

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**

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

Katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Rozptyl cenové nabídky pozemků ve zvolené oblasti

Autor diplomové práce: Bc. Tereza Koubová

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

České Budějovice, 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta
Akademický rok: 2019/2020

Studijní program: Zemědělská specializace
Forma studia: Prezenční
Obor/kombinace: Pozemkové úpravy a převody
nemovitostí (PUPNn)

Podklad pro zadání DIPLOMOVÉ práce studenta

Jméno a příjmení: **Bc. Tereza KOUBOVÁ**
Osobní číslo: **Z18035**
Adresa: **Slavče 9, Slavče, 37321 Slavče, Česká republika**
Téma práce: **Rozptyl cenové nabídky pozemků ve zvolené oblasti**
Téma práce anglicky: **Dispersion of the price offer of land in the selected area**
Vedoucí práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu

Zásady pro vypracování:

Zadání:

Cílem práce je analýza trhu v segmentu pozemků, ze které by mělo být zřejmé hodnocení nabídky a poptávky, rozsah nabídky a nabídkových cen, počet realizovaných transakcí a zřejmě také preference kupujících a atraktivita dílčích lokalit. Vybraným územím pro tuto práci je ORP Trhové Sviny.

Řešení:

V rámci řešení je nutné definovat základní pojmy, vymezit body analýzy trhu. Popsat způsoby hodnocení trhu, hodnocení lokality a vymezení segmentů na trhu nemovitostí. Detailně rozebrat metody hodnocení celkové ekonomické situace k oblasti, analýzy nabídky a poptávky.

Metodika:

V rámci metodiky je nutné stanovit postupy pro vlastní analýzu. Vlastní práce by měla obsahovat velikost a vývoj osídlení, hodnocení významu lokality, posouzení budoucího vývoje, popis jednotlivých segmentů, a v nich pak hodnocení nabídky, poptávky, nejčtenějších představitelů, rozptyl cen.

Diskuze:

V diskuzi by měla řešitelka vysvětlit, v čem je daná lokalita specifická, zda se trh nemovitostí chová obdobně jako v jiných městech stejné velikosti, co ovlivňuje cenovou a druhovou nabídku nemovitostí v oblasti. Volitelně by mohla být zpracována cenová mapa reprezentující cenovou nabídku.

Seznam doporučené literatury:

Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí. 2006.
Albert Bradáč: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno, 2016.
Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.
Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě 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 30.6. 2020

.....

Podpis studenta

PODĚKOVÁNÍ

Mé poděkování patří Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování diplomové práce.

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá aktuálním rozptylem cen nabízených stavebních pozemků v území obce s rozšířenou působností Trhové Sviny. Cílem bylo na základě zpracovaného rozptylu a analýzy trhu zhodnotit atraktivnost lokalit, zjistit preference kupujících a v neposlední řadě jakými faktory jsou ceny nejvíce ovlivňovány. V závěru jsou porovnány nabídkové ceny s cenou zjištěnou.

Základem pro vyhodnocení bylo vytvoření databáze cen nabízených pozemků v území v období od 04/2019 do 04/2020 na základě sledování nabídek na webových portálech. Databáze byla doplněna o nabídky pozemků z roku 2018 z aplikace MoniT a pomocí téhož programu byla určena cena zjištěná pro jednotlivá katastrální území v oblasti. Vyhodnocení probíhalo na základě analýzy trhu, která vytvořila základ pro rozčlenění obcí do segmentů dle jejich základních vlastností.

Výsledky ukazují, že aktuálně se ceny stavebních pozemků v oblasti pohybují v rozmezí od 105 Kč/m² do 1 572 Kč/m². Nejdražší nabídky byly zaznamenány nejen ve městech, ale také menších obcích, které svou polohou nabízí výhodné dojezdové vzdálenosti do měst a současně klidné bydlení mimo každodenní ruch. Kupující upřednostňují příznivé životní prostředí před technickou připraveností pro stavbu, přímou dostupností základního občanského vybavení nebo dostupností obce veřejnou hromadnou dopravou. Mezi nabídkovými cenami, které jsou závislé na momentálním stavu ekonomiky a trhu a cenou zjištěnou, která naopak nereflexuje tržní mechanismy, se projevíly typické rozdíly patrné z grafu průniku těchto cen.

Klíčová slova

oceňování nemovitostí; analýza trhu nemovitostí; stavební pozemek; Trhové Sviny; tržní hodnota; cena zjištěná; cenová mapa

ABSTRACT

The diploma thesis deals with the current dispersion of prices of offered building plots in the territory of the municipality with extended powers of Trhové Sviny. The aim was to evaluate the attractiveness of localities, to find out the preferences of buyers and, last but not least, by what factors prices are most influenced, based on the processed variance and market analysis. In the end, the offer prices are compared with the price found.

The basis for the evaluation was the creation of a database of prices of land offered in the area in the period from 04/2019 to 04/2020 on the basis of monitoring offers on web portals. The database was supplemented with offers of land from 2018 from the MoniT application, and the price found for individual cadastral areas in the area was determined using the same program. The evaluation was carried out on the basis of a market analysis, which created the basis for the division of municipalities into segments according to their basic characteristics.

The results show that currently the prices of building plots in the area range from 105 CZK per m² to 1572 CZK per m². The most expensive offers were recorded not only in cities, but also in smaller municipalities, whose location offers convenient commuting distances to cities and at the same time quiet living away from everyday traffic. Buyers prefer a favorable environment to technical readiness for construction, direct availability of basic civic amenities or accessibility of the municipality by public transport. There were typical differences between supply prices, which depend on the current state of the economy and the market, and the price found, which, on the contrary, does not reflect market mechanisms, as can be seen from the graph of the intersection of these prices.

Key words

valuation estate; analysis of the estate market, structural land; Trhové Sviny; market value; price map

OSNOVA

1. ÚVOD	9
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
2. 1 Vymezení základních pojmů	10
2. 1. 1 Hodnota a cena.....	10
2. 1. 1. 1 Hodnota	10
2. 1. 1. 2 Cena.....	11
2. 1. 2 Tržní hodnota	13
2. 1. 3 Nemovitá věc	13
2. 1. 4 Pozemek, stavební pozemek a parcela.....	13
2. 1. 5 Cenová mapa.....	15
2. 1. 6 Technická a dopravní infrastruktura	15
2. 1. 7 Občanská vybavenost obcí.....	16
2. 2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a Vyhláška č. 188/2019 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku	16
2. 2. 1 Způsoby oceňování nemovitostí	16
2. 2. 2 Členění pozemků pro účely oceňování nemovitostí	18
2. 2. 2. 1 Členění stavebních pozemků.....	18
2. 2. 3 Ocenění stavebního pozemku	19
2. 3 Faktory ovlivňující tržní ceny stavebních pozemků	21
2. 3. 1 Faktory ovlivňující cenu z hlediska trhu.....	21
2. 3. 2 Faktory ovlivňující cenu z hlediska lokality a konkrétního umístění pozemku.....	23
2. 4 Porovnávací metoda	24
2. 4. 1 Přímé porovnání.....	26

2. 5 Analýza trhu	26
2. 5. 1 Charakteristika trhu s nemovitostmi	27
2. 5. 2 Způsoby analýzy trhu.....	28
2. 5. 3 Faktory ovlivňující nabídku a poptávku	29
3. METODIKA A CÍL PRÁCE	31
3. 1 Materiál	32
3. 1. 1 Analýza trhu v oblasti ORP Trhové Sviny	32
3. 1. 1. 1 Velikost, vývoj osídlení a základní charakteristika.....	32
3. 1. 1. 2 Statistické údaje.....	34
3. 1. 1. 3 Charakteristika sídelních jednotek	36
3. 1. 2 Segmentace obcí	54
3. 1. 3 Databáze nabídkových cen	56
4. VÝSLEDKY A DISKUZE	58
4. 1 Cena tržní	58
4. 2 Cena zjištěná	61
4. 3 Srovnání tržních cen nabízených pozemků v jednotlivých vytvořených segmentech	63
4. 4 Celkové hodnocení cen	64
4. 5 Shrnutí	66
5. ZÁVĚR	67
6. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	68
6. 1 Literární zdroje	68
6. 2 Legislativa	70
6. 3 Elektronické zdroje	70
6. 4 Seznam ostatních zdrojů	71
7. PŘÍLOHY	72

1. ÚVOD

Tržní ceny stavebních pozemků jsou ovlivňovány mnoha různými faktory. Mění se v závislosti na kupní síle, aktuálních trendech v bydlení nebo technickém rozvoji. Trendy se měnily například s rozvojem automobilismu, kdy se snížila potřeba bydlet v blízkosti práce, služeb a obchodů a lidé se začali více stěhovat mimo město. Dle komentáře Němečka (2020), který hodnotí čtvrtletní statistiky cen nemovitostí zpracovávaných Hypoteční bankou, dochází aktuálně u pozemků k trvalému mírnému růstu cen. Poptávka dlouhodobě přesahuje nabídku a nejdražším typem jsou pak malé pozemky do 500 m² ve městech a přilehlých lokalitách. Přetrvává i zájem o pozemky ve vzdálenějším okolí krajských měst. Ceny nejvíce ovlivňuje dopravní dostupnost, dosah služeb a přístup k veřejným inženýrským sítím. Zájem je ale i o pozemky, které prozatím technicky pro stavbu připravené nejsou, nebo nemají možnosti připojení k vodovodnímu nebo kanalizačnímu řádu a musí být alternativně řešeny studnami, čističkami vod a podobně. Tyto podmínky se však mohou rychle měnit se změnami životního stylu, uznávaných standardů, kupní silou i módou.

Kupní cena se také primárně využívá pro stanovení daně z nabytí nemovitosti. Aby však bylo zajištěno, že subjekty neuvedou v kupní smlouvě cenu záměrně nižší a tím si zajistí i nižší daň, porovnává se cena právě s cenou zjištěnou. Postup stanovení této regulované ceny je naopak nezávislý na momentálním stavu ekonomiky a trhu a vždy se jedná o cenu umělou, která nereflexuje tržní mechanismy. V závěru práce jsou tyto ceny porovnány.

Oblast Trhoshvinenska má potenciál nabídnout bydlení v krásných a klidných lokalitách Novohradského podhůří. Tato část Jihočeského kraje je přírodně rozmanitá a v případě Novohradské části i poměrně řídko osídlena. Jediná tři města v oblasti, která disponují rozšířenou občanskou vybaveností, doplňují menší obce a vesničky, které zřídka nabízí možnost nákupu potravin či vyřízení základních potřeb. Chybějící služby v obcích, nutnost dojíždění a v některých případech úplná nedostupnost veřejnou hromadnou dopravou je v oblasti určitým nedostatkem, který doprovází bydlení ve zdravém životním prostředí v klidné části Jihočeského kraje. Z výsledného porovnání obcí a cen nabízených stavebních pozemků je možné vyhodnotit, v jaké míře jsou ceny těmito faktory ovlivňovány.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2. 1 Vymezení základních pojmů

V oboru oceňování nemovitostí se vyskytuje řada pojmů, které je třeba definovat pro správné porozumění celkové problematice. Kapitola definuje hlavně pomocí české legislativy, ale také s využitím dostupných knižních zdrojů, význam pojmů cena a hodnota a jejich porovnání, bližší specifikace ceny tržní a ceny zjištěné, na které je práce zaměřena, a další pojmy jako občanská vybavenost, technická či dopravní infrastruktura obcí a podobně.

2. 1. 1 Hodnota a cena

Hodnota a cena jsou pojmy, které spolu úzce souvisí, avšak významy těchto blízkých slov nelze plně ztotožňovat. Lze říci, že cena je peněžním vyjádřením hodnoty (Drozen a kol., 1997). Hálek (2018) uvádí, že hodnota je pojem, který se týká peněžního vztahu mezi produkty, které lze koupit, a užitekem pro ty, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny není skutečností, ale odhadem ohodnocení produktu v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

2. 1. 1. 1 Hodnota

Pojem hodnoty lze zkoumat z pohledu morálního, sociálního, estetického, psychologického, genetického, fyzikálního či ekonomického (Drozen a kol. 1997). Jde o vysoce relativní pojem, jehož definování a chápání závisí na tom, kdo s pojmem pracuje, kdy, za jakých okolností a za jakým účelem (Förstrom, 2005). Na trhu s nemovitostmi lze vysledovat řadu nejrůznějších zákonitostí, principů a znaků, které ovlivňují cenové chování trhu a s různou intenzitou spolupůsobí při tvorbě hodnoty. Zazvonil (1996) uvádí, že výklad teorie hodnoty v podobě racionálního chování spotřebitele v příslušné oblasti trhu vychází z užitku, nedostatku (vzácnosti), touhy (přání) a efektivní kupní síly. Hodnota pozemků se mění především v závislosti na tom, jaké lze předpokládat jejich využití a jaký je možno podle toho očekávat prospěch spojený s jejich vlastnictvím či možností užívání. Je významným způsobem závislá na časových horizontech a stupni vývoje, v nichž se toto očekávání odehrává. Například hodnota zemědělské půdy je relativně nízká a roste s úvahami a plány o možnostech rozvoje území. Pozemek tak postupně

přechází ze segmentu nestavebních pozemků do kategorie trhu s pozemky zastavěnými (Hálek, 2018).

Jak zformuloval Bradáč a kolektiv (2018), hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, a kupujícími a prodávajícími. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek či prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Hálek (2008) dále uvádí další různě definované ekonomické hodnoty: hodnota směnná, užitná, hodnota pro zákazníka, pro vlastníky, nebo pro účastníky.

Další pojmy hodnoty:

- investiční hodnota – počítá s individuálním záměrem konkrétního investora;
- zvláštní hodnota – překračuje tržní hodnotu o složku vyplývající z mimořádného vztahu či situace mezi kupujícím a prodávajícím apod.,
- hodnota pokračujícího či existujícího využití – hodnota majetku pro jeho individuálního uživatele z hlediska jeho konkrétního současného, případně pokračujícího využití, nelze-li současné využití pokládat zároveň za nejvyšší a nejlepší (Zazvonil, 2007),
- věcná hodnota – reprodukční cena věci (cena bez odpočtu opotřebení) snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak případně snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč a kol., 1999),
- výnosová hodnota – obecně i při nestálé výši příjmů se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených na současnou hodnotu (Bradáč a Fiala, 1999).

2. 1. 1. 2 Cena

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách uvádí, že cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům, než k prodeji. Bradáč a kolektiv (2018) uvádí, že pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné

osoby. Dále definuje minimální cenu, jako takovou cenu, při které se prodávajícímu začne vyplácet věc prodat - při nižší ceně by prodělal, a maximální cenu, při které by začal prodělávat kupující. Úkolem odhadce je dokázat stanovit tyto ceny a tím podat objednateli požadované informace pro jednání o ceně.

V podmínkách tržní ekonomiky se prezentují dvě základní kategorie cen: ceny smluvní a ceny regulované. V praxi znalců majetku se dále mohou objevit:

- cena obvyklá: cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit;
- cena zjištěná: cena zjištěná podle administrativního předpisu, někdy se označuje také jako cena administrativní (Drozen a kol., 1997).

Obvyklá cena vyjadřuje tržní hodnotu věci a určí se porovnáním - tržní ocenění má za úkol indikovat skutečnou tržní hodnotu. Blíže je cena obvyklá a porovnávací způsob ocenění specifikován v kapitole 2. 2 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a v kapitole 2. 3 Porovnávací metoda. Ocenění podle cenového předpisu má za úkol správně interpretovat daný cenový předpis a představuje cenu zjištěnou, nebo také administrativní. Takto stanovená cena by měla zajistit, že všechny daňové subjekty budou platit stejný typ daně za stejných podmínek a ve stejné výši (Ort a Ortová Šeflová, 2017). Pokud chce stát skutečně spravedlivě zjistit základ daně, musí zajistit, aby účastníci transakce záměrně neuváděli v kupních smlouvách snížené kupní ceny ve snaze tím snížit i svoji daňovou povinnost. Pojistkou proti tomuto jednání jsou právě administrativní ceny – základem daně z nabytí nemovitostí je primárně kupní cena, ale ta je právě z tohoto důvodu porovnávána s cenou zjištěnou (Syrůček a Sobotinová, 2018). Postup stanovení této regulované ceny je nezávislý na momentálním stavu ekonomiky a trhu, vždy se jedná o cenu umělou, která nereflektuje tržní mechanismy (Drozen a kol., 1997).

Další ceny:

- cena tržní: skutečná cena dosažená na trhu v důsledku střetávání nabídky a poptávky (Hálek, 2018),
- cena reprodukční – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení (Bradáč a kol., 1999),

- cena výchozí: cena nové věci, bez odpočtu opotřebení,
- cena základní: cena definovaná v cenovém předpisu,
- cena pořízení: cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejících,
- cena pořizovací: cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady související s jeho pořízením (Drozen a kol., 1997).

2. 1. 2 Tržní hodnota

Pojem tržní hodnota vyjadřuje odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku (IVSC, 2013). Jak dále uvádí Zazvonil (2007), ocenění tržní hodnotou předpokládá existenci fungujícího volného trhu, je poplatné chování širšího počtu účastníků v tržním prostředí, reaguje pouze na takové cenotvorné faktory a vlivy, které z tohoto tržního ocenění vycházejí a přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejlepšímu a nejvyššímu využití majetku k datu ocenění. Nerespektování této definice může mít závažné důsledky, neboť reprezentovaný výsledek pak nemusí být tržním oceněním.

2. 1. 3 Nemovitá věc

Nemovitá věc je novým občanským zákoníkem definována jako pozemek a podzemní stavba se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Dále i taková věc, která není součástí pozemku, ale nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.

Oproti předešlé definici ve starém občanském zákoníku, kde stálo, že nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, pak nově platí, že nemovitou věcí jsou pouze pozemky, nikoli již stavby (až na uvedené výjimky). Dalším typem nemovité věci jsou věcná práva, která vznikají k pozemkům a podzemním stavbám, což mohou být práva služebnosti, reálná břemena, zástavní práva nebo právo stavby (Tégl, 2015).

2. 1. 4 Pozemek, stavební pozemek a parcela

Pozemek je dle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. (dále jen katastrální zákon), část zemského povrchu oddělená od sousedících částí hranicí územní

jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, územním souhlasem nebo hranicí rozsahu práva stavby, druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Z ekonomického hlediska je podstatné, že pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj jedinečný svojí polohou. Na rozdíl od věcí movitých nemůžeme pozemky ani vytvářet, ani importovat, dokážeme pouze měnit jejich kvalitu (Ort a Ortová Šeflová, 2017). Při oceňování na tržních principech je důležité na hodnotu pozemku nahlížet z pohledu trhu a uvědomit si specifickou tohoto zboží. Od jiného zboží se liší zejména tím, že je základním výrobním faktorem, je nereprodukovatelné, nepřemístitelné, neopotřebovává se, má nekonečnou životnost a jejich nabídka je konečná (Zazvonil, 2007). Skutečnost, že pozemky nevznikají lidskou činností, je příčinou, že u pozemků se na rozdíl od staveb neprojevuje vliv času v podobě zastarávání, znehodnocení či opotřebení. Životnost pozemku je prakticky nekonečná, ale to samozřejmě neplatí pro všechny typy pozemků. Například pozemky jako jsou lomy, pískovny apod. svojí životnost v případě těžby ztrácejí, stejně tomu může být v případě ekologických zátěží. V případě pozemků stavebních lze považovat jejich životnost za nekonečnou (Dušek, 2010).

Stavební pozemek je pozemek, kde je možné postavit stavbu. Pokud se jedná o pozemek pouze určený k zástavbě, znamená to, že pozemek je určen k zástavbě územním plánem bez dalšího upřesnění. U takových pozemků hrozí, že se stavebními nakonec nestanou např. z důvodu naplněné kapacity inženýrských sítí nebo z důvodu složitosti v napojení na obecní komunikace (Molcar, 2017). Dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) je stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, anebo regulačním plánem.

Parcelu definuje zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon) jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Dále obsahuje informaci o názvu obce, eventuálně katastrálního území, ve kterém leží. Celiství pozemek se může skládat i z několika parcel, výjimečně může nastat i situace obrácená, např. u zemědělské půdy (Bradáč a kol., 2018).

Katastrální zákon dále definuje stavební parcelu jako pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a pozemkovou parcelu jako pozemek, který není stavební parcelou.

2. 1. 5 Cenová mapa

Základním posláním cenových map je zařazení ceny nějakého produktu do určitého prostoru. V ekonomicky chápaném prostoru můžeme vyjádřit ceny prakticky libovolného produktu, nejen stavebních nebo zemědělských pozemků. Běžně se používá řada různých cenových map od cenových map nájmu, přes ceny stavebních prací nebo třeba pohonných hmot. Všechny udávají informaci o vztahu ceny a místa (Ort, 2008).

Zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování majetku), je cenová mapa definována jako grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části, kde se stavební pozemky ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Cenové mapy dobrovolně vytvářejí, spravují a vyhláší místně příslušné obce a využívají se jako jedna z variant nepřímého porovnání. Mapy se vyhotovují v měřítku 1:5000 nebo podrobnějším a v nich jsou vyznačeny ceny za m² pro graficky vymezené skupiny parcel. Tyto ceny slouží účelu tržního oceňování pouze jako orientační a pro přímý porovnávací způsob se nepoužívají (Zazvonil, 2007). Problémem pro vytvoření cenové mapy bývá získání dostatečného počtu věrohodných údajů o skutečných cenách při realizovaných prodejkách a fakt, že v kupních smlouvách bývají uvedeny často ceny jen za celek – stavby + pozemky (Bradáč a Fiala, 1999).

2. 1. 6 Technická a dopravní infrastruktura

Stavební zákon definuje dopravní infrastrukturu jako stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi související zařízení. Technická infrastruktura je zákonem vymezena jako vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu.

Pro účely oceňování stavebních pozemků se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška) hodnotí, zda obce mají technickou infrastrukturu v podobě vodovodu, elektřiny, plynu a kanalizace a dopravní infrastrukturu s možností městské, autobusové či železniční dopravy.

2. 1. 7 Občanská vybavenost obcí

Občanská vybavenost je stavebním zákonem definována jako stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu nebo ochranu obyvatelstva. Mezi občanskou vybavenost obcí řadíme zejména školská zařízení, knihovny, pošty, lékařské ordinace, lékárny nebo domy s pečovatelskou službou, kulturní domy a obchody.

Při oceňování stavebních pozemků dle vyhlášky o oceňování majetku jsou do občanské vybavenosti zahrnuty služby, zdravotnická zařízení, škola, obchod, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení. Obce jsou klasifikovány dle dostupnosti těchto zařízení pro obyvatele a míry rozšířenosti.

2. 2 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a Vyhláška č. 188/2019 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Nevztahuje se na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů, kromě lesů. Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (Brož a kol., 2011).

2. 2. 1 Způsoby oceňování nemovitostí

Oceňování majetku se využívá v mnoha oblastech lidské činnosti a jeho důvodem bývá potřeba osob a institucí získat pro různé účely nezávislé stanovení ceny (Heřman, 2005). Při stanovení ceny či hodnoty majetku je nutné zohlednit, o jaký účel ocenění se jedná. V praxi je možné se setkat s nespočtem různých situací, pro které může klient vyžadovat ocenění, například v případě převodu vlastnictví, sjednání financování a úvěrování, pro účetní záležitosti,

jako poradenství při rozhodování o investicích, z důvodu nákupu či prodeje nemovitosti, vyměření daně, vypořádání dědictví, uzavření pojistné smlouvy, vypořádání SJM, pro insolvenční řízení, exekuce, soudní řízení nebo vyvlastnění (Bradáč, 1999). Na základě toho se vybere vhodný způsob ocenění dle § 2 zákona o oceňování majetku, který udává, že: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 či důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ Způsob ocenění cenou obvyklou, tedy porovnáním se uplatňuje v případě ocenění pro prodej nebo koupi, dědictví, vklady nemovitostí do majetku firem, vypořádání SJM nebo v případě vyvlastnění.

Dále zákon definuje:

- cenu mimořádnou - cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, nebo vliv zvláštní obliby. Využívá se při ocenění pro pojistné smlouvy,
- cenu zjištěnou - cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jinak, než cena obvyklá nebo cena mimořádná. Využívá se při oceňování pro insolvenční nebo exekuční případy a pro daňové potřeby.

Jiné způsoby oceňování:

- nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji,
- další způsoby (ocenění podle jmenovité hodnoty, účetní hodnoty, kurzové hodnoty, ocenění sjednanou cenou).

Pro účely ocenění pozemků by bylo možno oceňovat metodou výnosovou, s tím, jako by byly pronajaty, avšak v řadě případů chybí podklady a navíc u pozemků stavebních bude výnos kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba na něm bude postavena. Proto se využívá porovnávací metody (Bradáč a Fiala, 1999).

2. 2. 2 Členění pozemků pro účely oceňování nemovitostí

Pro účely oceňování se pozemky dle § 9 zákona o oceňování majetku dělí na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky, které nejsou uvedeny výše.

2. 2. 2. 1 Členění stavebních pozemků

Stavební pozemky se pro účely oceňování dělí na:

- Nezastavěné pozemky
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu zastavění,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku,
- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby.
- Zastavěné pozemky
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny.
- Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem vedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

2. 2. 3 Ocenění stavebního pozemku

Při oceňování pozemku nejde o hodnotu půdy, ale o možnosti jeho využívání. Dle § 10 zákona o oceňování majetku se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví oceňovací vyhláška.

Pro pozemky ležící na území Trhosvinenska není zpracována cenová mapa a nejsou ani v uvedených obcích v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky, proto spadají do skupiny pozemků, jejichž základní cena je upravena o dané opravné koeficienty uvedené v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1: Úpravy základních cen stavebních pozemků pro nevyjmenované obce

O ₁	Počet obyvatel	Hodnota
I.	Nad 5 000 obyvatel	0,95
II.	2 001 – 5 000	0,85
III.	1 001 – 2 000	0,70
IV.	501 – 1 000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,60
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Hodnota
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíly	0,95

II.	Katastrální území lázeňských míst typu B a C obce s turistickými středisky neregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obec s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
IV.	Ostatní obce	0,70
O ₃	Poloha obce	Hodnota
I.	Obec, jejíž katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou	1,03
III.	Obec vzdálená od hranic zastavěného území Prahy neb Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranic zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	Hodnota
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	Hodnota
I.	Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská	1,00
II.	Železniční a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Hodnota
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95
IV.	Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

(Vyhláška č. 188/2019 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku)

Důležitou informací je, že v případě, že je v obci pouze mateřská škola, posuzuje se obec jako bez školy.

2. 3 Faktory ovlivňující tržní ceny stavebních pozemků

Hodnota pozemku je závislá především na jeho poloze. Vzhledem k využívané porovnávací metodě je poloha analyzována s ohledem na umístění v rámci obce, urbanistické vztahy v okolí, dopravní dostupnost a parkovací možnosti, konfiguraci terénu, tvar pozemku a jeho využití, orientaci ke světovým stranám, možnosti napojení na infrastrukturu a ostatní významnější vlivy v okolí (Zazvonil, 2007).

Zazvonil (2007) také poznamenal, že možnost využití pozemků má úzkou souvislost s možnostmi zhodnocení pozemku a je poplatné buď stávajícímu, nebo plánovanému funkčnímu využití území. Prověření souladu využití posuzovaného pozemku s územně plánovací dokumentací je neodmyslitelnou součástí při tržním oceňování zejména nezastavěných stavebních pozemků a znalost územních záměrů, jejich závaznost a časové horizonty jsou pro jejich objektivní ocenění nezbytným předpokladem.

Tržní ceny stavebních pozemků mohou být tedy ovlivněny buďto samotným trhem nebo jejich umístěním či připraveností pro stavbu. Následující kapitoly vysvětlují jednotlivé faktory, které pozemky buďto zhodnocují, nebo naopak jejich hodnotu oproti srovnatelným vzorkům snižují.

2. 3. 1 Faktory ovlivňující cenu z hlediska trhu

Oceňovací vyhláška uvádí v příloze č. 3 následující znaky, které ovlivňují ceny stavebních pozemků a měly by se hodnotit: situace na dílčím trhu s nemovitostmi, vlastnické vztahy, změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci, vliv právních vztahů na prodejnost, další neuvedené případy jako například vysoká energetická náročnost, nový investiční záměr apod., povodňové riziko, význam obce, poloha obce a občanská vybavenost obce.

Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi vyjadřuje, zda je poptávka vyšší než nabídka, nabídka odpovídá poptávce, nebo poptávka převyšuje nabídku.

Faktor vlastnických vztahů vyjadřuje různé typy omezení vlastnických práv, která souvisejí s možnostmi jeho optimálního využití a mohou mít vliv na hodnotu pozemku. Tato omezení mívají obvykle individuální charakter vyplývající například z nájemních vztahů, nejrůznějších typů závazků nebo věcných břemen a zpravidla

hodnotu pozemku snižují. V těchto případech se obvykle používají pro zhodnocení náklady na jejich odstranění nebo snížení výnosů. Další problémy mohou představovat různé formy podílového spoluvlastnictví nebo pozemky, které jsou bez vůle majitele zastavěny stavbami jiného vlastníka - obvykle spojeno s restitucemi (Zazvonil, 2007). Konkrétně je definuje oceňovací vyhláška jako:

- pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci),
- pozemek s právem stavby,
- pozemek ve spoluvlastnictví,
- jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví,
- nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba.

Změny v okolí s vlivem na prodejnost se hodnotí buďto jako negativní, bez vlivu, nebo stabilizovaná a pozitivní. Negativní vlivy na prodejnost mohou mít změny jako například plánovaná výstavba dálnice, plánované zřízení skládky v blízkosti apod., pozitivními jsou například vybudování parku, či zrušení ubytovny s nepřizpůsobivými občany v blízkosti.

Vliv právních vztahů na prodejnost by mohl mít např. prodej podílu, pronájem nemovitosti nebo právo stavby. Hodnotí se buďto jako negativní, bez vlivu, či pozitivní,

Ostatní neuvedené vlivy zahrnují např. vysokou energetickou náročnost, nebo naopak energetickou úspornost, nové investiční záměry nebo vysokou ekonomickou návratnost. Též se hodnotí buďto jako negativní, bez vlivu, či pozitivní.

Povodňové riziko hodnotí pozemky dle skutečnosti, zda se nacházejí v zóně s vysokým rizikem povodně (území 5leté vody), v zóně se středním rizikem (území 20leté vody), zóně s nízkým rizikem (území 100leté vody), anebo v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Index významu obce člení pozemky dle kritérií, zda katastrální území je typem lázeňského místa, zda má významná lyžařská střediska či významné turistické cíle, zda se jedná o obec ve významných turistických lokalitách, dále jsou samostatnou kategorií obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okr. Praha – východ nebo západ a poslední kategorie je pro všechny ostatní obce.

Poloha obce vychází z porovnání založeného na širších geografických vztazích, z nichž lze jmenovat zejména velikost obce (počet obyvatel, rozloha, skladba území), poloha v rámci státu, kraje či regionu (vnitrozemí, příhraničí) a význam obce (správa, hospodářství, obchod a služby, bydlení, zdravotnictví, apod.) (Zazvonil, 2007).

Občanská vybavenost člení obce do kategorií buďto s komplexní občanskou vybaveností (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.), rozšířenou občanskou vybaveností (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení), základní vybaveností (obchod, zdravotní středisko a škola), s omezenou vybaveností (obchod a zdravotní středisko, nebo škola), s minimální vybaveností (obchod nebo služby – základní sortiment), nebo žádnou.

2. 3. 2 Faktory ovlivňující cenu z hlediska lokality a konkrétního umístění pozemku

Hodnocení dle přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Na cenu pozemku má vliv jeho geometrický tvar a velikost, pokud je nevhodná a omezuje jeho využití, jinak se hodnotí jako bez vlivu.

Svažitost a expozice se hodnotí následovně:

- svažité nad 15% orientované na SV, S a SZ,
- svažité nad 15%, ostatní orientace,
- svažité do 15% včetně, orientované na SV, S a SZ,
- svažité do 15% včetně, ostatní orientace.

Ztížené základové podmínky ubírají stavebnímu pozemku hodnotu v případě, že hladina spodní vody je méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu, nebo je zjištěna snížená únosnost základové půdy, což může vyvolat potřebu složitějšího způsobu zakládání stavby a tím zvýšené náklady.

Chráněná území a ochranná pásma stavebním pozemkům snižují hodnotu, jelikož nedovolují plnohodnotné využití pozemku ze stavebního hlediska, může se jednat o různá omezení.

Omezení užívání pozemku se hodnotí z hlediska toho, zda je v daném území vyhlášena stavební uzávěra, nebo se nacházejí pod povrchem pozemku stavby omezující plnohodnotné využití.

2. 4 Porovnávací metoda

Metody oceňování využívající pro určení tržní hodnoty princip porovnání jsou z teoretického pohledu nejjednodušší. Někdy se nazývají jako tržní a jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat cenu oceňovaného majetku se skutečnými prodejními cenami majetků obdobných (Drozen a kol., 1997). Majetek, který má být oceněn, je porovnán s cenami obdobného majetku, který byl na trhu v nedávné době převáděn. Odhad hodnoty pozemků pomocí porovnání s cenami pozemků srovnatelných je v praxi používán ve většině případů a jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam (Hütter a kol., 2008). Platí to zejména u běžných typů pozemků stavebních s častou frekvencí prodejů a v podmínkách konformního prostředí. Metoda je založena na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, mělo by to tak být i u parametrů zbývajících. Dále Zazvonil (2006) uvádí, že v případě pozemků je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, a proto lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Následující postup porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

Základem pro úspěšné porovnání je sběr dat obsahující prodejní, nabídkové, odmítnuté či plánované ceny pozemků a jejich kvalitativní a kvantitativní vlastnosti a podmínky. Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání (Bradáč a Fiala, 1999). Ocenění majetku je ve své podstatě práce s informacemi, jejich získávání a správné vyhodnocování. Sběr informací je tedy nedílnou součástí každého ocenění (Drozen a kol., 1997). Pro sběr dat se používají data z externích databází (cenové mapy, ČSÚ apod.), nebo vlastní sběr. Dále se vybírají ty, které jsou co nejvíce podobné oceňované nemovitosti a poslouží tak jako vzorky. Dále je možno, jak uvádí Zazvonil (2007), dle dostupných vzorků zvolit jednu z podrobnějších metod porovnání, buďto přímé, nebo nepřímé. Volba závisí na typu, kvalitě a kvantitě dat a počtu vzorků, které jsou k dispozici.

Rozdíl mezi přímým porovnáním a nepřímým je ten, že přímé využívá porovnávací vzorky konkrétní podoby a nepřímé srovnává oceňovaný subjekt s referenčním vzorkem, který má funkci reprezentanta určité množiny vybraných vzorků.

Mezi oceňovaným subjektem a jednotlivými vzorky je následně třeba vyhledat všechny podstatné diference, což se provádí tak, že se procházejí a prověřují všechny tzv. prvky porovnání, v nichž potenciální rozdíly mohou spočívat. Drozen a kol. (1997) označuje tyto prvky porovnání jako tržní faktory.

Deset prvků porovnání podle Zazvonila (2007) pro ocenění stavebního pozemku:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Přejímaná vlastnická práva k nemovitostem | 6. Poloha |
| 2. Finanční podmínky | 7. Technické faktory |
| 3. Podmínky prodeje | 8. Ekonomické faktory |
| 4. Tržní podmínky | 9. Způsob a možnost využití |
| 5. Daňové podmínky | 10. Nerealitní faktory |

Tyto základní prvky by měly pokrýt zásadní potenciální cenotvorné faktory, v nichž se porovnávané nemovitosti mohou lišit. Nejsou však zásadní a konečné a je možné je příležitostně vhodně a přiměřeně rozšířit, zejména v případech mimořádných typů pozemků či speciálních situací.

Následující výběr vhodného typu porovnávací analýzy vychází z formy dat, shledaných odlišností a dalších parametrů. Jestliže lze shledané odlišnosti kvantifikovat, lze použít kvantitativní typ (vhodně zvolené srážky a přírážky), v ostatních případech se použije kvalitativní (poloha v hierarchicky uspořádané stupnici vzorků), popřípadě kombinace obou typů. Cenové úpravy mohou být prováděny buďto pomocí odpočtů a přípočtů relativních částek vyjádřených procenty z cenového základu, nebo násobením či dělením cenového základu koeficienty, nebo pomocí odpočtů a přípočtů absolutních částek vyjádřených přímo v penězích.

Jako cenový základ je vhodné použít ceny porovnávacího vzorku a doporučuje se dodržovat následující zásady:

- jestliže je vzorek lepší než oceňovaný subjekt, signalizuje to, že jeho cena je příliš vysoká, aby reflektovala hledanou cenu subjektu, proto je třeba ji snížit,
- jestliže je vzorek horší než oceňovaný subjekt, jeho cena je tedy nízká a má-li odrážet hledanou cenu subjektu, je jí třeba zvýšit,
- jestliže je vzorek shodný (podobný, obdobný, srovnatelný), porovnání se neprovádí (Zazvonil, 2007).

2. 4. 1 Přímé porovnání

Metoda přímého porovnání se používá tehdy, jestliže lze k posuzovanému subjektu najít pozemek podobný či obdobný, jehož prodejní, nabízená či avizovaná cena je známa a zároveň jsou známy podmínky, za nichž transakce probíhá. Takové pozemky poslouží jako vzorky a porovnání probíhá v párech – každý vzorek se s oceňovaným subjektem porovná samostatně. Vzorky by měly být podobné zejména z hlediska geografického a musí se jednat o stejný segment trhu, to znamená, že vzorky pocházejí ze shodné lokality či blízkého okolí a jsou si podobné velikostí, kvalitou a účelem využití. Volba počtu vzorků je obvykle závislá na tom, kolik vhodných nemovitostí znalec či odhadce nalezne. V případě kvantitativní analýzy je většinou postačující, jsou-li nalezeny tři „přiléhavé“ vzorky. Další méně porovnatelné je obvykle možno vyřadit, neboť mohou zapříčinit menší transparentnost komparace. Jako jednotka porovnání se pro oceňování pozemků ve většině případů používá Kč/m² (Zazvonil, 2006).

2. 5 Analýza trhu

Analýza trhu vychází z precizní definice trhu a jeho segmentů a zabývá se odhadem existující a budoucí poptávky, a to s přihlédnutím ke všem relevantním faktorům, které na vývoj trhu působí (Drozen a kol., 1997).

2. 5. 1 Charakteristika trhu s nemovitostmi

Trh nemovitostí je specifickým trhem, který se sice obecně řídí shodnými pravidly jako jiné běžné trhy se zbožím či službami, ale právě nemovitosti jej dělají jedinečným. Hlavním důvodem je fakt, že nemovitosti jsou nenahraditelné, jedinečné, originální a dané hlavně svou polohou, kdežto běžné zboží či služby mohou být nahraditelné a nabídka a poptávka nejsou zpravidla nikdy výrazně odchýleny z rovnováhy, protože volné tržní prostředí je velmi rychle vyrovnává, což u nemovitostí říct nelze. Další specifika trhu nemovitostí jsou nižší počet účastníků, vyšší ceny oproti běžnému trhu a tím snáze ovlivnitelné soutěžní podmínky různými vnějšími vlivy či zájmovými skupinami. Vysoké ceny na trhu dále udávají rozdílné způsoby financování od běžného trhu, využívají se hypotéky, úvěry, stavební spoření a podobně, málokdo je schopen platit hotově (Zazvonil, 1996).

Trh nemovitostí dále rozlišuje tržní segmenty, jelikož v jednotlivých segmentech jsou značně odlišné podmínky trhu. Segmentace trhu nemovitostí je přirozeným selektivním principem a využívá pro rozdělení do segmentů různá hlediska, jako např. zastavitelnost, nebo využitelnost. Zazvonil (1996) uvádí: „Trh si sám vybírá, třídí, eliminuje a zařazuje do samostatných skupin určité typy nemovitostí, které jsou podobné nejen po stránce užitných vlastností a parametrů, ale i co do postavení na trhu, stavu nabídky a poptávky, schopnosti konkurence, a o kterých lze předpokládat, že budou předmětem zájmu určitých skupin účastníků trhu.“ V oblasti pozemků lze trh segmentovat např. na volné pozemky:

- zemědělské a neschopné zástavby
- schopné zástavby
- větší územní celky schopné zástavby či jiného rozvoje

Samotný pozemek přechází postupně ze segmentu trhu nestavebních pozemků přes segment více či méně pro stavbu připravených až do kategorie trhu s pozemky zastavěnými. Změna ceny pozemku způsobená změnou účelu využití z nestavebního na stavební bývá velmi dramatická s výrazně skokovým efektem (Zazvonil, 2007).

2. 5. 2 Způsoby analýzy trhu

Na trhu s nemovitostmi lze vysledovat řadu nejrůznějších zákonitostí, principů a znaků, které ovlivňují cenové chování trhu a s různou intenzitou spolupůsobí při tvorbě hodnoty.

Trh se skládá ze všech potenciálních zákazníků sdílejících zvláštní potřebu nebo požadavek, a kteří by mohli být ochotni a schopni se účastnit směny, aby uspokojili tuto potřebu či požadavek. Velikost trhu je dána počtem osob ochotných nabídnout své zdroje při směně za to, co chtějí. Trh nemovitostí je specifickým trhem, který lze definovat podle typu majetku, jeho umístění, podle velikosti příjmů z majetku, podle profilu investorů, podle profilu nájemníků, nebo podle dalších atributů vzhledem k osobám, které se účastní dané směny nemovitosti (Drozen a kol., 1997).

Analýza trhu nemovitostí zkoumá trh, na němž by oceňované nemovitosti mohly být obchodovány. Zjišťuje, o jaký segment trhu jde, jaké jsou jeho znaky a vlastnosti, v jaké situaci se tento trh nachází a jaké jsou jeho pravděpodobné trendy. Dále odhaduje, jak si s největší pravděpodobností oceňované nemovitosti s přihlédnutím k jejich charakteristice povedou na takto zmapovaném trhu, jak intenzivní a jak široký lze o ně očekávat zájem, odkud bude směřován a kdo ho osloví, jak obstojí v konkurenci s obdobnými nemovitostmi, jak dlouho tento stav potrvá a jaké jsou tudíž vyhlídky jejich prodeje (Zazvonil, 1996).

Analýza trhu vymezuje segment trhu, obsahuje informace o celkové ekonomické situaci, která je zaměřena zejména na demografické, sociální a ekonomické tendence, které zde působí – velikost a vývoj osídlení, úloha lokality v rámci správního celku, druh a orientace hlavních průmyslových, obchodních, rekreačních a kulturních aktivit. Posuzován by měl být také rozsah a kvalita infrastruktury, migrační trendy, hlavní pracovní příležitosti, kupní síla, sociální rozvrstvení, životní prostředí, směry rozvoje, koncepce územního plánu, komplexnost a dokončenost území nebo aktivity stavebního průmyslu. Dále obsahuje analýzu poptávky a nabídky po nemovitostech v regionu, analýzu celkového stavu trhu a postavení nemovitostí na něm nebo vysledované příčiny a trendy budoucího vývoje (Zazvonil, 2006).

2. 5. 3 Faktory ovlivňující nabídku a poptávku

Nabídka i poptávka na trhu s bydlením má velmi podstatná, výzkumy ověřená specifika. Ceny pozemků se pohybují dle základního ekonomického pravidla v závislosti na tom, zda převažuje nabídka nad poptávkou – klesají ceny, nebo naopak převažuje poptávka nad nabídkou – ceny stoupají (Lux a Sunega, 2006). Tyto změny jsou důsledkem průběžného a neporušovaného působení tržních sil. Drozen a kol. (1997) detailněji uvedli, že korelaci mezi nabídkou a poptávkou ovlivňují užitečnost dané komodity, její nedostatek nebo hojnost, intenzita lidské touhy a přání na její získání a efektivní kupní síla k jejímu zakoupení.

Nabídka dané komodity je ovlivňována její užitečností a limitována jejím nedostatkem. Přestože na trhu s nemovitostmi působí mnoho aktérů jak na straně nabídky, tak na straně poptávky, bydlení je složitým statkem, což může znamenat, že sice nabídka bytů či pozemků může být široká, ale nabídka např. určitého bytu určitého standardu a polohy může být velmi omezená. Nabídka také velmi nereaguje na zvýšenou poptávku v jistých „extrémních“ lokalitách, například poblíž přírodního jezera, v národním parku anebo ve středu hlavního města. V jiných oblastech mohou být bariérou například pro novou bytovou výstavbu spekulativní záměry vlastníků atraktivních pozemků, kteří vědí, že se jim vyplatí s prodejem pozemků k výstavbě počkat (Lux a Sunega, 2006). Změny v nabídce mohou způsobovat změny na technické, technologické a organizační úrovni stavebnictví, v rozsahu a rychlosti nové výstavby, v územně plánovací dokumentaci sídel, ve vývoji infrastruktury v území a v rozsahu ochrany půdního fondu (Zazvonil, 2007).

Poptávka po dané komoditě je dle Drozena a kol. (1997) vytvářena její užitečností a ovlivňována jejím nedostatkem, lidským přáním a silami, které přání a touhy vytvářejí a stimulují. Na posun v poptávce mohou působit změny v populaci, kupní síle, oblibě, preferencích kupujících, v ochraně vlastnických práv, hospodářské a úvěrové politice, či v cenách stavebních materiálů a prací (Zazvonil, 2007). Dalšími faktory ovlivňující poptávku po bydlení jsou obecně příjmy z domácností a demografická situace. Lux a Sunega (2006) dále specifikují poptávku jako různě vážený součet poptávek po dané lokalitě, dané dostupnosti, dané velikosti pozemku, orientaci zahrady atd. a to vše navíc ve vzájemných kombinacích. Přirozeně platí ekonomické pravidlo uvedené výše, ale také se může stát, že převažující nabídka může být jen u nemovitostí A, ale převažující poptávka je po nemovitostech B.

Při oceňování je nutné vzít v úvahu tyto determinanty, jelikož jsou hlavní příčinou, proč se ceny pozemků mění. V případě pozemků je soutěž účastníků na trhu s pozemky zaměřena především na polohu, která bývá nejdůležitějším hodnotícím kritériem. Pozemky s nejlepší a nejvýhodnější polohou jsou obsazeny nejdříve, jejich zásoba se vyčerpá a následně se zájem přenesse na pozemky vzdálenější od centra výhody. Posléze přijdou na řadu i pozemky méně lukrativní. Zájem poptávky je tedy nejvyšší k epicentru výhody, avšak pozemků k prodeji je v těchto místech nedostatek. Zazvonil (2007) dále uvádí, že změny v poptávce většinou předbíhají možnosti nabídky. Poptávka se může měnit velmi rychle, naopak nabídka stavebních pozemků je méně operativní, neboť jednak je principiálně konečná a pozemky jsou tudíž stále vzácnější a jednak je doplňována především ze stávajícího půdního fondu, který je uvolňuje relativně pomalu a složitě.

3. METODIKA A CÍL PRÁCE

Cílem práce je pro zvolené území zpracovat aktuální rozptyl cenové nabídky stavebních pozemků a na základě analýzy trhu a zjištěných cen zhodnotit rozsah nabídky a nabídkových cen, dále také atraktivitu dílčích lokalit, preference kupujících nebo faktory, které v současné době tyto ceny nejvíce ovlivňují. Vedlejším cílem je určení ceny zjištěné pro jednotlivá katastrální území a její porovnání s cenami nabídkovými.

V první řadě je v rámci analýzy trhu území Trhových Svinů rozděleno na menší celky dle hlavních obcí. Ty jsou jednotlivě popsány z hlediska jejich velikosti, významu či polohy a následně spolu s ostatními obcemi doplněny o informace ohledně počtu obyvatel, dostupnosti občanské vybavenosti, zavedenosti technické infrastruktury a napojení na veřejnou hromadnou dopravu. V poslední řadě jsou dle těchto údajů segmentovány. Dále je zhotovena databáze nabízených stavebních pozemků v území, které byly nabízeny ke koupi na webových portálech v období od 04/2019 do 04/2020. Doplněna je o další nabídkové ceny pozemků z roku 2018 dostupné v databázi MoniT.

Cena zjištěná je stanovena dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku pomocí programu DeltaNEM, kde v první řadě byla vypočítána základní cena pro celé území obce a následně pro jednotlivá katastrální území upravena o index trhu a index polohy. Tyto indexy byly stanoveny buďto na základě skutečně nabízených pozemků dle vytvořené databáze, anebo, pro katastrální území, ve kterých nebyly zjištěny žádné aktuální nabídky, dle územních plánů a jejich vymezených ploch k zastavění.

Vyhodnocení výsledků je založeno na průniku průměrných nabízených cen v obcích a jejich zařazení do segmentu, z čehož by měla být zřejmá nejen atraktivnost lokalit, ale také rozsah nabídky a preference kupujících. K porovnání cen slouží výsledné tabulky, grafy a cenové mapy.

3. 1 Materiál

Tato kapitola obsahuje veškeré údaje o všech obcích v ORP Trhové Sviny potřebné k segmentaci a údaje o nabídkových cenách pro výsledné porovnání, zhodnocení a vypracování grafů a cenových map.

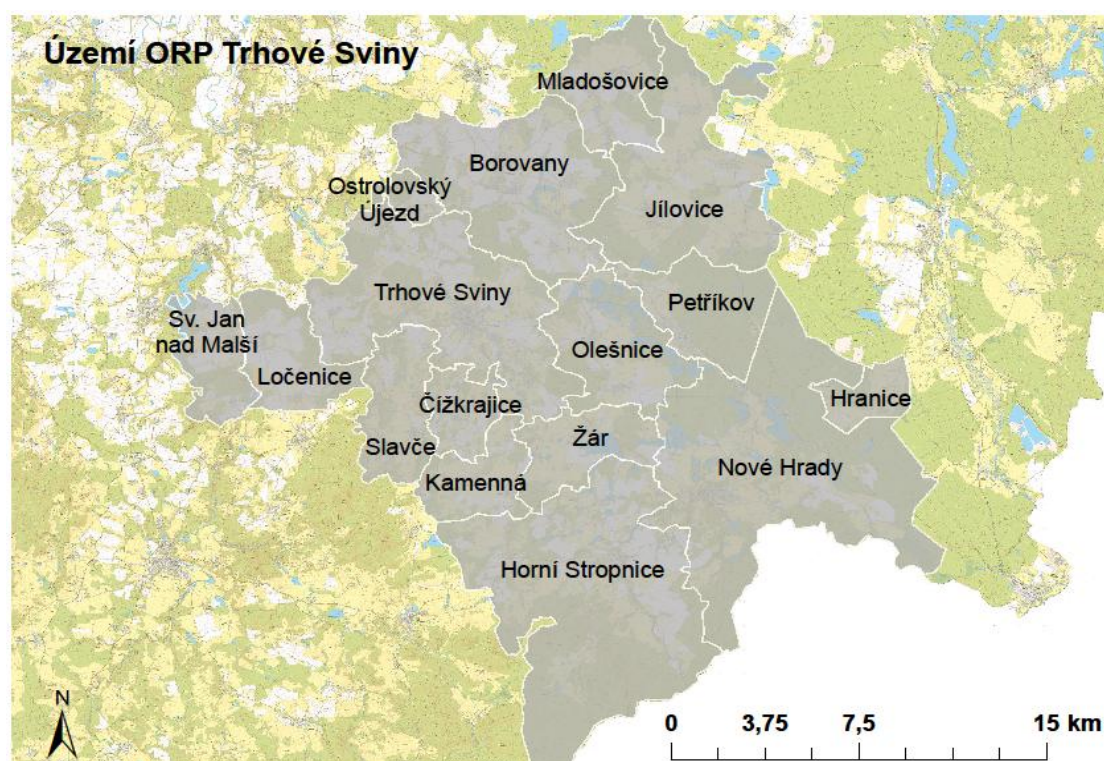
3. 1. 1 Analýza trhu v oblasti ORP Trhové Sviny

Území spadající do působnosti obce Trhové Sviny leží v nejnižnější části České republiky a je charakteristické svou různorodostí. Jedná se o krajinu prostoupenou důmyslnou rybníční soustavou, přívětivými lesy plnými lesních plodů a krásnou, dochovanou přírodou, ve které se rozkládají malé, postupně se rozrůstající vesničky a menší města. Lidé si zde mohou přijít na své v mnoha směrech. Nedotčená krajina postupem času láká více osob, které zde naleznou klid, či zdravé životní prostředí pro kvalitní život. Krajina nabízí také příležitosti k turistice, je protkána poutními kostely, nesčítným množstvím kapliček a stavebními památkami dokreslující kulturu a tradice zdejšího života.

3. 1. 1. 1 Velikost, vývoj osídlení a základní charakteristika

Ve správním obvodu města Trhové Sviny se nachází pouze 3 obce se statutem města, jimiž jsou Trhové Sviny, Nové Hrady a Borovany, ostatní obce jsou neměstského charakteru s nižšími počty obyvatel. Celkově území zaujímá plochu 452,35 km². Síť celého území tvoří 16 hlavních obcí a celkem 109 jednotek, u nichž byla zjišťována po dobu 1 roku aktuální nabídka stavebních pozemků. Základní sídelní jednotky jsou členěny dle obcí vyznačených v následujícím obrázku č. 1. Dále území Trhových Svinů čítá celkem 68 katastrálních území, pro něž byla určena cena zjištěná.

Obr. č. 1: Základní sídelní jednotky v ORP Trhové Sviny



(zdroj: vlastní zpracování)

Až do 13. století a následného období středověké kolonizace bylo osídlení na území jižních Čech velmi řídké. Z hlediska základních sídelních jednotek jsou nejstaršími Borovany, Žár a Olešnice. První písemné zmínky o těchto obcích pocházejí z 12. století, zajímavostí je také Žárský rybník, který se řadí mezi nejstarší dodnes existující české rybníky. Teprve z 13. století pocházejí zmínky o Trhových Svinech, Nových Hradech a Horní Stropnici. Písemné zmínky ze 14. století zaznamenaly obce Čížkrajice, Kamenná, Malodošovice, Ločenice, Jílovice, Ostrolovský Újezd a Slavče. Nejmladšími sídelními jednotkami z 18. století jsou Svätý Jan nad Malší, Petříkov a Hranice (Místopisný průvodce, 2019). Cenná architektura se objevuje jak v Trhových Svinech, tak v Horní Stropnici, Kamenné, Mladošovicích, Nových Hradech, Olešnici nebo Žumberku.

Zdejší krajina je členitá, protéká jí řada menších potoků a vzniklo zde množství menších rybníků. Má leso-polní charakter prostoupený loukami, přičemž jihovýchodní oblast u Nových Hradů je spíše lesní nebo lesozemědělská. Novohradská oblast je odlehlejší a ještě méně osídlena, v minulosti zde zaniklo několik sídel kvůli odsunu Němců. Oblast má charakter spíše rekreační s venkovskými sídly. Celé území je přírodně velmi cenné, málo zasažené činností

člověka. Zajímavé jsou mimo Nové Hrady také lokality Údolí, Světví, Hlinov, Svaryšov, Žár, Janovka nebo Byňov, kde je dochována řada prvků utvářející se od baroka po romantismus a jsou chráněny uvnitř krajinné památkové zóny Novohradsko. Komplexně je zástavba venkovských obcí harmonicky zapojena do cenného krajinného rámce (Vorel, 2009).

Celé území je turisticky atraktivní spíše v letním období, kdy nabízí možnosti jak pro pěší turisty, tak pro cyklisty, v zimním období najdou využití k aktivní rekreaci běžkaři. Pro ty, kteří rádi zdolávají vrcholky nebo touží po krásném výhledu do širokého okolí, jsou v území rozhodně jasnou volbou vrcholky Kohout (870 m n.m.), Vysoký kámen (865 m n.m.), Kraví hora (952 m n.m.), Kuní hora (925 m n.m.) a vrch s názvem Vysoká (1 033 m n.m.), které jsou protkané sítí turistických tras. Dalšími turisticky atraktivními cíli jsou Terčino údolí s přírodním vodopádem, z kulturních památek zámek Nové Hrady, tvrze Cuknštejn a Žumberk, barokní poutní kostel Panny Marie Těšitelky v Dobré Vodě nebo kostel Nejsvětější Trojice a další historické objekty doplněné drobnými kapličkami, které sem, tam lemují turistické trasy. Zajímavými cíli mohou být také dochovaná sýpka v Horní Stropnici či Buškův Hamr. Klid, krásná příroda a turistické možnosti lákají k rekreaci v Novohradských horách a předhůří stále více návštěvníků, což může obcím přinášet možnosti dalšího rozvoje a obyvatelům podnikajícím v odvětví turismu více zákazníků.

3. 1. 1. 2 Statistické údaje

Území ORP je vymezeno na ploše 45 235 ha. Z toho zemědělská půda činí 21 163 ha a nezemědělská 24 071 ha. Bydlících obyvatel k 31. 12. 2018 bylo v území celkem 19 120. Ze statistik dále vyplývá, že v roce 2018 bylo v území více narozených než zemřelých, stejně tak více přistěhovalých než vystěhovalých a celkový přírůstek byl celkem 151 osob. Hustota obyvatelstva činí 42,3 obyvatele na km².

Dopravní kostrou oblasti jsou silnice II. tříd a železniční trať vedena přes Borovany do Českých Velenic a dále do Rakouska. Nezaměstnanost v území ORP Trhové Sviny dosahuje 5,2 %.

Následující tabulky zobrazují statistické údaje, které se týkají celého území ORP Trhové Sviny. Jedná se o konkrétní počty školských nebo zdravotnických zařízení v území, údaje o technické a občanské vybavenosti a podnikatelské sféře.

Hlavní odvětví činností v podnikatelské sféře, která jsou v území provozována, jsou uvedena v tabulce č. 3.

Tabulka č. 2: Statistické údaje - ORP Trhové Sviny

Školství	V území je celkem 10 mateřských škol, 9 základních, 1 gymnázium a konzervatoř a 1 odborné učiliště
Zdravotnictví a sociální péče	V území není žádná nemocnice, léčebný ústav a ostatní lůžková zařízení V území je 11 lékařských ordinací pro dospělé, 5 pro děti a dorost, 6 stomatologů, 1 gynekolog, 13 lékařů specialistů, 10 ostatních samostatných zařízení, 5 lékáren a 2 domovy pro osoby se zdravotním postižením
Technická a občanská vybavenost	V území je 5 obcí s domem s pečovatelskou službou, 16 obcí s vodovodem, 10 s kanalizací napojenou na čov, 5 s kanalizací bez čov, 6 plynofikovaných obcí, délka místních komunikací 286 km, počet obcí s turistických informačním centrem 4, se sběrným dvorem 3, obce s kulturním domem 14, obce s kinem 1, se střediskem pro volný čas dětí 4, kostel s náboženským využitím celkem 12, počet obcí s víceúčelovou tělocvičnou nebo sportovní halou 7, s jednoúčelovým krytým sportovním využitím 1, obcí se sportovním hřištěm 13, s dětským hřištěm 12, s koupalištěm 2, s krytým bazénem 1
Podnikatelská sféra	V území se nachází 4 549 podnikatelských subjektů, z toho 234 mikropodniků s 1 – 9 zaměstnanci, 50 malých podniků s 10 – 49 zaměstnanci, 15 středních podniků s 50 – 149 zaměstnanci a 1 velký podnik s 250 a více zaměstnanci

(zdroj: Český statistický úřad, 2019)

Tabulka č. 3: Podnikatelská sféra podle odvětví hlavní činnosti

Odvětví hlavní činnosti	Počet
Obchodní činnost	754
Stavebnictví	729
Průmysl	658
Zemědělství, lesnictví, rybnářství	487
Stravování, pohostinství a ubytování	348
Vzdělávání, zdravotní a sociální péče	110
Doprava a skladování	95
Veřejná správa, obrana, sociální zabezpečení	62

(zdroj: Český statistický úřad, 2019)

3. 1. 1. 3 Charakteristika sídelních jednotek

Kapitola obsahuje popis jednotlivých sídelních jednotek a jejich náležejících obcí. Vymezuje jejich rozlohu, strukturu půdního fondu, počet obyvatel a další statistické údaje, občanskou vybavenost obcí, technickou infrastrukturu a vzdálenost do spádové obce a krajského města. Dále také základní cenu stavebních pozemků zjištěnou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku pomocí programu DeltaNEM. K zjištění údajů byl využit portál Českého statistického úřadu, online mapy, územní plány obcí, Geoportál Jihočeského kraje a Malý lexikon obcí.

Trhové Sviny

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
1 154	41,7 let	+ 22	1,6 %

Název Trhové Sviny nese město nacházející se v Jihočeském kraji, v okrese České Budějovice. Od krajského města České Budějovice je vzdáleno 21 km. Rozkládá se na soutoku Farského a Svinenského potoka a křižují jej dvě krajské komunikace. Tyto komunikace spojují okolní atraktivní turistické destinace, čímž přivádějí do města návštěvníky. Jedná se o komunikace spojující České Budějovice a Nové Hrady, a Třeboň s Kaplicí a Českým Krumlovem. Dopravní dostupnost je zajištěna také pravidelnou autobusovou dopravou. Nejbližší železniční stanice se nachází v Borovanech (Trhové Sviny, 2020).

Město Trhové Sviny se obcí s rozšířenou působností stalo v roce 2003, je v území centrem zaměstnanosti, vzdělanosti a kultury. Poskytuje nejširší nabídku služeb pro obyvatele z širokého okolí. V řešené oblasti je také městem největším, ostatní jsou menší městečka a venkovská sídla. V současné době má město veškerou občanskou vybavenost v podobě zdravotnického zařízení s dostupnou lékařskou péčí z různých medicínských oborů, záchranné služby, hasičského sboru a Policíí České republiky. V centru obce v blízkosti autobusového nádraží se nachází městský úřad, banky a pošta, dále mateřská a základní škola, střední odborná škola, gymnázium, základní umělecká škola a středního odborné učiliště. Nechybí ani kulturní dům s možností promítání filmů či pořádání divadel nebo koncertů, společenský sál, různé

druhy obchodů, hřiště s tělocvičnou, fotbalový stadion, několik restaurací nebo dům s pečovatelskou službou (Program rozvoje města Trhové Sviny na období 2018 – 2030, 2018). Součástí sídelní jednotky Trhové Sviny jsou obce Březí, Bukvice, Čeřejov, Hrádek, Jedovary, Něchov, Nežetice, Otěvěk, Pěčín, Rankov, Rejta, Svata Trojice, Todně, Třebíčko a Veselka (Územně identifikační registr ČR, 2012). Tyto obce nenabízí žádnou z občanské vybavenosti, proto jsou v tomto ohledu závislé na Trhových Svinech nebo jiných blízkých městech.

Celková velikost území je 5 278 ha. Největší část zaujímají lesy, hned potom orná půda a následují louky a pastviny a vodní plochy. Ostatní plochy, do kterých spadají zastavěné plochy, ostatní plochy a zahrady, zaujímají nejmenší část území - 494 ha území.

Pracovní příležitosti mohou obyvatelé najít v některé z výrobních fabrik, obchodech, službách, školství, úřadu či vzdělávacím zařízení. Řada obyvatel dojíždí do zaměstnání do okolních obcí a hlavně do krajského města České Budějovice.

Základní cena stavebního pozemku pro Trhové Sviny dle §3: 1 515 Kč/m²

Tabulka č. 4: Údaje o obcích – Trhové Sviny

	Počet obyvatel	Vzdálenost do Trhových Svinů	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Trhové Sviny	5 154	-	21 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Březí	32	3 km	24 km	Elektřina	Autobusová doprava
Bukvice	53	3 km	24 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Čeřejov	43	4,5 km	20 km	Elektřina	Nejbližší autobusová zastávka 1,5 km
Hrádek	43	5 km	25 km	Elektřina, plyn	Nejbližší autobusová zastávka 1 km
Jedovary	45	7 km	16 km	Elektřina	Nejbližší autobusová zastávka 1 km
Něchov	96	6 km	24 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Nežetice	34	5 km	20 km	Elektřina	Autobusová doprava
Otěvěk	203	1 km	19 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Pěčín	26	4 km	25 km	Elektřina	Nejbližší autobusová zastávka 1 km
Rankov	85	5 km	16 km	Vodovod, elektřina	Nejbližší autobusová zastávka 0,5 km
Rejta	346	3 km	24 km	Vodovod, elektřina, plyn	Autobusová doprava
Svatá Trojice	nezjištěno	2 km	23 km	Elektřina	Autobusová doprava
Todně	106	7 km	25 km	Elektřina, vodovod	Autobusová doprava
Třebíčko	26	3 km	22 km	Elektřina, plyn	Autobusová doprava
Veselka	6	6 km	16 km	Elektřina	Autobusová doprava

Bydlení v Trhových Svinech může představovat klidný a bezpečný život se zájemem pro rozvoj podnikání nebo jinými pracovními příležitostmi. V ostatních okolních obcích obyvatelé naleznou klid a kvalitní životní prostředí. Nedostatkem je chybějící občanská vybavenost, ale dojezdová vzdálenost z obcí do Trhových Svinů je maximálně 7 km, což s fungující autobusovou dopravou nečiní v dnešní době velký problém. Hůře na tom jsou vesnice Čeřejov, Hrádek, Jedovary, Pěčín a Rankov, které nemají autobusovou zastávku přímo v obci, ale je v docházkové vzdálenosti do 1,5 km.

Borovany

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
4 173	41,2 let	+ 26	1,0 %

Město s názvem Borovany leží 17 km jihovýchodně od krajského města České Budějovice a 8 km severně od Trhových Svinů. Blízké okolí bylo hustě osídleno již v raném středověku, o čemž svědčí rozsáhlá mohylová pohřebiště u Ostrolovského Újezdu. Samotná ves je v písemných pramenech poprvé doložena již v roce 1186, na městys byly Borovany povýšeny před rokem 1578 Rožmberky. K rozvoji městečka napomohlo zřízení železnice roku 1869 a umožnilo zároveň intenzivní těžbu křemeliny. Status města obdržely Borovany v roce 1973. Mezi dominanty města lze zařadit Augustiánský klášter, Škapulířovu kapli, kostel Navštívení Panny Marie, sousoší Jana Nepomuckého na náměstí, městskou radnici ze 17. století a dochované lidové stavby (Kovář a Koblasa, 1998).

Mezi nejvyhledávanější turistické cíle patří na Borovansku Trocnov, rodiště husitského vojevůdce Jana Žižky. Obec Ostrolovský Újezd bývala samostatným statkem drobných šlechtických rodů, dochovány byly pouze skromné zbytky původního hrádku. Vrcov, Radostice, Dvorec a Hluboká u Borovan nabízí pohled na dochovanou lidovou architekturu (Kovář a Koblasa, 1998).

Osadami města Borovany jsou obce Dvorec, Hluboká u Borovan, Chrástí, Radostice, Trocnov, Třebeč a Vrcov. Základní a nejrozšířenější občanská vybavenost se nachází v Borovanech v podobě obchodu, zdravotnického zařízení, mateřské a základní školy, pošty, bankovních služeb, sportovního a kulturního zařízení a také koupaliště. Výhodou je také dostupnost železniční dopravou. Obec Radostice má také některé ze základní občanské vybavenosti a to obchod se základním sortimentem, sportovní zařízení a kulturní dům pro pořádání společenských kulturních akcí. Hluboká u Borovan má také obchod se základním zbožím a v obci Vrcov je provozována knihovna.

Celkem území zaujímá plochu 4 233 ha, z čehož největší částí je orná půda a nejmenší ostatní plochy.

Základní cena stavebního pozemku pro Borovany dle §3: 1 063 Kč/m²

Tabulka č. 5: Údaje o obcích - Borovany

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Borovany	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Borovany	4 173	-	20 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová a železniční doprava
Dvorec	79	2 km	22 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace	Autobusová doprava
Hluboká u Borovan	373	3 km	25 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace	Autobusová a železniční doprava
Radostice	251	2,5 km	15 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace	Autobusová a železniční doprava
Trocnov	112	5,5 km	14 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Třebeč	165	4 km	25 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace	Autobusová doprava
Vrcov	180	2,5 km	23 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace	Autobusová doprava

Všechny obce v území Borovan jsou dobře dopravně dostupné autobusovou dopravou a v Borovanech je výhodou také železniční stanice. Polohou je od spádového městečka nejvzdálenější Trocnov, v docházkové vzdálenosti leží obec Dvorec. Výhodou v území je zřízená kanalizace ve všech obcích. Obec zvyhodňuje též dobrá dopravní dostupnost do krajského města České Budějovice, které disponuje komplexní občanskou vybaveností, nejširší pracovní nabídkou či nabídkou služeb.

Čížkrajice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
259	42,8 let	+ 8	0,7 %

Čížkrajice bývaly ve 14. století samostatným vladyckým sídlem s tvrzí, která před rokem 1650 zpusťla a byla přestavěna na domy. Opevněna byla celá ves a dodnes se dochovaly pozůstatky hradeb (Kovář a Koblasa, 1998). Součástí jsou obce Boršíkov, Chvalkov, Mezilesí. Ani jedna obec nemá žádnou ze základní občanské vybavenosti obcí. Celková velikost území je 900 ha, největší část zaujímá orná půda následovaná lesy, loukami a pastvinami, vodními plochami a nejmenší část zabírají ostatní plochy.

Základní cena stavebního pozemku pro Čížkrajice dle §3: 360 Kč/m²

Tabulka č. 6: Údaje o obcích - Čížkrajice

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Trhové Svině	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Čížkrajice	259	4,5 km	25 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Boršíkov	39	2,9 km	24 km	Elektřina	Autobusová doprava
Chvalkov	81	5,6 km	26,3 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Mezilesí	nezjištěno	4,3 km	25 km	Elektřina	Autobusová doprava

Čížkrajice i okolní obce jsou dobře dopravně dostupné, avšak v žádné se nenachází ani obchod se základním zbožím. Výhodou je alespoň krátká vzdálenost do Trhových Svinů, která je od 3 do 6 km.

Horní Stropnice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
1 475	42,8 let	0	3,5 %

Městečko Horní Stropnice bývalo původně malou osadou nacházející se na okraji neosídleného pohraničí. Vznik vesnice se datuje ke konci 12. století, během první poloviny 14. století se vesnice stala městečkem a obdržela vlastní znak. Dařilo se zde tkalcovství a do roku 1895 zde působil vlastní pivovar. Z hospodářského pohledu doplatilo město na značnou vzdálenost od železnice. I přes to se Horní Stropnice stala centrem Novohradských hor, vzniklo zde muzeum, spořitelna, pošta, strojní pletárna, sodovkárna, elektrárna, cihelna, pila a cementárna. Od roku 1888 zde fungovala důležitá továrna na výrobu zemědělských strojů. Přerušeni čilého života přinesl odsun německého obyvatelstva po druhé světové válce (Kovář a Koblasa, 1998).

Za zmínění stojí obec Dobrá voda, která představuje někdejší oblíbené poutní a lázeňské místo založené roku 1706, jehož dominantou je mohutný barokní chrám Nanebevzetí panny Marie vystavěný v letech 1708 – 1715 neznámým stavitelským mistrem. Hojná voda je původně lázeňské centrum vyhledávané pány z Rožmberka i dalšími významnými osobnostmi hlavně z důvodu objevu zdejšího léčivého pramene. V současné době stojí za pozornost kamenná třípatrová zvonice vysoká

15 metrů. Přírodně zajímavá je oblast také díky chráněnému hojnovodskému pralesu s přirozeným jedlobukovým porostem. Přímo nad vesnicí se vypíná Kraví hora s celou řadou pozoruhodných skalních útvarů. V obci Staré Hutě byla v polovině 16. století založena sklárna vyrábějící především luxusní benátské sklo. Sklářských hutí se v okolí v minulosti nacházelo několik, všechny jsou již dlouhodobě zaniklé (Kovář a Koblasa, 1998).

K obci Horní Stropnice náležejí osady Bedřichov, Dlouhá Stropnice, Dobrá Voda, Hojná Voda, Humenice, Chlupatá Ves, Konratice, Krčín, Meziluží, Olbramov, Paseky, Rychnov u Nových Hradů, Staré Hutě, Střeziměřice, Svébohy, Světví, Šejby, Vesce a Vyhlídky. Horní Stropnice nabízí občanskou vybavenost v podobě mateřské a základní školy, obchodu, pošty, lékařského střediska, domu s pečovatelskou službou, dále se v obci nachází kulturní dům, hřiště, dětské hřiště a sportovní hala. V Rychnově u Nových Hradů se nachází pošta a obchod se smíšeným zbožím, v obci Dobrá Voda se nachází v krásném prostředí domov pro seniory a ostatní obce nemají žádnou ze základní vybavenosti. Celková výměra území dosahuje 7 990 ha, z nichž největší částí jsou lesy, dále orná půda, trvalý travní porost a nejméně je ostatní plochy.

Základní cena stavebního pozemku pro Horní Stropnici dle §3: 705 Kč/m²

Tabulka č. 7: Údaje o obcích – Horní Stropnice

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Horní Stropnice	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Horní Stropnice	1475	-	35,2 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Bedřichov	19	1 km	35,8 km	Elektřina, kanalizace	Autobusová doprava
Dlouhá Stropnice	64	2 km	36,6 km	Elektřina	Autobusová doprava
Dobrá Voda	84	3,7 km	38,3 km	Vodovod, elektřina, kanalizace	Autobusová doprava
Hojná Voda	nezjištěno	5,2 km	39,8 km	Vodovod, elektřina, kanalizace	Autobusová doprava
Humenice	30	1,4 km	35,6 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Chlupatá Ves	6	3 km	38,2 km	Elektřina	-
Konratice	nezjištěno	6,3 km	35 km	Elektřina, vodovod	-

Krčín	nezjištěno	7,6 km	33 km	Elektřina, plyn	-
Meziluzí	5	5,8 km	35 km	Elektřina	Autobusová doprava
Olbramov	52	2,5 km	34,6 km	Vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Paseky	6	3,2 km	38,4 km	Elektřina	-
Rychnov u Nových Hradů	215	4,5 km	33 km	Elektřina, vodovod	Autobusová doprava
Staré Hutě	11	6,7 km	41,8 km	Elektřina	Autobusová doprava
Střežiměřice	14	4 km	32,4 km	Vodovod, elektřina, plyn	-
Svébohy	48	2,4 km	32,8 km	Vodovod, elektřina, plyn	Autobusová doprava
Světví	89	2 km	36,8 km	Elektřina, kanalizace s ČOV	Autobusová doprava
Šejby	20	5,2 km	40 km	Elektřina	Autobusová doprava
Vesce	nezjištěno	6,3 km	35,8 km	Elektřina	-
Vyhlídky	3	2,5 km	39,8 km	Elektřina	-

Tato oblast zahrnuje množství vesnic, které nejsou dostupné autobusovou dopravou. Nedostatkem některých z nich je oproti jiným obcím také fakt, že ve většině je základním technickým vybavením pouze elektřina, popřípadě vodovod, a proto musejí být závislé na jiném technickém řešení. Nejdelší vzdálenost do Horní Stropnice je z obce Krčín a do krajského města je průměrná vzdálenost 38 km.

Hranice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
204	41,6 let	- 3	2,9 %

Obec Hranice leží asi 20 km severně pod Novohradskými horami. Její součástí jsou osady Blata, Dolejší Chalupy, Hořejší Chalupy, Trpnouze. Zajímavostí je, že v současné době obecní úřad sídlí v bývalé budově rakouské školy, která fungovala až do roku 1995. Dále se v obci nachází kulturní dům se sálem a knihovna. Nenajdeme zde obchod ani poštu. Většina obyvatel dojíždí za prací do okolních obcí, zbytek se živí zemědělstvím a proto jsou zde k vidění na loukách a pastvinách stáda ovcí, hovězí dobytek nebo koně (obec Hranice, 2020). Území zaujímá plochu 722 ha, převažují louky a pastviny.

Základní cena stavebního pozemku pro Hranice dle §3: 288 Kč/m²

Tabulka č. 8: Údaje o obcích - Hranice

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Nové Hradý	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Hranice	204	7,3 km	53,8 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Blata	nezjištěno	9,6 km	43,7 km	Elektřina	-
Dolejší Chalupy	nezjištěno	11,7 km	54 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Hořejší Chalupy	nezjištěno	9,1 km	43,2 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Trpnouze	nezjištěno	11,8 km	54,2 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava

Malé vesničky v okolí obce Hranice jsou dostupné autobusovou dopravou, která však jezdí zřídka a bývá propojena s přestupy na železniční dopravu, například v případě Českých Budějovic. Dojezdová vzdálenost do Nových Hradů, které nabízí základní občanskou vybavenost, je maximálně 12 km. Od krajského města jsou obce vzdálené přibližně 50 km, proto obyvatelé této oblasti, kterých není mnoho, spíše využívají možnosti a vybavenost Suchdolu nad Lužnicí vzdáleného přibližně 8 km, popřípadě Třeboně. Poloha lokality je výhodná z hlediska blízkých rakouských hranic, velmi malou návštěvností turisty, kvalitním životním prostředím s typickým venkovským nádechem.

Jílovice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
1 010	42,8 let	+ 31	1,7 %

Vesnice Jílovice byla dříve rozdělena na dvě části, původně na Jílovice Větší a Menší, později Jílovice a Veska. Roku 1786 zde byla založena obecná škola a v roce 1858 se staly samostatnou politickou obcí spadající nejprve k třeboňskému okresu a později českobudějovickému (Kovář a Koblasa, 1998). Součástí jsou osady Jílovice – Na Zastávce, Jiterní Ves, Kojákovice, Kramolín, Lipnice, Nepomuk, Šalmanovice, Vlachnovice. Jílovice mají základní a mateřskou školu, a najdeme zde také poštu a kulturní dům, ostatní obce nemají žádnou občanskou vybavenost. Celkem zaujímají plochu 4 433 ha, největší část jsou orná půda, lesy a louky a pastviny.

Základní cena stavebního pozemku pro Jílovce dle §3: 511 Kč/m²

Tabulka č. 9: Údaje o obcích - Jílovce

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Jílovce	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Jílovce	1010	-	26,6 km	Vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Jílovce – Na Zastávce	nezjištěno	2,4 km	24,4 km	Elektřina	Autobusová a železniční doprava
Jiterní Ves	nezjištěno	2,5 km	29 km	Vodovod, elektřina	-
Kojákovice	nezjištěno	5,5 km	27,3 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace	Autobusová doprava
Kramolín	43	2,8 km	29,4 km	Elektřina	Autobusová doprava
Lipnice	89	4,8 km	28,6 km	Elektřina	Autobusová doprava
Nepomuk	22	3,2 km	27,3 km	Vodovod, elektřina	-
Šalmanovice	117	4 km	28,2 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Vlachnovice	20	2,5 km	25,7 km	Elektřina	-

Z hlediska velikosti se jedná spíše o malé obce venkovského charakteru. Výhodou v oblasti je železniční doprava, ovšem některé osady nejsou dostupné ani autobusovou dopravou, zastávky jsou mimo obec. Nejdelsí vzdálenost do Jílovic, kde obyvatelé naleznou obchod a školu, je z obce Kojákovice a to jen 5,5 km. Krajské město je v přiměřené dojezdové vzdálenosti asi 28 km.

Kamenná

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
291	41,5 let	+ 4	3,8 %

Obec Kamenná leží na břehu Svinenského potoka asi 10 km jihovýchodně od Trhových Svinů. První zmínka o obci a též i první název Sacherles pocházejí z roku 1349, alternativní název Kamení nebo Kamenná je doložen od poloviny 15. století. Osada bývala typickou starou německou vesnicí se dvěma řadami usedlostí lemující cestu. Nacházel se zde hostinec, dva mlýny a také škola, dnes je v obci veřejná obecní knihovna, obchod se základním zbožím a multifunkční hřiště. Pošta ani škola tu v současnosti nejsou, proto místní děti dojíždějí do Trhových Svinů. Pod obec Kamenná spadají také obce Kondrač a Klačary,

které nemají žádnou ze základní občanské vybavenosti. Velikostně území zaujímá celkem 1263 ha, největší částí jsou louky a pastviny následované lesy (obec Kamenná, 2020).

Základní cena stavebního pozemku pro Kamennou dle §3: 288 Kč/m²

Tabulka č. 10: Údaje o obcích - Kamenná

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Trhové Sviný	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Kamenná	291	9,3 km	30,2 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Klažary	18	10,3 km	31,5 km	Elektřina	-
Kondrač	16	8 km	30 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava

Dopravní dostupnost je dobrá do Kamenné i Kondrače. Obec Klažary je nedostupná veřejnou hromadnou dopravou, nejbližší autobusová zastávka se nachází v 1 km vzdáleném Žumberku nebo 2,5 km pěšky na Chvalkově, kde je doprava frekventovanější. Obyvatelé jsou závislí na službách a vybavenosti Trhových Svinů, které jsou v dojezdové vzdálenosti 10 km.

Ločenice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
711	42,1 let	+ 4	1,3 %

Obec Ločenice se nachází mezi městy Trhové Sviný a Velešínem vzdálené na každou stranu asi 4 km. Obec vznikla jako gotické středověké zemědělské sídlo typu okrouhlice, poprvé je zmiňována roku 1360. Obyvatelé v obci mají obecní knihovnu, praktického lékaře, mateřskou školu, kulturní dům pro pořádání společenských akcí, obchod a poštu. K obci náleží osada Nesměň s malým obchůdkem potravin, jinak bez občanské vybavenosti (Místopisný průvodce, 2020). Celkově výměra obcí dosahuje 1 587 ha z největší části pokryté lesy následované ornou půdou.

Základní cena stavebního pozemku pro Ločenice dle §3: 695 Kč/m²

Tabulka č. 11: Údaje o obcích - Ločenice

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Ločenice	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Ločenice	711	-	25,4 km	Vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Nesměň	149	3,2 km	29,3 km	Vodovod, elektřina, kanalizace	Autobusová doprava

Obce jsou dobře dostupné automobilem i autobusovou dopravou. Výhodou je vybudovaná kanalizace a fungující občanská vybavenost.

Mladošovice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
411	40 let	+ 20	2,3 %

Obec Mladošovice se nachází v blízkosti hranic CHKO Třeboňsko, její vznik se odhaduje na 11. století a název je odvozen od jména Mladoš, pravděpodobně jméno náčelníka rodu. V místě je mateřská škola, kulturní dům, obchod se smíšeným zbožím a obecní knihovna. K obci náležejí osady Lhota a Petrovice bez občanské vybavenosti (Místopisný průvodce, 2020). Celkem má území Mladošovice rozlohu 1752 ha, zastoupenou nejvíce ornou půdou a lesy.

Základní cena stavebního pozemku pro Mladošovice dle §3: 306 Kč/m²

Tabulka č. 12: Údaje o obcích - Mladošovice

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Mladošovice	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Mladošovice	411	-	17 km	Elektřina	Autobusová doprava
Lhota	94	3,6 km	24,1 km	Elektřina	Autobusová doprava
Petrovice	48	1,8 km	22,5 km	Elektřina	Autobusová doprava

Obce jsou dobře dostupné automobilem i autobusovou dopravou. Mají zavedenou pouze elektřinu, nemají ani vodovod, nebo kanalizaci. vzdálenost do krajského města je přibližně 20 km.

Nové hrady

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
2 524	42,7 let	0	2,6 %

Nové Hrady vznikly, stejně jako Trhové Sviny, jako osada na vitorazské stezce v sousedství strážního hradu z 13. století. Poprvé se připomínají roku 1279 a již v roce 1284 byly Nové Hrady městem. Rozkvětu města pomohlo právo vařit pivo a konat trhy a důležitá pro rozvoj byla výstavba železnice. Po vzniku druhé světové válce došlo k odsunu Němců a následnému osidlování oblasti lidmi z českého vnitrozemí, rumunskými, či maďarskými Slováky. Dnes je město důležitým centrem a výchozím bodem pro cykloturistiku (Kovář a Koblasa, 1998). Nové Hrady mají základní občanskou vybavenost v podobě mateřské a základní školy, umělecké školy, pošty, bankovních služeb, obchodu, kulturního a informačního centra, restaurace, zdravotního střediska a obecní knihovny (Místopisný průvodce, 2020). K obci náležejí osady Byňov, Hlinov, Jakule, Janovka I, Mýtiny, Nakolice, Obora, Údolí, Veverčí a Vyšné bez jakékoliv občanské vybavenosti. Celkem má území rozlohu 7 973 ha, z největší části zastoupenou lesy a trvalým travním porostem.

Základní cena stavebního pozemku pro Nové Hrady dle §3: 805 Kč/m²

Tabulka č. 13: Údaje o obcích – Nové Hrady

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Nové Hrady	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Nové Hrady	2 524	-	35,8 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Byňov	258	3,6 km	37 km	Elektřina, plyn	Autobusová doprava
Hlinov	2	4,5 km	31 km	Elektřina	Autobusová doprava
Jakule	nezjištěno	5,2 km	3,6 km	Vodovod, elektřina	Autobusová a železniční doprava
Janovka	nezjištěno	6,3 km	31,7 km	Elektřina	-
Nakolice	24	5,3 km	40,5 km	Elektřina	Autobusová doprava
Obora	16	9,1 km	43,9 km	Elektřina	-
Údolí	nezjištěno	2,5 km	33,7 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Veverčí	2	3,2 km	38,5 km	Vodovod, elektřina	-
Vyšné	33	7,8 km	43 km	Elektřina	Autobusová a železniční doprava

V území Nových Hradů jsou převážně vesnice s nízkým počtem obyvatel. Výhodou je dostupnost nejen autobusovou dopravou, ale také vlakem, který má svou železniční zastávku vzdálenou 5 km od města Nové Hradky a dále v obci Vyšné. Výhodná je i přiměřená dojezdová vzdálenost do měst.

Olešnice

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
836	40,4 let	+ 4	1,1 %

Obec Olešnice se připomíná poprvé roku 1186 jako samostatný statek s tvrzí. Vystřídalo se mnoho majitelů, až roku 1727 připadla městu České Budějovice, což trvalo do poloviny 19. století, kdy se stala samostatnou obcí (Kovář a Koblasa, 1998). V obci je mateřská a základní škola, pošta, obchod a dětské hřiště. Ostatní obce bez občanské vybavenosti. Výměra území je celkem 2354 ha, kde největší částí je orná půda, dále lesy a trvalé travní porosty.

Základní cena stavebního pozemku pro Olešnici dle §3: 751 Kč/m²

Tabulka č. 14: Údaje o obcích - Olešnice

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Olešnice	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Olešnice	836	-	26,7 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Buková	125	2,6 km	29 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava
Lhotka	25	2,4 km	24,8 km	Vodovod, elektřina	Autobusová doprava

Dostupnost obcí automobilem je dobrá a je zajištěna také autobusovou dopravou. Vzdálenost obcí bez občanské vybavenosti do Olešnice je v pohodlné dojezdové vzdálenosti 2,5 km.

Ostrolovský Újezd

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
177	40,1 let	+ 6	1,8 %

Ostrolovský Újezd, dříve zvaný také jako Újezdec Ostrolov, je starobylé sídlo, kde se dochovala renesanční tvrz z konce 16. století, historie však sahá mnohem dál. Obec má fungující obecní knihovnu, dětské hřiště a jinak žádnou občanskou vybavenost, proto obyvatelé dojíždí do blízkých Borovan, Trhových Svinů nebo Českých Budějovic. Celkem má území obce výměru 383 ha, z čehož největší částí jsou lesy a dále orná půda.

Základní cena stavebního pozemku pro Ostrolovský Újezd dle §3: 437 Kč/m²

Tabulka č. 15: Údaje o obcích – Ostrolovský Újezd

	Počet obyvatel	Vzdálenost do města Borovany	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Ostrolovský Újezd	177	4,1 km	15,8 km	Vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava

Obec je dobře dostupná automobilem i autobusovou dopravou a dojezdová vzdálenost do měst je velmi výhodná. Nabízí také velmi příjemné prostředí k bydlení.

Petříkov

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
288	43 let	- 6	1,6 %

Obec Petříkov je vzdálená asi 10 km od Trhových Svinů, první zmínka pochází z roku 1790. Obec leží uprostřed lesů a protéká jí řeka Stropnice. V okolí se nachází několik rybníků. Je zde zřízena základní škola a obchod, dětské hřiště a funguje zde obecní knihovna. K Petříkovu patří také osada Těšínov (obec Petříkov, 2020). Celková rozloha území je 1936 ha, z čehož největší částí jsou lesy.

Základní cena stavebního pozemku pro Petříkov dle §3: 324 Kč/m²

Tabulka č. 16: Údaje o obcích - Petříkov

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Petříkov	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Petříkov	288	-	31,2 km	Elektrína	Autobusová a železniční doprava
Těšínov	75	2,4 km	29,5 km	Elektrína	Autobusová doprava

Obce jsou dobře dostupné a jistou výhodou je i možnost železniční dopravy.

Slavče

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
687	41,4 let	+ 18	3,2 %

Slavče vznikla v průběhu 12. století a do historických pramenů vstupuje až rokem 1392. Nad Slavčí se vypínají Slepíčí hory, jejichž nejvyšší horou je Kohout a druhý nejvyšší vrchol je Vysoký Kámen, obecně zvaný Slepice (Kovář a Koblasa, 1998). V obci funguje česká pošta, je zde mateřská škola a znovu zde bude obnoven obchod. Nechybí ani kulturní dům pro pořádání společenských akcí. K obci náležejí osady Dobrkovská Lhotka, Dolní Lhotka, Keblany, Lniště, Mohuřice a Záluží bez základní občanské vybavenosti obcí. Celková výměra území je 1627 ha, největší část tvoří orná půda a lesy.

Základní cena stavebního pozemku pro Slavčí dle §3: 603 Kč/m²

Tabulka č. 17: Údaje o obcích - Slavče

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Slavče	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Slavče	687	-	26,8 km	Vodovod, elektrína	Autobusová doprava
Dobrkovská Lhotka	nezjištěno	1,7 km	28,4 km	Vodovod, elektrína	Autobusová doprava
Dolní Lhotka	nezjištěno	1,6 km	28,3 km	Vodovod, elektrína	Autobusová doprava
Keblany	28	2,6 km	26,4 km	Vodovod, elektrína	Autobusová doprava
Lniště	16	4,5 km	23,8 km	Vodovod, elektrína	-
Mohuřice	77	1,9 km	24,9 km	Vodovod, elektrína	Autobusová doprava
Záluží	10	1 km	27,5 km	Vodovod, elektrína	Autobusová doprava

Dopravní infrastruktura do obcí je dobrá a dostupnost je zajištěna autobusovou dopravou kromě osady Lniště, která má autobusovou zastávku vzdálenou v docházkové vzdálenosti 600 m.

Svatý Jan nad Malší

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
571	39,2 let	+ 9	1,0 %

Obec s názvem Svátý Jan nad Malší leží na pravé straně vodní nádrže Římov. V obci se nachází praktický lékař, základní škola, obchod, obecní knihovna a česká pošta. Osady spadající ke Svatému Janu jsou Hrachovy Hory, Chlum, Sedlce, Úlehle – Zahrádky a nemají žádnou občanskou vybavenost, proto obyvatelé dojíždí právě do Svatého Jana nad Malší, popřípadě nedalekých Trhových Svinů nebo Velešina (obec Svátý Jan nad Malší, 2020). Celková výměra území je 1296 ha zastoupena nejvíce lesy a ornou půdou.

Základní cena stavebního pozemku pro Sv. Jan nad M. dle §3: 556 Kč/m²

Tabulka č. 18: Údaje o obcích - Svátý Jan nad Malší

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Svátý Jan nad Malší	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Svátý Jan nad Malší	571	-	22 km	Vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Hrachovy Hory	nezjištěno	2,7 km	23,3 km	Elektřina	-
Chlum	35	4,1 km	24,6 km	Elektřina	-
Sedlce	87	1,7 km	22,4 km	Elektřina, kanalizace	-
Úlehle - Zahrádky	nezjištěno	1,6 km	22,4 km	Elektřina	-

Obce jsou dobře dostupné automobilem, autobusovou dopravou se však dostaneme pouze do Svatého Jana. Ostatní osady mají autobusovou zastávku vzdálenou v docházkové vzdálenosti do 1 km. Lokality však nabízí velmi příjemné prostředí pro bydlení a výhodnou polohu z hlediska dojezdových vzdáleností do okolních měst (Velešín, Trhové Sviny, Český Krumlov, České Budějovice) i do sousedního Rakouska.

Žár

Statistické údaje:

Celkem obyvatel	Průměrný věk	Celkový přírůstek/úbytek obyvatel za rok 2018	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatele
349	41,3 let	+ 8	3,3 %

Obec Žár leží na spojnici Trhových Svinů a Nových Hradů. V historických pramenech je poprvé zmiňována již kolem roku 1186. Zajímavostí obce je rybník z roku 1221 zařazen mezi nejstarší v České republice. Jeho rozloha dosahuje 112 ha a uprostřed je neveliký ostrov. Jihozápadně od obce leží na mírném návrší unikátní opevněná ves Žumberk s tvrzí, která vznikla pravděpodobně kolem poloviny 13. století. Zdejší gotická tvrz vznikla jako sídlo drobného šlechtického rodu a počátkem 17. století byla renesančně přestavěna. Od roku 1817 patřila sedlákům, kteří zbořili část hradeb a věž. Do dnes se dochovala čtyřkřídlá jednopatrová budova uzavírající nevelké nádvoří s obnovenou grafitovou výzdobou. Unikátnost se projevuje v zachovalých částech hradeb z původního opevnění celé vesnice a pěti bašt (Kovář a Koblasa, 1998). Tyto kulturní památky lákají zejména v letních měsících do Žumberku mnoho turistů. Rybník pod tvrzí, kolem kterého vede cyklistická trasa, doplňuje příjemnou atmosféru místa. V obcích Žár a Žumberk se nachází restaurace a penzion a prochází jimi cyklostezka a turistická trasa (Místopisný průvodce po České republice, 2019). Obec Žár má zřízenou mateřskou školu a kulturní dům, chybí zde obchod se základním zbožím. Součástí obce jsou osady Božejov, Janovka II, Svaryšov a Žumberk. Celková výměra území je 1506 ha zastoupena hlavně lesy a ornou půdou doplněnou trvalými travními porosty.

Základní cena stavebního pozemku pro Žár dle §3: 514 Kč/m²

Tabulka č. 19: Údaje o obcích - Žár

	Počet obyvatel	Vzdálenost do obce Žár	Vzdálenost do Č. Budějovic	Technická infrastruktura v obci	Dopravní obslužnost
Žár	349	-	27,2 km	Vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava
Božejov	13	1,9 km	29 km	Vodovod, elektřina, plyn	-
Janovka	nezjištěno	3 km	30,2 km	Elektřina	-
Svaryšov	Nezjištěno	2,6 km	29,9 km	Elektřina	Autobusová doprava
Žumberk	32	2,4 km	29,4 km	Vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV	Autobusová doprava

Dopravní infrastruktura je dobrá. Kromě obcí Božejov a Janovka, které mají autobusovou zastávku mimo obec, jsou ostatní dostupné autobusovou dopravou. Nedostatkem je chybějící obchod.

3. 1. 2 Segmentace obcí

Veškeré obce, které leží v ORP Trhové Sviny, a pro které byly v předešlé kapitole zjištěny základní informace, jsou rozčleněny do jednotlivých segmentů. První krok rozdělení byl proveden na základě počtu obyvatel, buďto na obce s více než dvěma tisíci obyvateli, nebo méně. Následně bylo určující, jakou mají obce občanskou vybavenost, technickou infrastrukturu a dopravní spojení. Z hlediska technické infrastruktury je výhodné, když obce kromě elektřiny mají alespoň vodovod, jelikož to sníží náklady pro budoucího majitele, který nebude muset volit mezi nákladnějšími možnostmi napojení budoucí stavby. Rozdíl se projeví v případě, kdy bude možnost napojení na veřejný vodovod, nebo naopak potřeba budovat vlastní studnu či vrt. Dalšími výhodami jsou veřejná kanalizace a popřípadě plyn.

SEGMENT 1 - obce, které mají více než 2000 obyvatel, rozšířenou občanskou vybavenost, veškerou technickou infrastrukturu (elektřina, vodovod, plyn, kanalizace s ČOV nebo bez) a současně do nich jezdí alespoň autobus,

SEGMENT 2 - obce, které mají méně než 2000 obyvatel, rozšířenou občanskou vybavenost, veškerou technickou infrastrukturu (elektřina, vodovod, plyn, kanalizace s ČOV nebo bez) a současně do nich jezdí alespoň autobus,

SEGMENT 3 - obce, které mají základní občanskou vybavenost, veškerou technickou infrastrukturu (elektřina, vodovod, plyn, kanalizace s ČOV nebo bez) a současně do nich jezdí alespoň autobus,

SEGMENT 4 - obce s minimální nebo omezenou občanskou vybaveností, technickou infrastrukturou v podobě alespoň elektřina a vodovod nebo kanalizace nebo plyn a současně do nich jezdí alespoň autobus,

SEGMENT 5 - obce s minimální nebo omezenou občanskou vybaveností, technickou infrastrukturou v podobě pouze elektřina a současně do nich jezdí alespoň autobus,

SEGMENT 6 - obce bez občanské vybavenosti, které mají technickou infrastrukturu v podobě alespoň elektřina a vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn a současně do nich jezdí alespoň autobus,

SEGMENT 7 - obce bez občanské vybavenosti, které mají technickou infrastrukturu v podobě pouze elektřiny, a současně do nich jezdí alespoň autobus.

SEGMENT 8 - obce, které nemají žádnou občanskou vybavenost a do kterých nejedí žádná veřejná hromadná doprava.

Tabulka č. 20: Segmentace obcí

Segment 1	Trhové Sviny, Borovany, Nové Hrady
Segment 2	Horní Stropnice, Svätý Jan nad Malší
Segment 3	Jílovice, Ločenice
Segment 4	Olešnice, Nesměň, Hluboká u Borovan, Radostice, Kamenná, Rychnov u Nových Hradů, Slavče
Segment 5	Petříkov, Mladošovice
Segment 6	Bukvice, Něchov, Otěvěk, Rejta, Todně, Třebíčko, Dvorec, Trocnov, Třebeč, Vrcov, Čížkrajice, Chvalkov, Bedřichov, Dobrá Voda, Hojná Voda, Humenice, Olbramov, Svěbohy, Světví, Hranice, Dolejší Chalupy, Hořejší Chalupy, Trpnouze, Jílovice – Na Zastávce, Kojákovice, Šalmanovice, Kondrač, Byňov, Jakule, Údolí, Buková, Lhotka, Ostrolovský Újezd, Dobrkovská Lhotka, Dolní Lhotka, Keblany, Mohuřice, Záluží, Žár, Žumberk
Segment 7	Březí, Čerejov, Jedovary, Nežetice, Svätá Trojice, Veselka, Boršíkov, Mezilesí, Dlouhá Stropnice, Meziluží, Staré Hutě, Šejby Kramolín, Lipnice, Lhota, Petrovice, Hlinov, Nakolice, Vyšné, Těšínov, Svaryšov
Segment 8	Hrádek, Jedovary, Pěčín, Rankov, Chlupatá Ves, Konratice, Krčín, Vesce, Vyhlídky, Blata, Jiterní Ves, Nepomuk, Vlachnovice, Klačary, Janovka, Obora, Veverí, Lniště, Hrachovy Hory, Chlum, Sedlce, Úlehle – Zahrádka, Božejov, Janovka, Paseky, Střeziměřice

3. 1. 3 Databáze nabídkových cen

K vytvoření databáze nabízených stavebních pozemků v daném území byly využity především portály: www.jiho.ceskereality.cz, www.bezrealitky.cz, www.pozemky.cz a www.reality.cz. Sledování nabídek probíhalo v období od dubna roku 2019 do dubna roku 2020. Následně byla databáze doplněna z aplikace MoniT dostupné v programu DeltaNEM a to hlavně z důvodu doplnění chybějících nabídek v některých obcích. Jedná se spíše o menší obce, ve kterých se v daném období nenabízely nové stavební pozemky. Pro toto doplnění byly použity vzorky z roku 2018, tedy maximálního stáří dvou let, aby nebyla příliš narušena aktuálnost cen. I přes to má výsledná mapa s tržními cenami slepá místa, jelikož v celkem 30 katastrálních územích z celkového počtu 68 nebyla za toto období zaznamenána ani dohledána žádná nabídka stavebního pozemku k prodeji.

Následující tabulka obsahuje 37 obcí, v nichž byly zaznamenány nabídky stavebních pozemků k prodeji, popřípadě dohledány z roku 2018. V prvním sloupci je údaj o ceně pozemku v Kč za m² a druhý sloupec obsahuje informaci o výsledné průměrné tržní ceně v obci. Podrobné informace o stavebních pozemcích (velikost, umístění, vybavenost, připravenost pozemku pro stavbu apod.) uvedených v tabulce č. 21 jsou obsaženy v příloze č. 1.

Tabulka č. 21: Nabídkové ceny stavebních pozemků

Název obce	Cena [Kč/m ²]	Průměrná cena [Kč/m ²]
Trhové Sviny	1679 721 2081	1495
Hrádek (k.ú. Pěčín)	105	105
Otěvěk	658	658
Rejta (k.ú. TS)	950 800 1000 940	923
Třebíčko (k.ú. TS)	745	745
Něchov	400	400
Slavče	200 181	190
Dobrkovská Lhotka	300	300

Borovany	1554 1179 1072 1059 1200	1213
Třebeč	549	549
Trocnov	456 781 520	586
Čížkrajice	-	-
Horní Stropnice	605	605
Dobrá Voda	1299 1400	1350
Krčín (k.ú. Svěbohy)	150	150
Rychnov u NH	251 100 91	147

Pokračování tabulky č. 21: Nabídkové ceny stavebních pozemků

Název obce	Cena [Kč/m ²]	Průměrná cena [Kč/m ²]
Svébohy	350	417
	481	
	270	
	565	
Šejby	185	185
Jílovice	605	514
	200	
	720	
	530	
Lipnice	301	300
	299	
Kojákovice	551	486
	421	
Šalmanovice	415	415
Kamenná	-	-
Kondrač	41	157
	181	
	250	
Ločnice	300	225
	142	
	259	
	200	
Nesměň	272	268
	262	
	272	

Ostrolovský Újezd	1111 1063	1087		
Svatý Jan nad Malší	-	-		
Sedlce	1619	1381		
Žár	179	179		
Nové Hradý	1727 1733 141 3910 350	1572		
	Údolí u Nových Hradů		524	524
	Hlinov (k.ú. Údolí u NH)		220	220
	Mladošovice		359 500 849	569
Petrovice (k.ú. Mladošovice)		300	300	
Hranice		-	-	
Trpnouze	279	279		
Petřikov	173	173		
Olešnice	752	751		

Nejvíce nabídek bylo zaznamenáno v Borovanech a Nových Hradech. V každém z těchto dvou měst bylo od roku 2018 do současné doby dohledáno 5 nabídek prodeje stavebního pozemku. V obcích Rejta, Svébohy, Jílovice a Kondrač byly nabízeny ke koupi čtyři stavební pozemky. V Trhových Svinech a dalších 5 obcích byly nabízeny tři pozemky, v 5 obcích dva pozemky a v 18 pouze jeden stavební pozemek. V 72 obcích v území nebyl nabízen žádný stavební pozemek.

4. VÝSLEDKY A DISKUZE

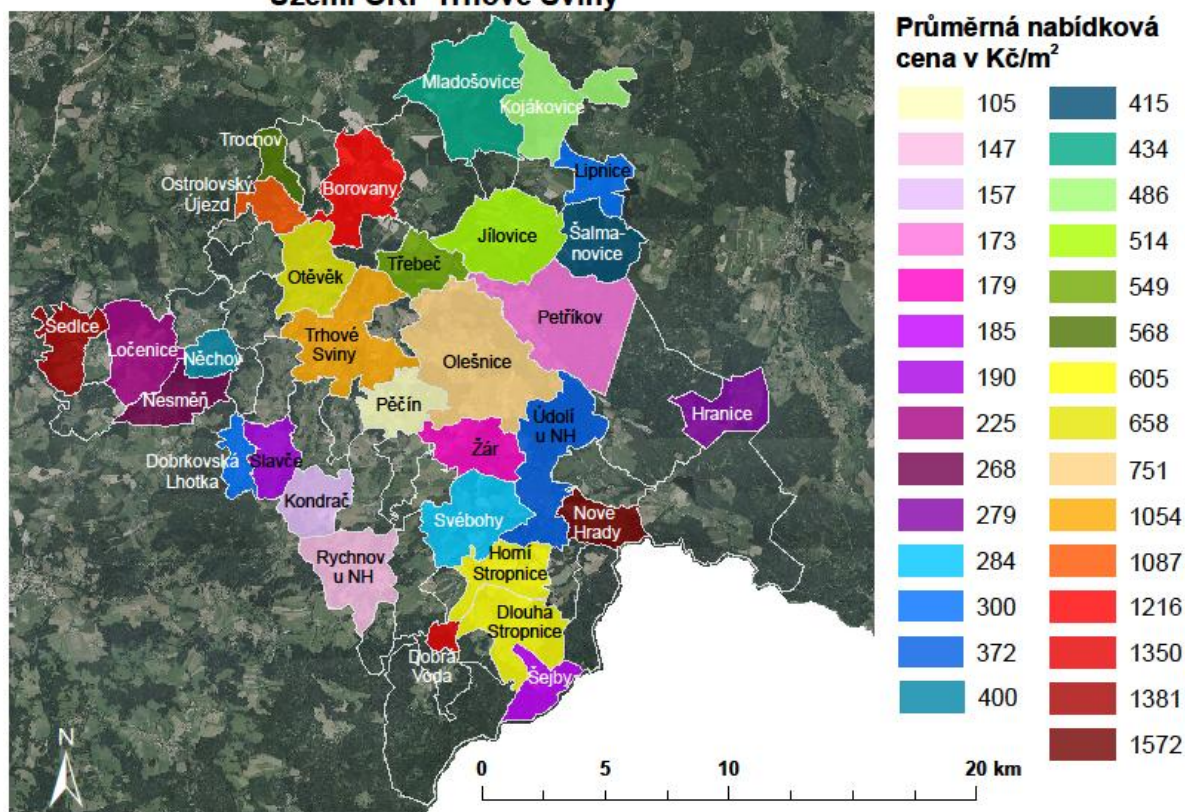
Kapitola výsledky a diskuze obsahuje vyhodnocení vlivů vybavenosti a dostupnosti obcí na ceny pomocí grafů a srovnání výsledných cen v obcích se zařazením do segmentů. Dále pojednává o preferencích kupujících nebo atraktivnosti lokalit. Obsahem je také vyhodnocení ceny zjištěné.

4. 1 Cena tržní

Všechny výsledné průměrné ceny z tabulky č. 21 jsou zobrazeny na následujících stranách v cenové mapě - obr. č. 2 a grafu č. 1. Pro cenovou mapu byly ceny dále přepočítány na průměr pro jednotlivá katastrální území a tyto výsledky byly použity také k porovnání s cenou zjištěnou. V případě grafu jsou uvedeny ceny pro jednotlivé obce tak, jak byly zjištěny, seřazené od nejvyšších nabídek po nejnižší. První příčky s nejvyššími cenami obsadila města Trhové Sviny a Nové Hrady, kde se aktuální ceny pohybují kolem 1 500 Kč/m². Obce Sedlce a Dobrá Voda se zařadily nad město Borovany a ukázalo se, že i v obcích z nižších segmentů bez občanské vybavenosti a nedostupné veřejnou hromadnou dopravou jsou v nabídce žádané stavební pozemky s cenami kolem 1 400 Kč/m². Město Borovany nabízí stavební pozemky o cenách nad 1 000 Kč/m² a této ceny dosahují i stavební pozemky v obcích Ostrolovský Újezd a Rejta. Nejnižší nabídkové ceny, které jsou nižší než 200 Kč/m², byly zaznamenány v obcích Hrádek, Rychnov u Nových Hradů, Krčín, Kondrač, Petříkov, Žár, Šejby a Slavče. Celkový rozptyl cenové nabídky se pohybuje v rozmezí od 105 Kč/m² do 1 572 Kč/m².

Obr. č. 2: Cenová mapa - průměrné tržní ceny stavebních pozemků v katastrálních územích

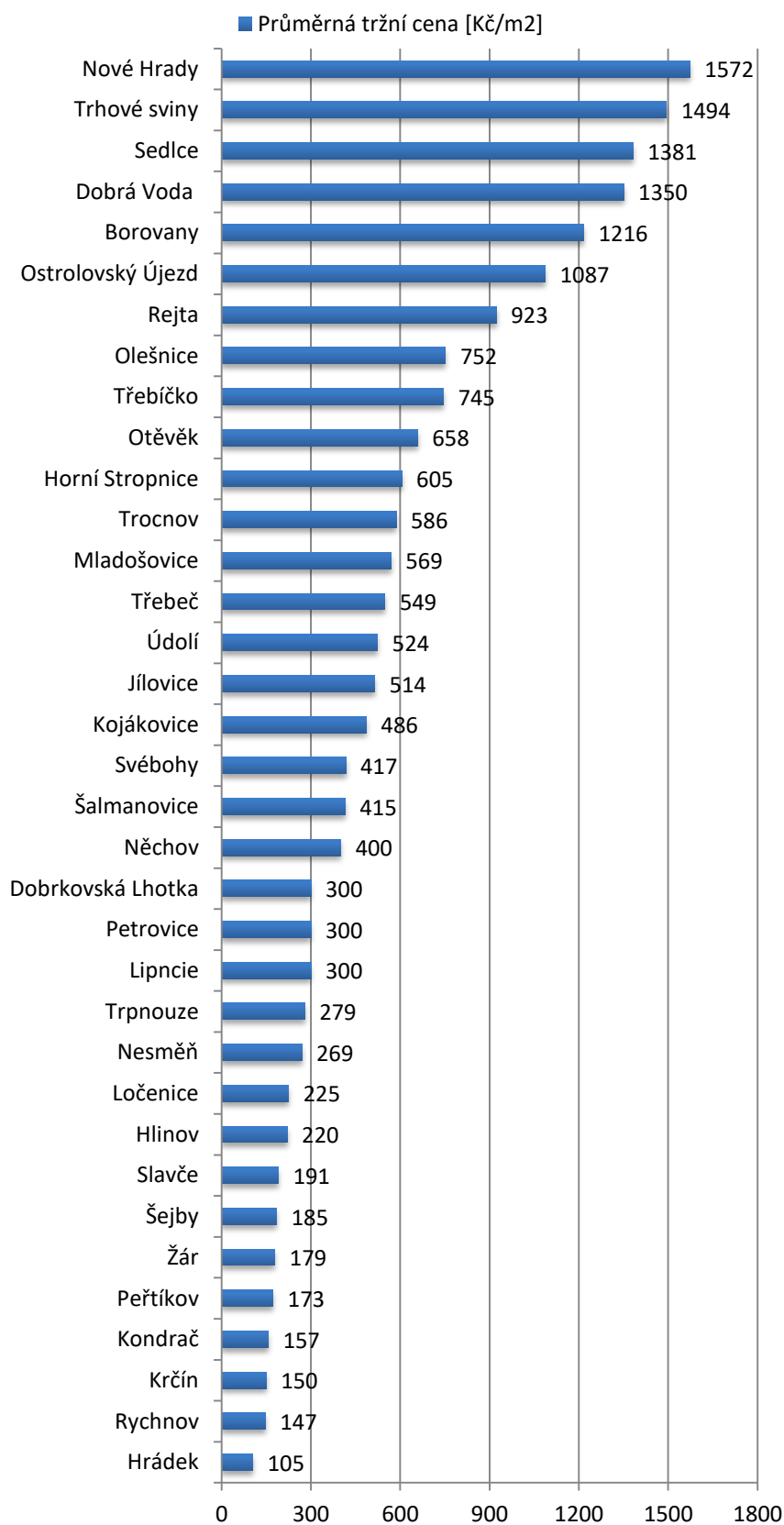
Cenová mapa - nabídkové ceny stavebních pozemků Území ORP Trhové Sviny



(zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 21)

Důsledkem toho, že tato cenová mapa obsahuje informace o průměrných nabídkových cenách v katastrálních územích a ne v jednotlivých obcích, se ceny liší oproti následujícímu grafu. Cena se snížila v obcích Trhové Sviny, Údolí u Nových Hradů, Mladošovice a Svěbohy. Ve všech případech se jedná o situaci, kdy v konkrétním katastrálním území byly zjištěny nabídky ve více obcích, a přestože ve vyjmenovaných obcích, kde došlo ke změnám, jsou ceny stavebních pozemků vyšší, byl výsledek ovlivněn ostatními nabídkami, které spadají do téhož katastrálního území.

Graf č. 1: Průměrné tržní ceny stavebních pozemků v obcích



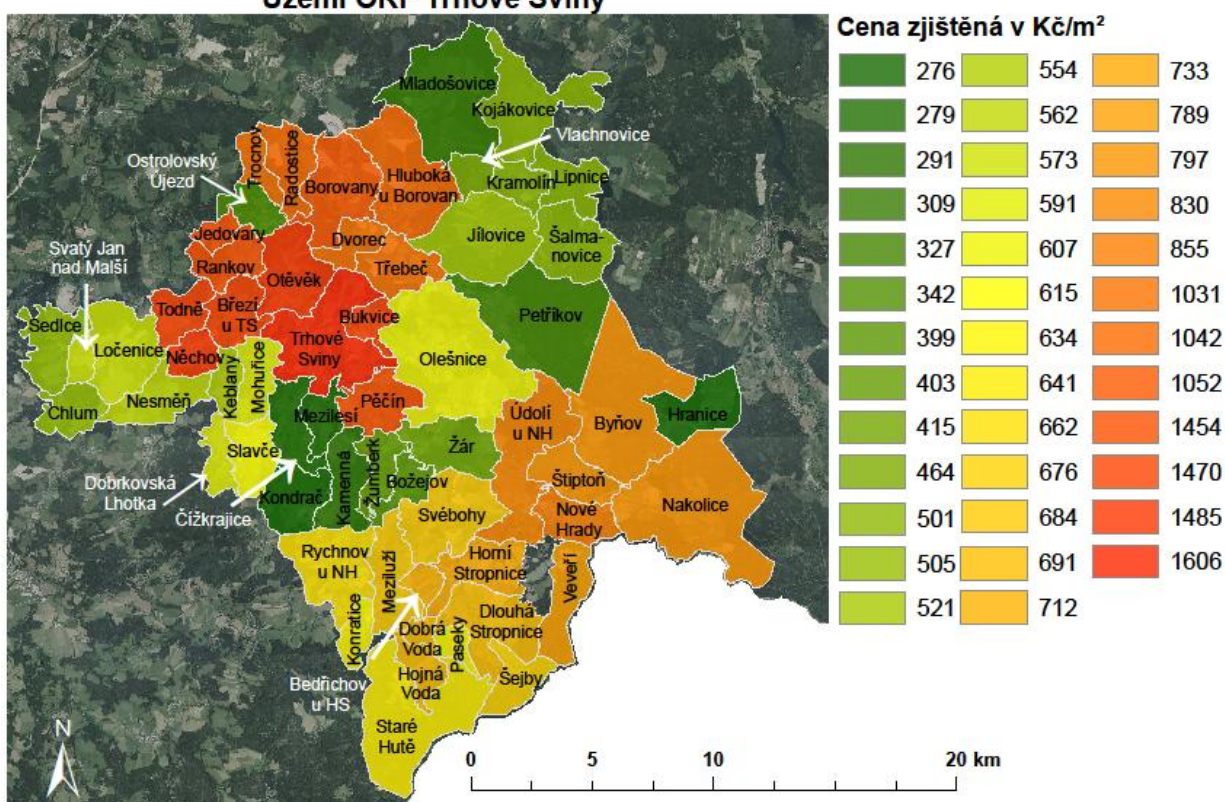
(zdroj: tabulka č. 21)

4. 2 Cena zjištěná

Cena zjištěná, pro kterou je Zákonem o oceňování majetku jasně daný postup pro její určení, byla stanovena pro jednotlivá katastrální území pomocí programu DeltaNEM. Podrobnosti o koeficientech a cenách jsou uvedeny v příloze č. 2. Výsledky jsou zobrazeny v cenové mapě – obr. č. 3 a v následujícím grafu č. 19, kde jsou ceny rovněž seřazeny sestupně.

Obr. č. 3: Cenová mapa- cena zjištěná

Cenová mapa - cena zjištěná pro stavební pozemky dle §3 Území ORP Trhové Sviny

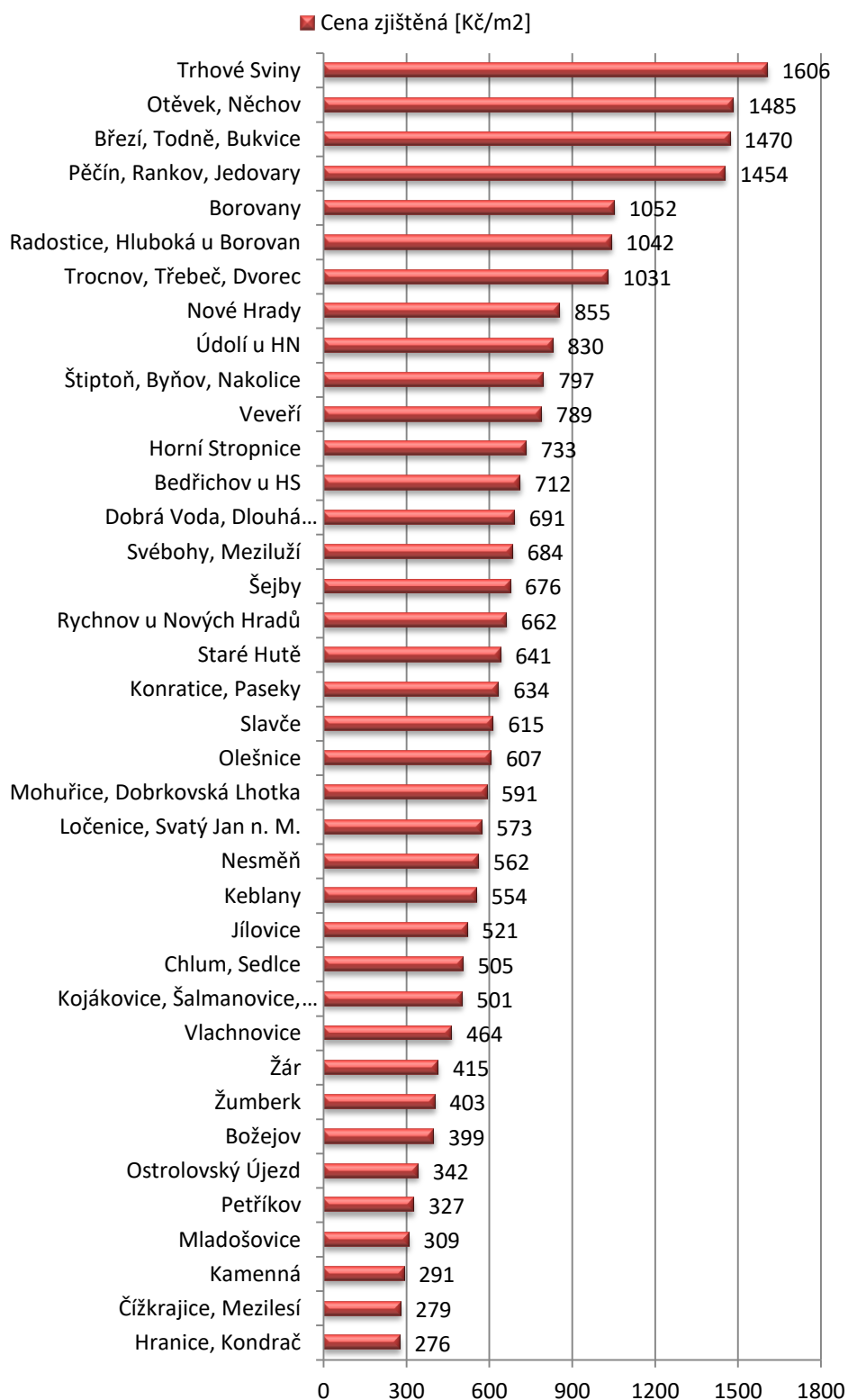


(zdroj: vlastní zpracování dle tabulky v příloze č. 2)

Jak již bylo popsáno v předešlých kapitolách, cena zjištěná je uměle určená cena, která vychází ze základní ceny za m² a je dále upravena pro konkrétní území o dané vlivy a indexy. Tomuto postupu odpovídají také výsledky, kde pro Trhové Sviny, město s nejvyšším počtem obyvatel a pomyslné centrum celého území, vyšla cena zjištěná nejvyšší. Od toho se také odvíjí ceny v okolních katastrálních územích města, které výslednou cenou následují Trhové Sviny i přes to, že nemusí mít žádnou občanskou vybavenost, mají pouze základní technickou infrastrukturu a mohou být

i dopravně nedostupné. Tato zákonitost je promítnuta v cenové mapě i v ostatních katastrálních územích.

Graf č. 2: Cena zjištěná pro stavební pozemky



(Zdroj: příloha č. 2)

4. 3 Srovnání tržních cen nabízených pozemků v jednotlivých vytvořených segmentech

Zjištěné nabídky stavebních pozemků byly zprůměrovány dle jednotlivých obcí a dle výsledků rozděleny následovně:

Obce, ve kterých nabídka byla vyšší, než 1 000 Kč/m²:

Obec a segment	Průměrná cena [Kč/m ²]
Nové Hradky, S1	1572
Trhové sviny, S1	1494
Sedlce, S8	1381
Dobrá Voda, S7	1350
Borovany, S1	1216
Ostrolovský Újezd, S2	1087

Obce, ve kterých nabídka dosahovala od 651 Kč/m² do 1000 Kč/m²:

Obec a segment	Průměrná cena [Kč/m ²]
Rejta, S6	923
Olešnice, S4	752
Třebíčsko, S6	745
Otěvěk, S6	658

Obce, kde nabídka činila od 501 Kč/m² do 650 Kč/m²:

Obec a segment	Průměrná cena [Kč/m ²]
Horní Stropnice, S2	605
Trocnov, S6	586
Mladošovice, S5	569
Třebeč, S6	549
Údolí, S6	524
Jílovice, S3	514

Obce, kde byla zjištěna nabídka od 300 Kč/m² do 500 Kč/m²:

Obec a segment	Průměrná cena [Kč/m ²]
Kojákovice, S6	486
Svébohy, S6	417
Šalmanovice, S6	415
Něchov, S6	400
Lipnice, S7	300
Petrovice, S7	300
Dobrkovská Lhotka, S6	300

Obce s nabídkou stavebních pozemků za cenu nižší, než 300 Kč/m²:

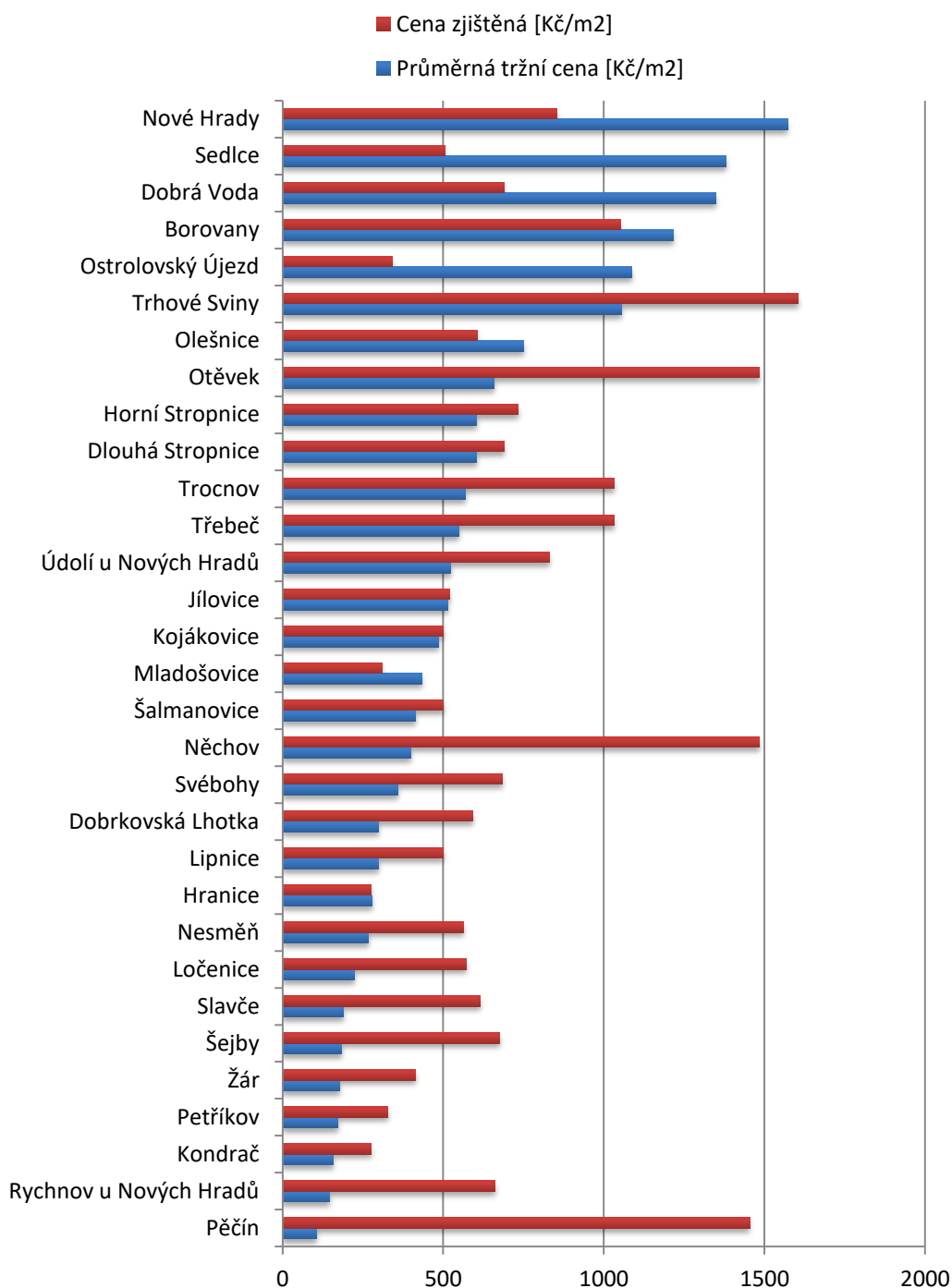
Obec a segment	Průměrná cena [Kč/m ²]
Trpnouze, S6	279
Nesměň, S4	269
Ločenice, S3	225
Hlinov, S7	220
Slavče, S4	191
Šejby, S7	185
Žár, S6	179
Petřikov, S5	173
Kondrač, S6	157
Krčín, S8	150
Rychnov, S4	147
Hrádek, S8	105

Předešlá segmentace přibližně odpovídá zjištěným průměrným cenám, ale najdou se ovšem i výjimky, které mohou být odrazem aktuálních trendů. Nejvíce nabízených pozemků ve sledovaném období bylo zaznamenáno v obcích zařazených do segmentu 6. Jedná se o obce bez občanské vybavenosti, ale mají kromě elektřiny také zavedený vodovod, nebo kanalizaci, nebo plyn a jsou dobře dopravně dostupné. Jejich cenové nabídky se objevily jak ve skupině s nejnižšími cenami pozemků, tak ve skupinách s průměrnými cenami, a dosahují až 1000 Kč/m². Obce z prvního segmentu s nejrozšířenější občanskou vybaveností, technickou infrastrukturou a dobře dopravně dostupné se objevily na prvních pozicích s nejdražšími nabídkami. Obce ze segmentu 8 se s nejnižšími nabídkovými cenami zařadily do skupiny nejlevnějších stavebních pozemků, ale obec Sedlce ze stejného segmentu se se svými nabídkovými cenami zařadila spolu s Dobrou Vodou a Ostrolovským Újezdem ze segmentu 7 mezi města ze segmentu 1. Dle tohoto jevu lze říct, že přímá dostupnost a vybavenost mají stále menší vliv na tržní ceny stavebních pozemků. Jelikož dopravní dostupnost přestává být překážkou a aktuálním trendem je bydlení v klidných lokalitách v rodinných domech s přívetivým životním prostředím, mohou se mezi nejdražší nabídky dostat i takové obce a zřejmě v blízkém budoucnu nebudou výjimkou.

4. 4 Celkové hodnocení cen

Celkové hodnocení je zaměřeno na srovnání výsledných cen v těch katastrálních územích, u nichž se podařilo získat nabídkové ceny, které odrážejí cenu tržní, a mohlo tak dojít k porovnání s cenou zjištěnou. Výsledky jsou zaneseny do grafu č. 3, ze kterého je možné vysledovat a určit rozdílnosti.

Graf č. 3: Průnik ceny tržní a ceny zjištěné



V grafu č. 3 lze vysledovat nesrovnalosti mezi tržními cenami a cenou zjištěnou, určenou dle oceňovací vyhlášky. Jednoznačně můžeme vidět, že většina katastrálních území jeví celkem výrazné rozdíly v těchto cenách. Tržní ceny jsou v grafu seřazeny sestupně a k nim je přiřazena cena zjištěná. Největší rozdíly pozorujeme u obcí Pěčín, Otěvek a Něchov, což jsou malé obce spadající pod hlavní obec Trhové Sviny. To způsobuje, že cena zjištěná vychází o mnoho vyšší, než cena

tržní, protože se odráží od základní ceny stavebních pozemků pro Trhové Sviny, která je v celé oblasti ORP nejvyšší. Reálně však tyto obce nemají žádnou občanskou vybavenost a obec Pěčín není napojena na autobusovou či železniční dopravu. Srovnatelné výsledky cen se objevily v 6 katastrálních území z celkového počtu 26 porovnaných. Z výsledků vyplývá, že u menších obcí zpravidla cena zjištěná převyšuje cenu tržní, jak je tomu u 14 výsledků, ale jsou tu také území, kde je tomu naopak. To se projevilo v 7 lokalitách, kterými jsou Nové Hrady, Borovany, Dobrá Voda, Sedlce, Olešnice, Ostrolovský Újezd, Olešnice a Mladošovice, tam vyšla tržní cena vyšší, než cena zjištěná.

4. 5 Shrnutí

V území ORP Trhové Sviny se rozptýl cenových nabídek stavebních pozemků ve sledovaném období pohyboval v rozmezí od 105 Kč/m² do 1 572 Kč/m². Nabídek vzhledem k celkovému času sledování nebylo mnoho, ale jejich rozmanitost, co se týče velikosti či různorodosti lokalit, byla široká.

Přímá dostupnost občanské vybavenosti, dopravní dostupnost a zavedená technická infrastruktura mají stále menší vliv na tržní ceny stavebních pozemků. Nejdražší nabídky se nacházely vždy v centrech měst, s rostoucí vzdáleností klesaly a nejlevnější bývaly ke koupě na vesnicích. Dnes se najdou obce venkovského charakteru, bez občanské vybavenosti a zavedených inženýrských sítí s autobusovou zastávkou mimo obec, které se přesto cenami stavebních pozemků přibližují městům. Oproti těmto nedostatkům mají ale lokality jiné výhody, které dnes kupující preferují a jsou pro ně atraktivní. Můžeme tedy shrnout, že tyto faktory nemusí být zcela určující pro výslednou cenu, což potvrzuje statistiky Hypoteční banky pro první čtvrtletí tohoto roku uvedené úvodu této práce, které komentoval Němeček.

Cena zjištěná se ve většině případů nedá porovnat s cenou tržní. Rozdíly jsou zřejmě hlavně proto, že v celém území ORP se nachází spíše více menších obcí a vesnic bez občanské vybavenosti a některé i nedostupné hromadnou dopravou, ale jejich ceny se odvíjí vždy od základní ceny hlavní obce, která některé z těchto vybavení má.

5. ZÁVĚR

Cílem práce bylo na základně analýzy trhu a zpracování databáze aktuálně nabízených stavebních pozemků v ORP Trhové Sviny zpracovat rozptyl jejich cenové nabídky a zhodnotit, jaké faktory mají na tržní cenu největší vliv a co je aktuálně pro kupující atraktivní. Dále určit cenu zjištěnou pro jednotlivá katastrální území dle příslušného předpisu a zhodnotit rozdílnost oproti ceně tržní.

Při zpracovávání práce bylo vzhledem k množství obcí v území a časovému rozsahu zjištěno poměrně málo nabízených pozemků k prodeji, což vedlo ke slepým místům v cenové mapě, ale také potvrdilo převažující poptávku nad nabídkou.

Přímá dostupnost občanské vybavenosti obcí a napojení na veřejnou hromadnou dopravu přestávají být hlavními určujícími faktory pro koupi stavebního pozemku. Ukázalo se, že zájem stoupá i o pozemky technicky nepřipravené pro stavbu, což se potvrdilo v obci Sedlce s průměrnými cenami stavebních pozemků kolem 1 380 Kč/m², která však nedisponuje žádnou technickou infrastrukturou a veškeré stavby je třeba řešit individuálně.

Kupující v současné době preferují bydlení v lokalitách s příznivým životním prostředím, které nabízejí klidné bydlení s krátkou dojezdovou vzdáleností do měst, ve kterých naleznou potřebnou vybavenost nebo pracovní příležitosti. Tyto podmínky nabízí v území ORP Trhové Sviny kromě Sedlce také Ostrolovský Újezd, Rejta, Olešnice, Třebíčsko nebo Otěvěk, kde se ceny stavebních pozemků aktuálně vyšplhaly nad 650 Kč/m². V poslední řadě došlo ke srovnání ceny tržní a ceny zjištěné a potvrdilo se, že jelikož využívají zcela jiný způsob jejich určení, výsledky se příliš neshodují.

6. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

6. 1 Literární zdroje

BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍŘ, Aleš VÉMOLA a Lubomír WEIGEL. *Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍŘ, Leopold LUKAŠÍK, Jiří OŠLEJŠEK, Jiří PLCH, Miroslav KLEDUS a Aleš VÉMOLA. *Soudní inženýrství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1999. ISBN 80-7204-133-9.

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.

BROŽ, Ivan, Luboš DÖRFL a Vladimír VÁCHA. *Soudní znaleství*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2011, 71 s. ISBN 978-80-01-04854-2.

DROZEN, František, Jaromír RYSKA a Alexandr VACEK. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1997. ISBN 80-7079-932-3.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.

FÖRSTROM, Birgitta. *Value Co-Creation In Industrial Buyer-Seller Partnership – Creating and Exploiting Interdependencies*. An Empirical Case Study. Doctoral Thesis. 2005. [cit. 09.03.2020]. Dostupné z: www.impgroup.org

HÁLEK, Vítězslav. *Marketing, reklama, cena obvyklá*. Hradec Králové: vydal Dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D., 2008. ISBN 978-80-270-3926-5.

HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renáta NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku (podniku a nemovitostí)*. Ostrava: Vysoká škola podnikání, 2008. ISBN 978-80-7410-007-9.

IVSC (The International Valuation Standards Committee). In: ManagementMania.com [online]. Wilmington (DE) 2011-2020, 25.06.2013 [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/ivsc-the-international-valuation-standards-committee>

KOVÁŘ, Daniel a Pavel KOBLASA. *Kraj trojí tváře*. České Budějovice: Sdružení obcí a OkÚ České Budějovice, 1998. ISBN 978-80-270-3926-5.

KUBEŠ, Jan. Rozdílný vývoj obyvatelstva v sídlech české a rakouské části přeshraničního regionu „Novohradské hory – Freiwald“ mezi lety 1869–2001. *Klaudyán: internetový časopis pro historickou geografii a environmentální dějiny* [online]. 2007, **4/2007**(1), 32 - 55 [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: https://web.natur.cuni.cz/ksgrrsek/klaudyan/dwnl/200701/05_kubes.pdf

LUX, Martin a Petr SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: sociologické nakladatelství Slon, 2006. ISBN 80-86429-56-3.

NĚMEČEK, Petr. Byty zdražují pomaleji než před rokem, meziroční růst zůstal pod 8% hranicí. *Hypoteční banka* [online]. 2020, 4.2.2020, 1 [cit. 2020-03-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/byty-zdrazuji-pomaleji-nez-pred-rokem-mezirocni-ru/>

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Dashöfer, 2008. ISSN 1803-5159.

ORT, Petr a Olga ORTOVÁ ŠEFLOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

SYRUČEK, Vladimír a Vencisav SABOTINOV. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2018, 1041 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. *Právní prostor*. Ostrava: ATLAS consulting spol. s r.o., 2015. ISSN 2336-4114.

VOREL, Ivan. *Generel krajinného rázu Jihočeského kraje* [online]. Praha, 2009 [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/up_ostatni/generel_krajinného_razu/jc_kraj_generel_krajinného_razu_a4.pdf

ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Vydavatelství CEDUK, akreditovaná vzdělávací a poradenská společnost, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007. ISBN 978-80-1211-2

ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0

6. 2 Legislativa

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

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

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

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

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

6. 3 Elektronické zdroje

Český statistický úřad [online]. 2020 [cit. 2020-01-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>

Český statistický úřad: *Mapa kriminality* [online]. 2019 [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <https://www.mapakriminality.cz/>

Místopisný průvodce po české republice [online]. Česká republika: WANET, 2019 [cit. 2019-11-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/>

Program rozvoje města Trhové Sviny na období 2018 – 2030 [online]. Trhové Sviny, 2018 [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: https://tsviny.cz/assets/File.ashx?id_org=16815&id_dokumenty=5185

Obec Hranice: Současnost obce Hranice [online]. Hranice, 2020 [cit. 2020-02-09].

Dostupné z: <https://www.obechranice.cz/soucasnost/>

Obec Kamenná [online]. Kamenná, 2020 [cit. 2020-02-10]. Dostupné z:

<https://www.oukamenna.cz/>

Obec Petříkov [online]. Petříkov, 2020 [cit. 2020-02-10]. Dostupné z:

<https://www.petrikov-obec.cz/>

Obec Svatý Jan nad Malší [online]. Svatý Jan nad Malší, 2020 [cit. 2020-02-10].

Dostupné z: <https://www.svjan.cz/>

Územně identifikační registr ČR: Základní sídelní jednotky [online]. Česká republika: SEAL, 2012 [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <http://www.uir.cz/zsj-orp/281/Orp-Trhove-Sviny>

6. 4 Seznam ostatních zdrojů

Online mapy Google (dostupné z: <http://google.cz/maps>)

Online mapy Seznam (dostupné z: <http://www.mapy.cz>)

Portál Bez realitky (dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/>)

Portál Jihočeské reality (dostupné z: <https://jiho.ceskereality.cz/>)

Portál Pozemky.cz (dostupné z: <https://pozemky.cz/>)

Portál digitální mapy veřejné správy Jihočeského kraje (dostupné z: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/>)

Portál Reality (dostupné z: <https://www.reality.cz/>)

Územní plán obce Čížkrajice

Územní plán obce Horní Stropnice

Územní plán obce Slavče

Územní plán obce Trhové Sviny

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Seznam nabídek stavebních pozemků

Území Trhových Svinů

Parcela	Velikost m ²	Vybavení v podobě technické infrastruktury, umístění v rámci k.ú.	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ TS 1	810	Veškeré sítě, umístění v klidné části blízko centra obce	1 679	1 360 000
¹ TS 2	901	Veškeré sítě, umístění v klidné části na kraji obce	721	650 000
¹ TS 3	937	Zahrada v centru obce – možnost projednání výstavby RD, veškeré sítě	2 081	1 950 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení v podobě technické infrastruktury, umístění v rámci k.ú.	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Hrádek 1	11 872	Stavební parcela 494 m ² na polosamotě, elektřina u pozemku	105	1 250 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Něchov 1	2 437	Elektřina a vodovod na pozemku, klidná část obce	400	974 800

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Otěvěk 1	810	Klidná lokalita na okraji obce, voda a elektřina o pozemku	658	533 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Rejta 1	3 300	Veškeré sítě, umístění na okraji obce	950	3 135 000
¹ Rejta 2	2 125	Veškeré sítě, umístění v klidné části obce	(1 000) sníženo 800	(2 125 000) 1 700 000
¹ Rejta 3	1 000	Přístup na pozemek po asfaltové komunikaci, ve které jsou inženýrské sítě, okraj obce	1 000	1 000 000
¹ Rejta 4	1 595	Veškeré sítě, klidná část obce	940	1 500 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení v podobě technické infrastruktury, umístění v rámci k.ú.	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Třebíčko 1	2000	Pozemek na polosamotě, elektřina a voda na pozemku	745	1 490 000

Území Borovan

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Borovany 1	3 023	Okrajová část města, veškeré inženýrské sítě u pozemku	1 059	3 200 000
⁵ Borovany 2	965	Okrajová část obce, elektřina na pozemku	1 554	1 500 000
⁵ Borovany 3	3 341	Okraj města, Veškeré sítě v blízkosti pozemku	1 072	3 580 000
⁵ Borovany 4	1 683	Okrajová část města, veškeré sítě u pozemku	1 179	1 984 050
⁵ Borovany 5	1 340	Okrajová část města, veškeré sítě u pozemku	1 200	1 608 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Třebeč 1	2 335	2 stavební parcely (1 176 m ² a 1 159 m ²), sítě v blízkosti pozemku, voda na pozemku, umístění v klidné části obce v zástavbě RD	549	1 281 915

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Trocnov 1	5 797	Umístění na okraji obce, inženýrské sítě na pozemku	456	2 643 432
⁵ Trocnov 2	1 473	Klidná část na okraji obce, inženýrské sítě v blízkosti pozemku	781	1 150 000
⁵ Trocnov 3	2 406	Okraj obce, inženýrské sítě v blízkosti pozemku	520	1 250 000

Území Čížkrajic

V území obce Čížkrajice nebyly nalezeny žádné aktuální nabídky.

Území Horní Stropnice

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ HS 1	1 654	Pozemek na okraji obce, elektřina na pozemku, vodovod 15 m od hranice pozemku, kanalizace možno napojit na obecní, nebo řešit jímkou	605	1 000 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ DV 1	685	Veškeré inženýrské sítě před pozemkem, klidná lokalita	1 299	890 000
¹ DV 2	1 421	Přístup z veřejné komunikace, elektřina přivedena, vodu nutno řešit vrtem, připojení na kanalizaci, klidná část obce	(1 478) Sníženo 1400	(2 100 000) 1 990 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Krčín 1	3 300	Pozemek na polosamotě, elektřina v blízkosti pozemku	150	495 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Rychnov 1	2 306	Sítě na hranici pozemku, umístění na kraji obce mezi již zastavěnými pozemky	251	579 000
¹ Rychnov 2	2 330	Inženýrské sítě u pozemku, pozemek na kraji obce	100	233 000
⁵ Rychnov 3	5 005	4 stavební parcely v klidné lokalitě blízko centru obce, vodovod a elektřina u pozemku	91	456 500

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Svébohy 1	855	Klidná lokalita, elektřina, studna a vodovodní přípojka na pozemku	350	299 250
⁵ Svébohy 2	769	Klidná lokalita, elektřina a vodovod u pozemku	481	370 000
⁵ Svébohy 3	1 366	Polosamota, elektřina u pozemku	270	368 820

⁵ Svébohy 4	769	Klidná lokalita, elektřina, vodovod i kanalizace u pozemku	565	434 500
------------------------	-----	--	-----	---------

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Šejby 1	5 353	Klidná lokalita na polosamotě, elektřina v blízkosti pozemku	185	990 000

Území Hranice

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Trpnouze 1	1 968	Klidná lokalita u obce Hranice, inženýrské sítě u pozemku	279	549 072

Území Jílovic

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Jílovice 1	1 654	Pozemek na okraji obce, elektřina na pozemku, vodovod 15 m od hranice pozemku, kanalizace možno napojit na obecní, nebo řešit jímkou	605	1 000 000
¹ Jílovice 2	1 600	Pozemek, jehož část je určena k zastavění, inženýrské sítě u pozemku	200	320 000
⁴ Jílovice 3	2 461	Okrajová část obce, bez sítí	530	1 304 330
⁵ Jílovice 4	1 654	Okraj obce, elektřina na pozemku, vodovod 15 m, možnost napojení na kanalizaci	720	1 190 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Lipnice 1	6 028	2 samostatné parcely pro výstavbu 2 RD, umístění v zástavbě RD, elektřina na hranici, vodu nutno řešit studnou nebo vrtem, kanalizaci septikem	301	1 814 400
¹ Lipnice 2	6 028	3 stavební pozemky v centru obce, elektřina na hranici, vodu nutno řešit studnou nebo vrtem, kanalizaci septikem nebo čističkou	299	1 802 372

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Kojákovice 1	2 215	Všechny sítě, umístění na okraji obce	551	1 220 000
⁵ Kojákovice 2	4 360	Pozemek v centru obce, vodovod a elektřina u pozemku	421	1 835 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Šalmanovice 1	2 758	Umístění na okraji obce, elektřina na pozemku	415	1 114 000

Území Kamenné

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Kondrač 1	98 329	Soubor pozemků, z toho 664 m ² určeno k bydlení, zbytek louka a les, inženýrské sítě u pozemku	41	4 000 000
⁵ Kondrač 2	1 539	Okraj vesnice, sítě u pozemku	181	279 000
⁵ Kondrač 3	2 301	Okraj obce, sítě u pozemku	250	575 000

Území Ločenic

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Ločenic 1	740	Umístění na okraji obce, inženýrské sítě u pozemku	300	222 000
¹ Ločenic 2	1 618	580 m ² určeno k zastavění (samostatně za 199 000), veškeré inženýrské sítě, umístění na okraji obce	142	229 000
¹ Ločenic 3	1 040	Pozemek pro rodinnou rekreaci na okraji obce, inženýrské sítě u pozemku	259	269 000
¹ Ločenic 4	990	Pozemek, jehož část je určena k zastavění, inženýrské sítě u pozemku	200	198 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Nesměň 1	1 100	Pozemek v klidné lokalitě na okraji	272	299 000

		obce, sítě v blízkosti pozemku		
⁵ Nesměň 2	1 524	Pozemek v klidné lokalitě na okraji obce, sítě v blízkosti pozemku	262	399 000
⁵ Nesměň 3	1 100	Pozemek v klidné lokalitě na okraji obce, sítě v blízkosti pozemku	272	299 000

Území Mladošovic

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Mladošovice 1	2 087	Napojení vlastní přípojkou na vodovodní řád, kanalizaci nutno řešit jímkou, elektřina vedena v přílehlé komunikaci, okrajová část obce	359	750 000
¹ Mladošovice 2	1 601	Slunný pozemek v zástavbě, klidná část obce, elektřina a voda na pozemku, přístupný z obecní komunikace	849	1 360 000
⁵ Mladošovice 3	2 087	Pozemek v klidné části na okraji obce, elektřina na pozemku	500	1 043 500

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
⁵ Petrovice 1	7 340	Okrajová část obce, elektřina a voda na pozemku	300	2 202 000

Území Nových Hradů

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ NH 1	330	Veškeré sítě (plyn, elektřina, voda, kanalizace), umístění ve vilové čtvrti, příjezd po asfaltové komunikaci	1 727	570 000
¹ NH 2	658	Jedná se o dva stavební pozemky ve vilové čtvrti, veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku	1 733	1 140 000
¹ NH 3	6 253	Veveří - 4 km od Nových Hradů, 4 400 m ² určeno k výstavbě RD, elektřina na pozemku, vodu nutno řešit vlastním vrtem, kanalizaci nutno řešit jímkou.	141	880 000
¹ NH 4	509	Pozemek přímo v centru města v zástavbě, veškeré inženýrské sítě	3 910	1 990 000
² NH 5	16 465	Umístění na okraji obce, inženýrské sítě u pozemku	350	5 762 750

¹ Údolí 1	1 907	Pozemek v klidné části obce, elektřina v dosahu, vodu nutno řešit vrtem, kanalizaci nutno řešit jímkou (NH plánují připojení kanalizace a vodovodu v této lokalitě do 2 let)	524	1 000 000
----------------------	-------	--	-----	-----------

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Hlinov 1	17 286	Pozemky v Přírodním parku Novohradské hory - soubor pozemků, které se nachází na polosamotě, parcely spolu sousedí a tvoří uzavřený celek. Z těchto parcel je 2719m ² určených územním plánem k zástavbě, elektřina a vrt na pozemku	220	3 800 000

Území Olešnice

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Olešnice 1	1 062	Pozemek na okraji obce mezi zástavbou RD, elektřina a voda na pozemku	752	799 000

Území Ostrolovského Újezdu

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Ostrolovský Újezd 1	1 306	Klidné místo v obci, inženýrské sítě na hranici pozemku	1 111	1 451 000
⁵ Ostrolovský Újezd 2	574	Pozemek v obci v zástavbě RD, elektřina, vodovod a kanalizace u pozemku	1 063	610 000

Území Petříkova

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Petříkov 1	5 189	Pozemek v klidné lokalitě, elektřina na hranici pozemku	173	900 000

Území Slavče

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Slavče 1	2 309	Veškeré sítě (plyn, elektřina, voda, kanalizace), umístění na okraji obce, příjezd po asfaltové komunikaci	200	462 000
¹ Slavče 2	16 037	Veškeré sítě (plyn, elektřina, voda, kanalizace), umístění v klidné části obce, příjezd po asfaltové komunikaci	181	2 900 000

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Dobrkovská Lhotka 1	1 251	Pozemek na okraji obce, inženýrské sítě u pozemku	300	375 000

Území Svatého Jana nad Malší

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
¹ Sedlce 1	1 457	Mírně svažité pozemek, asfaltová přístupová cesta, připojení na el. energii cca 10 m, kanalizaci nutno řešit septikem nebo ČOV, vodu nutno řešit vlastním vrtem	1 619	2 358 350
⁴ Sedlce 2	1 575	Okraj obce, elektřina	1 142	1 880 000

Území Žár

Parcela	Velikost m ²	Vybavení, umístění	Cena za m ² (Kč)	Cena celkem (Kč)
³ Žár 1	896	Příjezd po asfaltové komunikaci, elektřina u pozemku, klidná lokalita	179	160 384

¹www.jiho.ceskereality.cz

² www.bezrealitky.cz

³ www.pozemky.cz

⁴ www.reality.cz

⁵ aplikace MoniT

Příloha č. 2: Cena zjištěná pro jednotlivá katastrální území

Název k.ú.	Opravný koeficient	Cena zjištěná [Kč/m ²]	Název k.ú.	Opravný koeficient	Cena zjištěná [Kč/m ²]
Trhové Sviny	1,060	1606	Staré Hutě	0,909	641
Otěvek	0,980	1485	Konratice	0,899	634
Něchov	0,970	1485	Paseky	0,899	634
Březí u TS	0,970	1470	Olešnice	1,010	607
Todně	0,970	1470	Ločenice	1,030	573
Bukvice	0,970	1470	Svatý Jan nad Malší	1,030	573
Pěčín	0,960	1454	Nesměň	1,010	562
Rankov	0,960	1454	Jílovice	1,020	521
Jedovary	0,960	1454	Chlum	0,909	505
Borovany	0,990	1052	Sedlce	0,909	505
Radostice	0,980	1042	Kojákovice	0,980	501
Hluboká u Borovan	0,980	1042	Šalmanovice	0,980	501
Trocnov	0,970	1031	Lipnice	0,980	501
Třebeč	0,970	1031	Kramolín	0,980	501
Dvorec u Třebče	0,970	1031	Slavče	1,020	615
Nové Hradý	1,040	855	Mohuřice	0,980	591
Údolí u Nových Hradů	1,010	830	Dobrkovská Lhotka	0,980	591
Štiptoň	0,970	797	Vlachnovice	0,909	464
Byňov	0,970	797	Keblany	0,919	554
Nakolice	0,970	797	Žár	1,010	415
Veveří	0,850	789	Žumberk	0,980	403
Horní Stropnice	1,040	733	Božejov	0,970	399
Bedřichov u HS	1,010	712	Ostrolovský Újezd	0,980	342
Dobrá Voda	0,980	691	Petříkov	1,010	327
Dlouhá Stropnice	0,980	691	Mladošovice	1,010	309
Hojná Voda	0,980	691	Kamenná	1,010	291
Svébohy	0,970	684	Čížkrajice	0,970	279
Meziluží	0,970	684	Mezilesí	0,970	279
Šejby	0,959	676	Hranice	0,959	276
Rychnov u Nových Hradů	0,939	662	Kondrač	0,959	276

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Tabulka č. 1: Úpravy základních cen stavebních pozemků pro nevyjmenované obce

Tabulka č. 2: Statistické údaje – ORP Trhové Sviny

Tabulka č. 3: Podnikatelská sféra podle odvětví hlavní činnosti

Tabulka č. 4: Údaje o obcích – Trhové Sviny

Tabulka č. 5: Údaje o obcích – Borovany

Tabulka č. 6: Údaje o obcích – Čížkrajice

Tabulka č. 7: Údaje o obcích – Horní Stropnice

Tabulka č. 8: Údaje o obcích – Hranice

Tabulka č. 9: Údaje o obcích – Jílovice

Tabulka č. 10: Údaje o obcích – Kamenná

Tabulka č. 11: Údaje o obcích – Ločenice

Tabulka č. 12: Údaje o obcích – Mladošovice

Tabulka č. 13: Údaje o obcích – Nové Hrady

Tabulka č. 14: Údaje o obcích – Olešnice

Tabulka č. 15: Údaje o obcích – Ostrolovský Újezd

Tabulka č. 16: Údaje o obcích – Petříkov

Tabulka č. 17: Údaje o obcích – Slavče

Tabulka č. 18: Údaje o obcích – Svatý Jan nad Malší

Tabulka č. 19: Údaje o obcích – Žár

Tabulka č. 20: Segmentace obcí

Tabulka č. 21: Nabídkové ceny stavebních pozemků

Graf č. 1: Průměrné tržní ceny stavebních pozemků

Graf č. 2: Cena zjištěná pro stavební pozemky

Graf č. 3: Průnik ceny tržní a ceny zjištěné

Obrázek č. 1: Základní sídelní jednotky v ORP Trhové Sviny

Obrázek č. 2: Cenová mapa – cena tržní

Obrázek č. 3: Cenová mapa – cena zjištěná