JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Rozptyl cenové nabídky stavebních pozemků na předměstích Českých Budějovic

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor: Pavlína Franclová

České Budějovice, duben 2015

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: **2012/2013**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Pavlína FRANCLOVÁ**
Osobní číslo:	**Z11012**
Studijní program:	**B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor:	**Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu:	**Rozptyl cenové nabídky stavebních pozemků na předměstích Českých Budějovic**
Zadávající katedra:	**Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem bakalářské práce je zhodnotit rozptyl cenové nabídky stavebních pozemků, přičemž by měly být vyhodnoceny faktory, které se na tvorbě ceny podílí. V rámci přípravy je třeba zaměřit se na analýzu trhu v daném segmentu a zhodnocení dílčích území. Předpokládá se práce s územně plánovacími podklady a znalost místních poměrů. Výsledky je vhodné prezentovat v tabulkových a mapových výstupech.

Rozsah grafických prací:	**dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy:	**30-35 stran textu**
Forma zpracování bakalářské práce:	**tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

1. Bradáč, A., a kol. (2008): Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno,
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
3. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) v platném znění
4. Hálek, V. Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
5. Zazvonil, Z. Oceňování na tržních principech, CEDUK, 2006

Vedoucí bakalářské práce:	**Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.** Katedra krajinného managementu
Datum zadání bakalářské práce:	**4. března 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce:	**15. dubna 2014**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice

prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.
děkan

doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

Prohlášení autora BP

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s §47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 20. dubna 2015

Pavlína Franclová

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky při zpracování práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině, která mě podporovala nejen při psaní bakalářské práce, ale celou dobu studia.

Abstrakt

Tématem mé bakalářské práce je Rozptyl cenové nabídky stavebních pozemků na předměstích Českých Budějovic. Cílem je analýza cen stavebních pozemků v obcích v blízkosti Českých Budějovic v závislosti na dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti v obci.

Bakalářská práce má dvě části. V první, teoretické, jsou vysvětleny pojmy související s oceňováním stavebních pozemků. Druhá, praktická část, se zabývá analýzou cen pozemků, dopravní dostupností a občanskou vybaveností obcí.

V závěru práce je zhodnocena souvislost těchto vlivů s cenou pozemků.

Klíčová slova: stavební pozemek, nabídkové ceny, oceňování, cenové mapy, analýza trhu

Abstract

The topic of my thesis is the variance of the price offer of building land in suburbs of České Budějovice. The aim is the analysis of the building plots prices in municipalities in the České Budějovice surrounding area depending on their availability of transport and civic amenities.

This bachelor thesis consists of two parts. In the first, theoretical part are explained the concepts related to the valuation of the building lands. The second, practical part deals with the analysis of land prices, availability of transport and civic amenities of the selected municipalities.

In the final part of the work is evaluated link between these effects and the price of land.

Key words: building plot, offer price, valuation of land, price maps, analysis of the market

Obsah

1. ÚVOD 10

2. VYMEZENÍ POJMŮ 11

2.1 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) 11

2.2 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) 11

2.3 Součást a příslušenství věci 12

3. ČLENĚNÍ POZEMKŮ 13

4. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ 14

4.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) 14

4.2 Předpis č. 199/2014 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) 14

5. CENA A HODNOTA 15

5.1 Cena 15

5.1.1 Cena obvyklá 15

5.1.2 Cena zjištěná 15

5.1.3 Reprodukční cena 15

5.1.4 Pořizovací cena 15

5.1.5 Výchozí cena 15

5.2 Hodnota 16

5.2.1 Věcná hodnota 16

5.2.2 Výnosová hodnota 16

5.2.3 Porovnávací hodnota 16

6. METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ 17

6.1 Cenové mapy 17

6.2 Podle cenových předpisů 17

6.3 Porovnávací metoda 17
6.4 Indexová porovnávací metoda 17
6.5 Metoda třídy polohy 17
6.5.1 Původní Naegeliho metoda třídy polohy 17
6.5.2 Modifikovaná Naegeliho metoda polohových tříd 18
7. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ 19
8. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 20
9. METODIKA A CÍLE 21
9.1 Hlavní cíl 21
9.2 Metodika 21
10. ČESKÉ BUDĚJOVICE 22
10.1 Adamov 24
10.2 Hlincová Hora 26
10.3 Homole 28
10.4 Hůry 30
10.5 Jivno 31
10.6 Litvínovice 33
10.7 Srubec 35
10.8 Staré Hodějovice 37
10.9 Včelná 39
10.10 Vidov 40
10.12 Shrnutí 42
11. DISKUZE A ZÁVĚR 44
12. SEZNAM LITERATURY 46
12.1 Odborná literatura 46
12.2 Právní předpisy 46
12.3 Elektronické zdroje 46

Seznam obrázků 49

Seznam grafů..... 49

Seznam tabulek 49

Seznam příloh..... 51

1. ÚVOD

Téma mé bakalářské práce jsem si vybrala, protože trh s nemovitostmi je zajímavá oblast a chtěla jsem se o ní dozvědět více informací. Vzhledem k tomu, že celý život bydlím v rodinném domě, při volbě odvětví trhu nemovitostí jsem se zaměřila spíše na stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů.

Cílem mé bakalářské práce je zhodnocení rozptylu cenové nabídky stavebních pozemků na předměstích Českých Budějovic a návaznost výše ceny na dopravní dostupnost a občanskou vybavenost obce. Dále pak porovnat výše cen nabídkových s výší ceny zjištěné pro danou obec.

Úvodní teoretická část je zaměřena na vysvětlení pojmů souvisejících s oceňováním pozemků. Přibližuje pojem pozemek, jejich členění podle zákona, objasňuje postup a metody oceňování, vysvětluje rozdíly mezi cenou a hodnotou a definuje faktory mající vliv na cenu pozemku.

Praktická část je věnována analýze trhu stavebních pozemků v okolí Českých Budějovic. V okruhu do 10 km vyberu zájmová území, pro která nasbírám data týkající se cen stavebních pozemků. Tyto informace vyhodnotím a zjistím průměrné ceny za 1 m^2. Takto vyhodnocená data zpracuji do přehledných grafů a cenových map.

V závěru práce zjistím poměr mezi cenami nabídkovými a cenou zjištěnou pro danou lokalitu.

2. VYMEZENÍ POJMŮ

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry (Hütter, 2010).

2.1 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

§2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,
g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
h) katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

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

§2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí
   a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn,
   b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
   c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla

pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),
e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
   1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání
   2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to
   1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
   2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovou;
   3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
   4. veřejné prostranství,

   zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

n) územně plánovací dokumentací
   1. zásady územního rozvoje;
   2. územní plán;
   3. regulační plán.

2.3 Součást a příslušenství věci

Předpis č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v paragrafech 506-512 uvádí, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a rostlinstvo. Naopak inženýrské sítě součástí pozemku nejsou. Příslušenstvím věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní určená k trvalému užívání společně s věcí hlavní. Pokud je stavba součástí pozemku, vedlejší věci u stavby jsou příslušenstvím pozemku.

3. ČLENĚNÍ POZEMKŮ

Základní rozdělení pozemků je podle účelu používání a podle zastavěnosti. Podle účelu se rozeznávají zemědělské a nezemědělské pozemky. Zemědělské pozemky tvoří 54% celkové výměry České Republiky. Do této kategorie patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny. Mezi nezemědělské pozemky patří lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Podle zastavěnosti se pozemky člení na zastavěné a nezastavěné (Heřman, 2005).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku dělí v paragrafu 9 pro účely oceňování pozemky na stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy a jiné pozemky. Stavební pozemky jsou dále děleny na nezastavěné a zastavěné. Pozemek zastavěný stavbami bez základů či podzemním a nadzemním vedením není pro účely oceňování stavebním pozemkem. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Pokud skutečný stav neodpovídá stavu v katastru nemovitostí, vychází se při oceňování ze skutečného stavu.

Z hlediska stavu staveb na pozemku se rozlišují pozemky zastavěné a nádvoří, pozemky s rozestavěnými objekty a pozemky určené pro výstavbu. Druhy pozemků se uvádějí v souladu s katastrem nemovitostí. Pokud se skutečnost liší od zápisu v katastru nemovitostí, musí se tento fakt uvést v popisu pozemků (Seják, 1999).

4. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát) odlišuje pozemky oproti převážné většině jiných věcí. Nelze je libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává jakousi formou monopolu, ze kterého se odvíjí pozemková renta. Absolutní pozemkovou rentu mají v daném regionu z titulu svého pozemkového vlastnictví všichni vlastníci pozemků daného druhu (zemědělských, lesních, stavebních …). Její výše je dána rentou u nejméně výhodných pozemků. Relativní pozemkovou rentou pak je nadvýšení, které mají nad absolutní rentu vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších (Bradáč, 2004).

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují (Bradáč, 2009).

Oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Obecně je postup ocenění zcela svobodný až na omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR (Seják, 1999).

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

V paragrafu 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je uvedeno, že stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za 1 m^2 uvedené v cenové mapě. Pokud pozemek není oceněn cenovou mapou, výměra se násobí základní cenou upravenou o vliv polohy a další vlivy. V cenové mapě se pozemky oceňují skutečně sjednanými cenami z kupních smluv. Nejsou-li tyto ceny k dispozici, určí se ceny porovnáním obdobných pozemků. K ceně se přičítá hodnota staveb a trvalých porostů.

4.2 Předpis č. 199/2014 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Předpis č. 199/2014 Sb., v §2 uvádí, že do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Při zahrnutí ostatních pozemků se tato skutečnost musí uvést v textové části. §3 říká, že stavební pozemek neoceněný cenovou mapou se oceňuje základní cenou. Příloha č. 1 tohoto předpisu uvádí základní cenu pro vybrané obce, u ostatních obcí se základní cena vypočítá podle uvedeného vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$.

5. CENA A HODNOTA

Hodnota je obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený či realizovaný fakt, případně cena administrativně nařízená či regulovaná. Cena je spíše orientovaná k produkci či vlastnímu prodeji, ne k vyjednávání o směně. Hodnota se může, ale taky nemusí rovnat ceně, o hodnotě mohou být různé představy třeba z pohledu potenciálního poptávajícího a prodávajícího a až v procesu dalšího vyjednávání a okamžiku realizace tato představa vyústí do konkrétní ceny (Zazvonil, 1996).

5.1 Cena

Lze říci, že cena je peněžním vyjádřením hodnoty. Jejím konkrétním vyjádřením je částka, která je požadována prodávajícím nebo nabízena kupujícím (Heřman, 2005). Cena je skutečně zaplacená částka za majetek nebo službu a nemusí být vždy veřejně známá (Hálek, 2009). Ať už částka je nebo není zveřejněna, zůstává historickým faktem. Rozlišujeme různé druhy cen (Hütter, 2010).

5.1.1 Cena obvyklá

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit (Bradáč, 2004).

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku §2 se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného zboží či služby. Do ceny se nepromítají mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího ani vliv zvláštní obliby.

5.1.2 Cena zjištěná

Cena stanovená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 199/2014 Sb. Ministerstva financí ČR.

5.1.3 Reprodukční cena

Je dle §25 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví cenou, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Používá se u bezúplatného nabytí nemovitosti (Heřman, 2005).

5.1.4 Pořizovací cena

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1992 Sb. je definována v §25 odst. 4 písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“) (Bradáč, 2004).

5.1.5 Výchozí cena

Je reprodukční cena, kterou je nutno vynaložit na pořízení stejného (srovnatelného) majetku v okamžiku oceňování (Heřman, 2005).

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení (Bradáč, 2004).

5.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Bradáč, 2004).

5.2.1 Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč, 2009).

Tento termín již úzce souvisí s konkrétní metodikou. Jde o hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Získá se jako reprodukční hodnota korigovaná o opotřebení (Heřman, 2005).

5.2.2 Výnosová hodnota

Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Obecně i při nestálé výši příjmů se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu (Bradáč, 2004).

5.2.3 Porovnávací hodnota

Jako výsledek porovnávacích metod reflektuje ceny obdobných nemovitostí realizovaných na trhu v nedávné době, při zohlednění jejich případných odlišností a faktoru času (Heřman, 2005).

6. METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

6.1 Cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami (Hálek, 2009). Obvykle se cenové mapy vytvářejí získáním souhrnu údajů o převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracováním a vynesením do mapy (Bradáč, 2009). Problémem při vytváření cenové mapy je získání dostatečného počtu věrohodných údajů o skutečných cenách při realizovaných prodejích (Bradáč, 2004).

6.2 Podle cenových předpisů

V současné době se pro oceňování stavebních pozemků upřednostňuje cenová mapa. Není-li cenová mapa k dispozici, oceňuje se pomocí jednotkové ceny za $1m^2$ vynásobenou výměrou pozemku. Vypočítaná cena se upraví podle polohy a vybavení pozemku (Bradáč, 2004).

6.3 Porovnávací metoda

Základem je porovnání oceňované nemovitosti se srovnatelnými nemovitostmi prodávaných za podobných podmínek. Pro tuto metodu je nutná existence databáze porovnatelných nemovitostí, proto ji nelze použít na nově vzniklých trzích (Ort, 2013).

Porovnání lze rozdělit na přímé a nepřímé. U přímého porovnání se oceňovaná nemovitost porovnává s každou z vybraných nemovitostí jednotlivě a přímo. Při nepřímém porovnání se oceňovaná nemovitost porovnává pouze se zástupným vzorkem, který obsahuje zprůměrované a kumulované typické vlastnosti všech vzorků (Schneiderová, 2008).

6.4 Indexová porovnávací metoda

Metoda německého původu, v minulosti modifikována pro potřeby ocenění pozemků na území bývalé NDR. Tato modifikace byla použita jako základ metodiky pro určení informativní ceny stavebního pozemku na území České Republiky (Seják, 1999).

Základem indexových metod je odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku zohledněním odlišných vlastností pomocí indexů. Metoda se používá při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku odhadovaného (Hütter, 2010).

6.5 Metoda třídy polohy

6.5.1 Původní Naegeliho metoda třídy polohy

Principem metody je poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Metoda se může použít i tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou.

Procentuální podíl ceny pozemku určují kritéria jako dopravní vztahy, způsob zastavění, obytné budovy a další. Třída polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Např. objekty u zastávek MHD by měly být o třídu výše než objekty v bočních ulicích (Bradáč, 2009).

6.5.2 Modifikovaná Naegeliho metoda polohových tříd

Klíč pro polohové třídy byl adaptován na podmínky České Republiky. Stupnice procentuálního podílu polohové třídy na hodnotě pozemku byla převzata z německých zdrojů (Seják, 1999). Ze studií vychází, že metoda je v českých poměrech použitelná v původních hodnotách za použití českých reprodukčních cen ve velkých městech (Bradáč, 2009).

7. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Cena pozemku se mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku (u nás v současné době nejvýše za cca 13,50 Kč/m^2) určeného pro výstavbu bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby.

Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejich vybudování je značně nákladné (Bradáč, 2004).

Jednotlivé nemovitosti jsou většinou jedinečné, neopakovatelné a liší se v mnoha ohledech. Výsledná hodnota je u většiny postupů ovlivněna jednotlivými charakteristikami konkrétní nemovitosti. Hovoříme o tzv. hodnototvorných faktorech neboli o faktorech ovlivňujících hodnotu majetku. V případě nemovitostí jsou jimi zejména:

- Velikost města
- Poloha nemovitosti v obci vzhledem k centru či periferii
- Převládající zástavba v okolí nemovitosti
- Inženýrské sítě
- Dopravní dostupnost
- Obchod a služby v okolí nemovitosti
- Zdravotní středisko a lékárna v okolí nemovitosti
- Možnosti kulturního a sportovního vyžití v okolí nebo části obce,
- Školství v části obce
- Dostupnost soustavy úřadů
- Nabídka pracovních příležitostí v obci,
- Životní prostředí v okolí nemovitosti
- Složení obyvatelstva (konfliktní skupiny) a hustota zalidnění v okolí nemovitostí
- Přírodní lokalita v okolí, pěkný výhled
- Možnosti parkování v okolí nemovitosti
- Orientace nemovitosti ke světovým stranám (Heřman, 2005).

8. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro ocenění nemovitého majetku je nezbytné mít k dispozici základní soubor podkladů a nezbytných vstupních informací. Se zadavatelem posudku je pak individuálně řešen rozšířený soubor podkladů potřebných dle charakteristiky oceňované nemovitosti (Hálek, 2009).

Podkladem k ocenění nemovitostí jsou zejména:

- výpis z katastru nemovitostí; neměl by být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis. V případě, že je použit výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální; znalec si v takovémto případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz – katastr nemovitostí, nahlížení do katastru, informace z KN, informace o parcele nebo informace o budově;
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z KN) v případě že je použita kopie katastrální mapy starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitá kopie je stále aktuální;
- cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná
- stavebně právní dokumentace (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací),
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- výsledky místního šetření (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene),
- v některých případech, zejména v soudních sporech, i další obsah spisu, například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu,
- databáze informací, například o dosahovaných cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostor určitého typu v požadovaném místě a čase apod. (Bradáč, 2009).

9. METODIKA A CÍLE

9.1 Hlavní cíl

Hlavním cílem praktické části mé bakalářské práce je analýza nabídkových cen stavebních pozemků v okolí Českých Budějovic a následná tvorba cenové mapy pro zájmová území. Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat mi sloužila inzerce realitních kanceláří, nikoliv kupní smlouvy s reálnými kupními cenami, bude mnou vytvořená cenová mapa spíše informativní, neboť nesplňuje zákonné podmínky.

9.2 Metodika

Trh nemovitostí nabízí různé stavební pozemky. Ve své práci jsem se zaměřila na pozemky určené pro výstavbu rodinných domů s napojením na inženýrské sítě. Vybrala jsem 10 samostatných obcí v těsné blízkosti Českých Budějovic. Každou obec jsem zanalyzovala. Zaměřila jsem se zejména na občanskou vybavenost obce a na to, zda do obce zajíždí MHD, případně jiná hromadná doprava.

Po analýze obcí jsem vyhledávala v inzercích realitních kanceláří stavební pozemky v zájmových oblastech. Nabídky jsem zaznamenávala v programu Excel, kde jsem vytvořila tabulky znázorňující rozlohu pozemku, celkovou cenu pozemku a cenu za 1 m^2. Ceny jsem následně zprůměrovala pro jednotlivé obce.

Dalším krokem bylo zpracování dat v počítačovém programu GIS. Katastrálním územím zájmových obcí byla přiřazena hodnota průměrných nabídkových cen. Na základě těchto informací byla vytvořena cenová mapa.

Poslední krok spočíval ve stanovení ceny zjištěné. Do programu Delta-NEM jsem vložila potřebné informace o katastrálních územích zájmových oblastí. Program poté dopočítal cenu zjištěnou tak, že výchozí cenu násobil koeficienty $O_1 – O_6$. Jednotlivé koeficienty vyjadřují význam obce z hlediska počtu obyvatel, hospodářsko-správního významu obce, polohy, technické infrastruktury, dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti obce. Takto zjištěné ceny však nejsou konečnou částkou, jde pouze o základní cenu zjištěnou. Cena zjištěná pro každý pozemek se získá úpravou základní ceny indexy trhu a polohy. Index trhu hodnotí situaci na trhu v dané lokalitě, zohledňuje, zda převažuje nabídka či poptávka, změny v okolí, povodňové riziko či vlastnické vztahy. Index polohy hodnotí polohu pozemku v obci, okolní zástavbu, možnost napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost pozemku, obyvatelstvo či občanskou vybavenost v sousedství. Pro ceny zjištěné byla také vytvořena cenová mapa v programu GIS.

10. ČESKÉ BUDĚJOVICE

České Budějovice jsou statutárním městem, správní a kulturní metropolí Jihočeského kraje. Leží v Českobudějovické pánvi, na soutoku řek Vltavy a Malše.

České Budějovice založil roku 1265 král Přemysl Otakar II. jako základnu královské moci v jižních Čechách. Během husitských válek město upadalo, ale v 16. století zažilo značný rozkvět zejména díky pivovarům, těžbě stříbra, obchodu se solí, suknem a rybníkářství. Kvůli bojům ve středních a severních Čechách v průběhu 30. let se město dočasně stalo hlavním městem. V červenci roku 1641 zasáhl město silný požár, při kterém byly zničeny 2/3 města. Od roku 1785 je město sídlem biskupa diecéze českobudějovické. Na počátku 19. století se do Českých Budějovic přesunula správa kraje z Písku a Tábora. V březnu roku 1945 se město stalo dvojnásobným cílem náletů amerického letectva. Od roku 1949 je město správním centrem nově zřízeného Českobudějovického kraje, v roce 1960 se pak stalo centrem Jihočeského kraje. V roce 2000 bylo stanoveno hlavním městem nového Budějovického kraje, ze kterého se při reformě roku 2001 stal kraj Jihočeský. V srpnu 2002 zasáhly město silné povodně. Zaplavena byla velká část města včetně historického centra. Povodně způsobily značné škody.

Podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 mělo v tomto roce město 93 883 obyvatel. Za poslední desetiletí se toto číslo však snížilo o 3,5%. Snížení je projev suburbanizace, protože v okolních obcích se počet obyvatel značně zvýšil. Největší počet obyvatel město zaznamenalo v roce 1995, kdy jich mělo 99 872. Podle sčítání lidu v roce 2001 jsou České Budějovice 9. nejlidnatějším městem v České republice. Většina obyvatelstva města jsou Češi, významnou etnickou menšinou jsou Romové, kteří se však většinou hlásí k české národnosti. V minulosti měli významný podíl Němci, v 16. století získali dokonce převahu nad Čechy. V 19. století ale počet Němců poklesl a díky větší porodnosti Čechů a jejich stěhování z venkova do města jejich podíl klesl na 14%.

V současné době je město rozděleno na 11 katastrálních území, na nichž leží 7 místních částí:

- České Budějovice 1 – vnitřní město – městská památková rezervace, Sokolský ostrov
- České Budějovice 2 – Stromovka, Čtyři Dvory, sídliště Máj, Šumava a Vltava
- České Budějovice 3 – Pražské předměstí, Kněžské Dvory, Nemanice
- České Budějovice 4 – Husova kolonie, Nové Vráto
- České Budějovice 5 – Pětidomí, Suché Vrbné, Nové Hlinsko, Pohůrka
- České Budějovice 6 – Lannova třída, Nádraží, Vídeňské předměstí, Havlíčkova kolonie, Mladé, Nové Hodějovice

- České Budějovice 7 – Střelecký ostrov, Linecké předměstí, Rožnov, Nové Roudné

Ve městě má sídlo Krajský soud v Českých Budějovicích a Okresní soud v Českých Budějovicích. Je zde i Vazební věznice České Budějovice.

Doprava v Českých Budějovicích je na poměrně vysoké úrovni. Roku 1827 se staly výchozím bodem koněspřežné dráhy do Lince, o 50 let později byla dráha přebudována na standardní železniční trať. Nyní jsou Budějovice napojeny na několik mezinárodních železničních tras. Městem prochází množství mezinárodních silnic, v současné době probíhá výstavba dálnice D3, která by měla propojit Prahu, České Budějovice, Velešín a Linec. Dopravu v rámci města zajišťuje městská hromadná doprava, která je v provozu od roku 1909. V roce 2014 zajišťovaly dopravu trolejbusy na 6 denních a 2 nočních linkách a autobusy na 14 linkách. MHD zajíždí i do vzdálenějších obcí.

Ve městě sídlí známé podniky, jako například Budějovický Budvar, Budějovický měšťanský pivovar, Koh-i-noor Hardtmuth, Madeta, Robert Bosch nebo Motor Jikov. Je zde i řada lokálních médií, z rozhlasových stanic například Český rozhlas České Budějovice, Hitrádio Faktor nebo Kiss Jižní Čechy, nejvýznamnějšími novinami je Českobudějovický deník a území je pokryto vysíláním Jihočeské televize.

Město je zřizovatelem 23 mateřských škol, dále je zde 14 základních škol, více než 20 středních škol a 3 vysoké školy. Zdravotní péči zajišťuje zejména Nemocnice České Budějovice a. s., dále pak Polikliniky Sever, Jih, Vltava, U Tří lvů a Pražská. Sídlo zde má Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje nebo Krajská hygienická stanice.

České Budějovice jsou častým cílem turistů nejen z Německa a Rakouska, ale například i Asie a dalších států. Mezi nejnavštěvovanější památky patří Náměstí Přemysla Otakara II. s barokní Samsonovou kašnou a radnicí, Gotická katedrála svatého Mikuláše, Černá věž, Piaristické náměstí, přilehlý dominikánský klášter s kostelem Obětování Panny Marie a pozdně renesanční Solnice. V rámci kultury je možné navštívit Jihočeské divadlo, Jihočeské muzeum nebo například Muzeum koněspřežky. Mezi přírodní zajímavosti v okolí patří Přírodní rezervace Vrbenské rybníky, Stromovka, Památné stromy nebo park Na Sadech. Pro veřejnost je přístupný fotbalový stadion Střelecký ostrov, Budvar aréna a Plavecký stadion. Město je reprezentováno řadou sportovních týmů, nejznámější jsou SK Dynamo České Budějovice, ČEZ Motor České Budějovice či VK Jihostroj České Budějovice.[1]

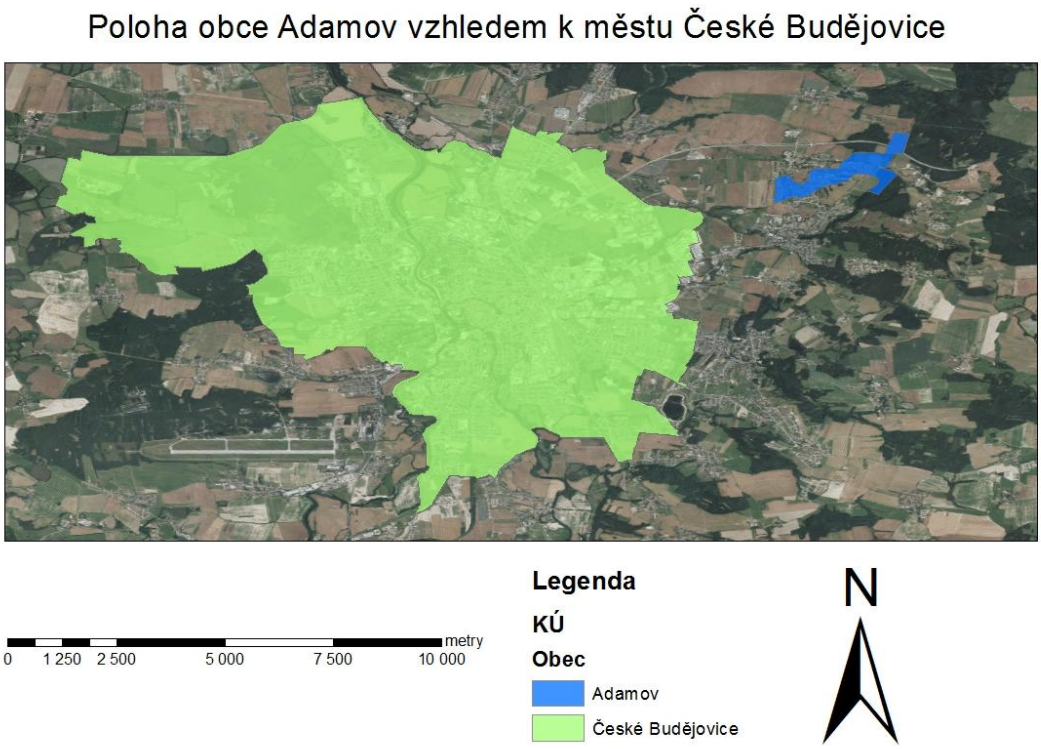
10.1 Adamov

Obec Adamov leží asi 6 km severovýchodně od Českých Budějovic na Lišovském prahu (Obrázek č. 1). Je urbanisticky srostlá s obcí Hůry a téměř srostlá s městem Rudolfovem. Adamov vznikl jako hornické město v polovině 16. století při dolech na stříbro a olovnatou rudu jako součást panství Hluboká nad Vltavou. Osada byla původně hornicko-řemeslnická, zemědělství se obyvatelé nevěnovali. V minulosti Adamov býval součástí obce Hůry nebo města Rudolfov. Momentálně je samostatný již od roku 1990. Sevřenost obce a hustota zástavby naznačují charakter a účel původního sídliště. Těsně sousedí s Českými Budějovicemi, ale je mimo smogovou zónu českobudějovické kotliny. Proto je území vhodné pro zástavbu rodinnými domy. Obytná funkce je zde zcela dominantní pro rozvoj obce. Vzhledem k tomu jsou v posledních letech budovány prvky rozhodující infrastruktury, jako například inženýrských sítí. Přímo do obce nezajíždí žádná linka hromadné dopravy, je však možné dojít na MHD do blízkého Rudolfova. V obci je prodejna Jednoty a nově zrekonstruovaná mateřská škola.[2]

Počet obyvatel se od roku 2001 pohyboval zhruba mezi 500 a 550. V roce 2010 počet překročil hranici 600 a od té doby strmě stoupá. K 1. 1. 2014 dosahoval počtu 748 obyvatel. Katastrální území zabírá plochu 103 ha. 69% této plochy je zemědělská půda, zastavěné plochy mají 18%, lesy 12% a na vodní plochy připadá zbývající 1%.[3]

Jak je patrné z tabulky č. 1, rozptyl nabídkových cen v obci Adamov je značný. 1 m^2 zde stojí od přibližně 1 000 Kč až po více než dvojnásobek. Přitom vzhledem k absenci zastávek jakéhokoliv typu hromadné dopravy i občanské vybavenosti a nízkému počtu obyvatel se cena zjištěná pohybuje jen lehce nad 500 Kč (Obrázek č. 2).

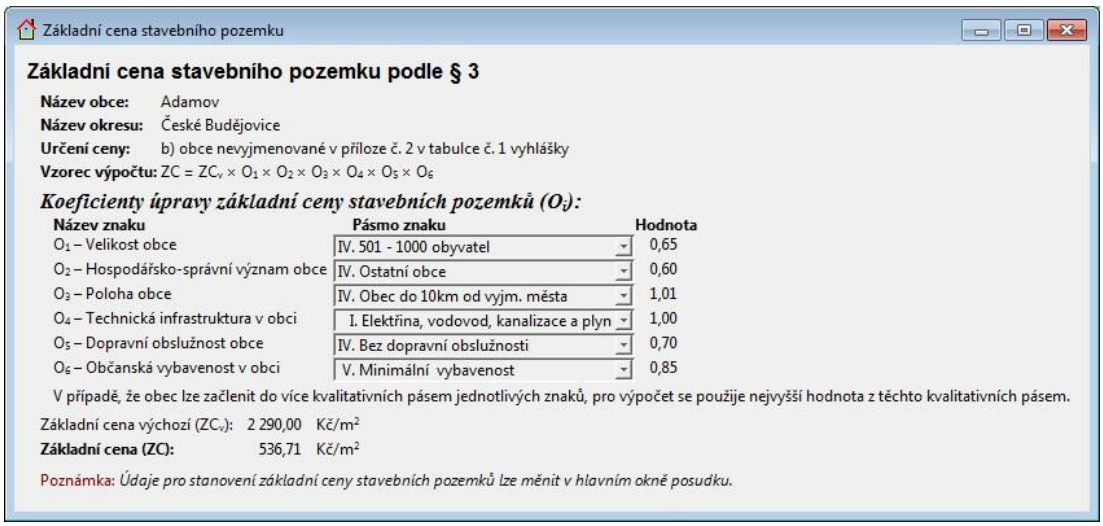
Obrázek č. 1 Poloha obce Adamov



Tabulka č. 1 Nabídkové ceny Adamov

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 406	1 561 300	1 110
2)	1 131	1 187 550	1 050
3)	1 087	1 576 150	1 450
4)	517	1 132 230	2 190
5)	667	1 250 000	1 874
		Průměr	1 535

Obrázek č. 2 Cena zjištěná Adamov



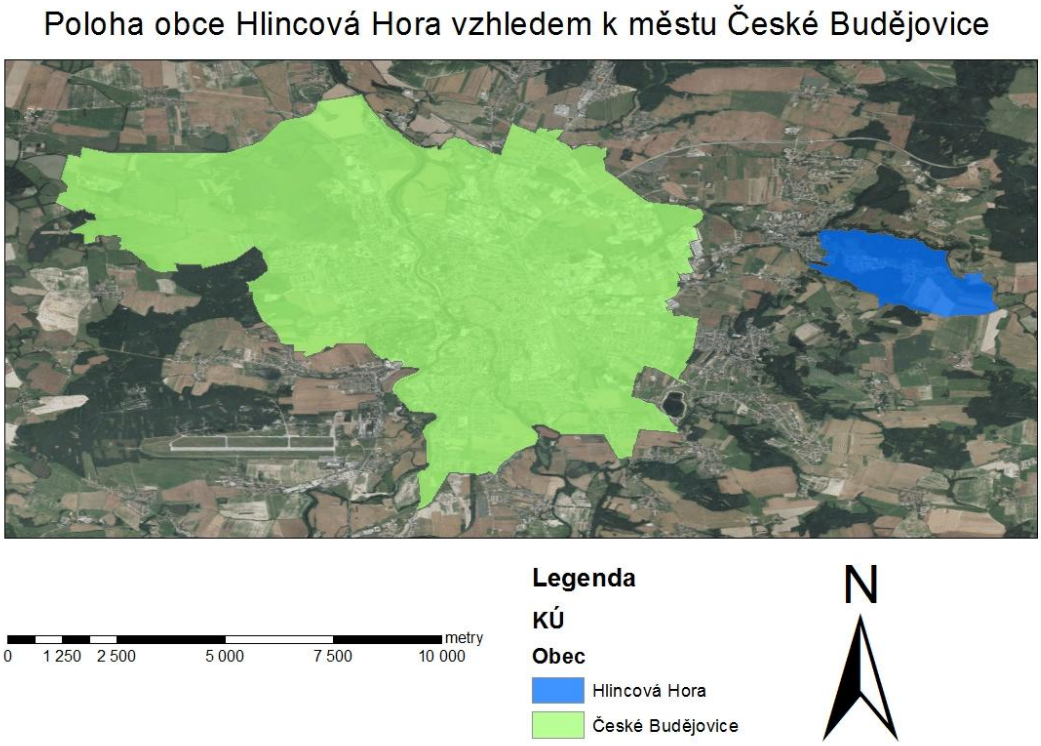
10.2 Hlincová Hora

Necelých 6 km východně od centra Českých Budějovic leží na Lišovském prahu obec Hlincová Hora (Obrázek č. 3). 600 m západně od jejího středu se zvedá kopec Na novinách. Nedaleko jeho vrcholu stojí vysílač. Ve vrcholové části kopce se nachází lokalita Kodetka. Vesnice byla založena na přelomu 13. a 14. století. V 16. století zde probíhala těžba. Kvůli pohonu důlních zařízení byl v té době založen rybník Mrhal. V dřívějších dobách obec spadala pod Dubičné či Rudolfov, samostatná je od roku 1990. Do obce zajíždí linka MHD, zastávku zde má i linkový autobus na trase České Budějovice – Třeboň. Občanskou vybavenost zde zastupuje pouze mateřská škola. [4]

Katastrální území obce zahrnuje dvě sídelní jednotky – Hlincová Hora a Kodetka. Rozkládá se na ploše 3,36 ha mezi potokem Čertík a Vráteckým potokem. 45% plochy náleží zemědělské půdě, zastavěné plochy zabírají 11%, celých 7% mají vodní plochy s množstvím rybníků využitelných například pro rekreaci a 37% tvoří lesy. Značný nárůst obyvatel nastal po vybudování Kodetky. Od roku 2001, kdy měla obec 237 obyvatel, stoupá počet přibližně rovnoměrně. K 1. 1. 2014 zde žilo 414 obyvatel. [3]

V tabulce č. 2 je vidět, že rozptyl nabídkových cen v obci Hlincová Hora není až tak výrazný, jako tomu bylo u Adamova. Ceny jsou poměrně vyrovnané, rozdíl mezi nejdražším a nejlevnějším pozemkem činí přibližně 500 Kč/m^2. Přesto je průměr nabídkových cen oproti ceně zjištěné 555 Kč (Obrázek č. 4) téměř trojnásobný.

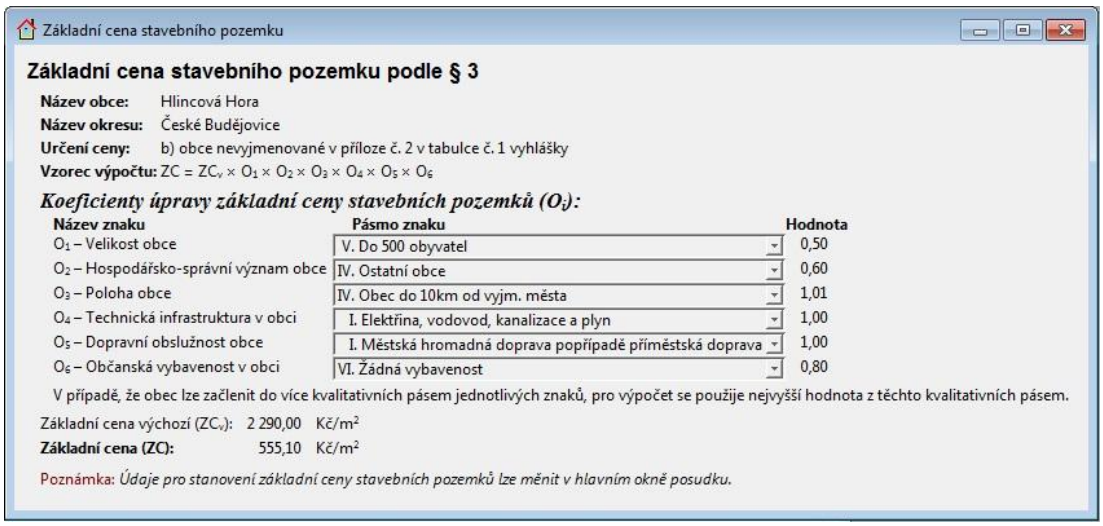
Obrázek č. 3 Poloha obce Hlincová Hora



Tabulka č.2 Nabídkové ceny Hlincová Hora

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 237	1 750 000	1 415
2)	1 150	1 375 000	1 196
3)	1 145	1 900 000	1 659
4)	1 051	1 723 640	1 640
5)	913	1 249 000	1 415
		Průměr	1 465

Obrázek č. 4 Cena zjištěná Hlincová Hora



10.3 Homole

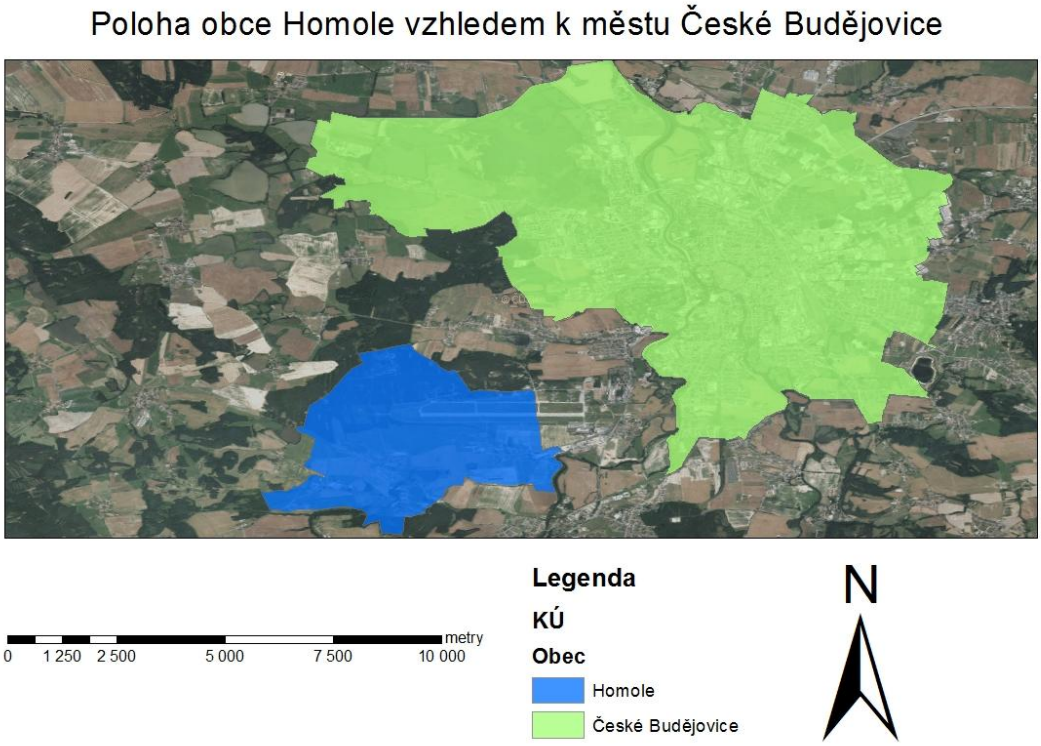
5 km jihozápadním směrem od Českých Budějovic nalezneme obec Homole (Obrázek č. 5). Je složena ze 3 částí – Homole, Černý Dub a Nové Homole. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1362. V 17. století se Homole a Černý Dub staly součástí města České Budějovice, aby se v polovině 19. století opět osamostatnily. Modernizace obce přináší nové zájemce o bydlení. Do obce je možno dostat se linkou MHD č. 19. Občanskou vybavenost zastupuje mateřská škola a obchod v Nových Homolích. [5]

Obdélníková náves s rybníčky obklopená charakteristickými průčelími statků řadí obec mezi sídla památkového zájmu. Soubor kulturních památek rozšiřuje kaple Nejsvětějšího srdce Páně či sýpka na návsi. Územní plán počítá s rozšiřováním zastavěné plochy, trvá však na zachování celistvosti sídelního útvaru. Mimo obytnou zástavbu jsou navrženy i plochy pro výrobu a skladování. [6]

Katastrální území má rozlohu 1 095 ha. 53% této plochy zabírá zemědělská půda, zastavěná plocha je na 22%, lesům náleží 24% a vodním plochám 1%. Od roku 2001 se počet obyvatel zvyšuje přibližně stejným tempem z 832 na počet 1 429 k 1. 1. 2014. [3]

Rozptyl nabídkových cen v obci Homole opět není nijak výrazný, ceny se pohybují od 1 000 Kč po přibližně 1 600 Kč (Tabulka č. 3). Lepší dopravní dostupnost, obchod v obci a větší počet obyvatel způsobují, že zjištěná cena činí necelých 900 Kč/m^2 (Obrázek č. 6), takže rozdíl mezi touto cenou a průměrem nabídek není tak propastný jako u předešlých obcí.

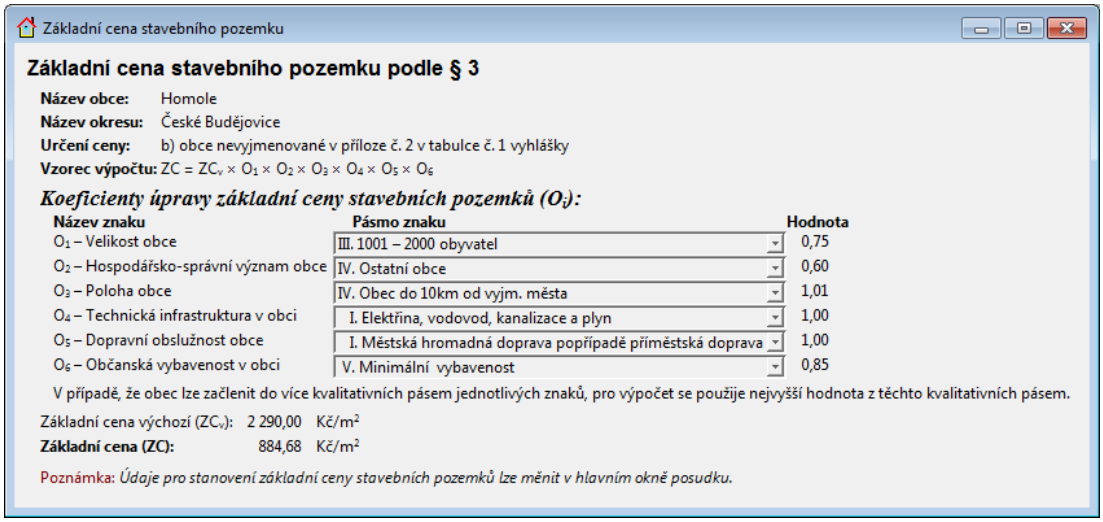
Obrázek č. 5 Poloha obce Homole



Tabulka č. 3 Nabídkové ceny Homole

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	952	1 575 000	1 654
2)	810	1 190 000	1 469
3)	2 150	2 230 000	1 037
4)	1 315	1 499 000	1 140
		Průměr	1 325

Obrázek č. 6 Cena zjištěná Homole



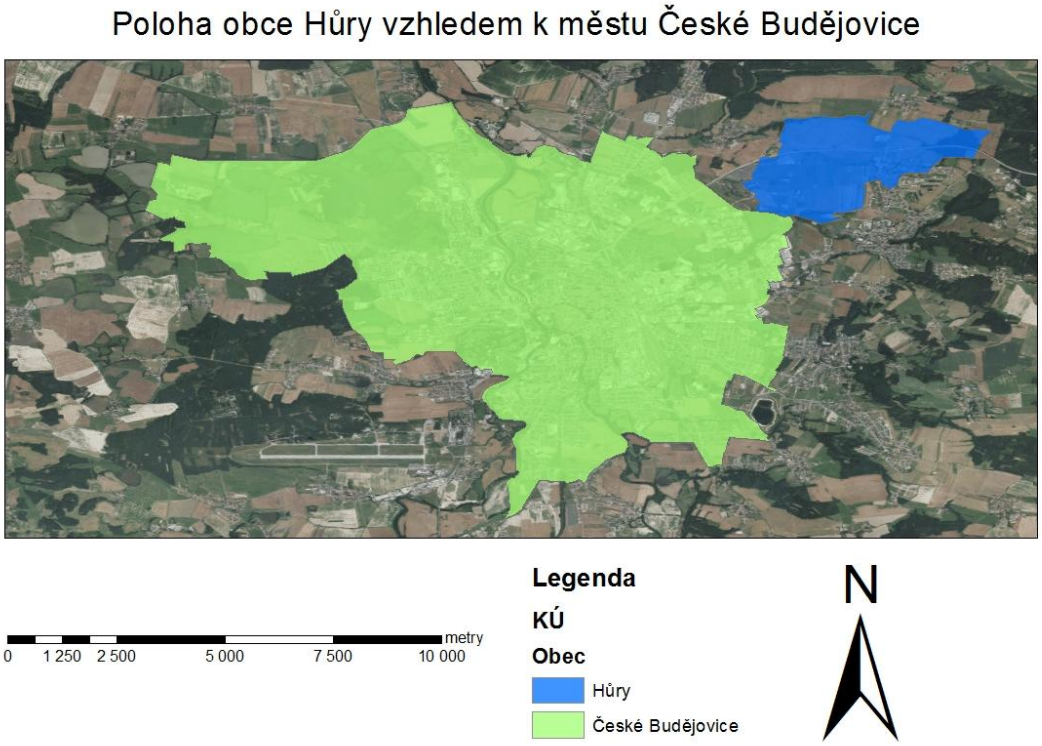
10.4 Hůry

8 km východně od centra Českých Budějovic leží na úbočí Lišovského prahu obec Hůry (Obrázek č. 7). Stavebně je srostlá se sousedním Adamovem. Díky výškovému rozdílu 100-150 m nad českobudějovickou kotlinou jsou eliminovány nepříjemné vlivy inverzí. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1385 v souvislosti s těžbou stříbra. Území obce Hůry je území s archeologickými nálezy. Navrhované plochy pro obytnou funkci, občanskou vybavenost, rekreaci a jiné vedou k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot. Vývoj obce zásadním způsobem ovlivní navrhovaný koridor dálnice D3 na západním okraji území. Do obce je možné dostat se autobusem linkové dopravy ČSAD. [7]

Katastrální území se rozkládá na ploše 534 ha. 75% náleží zemědělské půdě, zastavěné plochy jsou na 20%, lesy mají 4% a vodní plochy pouhé 1%. Počet obyvatel od roku 2001 narostl zhruba o 100 lidí, k 1. 1. 2014 zde žilo 530 obyvatel.[3]

V obci Hůry je opět patrný značný rozdíl mezi nabídkovými cenami jednotlivých stavebních pozemků (Tabulka č. 4), kdy cena nejdražšího je trojnásobkem ceny nejlevnějšího. Průměr nabídkových cen se však od ceny zjištěné (Obrázek č. 8) neliší příliš výrazně.

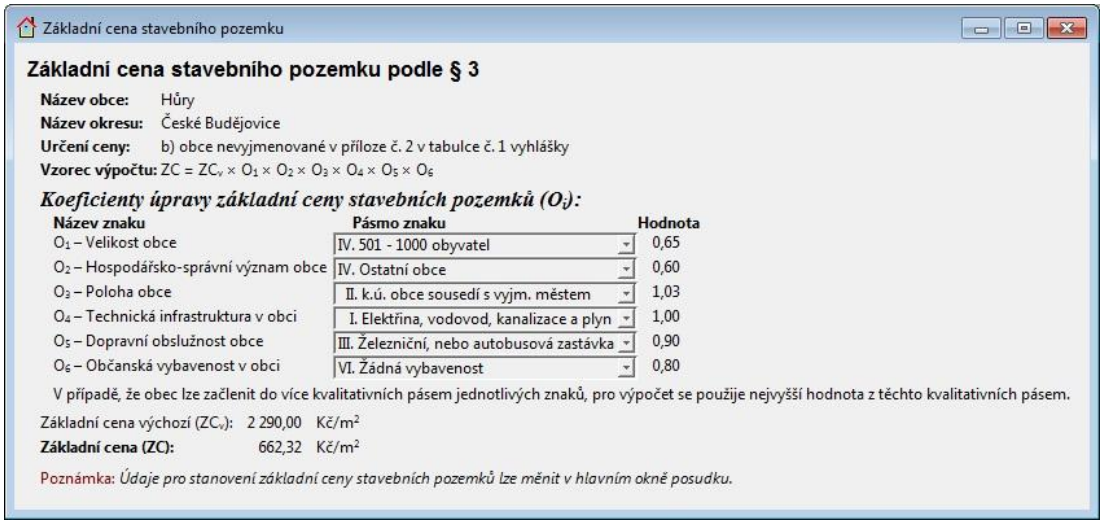
Obrázek č. 7 Poloha obce Hůry



Tabulka č. 4 Nabídkové ceny Hůry

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 992	1 380 000	693
2)	1 817	969 000	533
3)	1 667	1 490 000	894
4)	1 050	1 250 000	1 190
5)	786	1 179 000	1 500
		Průměr	962

Obrázek č. 8 Cena zjištěná Hůry



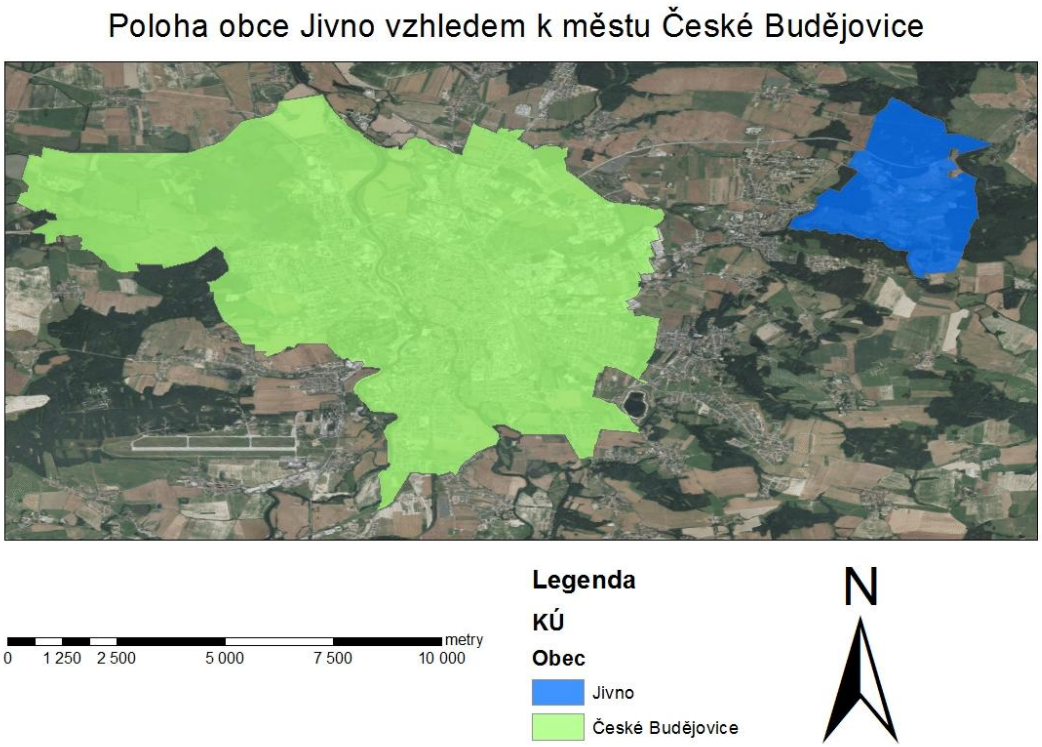
10.5 Jivno

Jivno leží 7 km od Českých Budějovic (Obrázek č. 9). Součástí obce je část Vyhlídky a místní části Samoty a Na Klaudě. První písemná zmínka pochází z roku 1378. Ve třicetileté válce byla obec, stejně jako všechny okolní vesnice, spálena. V 19. století se v Jivně pálily cihly a tašky. Obec je samostatná od roku 1990. Katastrem prochází značená turistická stezka. V letním období nabízí lokalita rekreaci u rybníka Mrhal, v zimním období jsou zde vzhledem k nadmořské výšce podmínky pro zimní sporty. Nyní v obci probíhá výstavba rodinných domů, což napomáhá zvyšování počtu obyvatel. Do obce zajíždí linka autobusu ČSAD, občanská vybavenost však není žádná. [8]

Rozloha katastrálního území činí 629 ha. 41% této plochy tvoří zemědělská půda, zastavěná plocha je na 12%, vodní plochy zabírají 2%. Celých 45% z celkové plochy katastrálního území tvoří lesy. Počet obyvatel v posledních 15 letech neustále stoupá mírným tempem. V roce 2001 zde žilo 178 obyvatel, k 1. 1. 2014 již zde bylo přihlášeno 284 lidí. [3]

V obci Jivno se mi podařilo najít pouze 4 stavební pozemky na prodej. Jejich ceny jsou velice vyrovnané (Tabulka č. 5), všechny se pohybují okolo 1 000 Kč/m^2. Oproti ceně zjištěné (Obrázek č. 10) je však tato cena téměř dvojnásobná.

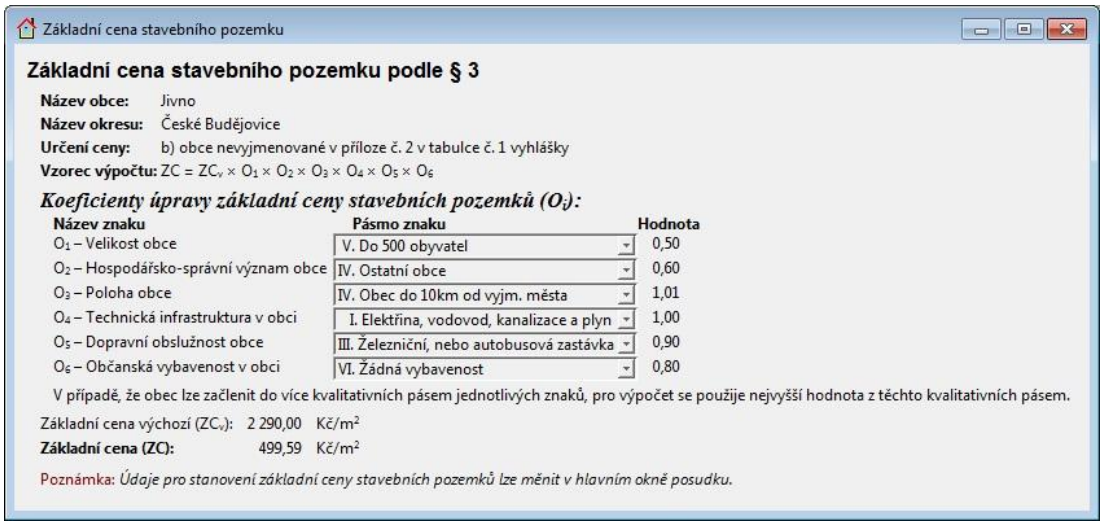
Obrázek č. 9 Poloha obce Jivno



Tabulka č. 5 Nabídkové ceny Jivno

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 196	1 170 000	978
2)	1 154	1 104 870	957
3)	991	1 050 000	1 060
4)	983	1 081 300	1 100
		Průměr	1024

Obrázek č. 10 Cena zjištěná Jivno



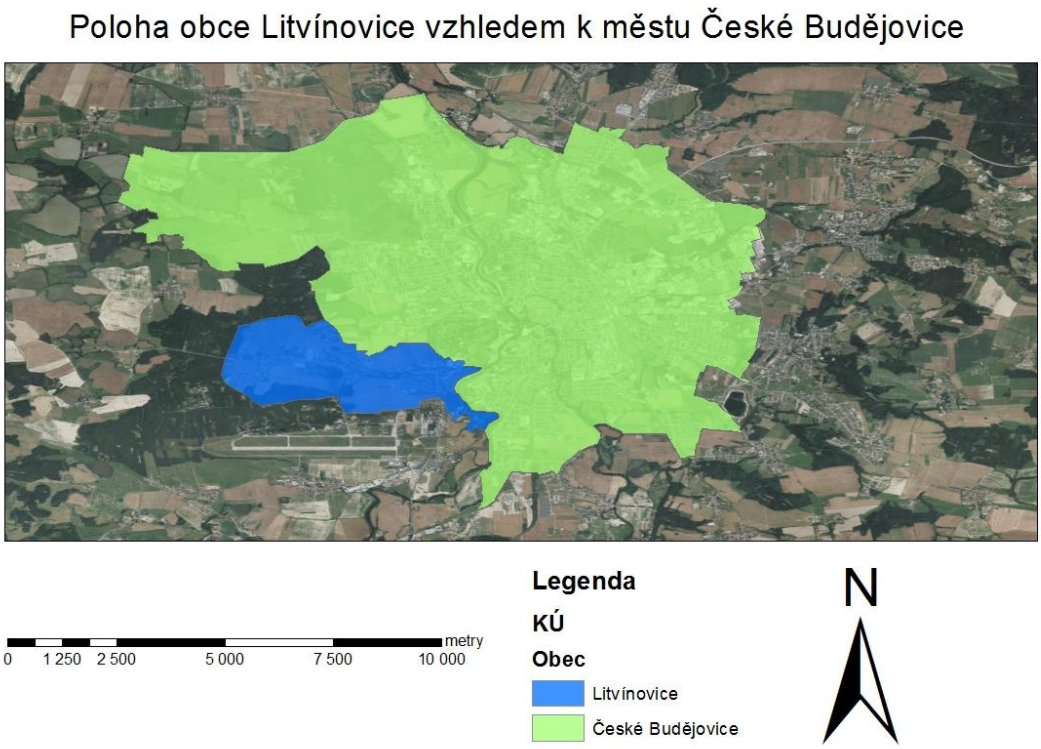
10.6 Litvínovice

Litvínovice se nachází asi 5 km jihozápadně od Českých Budějovic (Obrázek č. 11). Obec má 3 části – Litvínovice, Šindlovy Dvory a Mokré. První písemná zmínka pochází z roku 1259. V polovině 19. století tvořila obec součást obce Rožnov, zhruba o sto let později Litvínovice spadaly pod město České Budějovice. Od roku 1954 se obec opět osamostatnila a v roce 1960 byly připojeny části Mokré a Šindlovy Dvory. V roce 1929 zde byla naměřena nejnižší teplota v České republice -42,2°C. Do obce zajíždí linka MHD i ČSAD. Služby obyvatelům poskytuje základní a mateřská škola, obchod a zubní lékař. [9]

Katastrální území přímo sousedí s katastrálním územím města České Budějovice a rozkládá se na ploše 582 ha. 74% této plochy zabírá zemědělská půda, 14% tvoří zastavěná plocha, 4% náleží vodním plochám a na zbývajících 8% jsou lesy. V posledních 15 letech došlo k rapidnímu nárůstu počtu obyvatel. V roce 2001 žilo v Litvínovicích 1 191 lidí, k 1. 1. 2014 již bylo přihlášeno 2 391 obyvatel. [3]

Litvínovice se vyznačují velmi dobrou dopravní dostupností i občanskou vybaveností, proto se nabídkové ceny pohybují okolo 2 000 Kč/m^2 (Tabulka č. 6). Mnohem vyšší než u výše uvedených oblastí je i cena zjištěná – přibližně 1 100 Kč/m^2. Rozdíl těchto dvou částek je tedy opět téměř dvojnásobný.

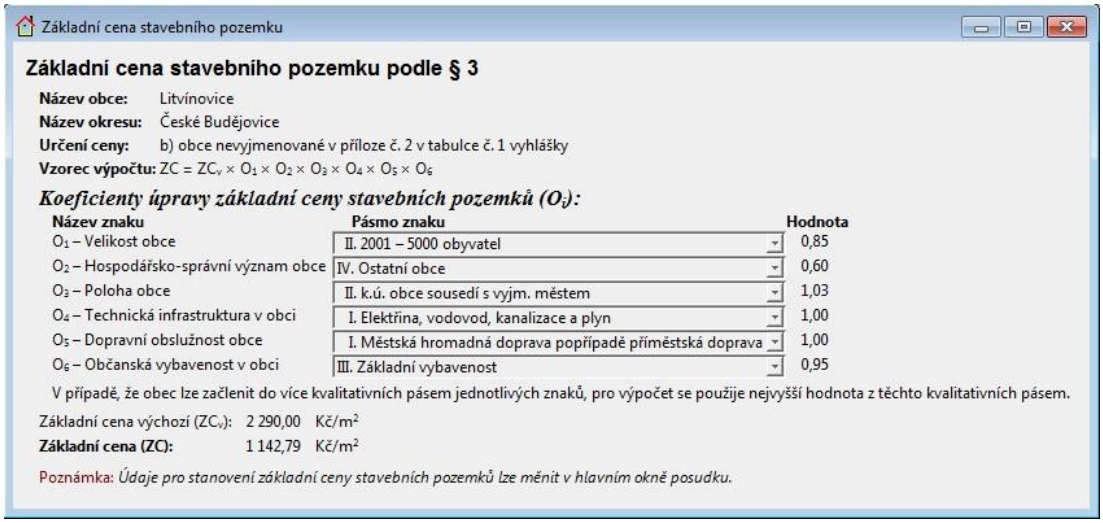
Obrázek č. 11 Poloha obce Litvínovice



Tabulka č. 6 Nabídkové ceny Litvínovice

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 990	4 458 000	2 240
2)	1 200	2 720 000	2 267
3)	1 300	2 665 000	2 050
4)	1 485	2 673 000	1 800
5)	1 301	2 730 799	2 099
		Průměr	2 091

Obrázek č. 12 Cena zjištěná Litvínovice



10.7 Srubec

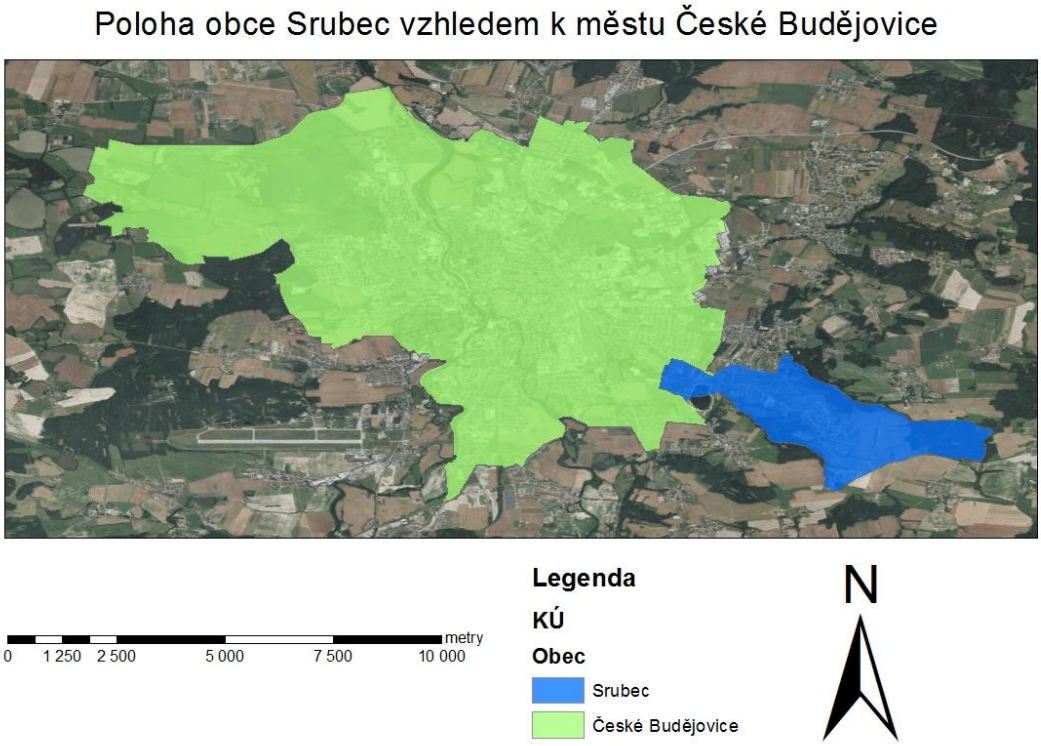
Obec se nachází přibližně 8 km jihovýchodně od Českých Budějovic (Obrázek č. 13). Obec leží v turisticky přitažlivém přírodním prostředí. V letních měsících je krajina vhodná k pěší turistice či cykloturistice, v zimním období je zde možná turistika na lyžích. Vznik vesnice je datován přibližně na přelom 14. a 15. století. Ve 40. letech 16. století zde začala těžba stříbra. V 19. století byl Srubec vesnicí téměř výhradně zemědělskou. Do obce zajíždí linka MHD a obyvatelům je k dispozici mateřská škola. [10]

Geografická poloha, přírodní a krajinný potenciál napomáhají rozvoji obce zejména v bydlení. Obec je tvořena částmi Srubec a Stará Pohůrka. Části byly původně stavebně odloučeny, dnes jsou prakticky srostlé. Územím prochází plánovaný koridor D3. [11]

Rozloha katastrálního území je 600 ha. Na 59% je zemědělská půda, 13% zabírá zastavěná plocha, vodní plochy jsou na 2% a celých 26% tvoří lesy. Počet obyvatel v posledních letech neustále stoupá. V roce 2001 měla obec 960 obyvatel, 1. 1. 2014 zde již žilo 2 138 lidí. [3]

Rozptyl nabídkových cen v obci Srubec se pohybuje od 1 300 Kč/m^2 až po 1 900 Kč/m^2. Průměrná nabídková cena má hodnotu zhruba 1 500 Kč/m^2. Poloha katastrálního území v těsném sousedství Českých Budějovic a velmi dobrá dopravní dostupnost se podílí na výši ceny zjištěné, která přesahuje 900 Kč/m^2. Rozdíl těchto dvou částek tedy není tak výrazný, jako u jiných obcí.

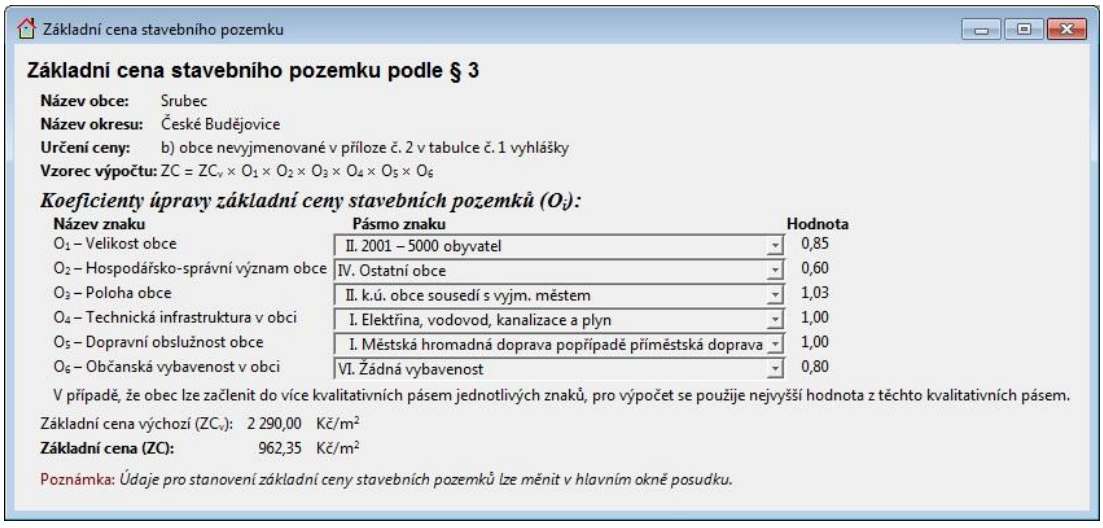
Obrázek č. 13 Poloha obce Srubec



Tabulka č. 7 Nabídkové ceny Srubec

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 253	1 640 000	1 309
2)	1 001	1 501 500	1 500
3)	852	1 644 360	1 930
4)	799	1 338 325	1 675
5)	789	1 379 961	1 749
		Průměr	1 633

Obrázek č. 14 Cena zjištěná Srubec



10.8 Staré Hodějovice

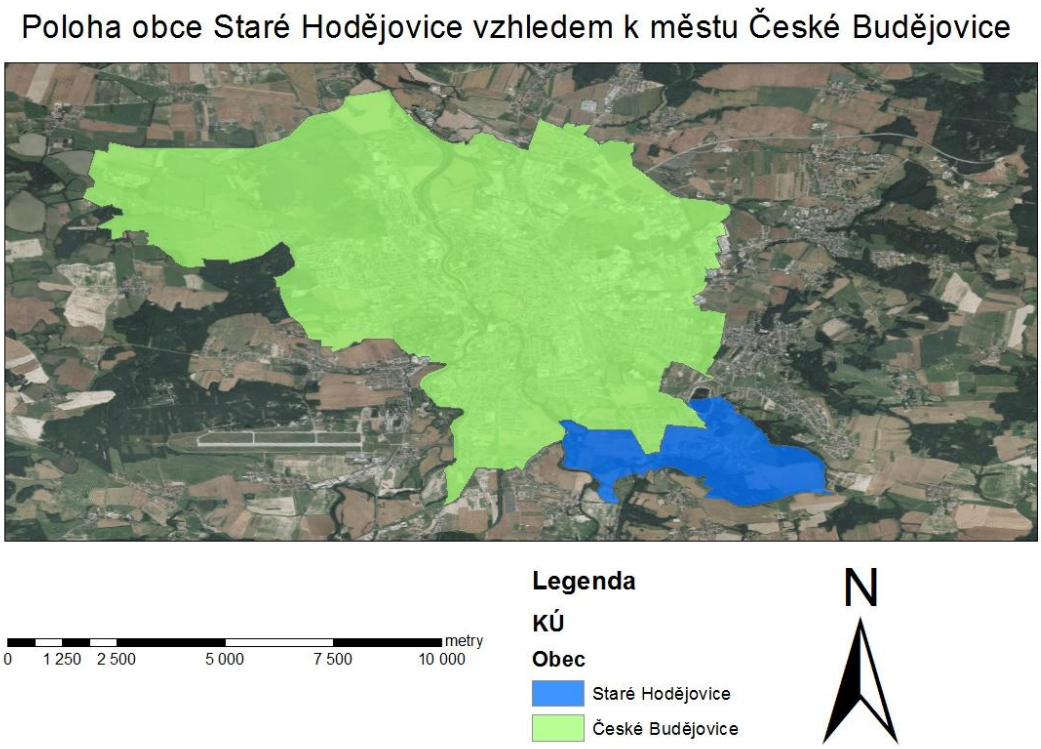
5 km od středu Českých Budějovic leží obec Staré Hodějovice (Obrázek č. 15). Okolí se vyznačuje přírodním prostředím, na více než 20% území jsou lesy. Vznik obce je datován pravděpodobně do 12. nebo 13. století. Dodnes se dochoval pravidelný čtvercový tvar návsi v téměř nezměněném stavu. Do obce zajíždí linka MHD, občanskou vybavenost reprezentují mateřská škola a obchod. [12]

Zhruba ve 20. až 30. letech 20. století se začala rozvíjet nová zástavba rodinných domů podél silnice směrem k Českým Budějovicím, čímž bylo vytvořeno nové sídlo. V 60. letech došlo k vyčlenění sídla z území obce Hodějovice pod názvem Nové Hodějovice a původní obec rozšířila svůj název na Staré Hodějovice. Díky blízkosti krajského města a dobré dopravní dostupnosti je obec již několik desetiletí atraktivní pro výstavbu rodinných domů. V 70. a zejména 80. letech se obec začala významně stavebně rozrůstat. Výstavba je však omezena na rodinné domy, bytové domy zde nejsou realizovány. Se stavebním rozvojem souvisí nárůst počtu obyvatel. Značnou část přistěhovalců tvoří obyvatelé Českých Budějovic. Do obce je láká vynikající dopravní dostupnost a zároveň kvalitní životní prostředí. Plánovaná výstavba dálnice D3 však vyvolává otázky ohledně dalšího rozvoje obce. [13]

Katastrální území se rozkládá na 519 ha. 59% z této plochy zabírá zemědělská půda, zastavěné plochy jsou na 17%, 3% připadají na vodní plochy a lesy mají podíl 21%. Počet obyvatel v obci stále roste, v roce 2001 zde žilo 856 lidí, 1. 1. 2014 měla obec 1 115 obyvatel. [3]

V obci Staré Hodějovice jsem našla opět pouze 4 pozemky určené k prodeji. Výše jejich cen je poměrně vyrovnaná, pohybují se zhruba okolo 2 000 Kč/m^2 (Tabulka č. 8). Poloha katastrálního území a dopravní dostupnost obce způsobují, že cena zjištěná pro obec Staré Hodějovice přesahuje 900 Kč/m2 (Obrázek č. 16). V této oblasti je tedy rozdíl těchto dvou cen více než dvojnásobný.

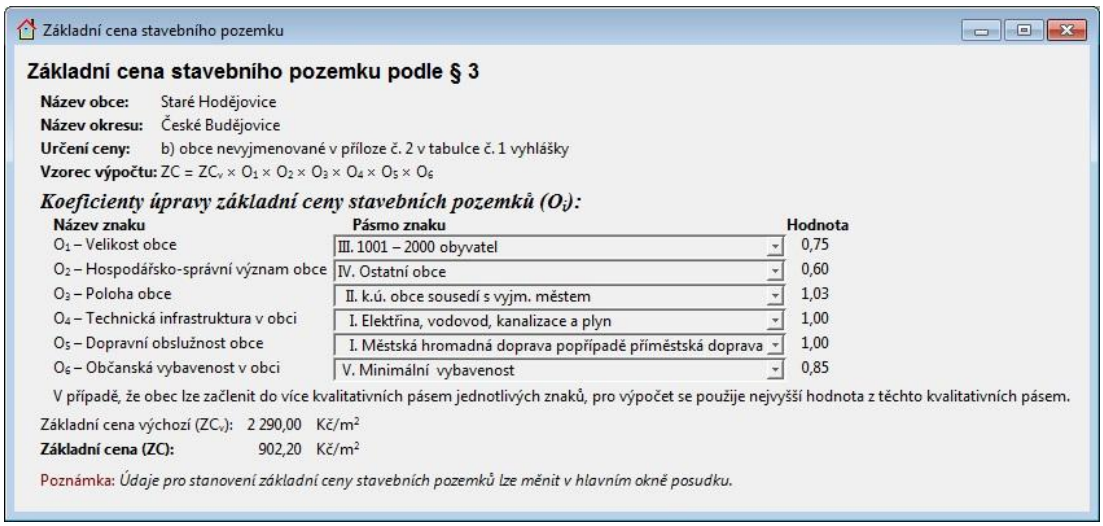
Obrázek č. 15 Poloha obce Staré Hodějovice



Tabulka č. 8 Nabídkové ceny Staré Hodějovice

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 923	3 980 000	2 070
2)	963	1 830 000	1 900
3)	755	1 721 400	2 280
4)	641	1 330 000	2 075
		Průměr	2 081

Obrázek č. 16 Cena zjištěná Staré Hodějovice



10.9 Včelná

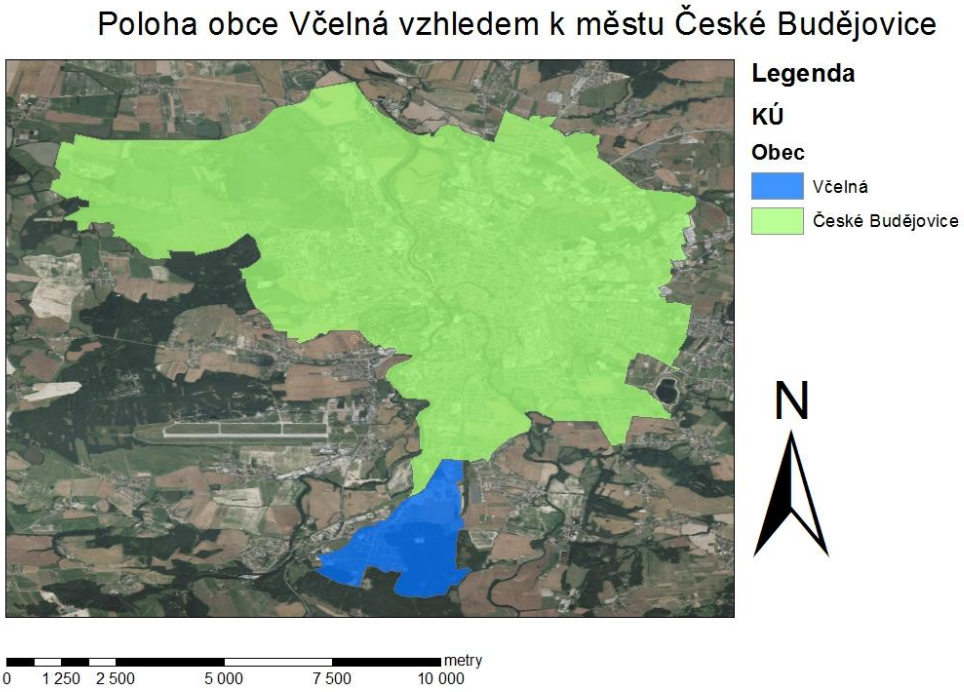
6 km jižně od Českých Budějovic leží obec Včelná (Obrázek č. 17). Zástavbu tvoří především rodinné domy. Vesnice má na dosah lesy a přírodu, avšak díky napojení na MHD je velice dobře dostupná z krajského města. V obci je zřízena mateřská škola a obchod. [14]

Poloha v těsné blízkosti Českých Budějovic, atraktivní příroda a rekreační potenciál vyvolávají zájem o trvalé bydlení v lokalitě. Proto je potřeba území rozvíjet, ale zároveň zachovávat kulturní a přírodní hodnoty. [15]

Velikost katastrálního území je 371 ha. 43% této plochy tvoří zemědělská půda, zastavěná plocha zabírá 16% a významných 41% jsou lesy. Počet obyvatel v obci neustále narůstá, i když tempo růstu nedosahuje takové rychlosti jako ve většině ostatních zájmových obcích. V roce 2001 zde bylo přihlášeno 1 461 obyvatel, k 1. 1. 2014 činil počet 1 695 lidí. [3]

Cenové nabídky pozemků v obci Včelná jsou značně rozdílné (Tabulka č. 9). Cena nejdražšího pozemku je o 1 000 Kč vyšší než cena nejlevnějšího pozemku v této oblasti. Průměrná nabídková cena za 1 m^2 se pohybuje okolo 1 800 Kč. Je tedy dvakrát vyšší než cena zjištěná, která pro danou obec má výši zhruba 900 Kč/m^2 (Obrázek č. 18).

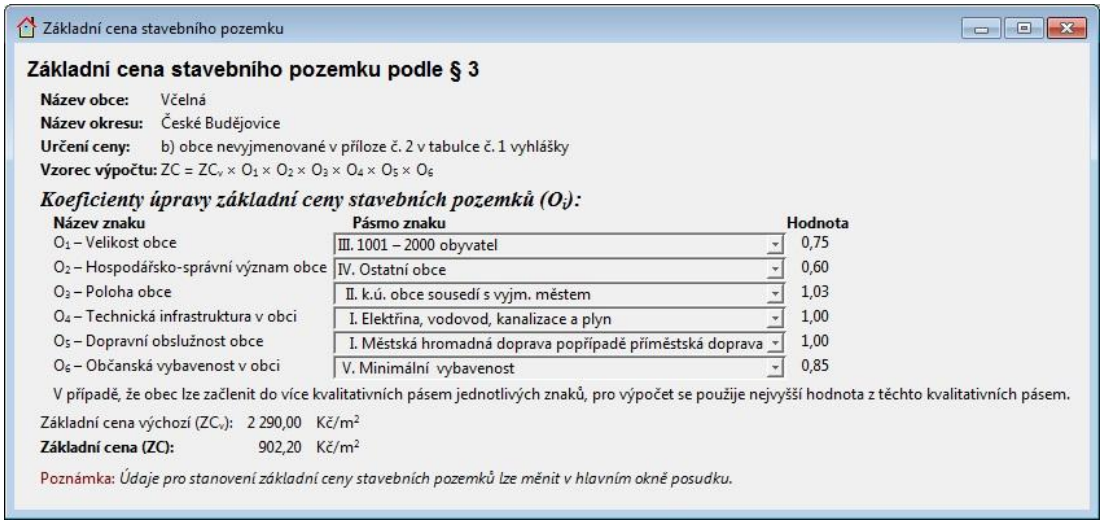
Obrázek č. 17 Poloha obce Včelná



Tabulka č. 9 Nabídkové ceny Včelná

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 074	1 495 000	1 392
2)	981	1 640 000	1 672
3)	900	2 150 000	2 389
4)	861	1 541 190	1 790
5)	811	1 496 295	1 845
		Průměr	1 818

Obrázek č. 18 Cena zjištěná Včelná



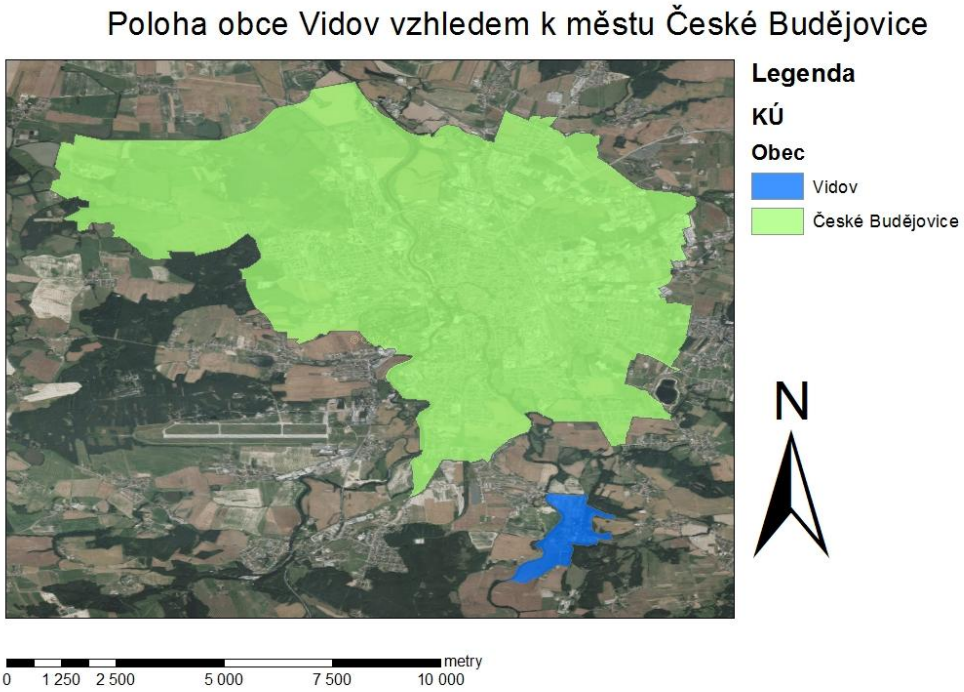
10.10 Vidov

6 km jižně od Českých Budějovic leží obec Vidov (Obrázek č. 19). Původně byl Vidov statek s tvrzí. První písemná zmínka je z roku 1357. Do roku 1564 býval ve vesnici pivovar. V minulosti patřila obec pod obce Hrdějovice či Plav nebo byla spojena s Roudným. Od roku 1990 je však opět samostatnou obcí. V 70. a 80. letech byla vybudována úpravna vody, panelové domy a průmyslový objekt, což zcela znehodnotilo původní architektonický charakter. V rámci rozvoje obce byla v posledních letech postavena čekárna, koloniál a vybudována naučná stezka. Výstavba řadových domků v letech 2004-2008 prudce zvýšila počet obyvatel. V roce 2013 proběhla výstavba chodníků a oprava komunikací. [16]

Katastrální území se rozkládá na ploše 123 ha. 49% připadá na zemědělskou půdu, zastavěná plocha má podíl 35%, vodní plochy jsou na 7% a lesy mají pouhých 9%. V posledních letech počet obyvatel kolísal, ve výsledku však obyvatelé přibývají. V roce 2001 zde žilo 299 lidí, k 1. 1. 2014 počet obyvatel stoupl na 549. [3]

Cenové nabídky v obci Vidov se pohybují přibližně v rozmezí 1 300 – 1 800 Kč/m^2 (Tabulka č. 10). Průměrná nabídková cena je zde 1 430 Kč/m^2. Cena zjištěná pro obec Vidov je 767 Kč/m^2 (Obrázek č. 20), tedy přibližně polovina nabídkových cen.

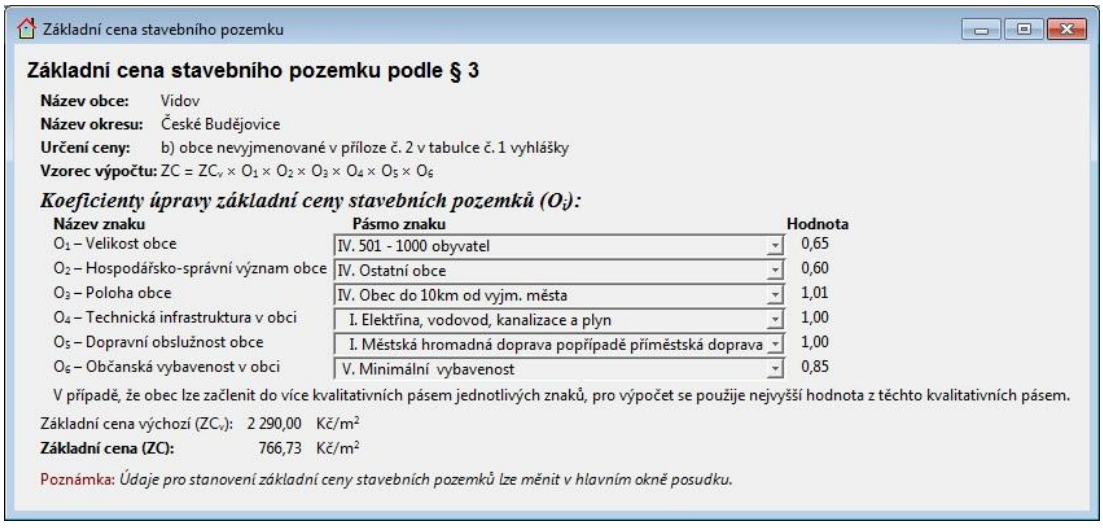
Obrázek č. 19 Poloha obce Vidov



Tabulka č. 10 Nabídkové ceny Vidov

	Plocha [m^2]	Cena pozemku	Cena Kč/m^2
1)	1 017	1 299 000	1 277
2)	816	1 468 800	1 800
3)	741	963 000	1 300
4)	564	760 000	1 348
5)	631	899 000	1 425
		Průměr	1 430

Obrázek č. 20 Cena zjištěná Vidov



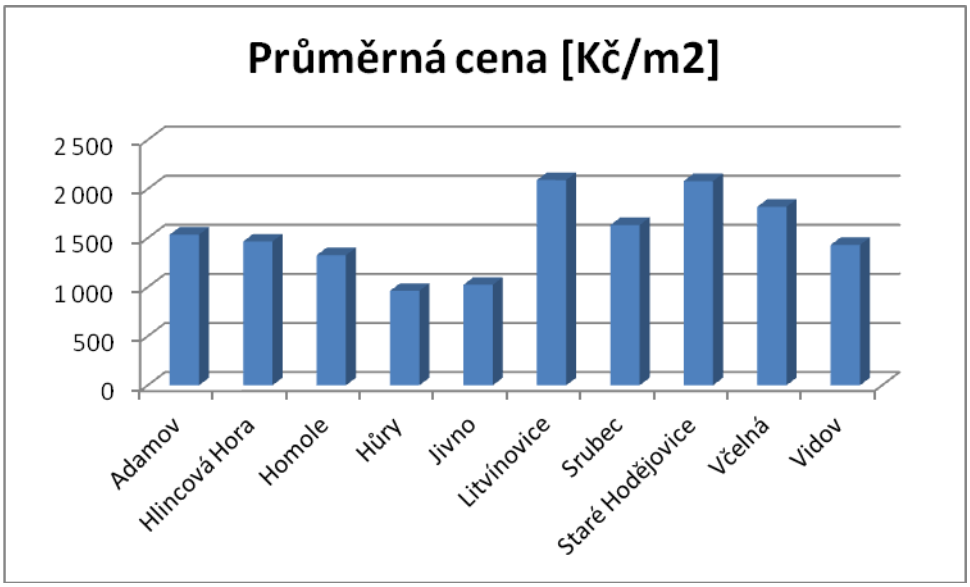
10.12 Shrnutí

Při pohledu na vypracovanou cenovou mapu (Příloha č. 1) je zřejmé, že v mnou vybraných katastrálních územích na severovýchodě jsou průměrné nabídkové ceny nižší než na jižní straně města. Nejdražší Litvínovice se vyznačují velmi dobrou dopravní dostupností i nejvyšším stupněm občanské vybavenosti. Kromě zastávky MHD či linkového autobusu se zde nachází MŠ i ZŠ, obchod a dokonce i zubní lékař. Naopak nejlevnější Hůry a Jivno nemají občanskou vybavenost žádnou a dopravní dostupnost zajišťuje pouze linkový autobus ČSAD.

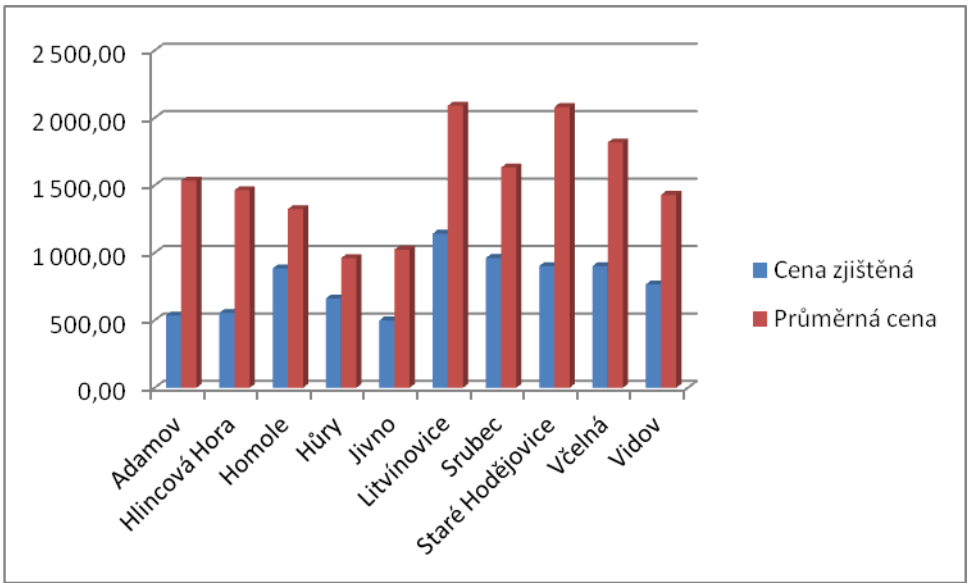
Cenová mapa cen zjištěných (Příloha č. 2) má přibližně stejný trend jako ceny nabídkové. Nejlevnější pozemky se nacházejí v severovýchodním bloku, nejdražší pozemky najdeme rovněž v Litvínovicích. Jak je z cenových map a grafu patrné, nabídkové ceny se pohybují okolo dvojnásobku cen zjištěných, v Adamově a Hlincové Hoře je to dokonce trojnásobek.

Porovnání cen zjištěných i nabídkových je přehledně znázorněno v následujících grafech.

Graf č. 1 Průměrná nabídková cena 1 metru čtverečního pozemku ve vybraných obcích



Graf č. 2 Porovnání ceny zjištěné s cenou nabídkovou ve vybraných obcích



11. DISKUZE A ZÁVĚR

„Pěkných pozemků pro rezidenční bydlení mnoho není, což se projevuje v jejich cenách. Pozemky navíc ubývají, a proto lze i v dalších letech očekávat jejich zhodnocování," souhlasí Michal Pich. Pozemky jsou nedostatkovým zbožím hlavně na krajích velkých měst, kde je dobrá občanská vybavenost a dostupnost. Kupující vyžaduje kompletní inženýrské sítě a jejich přípojky na pozemku. Největší zájem je o lokality v sousedství tradiční zástavby rodinných domů. Lidé už totiž nestojí o to, být součástí obřích satelitů v polích, odkud je všude daleko a chybí tam často i základní občanská vybavenost. [17]

Nejdražší pozemky se nacházejí v blízkosti velkých měst. O takové lokality je největší zájem. Svou roli hraje výhodné spojení klidu venkova a čistého vzduchu a zároveň relativní blízkost města – tedy místa, kam se jezdí do školy, za prací a jinými aktivitami. Blízký dálniční výjezd cenu pozemku zvyšuje. Tržní cenu pozemku ovlivňuje i dostupnost inženýrských sítí. Dalším faktorem je infrastruktura, okolí pozemku a jeho občanská vybavenost. I možnosti dopravy jsou zásadní. [18]

Řada lidí se domnívá, že developeři mají parcely předražené a nejlépe je nakupovat u soukromníků. Opak je pravdou. Soukromníci se snaží ceny vytáhnout co nejvíc nahoru. Oproti tomu developeři mohou přijít s nižšími cenami v důsledku toho, že mohou rozpustit náklady do množství parcel, které připraví k výstavbě a nabídnou k prodeji. [19]

Z těchto výsledků jasně vyplývá, že největší poptávka je po pozemcích v těsné blízkosti velkého města, v mém případě Českých Budějovic. Tyto lokality jsou populární díky venkovskému prostředí, ale zároveň dobrou dostupností škol, pracovních příležitostí a občanské vybavenosti. Cenu pozemku kromě stavební připravenosti, dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti ovlivňuje i to, od koho je pozemek kupován.

Cílem mé bakalářské práce bylo zhodnocení cen stavebních pozemků v okolí Českých Budějovic v závislosti na faktorech dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti a porovnání rozdílů mezi cenou nabídkovou a cenou zjištěnou.

V teoretické části je vysvětleno rozdělení pozemků, postup a metody oceňování, rozdíl mezi cenou a hodnotou a faktory ovlivňující cenu pozemků.

Úkolem praktické části byla analýza cen stavebních pozemků na předměstích Českých Budějovic. V blízkém okolí Českých Budějovic jsem vytipovala 10 zájmových obcí, v jejichž území jsem vyhledala nabídkové ceny pozemků. Ze sesbíraných dat jsem zjistila průměrné ceny za 1 m^2 v každé oblasti a vytvořila grafy a cenové mapy.

Z těchto výsledků je jasně patrné, že z mnou vybraných lokalit se nejlevněji pozemky prodávají v severovýchodním bloku, kde většinou chybí i základní občanská vybavenost a dopravní dostupnost zajišťují maximálně autobusy ČSAD.

Naopak nejdražší pozemky jsou v Litvínovicích, které mají velmi dobrou dopravní dostupnost a občanskou vybavenost. Porovnání cen nabídkových s cenami zjištěnými získaných z programu Delta-NEM přineslo obdobné výsledky. Nejlevněji je na severovýchodě od Českých Budějovic, nejdražší jsou rovněž Litvínovice.

Souvislost cen stavebních pozemků s dopravní dostupností a občanskou vybaveností se mi tedy povedlo potvrdit.

12. SEZNAM LITERATURY

12.1 Odborná literatura

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, Praha: Linde, 2004

BRADÁČ, A., a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. Přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství Cerm, Brno, 2009

HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009

HEŘMAN, J.: Oceňování nemovitostí, Praha, Oeconomica, 2005

HÜTTER, D.: Základy oceňování nemovitostí, Brno, Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010

ORT, P.: Oceňování nemovitostí – Moderní metody a přístupy, Praha Leges, 2013

SEJÁK, J., a kol.: Oceňování pozemků a přírodních zdrojů, Grada Publishing, 1999

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R.: Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2008

ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, 1996

12.2 Právní předpisy

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

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

Předpis č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Předpis č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

12.3 Elektronické zdroje

[1] *České Budějovice.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesk%C3%A9_Bud%C4%9Bjovice

[2] *Obec Adamov* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]

http://www.adamovcb.eu/obec/o-obci/

[3] *Český statistický úřad – Veřejná databáze.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=5&potvrd=Zobrazit+tabulku&go_zobraz=1&cislotab=MOS+B01&pro_1_27=535826&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp

[4] *Hlincová Hora.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlincov%C3%A1_Hora
[5] *Homole.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.homole.cz/informace-o-obci/
[6] *Územní plán obce Homole.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.homole.cz/urad-obce/uzemni-plan/
[7] *Územní plán obce Hůry.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.hury.cz/uzemni-plan-obce-hury/d-1275/p1=1256
[8] *Obec Jivno.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.jivno.cz/obec.html
[9] *Litvínovice.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://cs.wikipedia.org/wiki/Litv%C3%ADnovice
[10] *Obec Srubec.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://srubec.cz/o-obci/ds-50/p1=52
[11] *Územní plán obce Srubec.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.srubec.cz/novy-uzemni-plan/ds-1009/archiv=0&p1=63
[12] *Staré Hodějovice.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.starehodejovice.cz/obec/historie/
[13] *Suburbanizace ČR.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://suburbanizace.cz/07_hodejovice.htm
[14] *Obec Včelná.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://vcelna.cz/zaklad.htm
[15] *Územní plán obce Včelná.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.vcelna.cz/uzemni_plan.htm
[16] *Obec Vidov.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 20]
http://www.vidov.cz/obec/o-obci/historie-vidova/
[17] *VELKÝ PŘEHLED: Kolik stojí stavební pozemky v Česku.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 29]
http://byznys.lidovky.cz/velky-prehled-kolik-stoji-stavebni-pozemky-v-cesku-fxg-/moje-penize.aspx?c=A110830_154804_moje-penize_apa
[18] *Ceny pozemků v ČR.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 29]
http://www.aktualne.cz/wiki/bydleni/reality/ceny-pozemku-v-cr/r~i:wiki:3141/

[19] *Nákup stavebního pozemku nemusí znamenat bezpečné zhodnocení peněz I.* [online]. [cit. 2015 – 04 - 29]

http://www.finance.cz/zpravy/finance/202136-nakup-stavebniho-pozemku-nemusi-znamenat-bezpecne-zhodnoceni-penez-i/

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Poloha obce Adamov

Obrázek č. 2: Cena zjištěná Adamov

Obrázek č. 3: Poloha obce Hlincová Hora

Obrázek č. 4: Cena zjištěná Hlincová Hora

Obrázek č. 5: Poloha obce Homole

Obrázek č. 6: Cena zjištěná Homole

Obrázek č. 7: Poloha obce Hůry

Obrázek č. 8: Cena zjištěná Hůry

Obrázek č. 9: Poloha obce Jivno

Obrázek č. 10: Cena zjištěná Jivno

Obrázek č. 11: Poloha obce Litvínovice

Obrázek č. 12: Cena zjištěná Litvínovice

Obrázek č. 13: Poloha obce Srubec

Obrázek č. 14: Cena zjištěná Srubec

Obrázek č. 15: Poloha obce Staré Hodějovice

Obrázek č. 16: Cena zjištěná Staré Hodějovice

Obrázek č. 17: Poloha obce Včelná

Obrázek č. 18: Cena zjištěná Včelná

Obrázek č. 19: Poloha obce Vidov

Obrázek č. 20: Cena zjištěná Vidov

Seznam grafů

Graf č. 1: Průměrná cena 1 metru čtverečního pozemku ve vybraných obcích

Graf č. 2: Porovnání ceny zjištěné s cenou nabídkovou ve vybraných obcích

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Nabídkové ceny Adamov

Tabulka č. 2: Nabídkové ceny Hlincová Hora

Tabulka č. 3: Nabídkové ceny Homole

Tabulka č. 4: Nabídkové ceny Hůry

Tabulka č. 5: Nabídkové ceny Jivno

Tabulka č. 6: Nabídkové ceny Litvínovice

Tabulka č. 7: Nabídkové ceny Srubec

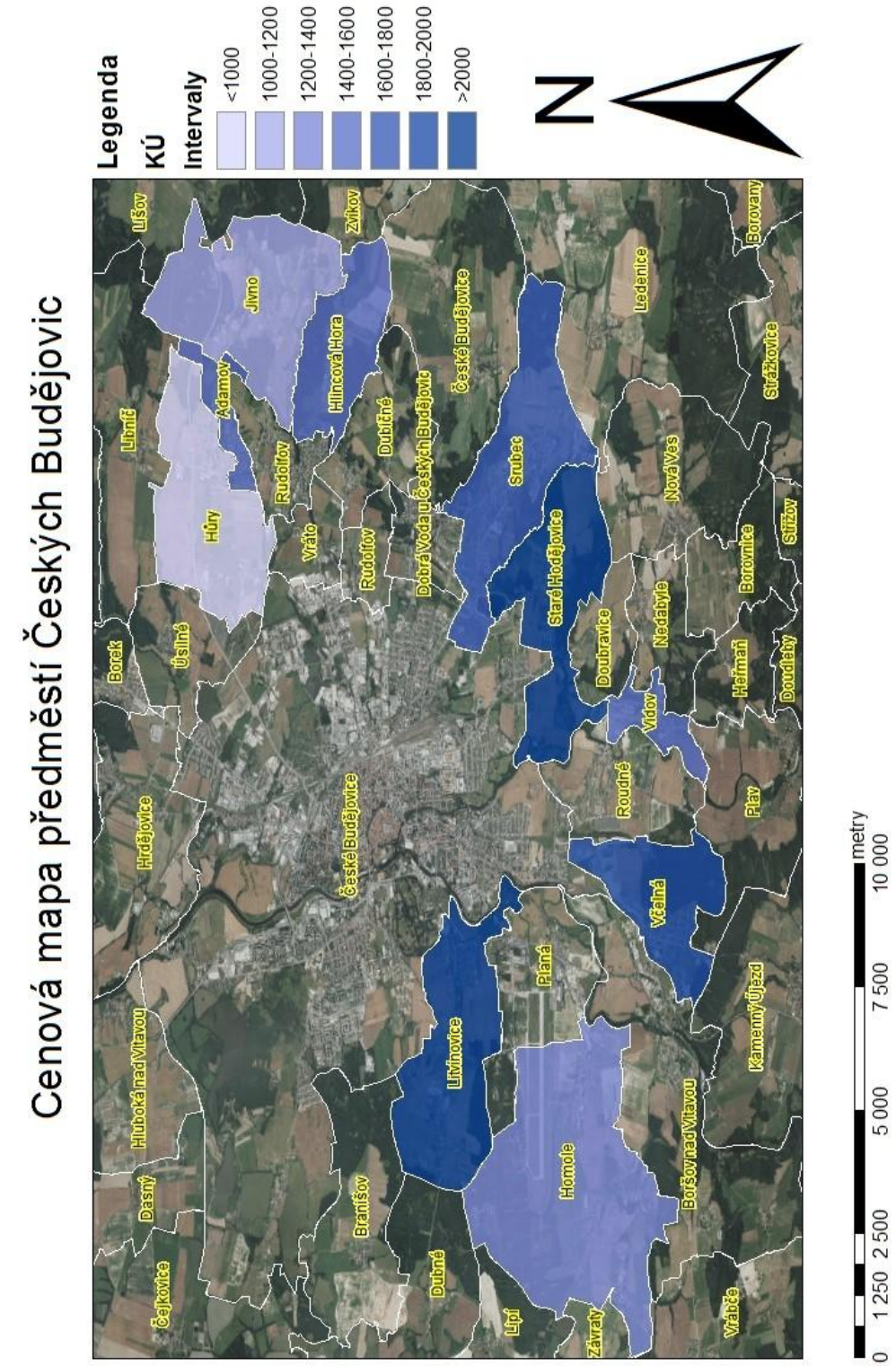
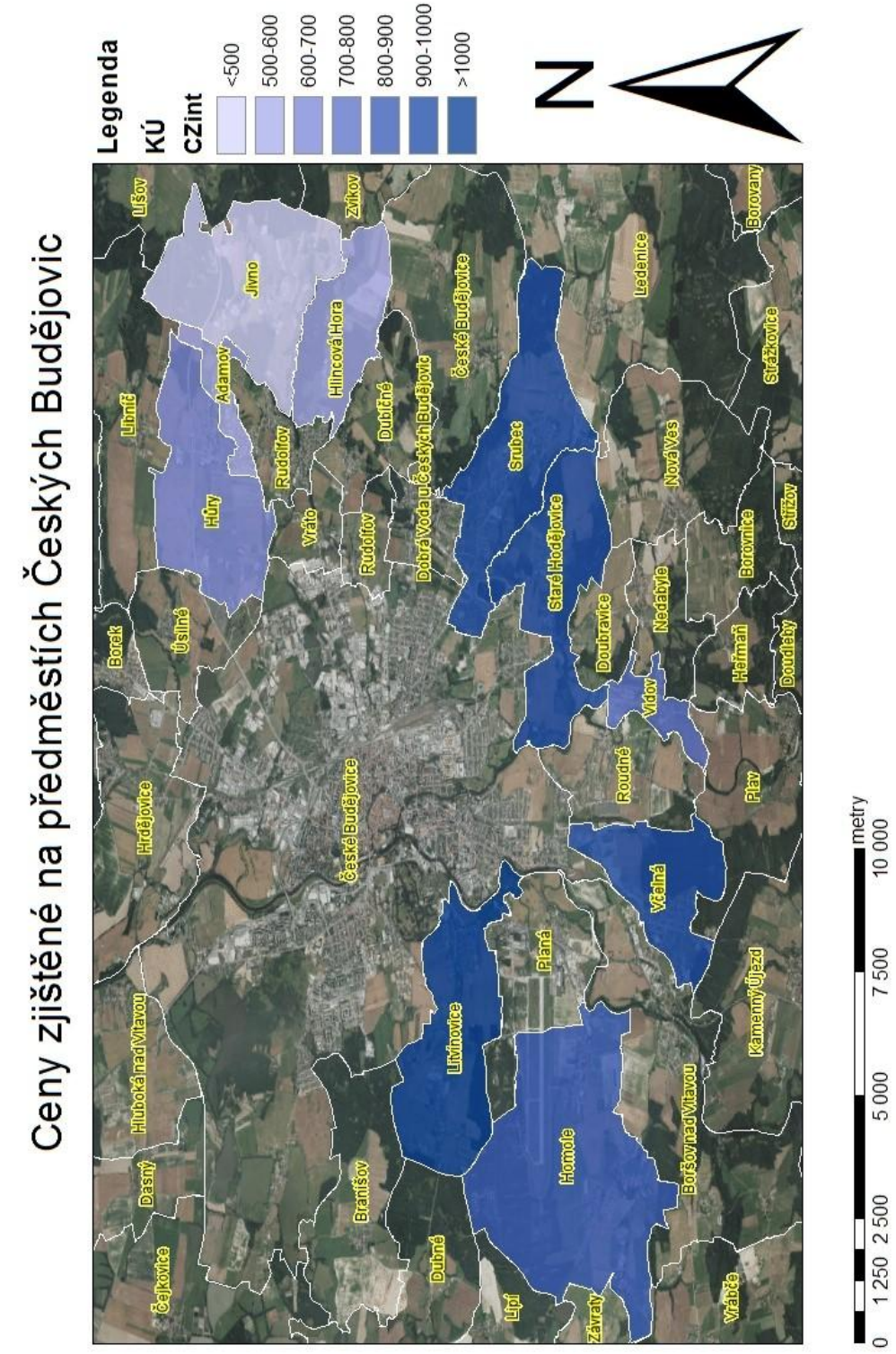
Tabulka č. 8: Nabídkové ceny Staré Hodějovice

Tabulka č. 9: Nabídkové ceny Včelná

Tabulka č. 10: Nabídkové ceny Vidov

Seznam příloh

Příloha č. 1 Cenová mapa Českých Budějovic – nabídkové ceny



Příloha č. 2 Cenová mapa Českých Budějovic – cena zjištěná