

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace  
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí  
Katedra: Krajinného managementu  
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vývoj cen pozemků v regionu Písek v letech 2005 – 2010

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

Autor: Jan Landa

České Budějovice, duben 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jan LANDA**  
Osobní číslo: **Z11033**  
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Vývoj cen pozemků v regionu Písek v letech 2005 - 2010**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem bakalářské práce by mělo být vyhodnotit vývoj v cenách v segmentu pozemků, přičemž by se zpracovatel měl zaměřit zvláště na faktory, které tyto změny podnítily. Během přípravných prací by měl být proveden podrobný sběr dat v podobě realizovaných cen, nabídkových cen popřípadě statistik. Analýza by měla být provedena zvláště pro jednotlivé druhy pozemků, včetně zpracování analýzy trhu pro tyto dílčí segmenty. Zpracování doporučuji v tabulkových, grafických i mapových výstupech.

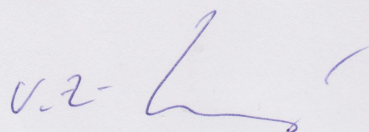


Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **30-35 stran textu**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**  
Seznam odborné literatury:

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

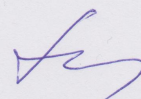
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**  
Katedra krajinového managementu

Datum zadání bakalářské práce: **4. března 2013**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2014**



prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 13 ④  
370 05 České Budějovice  
L.S.



doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2013

## **Prohlášení autora BP**

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval 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.

V Českých Budějovicích dne 3. dubna 2014

Jan Landa

## **Poděkování**

Rád bych tímto poděkoval paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., vedoucí bakalářské práce, za cenné rady a odborný dohled při tvorbě této práce.

## **Abstrakt**

Cílem mé bakalářské práce je vyhodnotit vývoj v cenách v segmentu pozemků se zaměřením na faktory, které tyto změny podnítily v regionu Písek v letech 2005 – 2010. Bakalářská práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První část je zaměřena na teorii. Druhá, praktická část, je věnována analýze vývoje cen stavebních a zemědělských pozemků. V závěru práce jsem získaná data porovnal s vybranými ekonomickými ukazateli.

**Klíčová slova:** stavební pozemek, zemědělský pozemek, nemovitost, katastr nemovitostí

## **Abstract**

The aim of my bachelor's study is to assess evolution of prices in the segment of land, with a focus on the factors that prompted these changes in the region Písek between years 2005 – 2010. The bachelor is divided into two main parts. The first part focuses on theory. The second part is deals with analyzing the evolution of prices of building plots and agricultural plots. In conclusion I compared the obtained data with selected economic indicators.

**Key words:** building plots, agricultural plots, property

## Obsah

1. Úvod .....	10
2. Dělení pozemků.....	11
2.1 Katastr nemovitostí.....	11
2.2 Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb.....	12
2.2.1 Základní pojmy .....	12
2.2.2 Územně plánovací podklady .....	14
2.2.3 Územně analytické podklady.....	14
2.3 Zákon o oceňování majetku .....	14
2.3.1 § 9 Členění pozemků platného k 7.1.2013 .....	14
2.3.2 § 9 Členění pozemků platného k 13.1.2014.....	16
2.3.3 §10 Oceňování stavebního pozemku.....	17
2.3.4 §11 Oceňování zemědělského pozemku.....	18
2.4 Oceňovací vyhláška .....	19
2.4.1 §27 Cenová mapa stavebních pozemků platná k 7. 1. 2013 .....	19
2.4.2 §27 Cenová mapa stavebních pozemků platná k 13. 1. 2014.....	20
2.4.3 §28 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků	21
2.4.4 § 28a Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků.....	21
2.4.5 §29 Zemědělský pozemek platný k 7. 1. 2013.....	21
2.4.6 §6 Zemědělský pozemek platný k 13. 1. 2014.....	22
2.5 Předpis č. 89/2012 Sb.....	22
3. Specifika trhu s pozemky.....	23
4. Cena, hodnota.....	25
4.1 Cena .....	25
4.1.1 Tržní cena .....	25
4.1.2 Cena obvyklá.....	26
4.1.3 Cena administrativní.....	26
4.1.4 Cena historická .....	26
4.1.5 Reprodukční pořizovací cena .....	27
4.1.6 Výchozí cena .....	27
2.5 Hodnota.....	27
5. Faktory ovlivňující cenu pozemků.....	29
5.1 Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků.....	32
5.2 Faktory ovlivňující cenu zemědělských pozemků.....	33



6.	Metody oceňování .....	34
6.1	Cenové mapy.....	34
6.2	Podklady pro oceňování nemovitostí.....	34
6.3	Metody oceňování podle využití.....	35
7.	Trh nemovitostí – segment pozemky.....	37
7.1	Nabídka a poptávka.....	37
8.	Metodika a cíle .....	39
9.	Vlastní výzkum.....	40
9.1	Analýza trhu .....	40
9.1.1	Analýza celkové ekonomické situace v oblasti.....	40
9.1.2	Analýza komerčních charakteristik.....	42
9.1.3	Analýza poptávky a nabídky v Písku .....	42
9.2	Vývoj cen zemědělských pozemků.....	42
9.3	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek za jednotlivé roky.....	43
9.3.1	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2005.....	44
9.3.2	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2006.....	44
9.3.3	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2007.....	44
9.3.4	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2008.....	44
9.3.5	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2009.....	45
9.3.6	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2010.....	45
9.4	Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v letech 2005 – 2010.....	45
9.5	Porovnání vývoje průměrných kupních cen stavebních pozemků s vývojem průměrné hrubé mzdy .....	47
9.6	Porovnání vývoje průměrných kupních cen stavebních pozemků s vývojem nezaměstnanosti v regionu Písek.....	49
10.	Diskuse .....	51
11.	Závěr.....	53
	Seznam použité literatury a zdrojů.....	55
	Seznam obrázků.....	57
	Seznam grafů.....	57
	Seznam tabulek.....	57
	Seznam příloh .....	58

# 1. Úvod

Investování do nemovitostí přináší poměrně bezpečné uložení finančních prostředků s minimálním rizikem, proto se trh s nemovitostmi neustále vyvíjí. Zájem bezpečně investovat má v současné době každý z nás. Momentálně řeším otázku ohledně pořízení stavebního pozemku, proto jsem si vybral toto téma bakalářské práce.

Cílem mé bakalářské práce je vyhodnotit vývoj v cenách v segmentu pozemků v letech 2005 – 2010 v regionu Písek se zaměřením na faktory, které tyto změny podnítily. Analýza by měla být provedena pro jednotlivé druhy pozemků, včetně zpracování analýzy trhu pro tyto dílčí segmenty.

První, teoretickou část bakalářské práce, zaměřím na rozdělení pozemků dle katastru nemovitostí, na oceňování stavebních a zemědělských pozemků dle zákona, vymezím specifika trhu s pozemky, popíši pojmy cena, hodnota. Definuji faktory ovlivňující cenu stavebních a zemědělských pozemků a metody oceňování těchto pozemků.

Druhou, závěrečnou část, budu věnovat analýze trhu se zaměřením na stavební a zemědělské pozemky a budu se zabývat vývojem cen těchto pozemků za sledované období.

U vývoje cen stavebních pozemků budu vycházet z dat, která jsou dostupná na internetových stránkách Českého statistického úřadu. Sledovaná data rozdělím do oblastí podle počtu obyvatel, zaměřím se na vývoj cen stavebních pozemků v obcích do 1 999 obyvatel, od 2 000 do 9 999 obyvatel a od 10 000 do 49 999 obyvatel. Vývoj cen stavebních pozemků porovnáám s vývojem průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji a s průměrnou mírou nezaměstnanosti v okrese Písek.

U vývoje cen zemědělských pozemků budu potřebná data čerpat z Českého statistického úřadu, Ústavu zemědělské ekonomiky a informací, Státního pozemkového úřadu a realitních kanceláří. Porovnáám vývoj kupní ceny zemědělských pozemků s počtem lidí pracujících v zemědělství.

V závěru bakalářské práce zjistím závislost mezi kupní cenou zemědělských pozemků a kupní cenou stavebních pozemků.

## 2. Dělení pozemků

### 2.1 Katastr nemovitostí

Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (BRADÁČ 2008).

Tabulka č. 1: Dělení pozemku podle katastrálního zákona; zdroj: BRADÁČ 2008

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		a) na němž se pravidelně pěstují obiloviny, okopaniny, píceiny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny, b) který je dočasně zatravněn (víceleté pícniny na orné půdě)
3	chmelnice		pozemek, na němž se pěstuje chmel.
4	vinice		pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.
5	zahrada		pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osazený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami
6	ovocný sad	ovoc. sad	pozemek souvisle osazený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha.
7	trvalý travní porost	travní p.	pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.
10	lesní pozemek	lesní poz.	pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nebezpečná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů (§3 odst. 1 písm. a) zákona. 289/1995 Sb.).

<b>Kód</b>	<b>Název</b>	<b>Zkráceně</b>	<b>Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru</b>
11	vodní plocha	vodní pl.	pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	a) budova nebo rozestavěná budova podle §2 odst. 1 písm. b) d) a e) katastrální zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha. b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c) c) zbořeniště d) vodní dílo
14	ostatní plochy	ostat. pl.	pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků

## **2.2 Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb.**

### **2.2.1 Základní pojmy**

#### **§ 2**

(1) V tomto zákoně se rozumí

- a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění 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,
- g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
- h) plochou nad místního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nad místního významu považuje plocha celoměstského významu,
- i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- 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, produktovody;
  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,
  5. zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

- l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,
- m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

### **2.2.2 Územně plánovací podklady**

#### **§ 25**

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

### **2.2.3 Územně analytické podklady**

#### **§ 26**

- (1) Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území").
- (2) Náležitosti obsahu územně analytických podkladů stanoví prováděcí právní předpis.

## **2.3 Zákon o oceňování majetku**

Pozemky podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se rozdělují:

### **2.3.1 § 9 Členění pozemků platného k 7.1.2013**

a) stavební pozemky, kterými jsou

- (1) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo

územním souhlasem určeny k zastavění, je- li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

(2) pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

(3) Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek, zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (zákon č. 151/1997 Sb.).



### 2.3.2 § 9 Členění pozemků platného k 13.1.2014

#### §9 Členění pozemků

- (1) Pro účely oceňování se pozemky člení na
  - a) stavební pozemky,
  - b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
  - c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
  - d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
  - e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a ) až d).
- (2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na
  - a) nezastavěné pozemky,
    1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
    2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
    3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
    4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
      - (2)zastavěné pozemky
        1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
        2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
          - c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
  - (3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

- (4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek, zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.
- (5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (zákon č. 151/1997 Sb.).

### **2.3.3 §10 Oceňování stavebního pozemku**

- (1) Stavení pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška.
- (2) Cenová mapa stavebních pozemků 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.
- (3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny staveních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel, skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.

- (4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.
- (5) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření, obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění Cenovém věstníku.
- (6) Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.
- (7) Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.
- (8) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, případně staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je předstávkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.
- (9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů (zákon č. 151/1997 Sb.).

#### **2.3.4 §11 Oceňování zemědělského pozemku**

- (1) Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.
- (2) Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jakou jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška (zákon č. 151/1997 Sb.).

## **2.4 Oceňovací vyhláška**

Tato vyhláška se zabývá změnami v zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

### **2.4.1 §27 Cenová mapa stavebních pozemků platná k 7. 1. 2013**

- (1) Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.
- (2) Textová část ve formátu A4 obsahuje
  - a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,
  - b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavby evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
  - c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
  - d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.
- (1) Grafická část složená do formátu A4 obsahuje
  - a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1: 5000 nebo větším,
  - b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
  - c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejné stavební vybaveností.
- (2) Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku podle § 9 zákona a podle cenové mapy, stavebním pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy, popřípadě geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části, vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebyl vydán regulační plán, územní rozhodnutí ani územní souhlas, nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu, nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva, nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby, a potvrzením úřadu obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

- (3) Pozemek, který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného odstavce §28 a §28a nebo podle §32 odst. 2.
- (4) Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek včetně jednotného funkčního celku stejnou cenou, ocení se podle příslušného odstavce §28 a §28a nebo podle § 32 odst. 2, s výjimkou cenových map v měřítku větším než 1:1000 včetně, se samostatným, odděleným oceněním pozemků zastavěných ploch a pozemků s nimi funkčně spojených.
- (5) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle §28 a §28a.
- (6) Pokud od účinnosti vydání nebo poslední aktualizace cenové mapy stavebních pozemků obce obecně závaznou vyhláškou obce uplynulo více než 2 roky, nelze ji pro zjištění cen pozemků použít a cena pozemků se zjistí podle následujících ustanovení této vyhlášky (vyhláška č. 3/2008 Sb.).

#### **2.4.2 §27 Cenová mapa stavebních pozemků platná k 13. 1. 2014**

- (1) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemek. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.
- (2) Je-li do cenové mapy stavebních pozemků zařazen stavební pozemek, který nelze z cenové mapy ocenit, protože
  - a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
  - b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, nebo
  - c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, ocení se podle ustanovení § 3 až 5 této vyhlášky.
- (3) V případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se postupuje podle § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku (zákon 151/1997 Sb.).

### **2.4.3 §28 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků**

- (1) Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:
  - 2 250 Kč v hlavním městě Praze
  - a dále rozdělení podle měst najdeme v aktuálním úplném znění zákona č. 151/1997 Sb. např. v Písku je základní cena za m<sup>2</sup> 400 Kč.

### **2.4.4 § 28a Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků**

- (1) Pozemky oceňované podle § 28 odst. 6 a podle § 31 a §32 odst. 3 a 4 tvoří jednotný funkční celek.
- (2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle §28 odst. 2.
- (3) Je-li na jeden nebo více pozemků ve funkčním celku vydán regulační plán, územní rozhodnutí nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva, ocení se podle skutečného účelu užití (vyhláška č. 3/2008 Sb.).

### **2.4.5 §29 Zemědělský pozemek platný k 7. 1. 2013**

- (1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.
- (2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23a vynásobením se koeficientem Kpz přílohy č. 39.
- (3) Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m<sup>2</sup> zemědělský pozemek v daném katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpisu. Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 23 a vynásobením se koeficientem Kp z přílohy č. 39.

- (4) Není-li pozemek uvedený v odstavci 1 více než 6let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňovaného podle §38 v nezastavěném území starší než 5let, ocení se tento pozemek podle §32 odst. 4. A vynásobením se koeficientem 0,65.
- (5) Cena zjištěná podle odstavců 2 až 4 činí nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup> (vyhláška č. 3/2008 Sb.).

#### **2.4.6 §6 Zemědělský pozemek platný k 13. 1. 2014**

Nová vyhláška č. 441/2013 Sb., přinesla k oceňování zemědělských pozemků důležitou změnu a to odstavec (3), který zní:

- (3) Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

#### **2.5 Předpis č. 89/2012 Sb.**

Součást věci a příslušenství věci

Součást věci

§ 505

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

§ 506

- (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.
- (2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 509

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.



### 3. Specifika trhu s pozemky

Pozemek je velice specifickým zbožím, které se od jiného v mnoha směrech podstatně liší, neboť

- je základním výrobním faktorem,
- je nereprodukovatelné,
- neopotřebovává se,
- má nekonečnou životnost,
- je nepřemístitelné a
- jeho nabídka je konečná.

Protože pozemky nepodléhají vlivům zastarávání, jejich technická i ekonomická životnost je neomezená.

Pozemky nejsou výsledkem lidské činnosti, nelze je tedy „vyrobiť“ ani reprodukovat a ve spojitosti s jejich původem tedy nelze hovořit o výrobních, resp. reprodukčních nákladech, ale pouze o nákladech vynaložených na jejich pořízení.

Absence nákladů na výrobu pozemků a skutečnost, že nevznikly lidskou činností, je příčinou, že u pozemků se na rozdíl od staveb neprojevuje vliv času v podobě zastarávání, znehodnocení či opotřebení, které vychází z premisy, že účastníci trhu starším věcem většinou přisuzují nižší hodnotu než novým a spojují tedy úbytek hodnoty se stářím hodnoceného subjektu. Přitom nelze tvrdit, že by snad pozemek nemohl být znehodnocen, nicméně podstata ztráty jeho hodnoty nespočívá v zastarávání pozemku samého, ale v externích záměnách (např. v důsledku vývoje ekonomiky cena pozemků v oblasti klesá, či následkem územního vývoje se pozemek stává méně atraktivním apod.), případně může jít o vyčerpání jeho užitkového potenciálu (např. vytěžením na něm se nacházejících nerostů, znečištěním v souvislosti s nevhodným způsobem užívání, klesající úrodností vzhledem k jednostranně intenzivní výrobě apod.) Každopádně příčiny eventuálního znehodnocení pozemků nemají přímou spojitost se stářím, což je mimo jiné i příčinou, že z účetního pohledu se pozemky na rozdíl od staveb „neodepisují“.

Pozemky jsou specifikovány jednoznačnou polohou a jsou tudíž pravou podstatou toho, že nemovitosti jsou jedinečné. Stavby na nic zbudované mohou být duplikovány či v některých případech mohou být dokonce technickými prostředky

přemístěny, nicméně poloha pozemků dává nemovitostem jejich hlavní typické vlastnosti, kterými jsou unikátnost, originalita a neopakovatelnost. Proto by se měla v souvislosti s oceňováním nemovitostí věnovat pozemkům maximální pozornost, neboť jsou primárním prvkem, od něhož se podstata hodnoty nemovitostí odvíjí (ZAZVONIL 2007).

## 4. Cena, hodnota

### 4.1 Cena

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), jelikož stanoví v § 1 odst. 2:

(1) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (BRADÁČ 2008).

Cena je:

- Je výrazem používaným pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou
- Je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími
- Nemusí být vždy veřejně známá (HÁLEK 2009).

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo službu k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto důležité vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (BRADÁČ 2008).

Cena je skutečně zaplacená částka za majetek nebo službu (HÁLEK 2009).

#### 4.1.1 Tržní cena

Tržní ceny pozemků se stanovují na základě nabídky a poptávky dohodou mezi kupujícím a prodávajícím na trhu s půdou. Tato cena se tvoří v průběhu jednání

mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu a kupujícím, který nabízí kupní cenu. Tržní cena je pak výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou (NĚMEC 2004).

Ceny sjednané, které jsou uváděné v kupních smlouvách, jsou evidovány na finančních úřadech za účelem vyměření daně z příjmu ze strany prodávajícího (NĚMEC 2001).

#### **4.1.2 Cena obvyklá**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cen vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (BRADÁČ 2008).

#### **4.1.3 Cena administrativní (zjištěná)**

Cena majetku zjištěná podle zákona o oceňování majetku.

Cena zjištěná podle zvláštní oceňovacího (administrativního předpisu). Je to ekvivalent administrativní ceny (HÁLEK 2009).

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 sb. (vyhláška č. 3/2008 Sb.).

#### **4.1.4 Cena historická**

Skutečná pořizovací cena, která byla zaplácena v souvislosti s pořízením majetku v době, kdy se o něm poprvé účtovalo v účetní evidenci. U mnoha

majetkových položek v účetnictví přetrvává po celou dobu vlastnictví (pozemky), (HÁLEK 2009).

Cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejího postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 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 2008).

#### **4.1.5 Reprodukční pořizovací cena**

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novu věc pořídit v době ocenění (HÁLEK 2009).

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy ap. (BRADÁČ 2008).

#### **4.1.6 Výchozí cena**

Pořizovací cena nového majetku bez odpočtu opotřebení (HÁLEK 2009).

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) se pojem výchozí cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení (BRADÁČ 2008).

## **2.5 Hodnota**

Hodnota půdy může být přirozená, tj. daná souhrou přírodních vlastností komponentů bez vlivů zvláštních kulturních opatření, nebo je hodnota hospodářská, která v sobě zahrnuje nejen přírodní vybavení půdy nýbrž i její zlepšení pod vlivem kulturních opatření. Hodnota půdy není totožná s cenou půdy (NĚMEC 2001).

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají (HÁLEK 2009).

Hodnota pozemků se mění především v závislosti na tom, jaké lze předpokládat jejich využití a jaký je možno podle toho očekávat prospěch spojený s jejich vlastnictvím či možnostmi užívání. Hodnota pozemků je významným způsobem

závislá na časových horizontech a stupni vývoje, v nichž se toto očekávání odehrává (ZAZVONIL 2007).

Hodnota z pohledu oceňování majetku

V oboru oceňování majetku hrají nejvýznamnější roli 3 základní kategorie hodnoty:

- 1) Tržní hodnota
- 2) Subjektová hodnota
- 3) Objektivová hodnota (HÁLEK 2009).

## 5. Faktory ovlivňující cenu pozemků

Hodnota pozemku je závislá především na jeho poloze. Vzhledem k tomu, že při odhadu hodnoty pozemků by měl být preferován především přístup a v jeho rámci nejlépe některá z metod přímého porovnání, je polohu nutno hodnotit především v souvislosti s možnostmi získat k posuzovanému pozemku data a aktuální ceny srovnatelných pozemků v blízkém okolí (ZAZVONIL 2007).

**Cena pozemku** – tedy cena prodejní, nabídková nebo jinak zjištěná, např. z cenové mapy. Pokud si vybereme pozemek pro porovnání, musíme znát logicky jeho cenu. Z hlediska pravdivosti je ideální cena prodejní, pokud jí neznáme, budeme muset jinou cenu korigovat (ORT 2007).

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom jaké je jeho předpokládané využití. Lze odvodit, že cena zemědělského pozemku 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.

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny bohužel zaměňují (BRADÁČ 2008).

**Rozloha pozemku** – buď celková rozloha, nebo rozloha komerčně využitelná. Může nastat případ, že část oceňovaného pozemku není komerčně využitelná. Tuto nevyužitelnou část může tvořit např. komunikace, vodní plocha, veřejná zeleň, prudký svah, apod.

Velikost pozemků se uvádí v m<sup>2</sup>. Platí zde, že čím je větší celková výměra pozemků, tím je vyšší jeho hodnota. Také zde hraje důležitou roli funkce pozemku, např. pro výstavbu rodinného domu je vhodný pozemek o rozloze 700 – 1000m<sup>2</sup> a pro administrativní či průmyslové budovy bude potřeba pozemek o větší rozloze.

**Vlastnická práva** – tento korekční činitel nám zohledňuje to, zda není vlastnické právo k pozemku nějak omezeno. Pokud je např. pozemek pronajat na 50 let, jedná se o značné omezení jeho vlastnictví.



**Existence věcných břemen** – věcných břemen, které se mohou nějak dotýkat pozemku je celá řada – právo chůze, požívací právo k porostům na pozemku, podzemní vedení a koridory až po např. podzemní garáže cizího vlastníka pod porovnávaným pozemkem. Věcná břemena mohou být bezúplatná nebo mohou být zřízena za úplatu, dále mohou být trvalá nebo dočasná. Obecně platí, že věcné břemeno omezuje vlastnictví a tím snižuje hodnotu majetku.

**Využití podle územního plánu** – tato korekce je jednou z hlavních, které určují tržní hodnotu pozemku. Dva shodné pozemky, ležící vedle sebe mohou mít v závislosti na využití podle územního plánu řádově jinou hodnotu.

V České republice se územní plán vyhotovuje na základě stavebního zákona č. 183/2006 sb. a vydává ho zastupitelstvo obce. Informuje o rozvoji měst nebo obcí. Vymezuje plochy vhodné k osídlení, výrobě, dopravě atd. Platný územní plán patří mezi první dokumenty, s kterými by měli investoři porovnávat svůj záměr.

**Územní rozhodnutí** – zde je třeba v korekci zohlednit dvě věci. Jednat to, zda je možné územní rozhodnutí vůbec získat, a pokud ano, jaké a na jaký druh výstavby. Druhým korekčním činitelem jsou potom náklady spojené s projektovou a inženýrskou činností nutnou k získání územního rozhodnutí.

**Jiná právní omezení a závazky** – asi nejčastějším případem je zástavní právo ve prospěch třetí osoby (věřitele, obvykle banky). Jiným případem, který je častým pozůstatkem restitučních řízení je třeba to, že pozemek má 50 spoluvlastníků, z nichž každý vlastní podíl v hodnotě několika procent. Často citovaný je případ pozemku zastavěného stavbou jiného vlastníka. Tyto případy jsou důsledkem českého a dříve i československého právního řádu, který toto oddělené vlastnictví umožňuje.

**Lokalita** – cenový faktor lokality je typickým atributem nepřemístitelné nemovitosti.

**Tvar a orientace pozemku** – většina investorů upřednostňuje pokud možno pravidelný, obdélníkový nebo čtvercový tvar pozemku, obecně takový, který umožní jeho co největší komerční využitelnost. Předmětem porovnání ale může být pozemek nepravidelný, extrémně protáhlý nebo dokonce pozemek rozdělený do několika vzájemně oddělených částí.

Nejžádanějším tvarem pozemků je obdélníkový tvar, tak aby bylo možné postavit obytné místnosti domu na jihovýchod a jihozápad. Negativně hodnotu pozemku ovlivňuje příliš členitý a nepravidelný tvar.

**Orientace pozemku** – je myšlena jednak ke světovým stranám, jednak orientaci z komerčního hlediska. Pro stavbu rekreační chaty je jistě atraktivnější jižní svah než svah severní.

**Svažitost** – svažitost pozemku sebou nese náklady na terénní úpravy a na zakládání. U extrémně svažitých pozemků je zástavba dokonce technicky nemožná nebo ekonomicky neefektivní.

**Dostupnost a kapacita inženýrských sítí** – jako u většiny ostatních korekcí i zde platí, že technicky lze vyřešit skoro všechno, otázka je s jakými náklady a s jakou rentabilitou. Zda je technicky možné a proveditelné se na stávající inženýrské sítě napojit nebo zda je možné vytvořit sítě nové. Obvykle nejsou problémy s rozvody elektřiny. U plynovodu může hrát roli délka přípojky k hlavnímu řádu, podobně tomu je u vodovodu. Technicky nejsložitější a investičně nejnáročnější jsou rozvody kanalizace.

Přítomnost inženýrských sítí (energie, plyn, kanalizace, vodovod) má pozitivní vliv na hodnotu pozemku. Ideální situace je tehdy, pokud veškeré inženýrské sítě vedou kolem hranic pozemku. Jestliže hlavní řády inženýrských sítí vedou napříč pozemkem, mohlo by to mít na hodnotu negativní vliv.

**Kontaminace půdy** – na první pohled dobře situovaný pozemek nemusí být pro stavbu ideální. Rozhoduje totiž i to, co se skrývá pod povrchem pozemku. Kontaminace půdy může být v některých případech faktorem, který zcela zabrání využití pozemku nebo jej značně omezí. Z praxe je známo, že se při oceňování zjišťuje kontaminace pozemku relativně obtížně. Obvykle záleží na zkušenosti odhadce, kde lze kontaminaci předpokládat (staré skládky, odvaly, sklady sypkých chemikálií nebo pohonných hmot, apod.). Dobrým vodítkem bývají např. ekologické audity.

**Dopravní obslužnost** – dopravní obslužností nazýváme dostupnost pozemku hromadnou dopravou. Zde je nutno posuzovat dva faktory. Jednat tzv. dochůznou vzdálenost, obvykle 600 metrů, dále četnost spojů.

**Dopravní dostupnost včetně parkování** – dopravní dostupnost je možnost jiné než hromadné dopravy k pozemku a možnost zaparkovat dopravní prostředek v dochůdné vzdálenosti. Obvyklým požadavkem je dostupnost pro běžný (nikoliv terénní) automobil, tedy po zpevněné, bezprašné a celoročně sjízdné komunikaci.

**Velikost pozemku** – vztah ceny a velikosti je nepřímo úměrný. Vztah ceny a velikosti závisí na mnoha okolnostech – např. zda lze větší pozemek jednoduše rozdělit a prodat po částech nebo na tom zda je pro určité investiční záměry (hypermarket včetně parkoviště, golfové hřiště) větší pozemek výhodou. Obecně ale platí, že čtvereční metr většího pozemku je levnější než čtvereční metr pozemku menšího.

**Zastavitelnost** – možnost zastavitelnosti pozemku je dána technickými a právními podmínkami. Stavební právo, vyhlášky, technické a hygienické normy, apod.

**Vliv trhu na hodnotu pozemku** – základní dva subjekty na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí jí prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Trh nemovitostí je znázorněn nabídkou a poptávkou. Nabídka pozemků je konečná, od toho se odvíjí cena (ORT 2007).

### **5.1 Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků**

- velikost obce (počet obyvatel, rozloha, skladba území),
- poloha v rámci státu, kraje, regionu (vnitrozemí, příhraničí apod.),
- význam obce,
- správa (statut obce, OÚ, FÚ, KÚ, SÚ, soud, policie, apod.),
- hospodářství (průmysl, výroba, služby, zaměstnanost, pracovní příležitosti, trendy vývoje),
- obchod a služby (nákupy, servis, restaurace, ubytování),
- bydlení,
- zdravotnictví, kultura, školství,
- doprava,
- sport, rekreace, turistika, příroda, volný čas,
- památky, cizinecký ruch,
- kvalita životního prostředí,
- pohyb obyvatelstva,
- specifické prvky (ZAZVONIL 2007).

## 5.2 Faktory ovlivňující cenu zemědělských pozemků

- velikost pozemku,
- dojezdová doba do obce (nad 5 000 obyvatel),
- vzdálenost do zemědělského sídla,
- úrodnost půdy,
- přístup k pozemku,
- kontaminace půdy a plodin,
- riziko vzniku mokřad,
- náchylnost na erozi,
- svažitost,
- úrodnost,
- drenáž,
- zavlažování,
- infrastruktura,
- tvar pozemku (SKLENIČKA, MOLNAROVÁ, PIXOVÁ A ŠÁLEK 2013),

## 6. Metody oceňování

### 6.1 Cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků – grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami. Cenovou mapu stavebních pozemků vydává obec obecně závaznou vyhláškou (HÁLEK 2009).

Cenové mapy jsou grafický elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace ap.).

V mapě jsou pak vyneseny v každé zóně základní ceny. Pro opravdu objektivní cenovou mapu je zapotřebí deseti i více let víceméně stabilizovaného trhu nemovitostí (BRADÁČ 2008).

### 6.2 Podklady pro oceňování nemovitostí

Obecně k podkladům pro ocenění

Přehled všech podkladů pro ocenění je znalec (odhadce) povinen uvést v nálezné části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého dokladu se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah.

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](http://www.cuzk.cz) – katastr nemovitostí, nahlížení do katastru, informace 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.
- **nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytových prostorám, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovitosti resp. areálu,
- **příznání k dani z nemovitostí**,
- **smlouvy o správě** nemovitostí,
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- **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 prostoru určitého typu v požadovaném místě a čase apod. (BRADÁČ 2008).

### 6.3 Metody oceňování podle využití

Oceňování v souladu se zákonem č. 151/97 Sb.

- u nemovitého majetku dle vyhlášky MF
- u movitého majetku cenou obvyklou
- u ocenění podniků oceněním aktiv

Tržní oceňování podle mezinárodních standardů

- výnosovou metodou
- tržně srovnávací metodou
- nákladovou metodou

Tabulka č. 2: Přístupy k oceňování; zdroj: Hálek 2007

<b>Přístupy k oceňování</b>	
<b>Výnosové</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Metoda diskontovaného peněžního toku (budoucího očekávaného)</li> <li>2. Metoda kapitalizovaných čistých výnosů (minulých, již dosažených nebo plánovaných)</li> <li>3. Kombinované výnosové metody (kombinace výnosového ocenění s majtkovým – vážené či prosté průměry)</li> </ol>
<b>Tržního porovnávání</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oceňování na základě srovnatelných transakcí (převodu podobného majetku)</li> <li>2. Ocenění na základě srovnatelných podniků</li> <li>3. Ocenění na základě tržní kapitalizace (na základě dat z kapitálového trhu)</li> </ol>
<b>Nákladové</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ocenění na základě účetní hodnoty</li> <li>2. Ocenění likvidační hodnotou (představuje spodní mez ocenění)</li> <li>3. Ocenění substituční hodnotou <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexová metoda (cenový index)</li> <li>• Přímé zjištění cen</li> <li>• Ocenění podle zvolené jednotky</li> <li>• Funkční zjišťování ceny (kombinace)</li> </ul> </li> </ol>

## 7. Trh nemovitostí – segment pozemky

### 7.1 Nabídka a poptávka

V tržní ekonomice se cena jakéhokoliv zboží řídí trhem. Základními prvky trhu jako ekonomické kategorie jsou nabídka a poptávka, cena, subjekty na trhu (prodávající a kupující) a předmět trhu (NĚMĚC 2001).

Se stoupající nabídkou a snižující se poptávkou ceny pozemků klesají, se stoupající poptávkou a snižující se nabídkou ceny stoupají. Změny nabídky a poptávky jsou důsledkem průběžného a nepřerušovaného působení tržních sil, které ceny v závislosti na množství posunují k rovnovážnému stavu. Proto dočasná nerovnováha může hodnotu pozemků výrazným způsobem ovlivnit. Změny v populaci, kupní síle, oblibě, preferencích, v ochraně vlastnických práv, v hospodářské a úvěrové politice, v cenách stavebních materiálů, prací, v cenách substitučních či komplementárních alternativ ve vztahu k pozemkům mohou působit na posuny v poptávce. Změny v technické, technologické a organizační úrovni stavebnictví, v rozsahu a rychlosti nové výstavby, v územně plánovací dokumentaci sídel, ve výši infrastruktury územní a v rozsahu ochrany půdního fondu, to vše působí na změny v nabídce.

Protože se vše odehrává v konkurenčním prostředí, je v případě pozemků soutěž účastníků trhu zaměřena především na polohu, která je pro ně nejdůležitějším hodnotícím kritériem. Pozemky s nejlepší a nejvýhodnější polohou jsou obsazeny nejdříve, jejich zásoba se vyčerpá, takže následně se zájem přenesl na pozemky sousední, vzdálenější od centra výhody a posléze přijdou na řadu i pozemky méně lukrativní.

Proto ceny stavebních pozemků většinou rostou směrem k centrům měst, kde výhodnost polohy je spojována především s jejich výjimečností a komerčními účely, obdobně za epicentrum výhody mohou být považovány některé významné dopravní tepny, především s výhodou polohy co do dopravní dostupnosti a přirozeného komerčního „zviditelnění“.

U obytné zástavby je s epicentrem výhody obvykle spojována např. dobrá „adresa“, relativně zdravé životní prostředí, dostupnost infrastruktury, relativní soukromí. Nicméně podmínky se mohou rychle měnit, souvisejí se změnami

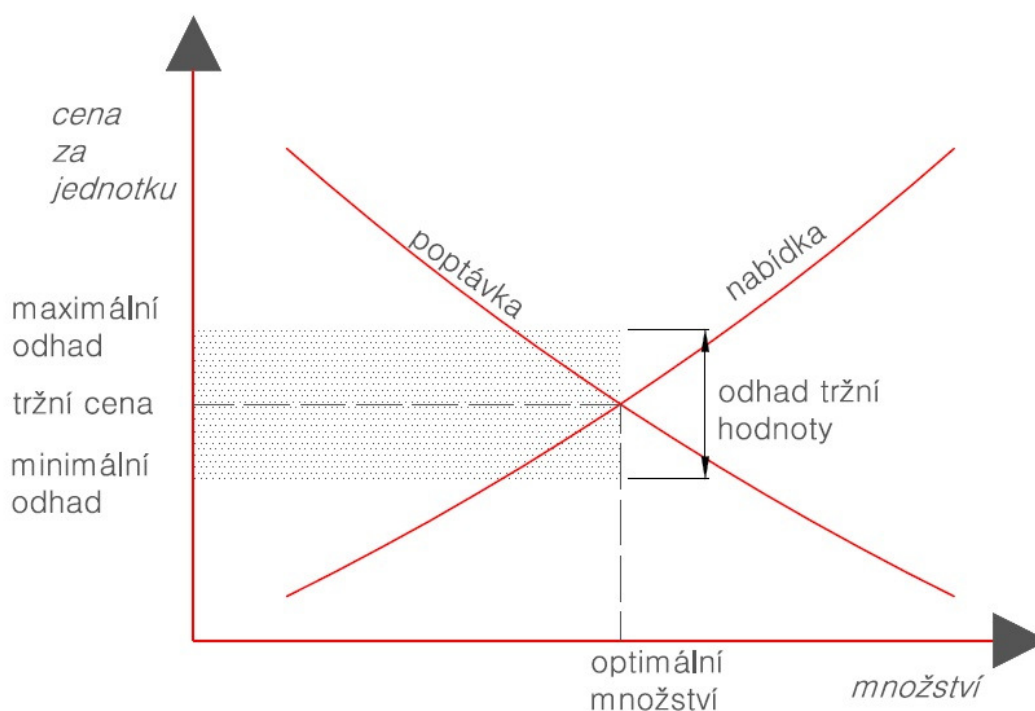


životního stylu a uznávaných standardů, s rozvojem automobilismu, kupní silou i módou.

Změny v poptávce většinou předbíhají možnosti nabídky. Poptávka se může měnit velmi rychle, naopak nabídka stavebních pozemků je méně operativní, neboť jednak je principiálně konečná a pozemky jsou tudíž stále vzácnější a jednak je doplňována především ze stávajícího půdního fondu, který je uvolňuje relativně pomalu a složitě (ZAZVONIL 2007).

Na rozdíl od tržní ceny, která je skutečnou cenou dosaženou na trhu v důsledku střetávání nabídky a poptávky, je tržní hodnota pouhým odhadem, který má od skutečné tržní ceny určitý rozptyl. Šíře tohoto rozptylu je určena mezní hodnotou minimálního a maximálního odhadu tržní hodnoty (HÁLEK 2007).

Graf č. 1: Poptávka, nabídka; zdroj: Hálek 2007



## 8. Metodika a cíle

Cílem praktické části bakalářské práce je grafické a tabulkové znázornění vývoje cen stavebních a zemědělských pozemků v regionu Písek v letech 2005 – 2010.

a) Na začátku praktické části se zaměřím na sběr dat týkající se cen stavebních a zemědělských pozemků za období 2005 – 2010 v regionu Písek. Data budu získávat zejména z:

- Českého statistického úřadu,
- Ústavu zemědělské ekonomiky a informací,
- Státního pozemkového úřadu,
- Realitních kanceláří.

b) Vývoj cen stavebních a zemědělských pozemků budu znázorňovat a porovnávat v tabulkách a grafech pro jednotlivé roky. V závěru práce tato zjištěná data vyhodnotím.

- Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v období 2005-2010 bude srovnatelná díky krátkému časovému rozpětí, které sleduji.
- Čím větší bude procentuální nárůst průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji, tím vyšší bude procentuální nárůst průměrné kupní ceny stavebních pozemků v okrese Písek.
- Čím nižší bude nezaměstnanost v regionu Písek, tím vyšší bude průměrná kupní cena pozemku v okrese Písek.
- Čím vyšší bude průměrná kupní cena zemědělských pozemku v regionu Písek, tím menší bude podíl ekonomických subjektů pracujících v zemědělství.

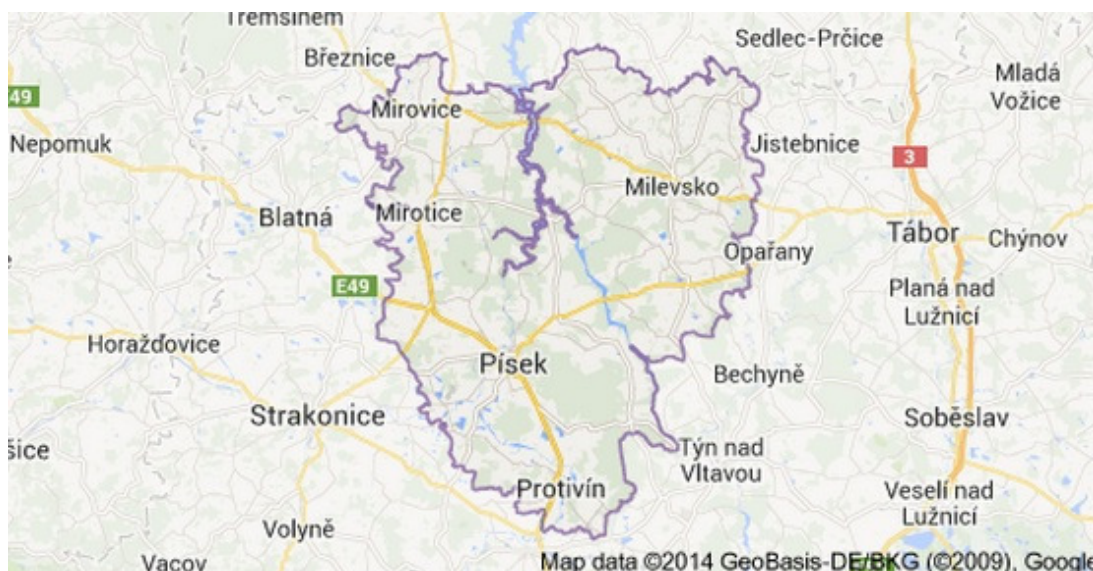
Kupní cena zemědělských pozemků bude závislá na kupních cenách stavebních pozemků.

## 9. Vlastní výzkum

### 9.1 Analýza trhu

Region Písek se nachází v bývalém okrese Písek v jihozápadní části Jihočeského kraje.

Obrázek č. 1: Mapa okresu Písek; zdroj: Google.com



#### 9.1.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

- Velikost a vývoj osídlení

Okres Písek v současných hranicích vznikl v roce 1960. Územní reformou byl do okresu Písek začleněn bývalý okres Milevsko a část okresu Týn nad Vltavou. Svou rozlohou 1 127 km<sup>2</sup> je druhým nejmenším okresem Jihočeského kraje. Celkem je v okrese 76 obcí z toho 5 měst. S hustotou obyvatelstva 63 obyvatel na 1 km<sup>2</sup> patří okres spíše k více zalidněným okresům kraje.

Tabulka č. 3: Vývoj počtu obyvatel v okrese Písek; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet obyvatel	70 144	70 282	70 310	70 550	70 590	70 673

- Význam lokality

V současné době Písek zažívá pozvolný rozvoj průmyslu, jehož struktura směřuje více k elektrotechnickému a strojnímu průmyslu. Směrem na Čížovou je stavěna od konce 90. let rozlehlá průmyslová zóna využívaná

rostoucím množstvím firem. Tato zóna je se svými 80 ha největší v celém Jihočeském kraji. Průmyslová zóna je zaměřena převážně na strojírenský průmysl, logistiku a sofistikovaný elektro-průmysl.

- Budoucí rozvoj území

Největší rozvoj z pohledu ekonomické situace v regionu Písek můžeme očekávat ve výše zmiňované průmyslové zóně. V roce 2011 zde došlo k výraznému zdražení pozemků, které odsouhlasilo místní zastupitelstvo. Do roku 2011 byla cena 150Kč/m<sup>2</sup>, nyní je cena 550Kč/m<sup>2</sup>. Od zdražení pozemků nedošlo k žádné nové koupi ze stran investorů, přestože někteří z nich měli v plánu zde rozšiřovat své průmyslové haly.

- Rozsah a kvalita infrastruktury

Dopravní síť na území okresu vznikla postupným a dlouhodobým vývojem. Železniční síť tvoří hlavní tratě Plzeň - České Budějovice, Zdice - Protivín a Ražice - Tábor. Územím okresu prochází důležité silniční spoje České Budějovice - Písek – Praha a Písek - Tábor. Do budoucna můžeme očekávat napojení rychlostní silnice R4 až do Prahy. Autobusové spojení bylo dříve zajišťováno do všech obcí a většiny osad. V důsledku nízké rentability se autobusové linky postupně redukují.

- Pracovní příležitosti

Nejvíce pracovních příležitostí můžeme očekávat v již zmiňované průmyslové zóně. V případě, že zastupitelstvo zde sníží cenu pozemku na původní hodnotu tj. 150Kč/m<sup>2</sup>, lze očekávat rozšíření průmyslové zóny a tedy i nárůst nových pracovních míst.

V regionu Písek se nachází mimo jiné mnoho firem a živnostníků, u kterých je možno najít pracovní příležitost.

*Tabulka č. 4: Vývoj nezaměstnanosti/volných pracovních míst/ počet uchazečů na jedno pracovní místo; zdroj: ČSÚ*

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nezaměstnanost %	7,93	6,71	4,82	5,07	7,89	8,61
Volná pracovní místa	365	648	961	329	143	162
Počet uchazečů na jedno pracovní místo	6,1	2,9	1,4	4,2	15	14,5

### 9.1.2 Analýza komerčních charakteristik

- Určení rozměrových charakteristik a poměry jednotlivých výměr

Z celkové výměry okresu tj. 1 127 km<sup>2</sup> zaujímá zemědělská půda 56 % (z které 75,77% tvoří orná půda), lesní půda 33 %, 7 % tvoří zastavěné a ostatní plochy a 4% vodní plochy.

Tabulka č. 5: Vývoj výměr pozemků; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Výměra (ha)	74 171	74 170	74 170	74 167	74 167	74 168
Zemědělská půda	40 066	39 992	39 960	39 887	39 859	39 841
Lesní pozemky	25 360	25 390	25 407	25 421	25 436	25 425
Zastavěné plochy	1 039	1 035	1 036	1 038	1 037	1 039

### 9.1.3 Analýza poptávky a nabídky v Písku

Nabídka stavebních pozemků v píseckém regionu se stále rozrůstá, díky atraktivitě města Písek přitahuje stále řadu developerů, kteří budují nové vilové a bytové čtvrti v různých částech města Písku. Vysokou průměrnou cenou za m<sup>2</sup> ve městě Písek (cca 2 170Kč/m<sup>2</sup>) se poptávka po stavebních pozemcích rozšiřuje do vzdálenějších vesnic, které mnohdy nabízejí levnější stavební pozemky.

## 9.2 Vývoj cen zemědělských pozemků

Zemědělské pozemky jsou žádané díky své široké možnosti využití. Ve své práci jsem se chtěl zaměřit na vývoj tržních cen zemědělských pozemků v letech 2005 – 2010 v regionu Písek.

Hned na začátku jsem zjistil, že tato data nejsou vedena na Českém statistickém úřadě ani na Státním pozemkovém úřadě, viz korespondence v příloze č. 1 a 2.

Ministerstvo zemědělství České republiky pověřilo sledováním a analýzou trhu s půdou Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha.

Po konzultaci s náměstkem pro Vědu a výzkum panem ing. Václavem Vilhelmem jsem zjistil, že v letech 2005 – 2010 nejsou sledována data se zaměřením

na okresy ani kraje. Data se sledují pouze v rámci celé České republiky, viz příloha č. 3).

Tabulka č. 6: Tržní ceny orné půdy dosažené PF ČR v rámci celé ČR podle §7 zákona č. 95/1999 Sb. zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Výměra (ha)	13 317,89	13 326,86	12 073,90	9 755,53	7 852,07	4 404,40
Tržní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	5,47	5,73	6,12	7,23	6,84	8,55
Počet převodů	11 199	10 021	8 615	7 157	4 763	2 719

Tabulka č. 7: Počet ekonomických subjektů a jejich podíl v zemědělství v regionu Písek; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ekonomické subjekty celkem	11 815	11 962	12 171	12 352	12 135	12 284
V zemědělství (%)	10,2	10,1	10	10,2	6,3	6,4

Zvolené hypotézy pro zemědělské pozemky:

- Čím vyšší bude průměrná kupní cena zemědělských pozemku v regionu Písek, tím menší bude podíl ekonomických subjektů pracujících v zemědělství.
- Kupní cena zemědělských pozemků bude závislá na kupních cenách stavebních pozemků.

Z důvodu neexistence potřebných dat pro okres Písek, nelze tyto hypotézy zodpovědět.

Dále se již nebudu z výše zmíněného důvodu vývojem tržních cen zemědělských pozemků v letech 2005 – 2010 v této práci zabývat.

### 9.3 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek za jednotlivé roky

Kupní ceny stavebních pozemků jsem čerpal z Českého statistického úřadu, ve kterém jsou stavební pozemky rozděleny do tří kategorií podle počtu obyvatel:

1. Do 1 999 obyvatel
2. Od 2 000 do 9 999 obyvatel
3. Od 10 000 do 49 999 obyvatel

### 9.3.1 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2005

Tabulka č. 8: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2005 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel	do 1 999	od 2 000 do 9 999	od 10 000 do 49 999
Kč/m <sup>2</sup>	107	296	1 031

Průměrná měsíční hrubá mzda v Jihočeském kraji pro rok 2005 byla 16 289 Kč.

Míra nezaměstnanosti v regionu Písek v roce 2005 byla 7,93 %.

### 9.3.2 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2006

Tabulka č. 9: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2006 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel	do 1 999	od 2 000 do 9 999	od 10 000 do 49 999
Kč/m <sup>2</sup>	107	294	1 063

Průměrná měsíční hrubá mzda v Jihočeském kraji pro rok 2006 byla 17 232 Kč.

Míra nezaměstnanosti v regionu Písek v roce 2006 byla 6,71 %.

### 9.3.3 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2007

Tabulka č. 10: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2007 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel	do 1 999	od 2 000 do 9 999	od 10 000 do 49 999
Kč/m <sup>2</sup>	117	261	1 126

Průměrná měsíční hrubá mzda v Jihočeském kraji pro rok 2007 byla 18 431 Kč.

Míra nezaměstnanosti v regionu Písek v roce 2007 byla 4,82 %.

### 9.3.4 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2008

Tabulka č. 11: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2008 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel	do 1 999	od 2 000 do 9 999	od 10 000 do 49 999
Kč/m <sup>2</sup>	128	297	1 710

Průměrná měsíční hrubá mzda v Jihočeském kraji pro rok 2008 byla 19 637 Kč.

Míra nezaměstnanosti v regionu Písek v roce 2008 byla 5,07 %.

### 9.3.5 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2009

Tabulka č. 12: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2009 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel	do 1 999	od 2 000 do 9 999	od 10 000 do 49 999
Kč/m <sup>2</sup>	122	284	1 738

Průměrná měsíční hrubá mzda v Jihočeském kraji pro rok 2009 byla 20 319 Kč.

Míra nezaměstnanosti v regionu Písek v roce 2009 byla 7,89 %.

### 9.3.6 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2010

Tabulka č. 13: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2010 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ

Počet obyvatel	do 1 999	od 2 000 do 9 999	od 10 000 do 49 999
Kč/m <sup>2</sup>	160	370	1 572

Průměrná měsíční hrubá mzda v Jihočeském kraji pro rok 2010 byla 20 583 Kč.

Míra nezaměstnanosti v regionu Písek v roce 2010 byla 8,61 %.

## 9.4 Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v letech 2005 – 2010

Hypotéza č. 1: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v regionu Písek v období 2005 – 2010 bude srovnatelná, díky krátkému časovému rozpětí, které sleduji.

Tabulka č. 14: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích do 1 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	107	107	117	128	122	160

Tabulka č. 15: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ

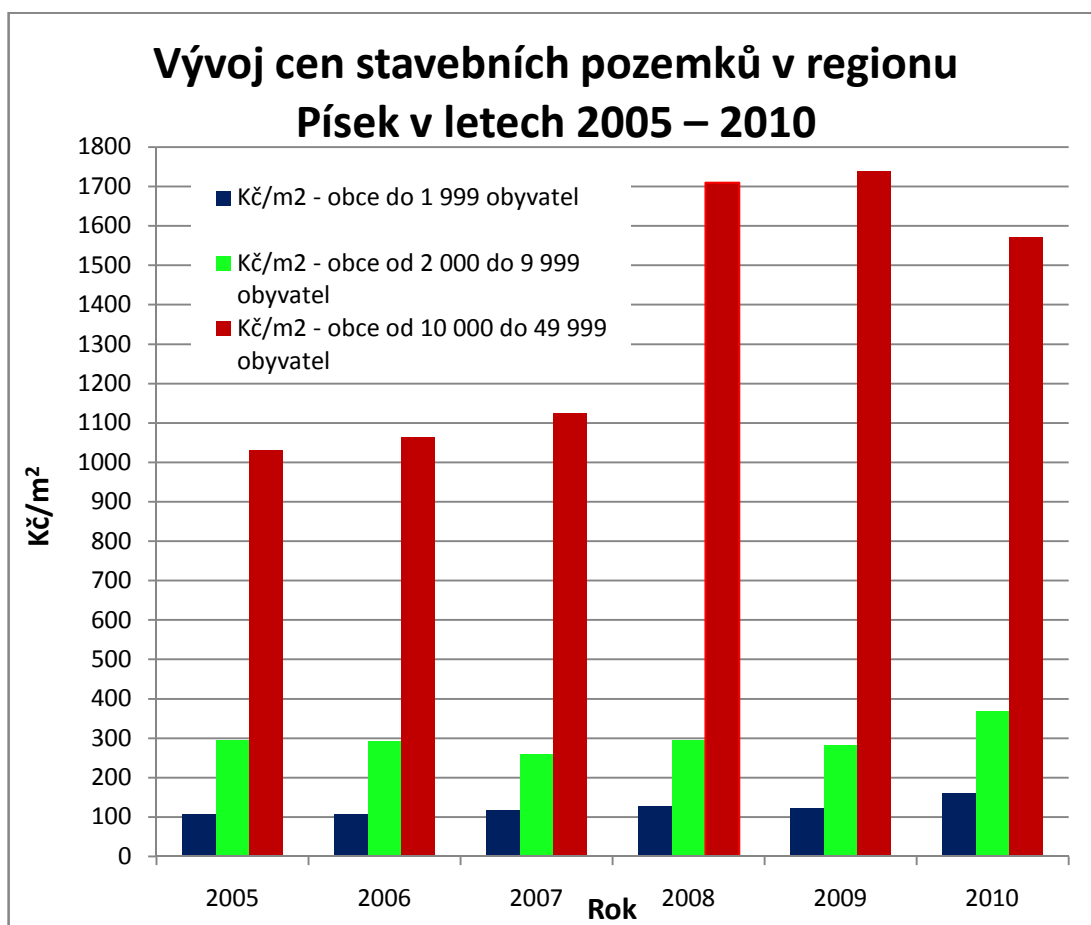
Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	296	294	261	297	284	370

Tabulka č. 16: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	1031	1063	1126	1710	1738	1572



Graf č. 2: Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v letech 2005 – 2010



Průměrná kupní cena stavebních pozemků v obcích do 1 999 obyvatel je srovnatelná v letech 2005 – 2009, kde docházelo k průměrnému meziročnímu nárůstu cen o 8,6 %. V roce 2010 se cena výrazně zvýšila, a to se srovnáním s rokem 2005 o 49,5 %.

Průměrná kupní cena stavebních pozemků v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel byla od roku 2005 do roku 2009 klesající. V roce 2007 poklesla průměrná kupní cena stavebních pozemků oproti roku 2005 téměř o 12 %. V roce 2010 se cena výrazně zvýšila, stejně jako u obcí do 1 999 obyvatel, a to o 25 % s porovnáním s rokem 2005.

Průměrná kupní cena stavebních pozemků v obcích od 10 000 – 49 999 obyvatel byla v letech 2005, 2006, 2007 srovnatelná. K výraznému nárůstu průměrné kupní ceny došlo v roce 2008. V roce 2009 dosáhla cena svého maxima, a to 1 738 Kč/m<sup>2</sup>, což znamenalo nárůst oproti roku 2005 o 66 %. V roce 2010 cena mírně poklesla na 1 572 Kč/m<sup>2</sup>.

## 9.5 Porovnání vývoje průměrných kupních cen stavebních pozemků s vývojem průměrné hrubé mzdy

Hypotéza č. 2: Čím větší bude procentuální nárůst průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji, tím vyšší bude procentuální nárůst průměrné kupní ceny stavebních pozemků v okrese Písek.

Tabulka č. 17: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích do 1 999 obyvatel a její nárůst od roku 2005; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	107	107	117	128	122	160
Nárůst od roku 2005 (%)	0	0	9,3	19,6	14	49,5

Tabulka č. 18: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel a její nárůst od roku 2005; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	296	294	261	297	284	370
Nárůst od roku 2005 (%)	0	-0,7	-11,8	0,3	-4,1	25

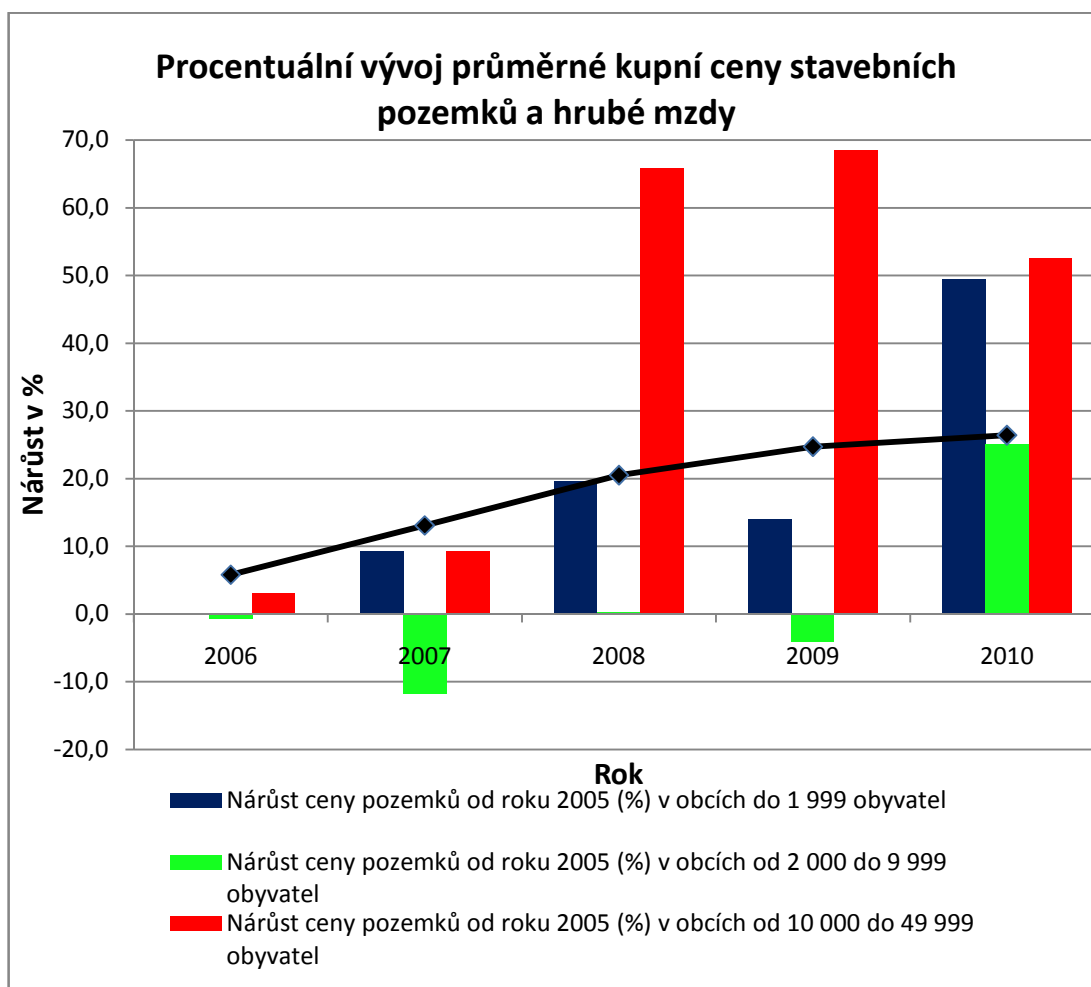
Tabulka č. 19: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	1031	1063	1126	1710	1738	1572
Nárůst od roku 2005 (%)	0	3,1	9,2	65,8	68,5	52,5

Tabulka č. 20: Průměrná hrubá mzda obyvatel Jihočeského kraje a její nárůst od roku 2005; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Průměrná hrubá měsíční mzda	16 289	17 232	18 431	19 637	20 319	20 583
Nárůst od roku 2005 (%)	0	5,8	13,1	20,5	24,7	26,4

Graf č. 3: Procentuální vývoj průměrné kupní ceny stavebních pozemků a hrubé mzdy



Průměrná hrubá mzda v Jihočeském kraji po celé sledované období rostla. V letech 2005 – 2009 průměrná hrubá mzda rostla v průměru o 6,25 %. V roce 2010 nárůst průměrné hrubé mzdy poklesl na 1,7 % oproti předchozímu roku.

Jak vidíme z grafu, ne vždy průměrná kupní cena stavebních pozemků kopírovala nárůst průměrné hrubé mzdy. Jakési „následování“ procentuálního nárůstu průměrné hrubé mzdy ovlivňuje kupní cenu stavebních pozemků jen v obcích do 1 999 obyvatel. Výjimku tvoří rok 2009, kde kupní cena je nižší, než rok 2008. A v roce 2010 měla průměrná kupní cena stavebních pozemků dvojnásobný procentuální nárůst, než nárůst průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji.

U obcí od 2 000 do 9 999 obyvatel není žádná závislost mezi procentuálním nárůstem průměrné kupní ceny a procentuálním nárůstem průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji. Výjimku tvoří rok 2010, kde je tento nárůst srovnatelný.

V obcích od 10 000 do 49 999 obyvatel byl procentuální nárůst průměrné kupní ceny stavebních pozemků vzrůstající, stejně jako procentuální nárůst průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji. Jedinou výjimkou byl rok 2010, kde průměrná kupní cena stavebních pozemků meziročně poklesla o 16 %.

## 9.6 Porovnání vývoje průměrných kupních cen stavebních pozemků s vývojem nezaměstnanosti v regionu Písek

Hypotéza č. 3: Čím nižší bude nezaměstnanost v regionu Písek, tím vyšší bude průměrná kupní cena pozemku v regionu Písek.

Tabulka č. 14: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích do 1 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	107	107	117	128	122	160

Tabulka č. 15: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	296	294	261	297	284	370

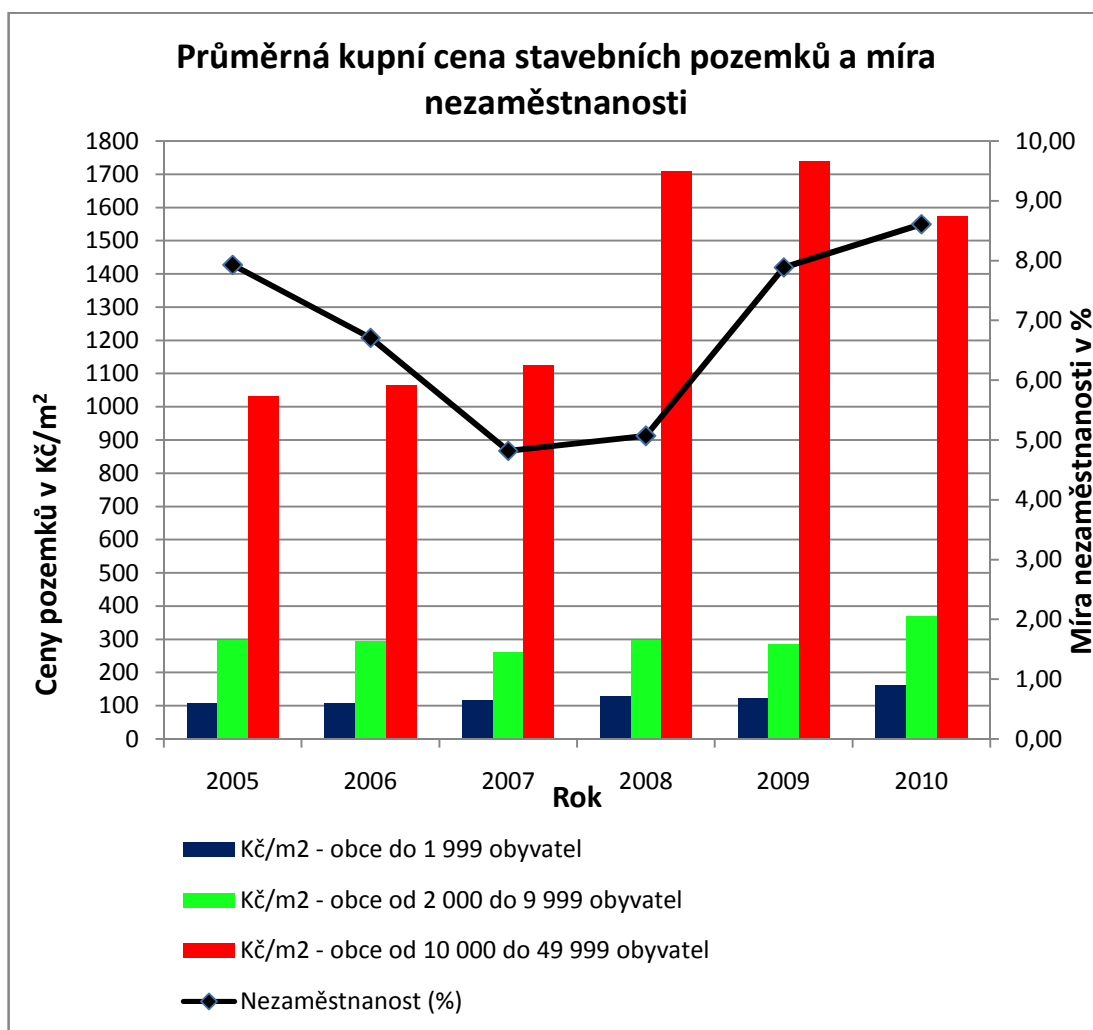
Tabulka č. 16: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích od 10 000 - 49 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kč/m <sup>2</sup>	1031	1063	1126	1710	1738	1572

Tabulka č. 21: Vývoj nezaměstnanosti v regionu Písek v letech 2005 – 2010; zdroj: ČSÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nezaměstnanost %	7,93	6,71	4,82	5,07	7,89	8,61

Graf č. 4: Průměrná kupní cena stavebních pozemků a míra nezaměstnanosti



V obcích do 1 999 obyvatel nebyla průměrná kupní cena stavebních pozemků ovlivněná mírou nezaměstnanosti. Nejvyšší průměrnou kupní cenu stavebních pozemků jsem evidoval v roce 2010, přičemž míra nezaměstnanosti tento rok byla nejvyšší a to 8,61 %.

U obcí od 2 000 do 9 999 obyvatel byl stejný vývoj jako u obcí do 1 999 obyvatel. Nejvyšší průměrná kupní cena dosáhla v roce 2010.

V obcích od 10 000 do 49 999 obyvatel mohly být průměrné kupní ceny stavebních pozemků částečně ovlivněny mírou nezaměstnanosti. Nejvyšší nárůst ceny jsem zaznamenal v roce 2008, nárůst činil 68,5 % oproti roku 2005. V tento rok byla míra nezaměstnanosti druhá nejmenší, a to 5,07 %. V roce 2010 míra nezaměstnanosti byla nejvyšší, a to 8,61 %, tento rok poklesla průměrná kupní cena stavebních pozemků.

## 10. Diskuse

Ceny stavebních pozemků stále stoupají. Záleží samozřejmě na připravenosti konkrétního pozemku, ale pokud se jedná o plně zasíťované pozemky, jejich cena se drží po celé období krize na vysoké úrovni. Stavebních pozemků je obecně málo a na jejich omezené dostupnosti se podepisuje i přebyrokratizovanost stavebního řízení, monopolistické podmínky správců inženýrských sítí a machinace kolem územních plánů obcí i těžkopádnosti jejich změn. Změnit zařazení pozemku v územním plánu trvá roky, zasíťovat pozemek trvá další roky a obdržet stavební povolení na dům trvá několikanásobně déle než vlastní stavba rodinného domu. Připravit pozemek pro stavbu je záležitostí jen pro trpělivé profesionály. Koupit proto stavební pozemek i jako investici do budoucna je podle mne dobré rozhodnutí, protože v naší malé republice jich bude stále málo. Navíc je to poměrně bezpečné uložení peněz s perspektivou dlouhodobého zhodnocení a poměrně rychlou likviditou (REMPA 2014).

Jak ale před koupí daného stavebního pozemku poznat, že se investice vyplatí? Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí ať už pozemků nebo staveb, nerostou lineárně, ale mírně kolísají, je správný odhad budoucího vývoje ceny pozemku v krátkém časovém období, závislý na velmi dobré a dlouhodobé znalosti místního trhu s nemovitostmi. Z dlouhodobého hlediska však statistiky ukazují, že i když dochází někdy k určité stagnaci ceny, která může trvat třeba dva, tři roky, tak dlouhodobě dochází vždy k růstu. Koupě pozemku má na rozdíl od jiných investic několik významných předností. U pozemků nedochází běžnými povětrnostními vlivy k opotřebení, a tím ke snížení jejich hodnoty. Vlastnictví pozemku je spojeno jen s minimálními náklady (daň z nemovitosti, popřípadě pojištění odpovědnosti). Je ale také důležité uvědomit si, že každý stavební pozemek není vhodný pro investici. Hlavními kritérii stavebního pozemku je jeho využitelnost, připravenost pro budoucí výstavbu a jeho kupní cena. Připraveností pro budoucí výstavbu jsou myšleny již zavedené inženýrské sítě (vodovod, kanalizace atd.). Hodnotu pozemku také zvyšuje přítomnost komunikace. Výhodný je nákup stavebních pozemků v atraktivních lokalitách u velkých měst a rekreačních oblastí. Z dnešní nabídky a poptávky po stavebních pozemcích je zřejmé, že pozemky určené pro stavbu rodinných domů jsou a budou i v následujících letech lukrativní investicí (ŠIMEČEK 2004).

Ceny pozemků i nadále vykazují mírný setrvalý růst. Celkově se jedná o nejstabilnější segment v oblasti rezidenčních nemovitostí, tvrdí k cenám pozemků PETR NĚMEČEK z Hypoteční banky, podle kterého lze stále stavební pozemky vnímat jako výhodnou investici s malým rizikem a nízkými udržovacími náklady. Největší zájem byl v uplynulém čtvrtletí o pozemky s výměrou do 950 m<sup>2</sup> a ve větších městech do 650 m<sup>2</sup>, dodal Petr Němeček z Hypoteční banky (NĚMEČEK 2013).

Pozemky jsou na ekonomickou a finanční krizi citlivé jen velmi málo. Jediný faktor, který dokáže spolehlivě zničit trh s pozemky, je politická nestabilita. Ceny pozemků prakticky v celé České republice reálně stoupaly. Pokles cen pozemků lze zaznamenat pouze u některých mimořádně rozlehlých pozemků pro developerskou výstavbu, kde se cenové bubliny z let 2005 až 2008 vracejí k rovnovážnému stavu (ORT 2012).

Trh s pozemky víceméně kopíruje trh s novými byty. Na "vině" je sestup konjunktury a dopad světové finanční krize. „Nejen ceny pozemků, ale i bytů a stavebních prací rostly posledních pět let až o 15 procent ročně,“ říká Evžen Korec, generální ředitel developerské společnosti Ekospol (KOREC 2008).

Lze říci, že na trhu s nemovitostmi v některých oblastech došlo důsledkem ekonomické krize k poklesu cen. Je známo, že prvním rokem krize je označován rok 2007, který je považován za začátek hypoteční krize v USA, kde začal pokles cen nemovitostí. Ve 2. polovině 2009 už se ve Spojených státech hovoří o částečném oživení ekonomiky. Některé národní ekonomiky včetně České republiky se však do krize dostaly opožděně. Jak bylo zjištěno zhodnocením cen vybraných druhů nemovitostí mezi lety 2006 – 2010, pokles cen začal ve většině měst v roce 2009 a v některých až v roce 2010. Realitní krize se České republiky téměř nedotkla. Nebýt nižších objemů prodeje nemovitostí, vyhnula by se jí zcela. A tak zatímco v ostatních zemích Evropy padaly ceny realit o desítky procent, podle údajů Eurostatu české nemovitosti ztratily reálně jen 10 % za poslední čtyři roky (JEŽKOVÁ 2011).

## 11. Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo vyhodnotit vývoj v cenách v segmentu pozemků v letech 2005 – 2010 v regionu Písek se zaměřením na faktory, které tyto změny podnítily.

V první části jsem se zaměřil na rozdělení pozemků dle katastru nemovitostí, na oceňování stavebních a zemědělských pozemků dle zákona, na faktory, které ovlivňují cenu těchto pozemků. Vymezil jsem specifika trhu s pozemky a popsal pojmy cena, hodnota a metody oceňování.

V druhé, praktické části, jsem analyzoval trh stavebních a zemědělských pozemků v regionu Písek, a to jeho ekonomickou situaci, komerční charakteristiku, poptávku a nabídku.

Dále jsem chtěl sledovat vývoj cen zemědělských pozemků, pro které jsem si stanovil dvě hypotézy:

1. Čím vyšší bude průměrná kupní cena zemědělských pozemků v regionu Písek, tím menší bude podíl ekonomických subjektů pracujících v zemědělství.
2. Kupní cena zemědělských pozemků bude závislá na kupních cenách stavebních pozemků.

Tyto dvě hypotézy jsem nemohl potvrdit ani vyvrátit, neboť jsem narazil na problém, že v současné době žádný úřad vývoj tržních cen zemědělské půdy nesleduje.

Data potřebná pro vývoj průměrných kupních cen stavebních pozemků jsem čerpal z Českého statistického úřadu a porovnával je s vybranými ekonomickými ukazateli.

Hypotézy:

1. Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v období 2005-2010 bude srovnatelná díky krátkému časovému rozpětí, které sleduji.
2. Čím větší bude procentuální nárůst průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji, tím vyšší bude procentuální nárůst průměrné kupní ceny stavebních pozemků v regionu Písek.



3. Čím nižší bude nezaměstnanost v regionu Písek, tím vyšší bude průměrná kupní cena pozemků v regionu Písek.

Vyhodnocením hypotézy č. 1 jsem došel k závěru, že průměrné kupní ceny stavebních pozemků ve všech obcích podle rozdělení dle počtu obyvatel byly s porovnáním s cenami v roce 2005 stoupající. V průběhu sledovaného období neměly průměrné kupní ceny vždy rostoucí tendenci, u obcí od 2000 do 9 999 jsem zaznamenal pokles průměrné kupní ceny oproti roku 2005 v letech 2006, 2007 a 2009.

Podle hypotézy č. 2 jsem porovnával procentuální nárůst průměrné hrubé mzdy v Jihočeském kraji a procentuální nárůst průměrných kupních cen stavebních pozemků v letech 2005 – 2010. Oba dva růsty jsem porovnával ke stavu v roce 2005. Z daných výsledků a grafu dle mého názoru neměla průměrná hrubá mzda vliv na průměrné kupní ceny pozemků.

Hypotéza č. 3: V obcích od 10 000 do 49 999 v roce 2008 skokově vzrostla průměrná kupní cena stavebních pozemků, v tuto dobu byla v regionu Písek míra nezaměstnanosti 5,07 %. V roce 2010, kdy byla míra nezaměstnanosti nejvyšší za celé sledované období, poklesla průměrná kupní cena stavebních pozemků.

## Seznam použité literatury a zdrojů

1. BRADÁČ, A., a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008
2. HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 2009
3. ORT, P.: Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut vysoká škola, Praha 2007
4. ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Oeconomica, Praha 2007
5. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
6. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
7. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
8. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
9. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
10. 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
11. Předpis č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník
12. SKLENIČKA, P., MOLNÁROVÁ, K., PIXOVÁ, K., ŠÁLEK, M.: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic, Land Use Policy, 30, 2013, s. 130– 136
13. NĚMEC, J.: Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2001
14. NĚMEC, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2004
15. NĚMEC, J., ŠTOLBOVÁ, M., VRBOVÁ, E.: Ceny zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2006

## Články z internetu

1. RAMPA, Jan. PROGNOZA VÝVOJE CEN NA REALITNÍM TRHU V ČR V ROCE 2014. In: [online]. [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <http://www.cesko-finance-poradenstvi.cz/aktuality-komentare-analyzy/investice/72-realitni-trh-2014.html>
2. ŠIMÁČEK, Ondřej. VÝVOJ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ V OBDOBÍ PŘED A PO VSTUPU ČESKÉ REPUBLIKY DO EVROPASKÉ UNIE. In: [online]. [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: [http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/05\\_Ekonomika%20a%20rizeni%20stavebnictvi/5\\_02\\_Ekonomika%20stavebniho%20podniku/Simacek\\_Ondrej.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/05_Ekonomika%20a%20rizeni%20stavebnictvi/5_02_Ekonomika%20stavebniho%20podniku/Simacek_Ondrej.pdf)
3. NĚMEČEK, Petr. 4 důvody, proč ceny nemovitostí porostou. In: [online]. [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/4-duvody-proc-ceny-nemovitosti-porostou/>
4. ORT, Petr. Ceny bytů a domů půjdou příští rok dál dolů, říká odborník na oceňování nemovitostí. In: [online]. [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-58998810-ceny-bytu-a-domu-pujdou-pristi-rok-dal-dolu-rika-odbornik-na-ocenovani-nemovitosti>
5. KOREC, Evžen. Přichází doba výhodného nákupu pozemku. In: [online]. [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-30490500-prichazi-doba-vyhodneho-nakupu-pozemku>
6. JEŽKOVÁ, Monika. ZMĚNY NA TRHU NEMOVITOSTÍ PRO BYDLENÍ V SOUVISLOSTI S EKONOMICKOU KRIZÍ. In: [online]. [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: [http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/clanek\\_jezkova\\_f.pdf](http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/clanek_jezkova_f.pdf)

## Seznam obrázků

<i>Obrázek č. 1: Mapa okresu Písek; zdroj: Google.com</i> .....	40
---	----

## Seznam grafů

<i>Graf č. 1: Poptávka, nabídka; zdroj: Hálek 2007</i> .....	38
<i>Graf č. 2: Vývoj cen stavebních pozemků v regionu Písek v letech 2005 – 2010</i> .....	46
<i>Graf č. 3: Procentuální vývoj průměrné kupní ceny stavebních pozemků a hrubé mzdy</i> .....	48
<i>Graf č. 4: Průměrná kupní cena stavebních pozemků a míra nezaměstnanosti</i> .....	50

## Seznam tabulek

<i>Tabulka č. 1: Dělení pozemku podle katastrálního zákona; zdroj: BRADÁČ 2008</i> ..	11
<i>Tabulka č. 2: Přístupy k oceňování; zdroj: Hálek 2007</i> .....	36
<i>Tabulka č. 3: Vývoj počtu obyvatel v okrese Písek; zdroj: ČSÚ</i> .....	40
<i>Tabulka č. 4: Vývoj nezaměstnanosti/volných pracovních míst/ počet uchazečů na jedno pracovní místo; zdroj: ČSÚ</i> .....	41
<i>Tabulka č. 5: Vývoj výměr pozemků; zdroj: ČSÚ</i> .....	42
<i>Tabulka č. 6: Tržní ceny orné půdy dosažené PF ČR v rámci celé ČR podle §7 zákona č. 95/1999 Sb. zdroj: ČSÚ</i> .....	43
<i>Tabulka č. 7: Počet ekonomických subjektů a jejich podíl v zemědělství v regionu Písek; zdroj: ČSÚ</i> .....	43
<i>Tabulka č. 8: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2005 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	44
<i>Tabulka č. 9: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2006 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	44
<i>Tabulka č. 10: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2007 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	44
<i>Tabulka č. 11: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2008 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	44
<i>Tabulka č. 12: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2009 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	45
<i>Tabulka č. 13: Ceny stavebních pozemků v regionu Písek v roce 2010 v obcích dle počtu obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	45
<i>Tabulka č. 14: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích do 1 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	45
<i>Tabulka č. 15: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel; zdroj: ČSÚ</i> .....	45
<i>Tabulka č. 16: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích; zdroj: ČSÚ</i> .....	45
<i>Tabulka č. 17: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích do 1 999 obyvatel a její nárůst od roku 2005; zdroj: ČSÚ</i> .....	47
<i>Tabulka č. 18: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel a její nárůst od roku 2005; zdroj: ČSÚ</i> .....	47
<i>Tabulka č. 19: Průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Písek v obcích; zdroj: ČSÚ</i> .....	47
<i>Tabulka č. 20: Průměrná hrubá mzda obyvatel Jihočeského kraje a její nárůst od roku 2005; zdroj: ČSÚ</i> .....	47
<i>Tabulka č. 21: Vývoj nezaměstnanosti v regionu Písek v letech 2005 – 2010; zdroj: ČSÚ</i> .....	49

## Seznam příloh

Příloha č. 1:



Landa Jan <landa.honza@gmail.com>

---

### zemědělské pozemky

---

Vilhelm Václav <Vilhelm.Vaclav@uzei.cz>  
Komu: Landa Jan <landa.honza@gmail.com>

19. března 2014 13:01

Dobrý den,

bohužel k okresu Písek ani k Jihočeskému kraji nemáme údaje o tržních cenách zemědělské půdy.  
Zkuste případně ČSÚ.

S pozdravem

Ing. Václav Vilhelm, CSc.

Příloha č. 2:



Landa Jan <landa.honza@gmail.com>

---

### Re: Zemědělská půda

---

Michaela Kholová <michaela.kholova@czso.cz>  
Komu: Landa Jan <landa.honza@gmail.com>

17. března 2014 13:39

Dobrý den,

v naší e-publikaci naleznete pouze ceny stavebních pozemků:  
<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/7009-13>

doporučuji:

<http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-441-2013-sb-16290>

[http://www.farmy.cz/dokumenty/Vyhlaska\\_412\\_2008\\_seznam\\_ku\\_s\\_prirazenymi\\_cenami.pdf](http://www.farmy.cz/dokumenty/Vyhlaska_412_2008_seznam_ku_s_prirazenymi_cenami.pdf)  
<http://www.farmy.cz/>

V případě dalších dotazů, doplnění či vysvětlení se na nás neváhejte znovu obrátit.

S pozdravem a přáním hezkého dne,

Michaela Kholová  
Oddělení informačních služeb - ústředí  
Český statistický úřad  
Na padesátém 81  
Praha 10, 100 82  
Tel: +420 274 054 345

Příloha č. 3:

**Věc: dotaz k ocenění pozemků, evidence průměrných cen pozemků**

Vážený pane Lando,

odboru řízení privatizace a převodu majetku Státního pozemkového úřadu byl předán Váš dotaz ohledně evidence průměrných cen zemědělských pozemků.

Státní pozemkový úřad svou působnost vykonává mj. podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. Tento zákon stanovuje postup prodeje zemědělských pozemků ve vlastnictví státu, se kterými je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit.

Pozemky jsou oceňovány jednotlivě bezprostředně před uzavřením kupní smlouvy (ocenění je provedeno ke dni převodu), a to za cenu obvyklou podle zvláštního právního předpisu, tj. dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na výše uvedené uvádíme, že pro potřeby Státního pozemkového úřadu oceňují pozemky soudní znalci v oboru oceňování nemovitostí a nevyužíváme ani nedisponujeme žádnou databází průměrných cen zemědělských pozemků vhodnou pro Vaše potřeby.

S pozdravem

Ing. Eva Ehrenbergerová  
Odbor řízení privatizace a převodu majetku  
Oddělení převodů a metodiky

**Státní pozemkový úřad**  
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha  
tel.: +420 296 164 213  
fax: +420 296 164 373  
e-mail: [e.ehrenbergerova@spucr.cz](mailto:e.ehrenbergerova@spucr.cz)