

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra Krajinného managementu

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Databáze informací o obcích pro účely oceňování dle
vyhlášky**

Autor bakalářské práce:

Andrea Hadrová

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

České Budějovice, 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Andrea HADROVÁ**

Osobní číslo: **Z14053**

Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**

Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Databáze informací o obcích pro účely oceňování dle vyhlášky**

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 práce je vypracovat soubory informací, které jsou nutné pro oceňování cenou zjištěnou. Danou problematiku prostudovat dle zákona a vyhlášky, zaměřit se zvláště na určování charakteristik obcí v koeficientech O1 - O6. Práce předpokládá důkladné seznámení s obcemi ve zvolené oblasti. Po místním šetření pak tabulkově zpracovat zjištěná data tak, aby vyhovovala účelu oceňování dle platné vyhlášky. Předpokládá se větší podíl praktické části práce.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát vyhlášky o oceňování.

Metodika - výpis kritérií v oblasti popisu lokality, výpis zdrojů těchto informací, popis zpracování dat, určení popisované lokality.

Vlastní práce - u jednotlivých obcí zjistit a zpracovat data, která jsou nutná pro ocenění cenou zjištěnou.

Diskuse - posouzení náročnosti získávání předepsaných dat, hodnocení možností jejich získávání, případně porovnání mezi zjištěnými a evidovanými daty.

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


Seznam odborné literatury:

**Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství
CERM s.r.o., Brno 2009**
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN
Zákon o oceňování v platném znění
Vyhláška o oceňování v platném znění
Malý lexikon obcí, Statistický úřad, 2015

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


Datum zadání bakalářské práce: **14. března 2016**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2017**


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA 
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1998, 370 05 České Budějovice

L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2016

Prohlášení

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 - 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 4. 5. 2017

Andrea Hadrová

Poděkování

Ráda bych poděkovala paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D., vedoucí bakalářské práce, za rady a odborný dohled při tvorbě této bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala každému, kdo mi jakýmkoliv způsobem pomohl při tvorbě této práce.

Abstrakt

Hlavním cílem bakalářské práce je vypracovat soubory informací o obcích ve zvolené oblasti, které jsou nutné pro oceňování cenou zjištěnou. Zjištěná data o obcích pak tabulkově zpracovat tak, aby vyhovovala účelu oceňování dle platné vyhlášky.

První část práce je zaměřena na teoretická východiska práce, kde jsou definovány základní pojmy k danému tématu. Dále je vymezena teorie databáze, popsána problematika ceny obvyklé a ceny zjištěné, teorie hodnoty a aplikace koeficientů v oceňovací vyhlášce. Vlastní práce obsahuje charakteristiku Českých Budějovic a tabulkově zpracovaná data jednotlivých obcí ležících ve vzdálenosti do 10 km od krajského města. V závěrečné části práce jsou vyhodnoceny metody zpracovaných dat, výpis zdrojů těchto informací a porovnání mezi zjištěnými a evidovanými daty.

Klíčová slova: Databáze, cena zjištěná, cena obvyklá, České Budějovice

Abstract

The aim of this thesis is to elaborate sets of information about municipalities in a chosen region, which are necessary for appraisal using market value. These data then will be sorted into tables so they can be used for appraisal according to a valid decree.

First part of the thesis is focused on theoretical results of the work, where basic concepts for this topic are defined. Further a database theory is defined, market value and price problematics, theory of value and application of coefficients in appraisal decree are described. The thesis contains characteristics of České Budějovice and table data of individual municipalities located at a distance lower than 10 kilometers from the regional capital. Methods of data processing are described in the last part of the thesis as well as a list of sources of information and comparison between found and recorded data.

Keywords: Database, detected value, the usual price (market value), České Budějovice

Obsah

1 Úvod	7
2 Literární rešerše	9
2.1 Vymezení pojmů	9
2.1.1 Obec.....	9
2.1.2 Město	10
2.1.3 Základní územní jednotka.....	10
2.1.4 Katastrální území.....	10
2.1.5 Technická infrastruktura	11
2.1.6 Dopravní infrastruktura	12
2.1.7 Občanská vybavenost	13
2.1.8 Integrovaný dopravní systém.....	14
2.2 Databáze	14
2.3 Cena.....	15
2.3.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední).....	15
2.3.2 Cena obvyklá.....	17
2.3.3 Další druhy cen.....	19
2.4 Hodnota.....	20
2.4.1 Tržní hodnota	21
2.4.2 Věcná hodnota	23
2.4.3 Výnosová hodnota.....	23
2.5 Problematika cenových map.....	23
2.6 Hodnoty kvalitativního pásma znaku.....	24
3 Metodika a cíle	26
4 Vlastní práce	28
4.1 České Budějovice	28
4.1.1 Historie	28
4.1.2 Popis města.....	30
4.1.3 Doprava.....	31
4.2 Včelná u Českých Budějovic.....	32
4.3 Boršov nad Vltavou.....	33
4.4 Roudné.....	34
4.5 Vidov	35
4.6 Borovnice	36

4.7	Nová Ves.....	37
4.8	Nedabyle	38
4.9	Doubravice	39
4.10	Staré Hodějovice	40
4.11	Srubec.....	41
4.12	Dobrá Voda u Českých Budějovic.....	42
4.13	Dubičné	43
4.14	Vráto.....	44
4.15	Hlincová Hora	45
4.16	Jivno.....	46
4.17	Adamov	47
4.18	Hůry.....	48
4.19	Libníč.....	49
4.20	Úsilné	50
4.21	Borek.....	51
4.22	Hrdějovice.....	52
4.23	Hosín.....	53
4.24	Dasný	54
4.25	Čejkovice.....	55
4.26	Branišov	56
4.27	Litvínovice	57
4.28	Planá	58
4.29	Homole.....	59
4.30	Závraty	60
4.31	Lipí	61
5	Diskuse a závěr	62
6	Seznam použité literatury	64
6.1	Odborná literatura.....	64
6.2	Seznam předpisů.....	66
6.3	Internetové zdroje.....	67
7	Přílohy	68

1 Úvod

Hodnotu stavebního pozemku nejvíce ovlivňuje jeho poloha. Vzhledem k tomu, že při odhadu hodnoty pozemků by měl být preferován především porovnávací přístup a v jeho rámci nejlépe některá z metod přímého porovnání, je polohu nutno hodnotit v souvislosti s možnostmi získat k posuzovanému pozemku data a aktuální ceny srovnatelných pozemků v blízkém okolí. V takovém případě je nutno polohu analyzovat zejména s ohledem na umístění v rámci obce, urbanistické vztahy k okolí, dopravní dostupnost a parkovací možnosti, konfigurace terénu, tvar pozemku a jeho využití, možnosti napojení na infrastrukturu a na ostatní významnější vlivy okolí. Teprve jestliže data srovnatelných nemovitostí v místě chybí, je možno okruh hledání vhodných pozemků k porovnání rozšířit a porovnání založit na širších geografických vztazích, z nichž lze jmenovat zejména:

- velikost obce (počet obyvatel, rozloha, skladba území)
- poloha v rámci státu, kraje, regionu
- význam obce (správa obce, hospodářství, bydlení, obchod a služby, zdravotnictví, kultura, školství, doprava, sport, rekreace apod.)

Základním cílem této bakalářské práce je vyhledat informace vybraných obcí ve zvolené oblasti podle platné oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. pro ocenění cenou zjištěnou.

Teoretická část je literární rešerše zaměřena především na vymezení základních pojmů k danému tématu. Jsou zde uvedeny definice obce, základní územní jednotky, katastrálního území, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti. Následně je popsána teorie databáze pro oceňování, problematika hodnoty a ceny zjištěné a obvyklé. V závěru jsou uvedeny koeficienty potřebné k vyhláškovému ocenění.

Praktická část této práce se zabývá tabulkovým zpracováním vybraných obcí v okrese České Budějovice, ve kterých jsou uvedeny statistické údaje o obci, technická infrastruktura obce jako je vodovod, kanalizace, plynofikace a čistička odpadních vod, dalším bodem je doprava, zda se v obci vyskytuje městská hromadná doprava, autobus či vlak a jako poslední je uvedena občanská vybavenost obce přesněji pošta, školství, zdravotnictví, policie, obchod, bankovní služby, kulturní zařízení, veřejná knihovna a sport. Nad samotnými zpracovanými tabulkami je stručně popsán úvod k jednotlivým obcím se znaky těchto obcí.

Poslední část bakalářské práce tvoří diskuse a závěr, dále pak jsou uvedeny zdroje, ze kterých byly čerpány informace a následující přílohy.

2 Literární rešerše

2.1 Vymezení pojmů

2.1.1 Obec

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích v § 1 uvádí, že obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Dále je uvedeno v § 2, že obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. V § 5, odst. 1 zákon uvádí, že obec je samostatně spravována zastupitelstvem obce; dalšími orgány obce jsou rada obce, starosta, obecní úřad a zvláštní orgány obce. V § 18 odst. 2: Obec má jedno nebo více katastrálních území. V zákoně č. 36/1960 Sb., o územním členění státu v § 1 a, odst. 1 je definováno, že území obce je vymezeno hranicí jednoho nebo více souvislých katastrálních území.

Obec se často skládá z více územně oddělených sídel. Sídlo je prostorově oddělená jednotka, kterou tvoří skupina domů, a která je oddělena od dalších sídel volným nezastavěným prostorem. Sídlo má nebo alespoň v minulosti mělo obytnou funkci, nebo má rekreační funkci (Perlín a kol., 2010).

Obec tvoří územní celek, který je vymezen obecní hranicí. Každá část území České Republiky přísluší k některé obci, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Území každé obce je součástí některého okresu. Obce jsou územně správní jednotky, vyhlašované Ministerstvem vnitra podle zákona č. 36/1960 Sb., § 17, a pozdějších předpisů prostřednictvím úředního seznamu obcí, tj. lexikonu obcí. Průběžné změny v názvech obcí jsou publikované v Ústředním věstníku ČR (<https://web.natur.cuni.cz>).

Pro ČR je charakteristická rozdrobená sídlení soustava daná historickým vývojem. Od roku 1961, kdy bylo registrováno na území ČR 8726 obcí, se jejich počet trvale administrativně snižoval a probíhalo vytváření střediskové sídlení soustavy. V roce 1990 bylo v České republice 4100 obcí. Pak nastal prudký obrat. Mnoho menších vesnic, jejichž obyvatelům se nelíbilo sloučení do střediskových obcí, se opět osamostatnilo. V prvním roce takto vzniklo 1668 obcí, v dalším ještě

329 a mezi lety 1992 a 93 přibyla další téměř stovka obcí. Celkový stav se ustálil a v současné době se pohybuje kolem čísla 6250. Ve srovnání s většinou ostatních evropských zemí je u nás velice nízký průměrný počet obyvatel na jednu obec (MAŘÍKOVÁ, 2005).

Část obce je možno definovat dvojím způsobem. Vzhledem k tomu, že se jedná o jednotku územního členění státu, která je publikovaná v rámci úředního seznamu obcí, je možno definovat část obce jako takovou jednotku, která je jakožto část obce uvedena v úředním seznamu obcí a jejich částí, tj. ve Statistickém lexikonu obcí České Republiky. Z věcného hlediska se ovšem jedná o skupinu domů se společným názvem, označených čísly popisnými z jedné číselné řady. Části obce nemají vlastní samosprávu (<https://web.natur.cuni.cz>).

2.1.2 Město

Město je obec, ve které působí orgány městské samosprávy (městské zastupitelstvo, rada, úřad) a čelí se na části města bez vlastní samosprávy. Městem se může stát obec, kterou určí Parlament ČR na návrh vlády nebo na návrh obce po vyjádření vlády.

Statutárním městem (tj. obcí, ve které působí zastupitelstvo, rada a úřad města, popřípadě magistrát) je město, které má právo uspořádat své vnitřní poměry ve věcech správy obecně závaznou vyhláškou s tím, že na celém území nebo jen na části území města mohou být rozhodnutím zastupitelstva města zřízeny městské obvody nebo městské části s vlastní samosprávou (<https://web.natur.cuni.cz>).

2.1.3 Základní územní jednotka

Základní územní jednotka (ZÚJ) se rozumí taková prostorová jednotka, která se pro výkon státní správy již dále nečlení. Každá ZÚJ má přidělen pětimístný číselný kód (šestá číslice je kontrolní). Územní obvod každé ZÚJ může být tvořen souhrnem několika územně technických jednotek nebo je totožný s jednou územně technickou jednotkou (<https://web.natur.cuni.cz>).

2.1.4 Katastrální území

Definici katastrálního území stanovuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v § 2, písm. h) katastrálním územím se rozumí

technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

Katastrální území (KÚ) tvoří plošně souvislý a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor pozemků (parcel). V informačních systémech slouží zejména k vyhodnocování informací o půdním fondu a o jevech probíhajících nezávisle na sídlech. Katastrální území pokrývají celé území státu. KÚ je v zásadě skladebnou jednotkou obcí, tzn., že jedno nebo více KÚ tvoří většinou územní obvod obce. V některých případech může součást obce tvořit zástavba, která leží na katastrálním území sousední obce (delimitované území), aniž by byla provedena odpovídající úprava hranic KÚ. Katastrální území je zároveň evidenční jednotkou pro číslování parcel (<https://web.natur.cuni.cz>).

2.1.5 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura (TI) přispívá k zajištění dobrého fungování, tj. obslužnosti urbanizovaného území prostřednictvím relativně početného a pestrého souboru dílčích / jednotlivých technických systémů:

- systém zásobování vodou, obvykle veřejného vodovodu,
- systém odvodnění, obvykle veřejné kanalizace včetně čistírny odpadních vod (ČOV),
- systém zásobování elektrickou energií, obvykle prostřednictvím přenosové a distribuční elektrizační soustavy státu,
- systém zásobování energetickým plynem / zemním plynem, obvykle prostřednictvím plynovodní sítě, která finálně realizuje funkci plynárenské soustavy státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2017).

Pod pojmem technická infrastruktura si lze představit vše, co souvisí s technickou obsluhou území. Tuto obsluhu zabezpečují dílčí energetické, informační nebo další specifické systémy, jejichž součástí jsou v základním uspořádání zdroje, rozvody, odběrná, nebo účastnická zařízení, spotřebiče a další specifická zařízení, jimiž se většinou mění parametry dodávaných médií, nebo signálů. Jednotlivé prvky technické infrastruktury významně zasahují do života celé společnosti tím, že ovlivňují životní prostředí, vytvářejí limity v podobě různých ochranných, bezpečnostních a hygienických pásem, ale na druhé straně také

vytvářejí podmínky pro fungování všech ostatních systémů ve společnosti (BÍLEK, 2017).

Základní údaje o vybavenosti technickou infrastrukturou v obcích můžeme najít v Malém lexikonu obcí ČR vydávaném každoročně Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Počet obcí vybavených vodovodem, kanalizací a plynofikací každoročně stoupá. Vybavenost je však závislá na velikosti obce (MAŘÍKOVÁ, 2005).

2.1.6 Dopravní infrastruktura

Doprava je záměrné a organizované přemísťování věcí a osob uskutečňované dopravními prostředky po dopravních cestách. Dělí se na dopravu nákladů, osob a také zpráv. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se dopravní infrastrukturou rozumí pozemky, stavby a s nimi související zařízení např. pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť. Doprava je činnost, která v území slouží k propojení všech funkčních složek území a odehrává se pomocí dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura je integrální součástí územního plánování s významnou, ale nikoliv dominantní funkcí. Musí být v souladu s cíli územního plánování a v rámci svých technických možností musí být v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Nároky na uspořádání dopravní infrastruktury mohou být (a obvykle jsou) protichůdné. Má mít komplexní kvalitu – poskytovat maximální výkon, rychlost, pohodlí, ale při minimálních nárocích na energii a prostor a bez negativního vlivu na životní prostředí.

Dopravní infrastruktura musí:

- zajistit bezpečnost všech účastníků dopravy,
- podílet se aktivně na tvorbě a ochraně krajiny a veřejných prostorů,
- být službou pro rozvoj území,
- minimalizovat nároky na zábor území, rozrůstání a nadměrný zábor nezastavěného území, tzv. sprawling,
- chránit životní prostředí, minimalizovat, až téměř zcela odstranit negativní dopady dopravy (především velmi nákladná tunelová řešení),
- zabezpečit všechny nároky na přepravu,

- dokonale obsluhovat území (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2017).

2.1.7 Občanská vybavenost

Občanské vybavení jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. Stavební zákon řadí uvedené příklady občanského vybavení k veřejné infrastruktuře.

Občanské vybavení je jednou ze základních funkčních složek sídel (vedle bydlení, výroby, rekreace dopravy a technického vybavení).

Občanská vybavenost je pojem hovořící o existenci, počtu, kapacitě a rozmístění jednotlivých zařízení občanského vybavení v území. Popisuje standard životní úrovně obyvatel v hodnoceném území.

Provozní a prostorová rozmanitost občanského vybavení umožňují jeho členění z několika hledisek, například podle:

- charakteru používání,
- náročnosti na pozemky,
- polohy na území obce,
- časového vymezení provozu,
- druhu činností (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2017).

Mezi občanskou vybavenost se řadí například základní školy, mateřské školy, ordinace praktického lékaře, polikliniky, lékárny obchody, knihovny, pošty. Občanská vybavenost je vše, co potřebujeme v místě svého bydliště (www.realcity.cz).

Podle předpokladů se potvrdila přímá závislost mezi vybaveností a velikostí obce. Objevila se také souvislost mezi vybaveností a vzdáleností obce od nejbližšího města nad 10 tisíc obyvatel. Čím vzdálenější, tím lépe vybavená obec. Projevuje se tak stálá závislost venkovských obcí na městech, neboť argumenty o

nepotřebnosti budování vybavenosti, která je dostupná v blízkém městě, vítězí nad snahou zkvalitnit život přímo v obci (MAŘÍKOVÁ, 2005).

Vácha (2014) uvádí, že občanská vybavenost a služby se na území České republiky neustále vyvíjí. Za dob socialismu byla veškerá občanská vybavenost i služby řízeny a koordinovány státem. Během posledních dvaceti let se díky přechodu na tržní ekonomiku vyvíjí zcela odlišně od dob minulého režimu a začalo se měnit i jejich prostorové rozmístění. Daleko více se začal projevovat vliv větších středisek. Služby i maloobchod se z malých obcí často přemístily do větších měst, ve kterých se koncentrují. Zlepšující se mobilita obyvatelstva však umožnila obyvatelům do těchto středisek dojíždět. To je také důvod koncentrace některých druhů občanského vybavení nebo maloobchodu právě v těchto střediscích.

2.1.8 Integrovaný dopravní systém

Integrovaný dopravní systém (IDS) je systém dopravní obsluhy určitého uceleného území veřejnou dopravou, zahrnující více druhů dopravy (např. městskou, regionální, železniční apod.) nebo linky více dopravců, jestliže jsou cestující v rámci tohoto systému přepravováni podle jednotných přepravních a tarifních podmínek. Doprava bývá v rámci IDS zajišťována různými dopravními prostředky, a to železnicí, metrem, tramvajemi, trolejbusy, autobusy, lanovkami nebo plavidly.

Cestující v integrované dopravě používají jednotné jízdenky, které lze použít v celém systému bez ohledu na dopravce a použitý dopravní prostředek. Míra a způsob integrace se však v jednotlivých IDS liší (www.wikipedia.org).

2.2 Databáze

Podle Orta (2013) jsou nejcennějším zbožím v současné společnosti informace. Informace jsou také jediný druh majetku, který určuje kvalitu a cenu ocenění. Prvním krokem k vytvoření informačního systému je vytvoření a naplnění databáze. Aby databáze byla skutečně funkční, je nezbytné, aby jednotlivé uvedené údaje byly pravdivé, úplné a aktuální. Vedle pravdivosti je druhým předpokladem úplnost informace vkládané do databáze. Ideálním případem je úplná informace o požadovaném jevu, ale taková se v praxi příliš často nevyskytuje. Z nabídkových cen nelze vytvořit funkční databázi cen pozemků, ale pouze z cen skutečně realizovaných.

Při tvorbě databáze je potřeba dbát především na pravdivost informací a dat v databázi obsažených. Jednou z možností získání databáze je její zakoupení od profesní organizace, nebo vlastní zpracování databáze. Do zpracovávané databáze se nevkládají žádné zjištěné informace, databáze by se pak stala nepřehlednou. Vedlejší informace, sloužící k upřesnění popisu obce a postřehy odhadce lze uvést do poznámek. Neustálé vyhledávání informací, jejich analýza a začlenění do databáze by mělo být nedílnou součástí práce znalce nebo odhadce.

2.3 Cena

Cena se stanoví dohodou nebo oceněním podle předpisu ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.) v § 1 odstavce 2: Cena je peněžní částka: a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. uvádí, že hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnosti věci.

Podle Bradáče (2016) je cena pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka nemusí být vždy zveřejněna. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osobě.

Hálek (2009) popisuje cenu obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímaným jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími. Cena je skutečně zaplacená částka za majetek nebo službu.

2.3.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

V současné době je cena zjištěná definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 2 odst. 3: Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. K provedení zákona byla vydána prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Pojmem ceny administrativní neboli také ceny zjištěné se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou v libovolné výši odchylně od předpisu. Mezi organizacemi se cena sjednávala dohodou i dříve.

Bradáč (2016) konstatuje, že zákon o oceňování majetku se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování, a při převádění majetku podle zvláštního předpisu – zákona o velké privatizaci a zákona o půdě. Dále uvádí, že vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchylně od předpisu. Omezení horní hranicí podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky je zde pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu.

Administrativní neboli úřední cena nemovitosti je pro obecné označování cen, které jsou výsledkem legislativně nařízeného postupu oceňování formou pevně daného postupu výpočtu s určením pro následný úřední výkon (ZAZVONIL, 2013).

International valuation standard committee (2005) představují úřední hodnotu jako cenu stanovenou v souladu s právními normami, která slouží jako základ pro zdanění či výběr poplatků. I když v některých státech základy této hodnoty mohou spočívat na tržních základech, pevně stanovené místní metodiky a regulativy většinou vedou k výsledkům, které odporují definici tržní hodnoty.

Postup určení zjištěné ceny upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jenž vymezuje způsob ocenění jednotlivých nemovitostí. Prováděcí předpis, oceňovací vyhláška, účinná ke dni nabytí vlastnického práva k nemovité věci, blíže upravuje postup stanovení základních cen a způsob jejich úprav u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a způsob uplatnění technického nebo morálního opotřebení. Při oceňování se stavba a pozemek oceňuje podle svého účelu užití anebo skutečného stavu bez ohledu na skutečnosti zapsané v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v příslušném rozhodnutí opravňujícím užití stavby a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Přitom platí, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. Pro stanovení daně na základě ceny

zjištěné je poplatník povinen pouze předložit správci daně znalecký posudek a kupní smlouvu.

Podle Zazvonila (2012) je výsledkem administrativního neboli úředního oceňování cena zjištěná dle cenového předpisu, v současnosti dle zákona č. 151/1997 Sb. a na něj navazujících prováděcích vyhlášek. Veškeré znalosti a dovednosti hodnotitele jsou soustředěny k bezchybnému dodržení normou předepsaného postupu, nikoliv na výsledek, který mu může v podstatě lhostejný. Znalce zjišťujícího úřední cenu nemovitostí tak nic nenutí, aby sledoval dění trhu, neboť je v latentní podobě obsažena v datech, která jsou součástí cenového předpisu, a který byla připravena příslušnými institucemi na základě statisticky získaných dat, takže úvaha trhu je zajištěna automaticky při splnění podmínky dodržení všech ustanovení příslušné vyhlášky.

Heralová (2008) konstatuje, že ocenění administrativní cenou se používá například při stanovení daně z převodu nemovitosti (základ daně), daně darovací, odměny notářů a správců dědictví atd.

2.3.2 Cena obvyklá

Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud není k dispozici soubor (databáze) dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku (BRADÁČ, 2016).

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. používá pojem cena obvyklá v § 492 odst. 1: Hodnota věci, lze-li vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako obvyklá cena, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena nemovitostí existuje a je synonymem, resp. českým výrazem pro tržní hodnotu; platí pro ni definice uvedená v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. bez úvodní věty. Proto ji lze aplikovat ze zákona č. 151/1997 Sb. jako „vypůjčenou“ (bez úvodní věty); jinými slovy ona definice má dvě obsahové náplně i způsoby využití – jednu pro účely zákona a druhou mimo jeho vymezení. Pokládat obvyklou cenu ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. za synonymum k tržní hodnotě tak, jak je chápána v západním světě, např. dle Mezinárodních či Evropských oceňovacích standardů, naráží na dva základní problémy. První je obtížně slučitelný vztah mezi hodnotou a cenou (hodnota je výsledkem hodnocení, cena výsledkem dohody dvou stran či

vyhlášení strany jedné). Druhým problémem je rozdílná koncepce obou definic (nejlepší a nejvyšší využití, přírodní a jiné katastrofy, dostatečný prostor pro marketing apod.) (ZAZVONIL, 2012).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2, odst. 1, Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 cenu 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Druhým zákonem, kde je definice uvedena, je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění a to v § 2, odst. 6) *Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*

Někdy je obvyklá cena nazývána cenou tržní, obecnou nebo cenou obchodovatelnou. Jedná se však obsahem o totožné termíny.

Na obvyklou cenu působí několik faktorů. Nejvýznamnějším faktorem je vztah mezi nabídkou a poptávkou. Jednoduše lze říci, že čím je nabídka vyšší (větší množství stejného zboží) tím je cena nižší. Podobně je to s nabídkou a poptávkou, pokud neexistuje poptávka, pak věc nemá cenu (nelze ji prodat). Z tohoto principu také vyplývá myšlenka, že obvyklou cenu lze stanovit pouze za předpokladu, že existuje trh s hodnocenou komoditou. Pokud trh neexistuje nelze obvyklou (tržní) cenu stanovit. Některé literatury a standardy uvádí, že v takovém případě se na základě různých postupů stanoví cena, kterou lze nazývat například „Fair price“.

Specifikem u nemovitostí je, že na obvyklou cenu významně působí poloha nemovitosti. Ve větších městech a lukrativních oblastech je cena výrazně vyšší než na malé obci v oblasti s vysokou nezaměstnaností a špatnou dostupností k většímu městu a podobně. Značný vliv na cenu nemovitostí má také kupní síla obyvatelstva a možnosti získání hypotečních úvěrů.

Žádnou výpočtovou metodou nelze stanovit přesně obvyklou cenu nemovitosti. Vždy se jedná o více či méně přesný odhad (KLIKA 2011).

2.3.3 Další druhy cen

Cena pořizovací

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).

Cenu pořizovací můžeme nazývat jako cenu historickou, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opatření. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci (BRADÁČ 2016).

Reprodukční pořizovací cena

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

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (BRADÁČ 2016).

Výchozí cena

Pojem výchozí cena se při výpočtech používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení. Textu se pak označuje CN jako cena nové stavby. V pojistných podmínkách se někdy používá termín „cena nová“ (BRADÁČ 2016).

Stopcena

Nařízením vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen bylo ke dni 20. 6. 1939 zakázáno zvyšovat ceny. Platilo i pro nemovitosti, které do tohoto data existovaly (tzn. pozemky a stavby, do té doby již postavené), a to až do vydání jiného předpisu, který by ceny upravoval. U pozemků pro převod mezi občany platila 40 let až do roku 1979, u staveb v soukromém vlastnictví např. bytové domy do roku 1984.

Nebyla vydána zvláštní oficiální metodika, jak stopceny stanovit. U pozemků se vycházelo z cenových map. Stopcena platila na území ČR (BRADÁČ 2016).

2.4 Hodnota

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 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 provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (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 zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (BRADÁČ 2016).

Hodnota z pohledu oceňování majetku. V oboru oceňování majetku hrají nejnámější roli 3 základní kategorie hodnoty:

- 1) tržní hodnota
- 2) subjektivní hodnota
- 3) objektivní hodnota (HÁLEK 2009).

Hodnota nemovitosti je často zaměňována s cenou nemovitosti. Tato částka je však pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem. Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

2.4.1 Tržní hodnota

Na otázku, co to je tržní hodnota, odpovídá hned několik používaných definic.

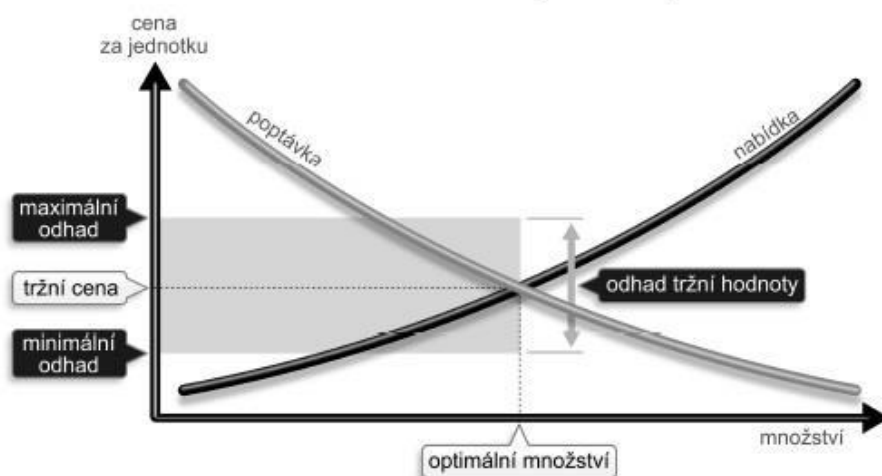
Podle práva EU vyjadřuje tržní hodnota cenu, za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA je tržní hodnota definována jako *odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení*. Definice je doprovázena řadou vysvětlujících a upřesňujících předpokladů. Odhadovanou částku vysvětluje jako cenu vyjádřenou v penězích, přičemž jde o cenu nejpravděpodobnější, kterou lze na trhu dosáhnout a která je výhodná jak pro kupujícího, tak i pro prodávajícího. Za datum ocenění se považuje konkrétní datum, vztahující se ke stavu a podmínkám trhu, z nichž odhadnutá tržní hodnota vychází.

A podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, je obvyklá cena taková, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Zazvonil (2012) uvádí, že podstatou procesu, jak k tržní hodnotě dospět, zde spočívá v hledání a postupném vymezování pásma, v němž hledaná hodnota nepochybně leží, a to pomocí vhodně zvolených metod v rámci tří základních přístupů (nákladového, výnosového a porovnávacího).

Obrázek č. 1: Znáznornění odhadu tržní hodnoty (HÁLEK, 2009)



Cílem práce odhadce majetku je zjistit tržní hodnotu majetku. Tržní hodnota nemovitosti je obecná (fiktivní) cena, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku a za daného právního stavu (ORT 2013).

Tržní hodnota vzniká na trhu, což je místo ekonomické směny, kde se střetává nabídka s poptávkou. Vytváří se ve speciálním segmentu trhu, trhu s nemovitostmi (ZAZVONIL, 2012).

Profesor Hendershott z USA uvádí, že důležitou hodnotou jsou reprodukční náklady (REPLACEMENT COST); v tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru ženu hodnotu k reprodukční ceně. Důvod je takový, že pokud bude určitý druh nemovitostí velmi ziskový, vznikne po nich poptávka, budou se ve velkém množství stavět, vznikne nadbytek, bude problém je pronajmout a jejich výnosová hodnota klesne. Takhle to bude trvat až do doby, kdy se například některé z těchto nemovitostí použijí na něco jiného a vznikne rovnováha, resp. nedostatek a začnou se opět stavět.

Tržní hodnota je pojem ekonomicky obecný – vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen, zatímco tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek, Tržní cenu nemůže odhadce stanovit, je to věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím (ORT, 2013).

2.4.2 Věcná hodnota

Věcná hodnota se taky nazývá jako „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci.

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (BRADÁČ 2016).

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 4 písm. b) reprodukční pořizovací cena („cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“). V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“. Definována je v § 2, odst. 3: „Nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“.

2.4.3 Výnosová hodnota

Též „kapitalizovaná míra zisku“ neboli „kapitalizovaný zisk“.

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

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, jejich pojištění apod. (BRADÁČ 2016).

2.5 Problematika cenových map

Cenové mapy stavebních pozemků, které mají zpracovány některé obce a města v ČR, jsou ve své podstatě úřední databáze cen v grafické podobě. Stavební pozemky jsou v cenových mapách oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pro úřední oceňování administrativními cenami

jsou údaje platné cenové mapy závazné a v současnosti se aplikují bez možnosti jakýkoliv dalších úprav (ZAZVONIL, 2012).

Za jednu z variant nepřímého porovnání je možno považovat způsob, kdy volba referenčních vzorků ji provedena na základě údajů z cenových map stavebních pozemků, které v ČR ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. dobrovolně vytvářejí, spravují a vyhláší místně příslušné obce.

Jde o grafické znázornění pozemků v měřítku 1:5000 nebo podrobnějším, s vyznačenými cenami v Kč za 1 m² pro graficky vymezené skupiny parcel. Návrh cenové mapy nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním k vyjádření na Ministerstvo financí ČR a ke zveřejnění v Cenovém věstníku (ZAZVONIL, 2012).

2.6 Hodnoty kvalitativního pásma znaku

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění, v § 3, odstavce 1, se základní cena stavebního pozemku na území obce určí pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₄hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₆hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

3 Metodika a cíle

Na tomto místě je popisován postup při zpracování jednotlivých částí práce, které byly nutné pro dosažení stanovených cílů. Zprvu se metodika věnuje určení zvolené lokality a vlastnímu výběru obcí. V další části řeší způsob získávání a zpracování dat potřebných ke tvorbě této práce a výpis zdrojů těchto informací. V poslední části jsou sepsány potřebné cíle k vytvoření této bakalářské práce.

Výběr daného území byl proveden na základě znalosti této lokality. V okrese České Budějovice bylo vybráno třicet obcí ležících od krajského města maximálně do 10 km od jeho hranice. Využitím osobního plánovitého a vlastního šetření byly tabulkově zpracovány informace o těchto obcích pro ocenění cenou zjištěnou.

Při zpracování zjištěných dat byla použita zejména analýza jednotlivých informací, které pocházely z různých zdrojů. Hledání údajů probíhalo za pomoci několika webových stránek zaměřených na statistické informace obce. Pro kontrolu byla každá obec vyhledána pokaždé nejméně na třech internetových stránkách. Základem vyhledávání byly vždy oficiální stránky dané obce, plány rozvoje obce a územní plány obce. Následným krokem byly informace o vybraných obcích nalezeny na stránkách www.nahlizenidokn.cuzk.cz, www.regiony.kurzy.cz, www.mesta.obce.cz, www.risy.cz, přes mapový prohlížeč www.googlemaps.cz. Dalšími zdroji pro hledání důležitých dat byl použit program Delta-NEM. Pro zjištění informací, které nebyly nikde sehnatelné, bylo využito místní šetření.

V uvedených tabulkách řešených obcí byly zjištěny údaje hlavně z Českého statistického úřadu. Konkrétně údaje počet bydlících obyvatel a průměrný věk obyvatelstva byly vzaty k datu 31. 12. 2016. Míra registrované nezaměstnanosti a zastavěná plocha se brala z roku 2015. Počet parcel a výměra katastrálního území byla zjištěna z nahlížení do katastru nemovitostí. Občanská vybavenost, přesněji pošta, škola, zdravotní zařízení a policie byla zjištěna z programu Delta-NEM. Ostatní uváděná vybavenost byla nalezena na stránkách obcí nebo z místního šetření.

Informace o obcích byly především zpracovány dle platného zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a platné vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), která byla novelizovaná 1. 1. 2017, vyhláška č. 443/2016 Sb. Údaje o vybraných obcích byly vyhotoveny na základě

oceňovací vyhlášky, uvedené v § 3, odstavce 1, dle hodnot kvalitativního pásma znaku $O_1 - O_6$, které jsou popsány v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce.

Cílem praktické části bakalářské práce bylo vypracovat soubory informací o obcích, které jsou nutné pro oceňování cenou zjištěnou. Zjištěná data byla tabulkově zpracována tak, aby vyhovovala účelu oceňování dle platné oceňovací vyhlášky. Důraz byl kladen především na určování charakteristik obcí v koeficientech $O_1 - O_6$.

4 Vlastní práce

4.1 České Budějovice

Město České Budějovice bylo a je přirozeným centrem jižních Čech. Již po několik století zůstává jejich správním střediskem. Od 1. ledna 2000 se staly České Budějovice sídlem nově ustanoveného Budějovického kraje, který byl poté přejmenován na Jihočeský kraj. Město se rozkládá na dně českobudějovické kotliny. Jeho území má v podstatě rovinatý charakter, nadmořská výška náměstí Přemysla Otakara II. dosahuje 387 m (minimální nadmořská výška na území města dosahuje 379 m, maximální pak 528 m). (Český statistický úřad).

České Budějovice patří mezi deset nejvýznamnějších sídel v České republice. Město je meziregionálním centrem s výraznou dominancí, silnou tradicí a vzhledem ke své geografické poloze také s řadou přeshraničních vazeb. Město je sídlem řady krajských institucí a ředitelství či organizačních jednotek podnikatelských subjektů s regionální působností (státní / kulturní instituce, banky, distribuční společnosti). Místní univerzita a střední školy poskytují vzdělání studentům přicházejících z celého jihočeského regionu, popř. celé republiky. Image města je pozitivní. Město České Budějovice a celé jižní Čechy jsou turistickou destinací s potenciálem dalšího rozvoje, významná je také tradice zde pořádaných výstav a veletrhů. Město bylo a zůstává i v rámci nového územněsprávního uspořádání sídlem kraje (Strategický plán města ČB).

České Budějovice se výrazně projevují jako krajské město i v ekonomické oblasti. Podle sčítání lidu v roce 2001 připadalo na tento okres téměř 30 % ekonomicky aktivních osob z celého kraje, tedy 92 642 obyvatel. Tyto údaje jsou sice starší, ale kvůli zjišťování aktuálnějších dat tzv. podnikovou metodou neboli podle sídla podniku, se jedná o jediné přesné údaje. Podle aktuálnějších dat se totiž okres podílí až na 40 % ekonomicky aktivních osob kraje. Tento rozdíl je způsoben tím, že vedení firem mají svá sídla v Českých Budějovicích, avšak vnitřní organizační jednotky těchto firem jsou i mimo tento okres, avšak jsou připočítány k sídlu vedení firmy (Český statistický úřad).

4.1.1 Historie

V okolí soutoku Vltavy a Malše se lidé pohybovali již v pozdním paleolitu a mezolitu (asi 13 000 – 5 000 let před naším letopočtem), jak dokazují poměrně

nedávné archeologické objevy. Zemědělské osídlení Českobudějovicka bylo zjištěno pro mladší dobu kamennou, od počátku 4. tisíciletí př. n. l. Nejstarší nálezy, dokládající lidskou přítomnost na území nynějšího městského jádra, pocházejí z období únětické kultury (1 800 – 1 500 let př. n. l.). Ani v raném středověku nezůstalo území ve středu pozdějších Budějovic zcela liduprázdné, například v prostoru dnešního Piaristického náměstí se v mladší době hradištní (11. – 12. století) nacházelo sídliště nebo pohřebiště (KOVÁŘ, 2006).

Založení města

Na pravém břehu Vltavy, asi kilometr severně od jejího soutoku s Malší, vznikla počátkem 13. století osada, která dostala název Budivojovice podle svého zakladatele. Tím byl Budivoj ze Železnice, dvořan českého krále Přemysla Otakara I. Území v srdci tehdy ještě poměrně řídky osídlených jižních Čech získal pravděpodobně jako odměnu za své věrné služby panovníkovi. Vlastní ves Budivojovice k němu zřejmě přiléhala na východní straně a nacházela se v prostoru mezi ulicemi Puklicovou a Staroměstskou, tedy v místech nynějšího obchodního domu Družba a sousedních panelových domů. V nejjižnější části Čech bylo založeno Přemyslem Otakarem II. nové město, a to na území, které panovník získal výměnou za jiné panství od Čéče z Budivojovic. Úlohy lokátora, jenž zakládací práce řídil, se zhostil purkrabí královského hradu Zvíkova jménem Hirzo. Nově stavěné Přemyslovo město převzalo název starší osady Budivojovic, později zjednodušený na Budějovice (KOVÁŘ, 2006).

České Budějovice byly založeny jako královské město roku 1265 rozhodnutím Přemysla Otakara II. těsně na soutoku Vltavy s Malší, na půdě dosud vcelku neosídlené. Volba místa na soutoku hlavní jihočeské řeky vodní sítě s jejím dosud největším přítokem zprava, uprostřed Budějovické pánve ukazuje, že jde o polohu zeměpisně významnou (PAVEL, 1965). Řeky tvořily přirozenou ochranu města na jižní a západní straně, zatímco podél zbývajícího obvodu nechal Hirzo zřídit menší vodní tok, tzv. Mlýnskou stoku – ten vznikl buď uměle, nebo spíše s využitím existujícího bočního ramene Malše. Voda tedy pevně vymezila plochu nového královského města, která získala přibližně vejčitý tvar o délce 680 metrů a největší šířce 470 metrů. V tomto prostoru byla potom rozměřena pravidelná síť ulic, pravoúhle se křižujících, s rozlehlým čtvercovým náměstím. Poledníkový směr přibližně sledovalo šest uličních linií, rovnoběžkový čtyři. Z každého rohu náměstí se rozeběhly dvě ulice, jejichž komunikační význam se ovšem lišil – severozápadní kout opouštěla ulice nazvaná později Krajinskou, která mířila k Pražské bráně a dál

do nitra krajiny. Z jihovýchodního rohu směřovaly obě ulice k branám a shodně s nimi bývaly nazývány Rožnovskou a Svinenskou. Ostatní ulice končily u městských hradeb, takže umožňovaly pouze spojení se zdejšími měšťanskými domy (KOVÁŘ, 2006).

Podhola (2009) uvádí, že sídlo vzniklo v bažinatém podloží pod dohledem zvíkovského purkrabího Hirza a za jméno mu posloužily blízké Budivojovice s kostelem sv. Jana Křtitele a sv. Prokopa. Ty panovník směnili s vladykou Čěcem za Velešín a po spojení s městem se nazýval Starým městem. Založení Budějovic nesli nelibě Vítkovci a rok po Otakarově smrti (1279) je vyplenil Závíš z Falkenštejna. Až po jeho popravě na Hluboké (1290) vznikl ve městě farní kostel sv. Mikuláše a dominikánský klášter se svatyní Obětování Panny Marie. Hradby měly sídlo 2. poloviny 13. století. Ve druhé polovině 14. století ještě zesílily a přibýly i věže (přežily Rabenštejnská, Železná panna, z Bílé jen část zdiva v divadle) a tři brány (Pražská, Vídeňská a Linecká zbořeny v 19. století). Budějovice disponovaly pečeti, znakem a postupně nabývaly další královská privilegia. Jan Lucemburský svolil roku 1335 ke vzniku clu, Karel IV. přiznal roku 1351 právo skladu. A roku 1372 i právo odúmrtí. V rušném středisku obchodu a řemesel sídlili od počátku Češi a Němci. Roku 1614 byl východně od náměstí založen na místě vyhořelých domů klášter Kapucínů s kostelem sv. Anny. Chrám dostavěli členové řádu do roku 1620 a roku 1709 k němu přibyla oční kaple. Významný mezník znamenal rok 1751, kdy se město stalo sídlem nového Budějovického kraje a přestalo spadat do kraje Bechyňského. Josefínské reformy znamenaly roku zrušení kláštera dominikánů (1784) a dva roky poté i konventu kapucínů.

4.1.2 Popis města

Území města patří do mírně teplého pásma, s průměrnou roční teplotou vzduchu kolem 8°C. Katastrální území města měří 5,5 tis. ha, je rozděleno do 7 městských částí a téměř 70 urbanistických obvodů. Na konci roku 2015 mělo město celkem 93,5 tis. obyvatel, což představuje necelých 49 % obyvatel okresu a zhruba 15 % obyvatel celého Jihočeského kraje. Za téměř 150 let od prvního velkého cenzu v roce 1869 se počet obyvatel města zvýšil více než pětinašobně. Počtem obyvatel jsou České Budějovice 8. největším městem České republiky (Český statistický úřad).

Jádrem Českých Budějovic je čtvercové náměstí s kruhovou kašnou a Samsonovou sochou. Rozlehlý prostor lemují vysoké domy s podloubím, různých

architektonických stylů a ze všech rohů vycházejí dvě ulice. Prostranství dominuje nárožní radnice, kousek od ní je biskupská rezidence a za protilehlým rohem náměstí se tyčí katedrál sv. Mikuláše s Černou věží. Renesanční Černá věž vznikla v letech 1549–1578 u katedrály coby zvonice a pozorovatelná. Se svými devíti podlažními a 72 m je stále nejvyšší stavbou města, ale i jeho symbolem. Z úhlopříčně ležícího rohu vychází ulice Karla IV. k Senovážnému náměstí, která vlevo míjí kostel sv. Anny s bohosloveckým seminářem a na konci i hlavní poštu. Centrum s několika bloky domů obepínalo středověké opevnění s baštami, ale v 19. století z větší části zaniklo a nahradily jej parky. Ze severní strany vznikly podél Mlýnské stoky Sady s Besedou a dívčí školou u sv. Josefa. Se západním okrajem centra sousedil mlýn, Sokolský ostrov s plovárnou a soutok Vltavy s Malší. Dále z jihu pak pokračuje bývalé Linecké předměstí s měšťanským pivovarem, vodárnou, nemocnicí a kostelem sv. Jana Nepomuckého. Dřívější Vídeňské předměstí protíná Lannova třída, která vede od někdejšího vyšebrodského domu až k nádraží. Za železničním viaduktem byla na počátku 20. století v provozu také plynárna, smaltovna, jatka a hospodářská škola. K Pražskému předměstí se z centra přecházelo přes Mariánské náměstí (PODHOLA, 2009).

4.1.3 Doprava

České Budějovice jsou významným silničním a železničním dopravním uzlem, navazujícím na Evropskou transportní síť. Mezi nejdůležitější dopravní trasy, které městem procházejí a mají silný nadregionální charakter, patří silniční tahy E 49 (Německo – Plzeň – České Budějovice – Rakousko), E 55 (Praha – Č. Budějovice – Rakousko) a IV. železniční koridor (Praha – České Budějovice – Rakousko). Z hlediska komunikačního skeletu města jsou v současné době všechny silnice I. třídy vedeny průtahem přes centrální části města. Intenzita dopravy na vjezdech a výjezdech z města na těchto komunikacích se pohybuje od 6 do 10 tisíc vozidel za 24 hodin. Vedle tranzitní a vnitřní dopravy narůstá zátěž Českých Budějovic regionální dopravou pulsující mezi městem a jeho zázemím. Jako většinu měst této velikostní kategorie trápí České Budějovice hustota dopravy ve špičkách a nedostatek parkovacích míst. Automobilová doprava současně významně zatěžuje životní prostředí města, zejména imisemi do ovzduší a hlukem (Strategický plán města ČB, 2001).

4.2 Včelná u Českých Budějovic

Obec Včelná se nachází v blízkosti krajského města České Budějovice, 1,4 km jižně od hranice města, v mírně svažitém terénu u Rožnovského lesa. Obec je vybavena sítí drobných obchodů, restauračních a ubytovacích zařízení. Je vyhledávána pro dobré podmínky ke krátkodobé rekreaci. Obec je členem Svazku obcí Blanský les – podhůří. Obcí je napojena na vodárenskou soustavu Římov.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	545228
Kód KÚ:	777382
Název KÚ:	Včelná
Katastrální výměra (ha):	371
PSČ:	37382
Počet obyvatel:	1875
Průměrný věk:	41
Počet parcel:	2754
Zastavěná plocha (ha):	15
Poloha obce:	1,4 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Kamenný újezd
Nadmořská výška (m n.m.):	438
Nezaměstnanost (%):	2,58
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	ANO
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.3 Boršov nad Vltavou

Boršov nad Vltavou se nachází 2,5 km jihovýchodně od hranice Českých Budějovic a asi 17 km severozápadně od Trhových Svin. Obec je obklopena půvabnou krajinou, které dominuje řeka Vltava. Nachází se zde i turistická stezka, která vede odtud Švehlovými sady přes Dívčí Kámen až do Zlaté Koruny. Pod obec Boršov nad Vltavou spadají také obec Jamné, Poříčí a Zahorčice. Obec je součástí mikroregionu Blanský les – podhůří.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	54429
Kód KÚ:	608025
Název KÚ:	Boršov nad Vltavou
Katastrální výměra (ha):	996
PSČ:	37382
Počet obyvatel:	1813
Průměrný věk:	38
Počet parcel:	5465
Zastavěná plocha (ha):	21
Poloha obce:	2,5 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Boršov nad Vltavou
Nadmořská výška (m n.m.):	413
Nezaměstnanost (%):	3,14
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynořikace:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	ANO
Občanská vybavenost	
Pošta:	ANO
Škola:	ANO (1. stupeň)
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	ANO
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



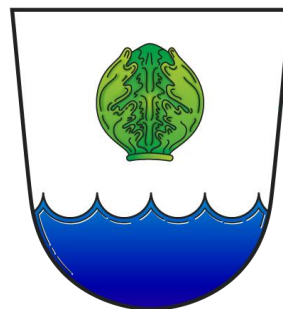
Zdroj: Vlastní zpracování

4.4 Roudné

Obec Roudné se nachází na levém břehu řeky Malše ve vzdálenosti 1,6 km jižně od hranice Českých Budějovic. V obci je významným podnikem Zemědělský podnik Malše a. s. – Krouhárna zelí, mj. je zelí součástí znaku obce.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544973
Kód KÚ:	741612
Název KÚ:	Roudné
Katastrální výměra (ha):	383
PSČ:	37007
Počet obyvatel:	1217
Průměrný věk:	37
Počet parcel:	2163
Zastavěná plocha (ha):	10
Poloha obce:	1,6 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	393
Nezaměstnanost (%):	2,44
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	NE
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



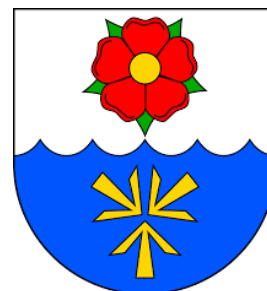
Zdroj: Vlastní zpracování

4.5 Vidov

Vidov je malá jihočeská vesnička s přibližně pětistý obyvateli, nacházející se 1,7 km jižně od Českých Budějovic. Obcí protéká řeka Malše a krásná okolní příroda nabízí množství výletů jak pro pěší, tak pro cyklisty.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535737
Kód KÚ:	741621
Název KÚ:	Vidov
Katastrální výměra (ha):	123
PSČ:	37007
Počet obyvatel:	549
Průměrný věk:	37
Počet parcel:	1129
Zastavěná plocha (ha):	4
Poloha obce:	1,7 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	396
Nezaměstnanost (%):	2,25
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	NE
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	NE
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	ANO

Znak obce:



Zdroj: Vlastní zpracování

4.6 Borovnice

Borovnice je obec v Jihočeském kraji, ležící 5,4 km jihovýchodně od hranice Českých Budějovic. K Borovnici patří i ZSJ U Nové Vsi, která je stavebně srostlá s Novou Vsí. Obec Borovnice je členem DSO (Dobrovolný svazek obcí) Pomalší. V obci je výroba cukrářského zboží.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535681
Kód KÚ:	702056
Název KÚ:	Borovnice u ČB
Katastrální výměra (ha):	274
PSČ:	37007
Počet obyvatel:	121
Průměrný věk:	43
Počet parcel:	1126
Zastavěná plocha (ha):	3
Poloha obce:	5,4 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	455
Nezaměstnanost (%):	10,23
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	ANO
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	NE

Zdroj: Vlastní zpracování

4.7 Nová Ves

Obec Nová Ves leží na jihozápadním svahu jedné z terénních vln českobudějovické pánve. Obec má dvě části, a to část Nová Ves a část Hůrka. Značnou část území obce Nová Ves zaujímá orná a zemědělská půda (výměra orné půdy 208,53 ha, výměra trvalých travních porostů 85,71 ha a výměra zemědělské půdy 312,53 ha). K nejbližším obcím patří katastrům Nedabyle, Doubravice, Ledenice, Strážkovice a Borovnice.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535648
Kód KÚ:	702111
Název KÚ:	Nová Ves u ČB
Katastrální výměra (ha):	586
PSČ:	37315
Počet obyvatel:	739
Průměrný věk:	40
Počet parcel:	2834
Zastavěná plocha (ha):	9
Poloha obce:	3 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	512
Nezaměstnanost (%):	2,3
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	ANO
Občanská vybavenost	
Pošta:	ANO
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.8 Nedabyle

Obec Nedabyle leží jihovýchodně od hranice města České Budějovice 1,8km po silnici II. tř. České Budějovice – Trhové Sviny, na jižním svahu malebného údolí Zborovského a Vidovského potoka. V roce 1960 byla k Nedabyle připojena Doubravice a o čtyři roky později v roce 1964 byly připojeny Borovnice a Heřmaň. Všechny se osamostatnily v roce 1990.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544825
Kód KÚ:	702102
Název KÚ:	Nedabyle
Katastrální výměra (ha):	238
PSČ:	37006
Počet obyvatel:	360
Průměrný věk:	41
Počet parcel:	1177
Zastavěná plocha (ha):	4
Poloha obce:	1,8 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	470
Nezaměstnanost (%):	3,25
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	ANO (1. stupeň)
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Zdroj: Vlastní zpracování

4.9 Doubravice

Obec leží na severozápadě až západně orientovaných svazích a souvisí přímo opticky s krajským městem České Budějovice. Svoji vyvýšenou polohou vytváří malebný horizont krajskému městu. Střed obce tvoří historická zástavba především zemědělských usedlostí. Tato starší zástavba je průběžně opravována a nadále využívána k celoročnímu bydlení. Na severozápadě se obec rozrůstá směrem k Českým Budějovicím a vzniká nová výstavba. Koncem 17. století byl v Doubravici vystavěn barokní zámek – největší dominanta obce.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535664
Kód KÚ:	702064
Název KÚ:	Doubravice u Nedabyhle
Katastrální výměra (ha):	182
PSČ:	37006
Počet obyvatel:	298
Průměrný věk:	40
Počet parcel:	892
Zastavěná plocha (ha):	4
Poloha obce:	0,7 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	490
Nezaměstnanost (%):	3,9
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	ANO

Znak obce:

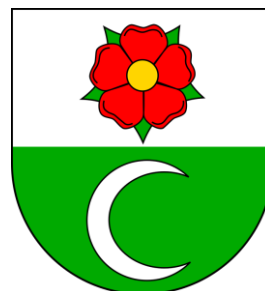


4.10 Staré Hodějovice

Obec navazuje svou hranicí na statutární město České Budějovice. Okolí obce obklopují lesy a pole. V katastru leží Hodějovický rybník o rozloze 10 ha, který je hluboký 1,5 m. V centru obce se nachází Mateřská škola. Do obce je spojení městské hromadné dopravy z Českých Budějovic linkou č. 11.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	545074
Kód KÚ:	754331
Název KÚ:	Staré Hodějovice
Katastrální výměra (ha):	519
PSČ:	37008
Počet obyvatel:	1140
Průměrný věk:	40
Počet parcel:	2871
Zastavěná plocha (ha):	10
Poloha obce:	0 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	474
Nezaměstnanost (%):	2,34
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynořfikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



Zdroj: Vlastní zpracování

4.11 Srubec

Obec Srubec se nachází 515 m n.m. a navazuje svou hranicí na město České Budějovice. Jeho katastrální území má rozlohu 6 km², a je situované ve svažitém terénu Lišovského prahu, který se zvedá nad úroveň Českobudějovické pánve. Do Srubce zajíždí českobudějovická městská hromadná doprava. K obci dále náleží místní část Stará Pohůrka s 280 obyvateli. Srubec je nejrychleji rostoucí obcí v jihočeském kraji. Kvůli nárůstu obyvatel zvažuje vedení obce stavbu základní školy pro první stupeň.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	545066
Kód KÚ:	753131
Název KÚ:	Srubec
Katastrální výměra (ha):	600
PSČ:	37006
Počet obyvatel:	2307
Průměrný věk:	38
Počet parcel:	4633
Zastavěná plocha (ha):	19
Poloha obce:	0 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	515
Nezaměstnanost (%):	3,35
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.12 Dobrá Voda u Českých Budějovic

Obec leží východně vedle města České Budějovice a vzdálenost jejich hranic činí pouze 0,3 km. Počtem obyvatel je nejlidnatější obcí bez statusu města v okrese České Budějovice, dokonce dvě nejmenší města českobudějovického okresu, Nové Hradky a Rudolfov, převyšuje. Obcí protéká Dobrovodský potok. K místnímu poutnímu kostelu Panny Marie Bolestné od známého barokního architekta K. I. Dientzenhofera se každoročně o Velikonocích konají poutě.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535206
Kód KÚ:	622320
Název KÚ:	Dobrá Voda u ČB
Katastrální výměra (ha):	155
PSČ:	37316
Počet obyvatel:	2634
Průměrný věk:	44
Počet parcel:	2707
Zastavěná plocha (ha):	18
Poloha obce:	0,3 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	450
Nezaměstnanost (%):	3,35
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	ANO
Škola:	ANO
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.13 Dubičné

Obec se nachází 1 km východně od hranice města Českých Budějovic na úpatí malebného kopce zvaném Dlouhý vrch, který dosahuje nadmořské výšky 551 m a je součástí mírného pohoří nazývaného Lišovský práh. Obec se skládá ze tří místních částí – Velké Dubičné, Malé Dubičné a Samoty – rozložených kolem Dlouhého vrchu. Na Dlouhém vrchu jsou od roku 2005 v provozu 2 lyžařské vleky.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535788
Kód KÚ:	633534
Název KÚ:	Dubičné
Katastrální výměra (ha):	326
PSČ:	37371
Počet obyvatel:	378
Průměrný věk:	42
Počet parcel:	1615
Zastavěná plocha (ha):	5
Poloha obce:	1 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfov
Nadmořská výška (m n.m.):	476
Nezaměstnanost (%):	3,24
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	ANO
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



Zdroj: Vlastní zpracování

4.14 Vráto

Vráto je obec ležící v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, navazující východně na hranici města Českých Budějovic, při silnici do Rudolfova. Má 125 obytných domů, 388 obyvatel a jeho katastrální výměra činí 153 ha. Obcí prochází Dubičný potok a potok Čertík.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535796
Kód KÚ:	785687
Název KÚ:	Vráto
Katastrální výměra (ha):	153
PSČ:	37001
Počet obyvatel:	388
Průměrný věk:	39
Počet parcel:	1225
Zastavěná plocha (ha):	8
Poloha obce:	0 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfov
Nadmořská výška (m n.m.):	405
Nezaměstnanost (%):	2,48
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	NE
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	NE
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	NE

Znak obce:



Zdroj: Vlastní zpracování

4.15 Hlincová Hora

Obec ležící v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, 2,6 km východně od hranice města Českých Budějovic. Obec se skládá ze dvou základních sídelních jednotek – Hlincová Hora a Kodetka. Na území obce se nachází řada rybníků, z nichž největší je Mrhal (8 ha), Bendík (7 ha), Nový, Nosovský, Jarval, Punčocha, Bahnitý, Hluboký, celkem vodní plochy zabírají 24 ha.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	598607
Kód KÚ:	639192
Název KÚ:	Hlincová Hora
Katastrální výměra (ha):	336
PSČ:	37371
Počet obyvatel:	415
Průměrný věk:	37
Počet parcel:	1799
Zastavěná plocha (ha):	4
Poloha obce:	2,6 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfovo
Nadmořská výška (m n.m.):	550
Nezaměstnanost (%):	2,08
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	ANO
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	NE
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Zdroj: Vlastní zpracování

Znak obce:



4.16 Jivno

Obec Jivno je víska, která se nachází východně asi 1 km od města Rudolfova a leží v nadmořské výšce 554 m. Nad vesnicí je výšina zvaná "Baba", 578 m vysoká. Jivno má své jméno patrně od jív, které se zde hojně ve zdejších okolí vyskytovaly. Součástí obce je část Vyhlídky a místní části zvané Samoty a Na Klaudě. Katastrem obce prochází značená turistická stezka, která vede po červené značce z obce Hlincova Hora přes rybník Mrhal, samotnou obec Jivno a dále směrem na Lišov k výškovému bodu s pomníčkem lidově zvaný "Střed Evropy".

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535761
Kód KÚ:	743461
Název KÚ:	Jivno
Katastrální výměra (ha):	629
PSČ:	37371
Počet obyvatel:	309
Průměrný věk:	40
Počet parcel:	2744
Zastavěná plocha (ha):	8
Poloha obce:	3,3 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfov
Nadmořská výška (m n.m.):	554
Nezaměstnanost (%):	4,05
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.17 Adamov

Obec leží 2,2 km severovýchodně od Českých Budějovic na Lišovském prahu, svažujícím se do českobudějovické kotliny. Obec je urbanisticky zcela srostlá s obcí Hůry a téměř srostlá s městem Rudolfovem. Parcely nemají žádnou vazbu na zemědělskou půdu, protože obyvatelé obce v podstatě nikdy žádnou půdu nevlastnili, byli to horníci a později zaměstnanci českobudějovických podniků. Na území nezastavuje žádná linka hromadné dopravy, obyvatelé chodí na autobus do blízkého Rudolfova.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535826
Kód KÚ:	600032
Název KÚ:	Adamov u ČB
Katastrální výměra (ha):	103
PSČ:	37371
Počet obyvatel:	821
Průměrný věk:	37
Počet parcel:	1440
Zastavěná plocha (ha):	6
Poloha obce:	2,2 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfov
Nadmořská výška (m n.m.):	478
Nezaměstnanost (%):	3,53
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	NE
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	NE

Znak obce:



4.18 Hůry

Obec leží v okrese České Budějovice 2,7 km severovýchodně od hranice města. Od roku 1850 jsou Hůry samostatnou obcí s výjimkou období 1976–1990, kdy patřily pod Rudolfovo. Obec je stavebně srostlá se sousedním Adamovem, který byl v letech 1850-1922 její součástí. O vesnici Hůrách je sice zmínka již roku 1350, ale skutečný vznik není znám. Vznikla zřejmě v době, kdy vesnice dostávaly jména buď podle různého vzhledu krajiny, nebo dle zaměstnání obyvatelstva.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535753
Kód KÚ:	649651
Název KÚ:	Hůry
Katastrální výměra (ha):	534
PSČ:	37371
Počet obyvatel:	540
Průměrný věk:	38,7
Počet parcel:	2393
Zastavěná plocha (ha):	4
Poloha obce:	2,7 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfovo
Nadmořská výška (m n.m.):	467
Nezaměstnanost (%):	2,67
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



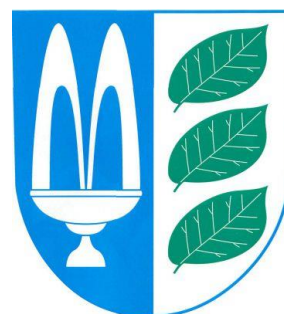
Zdroj: Vlastní zpracování

4.19 Libnič

Obec se nachází v malebné krajině 4,4 km od hranice města Českých Budějovic. V současnosti má obec hostinec, prodejnu, autobusové spojení, chodníky a je členem Svazu měst a obcí, místní akční skupiny Hlubocko-Lišovsko a Svazu obcí Budějvicko-Sever. Součástí obce Libnič je osada Jelmo. Obcí prochází cyklostezka Hluboká – Lišov. Od roku 2007 se poslední sobotu v měsíci srpnu pravidelně pořádají na obecní návsi Libničské slavnosti. V roce 2008 v obci vznikl Sportovní klub SK Libnič a opět oživilo svou činnost SDH Libnič.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535800
Kód KÚ:	683035, 683027
Název KÚ:	Libnič, Jelmo
Katastrální výměra (ha):	685
PSČ:	37371
Počet obyvatel:	484
Průměrný věk:	41
Počet parcel:	2693
Zastavěná plocha (ha):	8
Poloha obce:	4,4 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Rudolfov
Nadmořská výška (m n.m.):	468, 510
Nezaměstnanost (%):	3,57
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	ANO

Znak obce:



4.20 Úsilné

Obec ležící 1,4 km severovýchodně od hranice města Českých Budějovic. Těsná poloha obce u okresního města je příčinou výrazně rezidenčního charakteru obce. Úsilné protíná potok Stoka, který se pak vlévá do severozápadně od obce protékajícího potoka Kyselá voda. Obec má ve svém znaku osla. Do konce roku 1924 nesla totiž název Oselno či Voselno, který vznikl pravděpodobně podle chovu tažných zvířat pro nedaleké stříbrné doly. Pak byla přejmenována na Úsilné.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535494
Kód KÚ:	774731
Název KÚ:	Úsilné
Katastrální výměra (ha):	303
PSČ:	37010
Počet obyvatel:	471
Průměrný věk:	39,8
Počet parcel:	1359
Zastavěná plocha (ha):	6
Poloha obce:	1,4 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	399
Nezaměstnanost (%):	3,88
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynořikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:

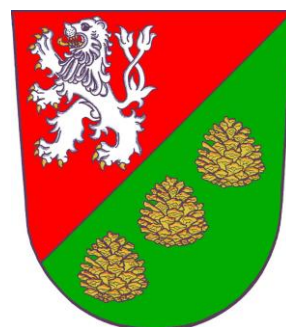


4.21 Borek

Obec je pojmenována podle blízkého lesa Borku, ve kterém jsou samé borovice. Postupně se zvětšující sídlo nemělo vlastní katastrální území a od vzniku obecního zřízení v roce 1850 po více než sto let spadalo dílem pod Hosín, z části též k Úsilnému a Hrdějovicím. Samostatnou obcí s vlastním katastrem se stal Borek 16. května 1954. Růst obce trvá dodnes, přičemž v současnosti těží především z těsného sousedství Českých Budějovic.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544272
Kód KÚ:	607525
Název KÚ:	Borek u ČB
Katastrální výměra (ha):	197
PSČ:	37367
Počet obyvatel:	1527
Průměrný věk:	40,4
Počet parcel:	1623
Zastavěná plocha (ha):	11
Poloha obce:	0,6 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	413
Nezaměstnanost (%):	1,47
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	ANO
Škola:	ANO (1. stupeň)
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



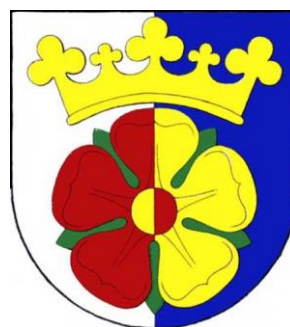
Zdroj: Vlastní zpracování

4.22 Hrdějovice

Obec leží 0,7 km severně od hranice města Českých Budějovic. Nachází se zde mateřská a základní škola do 5. ročníku, 3 pohostinství, obchod se smíšeným zbožím a drogerie. K Hrdějovicím patří i 3 km vzdálená obec Opatovice s přibližně asi 45 obyvateli, která je chráněnou památkovou zónou. Celková výměra katastru obec Hrdějovice 882,32 ha, z toho je 74,7 % zemědělské půdy. Zastavěná plocha je 22,5 %. V obci funguje SDH Hrdějovice a sportovní klub TJ SLAVOJ Hrdějovice.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544558
Kód KÚ:	648001
Název KÚ:	Hrdějovice
Katastrální výměra (ha):	882
PSČ:	37361
Počet obyvatel:	1556
Průměrný věk:	42
Počet parcel:	4967
Zastavěná plocha (ha):	23
Poloha obce:	0,7 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	385
Nezaměstnanost (%):	2,33
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	ANO
Občanská vybavenost	
Pošta:	ANO
Škola:	ANO (1. stupeň)
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



Zdroj: Vlastní zpracování

4.23 Hosín

Obec Hosín se nachází 3,7 km severně od hranice města Českých Budějovic a 1,7 km východně od Hluboké nad Vltavou ve výšce necelých 500 metrů nad mořem. Věž kostela sv. Petra a Pavla je viditelná zdaleka z východní, jižní i západní strany. Obec se skládá ze dvou katastrálních území – Hosín a Dobřejovice u Hosína. Samotný Hosín obývá cca 580 obyvatel ve 200 převážně rodinných domů. Většina obyvatel dojíždí do zaměstnání do Č. Budějovic, se kterými má autobusové i vlakové spojení.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544523
Kód KÚ:	645532, 645524
Název KÚ:	Hosín, Dobřejovice u Hosína
Katastrální výměra (ha):	3097
PSČ:	37341
Počet obyvatel:	850
Průměrný věk:	40
Počet parcel:	2092
Zastavěná plocha (ha):	20
Poloha obce:	3,7 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Hluboká nad Vltavou
Nadmořská výška (m n.m.):	486
Nezaměstnanost (%):	3
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	ANO
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	ANO (1. stupeň)
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.24 Dasný

Obec ležící v okrese České Budějovice 2,5 km severozápadně od hranice města, na silnici spojující České Budějovice s Plzní. Na sever od Dasného se rozkládá rybník Bezdrev a město Hluboká nad Vltavou, na jihu obec od krajského města oddělují Vrbenské rybníky. Obec byla založena pod jménem Kronfellern, což lze do češtiny přeložit jako Korunní Vrbné. Jméno odkazovalo na fakt, že vznikla na královských pozemcích jakožto královský majetek. Nejstarší zaznamenané české jméno je Deštné, které bylo v průběhu věků zkomoleno na tvar Dasný.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535249
Kód KÚ:	624781
Název KÚ:	Dasný
Katastrální výměra (ha):	340
PSČ:	37341
Počet obyvatel:	332
Průměrný věk:	36,8
Počet parcel:	1013
Zastavěná plocha (ha):	7
Poloha obce:	2,5 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	385
Nezaměstnanost (%):	1,73
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	NE
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

4.25 Čejkovice

Obec ležící v okrese České Budějovice 5,2 km severozápadně od hranice města Českých Budějovic. Čejkovice od roku 1850 jsou samostatnou obcí, vyjma období 1943 až 1945, kdy byly za nacistické okupace přiřčleněny k obci Dasný. V letech 1850-1868 byly součástí obce i Češnovice. V obci je restaurace, která nese název U Čamra.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544329
Kód KÚ:	618993
Název KÚ:	Čejkovice u Hluboké nad Vltavou
Katastrální výměra (ha):	956
PSČ:	37341
Počet obyvatel:	360
Průměrný věk:	37,1
Počet parcel:	1389
Zastavěná plocha (ha):	7
Poloha obce:	5,2 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Dubné
Nadmořská výška (m n.m.):	389
Nezaměstnanost (%):	6,72
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Zdroj: Vlastní zpracování

4.26 Branišov

Obec ležící v okrese České Budějovice 2 km západně od hranice města. Obec představuje jednu část a jedno katastrální území, nazvané Branišov u Dubného. Jméno obce je odvozeno od názvu Branišův dvůr, který vznikl zkrácením jména Branislav. Od roku 1850 je Branišov připojen k okresnímu soudu v Českých Budějovicích jako samostatná obec. Kromě vlastní vsi Branišov k ní přísluší též drobná osada U Jankarů, která je situovaná při silnici do Českých Budějovic asi 900 m východně, dále samota zvaná dle polohy U Lesa a samota Hluchá Bašta.

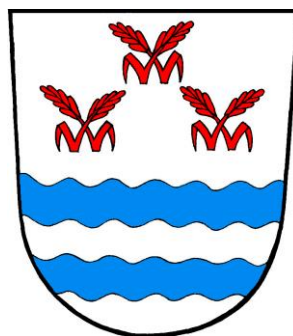
Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	551490
Kód KÚ:	603615
Název KÚ:	Branišov u Dubného
Katastrální výměra (ha):	518
PSČ:	37384
Počet obyvatel:	227
Průměrný věk:	39,8
Počet parcel:	683
Zastavěná plocha (ha):	5
Poloha obce:	2 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Dubné
Nadmořská výška (m n.m.):	408
Nezaměstnanost (%):	3,57
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	NE
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	ANO

4.27 Litvínovice

Obec Litvínovice se nachází pouze 0,4 km jihozápadně od hranice krajského města Českých Budějovic u hlavního tahu směr Č. Krumlov a D. Dvořiště. Obecní úřad spravuje celkem 3 osady – Litvínovice, Šindlovy Dvory a Mokré. Díky své výhodné poloze, která zajišťuje obyvatelům dobrou dostupnost všech služeb a pracovních příležitostí, zaznamenává obec v současné době výrazný rozvoj. Velká výstavba rodinných domů s sebou přináší velký příliv převážně mladých obyvatel.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544795
Kód KÚ:	686204
Název KÚ:	Litvínovice
Katastrální výměra (ha):	582
PSČ:	37001
Počet obyvatel:	2482
Průměrný věk:	39
Počet parcel:	4718
Zastavěná plocha (ha):	22
Poloha obce:	0,4 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	České Budějovice
Nadmořská výška (m n.m.):	389
Nezaměstnanost (%):	3,29
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	ANO (1. stupeň)
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	ANO
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



4.28 Planá

Obec Planá se nachází 2,5 km jižně od hranice města Českých Budějovic ve směru mezinárodního silničního tahu České Budějovice – Linec. Tvoří ji typický malý venkovský celek smíšené obytné a zemědělské zástavby a nemalou část obce zaujímá také vojenské letiště. Kolem obce protéká řeka Vltava s mlýnskými náhony, což umožňuje pěkné turistické a sportovní vyžití v okolí.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	535176
Kód KÚ:	641618
Název KÚ:	Planá u ČB
Katastrální výměra (ha):	419
PSČ:	37001
Počet obyvatel:	247
Průměrný věk:	41
Počet parcel:	1227
Zastavěná plocha (ha):	13
Poloha obce:	2,5 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Boršov nad Vltavou
Nadmořská výška (m n.m.):	398
Nezaměstnanost (%):	3,93
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	ANO

Znak obce:



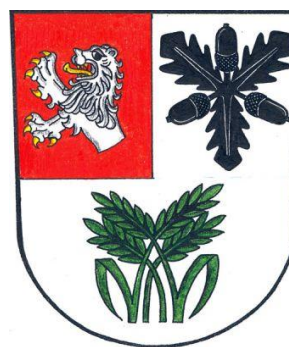
Zdroj: Vlastní zpracování

4.29 Homole

Obec Homole je branou do romantického podhůří Blanského lesa se známou Kletí. Jméno obci daly okolní kopečnaté lesy. Nejbližším velkým sousedem Homol, jejichž dějiny se začaly odvíjet od roku 1362, jsou 3,2 km vzdálené České Budějovice. Modernizace obce, plynofikace, péče o komunikace a úpravu zatravněných návrší přivádí do vesnice nové zájemce o trvalé bydlení. Tradice a přítomnost Homol vyjadřuje znak a praporek obce.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544493
Kód KÚ:	641588
Název KÚ:	Homole
Katastrální výměra (ha):	1095
PSČ:	37001
Počet obyvatel:	1479
Průměrný věk:	38
Počet parcel:	4468
Zastavěná plocha (ha):	23
Poloha obce:	3,2 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Boršov nad Vltavou
Nadmořská výška (m n.m.):	420
Nezaměstnanost (%):	3,34
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	ANO
Plynofikace:	ANO
ČOV:	ANO
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	ANO
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	ANO
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	NE
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Znak obce:



Zdroj: Vlastní zpracování

4.30 Závraty

Obec leží v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, 8,5 km jihozápadně od Českých Budějovic. V roce 2009 zde žilo 48 obyvatel, do roka 2012 jejich počet o deset poklesl, čímž se Závraty řadí mezi obce v Česku s nejnižším počtem obyvatel.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	599778
Kód KÚ:	641626
Název KÚ:	Závraty
Katastrální výměra (ha):	208
PSČ:	37001
Počet obyvatel:	39
Průměrný věk:	40
Počet parcel:	943
Zastavěná plocha (ha):	2
Poloha obce:	8,5 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Boršov nad Vltavou
Nadmořská výška (m n.m.):	435
Nezaměstnanost (%):	5
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	NE
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	NE
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	NE
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	NE
Veřejná knihovna:	NE
Sport:	NE

Zdroj: Vlastní zpracování

4.31 Lipí

Obec Lipí leží na úpatí chráněné krajinné oblasti Blanský les, která je obklopena lesy a rybníky. Kromě krásné přírody se zde nachází dostatek příležitostí ke sportovnímu a kulturnímu využití. Samostatnou obcí je Lipí od roku 1850. Obec se skládá ze dvou katastrálních území, a to Lipí a Kaliště u Lipí.

Statistické údaje o obci	
Kód obce ZÚJ:	544761
Kód KÚ:	684023, 684007
Název KÚ:	Lipí, Kaliště u Lipí
Katastrální výměra (ha):	782
PSČ:	37384
Počet obyvatel:	635
Průměrný věk:	41
Počet parcel:	3324
Zastavěná plocha (ha):	10
Poloha obce:	8,4 km od Českých Budějovic
Matriční úřad:	Dubné
Nadmořská výška (m n.m.):	440
Nezaměstnanost (%):	2,05
Technická infrastruktura	
Vodovod:	ANO
Kanalizace:	NE
Plynofikace:	ANO
ČOV:	NE
Sbor dobrovolných hasičů:	ANO
Doprava	
MHD:	NE
Autobus:	ANO
Vlak:	NE
Občanská vybavenost	
Pošta:	NE
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	NE
Policie:	NE
Obchod:	ANO
Bankovní služby:	NE
Kulturní zařízení:	ANO
Veřejná knihovna:	ANO
Sport:	ANO

Zdroj: Vlastní zpracování

5 Diskuse a závěr

Prvním cílem této bakalářské práce bylo vyhledat informace o obcích a popsat, které jsou závazné pro oceňování cenou zjištěnou. Nezbytně nutné údaje podle oceňovací vyhlášky jsou: velikost obce podle počtu obyvatel, poloha obce, hospodářsko-správní význam, technická infrastruktura, kde je nezbytně nutná elektřina, dopravní obslužnost obce a občanská vybavenost v obci, přesněji obchod – základní sortiment, zdravotní středisko, škola, pošta, sportovní zařízení aj. To jsou druhy služeb, které v běžném životě hrají velmi důležitou roli, a málokdo si bez nich dokáže svůj život představit. Mnoho z těchto služeb se soustřeďuje v centrálních místech a obyvatelé odlehlých obcí se špatnou dopravní obslužností mohou mít problém tyto služby využívat.

Zjištěním zpracovaných obcí bylo, že čím více služeb obec má, tím je pak cena stavebních pozemků vyšší, avšak cenu nemovitosti nejvýrazněji ovlivňuje poloha. Vybrané obce, které sousedí s krajským městem České Budějovice, budou tedy oceňované vyšší hodnotou než obce, které jsou vzdálené od města například 10 kilometrů. Poloha obce se měří podle vyhlášky od hranice území města k hranici území obce, tedy od názvu cedule města k názvu ceduli obce po silniční komunikaci.

Problém vyhledávaných informací obcí nastává ve vyhlášce, kde je uvedena v občanské vybavenosti škola. Není určeno, zda se v obci počítá mateřská škola, či jen základní škola s prvním stupněm nebo jestli je myšleno základní škola s prvním a druhým stupněm, střední školy atd. Podobně je to pak i u obchodu, kde zas není uvedeno, zda je jedná o obchod s potravinovým zbožím, či smíšeným zbožím nebo se uznávají za ochod i firmy nacházející se v obci.

Obdobné nejasnosti vznikají při zařazení zdravotnického střediska, kdy vyhláška přesně nespecifikuje, co je považováno za zdravotnické středisko. Pokud je v obci stálé středisko s více pracovníky, je zařazení jednoznačné, jak však přistupovat k situaci, kdy do obce pravidelně dojíždí lékař, například jednou za měsíc, to je otázka. Rovněž zařazení dopravní infrastruktury je velice složité a není ve vyhlášce specifikováno. Opět vzniká otázka, zda musí mít obec vlastní dopravu, nebo jestli jsou považovány linkové autobusy a vlaková spojení za dostačující.

Byly zjištěny výsledky o zpracovaných obcích. Nejlépe je ze zjištěných informací vybavena obec Boršov nad Vltavou, splňuje všechny údaje obsažené

v tabulce, až na základní školu, která má jen první stupeň. Nejhůře vybavená obec je Závraty s 39 obyvateli. Obec je vybavena pouze vodovodem. V této obci by měli zavést alespoň kanalizaci a zajistit obyvatelům dopravní obslužnost do Českých Budějovic, které jsou od obce vzdálené 8,5 kilometru.

Možností pro získávání dat bylo několik. Nejzákladnější informace byly zjištěny na internetových stránkách obcí a kraje. Výraznou pomocí bylo využití bezplatného nahlížení do katastru nemovitostí, kde je možné zjistit mnoho konkrétních informací o jednotlivých pozemcích a stavbách. Některá data byla zjištěna z novin a časopisů. Při porovnání dat bylo nutné využít odbornou literaturu.

Získat předepsaná data bylo poměrně náročné. Přestože je již mnoho informací umístěno na úředních deskách jednotlivých obcí v regionu a zdá se tedy, že získání podkladů je v dnešní době internetu jednoduché, je nutné k těmto datům přistupovat s velkou obezřetností. Při porovnání stejných dat z různých zdrojů bylo zjištěno, že mnohdy se uvedená data neshodují a někdy se dokonce výrazně liší. Největší náročnost zpracování dat spočívala tedy v jejich verifikaci, která byla nejčastěji prováděna místním šetřením.

Místní šetření bylo nezbytné nejen pro verifikaci dat, ale v mnohých případech rovněž pro jejich získání. Jak již bylo zmíněno v předchozím textu, ne všechna potřebná data jsou volně k dispozici veřejnosti.

Ze zjištěných dat byla vytvořena databáze, která zahrnuje informace o jednotlivých obcích v regionu včetně popisu jejich infrastruktury. Tuto databázi je možno využít při oceňování majetku s přihlédnutím k platným zákonům.

Podklady, zapracované do této databáze, jsou nezbytné pro oceňování majetku v konkrétní lokalitě. Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době není známa existence podobné oficiální databáze, vznikají spory s finančním úřadem. Bakalářská práce by z toho důvodu mohla sloužit pro krajský finanční úřad jako cenný podklad. Pro potřeby krajského finančního úřadu by bylo velkým přínosem vytvoření podobné databáze všech obcí v jihočeském kraji. Databáze by mohla být přístupná k nahlížení i veřejnosti a tím by se eliminovaly spory s finančním úřadem.

6 Seznam použité literatury

6.1 Odborná literatura

BRADÁČ, A. a kol. (2009): Teorie oceňování nemovitostí VIII., Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., ISBN: 978-80-7204-630-0

BRADÁČ, A. a kol. (2016): Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I., Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., ISBN: 978-80-7204-930-1

HÁLEK, V. (2009): Oceňování majetku v praxi I., Bratislava: DonauMedia, 247 s. ISBN: 978-80-89364-07-7

HERALOVÁ, R. (2008): Oceňování nemovitostí I., Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 152 s., ISBN 978-80-01-04032-4

INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (2005): Medzinárodné ohodnocovacie štandardy I., Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 505 s., ISBN 80-969-248-0

KLIKA, P. (2011): Teorie oceňování nemovitostí I., Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 63 s., ISBN 978-80-214-4556-7

KOVÁŘ, D. (2006): České Budějovice – Vnitřní město I., Praha: Knihy nakladatelství Paseka, 80 s., ISBN: 80-7185-752-1

ORT, P. (2013): Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy I., Praha: Nakladatelství Leges, s. r. o., 176 s., ISBN: 978-80-87212-77-9

PAVEL, J. (1965): České Budějovice I., Praha: Státní nakladatelství krásné literatury a umění, 235 s.

PODHOLA, R. (2009): Českobudějovicko známé i zapomenuté, 175 s.

PERLÍN, R., KUČEROVÁ, S., KUČERA, Z. (2010): Typologie venkovského prostoru Česka. Geografie, 115, č. 2, s. 161–187.

VÁCHA, J. (2014): Analýza občanské vybavenosti a spádovost obcí za službami ve vybraných okresech Jihočeského kraje (Český Krumlov, České Budějovice,

Jindřichův Hradec). Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, katedra geografie, 64 stran.

ZAZVONIL, Z. (2013): Administrativní ceny nemovitostí I., Praha: Nakladatelství Ekopress, s. r. o., 200 s., ISBN: 978-80-87865-03-3

ZAZVONIL, Z. (2012): Odhad hodnoty pozemků I., Vysoká škola ekonomická v Praze: Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007, 201 s., ISBN: 978-80-245-1211-2

ZAZVONIL, Z. (2012): Odhad hodnoty nemovitostí I., Praha: Nakladatelství Ekopress, s. r. o., 454 s., ISBN: 978-80-86929-88-0

6.2 Seznam předpisů

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

Vyhláška č. 441/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

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

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

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

Zákon č. 36/1960 Sb., o územním členění státu

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

6.3 Internetové zdroje

BÍLEK, P. (2017): Technická infrastruktura, Útvar koncepce a rozvoje, Plzeň [online]. Dostupné z: <https://ukr.plzen.eu/analyticke-a-koncepcni-dokumenty/technicka-infrastruktura/technicka-infrastruktura.aspx>

MAŘÍKOVÁ, P. (2005): Deník veřejné správy, Malé obce – sociologický pohled [online]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6169068>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje (2017): Principy a pravidla územního plánování, Brno: Internetová verze, 1126 s. [online]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

Reality.cz (2012): Slovník reálných pojmů – Občanská vybavenost [online]. Dostupné z: <http://www.reality.cz/magazin/756/slovník-reálných-pojmů-slovník-reálných-pojmů-občanská-vybavenost/>

Web.natur.cuni.cz [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/~slamak/jednotky.html>

Wikipedia.org – Integrovaný dopravní systém [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Integrovan%C3%BD_dopravn%C3%AD_syst%C3%A9m

7 Přílohy

Příloha č. 1: České Budějovice s rozšířenou působností - obce



Zdroj: Český statistický úřad

Příloha č. 2: České Budějovice s rozšířenou působností – geografická mapa

SO ORP České Budějovice

obecně-geografická mapa
územní struktura k 1. 1. 2016

počet obyvatel obce

- do 499
- 500 – 999
- 1 000 – 1 999
- 2 000 – 4 999
- 5 000 – 9 999
- 50 000 a více

+ významný výškový bod

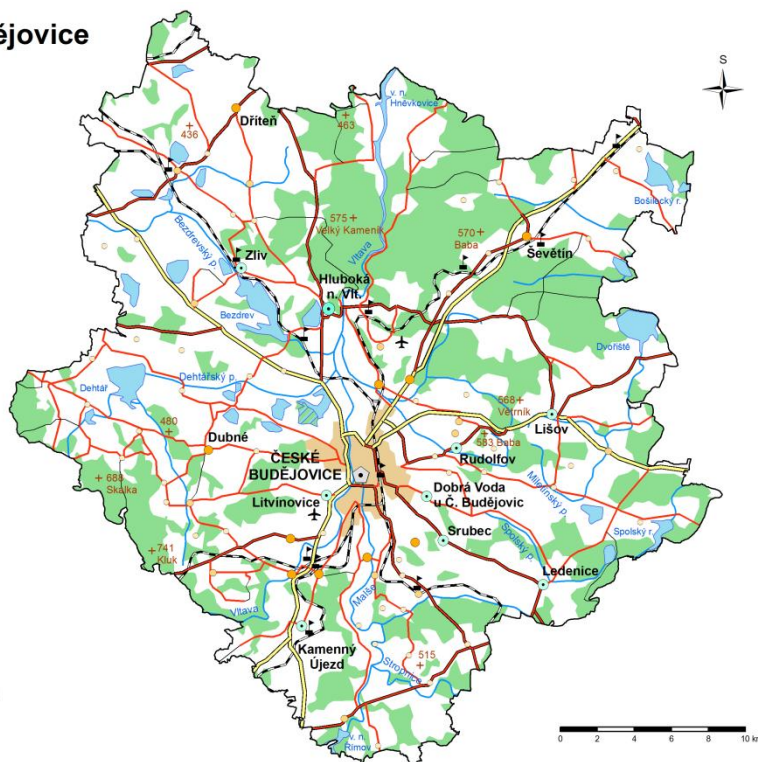
- ✈ letiště
- 🚂 železniční stanice
- 🚊 železniční trať

druh silnice

- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- neevidovaná silnice

— významný vodní tok

- vodní plocha
- ▨ bažiny a rašeliniště
- lesy
- plocha sídla nad 50 000 obyvatel



©ArcČR_ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ, 2016

Zdroj: Český statistický úřad