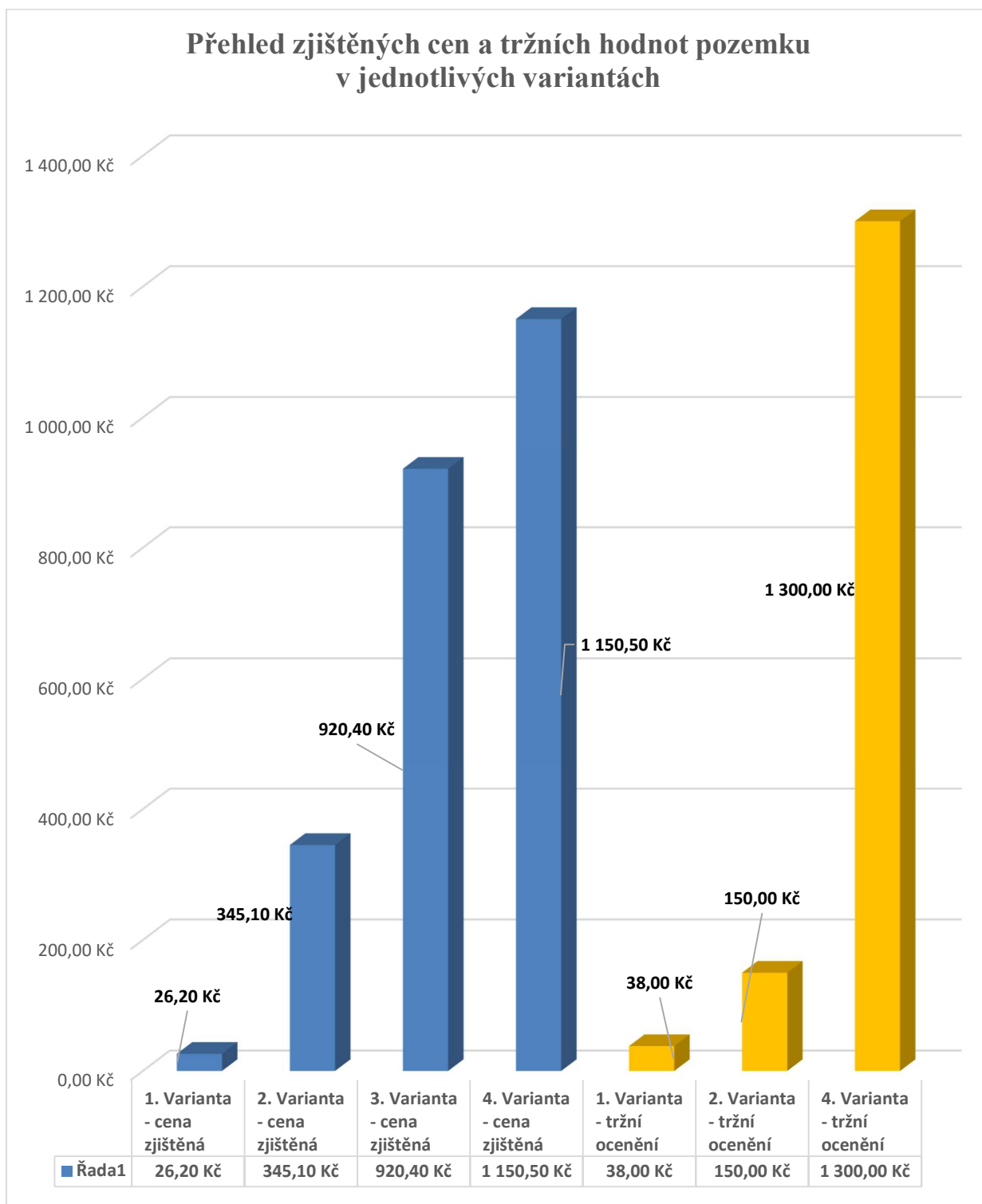
V následující tabulce a grafu jsou porovnány výsledky ocenění cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a tržním oceněním.

*Tabulka 14: Rekapitulace zjištěných cena a tržních hodnot pozemku*

<b>Rekapitulace zjištěných cena a tržních hodnot pozemku</b>			
<b>Cena zjištěná</b>		<b>Tržní ocenění</b>	
<b>1. Varianta</b>	<b>26,20 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>1. Varianta</b>	<b>38,00 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>2. Varianta</b>	<b>345,10 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>2. Varianta</b>	<b>150,00 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>3. Varianta</b>	<b>920,40 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>3. Varianta</b>	<b>-</b>
<b>4. Varianta</b>	<b>1 150,50 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>4. Varianta</b>	<b>1300,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

*Zdroj:vlastní zpracování*

Graf 4: Přehled zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v jednotlivých variantách



Zdroj: vlastní zpracování

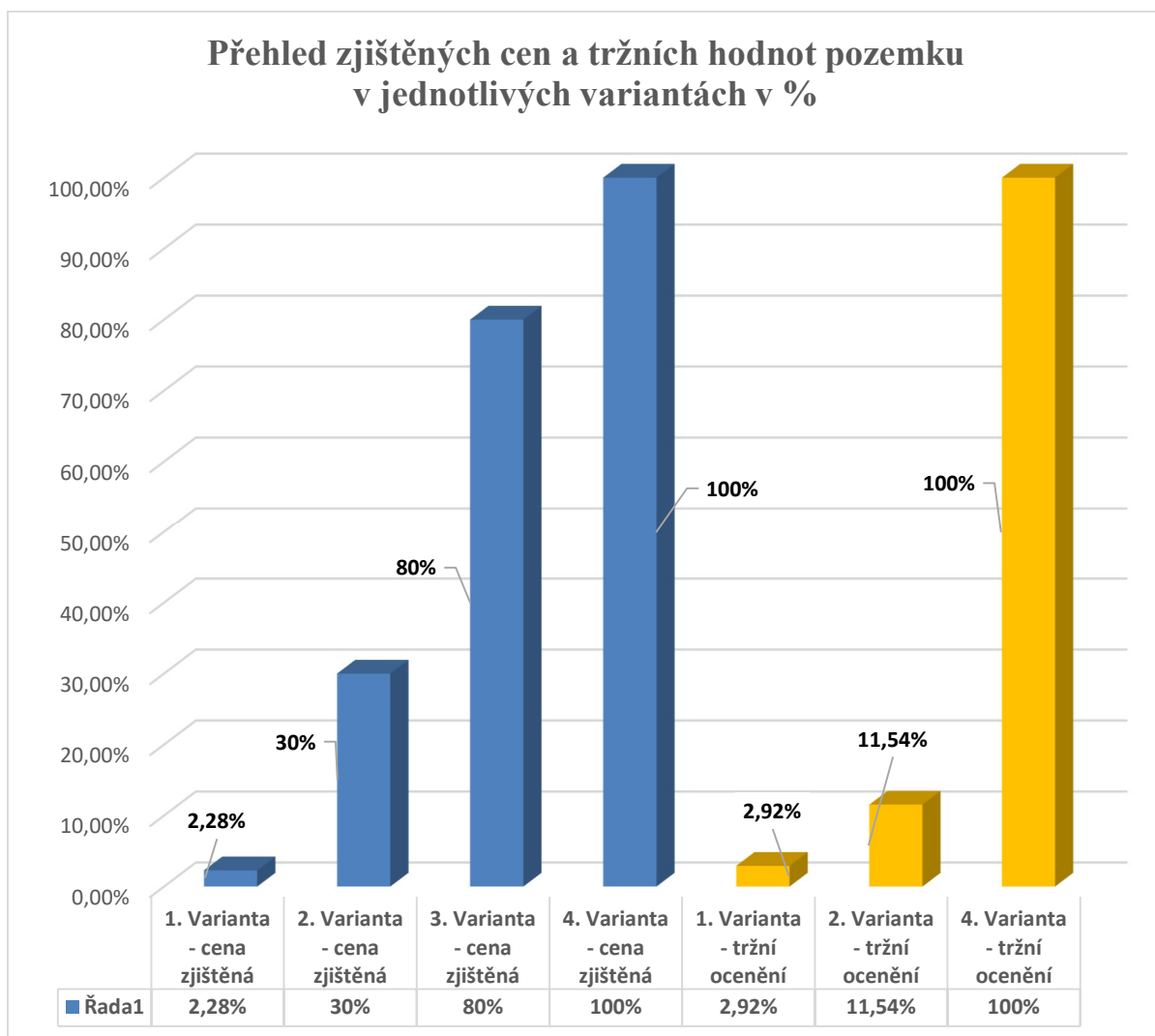
V následující tabulce a grafu porovnááme výsledky ocenění cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a tržním oceněním v procentuálním zobrazení, kde 100 procent je cena zjištěná případně tržní hodnota pozemku připraveného a zasíťovaného pro výstavbu rodinných domů.

Tabulka 15: Rekapitulace zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v %

<b>Rekapitulace zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v %</b>			
<b>Cena zjištěná</b>		<b>Tržní ocenění</b>	
<b>4. Varianta</b>	<b>100%</b>	<b>4. Varianta</b>	<b>100%</b>
<b>3. Varianta</b>	<b>80%</b>	<b>3. Varianta</b>	<b>-</b>
<b>2. Varianta</b>	<b>30%</b>	<b>2. Varianta</b>	<b>11,54%</b>
<b>1. Varianta</b>	<b>2,28%</b>	<b>1. Varianta</b>	<b>2,92%</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Graf 5: Přehled zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v jednotlivých variantách v %



Zdroj: vlastní zpracování

V odborné literatuře “Oceňování pozemků a přírodních zdrojů” docenta Sejáka se uvádějí jednotlivé procentuální váhy hodnoty pozemků podle míry jeho připravenosti pro výstavbu.

Procentuální rozpětí, kde 100 % je hodnota připraveného a zasítovaného pozemku pro výstavbu rodinných domů, jsou následující: [18]

- **25 – 50 %** - pozemky v územním plánu v ploše pro bydlení [18]
- **50 –75 %** - pozemky v územním plánu v ploše pro bydlení, vymezené a určené k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem [18]
- **100 %** - pozemky v územním plánu v ploše pro bydlení, vymezené a určené k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, již připojené na inženýrské sítě [18]

Z analýzy v této diplomové práci plyne, že pozemky prodávané Městem Chlumeck nad Cidlinou v lokalitě Skalka určené územním plánem k zástavbě pro bydlení za 150 Kč/m<sup>2</sup>, jsou procentuálně vyjádřené jako 11,54 % z odhadnuté ceny 1 300 Kč/m<sup>2</sup> v místě a čase obvyklé.

Dle výše uvedené odborné literatury by se jejich hodnota měla pohybovat mezi 25 – 50 % z ceny v místě a čase obvyklé, kterou jsem odhadl na 1 300 Kč/m<sup>2</sup>, t.j. 325 – 650 Kč/m<sup>2</sup>. Z tohoto závěru se dá konstatovat, že cena za 150 Kč/m<sup>2</sup>, za kterou Město Chlumeck nad Cidlinou v dané lokalitě pozemky zařazené územním plánem v zastavitelné ploše pro výstavbu rodinných domů prodává je velice nízká.

Tato práce přinesla přehled ocenění pozemků mimo jiné i dle jejich zařazení v územním plánu a tím také ukázala vliv změn územního plánu na hodnotu pozemků.

Změna územního plánu je závislá na názoru zpracovatele územního plánu, na rozhodnutí zastupitelstev a na připomínkách vlastníků nemovitých věcí v dané lokalitě.

Město Chlumeck nad Cidlinou prodalo pozemky v lokalitě Skalka zařazené do zastavitelné plochy pro zástavbu rodinných domů developerské společnosti.

Develeporská společnost inzerovala své nabídky na prodej těchto pozemků po jejich připravení a zasíťování pro výstavbu rodinných domů za 1 490 Kč/m<sup>2</sup>.

Tržním oceněním ve variantě č. 4 praktické části práce byla jejich tržní hodnota odhadnuta porovnávacím způsobem na 1 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle mého názoru by Město Chlumeck nad Cidlinou mělo být investorem rozvojové lokality t.j. samo si zadat zasíťování lokality stavební společností a mít tak větší kontrolu při zhotovení díla. V tomto případě prodalo pozemky developerské společnosti, která bude následně nabízet pozemky za vyšší cenu, než je mnou odhadnutá tržní hodnota.

Jak již bylo zmíněno v úvodu, toto téma mě zajímalo nejen z odborného hlediska, ale také jako člověka, který se bude v nejbližších letech sám rozhodovat o lokalitě pro výstavbu rodinného domu. Díky prohloubení teoretických poznatků ze studia a následných aplikací v ocenění jsem mohl dojít k výše zmíněným výsledkům. Chtěl jsem si sám stanovit skutečnou tržní hodnotu pozemků a porovnat tak své výsledky se skutečně nabízenými cenami od developerské společnosti.

Doufám, že tato diplomová práce může být jakýmsi pomocným nástrojem i pro ostatní, kteří se chtějí dozvědět více o dané problematice nebo při rozhodování o koupi pozemků.

## Seznam použité literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 7. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm s. r. o., 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [2] Územní rozvoj – a co bude dál. Časopis stavebnictví online | Expodata Brno [online]. Copyright © 2020 all rights reserved, [cit. 29.04.2020]. Dostupné z: [https://www.casopisstavebnictvi.cz/online/archiv\\_csoc4-0-2019](https://www.casopisstavebnictvi.cz/online/archiv_csoc4-0-2019)
- [3] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2
- [4] KRATĚNA, Jindřich. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě uveřejněném v časopise Znalec č. 3/2004
- [5] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha.Ceduk. 1996. ISBN 80-902109-0-2
- [6] KRATĚNA, Jindřich. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě uveřejněném v časopise Znalec č. 3/2004 - parafráze
- [7] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha.Ceduk. 1996. ISBN 80-902109-0-2 - parafráze
- [8] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. Oceňování nemovitostí. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [9] ORT, Petr. Odborná konference odhadců pořádané Bankovním Institutem Vysokou školou Praha a.s.
- [10] HB index. [Online] [cit. 24.04.2020]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/byty-zdrazuji-pomaleji-nez-pred-rokem-me1/>

- [11] Charta evropského plánování – MMR, ÚÚR. ISBN 978-80-87318-33-1, příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 1/2015
- [12] Územní plán - pojem a závaznost - Frank Bold Advokáti. [Online] [par. 04.05.2020]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>
- [13] Územní plán - pojem a závaznost - Frank Bold Advokáti. [Online] [cit. 04.05.2020]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>
- [14] Co je to regulační plán a veřejné prostranství? | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [par. 04.05.2020]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/rada/co-je-regulacni-plan-a-verejne-prostranstvi#pozn1>
- [15] Co je to regulační plán a veřejné prostranství? | Frank Bold. Frank Bold [online]. Copyright © 2005 [cit. 04.05.2020]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/rada/co-je-regulacni-plan-a-verejne-prostranstvi#pozn1>
- [16] ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMEC NAD CIDLINOU - LOKALITA Z8 - SKALKA. [Online] [cit. 23.02.2020]. Dostupné z: [https://www.hradeckralove.org/html/fsmedia/Odbor%20hlavn%C3%ADho%20architekta/%C3%A9azemn%C3%AD%20pl%C3%A1ny%20obc%C3%AD/Vydan%C3%A9%20%C3%BAzemn%C3%AD%20pl%C3%A1ny/Chlume%C3%A9%20nad%20Cidlinou/%C3%A9AS%20Chlume%C3%A9%20nad%20Cidlinou/Lokalita%20Z8%20Skalka/US\\_CHLUMEC\\_NAD\\_CIDLINO\\_U\\_Z8\\_SKALKA.pdf](https://www.hradeckralove.org/html/fsmedia/Odbor%20hlavn%C3%ADho%20architekta/%C3%A9azemn%C3%AD%20pl%C3%A1ny%20obc%C3%AD/Vydan%C3%A9%20%C3%BAzemn%C3%AD%20pl%C3%A1ny/Chlume%C3%A9%20nad%20Cidlinou/%C3%A9AS%20Chlume%C3%A9%20nad%20Cidlinou/Lokalita%20Z8%20Skalka/US_CHLUMEC_NAD_CIDLINO_U_Z8_SKALKA.pdf)
- [17] HAVLÍK, Stanislav. Oceňování nemovitostí pro poskytnutí hypotečního úvěru [online]. 2018 [cit. 2020.05.06]. Dostupné z: <<https://is.ambis.cz/th/fy7x6/>>. Bakalářská práce. Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut – AMBIS.
- [18] SEJÁK, Josef a kol., Oceňování pozemků a přírodních zdrojů, 251 stran, nakladatelství Grada Publishing, 1999, ISBN 80-7169-393-6 - parafráze



## Seznam tabulek:

Tabulka 1: Druhy výnosů ve vzájemném vztahu .....	26
Tabulka 2: Rekapitulace administrativní cena dle platného cenového předpisu.....	41
Tabulka 3: Procentuální vyjádření ceny zjištěné .....	43
Tabulka 4: Aplikace porovnávací metody.....	53
Tabulka 5: Rekapitulace tržního ocenění pozemků.....	57
Tabulka 6: Procentuální vyjádření tržního ocenění.....	59
Tabulka 7: Tržní ceny RD v Chlumci nad Cidlinou a okolí.....	66
Tabulka 8: Tržní ceny bytů 1+kk, 1+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích .....	66
Tabulka 9: Tržní ceny bytů 2+kk, 2+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích .....	67
Tabulka 10: Tržní ceny bytů 3+kk, 3+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích .....	67
Tabulka 11: Tržní ceny bytů 4+kk, 4+1 v Chlumci n. C. a v okolních obcích .....	68
Tabulka 12: Nájemné v Chlumci nad Cidlinou u standardního bytu: .....	68
Tabulka 13: Nájemné v obcích v okolí Chlumce nad Cidlinou u standardního bytu:.....	68
Tabulka 14: Rekapitulace zjištěných cena a tržních hodnot pozemku .....	74
Tabulka 15: Rekapitulace zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v % .....	76

## Seznam grafů:

Graf 1: Rekapitulace administrativní ceny dle plat. cen předpisu .....	42
Graf 2: HB Index vývoj cen pozemků v čase .....	48
Graf 3: Rekapitulace tržního ocenění pozemků .....	58
Graf 4: Přehled zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v jednotlivých variantách .....	75
Graf 5: Přehled zjištěných cen a tržních hodnot pozemku v jednotlivých variantách v % .....	77

## Seznam obrázků:

Obrázek 1: letecká mapa s vyznačením lokality SKALKA I.....	30
Obrázek 2: rozparcelování jednotlivých pozemků pro výstavbu RD.....	31
Obrázek 3: vyznačení jednotlivých etap výstavby lokality SKALKA.....	32
Obrázek 4: Letecká mapa lokality Na Výsluní - v k. ú. Chlumec nad Cidlinou s vyzn. parcel	44
Obrázek 5: Zákl. mapa lokality Na Výsluní - v k.ú. Chlumec n. Cidl. vyzn. příjez. cesty .....	45

Obrázek 6: Katastrální mapa lokality v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. příjezdové komunikace ...	46
Obrázek 7: Základní mapa lokality – v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. příjezdové komunikace ...	47
Obrázek 8: Letecká mapa lokality – v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. přístupové komunikace.....	49
Obrázek 9: Letecká mapa lokality v k.ú. Nový Bydžov s vyzn. přístupové komunikace.....	50
Obrázek 10: Zákl. mapa lokality – v k.ú. Městec Králové s vyzn. příjezd. komunikace.....	51
Obrázek 11: Letecká mapa lokality – v k.ú. Městec Králové s vyzn. přístupové komunikace	52
Obrázek 12: okres Hradec Králové .....	60
Obrázek 13: Hradec Králové .....	61

## **Seznam příloh:**

Příloha č.1 – Fotodokumentace Skalka I

## Příloha č.1 – Fotodokumentace lokality Skalka I

Pohled od jiho-západu



Zdroj: Vlastní fotografie

Pohled od severo-západu



Zdroj: Vlastní fotografie

Pohled od severo-východu



Zdroj: Vlastní fotografie

Pohled od jiho-východu



Zdroj: Vlastní fotografie