

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**  
**EKONOMICKÁ FAKULTA**

**Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova**

*Studijní program:* M4101 Zemědělské inženýrství

*Studijní obor:* Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Hodnota vybraného přírodního zdroje a jeho vliv na vývoj  
regionu**

**Vedoucí diplomové práce:**

doc. Ing. Eva Cudlínová, CSc

**Vypracovala:**

Alena Voříšková

České Budějovice, duben 2009

## **PROHLÁŠENÍ:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Hodnota vybraného přírodního zdroje a jeho vliv na vývoj regionu“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Českých Budějovicích dne

.....

Alena Voříšková

## **PODĚKOVÁNÍ:**

Poděkování patří vedoucí mé diplomové práce doc. Ing. Evě Cudlínové, CSc za odborné, trpělivé vedení a cenné rady, které mi poskytla při vypracování této diplomové práce. Současně za cenné informace děkuji panu Michalu Krnáčovi, regionálnímu manažerovi společnosti Eurolink International s. r. o.

# OBSAH

ÚVOD	6
TEORETICKÁ ČÁST	
1 Přírodní zdroje a jejich oceňování	8
1.1 Příroda	8
1.2 Přírodní zdroje	8
1.3 Oceňování přírodních zdrojů	9
1.3.1 Základy oceňování přírodních zdrojů	9
1.3.1.1 Faktor času	10
1.3.1.2 Analýza nákladů a výnosů	11
1.3.2 Metody oceňování netržních zdrojů přírody	13
1.3.2.1 Preferenční metody	13
1.3.2.2 Nepreferenční metody	18
1.3.2.3 Nákladově preferenční přístup	20
1.3.3 Základní metody oceňování přírodních zdrojů	21
1.3.3.1 Cenová mapa	21
1.3.3.2 Výnosová metoda	22
1.3.3.3 Nákladová metoda	23
1.3.3.4 Komparativní metoda	24
2 Regionální rozvoj a jeho zdroje	25
2.1 Regionální politika v České republice	25
2.2 Regionální rozvoj	25
2.3 Základní faktory rozvoje regionu	26
3 Cíle a metodický postup	27
3.1 Cíle diplomové práce	27
3.2 Metodický postup	27
PRAKTICKÁ ČÁST	
4 Jižní Čechy a Lipenské jezero	29
4.1 Region Jižní Čechy	29
4.1.1 Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje	33
4.1.2 Silné a slabé stránky kraje	33
4.1.2.1 Silné stránky	34

4.1.2.2	Slabé stránky	34
4.2	Lipenské jezero	35
4.2.1	Funkce Lipenské přehrady	36
4.2.1.1	Protipovodňová ochrana	37
4.2.1.2	Vodní elektrárna Lipno	37
4.2.1.3	Ochrana přírody	38
4.2.1.4	Rekreace	38
4.2.2	Vývoj cen pozemků v okolí Lipenského jezera	39
4.2.2.1	Po výstavbě	39
4.2.2.2	Do roku 1989	39
4.2.2.3	Situace po roce 1989	41
4.2.2.4	Ceny pozemků v okolí Lipna – současnost	43
4.2.2.5	Shrnutí	43
4.2.2.6	Vývoj obchodování s pozemky v lokalitě Slupečná v letech 1981 – 2008	44
4.2.3	Současné ceny pozemků v okolí vodní nádrže Lipno	46
4.2.3.1	Oceňování pozemků obecně	46
4.2.3.2	Ceny pozemků v okolí Lipenského jezera	47
4.2.3.3	Ceny pozemků a cenová mapa k. ú. Lipno n. V.	48
4.2.3.3.1	Katastrální území Lipno nad Vltavou	48
4.2.3.3.2	Cenová mapa k. ú. Lipno nad Vltavou	50
4.3	Orlická přehrada	53
4.3.1	SWOT analýza Středočeského kraje	54
4.3.1.1	Silné stránky	55
4.3.1.2	Slabé stránky	55
4.4	Porovnání cen stavebních pozemků v okolí vodních nádrží Orlík a Lipno	56
	ZÁVĚR	59
	SUMMARY	61
	KLÍČOVÁ SLOVA	62
	SEZNAM LITERATURY A PRAMENŮ	63
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	65
	SEZNAM MAP	65
	SEZNAM PŘÍLOH	65

# ÚVOD

Téma hodnota vybraného přírodního zdroje a jeho vliv na vývoj regionu přímo evokuje k položení otázky: Jaký vliv má lipenská přehrada na vývoj jihočeského regionu? Jako logická odpověď se jeví kladný, neboť jakýkoliv zdroj peněz pozitivně ovlivňuje vývoj regionu. Základní charakteristikou životního prostředí Jihočeského kraje je jeho relativní zachovalost a dobrá kvalita ve srovnání s jinými kraji České republiky. Jižní Čechy disponují velmi atraktivním a hodnotným přírodním i krajinným potenciálem. Přírodní atraktivity, např. pohoří Šumava, zajišťují velmi vysokou turistickou návštěvnost a díky nim je Jihočeský kraj jednou z nejvyhledávanějších turistických oblastí v republice. Moje práce je zaměřena na roli přírodních zdrojů jako traktoru turistiky a tudíž rozvojového potenciálu jihočeského regionu. Práce se konkrétně zabývá vlivem rekreační funkce nádrže Lipno a vyjádřením jeho hodnoty.

Předloženou diplomovou práci jsem rozdělila do dvou částí. První část je teoretická a zabývá se definováním přírodních zdrojů a jejich oceňováním. Teoretická část je zakončena informacemi o regionální politice a regionálním rozvoji. Praktickou část předložené práce tvoří dvě oblasti. V první charakterizují Jihočeský region a Lipenskou nádrž. Ve druhé se zabývám cenami pozemků v lipenské oblasti a jejich porovnáním s cenami pozemků v oblasti přehradní nádrže Orlík. Nejprve popisují vývoj cen v oblasti Lipenské přehrady. Dále jsou zkoumány současné ceny, především v katastrálním území Lipno nad Vltavou, na základě výzkumu je následně vytvořena cenová mapa této oblasti. Praktická část je zakončena porovnáním role dvou podobných rekreačních zdrojů - vodních nádrží Lipno a Orlík, prostřednictvím cen pozemků v jejich blízkosti.

V teoretické části práce se zaměřuji na získání přehledu o způsobech oceňování přírodních zdrojů jak z hlediska oceňování netržních zdrojů, tak z hlediska oceňování jakéhokoliv nemovitého předmětu uspokojujícího lidskou potřebu. Tomuto cíli je přizpůsobená skladba jednotlivých podkapitol v literární části práce. V této části práce považuji za velmi přínosné především kapitoly popisující obecné zákonitosti v oceňování přírodních zdrojů, metody oceňování přírodních zdrojů jako netržních zdrojů přírody a základní metody oceňování přírodních zdrojů jako předmětů

nemovitého charakteru. První část diplomové práce je zakončena informacemi o regionální politice a regionálním rozvoji.

V praktické části práce nejprve stručně charakterizují region jižní Čechy s důrazem na cestovní ruch a následně i Lipenské jezero a možnosti jeho využití. Posléze zjišťují, jaký byl vývoj cen v oblasti Lipenské přehrady od její výstavby po současnost. Dále zkoumám současné ceny pozemků především v katastrálním území Lipno nad Vltavou pomocí zpracování cenové mapy dané oblasti. V poslední podkapitole praktické části práce nastiňují rozdíly mezi cenami pozemků v oblastech vodních nádrží Lipno a Orlík.

# **TEORETICKÁ ČÁST**



# 1 PŘÍRODNÍ ZDROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

## 1.1 PŘÍRODA

Příroda a její prvky byly po dlouhé období vývoje lidstva využívány bezplatně jako dar přírody lidské společnosti. V poslední době se však s intenzivním ekonomickým rozvojem a znečišťováním stávají statky omezenými. Stále více narůstají konflikty mezi lidskými ekonomickými aktivitami a životním prostředím (V. Mezřický, 2005).

Vzhledem k polyfunkčnímu charakteru přírody je nezbytné nalézt rovnováhu mezi zájmy lidí, kteří si přejí využít přírodu a její zdroje nyní a přímou cestou pro ekonomický prospěch, tedy jako zásobárnu surovin, paliv a energií, území pro výrobu a spotřebu a jako úložiště odpadu, a mezi těmi, kteří chtějí zachovat v možné míře co nejvíce přírodního prostředí na Zemi (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

## 1.2 PŘÍRODNÍ ZDROJE

Jednotlivé dílčí prvky přírodního prostředí jsou shrnuty v pojmu přírodní bohatství či přírodní zdroje v širším slova smyslu. Přírodní bohatství tvoří souhrn vnějších přírodních podmínek života společnosti, a to zejména: přírodních zdrojů v užším smyslu (dále jen přírodní zdroje), přírodních procesů a sil přírody, které společnost využívá jak ve výrobním procesu, tak i v nevýrobní sféře (sluneční záření, energie vodních toků, energie větru) a ostatních přírodních podmínek (klimatických, tepelných, srážkových poměrů, vegetace aj.) (B. Moldan, 2002).

Přírodní zdroje jsou ty zdroje a síly přírody, které jsou či mohou být využívány člověkem, resp. lidskou společností k výrobě či spotřebě. Existuje mnoho různých členění přírodních zdrojů. Nejčastěji jsou členěny na obnovitelné a neobnovitelné. Obnovitelné přírodní zdroje lze při správném hospodaření nekonečně obnovovat a tím i přiměřeně využívat. Neobnovitelné přírodní zdroje jsou charakteristické svou vyčerpatelností. Zásoba ložiska nerostu má svůj konečný rozsah a ten, je-li vyčerpán, ložisko přestává existovat (Encyklopedie Navajo).

## 1.3 OCEŇOVÁNÍ PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

V současnosti se otázky oceňování přírodních zdrojů a složek životního prostředí staly zcela organickou součástí rozvíjené tržní ekonomiky. Ceny stavebních pozemků, zemědělských půd, lesa, ložisek nerostů i ekosystémů a ceny znečišťování a kvality životního prostředí patří v současnosti k nejčastěji používaným ekonomickým pojmům (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Přírodu a její zdroje je v tržní ekonomice nutné oceňovat z celé řady důvodů. Jsou to majetkové převody všeobecně, daňové důvody, potřeba ocenění pro nejrůznější podnikatelské záměry, v transformované české ekonomice také restituce a další formy náprav majetkových křivd atd. Vedle toho se stále intenzivněji prosazují i požadavky oceňovat také mnohé ekologické užitky přírody, zejména její životodárné a estetické funkce (M. Braun Kohlová, J. Melichar, 2004).

### 1.3.1 ZÁKLADY OCEŇOVÁNÍ PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ

Oceňování statků, pro něž trhy neexistují (nebo jsou nedokonalé), jako je tomu v případě mnoha statků a služeb přírody (přírodního životního prostředí) je velmi obtížné. Dnes již věda nezvratně ví, že příroda a její ekosystémy jsou zcela nezbytnou a nenahraditelnou podmínkou existence života, v logice neoklasické ekonomie (která nadále vládne v tržních ekonomikách) však nemají ekonomickou hodnotu, protože jednotliví spotřebitelé dosud převážně nevnímají roli ekosystémů jako svůj bezprostřední užitek (J. Seják, 1999).

Ekonomické oceňování vychází z ochoty jednotlivce či skupiny lidí platit za nějaký statek či službu, či ochotu platit za vyloučení nějakých nákladů (např. zdravotních rizik plynoucích ze špatného životního prostředí). Alternativním přístupem ke zjištění peněžně vyjádřených osobních preferencí je tzv. ochota přijímat (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

U většiny environmentálních zdrojů jsou však určující náklady a výnosy v dlouhodobém horizontu vztahujícímu se i k budoucím generacím. Zda a do jaké míry jsou v dané ekonomice brány v úvahu potřeby budoucích generací vyplývá zejména z výše diskontního faktoru času. Čím vyšší diskontní míry se v dané společnosti vůči přírodě a environmentálním zdrojům uplatňují, tím méně jsou brány v úvahu potřeby

budoucích generací, a tím problematičtější je považovat její ekonomický rozvoj za udržitelný (J. Seják, 1999).

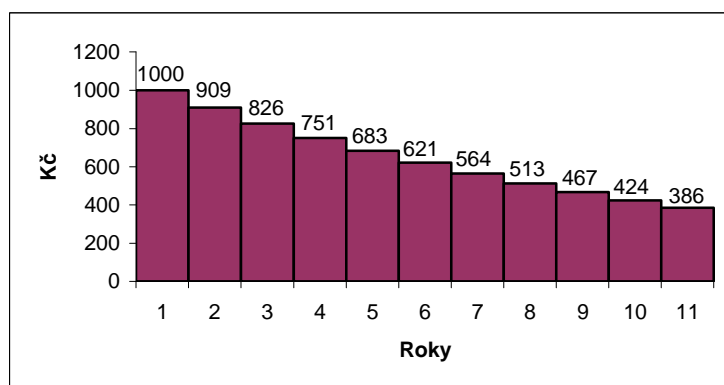
### 1.3.1.1 FAKTOR ČASU

Ekonomická analýza v tržních ekonomikách vyjadřuje skutečnost, že lidé hodnotí současné náklady a výsledky výše než budoucí. Korunu dnes cení výše než korunu zítra či za rok (mají tzv. časovou preferenci). Tento pokles hodnoty ekonomických veličin v čase je znám jako diskontování (zmenšování, snižování) (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Diskontování všeobecně způsobuje, že budoucnost má menší význam než současnost. Je-li totiž diskontování aplikováno na aktivity, u nichž je podstatná dlouhodobost, např. výchova a vzdělávání, vědecký výzkum, ale i na samotné hospodářské aktivity dlouhodobého charakteru (typicky jde třeba o pěstování lesa a obecněji o ekologické funkce přírody vůbec), vede k preferenci pouze krátkodobých opatření a prakticky blokuje možnosti dlouhodobého jednání (J. Seják, 2001).

Problém diskontování a určování diskontních měr je v ekonomické teorii dosud ne zcela vyjasněnou oblastí. Otázku, jaká výše diskontní sazby je správná, lze odpovědět jen tak, že to závisí na účelu srovnávání veličin v čase. Je-li účelem zjišťování ekonomické efektivnosti (jejíž součástí je i oceňování užitků a nákladů přírodních zdrojů), potom je použití kladné diskontní sazby oprávněné. Konvenční diskontování je teoreticky zdůvodnitelné v podstatě pouze v soukromých aktivitách (tj. při oceňování soukromých přírodních zdrojů), kdy se jedná o odhad vlastního prospěchu z možné realizace alternativních investičních strategií (J. Seják, 2001).

Graf č. 1: Vliv času na počáteční hodnotu 1000 Kč při diskontní míře 10%



(J. Seják, 2001)

### 1.3.1.2 ANALÝZA NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

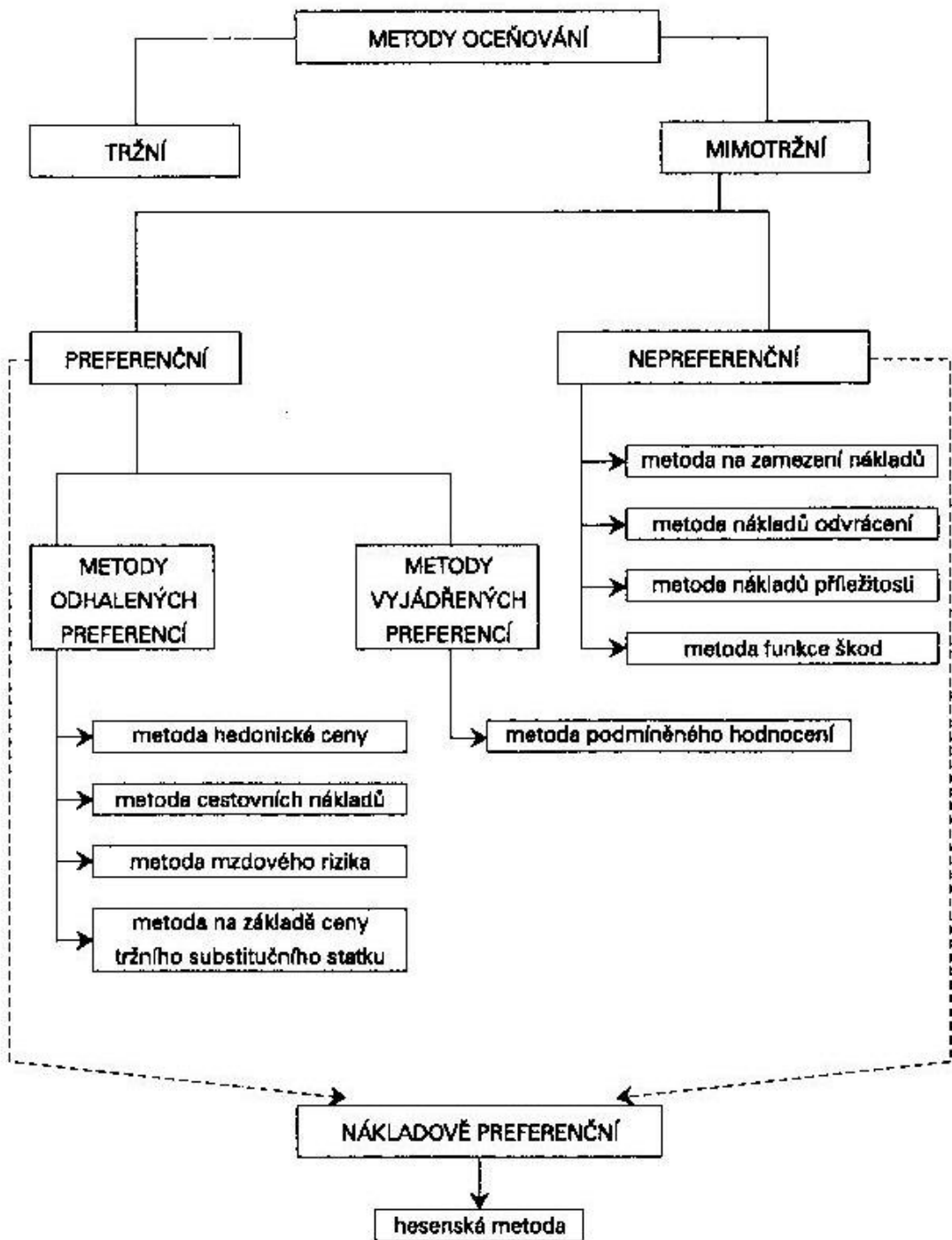
Analýza nákladů a výnosů (Cost-benefit analysis CBA) představuje postup, který umožňuje definovat a porovnat přínosy a náklady daného projektu, tj. jeho ekonomickou efektivitu. Jde o postup, jež může pomoci v rozhodovacím procesu (není však rozhodovacím procesem samotným) (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

CBA představuje výhodný hodnotící nástroj u takových projektů, kde se zvažuje více cílů (např. současně zvýšení bezpečnosti, zlepšení životního prostředí a mobility obyvatel), jednotlivé cíle však bývají alespoň částečně vzájemně v konfliktu (např. životní prostředí versus nárůst mobility) a vztahují se ke statkům, které nemají tržní ceny (to platí jak pro stav životního prostředí, tak pro bezpečnost či zdraví obyvatel) (M. Braun Kohlová, J. Melichar, 2004).

CB analýza rozlišuje mezi náklady a výnosy jednotlivce (soukromé) a náklady a výnosy společnosti (společenské). Náklady a výnosy jednotlivce jsou definovány prostřednictvím uspokojování potřeb neboli preferencí. Náklady a výnosy společnosti jsou ty, které ovlivní blahobyt jedince bez jeho přičinění. Součástí společenských nákladů jsou externí náklady, tj. náklady, které neprocházejí trhem. Ekonomická teorie je rozlišuje na pozitivní a negativní. Klasickým příkladem negativních externalit jsou např. škody na zdraví obyvatel způsobené emisemi z dopravy nebo snížení blahobytu obyvatel žijících v blízkosti rušné komunikace způsobené hlukem. Naopak pozitivní externalitu způsobí např. člověk svým sousedům, když si zpevní cestu ke svému domu, a tu pak mohou využívat i ostatní (J. Seják, 2001).

Existují dva způsoby určení hodnoty přírodního zdroje. Využitím prvního z nich přistupujeme k přírodnímu zdroji jako k netržnímu zdroji. Druhý způsob je ocenění přírodního zdroje jako kteréhokoliv jiného nemovitého předmětu uspokojujícího lidskou potřebu.

Tab. č. 1: Přehled metod oceňování přírodních statků



(A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

### 1.3.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NETRŽNÍCH ZDROJŮ PŘÍRODY

K určování ekonomických hodnot environmentálních statků a služeb neoklasická environmentální ekonomie v zásadě přistupuje dvojitým způsobem:

- prostřednictvím zjišťování ochoty lidí platit za udržení či zlepšení kvality prostředí, či prostřednictvím ochoty přijímat kompenzaci při zhoršení podmínek životního prostředí (metody založené na lidských preferencích, neboli preferenční metody). Někdy se tento přístup také nazývá přístupem prostřednictvím poptávkové křivky, čili prostřednictvím měření užítku,
- prostřednictvím nepreferenčních přístupů (metody založené na zjišťování nákladů a rizik). Zahrnují metody nákladů obnovy, nákladů příležitosti, nákladů odvrácení a metodu funkce škod (J. Seják, 2001).

#### 1.3.2.1 PREFERENČNÍ METODY

U preferenčních metod lze v současné odborné literatuře identifikovat dva hlavní přístupy k takovému environmentálnímu oceňování. První vychází z již odhalených (stanovených) preferencí na souvisejících trzích (ze souvisejících tržních ocenění). Druhý vychází z odhalení preferencí lidí (tj. z toho, co sami říkají, že je jejich oceněním daného ekologického problému). Obsahuje metody kontingentního ocenění - CV, resp. CVM metody (Contingent Valuation Methods). Obě tyto techniky se zakládají na lidských preferencích, vycházejí tudíž pouze z poptávkové strany (J. Seják, 1999).

#### METODY ODHALENÝCH PREFERENCÍ

První přístup můžeme nazvat metodou odhalených preferencí nebo také metodou souvisejících trhů, což je metoda nepřímého oceňování kvality ŽP prostřednictvím zkoumání chování (preferencí) lidí na trzích souvisejících s životním prostředím. Ačkoliv jsou metody odhalených preferencí často řazeny mezi techniky netržního hodnocení, ve skutečnosti usilují o získávání ekonomických čísel z analýzy trhů, které sice nejsou primárními trhy zkoumaných přírodních statků, ale jsou jejich kvalitou ovlivňovány. Tato metoda usiluje ocenění netržního statku provést odvozením z cen na

souvisejících trzích, tj. na trzích, které jsou nějak spjaté s oceňovaným netržním environmentálním statkem či službou. Tyto metody jsou také někdy nazývány metodami nepřímého oceňování, protože nespolehají na přímé odpovědi lidí (J. Seják, 2001).

Nejrozšířenějšími metodami odhalených preferencí jsou metoda hedonické ceny a metoda cestovních nákladů. Mezi další techniky, které zkoumají náhradní trh, patří např. i mzdový model, metoda obranného chování či metoda ocenění netržního přírodního statku na základě ceny tržního substitučního statku (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

### Metoda hedonické ceny

Metoda hedonické ceny získává údaje potřebné k hodnocení různé kvality životního prostředí na trzích s nemovitostmi. Metoda hedonického oceňování se snaží odvodit ocenění ze skutečného chování lidí na trzích. Vychází se z předpokladu, že cena nemovitostí je pozitivně či negativně ovlivněna řadou charakteristik, mezi něž patří i netržní ekologické charakteristiky jako úroveň znečištění ovzduší či vod, úroveň hluku, estetické změny v krajině apod. Její použití je však obvykle spojeno s přijetím řady předpokladů, které obvykle nejsou blíže testovány. Vlastní ocenění je založené na rozdílnosti cen dvou porovnatelných nemovitostí, a to v závislosti na kvalitě životního prostředí. Pokud jsou ostatní parametry (např. kvalita občanské vybavenosti, inženýrských sítí a dopravní dostupnost lokality) u obou porovnávaných nemovitostí stejné, je možné tvrdit, že rozdílná kvalita životního prostředí (např. rozdílné pozadové imisní koncentrace) odpovídá za rozdíl v ceně těchto dvou lokalit. Potom je rozdíl v tržní ceně chápán jako ochota jedinců platit za zlepšení kvality životního prostředí, resp. lidského zdraví (J. Seják, 2001).

Hedonický přístup usiluje o zjištění toho,

- do jaké míry jsou rozdíly v ceně nemovitostí způsobeny rozdílnými podmínkami v životním prostředí,
- kolik jsou lidé ochotni zaplatit za zlepšení svých životních podmínek.

(A. Dvořák, R. Nouza, 2002)

Rozdíly v cenách nemovitostí mohou být způsobeny různými faktory. Kromě životního prostředí je nutné brát v úvahu i kvalitu nemovitosti, reprezentovanou stářím

domu, obytnou plochou či počtem místností a vybaveností, dostupnost z centra či vzdálenost od hromadné dopravy a místní poměry (tj. vybavenost území) (J. Seják, 1999).

Pro oceňování krajiny, její kvality a estetiky je tato metoda nevhodná. Již z její konstrukce výpočtu založeném na zjišťování vlivu jednotlivých faktorů na cenu nemovitosti, vyplývá, že je vhodná spíše pro ocenění jednotlivých složek či zdrojů životního prostředí, než pro krajinu chápanou jako přírodně-sociální celek (E. Cudlínová, 2006).

### Metoda cestovních nákladů

Metoda cestovních nákladů se využívá k vyjádření rekreační hodnoty takových oblastí jako jsou národní parky, chráněné krajinné oblasti, velké vodní plochy či jiná přírodně atraktivní místa. Je jejím prostřednictvím kvalifikovaná především ztráta ekologických užitků spojená s devastací rekreačních oblastí, jezer či dalších přírodně atraktivních lokalit. Rozvinula se zejména pro měření hodnot a užitků z rekreačních a krajinně estetických funkcí přírody a rovněž pro obecné hodnocení času (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Celkové náklady návštěvníků spojené s rekreací v určité lokalitě jsou tvořeny těmito položkami:

- výše rekreačních poplatků v dané lokalitě,
- náklady na dopravu závislé na druhu použitého dopravního prostředku a vzdálenost od místa bydliště,
- čas strávený dopravou na místo rekreace,
- délka a četnost návštěv (se vzdáleností bydliště od místa rekreace počet návštěv klesá) (J. Seják, 2001).

Protože náklady na návštěvu místa se skládají jak z dopravních nákladů, tak z nákladů času, který je třeba na návštěvu vynaložit, plyne z toho, že úloha času je podstatná pro celkové ocenění. Čas je zahrnut proto, že má své alternativní náklady, např. v podobě času stráveného prací. Pokud by náklady času byly opomenuty, mohlo by být výsledné ocenění vychýleno (J. Seják, 1999).

Nedostatkem této metody je značná náročnost na vstupní data a předpoklad jednoúčelovosti cest. Návštěvníci mají tendenci během své rekreace navštívit více



atraktivních území. Při konstruování křivky poptávky je třeba vzít v úvahu i další faktory jako individuální zájmy, zvyky návštěvníků a jejich informovanost o dalších možnostech rekreace (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Tato metoda se využívá pro oceňování přírodně cenných lokalit s turistickou návštěvností. Většinou je aplikována na ocenění národních parků a přírodních rezervací. Pro určení hodnoty krajiny mimo turistickou destinaci se nedá použít, její využití je vázáno jen na určitý typ krajiny. (E. Cudlínová, 2006)

### Metoda mzdového rizika

Tato metoda se někdy zjednodušeně nazývá metodou odhadu „ceny lidského života“. Vychází ze stejné myšlenky jako hedonické oceňování, přičemž roli zástupného trhu zde neplní trh nemovitostí, nýbrž trh práce. Podobně jako trh nemovitostí je trh práce ovlivňován řadou faktorů (profese, věk, vzdělání, délka praxe), které se promítají v ceně práce neboli ve mzdové sazbě (J. Seják, 1999).

### Metoda netržního přírodního statku na základě ceny tržního substitučního statku

Tento přístup přichází v úvahu jen ve velmi omezeném počtu případů. Pomocí této metody jsou kvantifikovány škody na životním prostředí (např. úbytek některých druhů ryb, které nejsou předmětem tržních vztahů) na základě ocenění škody vyplývající z úbytku tržního statku, který je pro oceňovaný netržní statek nejbližším substitutem. Jestliže např. došlo v důsledku nevhodného opatření ve vodním hospodářství k výraznému úbytku ryb, bylo možné k výpočtu škody z úbytku netržních druhů ryb využít ceny tržních druhů ryb, které byly druhově příbuzné a jejichž úbytek se odrazil v jejich ceně (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

## METODY VYJÁDŘENÝCH PREFERENCÍ

Druhý přístup spočívá v přímém dotazování (odhalování preferencí) lidí, kolik jsou ochotni zaplatit za určité zlepšení životního prostředí. Jde tedy o metody přímého oceňování služeb netržních environmentálních statků. Tyto metody jsou známy jako metody stanovených preferencí, nebo daleko více jako CVM neboli CV metody, což

znamená metody kontingentního (podmíněného) oceňování, a patří k nejčastěji používaným metodám netržního oceňování. Někdy se také zařazují mezi metody přímého oceňování, protože lidé jsou při nich přímo dotazováni, aby určili, resp. vyjevili své individuální preference (J. Seják, 2001).

Podstatou metody podmíněného hodnocení je zjišťování toho, jak by se lidé chovali, kdyby si mohli určitý produkt koupit na trhu. Základním axiomem, který dává celé metodě smysl je, že taková výpověď o chování se blíží tomu, jak by lidé skutečně jednali, kdyby hypotetické podmínky nastaly (J. Seják, 1999).

Úspěšnost této metody a získání spolehlivých výsledků závisí ve velké míře na kvalitní přípravě a zpracování dotazníku. Dotazník by měl vždy obsahovat tři části. V první řadě by měl jasně vysvětlit podstatu environmentálního problému, který je předmětem oceňování, a přesvědčit, že se daný problém týká každého dotazovaného. Musí být rovněž naznačeno, v jaké formě by respondent hypotetické platby uskutečňoval. V druhé části dotazníku by měla být respondentu položena otázka o tom, kolik je ochoten platit, či ochoten přijímat, a nakonec jsou zjišťovány informace o sociálně-ekonomickém a demografickém postavení respondenta a jeho rodiny (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Metoda podmíněného hodnocení (CVM) využívá často situaci, kdy je respondent nucen ohodnotit peněžně produkt, s jehož hodnocením nemá přímou ani nepřímou zkušenost. V takovém případě respondent nevyjadřuje preference, které si již vytvořil dříve na základě zkušeností, ale vyjadřuje tzv. vytvořené preference (constructive preference), které si vytváří až v okamžiku, kdy na otázku odpovídá. Hodnocení produktu na základě vytvořených preferencí se od hodnocení dobře známých produktu liší tím, že respondent je ve svém hodnocení závislý na tom, jaké informace jsou mu o produktu předloženy. Z tohoto důvodu se také doporučuje, aby byl popis hypotetického produktu užity ve scénáři co možná nejdetailnější a umožňoval respondentovi vytvořit preference, které by byly postaveny na relevantních informacích (tamtéž) (J. Seják, 1999).

Cílem metody je odhadnout "skutečné ceny" (resp. hodnoty) přírodních entit, jež by se projevíly, kdyby existoval trh těchto statků. Jelikož však tento trh neexistuje (jinak by nemělo smysl takovou umělou metodu stanovení cen vůbec aplikovat), tak přesnost výsledných hodnot je možno testovat (ověřovat) jedině porovnáním s jinými, podobnými technikami (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Metoda podmíněného, kontingentního oceňování se zdá být nejvhodnější z hlediska univerzálního použití k ocenění krajiny a změny jejího využití (E. Cudlínová, 2006).

### 1.3.2.2 NEPREFERENČNÍ METODY

Nepreferenční metody (metody založené na zjišťování nákladů a rizik) jsou určeny pro hodnocení změny kvality přírodních statků, zejména pro hodnocení škod na těchto statcích.

Patří sem tyto metody:

- metoda nákladů na zamezení znehodnocování životního prostředí (prevenci),
- metoda nákladů odvrácení,
- metoda nákladů příležitosti a
- metoda funkce škod.

(A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

#### Metoda nákladů na zamezení (prevenci)

Tato metoda bývá též někdy nazývána metodou nákladů náhrady nebo obnovy poškozeného přírodního statku (který potom působí škody na dalších prvcích životního prostředí). Vychází z nákladů nutných k prevenci poškozování určitého přírodního statku resp. z nákladů nahrazení či obnovení poškozeného přírodního statku a tyto náklady využívá zároveň k ocenění tohoto statku. Aplikuje se především na peněžní ohodnocení škod. Předpokládá, že znečištění životního prostředí je možno ocenit výdaji na předcházení jeho znehodnocení. Např. souhrn nákladů na zamezení všem emisím (u ovzduší náklady nutné ke splnění určitého emisního limitu znečišťujících látek) lze považovat za ocenění čistého (neznehodnoceného) ovzduší. Patří sem také náklady vynaložené na náhradu nebo obnovu různých ekosystémů v těch případech, kdy již byly tyto statky poškozeny (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

### Metoda nákladů odvrácení

Podobně jako metoda nákladů na zamezení vychází tato metoda z výdajů, ale nikoli z těch, které jsou spojeny s předcházením škod, ale z výdajů vynakládaných na snižování negativních dopadů. Jedinci (domácnosti) vynakládají peníze, aby se externímu negativnímu statku bránili. Soukromě vynakládané náklady na zamezení negativního působení daného vlivu lze přibližně interpretovat jako dolní hranici pro užitek příslušných opatření (lepší kvality ovzduší či menšího hluku). Užitek daného opatření však může být ceněn i příliš vysoko, protože individuální soukromé aktivity ke kompenzaci zahrnují i další soukromé statky (např. dvojitá okna snižují náklady na vytápění) (J. Seják, 1999).

### Metoda nákladů příležitosti

U této nákladové metody není přírodní statek oceňován přímo pomocí nákladů na jeho obnovu nebo udržení. Jako měřítko jeho ocenění jsou použity alternativní náklady, tj. užitek plynoucí z alternativního využití oceňované lokality. Je-li např. mokřadní louka meliorována a následně na ní provozována intenzivní zemědělská výroba, lze náklady meliorace resp. užitek ze zemědělské produkce považovat za přibližné ocenění mokřadu (J. Seják, 2001).

### Metoda funkce škod

Metoda funkce škod je nejznámější metodou založenou na přístupu oceňování přírodního statku pomocí analýzy tržního rizika. Tento přístup vychází z tržního hodnocení skutečných účinků, které vznikají při změnách životního prostředí. Takové účinky zahrnují jak škody na majetku, tak škody na zdraví, ale i pozitivní účinky ze zlepšování kvality životního prostředí. Částka vzniklé společenské škody je následně považována za ocenění změny kvality životního prostředí. Primárním cílem není zjišťování preferencí, nýbrž hodnocení fyzických změn a odhad jejich vlivu na člověka a jeho ekonomické aktivity (J. Seják, 1999).

### 1.3.2.3 NÁKLADOVĚ PREFERENČNÍ PŘÍSTUP

V oceňování netržních částí životního prostředí v tržních ekonomikách výrazně převažují preferenční metody. Ty však nepředstavují skutečné oceňování kvality životního prostředí na reálných trzích, ale pouze to, co si o této kvalitě myslí jednotliví spotřebitelé. V mnoha případech pak může dojít k vážnému podcenění přírodního kapitálu. Respondenti si nemusí být vědomi zvláštního a jedinečného významu různých lokálních ekologických stanovišť a mohou jim připsat nízké ocenění. Nebo se naopak můžeme setkat s opačným problémem výrazného nadhodnocení (přecenění) hodnoceného ekosystému (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Objektivní ekonomická hodnota může vznikat jedině v konfrontaci nabídky a poptávky, tj. na základě srovnávání nákladové a poptávkové křivky. Jedině vzájemná konfrontace obou aspektů – nákladů a užitků – může poskytovat pravdivé informace o reálných ekonomických hodnotách (J. Seják, 2001).

Není možné identifikovat ve všech případech jak náklady obnovy, tak i ochotu lidí platit za přírodní statky. Často jsou zjistitelné např. jen náklady obnovy, jindy jsou k dispozici pouze výsledky preferenčních metod ocenění. Z hlediska udržitelného rozvoje by však jako východisko pro ocenění přírodních statků měly sloužit náklady na obnovu funkcí. U pouhých nákladů ale nelze zůstat, neboť by v takových případech měl nejnižší ekonomickou hodnotu např. ekologicky vysoce stabilní systém, protože má na dodatečné náklady na revitalizaci nejmenší nároky. Proto je nutné korigovat náklady aspektem ekologické užitečnosti oceňovaného přírodního statku (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

Z hlediska komplexnějšího pojetí ekonomicko ekologické hodnoty má významné postavení tzv. hesenská metoda, jež rozšiřuje pojetí hodnoty i o aspekt vnitřní hodnoty životního prostředí, což je umožněno oceňováním nikoliv prostřednictvím spotřebitelů, kteří myslí především v kategoriích užitků, jež jim životní prostředí poskytuje, nýbrž prostřednictvím ekologů, kteří mají relativně nejlepší poznatky o životodárných funkcích životního prostředí (J. Seják, 2001).

## Hesenská metoda

Hesenská metoda bere v úvahu ekologickou kvalitu biotopů v kombinaci se zjištěnými náklady na skutečně vykonanou revitalizaci a skutečně vykonaná kompenzační opatření. Ekonomická hodnota biotopů je určena pomocí bodového ohodnocení ekologické kvality biotopu (např. bukového lesa) prostřednictvím osmi ekologických charakteristik (zralost, přirozenost, divezita struktur, diverzita druhů, vzácnost biotopů, vzácnost druhů těchto biotopů, citlivost množství a kvality biotopů, ohrožení množství a kvality biotopů) a převodem bodů na peněžní hodnoty prostřednictvím průměrných národních (zemských) nákladů revitalizace biotopů (A. Dvořák, R. Nouza, 2002).

### **1.3.3 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ**

Chceme-li konkrétní přírodní zdroj ocenit jako kterýkoli jiný předmět (v daném případě předmět nemovitého charakteru) uspokojující lidskou potřebu, pak ocenění můžeme provést v zásadě čtyřmi základními způsoby:

- odvozením z cenové mapy
- odvozením od ceny jiného podobného statku (metoda komparativní)
- podle nákladů, které bylo třeba vynaložit na jeho získání (metoda nákladová)
- podle užitečných efektů, které zdroj poskytuje (metoda výnosová).

(J. Seják, 1999).

#### 1.3.3.1 CENOVÁ MAPA

Cenová mapa je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5000, případně v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Použití cenové mapy je závazné pro ocenění pozemku podle zákona o oceňování majetku. V případě ocenění tržní hodnotou má cenová mapa pouze informativní charakter. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

Představují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m<sup>2</sup>. Cenové mapy jsou vytvářeny na základě tří základních metodik:

- Metodika vytváření cenových pásem
- Metodika vytváření směrných cen
- Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku ([www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz))

Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vnesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). V mapě jsou pak (obvykle dotiskem do katastrálních map 1:1000, v ČR je předepsáno měřítko 1:5000 nebo podrobnější) vyneseny v každé zóně základní ceny. Pokud je objekt jiného charakteru, jsou k dispozici přepočítací koeficienty (R. Štefan, 2003).

Je třeba si uvědomit, že v cenových mapách byla cena zjištěna z kupních smluv, přitom byla cena pozemku zjištěna pro pozemky celkem. Není tedy možno tuto cenu beze všeho aplikovat jen na cenu pozemku zastavěného budovou v případech, kdy by se například související zahrada neprodávala a naopak (R. Štefan, 2003).

Cenová mapa zobrazuje tržní podmínky v dané oblasti, protože odráží skutečné tržní ceny v daném regionu a čase. Pro opravdu objektivní cenovou mapu je zapotřebí deseti i více let víceměně stabilizovaného trhu nemovitostí ([www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz)). V praktické části studie bude k ocenění přírodního zdroje použita Metoda cenové mapy.

### 1.3.3.2 VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda je nejpřirozenější a nejvíc používanou, protože oceňuje službu přírodního zdroje pomocí sečítání budoucích čistých ekonomických efektů (rentních efektů) za dobu používání zdroje. Tato doba může být omezená určitým časovým obdobím (u neobnovitelných zdrojů jako jsou např. ložiska nerostných surovin je to maximálně období do vyčerpání zásoby) nebo u obnovitelných přírodních zdrojů (jako

zemědělská půda, stavební pozemky, les, vodní zdroje) může být uvažován nekonečný budoucí časový horizont (J. Seják, 1999).

Tato metoda se při oceňování společností obecně vnímá jako neoptimálnější. Lze jí však použít jen tehdy, je-li možné odhadnout budoucí peněžní toky. Pokud je k dispozici věrohodný odhad na dostatečně dlouhou dobu, pak můžeme výsledek této metody považovat za velmi objektivní. Při stanovení budoucích peněžních toků, můžeme sice částečně postupovat podle let minulých, nicméně jde stále pouze o odhad (a to na několik let dopředu), proto je si třeba při používání této metody uvědomovat riziko možného zkreslení (J. Seják, 1999).

Výnosová metoda je doporučována, i pro podmínky v České republice, jako ústřední metoda oceňování (J. Seják, 1999).

### 1.3.3.3 NÁKLADOVÁ METODA

Tato metoda vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku, nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách (J. Seják, 2001).

Nákladová metoda také často opomíjí hodnotu většiny nehmotných složek. Přesto je nákladová metoda považována za jednu ze základních metod oceňování společností (J. Seják, 1999).



#### 1.3.3.4 KOMPARATIVNÍ METODA

Principem této metody ocenění je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tento postup vychází z předpokladu, že účastníci tržních transakcí kupují na základě porovnání (srovnání). Jinak řečeno vychází z předpokladu, že obezřetný kupující by za daný majetek nezaplatil víc, než představuje cena za nabytí majetku se stejnou užitnou hodnotou a kvalitou (J. Seják, 2001).

Tato metoda předpokládá průzkum tržních informací o prodejích a nabídkách majetku podobného majetku oceňovanému. Cena porovnatelného majetku se následně upraví o charakteristiky, které jsou odlišné v porovnání s charakteristikami příslušného majetku (jako jsou např. datum prodeje, lokalita, typ, stáří a technický stav a pravděpodobné budoucí využití.) (J. Seják, 1999).

Na základě aplikace průměrné ceny se získá odhad hodnoty na principu porovnávacího přístupu (J. Seják, 1999).

## **2 REGIONÁLNÍ ROZVOJ A JEHO ZDROJE**

### **2.1 REGIONÁLNÍ POLITIKA V ČESKÉ REPUBLICCE**

Regionální politika (resp. podpora regionálního rozvoje) je v Evropě i České republice obecně chápána jako disciplína, jejímž úkolem je přispívat ke snižování rozdílů mezi sociálně ekonomickou úrovní jednotlivých regionů. Svým zaměřením plní tato politika vyrovnávací i rozvojovou funkci (L. Svatošová, I. Boháčková, M. Hrabánková, 2005).

Přístup k této problematice vychází z poznání, že samotné tržní prostředí mnohdy nestačí k tomu, aby byl zabezpečen vyvážený a harmonický rozvoj na celém území státu. Chce-li proto stát vytvořit rovné příležitosti pro obyvatele všech regionů, musí v určité míře přijímat opatření na státní, regionální nebo i v nadnárodní úrovni (zejména činnost Evropské unie) ke zmírnění meziregionálních rozdílů (L. Svatošová, I. Boháčková, M. Hrabánková, 2005).

### **2.2 REGIONÁLNÍ ROZVOJ**

Regionální rozvoj je zapotřebí chápat především z hlediska trvalého zabezpečování vyváženého rozvoje státu, resp. území jeho regionů a územních obvodů nově zřízených krajů a obcí. Půjde o koordinaci působností orgánů veřejné správy a samosprávy, která s využitím principů hospodářské a sociální soudržnosti bude trvale přispívat k vyrovnávání rozdílů mezi regiony podle předem stanovených cílů a priorit s upřednostněním zaostávajících regionů (E. Cihelková, 2002).

Podle dokumentů EU se na region díváme jako na strukturální jednotku NUTS II. Současně je územím, které má historicky danou určitou společenskou, ekonomickou, urbanistickou a kulturní identitu, která tvoří určitý integrující celek (L. Svatošová, I. Boháčková, M. Hrabánková, 2005).

Rozvoj regionu v této souvislosti chápeme nejen podle dosažených hospodářských výsledků, ale i podle určité míry sociálně ekonomické vyrovnanosti po celém jeho teritoriu (E. Cihelková, 2002).

## 2.3 ZÁKLADNÍ FAKTORY ROZVOJE REGIONU

Za základní faktory rozvoje regionů lze považovat:

- přírodní faktory – dostupné surovinové bohatství, kvalitu půd, vodních zdrojů, stav přírody, klimatu apod. (výrazně ovlivňuje též rekreaci a cestovní ruch obecně),
- lidské, sociální a demografické faktory – počet a struktura obyvatel (věková, vzdělanostní, příjmová apod.),
- ekonomické faktory – ekonomický potenciál, prostorové rozmístění výroby a služeb a jejich technické parametry, struktura podniků,
- kulturně historické faktory – kulturní dědictví, tradice, kulturnost obyvatel a jejich estetické cítění s kulturně historickým vývojem svého regionu (L. Svatošová, I. Boháčková, M. Hrabánková, 2005).

## **3 CÍLE A METODICKÝ POSTUP**

### **3.1 CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE**

Hlavním cílem práce je na základě ocenění přírodních zdrojů analyzovat vztah hodnoty přírodního zdroje a hospodářského vývoje vybrané lokality jihočeského regionu. Dalším významným cílem je získání přehledu o způsobech oceňování přírodních zdrojů jak z hlediska oceňování netržních zdrojů, tak z hlediska oceňování jakéhokoliv nemovitého předmětu uspokojujícího lidskou potřebu. Důležitým cílem praktické části diplomové práce je vytvoření cenové analýzy pozemků v oblasti lipenské přehrady. Posledním stanoveným cílem bylo nastínění porovnání cen pozemků v okolí vodní nádrže Lipno a vodní nádrže Orlick.

Jedním z významných faktorů ovlivňujících cenu pozemku je jeho poloha. Předpokladem je, že kvalitní přírodní zdroj v blízkosti zvýší cenu stanovených pozemků.

### **3.2 METODICKÝ POSTUP**

Diplomová práce Hodnota vybraného přírodního zdroje a jeho vliv na vývoj regionu je rozdělena na dvě části. První část je teoretická a v podstatě se jedná o literární část. Cílem této části práce je získání přehledu o způsobech oceňování přírodních zdrojů jak z hlediska oceňování netržních zdrojů, tak z hlediska oceňování jakéhokoliv nemovitého předmětu uspokojujícího lidskou potřebu. Tomuto cíli je přizpůsobená skladba jednotlivých podkapitol v literární části práce. Velkým přínosem této části práce jsou kapitoly popisující obecné zákonitosti v oceňování přírodních zdrojů, metody oceňování přírodních zdrojů jako netržních zdrojů přírody a základní metody oceňování přírodních zdrojů jako předmětů nemovitého charakteru. První část diplomové práce je zakončena informacemi o regionální politice a regionálním rozvoji.

Informace pro tvorbu teoretické části bylo použito odborné literatury uvedené v literárních zdrojích. Velmi cennými informačními zdroji této části práce byly i internetové stránky zabývající se danou tematikou.

V praktické části práce nejprve stručně charakterizují region Jižní Čechy s důrazem na cestovní ruch a následně i Lipenské jezero a možnosti jeho využití. Posléze zjišťují, jaký byl vývoj cen v oblasti Lipenské přehrady od její výstavby po současnost. Dále zkoumám současné ceny pozemků především v katastrálním území Lipno nad Vltavou pomocí zpracování cenové mapy dané oblasti. V poslední podkapitole praktické části práce nastiňuji porovnání cen pozemků v oblastech vodních nádrží Lipno a Orlík.

K vypracování praktické části diplomové práce jsem využila řady informačních zdrojů uvedené přehledně v literárních zdrojích. Pro charakteristiku Jižních Čech a Lipenské přehrady jsem jako zdroje dat využila internetových stránek cestovního ruchu, programu rozvoje územního obvodu Jihočeského kraje a materiálů a informací získaných na Krajském úřadě pro Jihočeský kraj v Českých Budějovicích především na odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

K ocenění přírodního zdroje bylo využito metody cenové mapy, která je zpracována nad mapou územního plánu obce Lipno nad Vltavou. Cenová mapa věrohodným způsobem postihuje diference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků.

V oblasti zkoumání problematiky cen pozemků v oblastech Lipenské a Orlické přehrady jsem nejcennější informace získala prostřednictvím expertních rozhovorů. Expertní rozhovory jsem realizovala s téměř třemi desítkami osob. S částí z nich jsem provedla expertní rozhovory osobně, ostatní jsem kontaktovala telefonicky a s částí oslovených jsem komunikovala elektronicky. Seznam osob je přehledně uveden v příloze A. Nejvíce cenných informací hlavně o vývoji cen v oblasti Lipenské nádrže poskytl pan Michal Krnáč, regionální manažer společnosti Eurolink International s. r. o.

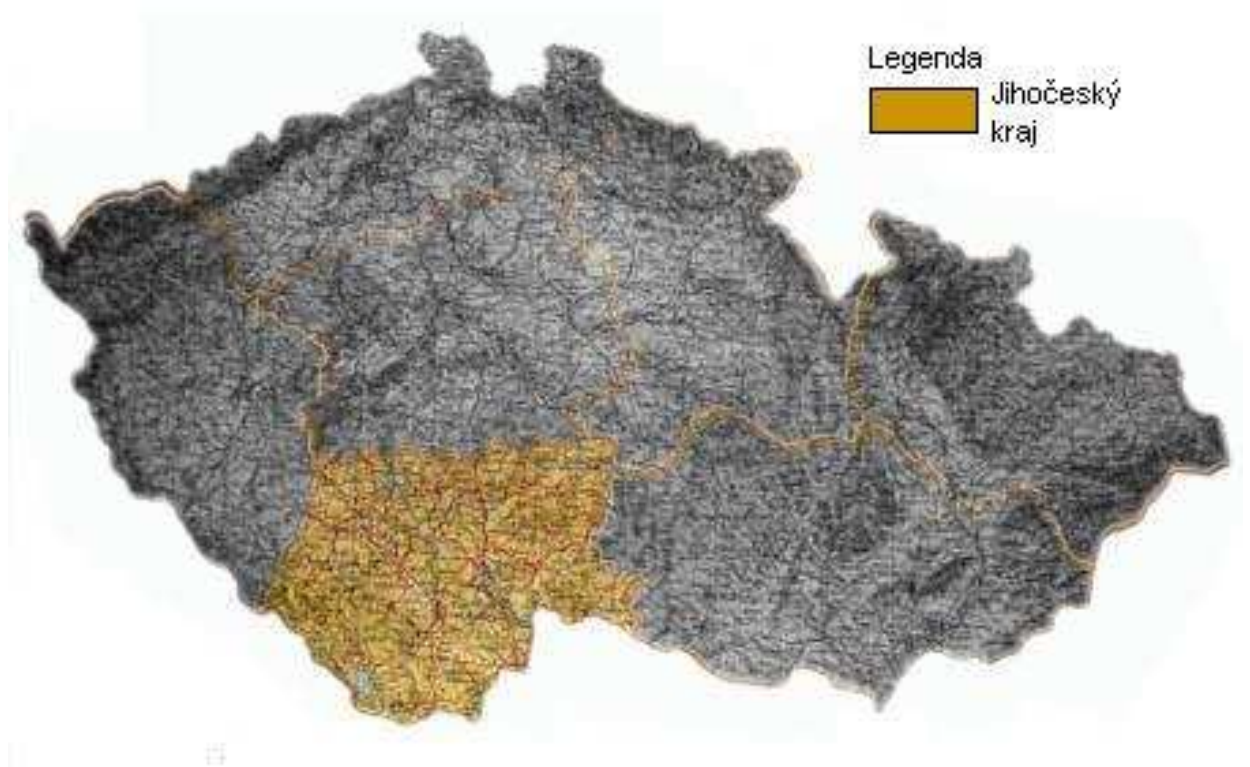
# **PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4 JIŽNÍ ČECHY A LIPENSKÉ JEZERO

### 4.1 REGION JIŽNÍ ČECHY

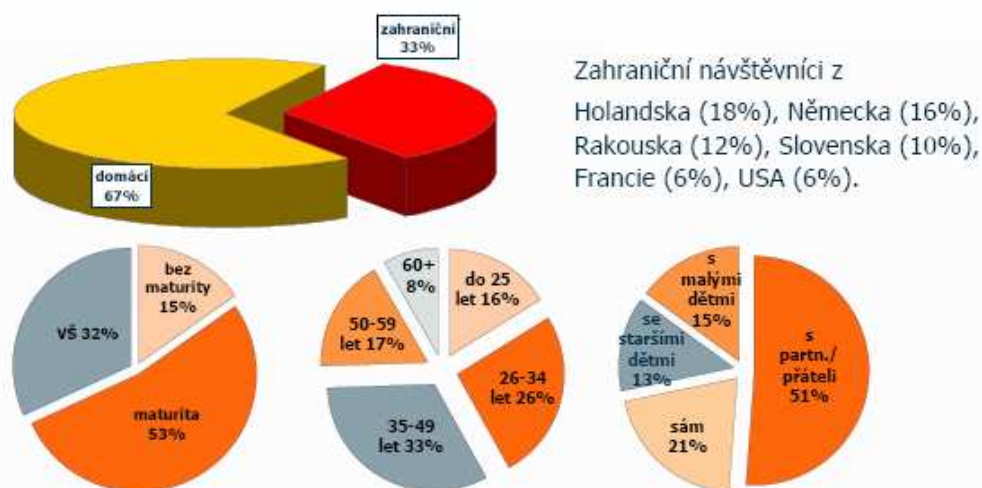
Jižní Čechy patří díky své geografické poloze a přírodním podmínkám k územím, kde se již v dávné minulosti začala objevovat první lidská osídlení. Z historie byl region vnímán především jako zemědělská oblast se známým rybníkářstvím a lesnictvím. Na začátku minulého století se začala intenzivně rozvíjet průmyslová výroba, jejímž vlivem se region začal měnit v zemědělsko-průmyslovou oblast. V poslední době se pak stále více prosazuje cestovní ruch, který využívá atraktivitu celé oblasti. Příhraniční charakter regionu, který byl do devadesátých let negativem, se změnil v současnosti v přednost, neboť lze využít potenciál blízkosti zemí EU a možnosti rozvoje přeshraniční spolupráce.

Mapa č. 1: Poloha Jihočeského kraje v rámci krajské soustavy ČR



Území Jihočeského kraje představuje jednu z lokalit s největším potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu v České republice. Počtem ubytovaných návštěvníků se řadí na 3. až 4. místo v ČR a lze odhadovat, že tito návštěvníci přinášejí podnikatelům působícím ve službách cestovního ruchu a v navazujících sektorech více než 6 mld. Kč ročně.

Graf č. 2: Skladba návštěvníků Jihočeského kraje v roce 2007



Zdroj: [www.czechtourism.cz](http://www.czechtourism.cz)

Jedním ze základních potenciálů kraje je kromě jeho výhodné polohy v těsné blízkosti států EU zachovalá příroda a krajina. Díky tomu umožňuje rozvoj téměř všech hlavních forem turistiky. Region má velmi dobré předpoklady pro:

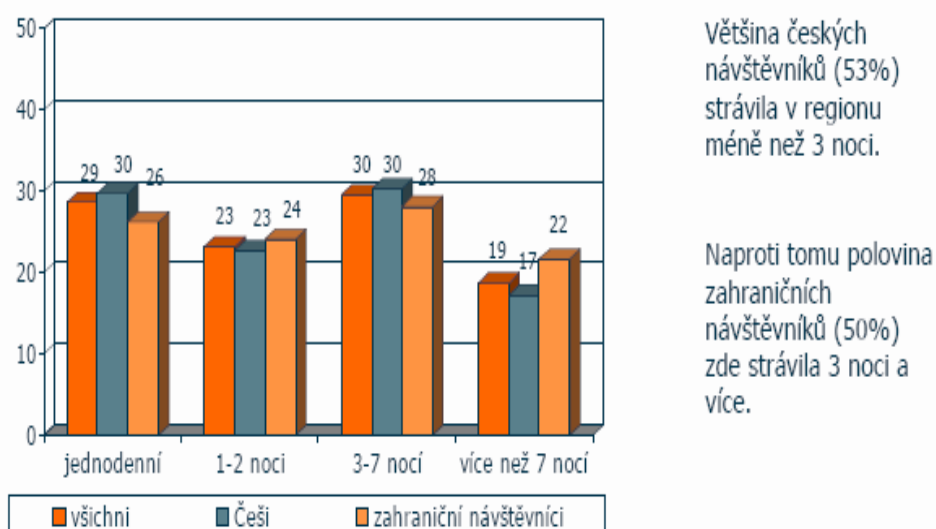
- rozvoj aktivní cykloturistiky,
- uplatnění a rozvoj pěší i vodní turistiky,
- poznávání historických i technických památek, kulturních zajímavostí a tradic,
- sportovní vyžití,
- rozvoj venkovské turistiky a agroturistiky (rybolov, myslivost, jízda na koních apod.),
- kongresové a incentivní formy cestovního ruchu (České Budějovice, Tábor, Hluboká nad Vltavou a další),
- oblast lázeňství zdůrazňující svou nabídku ozdravných pobytů.



K charakteristickým znakům regionu patří především četné rybníky, které významně spoluvytvářejí typický obraz jihočeské krajiny (Rožmberk, Bezdrev a Horusický, které jsou zároveň i největšími rybníky v České republice). Významnou složkou jihočeského potenciálu cestovního ruchu jsou historické památky a kulturní atraktivita. Pro návštěvníky jsou přitažlivá historicky významná města s rozsáhlými soubory památkových objektů (Český Krumlov, Jindřichův Hradec, Tábor, Písek, Prachatice, České Budějovice, Třeboň, Slavonice). Třeboň, Bechyně a Vráž u Písku mají lázeňskou tradici. Velmi navštěvované jsou jihočeské hrady, zámky, tvrze a zříceniny. Počet návštěvníků hradu a zámku v Českém Krumlově a zámku Hluboká nad Vltavou se pohybuje v řádu statisíců ročně, magickému číslu 100 000 se blíží i návštěvnost zámku Červená Lhota a Jindřichův Hradec. Specifickým kulturním bohatstvím jižních Čech jsou lidové zvyky, slavnosti, tradice, řemesla a architektura. Zajímavá a atraktivní je i nabídka technických památek.

Nejvyšší potenciál pro rozvoj cestovního ruchu má Národní park Šumava, okolí Lipenského jezera, horní tok Vltavy, povodí Lužnice, dále pak města Český Krumlov, Písek, České Budějovice, Tábor, Strakonice, Prachatice, Jindřichův Hradec, Třeboň a Hluboká nad Vltavou s jejich nejbližším okolím. Tato místa jsou turisty nejvíce navštěvována a zejména v období letní turistické sezóny se již u těch nejatraktivnějších lokalit projevuje jejich přetíženost.

Graf č. 3: Délka pobytu českých a zahraničních návštěvníků v regionu v roce 2007



61 % zahraničních návštěvníků bylo v regionu poprvé, 39 % Čechů více než třikrát. 32 % Čechů uvažuje o opakované návštěvě do půl roku, 45 % zahraničních návštěvníků zamýšlí region opět navštívit v delším časovém horizontu.

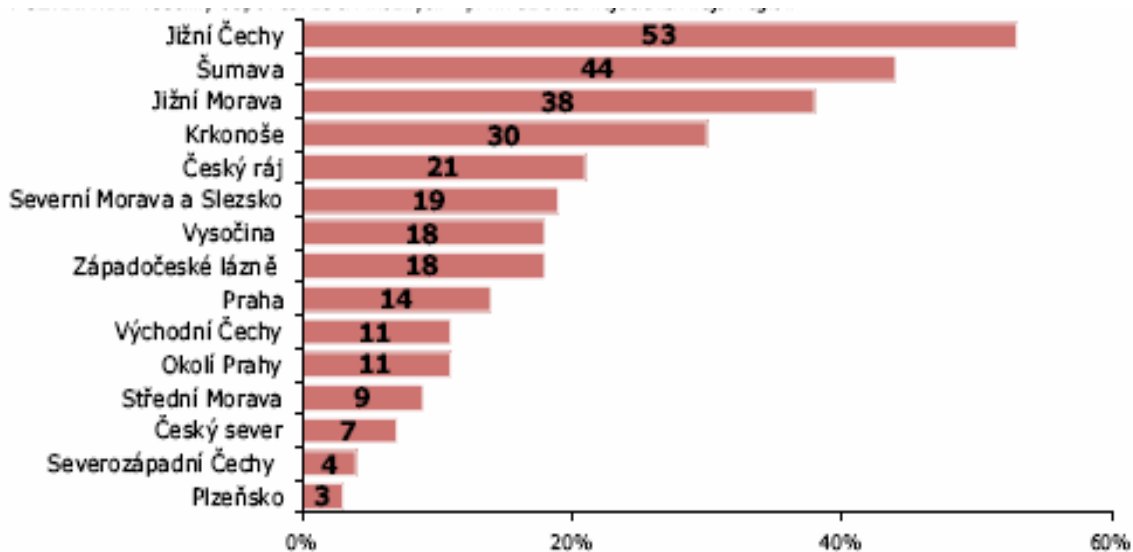
Zdroj: [www.czechtourism.cz](http://www.czechtourism.cz)

V roce 2006 se v kraji ve statisticky sledovaných ubytovacích zařízeních ubytovalo více než 1 mil. návštěvníků, z toho cca 400 tis. ze zahraničí, převážně z Německa a Rakouska.

Pro celkové hodnocení oblasti cestovního ruchu nejsou k dispozici potřebná statistická zjištění, ani žádné doplňující indikátory. Jak přínos pro tvorbu HDP kraje, tak počet pracovních míst, které cestovní ruch vytváří, je proto možné pouze odhadovat. Nepřímo lze provést expertní odhad počtu pracovníků v této oblasti z dostupné statistiky klasifikace odvětví. V tomto oboru pracovalo v roce 2007 v Jihočeském kraji cca 15 - 25 % obyvatel, což je výrazně více než je průměr v ČR.

Významnou součástí celkové turistické nabídky jižních Čech je potenciál vodních ploch a toků vhodných pro odpočinek a rekreaci, ale hlavně aktivní pohyb při vodních sportech a vodní turistice. Nejvýznamnější vodní plochou vhodnou pro rekreační účely je Lipenské jezero, největší jezero v České republice, které se rozkládá v okresech Český Krumlov a Prachatice.

Graf č. 4: Atraktivnost turistických regionů České republiky pro rok 2007



V rámci obecné populace České republiky jsou zdaleka nejatraktivnějším regionem Jižní Čechy. Více než polovina respondentů (53%) je považuje za první či druhý nejatraktivnější region.

Zdroj: [www.czechtourism.cz](http://www.czechtourism.cz)

#### **4.1.1 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE**

Při stanovování podmínek udržitelného územního rozvoje Jihočeského kraje v rámci návrhu zásad územního rozvoje byl zohledněn jedinečný ráz kulturní krajiny v jižních Čechách, zejména Třeboňska, Lipenska apod. jako specifické oblasti krajského významu, sídelní struktury (vymezením rozvojových oblastí v okolí všech bývalých okresních měst) a jejich urbanistických a architektonických hodnot, které jsou výrazem identity území, jeho historie, tradice a kulturního dědictví. Návrh zásad územního rozvoje respektuje hodnoty těchto charakteristických území a snaží se je využít jako turistické atrakce (návrh sportovně rekreačních ploch nadmístního významu, golfových areálů, lyžařských areálů, maríny Lipno), kdy rozvoj turistického ruchu je považován za prvořadou příležitost pro územní rozvoj Jižních Čech a pro zlepšení životních podmínek jejich obyvatel. Mezi zásady a úkoly pro územní plánování jsou vloženy takové podmínky ochrany těchto hodnotných území, aby jejich striktnost byla na jedné straně účinná při jejich ochraně, ale na druhé straně aby neznemožnila jejich využití pro rozvoj celého kraje. Návrh zásad územního rozvoje připouští tvůrčí územní rozvoj prostřednictvím územního plánu měst a obcí, kdy reguluje jen plochy nad 20 ha a nejdůležitější vedení veřejné infrastruktury tak, aby venkovský prostor neupadal v důsledku nedostatku potřebných lidských zásahů do letargické stagnace.

#### **4.1.2 SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY KRAJE**

Pro dokreslení situace v kraji jsem po konzultaci s odborníky na krajském úřadě vytvořila poloviční SWOT analýzu, kde se zabývám pouze silnými a slabými stránkami Jihočeského kraje a to pouze těch, které nějakým způsobem ovlivňují cestovní ruch v tomto kraji.

#### 4.1.2.1 SILNÉ STRÁNKY

- výhodná geografická poloha v centru Evropy a na hranici s Německem a Rakouskem, včetně tradičních vazeb na sousední regiony;
- vysoký podíl území se zachovalou a rozmanitou krajinou;
- dlouhodobě stabilní ekonomický růst;
- dlouhodobě nízká míra nezaměstnanosti na většině území kraje;
- nízká úroveň kriminality v rámci ČR;
- vedoucí pozice jihočeského rybníkářství v rámci republiky;
- dlouhodobě aktivní přírůstek obyvatelstva migrací (převaha přistěhovalých nad vystěhovalými) na úrovni kraje;
- vyvážené rozmístění přirozených center - měst střední velikosti;
- vysoký rozvojový potenciál cestovního ruchu; zachovalá, ekologicky hodnotná a turisticky atraktivní příroda a kulturní krajina, s velkou koncentrací historických památek;
- atraktivita regionu a vhodné podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy, rekreační plavby a hippoturistiky;
- hustá silniční a železniční síť tvořící základní předpoklad pro dobrou obslužnost a dostupnost;
- postupně se zlepšující technický stav dopravních cest, zejména silnic nižších tříd;

#### 4.1.2.1 SLABÉ STRÁNKY

- socioekonomické disparity mezi jednotlivými částmi kraje;
- velký podíl ekonomicky slabých obcí s malým počtem obyvatel;
- zastaralý stavebně-technický stav některých pobytových zařízení sociálních služeb;
- nedostatečná podpora přílivu investic a omezená dostupnost pracovní síly pro investice většího rozsahu;
- nevyhovující technický stav některých regionálních železničních tratí;
- nedostatečná infrastruktura pro volnočasové aktivity;
- špatný stav některých technických a kulturně-historických památek;

- sezónně nevyvážená nabídka cestovního ruchu;
- špatný stav okolí hlavních přístupových komunikací (např. absence vybavených odpočívadel, opuštěná tržiště, prostituce);
- pomalý proces tvorby komplexních pozemkových úprav;

(Zdroj: [www.kraj-jihocesky.cz](http://www.kraj-jihocesky.cz))

## 4.2 LIPENSKÉ JEZERO



Mapa č. 2: Poloha Lipenského jezera v rámci Jihočeského kraje

První nápad postavit na horním toku Vltavy přehradu sahá až do konce 19. století. Jenže plán se zasekl na problému známém z dnešní doby. Majitelé pozemků nedali ke stavbě souhlas. Další pokus ve 30. letech přerušila druhá světová válka. Teprve dotřetice stavba přehrady odstartovala. Projekt byl připraven v roce 1948 a v roce 1953 už dělníci razili v místě budoucí hráze téměř čtyři kilometry dlouhý odpadní tunel. V oblasti Lipna byly postupně vybudovány dva přehradní stupně. Lipno I je hlavní přehradou, níže po proudu byla nad Vyším Brodem postavena přehrada Lipno II jako vyrovnávací nádrž pro vodu vypouštěnou z horní přehrady. Definitivně hotová

byla přehrada v roce 1959 a vytvořila tak nejvyšší a v pořadí čtvrtý stupeň Vltavské kaskády.

Jezero, které vzniklo za hrází, je právem nazýváno "jihočeským mořem". Jedná se o největší vodní plochu v České republice. Dosahuje délky 44 km a v místě největší šířky (u Černé v Pošumaví) činí vzdálenost obou břehů 10 km. Jezero má průměrnou hloubku 6,5 m, maximální hloubka je 21 m. Jeho plocha činí 4.659 ha a obsahuje 306 mil. m krychlových vody. Údolní nádrž, ležící převážně na území Chráněné krajinné oblasti Šumava, je nejvýše položeným stupněm Vltavské kaskády. Umělé jezero se rozprostírá mezi obcemi Želnav a Lipno nad Vltavou.

Výstavbou přehrady se podařilo spoutat ničivou sílu vody projevující se v minulosti při častých záplavách a zároveň využít vodní potenciál k výrobě ekologicky čisté energie. Nemalý význam má i vytvoření rozsáhlé rekreační oblasti, jež se stává rájem pro rybáře a všechny vyznavače vodních sportů.

Nebyla to nadsázka ani kliše, když se Lipenské přehradě začalo říkat jihočeské moře. Přestože na většině míst je na Lipně vidět z jednoho břehu na druhý, tak pravý břeh přehrady, který je blíž k Rakousku, jako by desítky let vůbec neexistoval. Byl nedostupný a nekonečně vzdálený. Jako kdyby to byl opravdový oceán. Před rokem 1989 byl pravý břeh Lipna zapovězené území. Kraj, odkud to bylo do Rakouska coby kamenem dohodil, měli pod kontrolou pohraničníci. Pobyt u vody se soustředil na levý břeh od Horní Plané k hrázi. Vydat se dál za Novou Pec k Třístoličníku nebo na Plechý vyžadovalo propustku do pohraničního pásma. Dnes je již pravý břeh dostupný, přesto problém s přístupností trvá, přes Lipno nevede žádný most a lidé musí dojíždět na velké vzdálenosti.

#### **4.2.1 FUNKCE LIPENSKÉ PŘEHRADY**

Lipno je významnou lokalitou pro rekreační pobyt u vody a vodní sporty a sportovní rybolov. Dále jde o zásobárnu vody a zdroj elektrické energie (součástí přehrady je též vodní elektrárna). V neposlední řadě je třeba zmínit, že Lipno je jedinou českou přehradní nádrží, kterou je možno použít k boji proti skutečně velkým (sto až několiksetletým) povodním, protože ono jediné má dostatečnou kapacitu, aby mohlo za stavu výraznějšího vypuštění dlouhodobě přijímat podstatně větší množství vody, než vypouští.

#### 4.2.1.1 PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Stále udržovaný retenční prostor vodní nádrže Lipno (bezpečnostní rezerva pouze pro případ povodní) má objem asi 12 mil. m<sup>3</sup> vody. Vypuštěním zásobního prostoru nádrže lze zvýšit retenční kapacitu nádrže na maximálně 186 148 000 m<sup>3</sup>. To se však nedělá, neboť by to bylo v rozporu s dalšími úlohami nádrže.

Při ničujících povodních v srpnu 2002 byla Lipno zaskočeno jen s minimální retenční rezervou a nedokázalo povodeň pojmout. Naproti tomu při jarních povodních v roce 2006, které byly očekávány, mělo Lipno připravenou rezervu asi 150 milionů metrů krychlových vody a povodeň bez potíží pojalo.

Protipovodňovou ochranu jako funkci přírodního zdroje by bylo možné ocenit metodou nákladů na zamezení.

#### 4.2.1.2 VODNÍ ELEKTRÁRNA LIPNO

Zcela ojedinělou stavbou je podzemní hydroelektrárna, která byla na Lipně vybudována. Ve skalním masivu byla uměle vytvořena jeskyně, do níž by se vešel celý chrám svatého Víta v Praze (jeskyně má výšku 37 m). V ní je v hloubce 171 m uložena elektrárna. Elektrárna je významná díky své schopnosti vyrábět levnou elektřinu, která je ekologická a navíc špičková. Její využití spočívá i v regulaci výkonu celostátní energetické soustavy.

Výrobu elektřiny zajišťují soustrojí se dvěma Francisovými turbínami. Výjimečnou zajímavostí přehrady je 3,6 km dlouhý podzemní odpadní tunel, kterým je odváděna přepadová voda od turbin do vyrovnávací nádrže Lipno II. Vzhledem k tomu, že Vltava nemá v oblasti Lipna dost velký průtok, aby bylo možné dlouhodobě udržovat vysokou výrobu energie, je elektrárna Lipno 1 používána jako špičková elektrárna, která pracuje hlavně v čase elektrické špičky, kdy se dobře uplatní její schopnost prakticky okamžitě rozběhnout produkci energie a dodat krátkodobě vysoký výkon, elektrárna Lipno 2 pak pracuje jako elektrárna průběžná, se stálým, nízkým výkonem.

Pokud bychom oceňovali tuto funkci přírodního zdroje, využili bychom metody nákladů příležitosti.

#### 4.2.1.3 OCHRANA PŘÍRODY

Většina Lipenské přehrady leží uvnitř chráněné krajinné oblasti Šumava, která byla jako CHKO vyhlášena výnosem Ministerstva kultury ČSR 27.12.1963. V době svého vzniku byla se svými 168 654 ha největším chráněným územím tehdejšího Československa. V roce 1990 byla zapsána do seznamu UNESCO v Paříži jako Biosférická rezervace Šumava. Nejcennější část území CHKO získala v roce 1991 statut Národního parku, čímž došlo ke zmenšení rozlohy CHKO na 99 624 ha. Národní park Šumava chrání typické ekosystémy středoevropské horské krajiny, zejména lesy, ledovcová jezera, rašeliniště a horské louky, včetně všech jejich vývojových stádií. Zajišťuje ochranu přirozených přírodních procesů v souladu s celosvětovým posláním národních parků a zároveň poskytuje dostatek prostoru pro aktivní ochranu druhové a genetické rozmanitosti.

#### 4.2.1.4 REKREACE

Hlavní rekreační střediska leží na levém břehu Lipna. Většina pravého břehu Lipna byla až do roku 1990 nepřístupným pohraničním prostorem, a proto zde chybí infrastruktura.

Přehrada Lipno je rájem pro lidi, prahnoucích po pestrém a aktivním trávení svého volného času. Vodní hladina jezera nabízí aktivity jako jsou rybaření, veškeré vodní sporty včetně windsurfingu, plachtění a potápění. Okolí Lipenské nádrže nabízí skvělé možnosti pro turistiku a cykloturistiku. V blízkosti Lipna se nachází mnoho zajímavých výletních cílů, z nichž mnohé jsou unikátními přírodními či kulturními památkami. Regionem Lipenska prochází množství značených cyklistických stezek a cyklotras s dobrou návazností na trasy v ostatních regionech jižních Čech či hornorakouského Waldviertelu. V období léta jsou pravidelně pořádány závody ve vodním slalomu, popř. raftingu na úseku toku Vltavy pod hrází přehrady. Unikátní lokalita Čertových proudů v úseku Vltavy mezi Loučovicemi a Vyším Brodem je ideálním přírodním kanálem pro sjezd divoké vody. V roce 2003 tu proběhlo mistrovství světa v raftingu. Nepřeberné možnosti trávení volného času umocňuje například nedaleké golfové hřiště či celoročně provozovaná bobová dráha, v případě špatného počasí je návštěvníkům k dispozici lipenský Aquaworld. V zimě se jezero



stává největším kluzišťem. Dá se zde bruslit nebo na běžkách navštívit místa, ke kterým se jinak suchou nohou nedostanete.

V analytické části ocením právě rekreační funkci lipenského jezera, a to prostřednictvím cen pozemků v této oblasti.

Rozvinutá rekreace v okolí Lipenského jezera působí velmi pozitivně na vývoj regionu. A hodnota tohoto přírodního zdroje se odráží i v cenách nemovitostí, které reagují na atraktivitu prostředí. Přestože má Lipno již dlouhou dobu v podstatě stále stejné funkce, nabývá na hodnotě tím, že o rekreaci v jeho blízkosti je čím dál tím větší zájem (lidem připadá atraktivnější). Samozřejmě se v hodnotě promítlo otevření hranic a odráží se v ní i zájem investorů. Vzhledem k tomuto faktu se v následujících částech práce zaměřím na vývoj cen pozemků v okolí Lipna.

## **4.2.2 VÝVOJ CEN POZEMKŮ V OKOLÍ LIPENSKÉHO JEZERA**

### 4.2.2.1 PO VÝSTAVBĚ

Již krátce po výstavbě Lipenské přehrady viděli lidé potenciál, který tato oblast skrývala, ale bohužel v té době nebyl prostor na nějakou větší výstavbu, a proto se stavěly pouze menší rekreační objekty a rodinné chaty.

### 4.2.2.2 DO ROKU 1989

V dobách před revolucí se na Lipensku stavěly převážně rekreační objekty. Práce byla pouze v lesnictví a částečně i v zemědělství, což bylo omezeno méně přístupným terénem a drsnějším podnebím než jinde v nižších polohách. Vzhledem k zakázanému příhraničnímu pásu druhého břehu jezera Lipna, vznikala nová zástavba v lépe přístupných lokalitách, a to v oblasti Lipna nad Vltavou, Frymburka a Černé v Pošumaví. Lze-li vůbec o zástavbách hovořit, spíš se jednalo o části určitých lokalit, kde se po delších intervencích na patřičných místech, podařilo území k nové rekreační výstavbě schválit.

Historický vývoj pozemků k rekreační výstavbě schvalovaných byl samozřejmě řízen především poptávkou, která byla větší v dostupnějších částech Lipenska, tedy od přehrady proti proudu. Lze tedy hovořit, a dnešní ráz krajiny Lipenska tomu jen napovídá, že dostupnost do celé oblasti Lipenska hrála klíčovou roli pro postupné zastavování celé krajiny. Nejpočetnější příjezdy návštěvníků této krajiny byly z České Krumlova do Černé v Pošumaví a Frymburka. Neméně zajímavou trasou, byla i cesta z Českých Budějovic přes Kaplici, Vyšší Brod a příjezdem od hráze k Lipnu nad Vltavou. Vzhledem ke vzdálenosti Horní Plané od Černé v Pošumaví byla i tato obec Lipenska a její okolí trochu méně obsazováno.

Odlehlou částí, avšak nikoliv absolutně, byl a je oblast Pernek (začátek Lipna). Na Perneku bylo vybudováno rekreační středisko, kde se v malém měřítku odehrávaly různé podnikové rekreace. Výstavba rekreačních objektů v této lokalitě negadovala jako jinde. Druhý břeh Lipna, kvůli příhraničnímu pásmu, byl téměř tabu, ale i zde se podařilo sem tam nějakou tu chalupu postavit. Spíš se jednalo o velmi výjimečnou stavbu některého z tehdejších pohlavárů.

Tuto situaci s výstavbami a obsazeností jezera Lipna do jisté míry kopírovalo i zemědělství. S výjimkou horní části Lipna (Pernek), kde zemědělství, hlavně chov dobytka, bylo posíleno odlehlostí kraje.

Prakticky se dá říct, že s postupující dobou bylo sice pomalu, ale jistě Lipno, ve výše uvedených tehdy lukrativnějších lokalitách, pomalu rekreačně zastavováno.

S přibývajícími lety a blížící se revolucí sílila poptávka po pozemcích, kdy jejich lukrativitu zvyšoval zájem hojného počtu rekreantů z tehdejší NDR, kteří obsazovali kempy od Horní Plané až po Lipno nad Vltavou.

Ceny pozemků v rozmezí let 1980 - 1989 se prakticky neměnily, jen zaznamenávaly velice mírný růst 5-20,-Kč/m<sup>2</sup>.

Krátce po revoluci, v roce 1989, nikdo nevěděl, jak se bude trh s nemovitostmi dále vyvíjet. Jakmile se pozvolna uvolňovala situace, z tehdy velice příškrčeného obchodování s pozemky, a objevila se nejedna mezera v systému přidělování pozemků, schvalování územních plánů a rozhodnutí, pomalinku začala narůstat poptávka po podnikatelských objektech a mírně i po pozemcích. Ale na stavění nových objektů nebyli investoři.

Je třeba také dodat, že tehdejší pozemky k rekreační výstavbě byly pozemky bez inženýrských sítí, tedy bez vody a z větší či menší možností připojení se na elektrickou soustavu.

#### 4.2.2.3 SITUACE PO ROCE 1989

Zanedlouho po revoluci nastalo téměř bezvětří v pohybu prodeje pozemků. To, co bylo ještě z předchozích let rozjednáno, se s větší dávkou opatrnosti dotahovalo do konce. Nikdo nevěděl, jaký bude další vývoj. Jak revoluce zasáhla země socialistického bloku, tehdejší rekreanti z NDR prakticky ze dne na den ztratili zájem o rekreaci na Lipensku. A Lipensko jako by se pomalu propadalo do zapomnění. Od roku 1989 až do let kolem roku 1992 se nechalo zaznamenat na vývojové křivce návštěvnosti této oblasti pokles.

Až teprve začátek roku 1992 začínal křivku návštěvnosti mírně narovnávat. Toto mělo na svědomí objevování oblasti Lipenska turisty z Holandska, kteří tak začali zpět vracet Lipensku tvář zajímavé rekreační oblasti (to souvisí pravděpodobně i s tím, že část území CHKO Šumava získala v roce 1991 statut Národního parku). Toto mělo samozřejmě za důsledek zvýšení poptávky po nových pozemcích nejen z řad tuzemských zájemců, ale i z řad holandských turistů. K tomuto je však nutno podotknout, že především strmý pokles návštěvnosti nebyl nastartován zejména z důvodu, že ihned po revoluci se zvýšil zájem sousedů, tedy občanů Rakouska a SRN, kteří ač nemohli, tak prostřednictvím tzv. "černých koňů", Čechů, pozemky, ale i budovy kupovali. Už tento prvotní zájem zahraniční klientely o koupi nemovitostí (domů či pozemků) odstartoval růst cen pozemků, a to dost závratným tempem.

Jelikož vývoj nové budoucnosti teprve začínal, málokdo mohl předvídat, jakým směrem se vývoj ceny bude odehrávat. Na jednu stranu poptávka ze zahraničí, na druhou stranu upadající návštěvnost oblasti spolu s novými možnostmi tuzemských občanů obchodovat s pozemky, jenž přinášela nová doba. Byla chuť prodávat a z venku byla i chuť kupovat.

Tento vývojový diagram pohybu cen, který z doby před rokem 1989 jen velmi opatrně narůstal, po revoluci výrazněji poskočil nahoru, pak drobně kolísal s mírným růstem.

Stejný vývoj však nelze aplikovat na pohyb cen zemědělských pozemků. Ty z tehdejších halířových položek za m<sup>2</sup>, poskočily sice do řádu korun, ale přes 10,-Kč/m<sup>2</sup> se prakticky nepřehouply ani dnes. Výjimku tvoří zemědělské pozemky v místech, kde byl již možná dopředu znám záměr změny územních rozhodnutí.

Nutno podotknout, že ani zájem sousedů ze SRN, již nenastartoval ani nijak výrazně neoživil horní část přehrady - Pernek. Svoji roli na tom jistě hraje velice omezená infrastruktura - až dodnes, ale i krajina hájená značkou NP Šumava a CHKO Šumava.

Zvýšený zájem z řad holandských zájemců, sílící poptávka po pozemcích, chuť investovat právě v této lokalitě Čech, to vše společně stimulovalo tuzemské investiční zdroje soukromých podnikatelů, kteří viděli budoucí silný potenciál Lipenska. Obrovský posun ve vývoji celé krajiny, růst cen a ještě větší zájem investorů, byl zapříčiněn už jen zprávou o možné budoucí větší investici Holanďanů v katastru obce Lipno nad Vltavou. Tento projekt nabýval s postupem času reálnějších podob, až do doby, kdy se začalo budovat (než byly Holandskem a EU potvrzené dotační balíčky pro tento projekt).

Vývoj krajiny Lipenska, po mírném úpadku zájmu, dostal úplně nový rozměr. Ceny pozemků začaly růst. Zpočátku nejistě, ale po začátku přetváření do té doby nezajímavé zátoky jezera Lipna mezi Lipnem nad Vltavou a odbočkou na obec Slupečná a postavení prvních budov rozsáhlého komplexu, obavy nejen tuzemských investorů ustupovaly do pozadí.

Samotná Marina Lipno (miliardová investice) - plavecký bazén, přístav pro jachty, ale i golfové hřiště, Ski areál Kramolín, síť cyklostezek, turistických cest, bobová dráha - to je výčet zrealizovaných úspěšných projektů, které měly a mají přímý vliv na vývoj celé oblasti Lipna (viz příloha A: Letecký pohled na rekreační park Marina Lipno na břehu nádrže).

#### 4.2.2.4 CENY POZEMKŮ V OKOLÍ LIPNA - SOUČASNOST

Enormní zájem o nové výstavby nejen tuzemských investorů, ale i z Holandska, Ruska a Ukrajiny způsobil, že zájem investorů vysoce převyšující nabídku volných pozemků, vyšponoval cenu pozemků až k hodnotě 5.000,-Kč/m<sup>2</sup>. Růst nových rekreačních domů, jejichž výstavba se táhne od obce Lipna nad Vltavou až k obci Slupečná, neutuchající touha po realizaci nových a nových projektů má na vývoj cen v této části Lipenska obrovský vliv.

Finanční krize z loňského roku, stejně jako omezená možnost prodeje dalších pozemků zatím mírně přibrzdila nové investorské aktivity.

#### 4.2.2.5 SHRUTÍ

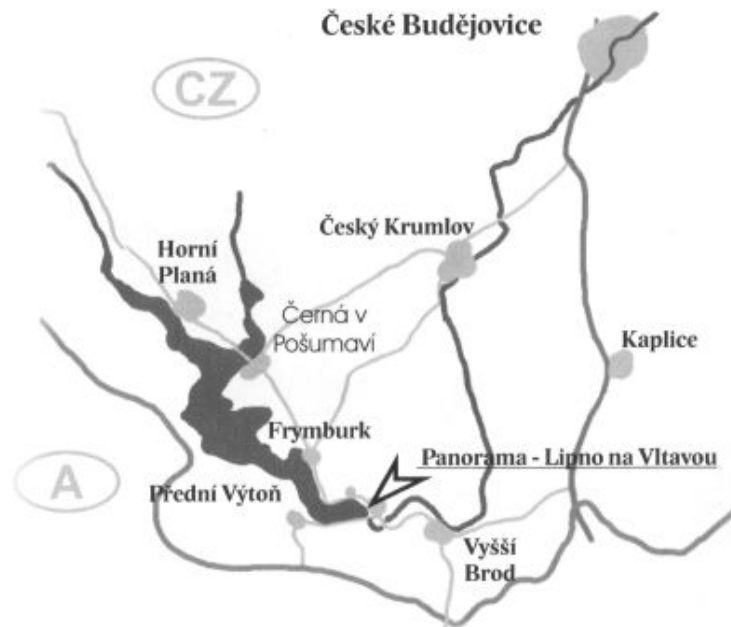
Nové investice do Mariny Lipno měly vliv na celé Lipensko a to tak, že se výrazným způsobem oživil i trh s pozemky v nedalekém Frymburku, kde však investice soukromých subjektů nejsou tak rozsáhlého charakteru, a tudíž i ceny pozemků jsou o třídu níž, tedy 2.000,-Kč/m<sup>2</sup>.

Tak, jak se proti proudu postupuje dál a jak i historický vývoj napovídal, se vyvíjí další části lipenského jezera. Centrem je dnes Lipno nad Vltavou s rozvíjejícími se projekty až po Frymburk. Od Černé v Pošumaví, přes Horní Planou až po Pernek zůstává krajina bez výraznějších vlivů investorů, což sebou nese také vliv na vývoj cen pozemků.

Je třeba podotknout, že zemědělská půda, se svým způsobem extrémním vývojovým skokům cen vyhýbá. A drží si svou hodnotu, která v ryzím zemědělském duchu nepřekračuje hodnotu 10,-Kč/m<sup>2</sup>. To platí pro celé Lipensko, kromě lokality dolní části jezera, kde zemědělství ustoupilo zájmu investorů.

Podrobnější analýza vývoje cen pozemků se bude týkat , vzhledem k obtížnému shánění podkladů, pouze lokality u obce Slupečná.

#### 4.2.2.6 VÝVOJ OBCHODOVÁNÍ S POZEMKY V LOKALITĚ SLUPEČNÁ V LETECH 1981-2008



Mapa č. 3: Poloha obce Slupečná (Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov)

#### ROK 1981

V roce 1981 se v lokalitě Slupečná - Plískov obchodovaly pozemky k rekreační výstavbě za cenu 4-10 Kčs/m<sup>2</sup>. Tyto pozemky většinou byly v dosahu elektrické sítě, což stačilo pro to začít realizovat budoucí výstavbu. V těchto dobách samozřejmě schválení prodeje podobných pozemků podléhalo, minimálně na okresní úrovni, četným diskuzím, schvalování a vyhovění různým regulacím a omezením. Jelikož šlo o jiný politický systém, než je dnes, prodeje pozemků pro výstavbu rekreačních objektů se odehrávaly tak, že se ve většině prodejů prodávaly pouze pozemky pod stavbou, tedy pozemky zastavěné plochy a nádvoří.

### ROK 1986

V roce 1986 byla v lokalitě Slupečná - osada Plískot na pozemcích typu louka povolena rekreační výstavba, pozemky byly prodány obcím za ceny 12,50 Kčs/m<sup>2</sup>. Žádné inženýrské sítě, pouze možná dohoda s JČE pro připojení na el. soustavu.

### ROK 1994

V roce 1994 byla v lokalitě Slupečná - osada Plískot na pozemcích typu louka povolena rekreační výstavba, cena 50,-Kč/m<sup>2</sup>.

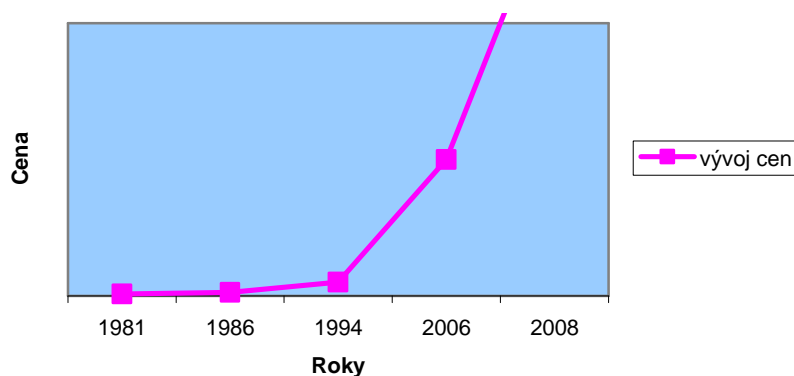
### ROK 2006

Prodej pozemků, obec Lipno nad Vltavou, katastrální území Slupečná. Pozemky o výměře 4.161m<sup>2</sup>, bývalého zemědělského družstva. Kanalizace žádná, pouze septik na vyvážení, elektrika možnost napojit z trafo stanice, voda ze studně. Cena 4.800,-Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky s výhledem na jezero, 300 m od sedačkové lanovky na Kramolín, 200 m od golfového hřiště.

### ROK 2008

Současnost rok 2008, prodeje pozemků ruským a holandským investorům v lokalitě Slupečná za nabídkovou cenu 10.000,-Kč/m<sup>2</sup>, a majitel stále není ochoten prodat.

Graf č. 5: Vývoj cen pozemků v obci Slupečná



Zdroj: expertní rozhovory, vlastní výpočty

#### 4.2.3 SOUČASNÉ CENY POZEMKŮ V OKOLÍ VODNÍ NÁDRŽE LIPNO

##### 4.2.3.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ OBECNĚ

Oceňování všech nemovitostí, tj. staveb i pozemků, se řídí Vyhláškou č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Ve vyhlášce je též řešeno oceňování stavebních pozemků, jejichž ceny je možné vyčíst ze zpracovaných cenových map obcí a pokud cenová mapa zpracována není (cenové mapy jsou zpracovány jenom pro větší aglomerace jako je Praha, Plzeň, Ostrava, atd.), postupuje se při oceňování stavebních pozemků podle ustanovení § 28 vyhlášky. V příloze č. 21 uvedené vyhlášky je dále řešena úprava základních cen stavebních pozemků.

Tab. č. 2: Ceny stavebních parcel v roce 2008

	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	
	Zasít'ovaný pozemek	Nezasít'ovaný pozemek
Pro rodinné domy	500	300
Pro rekreační objekty	1.200	600

Zdroj: expertní rozhovory  
Zpracovala: Voříšková A., 2009



#### 4.2.3.2 CENY POZEMKŮ V OKOLÍ LIPENSKÉHO JEZERA

Cena pozemků v blízkosti vodní nádrže Lipno je velmi rozdílná. Běžně se setkáváme se situací, kdy se prakticky sousední pozemky v jednom místě nabízejí a skutečně prodají za zcela odlišnou cenu. A tak může být u dvou případů v místě a čase srovnatelných podána informace o ceně 17,- Kč/m<sup>2</sup> ale také o ceně 2500,- Kč/ m<sup>2</sup>, což je příklad z loňského roku v Černé v Pošumaví.

Obecně mají nejvyšší hodnotu pozemky, které :

- jsou schváleny územním plánem k zastavění (nejlépe pro rekreaci a ubytovací služby)
- mají připravené zasíťování (voda, odpady, elektřina)
- jsou v těsném sousedství jezera
- jsou zajímavé z hlediska polohy - výhled na jezero, dobrá přístupnost, soukromí apod.

Nejnižší cena je u pozemků, jež jsou určeny pouze pro zemědělské účely a nelze je využít jiným způsobem. Cena těchto zemědělských pozemků je od výše uvedených 30,-Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky přímo v obci Lipno nad Vltavou, kde prodej zprostředkovává obec zejména pro své občany trvale tam žijící, se pohybuje v rozmezí 500 - 1.000,-Kč/m<sup>2</sup> včetně zasíťování a je to většinou podmíněno tím, že pokud je kupující budou chtít prodat, tak až 10 let má předkupní právo obec za stejnou prodejní cenu. Pokud pozemek prodává soukromá osoba, je cena okolo cca 1.800 - 2.500,-Kč/m<sup>2</sup>. Záleží samozřejmě na místě a pozemek je většinou nezasíťovaný. V okolí tj. Přední Výtoň, Frymburk, Vyšší Brod jsou ceny pozemků přibližně stejné, jen v obci Loučovice, kde jsou dvě papírenské fabriky, je cena podstatně nižší a přitom se obec nachází cca 3km od přehradní nádrže. Dále směr Černá v Pošumaví, Horní Planá až na směr Volary, tam se ceny stavebních pozemků pohybují již od 200,-Kč/m<sup>2</sup>, jelikož tato lokalita není tak zajímavá ani pro turisty a místní lidé mají problém s prací a většinou musí dojíždět. Samozřejmě pokud se pozemek nachází přímo u Lipenského jezera, tak se cena vyšplhá až na 3.000,-Kč/m<sup>2</sup> a i za tuto cenu je možné pozemek rychle prodat.

#### 4.2.3.3 OBECNÉ CENY POZEMKŮ A CENOVÁ MAPA KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ LIPNO NAD VLTAVOU

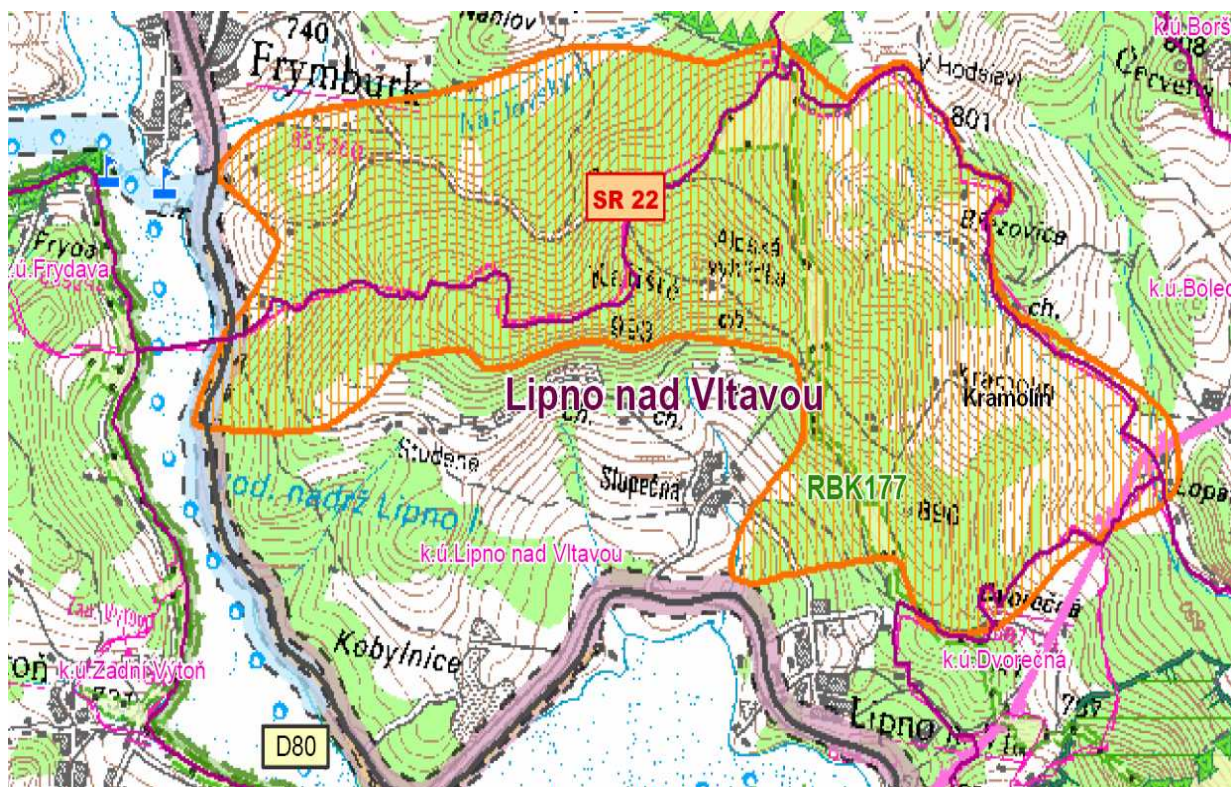
Pozemky v katastru Lipno nad Vltavou jsou již 3 - 6let silně nadhodnoceny vlivem přílivu holandské rekreační klientely, jíž se povedlo z vlastních zdrojů a s pomocí dotací z EU a dotací z Holandska oživit region Lipenska výstavbou a rekultivací jinak nezajímavé a nevyužité zátoky blízko obce Lipno nad Vltavou a postavit Marinu Lipno.

##### 4.2.3.3.1 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIPNO NAD VLTAVOU

Katastrální území Lipno nad Vltavou se rozkládá výhradně na levém břehu vodní nádrže a řeky Vltavy. Díky ideální poloze u Lipenské přehrady patří v současnosti k vyhledávaným turistickým a rekreačním územím. Pro návštěvníky je v oblasti k dispozici mnoho hotelů a penzionů doplněných o širokou nabídku služeb. To vše v nádherném prostředí na břehu Lipenského jezera, které poskytuje ideální možnosti nejen pro milovníky vodních sportů jako je plavání, jachting či windsurfing, ale i například pro sportovní rybolov.

Katastrální území Lipno nad Vltavou není však pouze střediskem pro letní rekreaci. Na vrcholu Kramolín nad obcí vzniklo významné středisko zimních sportů, kde jsou k dispozici nejen sjezdové tratě, ale i upravené běžecké stopy, rozsáhlý snowboard park, skirestaurant, největší dětské lyžařské hřiště v České republice, moderní půjčovna sportovních potřeb a široké spektrum dalších navazujících služeb, které z tohoto střediska činí vyhledávanou destinaci zejména pro rodiny s dětmi a rekreační lyžaře.

Mapa č. 4: Zásady územního rozvoje - Výkres ploch a koridorů nadmístního významu



V oblasti na mapě zobrazená jako SR 22 je podle zásad územního rozvoje plánované rozšíření stávajícího lyžařského areálu, kdy plocha byla již navržena ve schválené územně plánovací dokumentaci. Je zde uvažováno o doplnění dalších celosezónních sportovně rekreačních aktivit (sjezdové a běžecké lyžování včetně doprovodné infrastruktury, pěší turistika, cykloturistika, Naturpak), ve vazbě na lyžařský areál a obec Lipno nad Vltavou. Cílem tohoto záměru je prodloužit turistickou sezónu o zimní vrchol a zlepšit nabídku služeb v oblasti turistického a cestovního ruchu a tím také podpořit hospodářský pilíř udržitelného rozvoje. Dopravní dostupnost tohoto území bude zkvalitněna navrhovanou železniční tratí ŠED Lipno – Černá v Pošumaví (na mapě znázorněna fialovou tlustou čarou), která propojí ekologicky šetrnou formou dopravy území rekreační oblast Lipenska včetně 3 navrhovaných lyžařských areálů (Kramolín, Smrčina, Špičák) do jednoho uceleného celku.

#### 4.2.3.3.2 CENOVÁ MAPA KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ LIPNO NAD VLTAVOU

V této části diplomové práce bude vytvořena rámcová cenová mapa katastrálního území Lipno nad Vltavou. Vzhledem k omezenému množství dostupných dat jsou některé údaje v mapě vykalkulovány ve spolupráci s odborníky.

##### Textová část cenové mapy

Cenová mapa je zpracována nad mapou územního plánu obce Lipno nad Vltavou v měřítku 1:5 000 převzatém pro tyto účely od katastrálního úřadu města České Budějovice. Proces podrobnějšího členění obdobných skupin pozemků pokračoval využitím digitálního mapového podkladu zásad územního rozvoje. V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků vyjadřuje vyznačené číslo cenu v Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace, jakož i pozemky určené územním rozhodnutím nebo stavebním povolením ke stavbě veřejných komunikací a dopravních ploch nebo k tomuto účelu užívaných, se v této cenové mapě neoceňují.

Zdrojové údaje o sjednaných cenách pozemků byly získány prostřednictvím realitních makléřů, znalců a odhadců nemovitostí. Z dosavadních zjištění vyplývá, že trvá situace, kdy je trh s nemovitostmi v katastrálním území Lipno nad Vltavou stabilizovaný a je ovlivňován obdobnými faktory jako trh ve velkých turistických centrech celé republiky. Jde především o určení cen stavebních pozemků pro rekreaci. Větší rozdíl cen v závislosti na umístění je zřetelnější u pozemků rodinných, resp. venkovských domů než u domů bytových. Tato charakteristika přetrvává v Lipně nad Vltavou již po několik let. Uvedené zjištění se opírá o konkrétně analyzovaný vzorek prodejů. Ze šetření dále vyplývá, že se celkový rozvoj území na nových lokalitách i nadále vyvíjí pozvolně a pozemky se obchodují zejména v souvislosti s dostavbami stávajících objektů.

Realitní trh je možno analyzovat z několika úhlů pohledu; jedním z nich je struktura prodejů dle jejich četnosti. Statistika tohoto typu vykazuje dlouhodobě obdobné výsledky. Nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků zůstaly pozemky

určené pro rekreační výstavbu, následují pozemky určené pro výstavbu rodinných domků a zahrady. Tato struktura trhu s pozemky je v katastrálním území Lipno nad Vltavou již mnoho let stabilizovaná.

Dalším pohledem je struktura prodejů s ohledem na celkovou výměru. Tento parametr je patrný z analýzy prodaných pozemků ve sledovaném období a zároveň z analýzy územních rozhodnutí, která jsou mimo jiné součástí podkladových materiálů pro zpracování cenové mapy stavebních pozemků. Pozemkový trh je ovlivňován především rozvojem funkce rekreační. Funkce bydlení se drží na druhém místě. V rámci bydlení pak dominují pozemky určené územními rozhodnutími pro výstavbu rodinných domů, a to v intravilánu obce Lipno nad Vltavou.

Ze srovnání dále vyplývá celkem malé odlišení cen pozemků v blízkosti vodní nádrže bez ohledu na funkční využití jednotlivých staveb.

Poměrně standardní jsou ceny pozemků v obytných územích, kde jsou diferencovány podle druhu zástavby – rodinných domů a domů činžovních v případech, že pozemky prodává obec. Právě prodeje pozemků určených pro výstavbu obytných domů tvoří skupinu prodejů, jejichž ceny v souladu s celorepublikovým trendem rostou.

Obecně bylo rozborem opětovně potvrzeno, že shoda účelu užití území ovlivňuje i prodejní ceny jednotlivých pozemků, jež dosahují obdobných hodnot i v případě jejich rozdílného specifického využití. Dále bylo potvrzeno, že si pozemkový trh v katastrálním území Lipno nad Vltavou zachovává stabilní charakter, a to jak z hlediska počtu prodejů, tak i cenové úrovně. Za sledované období nebyly identifikovány významnější výkyvy, které by bylo žádoucí komentovat v souvislosti s cenovou mapou stavebních pozemků.

## Metodika

Cenová mapa věrohodným způsobem postihuje difference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků.

Počet obchodních transakcí s nemovitostmi, a tedy i s pozemky je v katastrálním území Lipno nad Vltavou trvale stabilizovaný a tomu odpovídá i rozsah zdrojových údajů pro tvorbu cenové mapy.

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků obsažené ve smlouvách.

Dále byl při zpracování cenové mapy proveden rozbor pozemků z hlediska jejich charakteristik a sjednaných cen. Ceny těchto pozemků jsou dále porovnávány s podobnými pozemky. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území města a stavební vybavenosti.

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny.

V mapě zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny pozemky veřejné správy, tzn. školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Vesměš jde o pozemky s omezenou obchodovatelností.

#### Charakteristiky porovnávaných pozemků

U pozemků, kde byla zjištěna sjednaná cena a které slouží pro porovnání s obdobnými v mapě oceňovanými pozemky, byly zjišťovány především následující parametry:

- srovnatelná obec
- cena pozemku a jeho velikost
- účel užití
- poloha
- stavební vybavenost
- dostupná infrastruktura
- omezující faktory (např. stavební uzávěra)
- pásmo ochrany
- nadměrná hlučnost
- nesoulad s územním plánem, tj. omezená využitelnost a komplikace při obchodovatelnosti.

Zvláštní důraz byl kladen na přesné vymezení pozemků, které se vyznačují shodným účelem užití.

Údaje o sjednaných cenách byly získány z realizovaných kupních smluv o prodeji pozemků, které jsem dostala k dispozici v realitních a dražebních kancelářích a od znalců a odhadců nemovitostí pro Jihočeský kraj.

## 4.3 ORLICKÁ PŘEHRADA

Přehrada Orlík je dalším ze stupňů Vltavské kaskády na území jižních, ale především středních Čech. Její hráz přehradila tok řeky Vltavy u Solenice v okrese Příbram. Převážná část přehradní nádrže se nachází na území jižních Čech. Své jméno dostala podle zámku, jenž kdysi čněl nad hlubokým údolím Vltavy a dnes se nachází jen pár metrů nad hladinou přehradního jezera.

Přehrada byla budována v letech 1954 - 1961. V první etapě výstavby bylo připraveno zázemí pro budoucí stavbaře. V další etapě byl vybudován žlab, do něhož byla po dobu stavby hráze převedena voda Vltavy. Ihned potom započaly práce na vlastním tělese hráze. U paty hráze byla na levém břehu postavena hydroelektrárna se čtyřmi Kaplanovými turbínami.

Na pravém boku hráze je ozubnicový výtah pro lodě, který nahrazuje plavební komory obvyklé na jiných přehradách. Jižně od hráze je na levém břehu přístav lodní dopravy po Orlické přehradní nádrži, která zajišťuje spojení hráze s Orlíkem nad Vltavou a s hradem Zvíkov.

Orlická přehrada je v řetězu vltavských přehrad článkem zadržujícím největší objem vody z českých nádrží. Její 450 m dlouhá hráz dosahuje v koruně výšky 91 m. Zadržuje jezero o ploše 2.732 ha, dlouhé na Vltavě 68 km, na Otavě 23 km a na Lužnici 7 km. Největší hloubka je 74 m. Jezero obsahuje 717 mil. metrů krychlových vody a je objemem zadržené vody největším v republice.

Po koruně hráze vede silnice spojující Milevsko s oblastí Příbramska. Nedaleko Milína se pak napojuje na významnou silnici spojující Prahu s Pískem a Strakonickem.

Vodu lemují často strmé skály, šíře přehrady na několika místech převyšuje 1 km, je však zvětšována četnými zátokami. Nad Zvíkovem již není jezero tak členité a má více charakter řeky.

Mapa č. 5: Poloha vodní nádrže Orlík a její okolí



#### 4.3.1 SWOT ANALÝZA STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Orlická přehrada leží na území Jihočeského i Středočeského kraje, ale protože její větší část se rozprostírá ve středních Čechách, je jimi také více ovlivňována. Z tohoto důvodu jsem vytvořila částečnou SWOT analýzu Středočeského kraje (co se týče cestovního ruchu), aby bylo možné srovnání a zjištění důsledků rozdílnosti cen pozemků této přehrady s přehradní nádrží Lipno.



#### 4.3.1.1 SILNÉ STRÁNKY

- výhodná geografická poloha v rámci České republiky i Evropy
- významný potenciál kraje pro rozvoj cestovního ruchu
- velký počet kulturních a přírodních atraktivit lokálního, národního, ale i mezinárodního významu
- existence chráněných území vhodných pro rozvoj environmentálně šetrných forem cestovního ruchu
- síť dobře značených tras pro pěší turistiku
- řada pravidelných turistických a kulturních akcí
- významný turistický potenciál industriálních a technických atraktivit
- existence mezinárodní cyklistické trasy
- dostatek vhodných oblastí a objektů druhého bydlení pro rozvoj venkovského cestovního ruchu
- významný potenciál vodních toků a ploch pro sportovní i rekreační využití (zejména Berounka, Labe, Sázava, Vltava, Slapy, Orlick)
- tradice vodáctví a trampingu

#### 4.3.1.2 SLABÉ STRÁNKY

- zanedbanost značné části nemovitého kulturního dědictví a nízká míra jeho návštěvnického zpřístupnění
- nedostatečně rozvinutá infrastruktura cestovního ruchu
- nedostačující nabídka a úroveň základních a doprovodných služeb cestovního ruchu v porovnání se standardy vyspělých zemí
- nízká úroveň využití potenciálu kraje pro sportovní aktivity a trávení tzv. aktivní dovolené
- nedostatečná skladba nabídky a kvality ubytovacích zařízení
- nedostatečná síť kvalitních a bezpečných cyklotras a cyklostezek včetně doplňkové infrastruktury (značení)
- nízká průměrná délka pobytu turistů (tuzemců i zahraničních) v kraji (10. – 12. místo mezi kraji)
- výrazná sezónnost cestovního ruchu v kraji (převaha letní sezóny)

- nedostatečná úroveň kvalitního marketingu cestovního ruchu v kraji
- nedostatek odborníků v oblasti řízení a rozvoje cestovního ruchu
- nedostatek nosných projektů vedoucích k tvorbě kvalitních a konkurenceschopných produktů cestovního ruchu
- neexistence standardizované klasifikace infocenter, ubytovacích a stravovacích zařízení
- nedostatečnost statistických informací ohledně odvětví cestovního ruchu
- nedostatečné zavádění moderních informačních technologií v cestovním ruchu (např. neexistence regionálního informačního, případně i monitorovacího systému, neprovázanost sítě informačních center)

(Zdroj: [www.kr-stredocesky.cz](http://www.kr-stredocesky.cz))

#### **4.4 POROVNÁNÍ CEN POZEMKŮ V OKOLÍ VODNÍCH NÁDRŽÍ ORLÍK A LIPNO**

Vzhledem k informacím uvedeným v předchozích kapitolách, které se zabývaly stupněm rozvoje cestovního ruchu v oblastech vodních nádrží Lipno a Orlík je předpokladem, že v okolí Orlické přehrady budou ceny pozemků nižší. Výchoziskem bylo zjištění, že se tato oblast potýká s nedostatečným využitím sportovního a rekreačního potenciálu území, chybí zde odpovídající infrastrukturní síť pro cykloturistiku a vodní turistiku. Především nedostatečná rozvinutost a úroveň infrastruktury a služeb cestovního ruchu představuje jeden z klíčových problémů rozvoje cestovního ruchu v rámci Středočeského kraje a tím působí na vývoj cen v oblasti. Z těchto důvodů je návštěvnost turistických center a tedy i okolí Orlické přehrady nižší, než je tomu u Lipenské přehrady.

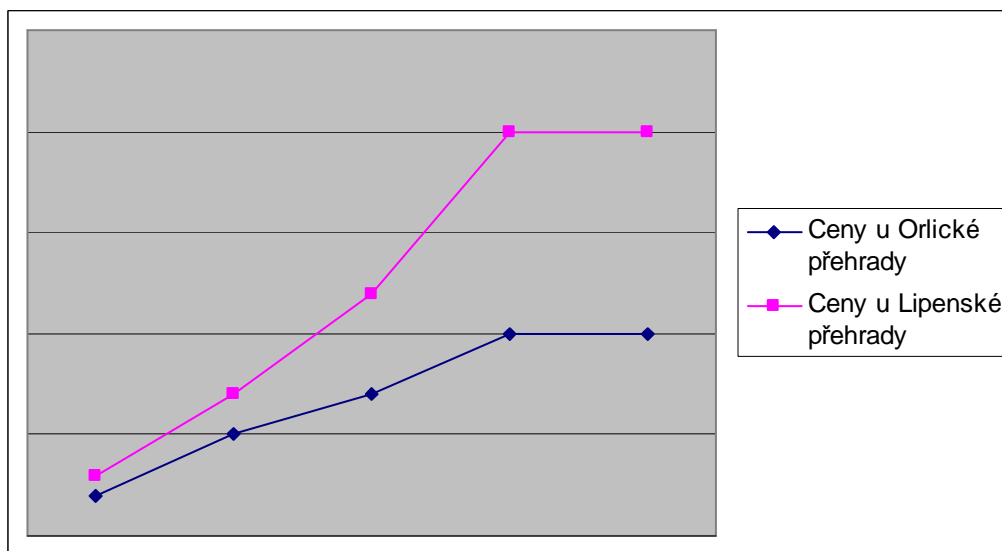
V oblasti vodní nádrže Orlík dochází k převodům nemovitého majetku jako celku. Jsou prodávány zejména rekreační chalupy a chaty včetně pozemků. Z těchto převodů nelze zobecnit, jaké jsou cenové relace při prodeji stavebních pozemků. Nejsou zde realizovány prodeje stavebních pozemků pro výstavbu rekreačních objektů, rodinných domů a bytových domů, ze kterých by bylo možné učinit nějaký závěr o cenových relacích. Proto bylo provedeno porovnání na teoretické úrovni, kdy

předpokládané ceny pozemků v blízkosti Orlické přehrady určit po spolupráci s odborníky v oblasti oceňování nemovitostí a jejich prodeje.

Porovnání cen stavebních pozemků v jakýchkoliv dvou oblastech je velmi komplikované. Vždy záleží na konkrétním pozemku, přístupnosti, rozvinutosti daného území a samozřejmě na množství zdrojových informací. Proto byly porovnány pouze průměrné ceny daných oblastí.

Pomineme-li extrémní ceny pozemků, kde se v podstatě vždy jedná jen o jeden konkrétní pozemek, který je pro někoho důležitý a druhá strana z této situace těží, pohybují se ceny pozemků v okolí vodní nádrže Lipno celkem běžně v průměru kolem 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>. Těto hodnoty dosahují stavební pozemky v okolí Orlické přehrady velmi zřídka, ne-li vůbec. Zde se průměrné ceny pozemků pohybují spíše kolem 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> a méně. Ceny pozemků v blízkosti Lipna ve většině případů několikanásobně převyšují ceny pozemků v blízkosti Orlické přehrady. Samozřejmě vlivem krize obchodu s pozemky a zároveň i jejich ceny v obou oblastech stagnují, ale i přesto je rozdíl značný.

Graf č. 5: Vývoj cen stavebních pozemků u vodních nádrží Lipno a Orlická



Zdroj: expertní rozhovory  
Zpracovala: Voříšková A., 2009

Toto srovnání samozřejmě platí pouze pro sledovanou oblast Lipenské přehrady. Když bychom chtěli hodnotit celou oblast Lipenska, průměrná cena stavebních pozemků by šla dolů, protože ceny na druhé straně přehrady jsou nižší. Je to jak z důvodu chráněné krajinné oblasti, tak především z důvodu špatné přístupnosti. Přes Lipno nevede most a lidé v této oblasti mají problémy s dojížděním.

## ZÁVĚR

V úvodu jsem jednoznačně stanovila cíle této diplomové práce a hypotézu. Konkrétně se jednalo o hlavní cíl analyzovat na základě ocenění přírodních zdrojů vztah hodnoty přírodního zdroje a hospodářského vývoje vybrané lokality jihočeského regionu. Dále se jednalo o cíle získání přehledu o způsobech oceňování přírodních zdrojů jak z hlediska oceňování netržních zdrojů, tak z hlediska oceňování jakéhokoliv nemovitého předmětu uspokojujícího lidskou potřebu, vytvoření cenové analýzy pozemků v oblasti lipenské přehrady a nastínění porovnání cen pozemků v okolí vodní nádrže Lipno a vodní nádrže Orlick.

Hodnota přírodního zdroje se dá vyjádřit různými způsoby. Například z toho, jak si ho cení lidé, kteří tento zdroj využívají k rekreaci. Já jsem ale vzhledem k tématu diplomové práce zvolila určení hodnoty přes ceny pozemků. Pokud je přírodní zdroj hodnotný, odrazí se to i v ochotě lidí zaplatit za možnost žít nebo fungovat v jeho blízkosti. To je zřejmé i u vodní nádrže Lipno, kde ceny pozemků několikrát převyšují ceny pozemků v jiných turistických centrech v blízkosti vodních nádrží. I zde se však najdou ještě oblasti, které nejsou zcela rozvinuté a nabízejí možnosti využití. Kraj však musí také myslet na zachování přírody, kvůli které lidé na Lipno také jezdí.

K naplnění cíle vytvoření cenové analýzy pozemků v oblasti lipenské přehrady jsem využila historického vývoje cen v této oblasti a také vytvoření rámcové cenové mapy katastrálního území Lipno nad Vltavou. Tím jsem získala přehled o cenách turisticky rozvinuté části vodní nádrže Lipno.

Přesto, že je Orlická přehrada také významným turistickým centrem, trpí množstvím nedostatků v obslužnosti co se týče cestovního ruchu, jakými jsou například nedostatečná infrastruktura, nerozvinutá síť pro cykloturistiku a vodní turistiku a celkově nevyužitý potenciál místa pro cestovní ruch. To se projevuje také na cenách pozemků v okolí této vodní nádrže. Zatímco v okolí lipenské nádrže šplhají ceny pozemků do několika tisíc, v okolí orlické přehrady, přestože mají obě velmi podobné využití, ceny sotva dosáhnou 1.000,- Kč.

Vzhledem k výše uvedeným zjištěním a příkladům je zřejmé, že vodní nádrž Lipno přináší Jihočeskému kraji nejen příjmy z cestovního ruchu, ale má také pohyblivou hodnotu s rostoucím trendem. Přestože má Lipno již mnoho let stejný potenciál využití, rekreační funkce v poslední době způsobila, že lidé si Lipenska cení

čím dál víc. Tento trend se odráží v rostoucích cenách parcel v blízkosti přehrady, což ukazuje jejich ochotu zaplatit čím dál víc za hodnotný rekreační zdroj.

Předložená diplomová práce řeší velice zajímavý vztah hodnoty přírodního zdroje a jeho vlivu na rozvoj regionu prostřednictvím cestovního ruchu. Pro případné zájemce se nabízí možnost pokračovat ve studiu této problematiky a navázat na výsledky této práce a například rozšířit ji o výstupy týkající se druhé strany lipenské přehrady, která už je ovlivněna i chráněnou krajinnou oblastí Šumava.

Výsledky této diplomové práce budou poskytnuty panu Michalu Krnáčovi (regionálnímu manažerovi společnosti Eurolink International s.r.o.), panu Ing. Vladimírovi Miklíkovi (jednateli společnosti Fin-Real, finance a reality s.r.o.) jako pomocné a přehledné materiály pro jejich práci v oblasti.

## SUMMARY

The topic of this thesis is the value of a selected natural resource and its influence on the region's development. This thesis has been divided in two parts. The first part is theoretical and it defines natural resources and their evaluation. The theoretical part is concluded by information about regional politics and development. The practical part of this thesis consists of two areas. In the first one, I characterize South Bohemian region as well as Lipno reservoir. In the second one, I deal with the land prices in Lipno area and compare them to the land prices in the area around Orlik reservoir. The amount of the prices indicates differences in holiday resort values of these reservoirs and their contribution to the region's development.

The main goal of this work is to analyze, on the basis of natural resources' evaluation, the relationship between the natural resource value and economic development of the selected area of the South Bohemian region. Another significant goal is an elaboration of a survey of methods used in natural resources' evaluation, from the perspective of nonmarketable resources' evaluation as well as evaluation of any immovable object that satisfies people's needs. An important aim of the practical part of this thesis is a land price analysis of Lipno reservoir area. The last goal I have proposed to me is to compare the land prices around Lipno reservoir to those of Orlik reservoir.

The value of an natural resource can be expressed in different ways, for example, in how much people, who use that holiday resort, esteem it. Considering the topic of my thesis, I have chosen an evaluation according to land prices. If a natural resource is valuable, then its value will be reflected in people's willingness to pay for the possibility of living in its nearness. This is also obvious with Lipno reservoir, as the land prices there are much higher than the land prices in any other holiday resort situated near a water reservoir. Nevertheless, even here we can still find places, that have not been fully developed yet and which offer possibilities of exploitation.

Considering the above-mentioned findings and examples, it is obvious that Lipno water reservoir not only provides the South Bohemian region with incomes from tourisms but it also has a movable value of an ascending tendency. Despite its invaried long-time exploitation potential, its holiday resort function has caused recently, that Lipno area is being valued more and more. This tendency is reflected in the increasing prices of building estates near the reservoir, which indicates people's willingness to pay more and more for a valuable holiday resource.

## KLÍČOVÁ SLOVA

Přírodní zdroj

Přehradní nádrž

Jihočeský kraj

Cestovní ruch

Stavební pozemek

## KEYWORDS

Natural resource

Dam reservoir

South bohemia region

Travel movement

Building ground



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

1. BALÁK, Rudolf. Nové zdroje energie. 2. vyd. Praha : SNTL - Nakladatelství technické literatury, 1989. 205 s.
2. BRAUN KOHLOVÁ, M., MELICHAR, J.: Hodnota lidského zdraví a schopnost dotazovaných vidět život a zdraví v peněžních termínech. In: Kabele, J., Potůček, M. Prazová, I., Veselý, A., Rozvoj české společnosti v Evropské unii - 1. díl Sociologie, Prognostika a správa. Praha, 2004. 246 – 256 s.
3. Cenové mapy [online]. Dostupné z WWW: <[www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz)>
4. Cestovní ruch [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.czech.cz/cz/ekonomika-podnikani-veda/vseobecne-informace/hospodarstvi-rust-a-potencial/sluzby/cestovni-ruch?i=1>>
5. CIHELKOVÁ, Eva. Světová ekonomika: regiony a integrace. 1.vyd. Praha: Grada, 2002. 244 s. ISBN 80-247-0193-6.
6. CUDLÍNOVÁ, Eva. Ekologická ekonomie a životní prostředí. 1. vyd. České Budějovice: JČU v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, 2006. 81 s. ISBN 80-7040-862-6.
7. DAVID, Petr, SOUKUP, Vladimír. Průvodce po Čechách Moravě Slezsku : Šumava - Lipno. 1. vyd. Praha : S&D, 2000. 104 s. ISBN 80-86050-52-1.
8. DVOŘÁK, Antonín, NOUZA, Richard. Ekonomika přírodních zdrojů a surovinová politika. 1. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze : Oeconomica, 2002. 166 s. ISBN 80-245-0407-3.
9. Encyklopedie Wikipedia [online]. Dostupné z WWW: <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlavn%C3%AD\\_strana](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlavn%C3%AD_strana)>
10. Encyklopedie Navajo [online]. Dostupné z WWW: <<http://prirodni-zdroj.navajo.cz/>>
11. Jižní Čechy [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.jiznicechy.org/cz>>
12. KHOLOVÁ, Helena. Poslední přírodní ráje Čech, Moravy a Slovenska . 1. vyd. Zlín : Tigris, 2003. 300 s. ISBN 80-86062-18-2.
13. MEZŘICKÝ, Václav. Environmentální politika a udržitelný rozvoj. 1. vyd. Praha: Portál, 2005. 207 s. ISBN 80-7367-003-8.
14. MOLDAN, Bedřich. K udržitelnému rozvoji České republiky : vytváření podmínek : Zdroje a prostředí. Bedřich Moldan, Tomáš Hák, Hana Kolářová. 1.

- vyd. Praha : Univerzita Karlova v Praze. Centrum pro otázky životního prostředí, 2002. 357 s. ISBN 80-238-8378-1.
15. PLECHÁČ, Václav. Voda problém současnosti a budoucnosti. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1989. 327 s.
  16. Poznej a proved' pokus: Energie přírody. Jiří Martínek. 1. vyd. Havlíčkův Brod : Fragment, 1998. 96 s. ISBN 80-7200-174-4.
  17. Program rozvoje územního obvodu Jihočeského kraje [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.rera.cz/index.php?documentID=60>>
  18. SEJÁK , Josef. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. 1. vyd. Havlíčkův Brod : Grada Publishing, 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.
  19. SEJÁK, Josef. Syntéza ekonomik přírodních zdrojů a životního prostředí : ekonomické hodnocení životního prostředí. 1. vyd. Ústí nad Labem : Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 2001. 117 s. ISBN 80-7044-343-6.
  20. SVATOŠOVÁ, Libuše, BOHÁČKOVÁ, Ivana, HRABÁNKOVÁ, Magdalena. Regionální rozvoj z pozice strukturální politiky. 1. vyd. České Budějovice : Jihočeská univerzita, zemědělská fakulta, 2005. 156 s. ISBN 80-7040-749-2.
  21. ŠTEFAN, Rudolf. Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, institut oceňování majetku, 2003. 194 s. ISBN 80-245-0547-9
  22. vodní nádrž Lipno [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.lipno.sumavanet.cz/lipno>>
  23. zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku

## SEZNAM TABULEK

- Tab. č. 1 Přehled metod oceňování přírodních statků  
Tab. č. 2 Ceny stavebních parcel v roce 2008

## SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1 Vliv času na počáteční hodnotu 1000 Kč při diskontní míře 10%  
Graf č. 2 Skladba návštěvníků Jihočeského kraje v roce 2007  
Graf č. 3 Délka pobytu českých a zahraničních návštěvníků v regionu v roce 2007  
Graf č. 4 turistických regionů České republiky pro rok 2007  
Graf č. 5 Vývoj cen pozemků v obci Slupečná  
Graf č. 6 Vývoj cen stavebních pozemků u vodních nádrží Lipno a Orlík

## SEZNAM MAP

- Mapa č. 1 Poloha Jihočeského kraje v rámci krajské soustavy ČR  
Mapa č. 2 Poloha Lipenského jezera v rámci Jihočeského kraje  
Mapa č. 3 Poloha obce Slupečná (Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov)  
Mapa č. 4 Zásady územního rozvoje - Výkres ploch a koridorů nadmístního významu  
Mapa č. 5 Poloha vodní nádrže Orlík a její okolí

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A Expertní rozhovory – přehled oslovených osob  
Příloha B Územní plán katastrálního území Lipno nad Vltavou  
Příloha C Cenová mapa katastrálního území Lipno nad Vltavou

# **PŘÍLOHY**

Příloha A: Expertní rozhovory – přehled oslovených osob

	Tomáš Chrámecký	Oddělení informačních služeb Český statistický úřad
Ing.	Silvie Šťovíčková	Přehled realit
	Štěpánka Augustinová	Dražební spol. Augustinová & Partner
	Martin Holenda	STAVINVEST Reality s.r.o.
Ing.	René Mráček	Reality RENOM
	David Cepák	Realitní kancelář UNI
	Josef Kloboučník	EUROlink International, s.r.o.
	Michal Krnáč	EUROlink International, s.r.o.
	Václav Drha	Reality Drha
Ing.	Vladimír Miklík	Fin-Real finance a reality s.r.o.
	Josef Jirsa	Soudní znalec pro odhady nemovitostí
Ing.	Martina Baštová	Realitní kancelář Horník
Ing.	František Uma	Finanční úřad v Českých Budějovicích
Ing.	Alena Turková	Finanční úřad v Blatné
Ing.	Roman Šimek	Finanční úřad v Písku
Ing.	Zdeněk Zídek	Starosta obce Lipno nad Vltavou
Ing.	Jiří Vondráček	JV Projekt s. r. o.
	Marie Kašparová	Krajský úřad v Českých Budějovicích
Ing.	Radek Boček	Krajský úřad v Českých Budějovicích

Zdroj: vlastní šetření



PR3  
US

US

PR3

U rodu (ni)

Za Kobylnici



