

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Územní plán jako klíčový faktor při oceňování pozemků

Územní plán jako determinant hodnoty nemovitého majetku ve znalecké praxi představuje klíčový právní a technický dokument, jehož význam přesahuje rámec územního rozvoje a zasahuje hluboko do oblasti oceňování majetku. Územní plán určuje funkční využití území, a tím může zásadně ovlivňovat hodnotu pozemků.

Z hlediska oceňovací praxe musí znalec zohlednit nejen aktuální funkční využití pozemku dle platného územního plánu, ale i jeho případný vývojový potenciál, který může být determinován plánovanými změnami v územně plánovací dokumentaci. Tato skutečnost nabývá na významu zejména v případech, kdy je předmětem ocenění nemovitost nacházející se v lokalitě s očekávanou změnou charakteru využití, což může ovlivnit tržní hodnotu. Interpretace územního plánu ve znaleckém posudku tak vyžaduje nejen právní erudici, ale i schopnost zhodnocení vývoje území v kontextu veřejných politik, investičních záměrů a socioekonomických trendů.

Podle stavebního zákona č. [283/2021](#) Sb. a vyhlášky č. [157/2024](#) Sb. musí být územní plánování realizováno soustavně a komplexně s cílem zajistit udržitelný rozvoj území. Tyto předpisy definují obsah územně plánovací dokumentace a její závaznost pro rozhodování o využití pozemků. Od roku 2024 došlo k zásadní změně v oblasti územního plánování, kdy byla spuštěna centralizace prostřednictvím Národního geoportálu územního plánování (NGÚP). Tento systém slouží jako centrální databáze, kde jsou dostupné všechny platné územní plány, regulační plány a územně analytické podklady. Současně byl aktualizován Informační web územního plánování (IWÚP), který poskytuje metodické informace a přehled o stavu územního plánování. Díky těmto nástrojům je dnes možné rychle ověřit aktuální stav dokumentace a získat podklady pro odborné rozhodování.

Ústav územního rozvoje však uvádí, že část obcí stále nemá platný územní plán (k září roku 2025 celkem 245 obcí). V takových případech je ocenění pozemku složitější, protože chybí jednoznačný právní rámec pro jeho funkční využití. Znalec pak musí vycházet z dostupných informací, například z informací poskytnutých od starosty obce, územně analytických podkladů, vyjádření stavebního úřadu či ze skutečného stavu pozemku. Údaje z katastru nemovitostí mají zejména evidenční charakter a samy o sobě nestačí pro správné ocenění. Údaje často neodrážejí skutečný stav ani aktuální či plánované využití území. V praxi se tak vyskytují případy, kdy je pozemek veden jako orná půda, ačkoliv je fakticky zastavěn nebo se nachází v lokalitě určené k zástavbě dle platného územního plánu k datu ocenění. Použití nepřesných údajů bez dalšího odborného ověření může vést k výraznému zkreslení výsledné hodnoty.

Územní plány jsou klíčovým nástrojem pro správné oceňování pozemků. Absence územního plánu vyžaduje individuální odborný přístup a pečlivé vyhodnocení všech dostupných informací. Digitalizace prostřednictvím NGÚP a IWÚP výrazně zjednodušuje přístup k aktuálním informacím, zvyšuje transparentnost a umožňuje rychlejší a přesnější rozhodování. Jednotná online dostupnost územních plánů tak přispěje k efektivnějšímu oceňování, snížení rizika chyb a vyšší právní jistotě pro všechny účastníky trhu.



Ing. Lenka Novák, MBA

Valuation Manager



Ing. et Ing. Veronika Rodová

Real Estate Valuation Assistant



[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447
e-mail: info@eqsa.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)