

# Vliv kvality prostředí obce na ceny pozemků pro podnikání na Kutnohorsku a Kolínsku



Bc. Jana Zatřepálková

2021

ČVUT v Praze

Masarykův ústav vyšších studií

Projektové řízení inovací

Vedoucí práce: doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.  
Institut veřejné správy a regionálních studií

## Abstrakt

Cílem diplomové práce je porovnání a posouzení vlivu prostředí na Kutnohorsku a Kolínsku na ceny pozemků pro podnikání. Teoretická část vychází z odborné literatury a vymezuje vybrané pojmy na trhu nemovitostí a členění pozemků, faktory tvořící hodnotu pozemků a trh s nemovitostmi. Praktická část se zabývá představením Kutnohorska a Kolínska a jednotlivých vybraných pozemků určených k podnikání. Výsledkem práce je posouzení a porovnání vlivu kvality prostředí ve vybraných oblastech a zjištění závislosti mezi vybranými faktory kvality prostředí obce a cenou pozemků pro podnikání na Kutnohorsku a Kolínsku.

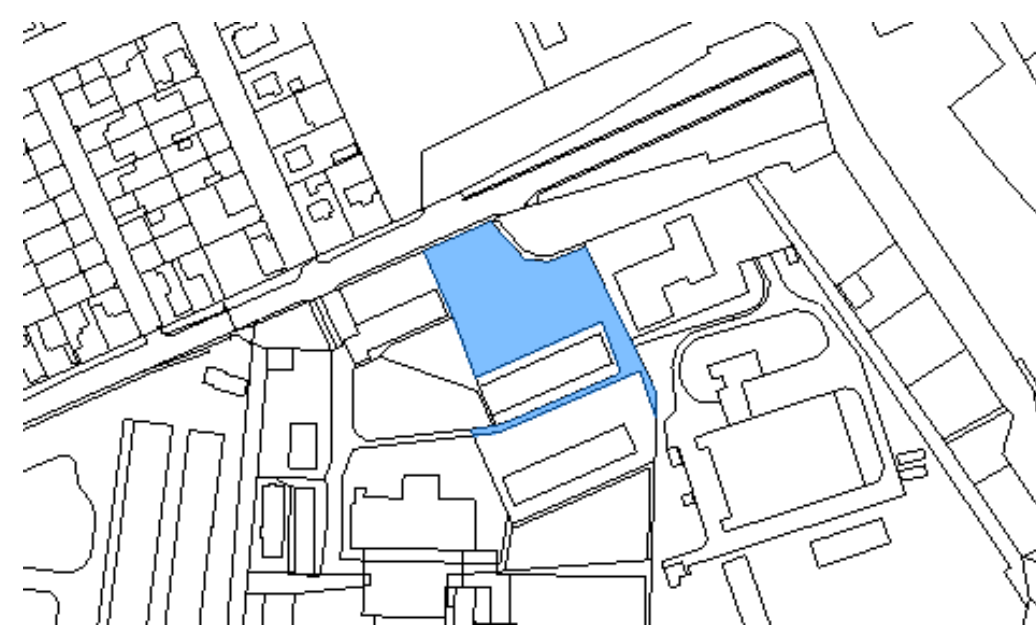
## Abstract

The objective of this thesis is to compare and assess the environmental influence on prices of land purposed for business in the regions of Kutná Hora and Kolín. The theoretical part derives from scientific literature and defines chosen concepts from the land market and the land division and the factors creating the value of the land themselves. The practical part focuses on the introduction of the selected regions – Kolín and Kutná Hora and each of the chosen land purposed for business. The outcome of this thesis is an assessment and comparison of the influence of environmental quality in the chosen regions. It further analysis the dependence of each factor on the municipalities environmental quality and the prices of the lands for business in the regions.

## Vyhodnocení

Z hlediska vybavenosti jednotlivých pozemků a vlivu hodnototvorných faktorů týkajících se přímo konkrétních, vybraných pozemků byla zvolena porovnávací metoda, která posloužila k odhadu ceny pozemku, u něhož nebyla známa jeho tržní cena.

K posouzení vlivu kvality prostředí obce na ceny pozemků pro podnikání na Kutnohorsku a Kolínsku byla zvolena korelační analýza. Ta konkrétně posuzovala závislost mezi počtem obyvatel a cenou vybraných pozemků, nezaměstnaností a cenou vybraných pozemků a jedním z faktorů, které působí na kvalitu života a to negativně, kriminalitou a cenou vybraných pozemků. Prostřednictvím korelačních koeficientů byla změřena síla závislosti. Výsledkem výpočtů pro všechny zkoumané faktory se stala středně silná závislost.



Obrázek 1 - Pozemek č. 7 – Sedlec u Kutné Hory

## Závěr

Úskalím této práce bylo nedostatečné množství dat na úrovni jednotlivých, vybraných oblastí. Nicméně podle vybraných faktorů a dostupných dat byla zjištěna středně silná závislost mezi počtem obyvatel, nezaměstnaností, kriminalitou a cenou pozemků pro podnikání ve vybraných oblastech. Nejedná se tedy o úplnou funkční závislost.

## Literatura:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přepracované a aktualizované vydání. Praha: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- ORT, Petr. *Analýza reálného trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0.
- SEJÁK, Josef a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-393-6.