

OBSAH

Úvod	10
1. Teoretické poznatky	11
1.1 Základní terminologie v oblasti oceňování nemovitostí	11
1.1.1 Pozemek, parcela	11
1.1.2 Hodnota	12
1.1.3 Cena	14
1.2 Využívané metody oceňování pozemků	16
1.2.1 Oceňování pomocí cenové mapy	18
1.2.2 Oceňování indexovou porovnávací metodou	19
1.2.3 Oceňování podle oceňovacího předpisu	19
1.3 Trh s nemovitostmi	24
1.3.1 Segmenty trhu s nemovitostmi	24
1.3.2 Specifika trhu s nemovitostmi	25
1.4 Vlivy působící na tržní cenu pozemku	26
1.4.1 Nabídka a poptávka	27
1.4.2 Vliv zastavění	27
1.4.3 Prostorové faktory	29
1.4.4 Kupní síla obyvatelstva a struktura zaměstnanosti	30
1.4.5 Nemovitosti s vadou	30
2. Cíl práce	31
3. Metodika	32
3.1 Způsob zpracování údajů	32
4. Charakteristika zájmové oblasti	34
4.1 Stručný historický vývoj města Třeboň	34
4.2 Přírodní podmínky, životní prostředí	35
4.3 Průmysl a služby	37

4.4	Obyvatelstvo, pracovní možnosti.....	38
4.5	Úřady, instituce, školství.....	39
4.6	Doprava, inženýrské sítě.....	39
4.7	Zástavba, změna v zástavbě.....	40
4.8	Kultura, sport, ubytování.....	41
5.	Výsledky.....	43
5.1	Rozčlenění půdy z hlediska jednotlivých druhů.....	44
5.2	Souhrn převodů vlastnictví.....	45
5.3	Ceny nezastavěných pozemků ve sledované oblasti.....	47
5.4	Faktory ovlivňující ceny pozemků v dané oblasti.....	49
5.4.1	Nabídka, poptávka.....	49
5.4.2	Prostorové faktory.....	49
5.4.3	Územní plánování.....	51
5.4.4	Vliv časového hlediska.....	52
5.4.5	Možnost připojení na inženýrské sítě.....	53
5.4.6	Bonita zemědělských pozemků.....	54
5.5	Předpokládaný vývoj cen pozemků.....	54
6.	Závěr.....	56
7.	Seznam použitých zdrojů.....	58
8.	Přílohy.....	60

Úvod

Pod termínem pozemek si každý může představit něco jiného. Jeden si vybaví svoje pole, na kterém hospodaří. Druhý si může představit parcelu, kterou má přichystanou k výstavbě rodinného domu. Přestože obě tyto představy jsou zcela odlišné, charakterizují stále stejný druh nemovitosti, který se od převážné většiny jiných věcí značně odlišuje. Nejvýraznějším odlišením pozemků od ostatních věcí je jejich omezená rozloha v daném územním celku. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Dalším výrazným rozdílem je unikátnost každého jednotlivého pozemku, ať svou polohou, fyzikálními vlastnostmi nebo vlivy předchozího využívání.

Investování do nemovitosti je stále považováno za atraktivní a vcelku bezpečnou možnost uložení finančních prostředků. Vzhledem k předpovědím o budoucím vývoji cenové hladiny se dá předpokládat, že to tak v nejbližší době zůstane.

Tato práce je zaměřena především na zhodnocení jednotlivých faktorů, které mohou mít ve zvolené oblasti vliv na cenu pozemku.

1. Teoretické poznatky

1.1 Základní terminologie v oblasti oceňování nemovitostí

Základní terminologie se vyznačuje značnou nejednotností v její interpretaci. Sjednocováním pojmů, ale i metodického aparátu se zabývají národní i nadnárodní organizace pro oceňování.

Mezi hlavní patří vedle Komory soudních znalců ČR a České komory odhadců majetku zejména Evropské sdružení odhadců nemovitého majetku TEGEVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets), britské sdružení odhadců majetku RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), německý spolek odhadců majetku BVS (Bundesverband Öffentlich Besteller und Vereidigter Sachverständiger e.V.), evropská asociace odhadců TEGOVA (The European Group of Valuation Associations) či mezinárodní sdružení odhadců IVSC (International Valuation Standards Comitee). (6)

1.1.1 Pozemek, parcela

Pozemek můžeme definovat několika způsoby, a to podle toho, z jaké oblasti na něj pohlížíme. Jinak jej budeme definovat z hlediska občanského zákoníku a jinak z hlediska katastrálního zákona.

Dle občanského zákoníku je pozemek věcí nemovitou. Nemovitosti jsou pokládány za zboží s nízkou likviditou. Mají obecně vyšší životnost a oproti jinému zboží obvykle nesrovnatelně vyšší hodnotu. Náklady na koupi jsou vysoké a vlastní proces směny je zdlouhavý.

Katastrální zákon pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí. Může se zde jednat o několik druhů hranic, např. hranice územní správní jednotky, hranice katastrálního území, hranice vlastnická, hranice držby, hranice druhů pozemků, popř. rozhraní způsobu využití.

Pozemek můžeme také chápat jako individualizovanou část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta.

Oproti tomu parcelou rozumíme pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou.

1.1.2 Hodnota

Jedná se o ekonomickou kategorii vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, a kupujícími a prodávajícími. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Podle ekonomické koncepce vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. (4)

Hodnotu vytvářejí 4 tradiční faktory: užitečnost (schopnost uspokojit), přání (touha), nedostatek (převaha poptávky nad nabídkou) a kupní síla (efektivní koupěschopná poptávka). (6) Při stanovení hodnoty se jedná o odhad, který má podobu určitého intervalu. Interval je ohraničen z jedné strany nejnižší úrovní nabídky a z druhé strany nejvyšší úrovní koupěschopné poptávky. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (4)

K nejrozšířenějšímu pojmu v terminologii oceňování patří tržní hodnota, která byla definována různými autory a subjekty sice podobně, nikoli však identicky. Podle definice Evropských oceňovacích standardů vyjadřuje tržní hodnota cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Oblast české oceňovací terminologie je značně neustálená. Někteří autoři se jednoznačně přiklání k mezinárodně uznávanému pojmu „tržní hodnota“, jiní preferují pojmy jako „obvyklá tržní cena“, „obecná tržní cena“ nebo „odhadnutá tržní cena“ apod., soudní sektor pro tyto účely používá termín „obecná cena“, zákon o oceňování majetku volí termín „obvyklá cena“.

Jiným typem hodnoty je hodnota výnosová. Bývá označována také jako kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu. Na nemovitost se zde nahlíží jako na budoucí zdroj příjmů, tedy jako na budoucí výnos. Tento budoucí výnos se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, jejich pojištění apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. (4)

Dalším typem je porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota je výsledkem porovnávacích metod a reflektuje ceny obdobných nemovitostí realizovaných na trhu v nedávné době, při zohlednění jejich případných odlišností a faktoru času.

Jednotlivé nemovitosti jsou většinou jedinečné, neopakovatelné a liší se v mnoha ohledech. Výsledná hodnota je u většiny postupů ovlivněna jednotlivými charakteristikami konkrétní nemovitosti. (6) O těchto charakteristikách se hovoří jako o tzv. hodnototvorných faktorech. Jsou jimi zejména velikost města, poloha nemovitosti v obci, převládající zástavba, inženýrské sítě, dopravní dostupnost, životní prostředí, přírodní lokalita, obchod a služby v okolí a další.

Je samozřejmé, že dochází ke změnám hodnototvorných faktorů v prostoru i jejich vývoji v čase tak, jak se mění standardy a nároky na bydlení.

1.1.3 Cena

Cena je základním ekonomickým pojmem. Stejně jako u pojmu hodnota pro ni neexistuje jediná obecně přijatá definice. Lze říci, že cena je peněžním vyjádřením hodnoty. Cena nemovitostí je určena až trhem, konkrétně průnikem poptávky a nabídky. Každá ze stran trhu má samozřejmě většinou různé představy o hodnotě a právě v procesu vyjednávání a v okamžiku uskutečnění směny se tyto představy při současném vlivu působení trhu spolupodílejí na vzniku ceny. (6)

Cena může být stanovena dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu. V případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu, je zde omezena horní hranice podle vyhlášky. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, definuje cenu jako peněžní částku:

- a) sjednanou při nákupu a prodeji zboží nebo
- b) zjištěnou podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.) k jiným účelům než k prodeji.

System cen v České republice podle cenového práva

Ceny smluvní - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované (seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- úředně - věcně - časově - cen. moratoriem
Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb. novelizovaná vyhláškou č. 617/2006 Sb.	- ceny majetku	- nemovitosti - věci movité - majetek finanční - majetek ostatní
	- ceny služeb	

Cena zjištěná podle zvláštního předpisu se označuje termínem cena zjištěná (administrativní, úřední). V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Prováděcím předpisem k tomuto

zákonu je vyhláška č. 540/2002 Sb., novelizovaná vyhláškou č. 617/2006 Sb. Zákon č. 151/1997 Sb. přímo specifikuje případy, kdy je nutné cenový předpis použít.

Cena sjednaná při nákupu a prodeji zboží je označována termínem tržní cena. Cenou obvyklou se rozumí cena odhadnutá, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako 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. (17) Za mimořádné okolnosti trhu jsou považovány stavy tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit apod. Osobní poměry jsou 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.

Mimo oblast úředních cen se obvyklá cena zjišťuje zpravidla porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je používána náhradní metodika. (4) Zpravidla se potom provede ocenění časovou cenou nebo ocenění výnosové. Na základě výpočtů se odborným odhadem stanoví přiměřená cena, respektive její rozpětí. Dříve se ke stanovení přiměřené ceny využíval prostý nebo vážený průměr z časové ceny a výnosového ocenění.

V zahraničí (a také u nás do druhé světové války) se jako obecná cena zpravidla uvažoval průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. (4) V současné době se spíše využívá jen jeden z těchto způsobů, a to takový, který je pro konkrétní nemovitost nejvhodnější.

U pozemků lze využít cenových map pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány. Pokud takové mapy nejsou, není často možné zodpovědně ke stanovení prodejní ceny stavebních pozemků použít §28 stávající vyhlášky, protože tato

vyhláška nevyjadřuje ve všech případech skutečně dosahované ceny pozemků. V takovém případě je možno s výhodou využít stanovení ceny stavebního pozemku na základě cenového porovnání (např. indexovou metodou), nebo metody třídy polohy podle švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho, při jejím ověření na místní podmínky.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC tržní hodnota majetku = odhadnutá částka, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. (4) Využívají se metoda porovnávací, výnosová (metoda kapitalizovaných příjmů nebo diskontovaného Cash Flow) a nákladová. Zásadou je, že vše by se mělo odvíjet od trhu, pokud trh s daným druhem majetku existuje.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. (4)

V oblasti oceňování nemovitostí se rovněž velmi často objevuje cena jednotková, základní a základní upravená. Jednotková cena představuje cena za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha). Základní cenou (ZC) se rozumí jednotková cena stanovená v cenovém předpisu. Základní cena upravená (ZCU) je jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

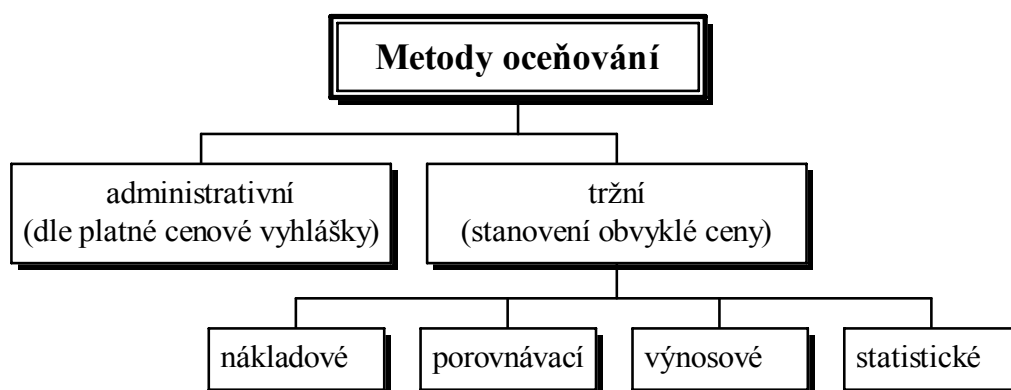
1.2 Využívané metody oceňování pozemků

Jednotlivé metody ocenění lze rozdělit na dvě hlavní skupiny. První skupinou je administrativní ocenění, které bylo preferováno hlavně před rokem 1989. Nyní se využívá v případech stanovených zákonem č. 151/1997 Sb. Jedná se zejména o ocenění pro daňové účely, ocenění majetku investičních a penzijních fondů, vyvlastňování, konkursy, při soudních přích nebo v případech, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou strany, jichž se majetek týká.

Druhou skupinou je ocenění tržní, neboli stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Do roku 1989 bylo toto ocenění regulováno podle administrativní ceny, nyní však tržní

ocenění nabylo na významu. V dnešní době se používá ke stanovení reálné ceny nemovitosti, která je důležitá zejména pro určení výše kupní ceny, ke spravedlivému vypořádání spoluvlastnictví i k ocenění zástav pro ručení za úvěry. Všechny metody tržního ocenění nemovitostí vycházejí z různých kombinací porovnání cen dosažených při prodeji obdobných a podobně umístěných nemovitostí s cenami nákladovými (odvozenými z reprodukčních nákladů) a výnosovými (odvozenými z výnosů z pronájmů nemovitostí). (6)

Základní rozdělení metod oceňování nemovitého majetku



Jednotlivé metody můžeme rozdělit na přímé a nepřímé. Mezi přímé metody patří oceňování podle vyhlášky a oceňování podle cenové mapy. Mezi nepřímé metody lze zařadit Naegeliho metodu polohových tříd a metodu reziduálního určování tržní hodnoty pozemku (tzv. výnosovou metodu).

Pozemky by bylo možno oceňovat metodou výnosovou, s tím, jako by byly pronajaty. K aplikaci výnosové metody však v řadě případů chybí podklady. Existuje také řada pozemků, u nichž výnos prakticky počítat nelze. (4) Jedná se například o okrasné sady, zahrady, resp. parky (zde by byla výnosová hodnota zřejmě záporná), pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi apod.

Při oceňování pozemků se nejvíce využívají následující metody:

- cenová mapa,
- indexová porovnávací metoda,

- oceňování podle cenového předpisu,
- metoda třídy polohy.

1.2.1 Oceňování pomocí cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška. (17)

Cenová mapa je veřejný dokument. Bývá zpravidla k nahlédnutí na příslušném městském úřadě a lze si ji celou nebo část za úplatou koupit. (9) Pokud je pro dané území cenová mapa zpracována, pak má ve většině případů přednost před ostatními metodami ocenění.

Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vnesení do mapy. Jsou vypracovávány v různém stupni podrobnosti. (4)

V cenové mapě se nacházejí i území bez uvedení ceny. Pro taková území se využije jiné metody ocenění.

S vytvářením cenových map jsou však problémy, protože v současné době je velice obtížné získat dostatečný počet věrohodných údajů o skutečných cenách při realizovaných prodejkách.

Pomocí cenové mapy oceňujeme stavební pozemky způsobem, kdy se výměra pozemku násobí cenou za m² uvedenou v cenové mapě.

1.2.2 Oceňování indexovou porovnávací metodou

Indexová metoda v podobě užívané v ČR spočívá obvykle ve stanovení průměrné ceny a indexů, kterými se tato průměrná cena upravuje pro konkrétní podmínky. (4)

Indexovou porovnávací metodu lze využít pro srovnání ceny několika pozemků v případě, že u některých pozemků známe kupní cenu. V tomto případě je pro každý pozemek vypočítán vynásobením koeficientů A – F index a porovnáním indexů je možno porovnat i ceny pro pozemky, u nichž zatím není prodejní cena známa.

1.2.3 Oceňování podle oceňovacího předpisu

Při oceňování pozemků podle cenového předpisu se vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Některá ustanovení pak dále rozvádí vyhláška č. 540/2002 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, od 1. 1. 2007 ve znění vyhlášky č. 617/2006 Sb. V úvodních ustanoveních zákona jsou uvedeny způsoby oceňování majetku a služeb. Jedná se o ocenění obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je způsob nákladový, výnosový, porovnávací, oceňování podle jmenovité hodnoty, podle účetní hodnoty, podle kurzové hodnoty a v neposlední řadě oceňování sjednanou cenou. Pro nemovitosti se využívá způsob nákladový, výnosový a porovnávací. Zákon přesně stanovuje, v jakých případech musí být oceňovací předpis použit.

V dnešní krajině máme různé druhy pozemků, z nichž každý má svůj jedinečný význam a je předurčen k jinému způsobu využívání. Není proto možné snažit se je oceňovat jednotným způsobem. Pro účely oceňování zákon pozemky člení na:

a) stavební pozemky, kterými jsou:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

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

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

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

(17)

Pro účely oceňování není stavebním pozemkem ten pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb

pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování též není pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Při oceňování pozemků se vychází ze stavu, který je uveden v katastru nemovitostí. Pokud dojde k nesouladu mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v katastru nemovitostí, vychází se při oceňování ze stavu skutečného.

Oceňování stavebních pozemků

V současné době oceňovací předpis dává u stavebních pozemků přednost ocenění podle cenové mapy. Ocenění se provede násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.

Tam, kde není cena v mapě uvedena, případně v obcích, v nichž cenová mapa není, je obvyklým způsobem ocenění násobkem výměry pozemku a základní ceny za 1 m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška.

Oceňování zemědělských pozemků

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška. (17)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků vyjadřuje pětímístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (0 - 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 – 78), čtvrtá číslice

stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti.

Pokud zemědělský pozemek podle dokladu z Pozemkového úřadu nebyl bonitován, použije se pro všechny pozemky v jednom katastrálním území průměrná cena podle zvláštního předpisu. (4) Zvláštním předpisem se rozumí vyhláška Ministerstva zemědělství, kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků.

Oceňování lesních a zalesněných nelesních pozemků

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorií lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška. (17)

Soubory lesních typů (SLT) jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště. Lesní typy jsou zakresleny v lesnických typologických mapách.

SLT jsou vymezeny vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi s tím, že příbuzné kategorie tvoří řady. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem; číslice na prvním místě kódu (0 - 9) značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, zatímco písmeno na druhém místě kódu charakterizuje vlastnosti lesní půdy, vč. obsahu a vlivu vody a edafickou druhovou kombinaci. Jednotlivá písmena (celkem 24) označují základní, vedlejší a přechodné kategorie, které jsou základem třídění uvnitř řad (celkem 6). Údaje o SLT jsou součástí lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa. (4)

Oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků

Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou. (17) Vychází se z cen stavebních pozemků.

Cena za m² pozemku rybníku a malé vodní nádrže a cena pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, činí 7 % nebo 5 % ceny, která se zjistí ze základní ceny stavebního pozemku. Záleží zde na vzdálenosti od zastavěné části obce.

Cena pozemku velké vodní nádrže, ostatní vodní nádrže a ostatní vodní plochy a cena pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení ke stavbě velké vodní nádrže, ostatní vodní nádrže nebo ostatní vodní plochy, činí 4 % ze základní ceny stavebního pozemku.

Oceňování metodou třídy polohy

Metodu třídy polohy vyvinul švýcarský architekt Wolfgang Naegeli, a to na základě velkého množství srovnání realizovaných cen nemovitostí s druhem stavby na nich postaveným, polohou pozemku a intenzitou jeho využití.

Podstata metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, malý nebo vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd. Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. (4)

Používáno je 5 + 2 klíčů třídy polohy, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu. (4) Jednotlivými klíči jsou:

- všeobecná situace,
- intenzita využití pozemku,
- dopravní relace k velkoměstu,

- obytný sektor,
- řemesla, průmysl, administrativa, obchod,
- povyšující faktory,
- redukující faktory.

Každý z prvních pěti klíčů má rozdělení na 8 tříd. U klíče povyšující a redukující faktory jsou uvedeny případy, ve kterých lze třídu zvýšit nebo snížit maximálně o jeden stupeň.

Klíče, které nelze uplatnit, se neuvažují. Ze zbylých klíčů se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy a podle ní se pak lineární interpolací v tabulce zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku stavba + pozemek. (4)

1.3 Trh s nemovitostmi

Trh je mechanismus, kterým dochází ke směně zboží. Na trhu na sebe vzájemně působí prodávající a kupující, což vede ke stanovení množství zboží a cen zboží, které je směňováno. Na trhu se střetávají názory na hodnotu směňovaného zboží (nemovitosti) a dochází k tvorbě tržních cen. Prospěch ze směny však nelze spojit pouze s finanční stránkou, jeho podstatou mohou být nejrůznější motivy, představující užitek v nejrůznějších podobách. (14)

Jedná se o dynamický systém, v němž neustále probíhají procesy směny. Na trh s nemovitostmi působí nejrůznější síly a zájmy z mnoha oblastí, jejichž skladba a intenzita podléhá rovněž vývojovým změnám.

1.3.1 Segmenty trhu s nemovitostmi

Segmentace trhu vyjadřuje vytváření typů nemovitostí, které jsou podobné po stránce užitných vlastností a parametrů a o kterých lze předpokládat, že budou

předmětem zájmu určitých skupin účastníků trhu. Sleduje se postavení na trhu, stav nabídky a poptávky, schopnost konkurence, apod.

Na trhu s nemovitostmi se odlišuje trh s pozemky od trhu s objekty. V rámci trhu s pozemky se rozlišuje trh se stavebními pozemky od pozemků ostatních. Trh se stavebními pozemky je pak segmentován podle budoucího funkčního využití pozemků, stanoveného v územně plánovací dokumentaci. (14)

Trh s nemovitostmi lze segmentovat rovněž z hlediska geografického. V rámci České Republiky je rozlišen trh hlavního města Prahy, regionálních center, pohraničí s Německem a Rakouskem a zbytkem území. Hlavní město je poté podrobněji členěno do dalších segmentů. Jedná se například o segment centrálního města, dále Vinohrady, Smíchov a další.

1.3.2 Specifika trhu s nemovitostmi

Na trhu s nemovitostmi působí řada okolností vyplývajících ze specifické podstaty pozemků a staveb na nich, které způsobují, že fungování trhu nemovitostí se v řadě ohledů odchyľuje od jiného typu trhu. Specifika trhu nemovitostí mají fyzickou nebo sociální podstatu. (9)

Fyzická specifika vyplývají přímo z dané nemovitosti. Každý pozemek je unikátní svou polohou, svými fyzikálními vlastnostmi či vlivy svého předchozího využití. Je proto velice obtížné srovnání s ostatními pozemky a jeho následující hodnocení. Nemovitost lze využívat řadou různých způsobů, z nichž každý má jiné efekty. Změna způsobu užívání je vždy spojena s dosti vysokými náklady a velice často i s velkou časovou ztrátou. To je patrné například po dobu výstavby domu, kdy nemovitost nepřináší žádný příjem či jiný užitek (rentu ze zemědělského užití, nájem či užitek z obývání domu). Ekonomický potenciál každé nemovitosti je ovlivňován externalitami okolí. Způsob užívání nemovitosti ovlivňuje prostřednictvím externalit ekonomický potenciál nemovitosti v okolí. Dosažení nejvyššího zisku z jedné nemovitosti může znamenat snížení zisku z nemovitosti sousední.

Sociální specifika se zabývají nemovitostmi jako jedním celkem. Na trhu je v určité době vždy jen velmi malé procento nemovitostí, tím je značně omezen výběr ze strany poptávajících. Frekvence prodejů nemovitostí je velmi nízká. Informací o minulých transakcích a předchozím chování trhu je velmi málo. Většina nabízejících i poptávajících nemá dostatečné zkušenosti, aby posoudila kvalitu a adekvátnost ceny pozemku vzhledem k situaci na trhu. Proto se zpravidla prodej realizuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta. Neexistuje instituce, která by poskytovala komplexní přehled o trhu s nemovitostmi a která by byla schopna nabízet plný sortiment typů nemovitostí na větším území. Jednotlivé realitní kanceláře pokrývají zpravidla jen malý fragment trhu. Cena a užitná hodnota pozemku je zejména v případě obytných území výrazně ovlivňována sociálním statutem území. (9)

Podmínky volné soutěže jsou ovlivňovány vnějšími vlivy ve větším rozsahu než u běžného zboží. Výstavba, rekonstrukce a využití nemovitosti je regulováno veřejnou správou. Vysoké ceny nemovitostí způsobují, že málokterý účastník je schopen platit hotově. V tomto místě ovlivňují chování trhu finanční instituce. Na trhu s nemovitostmi je poměrně nízký počet účastníků i směňovaných nemovitostí, proto mohou být konkurenční podmínky snáze ovlivňovány různými zájmovými skupinami.

Z výše uvedených specifík vyplývá, že trh nemovitostí je oprávněně označován za „velmi nedokonalý“, ovlivňovaný řadou jiných faktorů než jsou základní ekonomické zákony.

1.4 Vlivy působící na tržní cenu pozemku

Jak již bylo uvedeno výše, cena nemovitosti je určena až trhem, konkrétně průnikem poptávky a nabídky. To samozřejmě platí i pro samotné pozemky. Nabídka a poptávka však není jediným vlivem působícím na cenu pozemku. Z tohoto hlediska je významný vliv zastavění, dále prostorové faktory, kupní síla obyvatelstva a struktura zaměstnanosti, vlastnická práva či právní omezení.

1.4.1 Nabídka a poptávka

Základním vlivem působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku je působení nabídky a poptávky. (4) Majetek nebude mít žádnou cenu (hodnotu) v případě, že nebude existovat poptávka, nebo pokud bude nekonečně velká nabídka. To však v případě pozemků nepřichází v úvahu.

Cena je dána výsledkem interakce poptávky a nabídky. (9)

1.4.2 Vliv zastavění

Podle zastavěnosti se rozeznávají pozemky zastavěné a pozemky nezastavěné. (6) Cena pozemku je na zastavěnosti velmi závislá.

Cena zastavěného pozemku je ovlivněna zejména charakterem zástavby z hlediska doby dalšího užívání stavby a rovněž parametry stavby. Rozlišují se zde pozemky zastavěné stavbou trvalou, dočasnou, určenou k odstranění a stavbou nepovolenou.

Pozemky nezastavěné se hodnotí podle skutečnosti, zda se v budoucnu uvažuje o jejich zastavění, či zda je jejich využití ke stavebním účelům nepřijatelné. To je dáno územně plánovací dokumentací.

Pozemky zastavěné stavbou trvalou

Na cenu těchto pozemků má vliv zejména účel užívání stavby. Je vhodné uvážit, zda současný účel je optimální a vhodný pro budoucí období. Rozlišují se zde rodinné domy, bytové (nájemní) domy, rekreační objekty, komerční stavby, průmyslové stavby, zemědělské stavby, sklady aj.

Cena je dále ovlivněna charakterem areálu, obce a okolí, výměrou pozemku, jeho tvarem a zastavěností v %, počtem podlaží, stavebně technickým stavem stavby a dobou jejího dalšího trvání a v neposlední řadě stavem technické infrastruktury.

Pozemky zastavěné stavbou dočasnou

V tomto případě je cena pozemku ovlivněna stejnými faktory jako pozemky zastavěné stavbou trvalou. Rozdíl je pouze v účelu užívání, kdy cenu ovlivňuje účel dosavadního užívání a účel budoucího užívání dočasné stavby a doba dalšího užívání stavby.

Pozemky zastavěné stavbou určenou k odstranění

Faktory ovlivňující cenu těchto pozemků jsou totožné s předešlými typy. Přistupuje zde samozřejmě vliv nákladů na odstranění stavby a uvedení pozemku do stavu přijatelného pro budoucího vlastníka. Přitom se neuvažuje s faktorem stavebně technického stavu stavby, který zde nemá význam.

Pozemky zastavěné stavbou nepovolenou

Cenu pozemku zastavěného nepovolenou stavbou ovlivňuje zejména skutečnost, zda pozemek je či není určen k zastavění. Pokud pozemek je určený k zastavění, záleží na rozhodnutí stavebního úřadu, zda stavbu dodatečně povolí nebo nařídí její odstranění.

Pozemky nezastavěné s možností zastavění

Tyto pozemky jsou dále využívány podle předpokladů a aspektů stavebního úřadu. Těmito předpoklady jsou záměry územního plánu, vývojový stupeň připravenosti pozemku k zastavění, možnost připojení na rozvodné sítě a kanalizaci, charakter areálu, obce a okolí, podmínky zastavění, účel užívání stavby, výměra pozemku, jeho tvar a přípustná zastavěnost v %, počet podlaží, počet parkovacích míst, základové poměry, pracovní příležitosti, stav technické infrastruktury.

Pozemky nezastavěné bez možnosti zastavění

Jedná se především o zemědělské pozemky, lesní pozemky a vodní plochy. Velkou obezřetnost vyžadují pozemky s ložisky nerostných surovin, která mohou být výhradní a nevýhradní. U výhradních ložisek je vlastníkem ČR a nemohou být předmětem koupě a prodeje. Oproti tomu majitelem nevýhradního ložiska je vlastník pozemku.

Změnou územně plánovací dokumentace se tato skupina pozemků může stát zastavitelnými.

1.4.3 Prostorové faktory

Ekonomickou užitečnost pozemku vyjadřuje polohová renta, proto poloha ovlivní i cenu pozemku. Poloha je velmi významným faktorem ceny hlavně v zastavěném a v zastavitelném území, kde fyzické vlastnosti území mohou být podružné a zejména v centrech měst zcela ustupují do pozadí.

Poloha ovlivňuje cenu pozemku na třech úrovních, a to na úrovni makropolohy, mezopolohy a mikropolohy. Na úrovni makropolohy (regionální) se uplatňuje poloha vůči hlavním centrům regionu, sociální a ekonomický profil regionu a města, jeho dostupnost, kvalita životního prostředí regionu a města, napojení na infrastruktury vyšších řádů. Úroveň mezopolohy (sídelní) vyjadřuje polohu v rámci sídla, dostupnost jeho centra a dalších důležitých míst z hlediska funkčního využití pozemku, charakter zóny, ve které se pozemek nachází. Úroveň mikropolohy se zaměřuje na polohu pozemku v zóně, dostupnost dopravy, možnost parkování, dostupnost vybavení, kvalitu prostředí a v neposlední řadě na vlastnosti pozemku. Vlastností pozemku je například poloha v bloku, orientace ke světovým stranám, svažítost a orientace svahu, velikost, tvar a proporce pozemku, či kontaktní délka hranice pozemku s veřejným prostorem. Nejvhodnější tvar stavebního pozemku je obdélníkový v poměru stran 2:3, kde kratší strana je orientována k přístupové komunikaci.

Poloha je významným vlivem i v souvislosti s územním plánem obce, ve kterém se řeší rozvoj, asanace, apod. Je zde důležité plánované využití podle územního plánu. Dva

shodné pozemky, ležící vedle sebe mohou mít v závislosti na využití podle územního plánu řádově jinou hodnotu.

1.4.4 Kupní síla obyvatelstva a struktura zaměstnanosti

Značný vliv na ceny nemovitostí má okamžitá kupní síla obyvatelstva. (4) V obdobích snížené kupní síly jsou peněžní prostředky použity na uspokojení základních potřeb, a proto je poptávka po nemovitostech nižší. Pokud někdo potřebuje v tomto období prodat svou nemovitost, pak jediné za nižší cenu, která se bude zdát kupujícímu výhodná. V období s vyšší kupní silou je naopak poptávka značná a má za důsledek zvyšování cen.

Významným vlivem na cenu nemovitosti je struktura zaměstnanosti v daném místě. V místech s velkou nezaměstnaností je velkým problémem prodej obytných nemovitostí.

1.4.5 Nemovitosti s vadou

Cenu nemovitosti ovlivňují i vady, které na ní vážnou. Vada nemovitosti znemožňuje její okamžité užívání a snižuje tak její cenu proti jinak stejné nemovitosti bez vady. Cena nemovitosti je tedy snižena o náklady na odstranění vady.

Za určitý druh vady by se dala považovat i věcná břemena. Věcná břemena jsou souborem takových právních norem, které věcně právně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, trpět nebo se něčeho zdržet. Vážnou věcná břemena snižují hodnotu nemovitosti.

2. Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je zmapování cen pozemků ve zvoleném území na základě dat získaných z SPI na katastrálním pracovišti Třeboň. Na tento cíl navazuje zhodnocení hlavních faktorů ovlivňujících tržní cenu pozemků v dané lokalitě. Jelikož se v kupních smlouvách neuvádí odděleně cena pozemku a nemovitosti na ní postavené, lze jen velmi obtížně odhadnout samostatnou cenu pozemku. S ohledem na tuto skutečnost je průzkum zaměřen pouze na dosud nezastavěné pozemky.

Dílčím cílem je charakteristika zájmové oblasti, a to jak z hlediska přírodních a životních podmínek, tak i z hlediska členění půdního fondu. Za další dílčí cíl lze považovat průzkum trhu s nezastavěnými pozemky v dané oblasti a odhad předpokládaného vývoje v cenách nezastavěných pozemků.

3. Metodika

Výzkum byl prováděn na katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovišti Třeboň. Výzkumný soubor tvořily kupní smlouvy z období září 2004 – červenec 2006, ve kterých se jednalo o prodeji nezastavěného pozemku v zájmové oblasti.

Byla použita obsahová analýza dat v souboru popisných informací na katastrálním pracovišti Třeboň.

3.1 Způsob zpracování údajů

Shromážděná data byla rozčleněna z několika rozdílných hledisek. Hlavním hlediskem byla zvolena poloha, kdy se třídícími kategoriemi stala jednotlivá katastrální území v oblasti základní územní jednotky Třeboň.

Další hledisko představovaly jednotlivé druhy pozemků. V každém katastrálním území byl celkový soubor nezastavěných pozemků rozčleněn do dvou základních skupin:

1. pozemky bez možnosti zastavění,
2. pozemky s teoretickou možností zastavění.

V první skupině, která zahrnuje pozemky bez možnosti zastavění, se jedná o pozemky zemědělské, lesní a pozemky evidované v KN jako vodní plochy. Cenový interval je v tomto případě do 100,-- Kč za m².

Druhá skupina představuje pozemky s teoretickou možností zastavění. Cena těchto pozemků se pohybuje od 100,-- Kč za m² včetně. V této skupině byl při členění zohledněn také kupující a prodávající, z tohoto důvodu je zde členění do dvou podskupin. První podskupina představuje takové převody, kde figurovalo na jedné smluvní straně přímo Město Třeboň. Ve druhé podskupině jsou převody, na nichž se účastnily jiné subjekty, ať fyzické či právnické osoby. Toto podružné třídění bylo

důležité především z hlediska nezkreslení prodejních cen. Při prodejkách, kde na jedné smluvní straně figuruje Město Třeboň, je cena dána nařízením města. V případě prodeje stavebních pozemků určí městské zastupitelstvo minimální cenu a dále se postupuje s využitím obálkové metody. Pozemek je poté prodán zájemci, který nabídne nejvyšší cenu. U ostatních pozemků se cena pohybuje v mezích 100,-- až 400,-- Kč, a to v závislosti na poloze konkrétního pozemku. Nejvyšší cena je dosahována v blízkosti centra města.

Aby nedocházelo k přílišnému zkreslení výsledků, bylo nutné ze zjištěných dat eliminovat extrémní hodnoty.

4. Charakteristika zájmové oblasti

Za zájmovou oblast byla zvolena základní územní jednotka Třeboň. Jedná se o historické lázeňské město, které se nachází v Jihočeském kraji v okrese Jindřichův Hradec. Třeboň představuje druhé největší město v okrese, které je významným turistickým, rekreačním a správním centrem Třeboňské pánve. Je střediskem Chráněné krajinné oblasti a biosférické rezervace Třeboňsko. Jádro města bylo pro svou historickou hodnotu vyhlášeno Městskou památkovou rezervací.

Město Třeboň je tvořeno osmi obecními částmi. Jsou jimi Branná, Břilice, Holičky, Nová Hlína, Přeseka, Stará Hlína, Třeboň I a Třeboň II.

4.1 Stručný historický vývoj města Třeboň

Počátky města sahají do konce 12. století, kdy v močálovité oblasti dnešního Třeboňska vznikla na obchodní stezce osada. Vrcholným obdobím Třeboně se stalo 15. a 16. století. Tehdy byla Třeboň majetkem Rožmberků. V této době došlo významnému rozmachu rybníkářství a v okolí Třeboně byl vytvořen rozsáhlý rybníčný a vodohospodářský systém. Tento důmyslný systém je pro tuto lokalitu charakteristický a plní svou funkci i v současné době. Od roku 1660 bylo město v majetku Schwarzenberků, kteří započali s obnovou města. Vesměs barokní úpravy tak daly centru Třeboně jeho současnou tvář.

Od konce 18. století se začal život v Třeboni rychleji měnit. Rok 1848 přinesl zrušení poddanství, čímž nastalo celkové uvolnění. Konečně vznikla možnost svobodného a volného pohybu obyvatel. Pro Třeboň to znamenalo výrazné oživení. Začaly se budovat nové komunikace. Velmi významným počinem bylo v letech 1868 – 1871 vybudování železnice. Tato dráha propojovala Prahu s Vídní se zastávkou v Třeboni. Zmíněnou stavbou se zdejšímu městu otevřel svět. 19. století se projevilo také výrazným rozvojem národního, společenského a kulturního života. Rozvíjelo se

školství i spolková činnost. Vznikaly spolky jak profesní, tak i zabývající se hudbou či sportem.

Významné změny v životě města nastaly také po první světové válce, kdy byl v rámci první pozemkové reformy všechn schwarzenberský hospodářský majetek převeden na stát. Druhá světová válka si také v Třeboni vyžádala své oběti. Po válce proniká i do této oblasti první větší průmysl (oděvní závod a zemědělská velkovýroba), který však nijak nepřekročil únosnou míru. Roku 1960 byl zrušen treboňský politický okres a město obdrželo lázeňský statut.

4.2 Přírodní podmínky, životní prostředí

Celá oblast je tvořena Třeboňskou pánví, jejíž průměrná nadmořská výška činí 440 m. Z hlediska klimatické rajonizace patří území do oblasti mírně teplé, mírně vlhké s mírnou zimou. Jedná se o největší české území, které je vytrvale podmáčeno vysokou hladinou spodní i srážkové vody. Průměrné roční srážky se pohybují okolo 600 mm. Avšak z hlediska celého Jindřichohradeckého okresu je Třeboňská pánev nejsušší a nejteplejší oblastí. Průměrná roční teplota vzduchu dosahuje hodnot kolem 7,5 °C. Převažuje zde severozápadní a západní směr větru. Pro Třeboňskou pánev je charakteristický častý výskyt inverzních situací s bezvětřím, kdy dochází zejména v chladnější části roku k delším obdobím se stagnací vzdušných mas v pánvi. Vzhledem k tomu, že oblast není příliš průmyslová, neznamenají zmíněné stagnace mas výskyt smogu.

Z hlediska biogeografického členění celé území spadá do Hercynského systému, subprovincie Česko-moravské, oblasti Jihočeské pánve. Plochy reliéf bez výraznějšího uplatnění erozních jevů je příznivý vývoji zralejších půdních typů, jedná se o region semi- a hydromorfních půd. Tento reliéf území je velmi významný i pro jeho hospodářské využití.

Třeboňsko je charakteristické množstvím vodních ploch, které významně ovlivňují podnebí. Jedná se především o velké akumulátory tepla, které dále regulují množství srážek i zchlazování. Celá oblast spadá do povodí Lužnice.

Na utváření zdejší krajiny se již od 12. století podílel člověk, a to zejména úpravami vodních poměrů této močálovité krajiny. Důmyslná síť umělých stok a uměle zakládané rybníky, budované v několika etapách od středověku do současnosti, představují dokonalý systém postupných koordinovaných krajinářských úprav, které citlivě využívají a zužitkovávají zdejší přírodní podmínky. Bez těchto krajinářských úprav by Třeboňská pánev pravděpodobně stále byla hustě zalesněná a nepřístupná. Působení člověka se zde většinou neprojevovalo ničivě, takže i dnes po 800 letech osídlení ze zdejší krajiny nezmizely ani charakteristické původní biotopy, ani významné druhy původních biot. Rozsáhlá přeměna Třeboňské pánve od středověku do současnosti, která byla zaměřena na zadržetí vody v krajině, pomohla vytvořit z této oblasti nejvýznamnější centrum mokřadní fauny v Čechách.

Třeboňsko je velmi význačnou přírodní lokalitou. Jedná se o jednu z mála CHKO vyhlášenou v rovinaté krajině, která byla po celá staletí ovlivňována a kultivována člověkem. Pro své kvality je jednou z šesti českých biosférických rezervací vyhlášených v rámci programu Člověk a biosféra (MAB) UNESCO roku 1977. Představuje také mezinárodně významné území z hlediska ornitologického, protože je důležitou tahovou zastávkou při migracích ptáků mezi severem Evropy a jihem. Na Třeboňsku se nacházejí mimo jiné i největší souvislé plochy rašelinišť v České Republice. Od roku 1981 je třeboňská pánev vyhlášena Chráněnou oblastí přirozené akumulace vod (CHOPAV).

Jelikož oblast neměla nikdy charakter průmyslově vyspělého území, životní prostředí je méně poškozené. Nevyskytuje se zde takové množství emisí, jako je tomu v průmyslových oblastech. Životní prostředí je zlepšováno především přecházením na topení plynem či elektřinou místo dříve v hojně míře využívaných nekvalitních tuhých paliv. Pro životní prostředí jsou důležité čističky odpadních vod, které by měly být samozřejmostí.

Ke zlepšování životního prostředí patří i vytváření chráněných území. Jak již bylo výše zmíněno, celá zvolená oblast je součástí BR a CHKO Třeboňsko. Území je chráněno i vytvářením maloplošných zvláště chráněných území, kterými jsou přírodní rezervace a přírodní památky. Tímto způsobem jsou chráněny nejcennější části

Třeboňska. Ochrana se zaměřuje i na jednotlivé stromy. Ty jsou chráněny státem jako tzv. památné stromy.

Pěkné životní prostředí Třeboňska je zajisté pro mnohé turisty z Čech i ciziny jedním z lákadel, která je do této lokality přivádějí. Mnozí z nich se do této oblasti velice rádi vrací.

4.3 Průmysl a služby

Zvolená oblast má výrazně zemědělský charakter. Působí zde především firmy, zabývající se pěstováním zemědělských plodin, chovatelé dobytka a na to navazující zpracovatelský průmysl. Typickými hospodářskými odvětvími jsou lesnictví, rybářství a pivovarnictví. Z tradičních řemesel je významné sklářství, keramika a košíkářství.

Pro oblast města Třeboň je velice významným odvětvím lázeňství. To je považováno za přípustný a perspektivní směr rozvoje místní ekonomiky. V Třeboni se nacházejí dva lázeňské domy, jsou jimi Bertiny lázně a Aurora. Obě zmíněná zařízení se specializují na léčbu chorob pohybového ústrojí. Při léčbě se využívá blahodárného působení slatiny. Lázně nabízejí léčebné i relaxační pobyty. Oblast Třeboňska má, zvláště díky rybníkům, mimořádně vhodné prostředí pro regeneraci lidských sil. Rovinatá krajina vytváří velmi dobré podmínky pro cykloturistiku, které se mohou věnovat i lázeňští hosté.

Vzhledem k tomu, jaké vysoké postavení má v oblasti lázeňství, veliký význam je kladen i na cestovní ruch a jeho rozvoj.

Nabídka zdravotnických služeb je ve zvolené oblasti dostatečná. V Třeboni se nachází sdružené ambulantní zařízení. V provozu je několik ordinací praktického lékaře pro dospělé, praktického lékaře pro děti a dorost, stomatologa, gynekologa a specialistů. V Třeboni má své sídlo také rychlá záchranná služba. V místě je dostatečný počet prodejen zaměřujících se na zdravotnické služby. Jedná se o lékárny, oční optiky a v neposlední řadě celkově o zdravotnické potřeby.

4.4 Obyvatelstvo, pracovní možnosti

Třeboňsko je z hlediska osídlování území poměrně mladé. Příčiny najdeme v utváření morfologie území, v období prvohor a druhohor, kdy zde vznikla nehostinná bahnitá pánev. Tato přírodní skutečnost měla za následek, že se Třeboňsko stalo temným pralesem, převážně pokrytým močály. Veškeré obchodní stezky proto vedly okolo tohoto území. Tato skutečnost se změnila až postupnými úpravami vodních poměrů, které dovolily osídlení oblasti a život v této dříve velmi nehostinné lokalitě.

Hustota osídlení je však i nyní řidší. Nejvíce obyvatel má samozřejmě město Třeboň, které je centrem oblasti. Nejméně obyvatel je v obcích Holičky, Nová Hlína a Přeseka, kde je pouze kolem 120 obyvatel. Počty obyvatel jednotlivých měst a obcí dané lokality znázorňuje následující tabulka.

Počet obyvatel v ZUJ Třeboň
(k 31. 1. 2006)

Název obce	Počet obyvatel
Branná	344
Břilice	751
Holičky	127
Nová Hlína	118
Přeseka	122
Stará Hlína	260
Třeboň	7135
Celkem	8857

Mohlo by se zdát, že v daném místě jsou částečně omezené pracovní možnosti. Míra registrované nezaměstnanosti k 31. 1. 2007 činila 5,46 % v celé oblasti obce s rozšířenou působností Třeboň. V jihočeských okresech se míra nezaměstnanosti ve stejném období pohybovala v rozmezí 4,25 – 8,67 % a celorepublikový průměr činil 7,90 %. Toto nižší procento může být způsobeno blízkostí Českých Budějovic a Jindřichova Hradce, kde někteří obyvatelé oblasti nacházejí pracovní uplatnění. Obě

zmíněná města jsou od Třeboně vzdálená přibližně 25 km, což je pro dojíždění přijatelné, a zároveň nabízejí vyšší míru pracovního uplatnění.

4.5 Úřady, instituce, školství

Veškeré úřady jsou soustředěny především do města Třeboň. Městský úřad Třeboň je pověřeným obecním úřadem a zároveň i úřadem obce s rozšířenou působností.

Mimo městský úřad se v Třeboni nachází finanční úřad, úřad práce, úřad práce – státní sociální podpora a katastrální úřad. Samozřejmě je možné obrátit se při nějakých potížích na policii ČR, městskou policii, hasičský záchranný sbor či výjezdové stanoviště rychlé lékařské pomoci. Svá střediska mají v Třeboni i Jihočeská plynárenská a. s., Jihočeská energetika a. s. a Vodovody a kanalizace Jižní Čechy a. s. Dalšími institucemi, které mají v Třeboni své působíště, jsou Česká pošta, Státní oblastní archiv, Botanický ústav AV ČR a Mikrobiologický ústav AV ČR.

Přestože je Třeboň poměrně malým městem, nachází se zde dostatečné množství školních zařízení. Přímou v Třeboni jsou 2 mateřské školy, 2 základní školy, 1 základní umělecká škola a 1 základní škola praktická. Je zde i nabídka středních škol a učilišť. Ze středních škol je možné zvolit gymnázium či obchodní akademii a z učilišť střední odborné učiliště rybářské nebo střední odbornou školu a střední odborné učiliště. Mimoto v Břilicích funguje mateřská škola a první stupeň základní školy, ze kterého se následně přestupuje na některou ze ZŠ v Třeboni.

4.6 Doprava, inženýrské sítě

Dopravní spojení Třeboně s okolními městy je přijatelné. V Třeboni se nachází jak železniční zastávka, tak i autobusové nádraží. Železniční trať vede z Českých Velenic směrem na Lomnici nad Lužnicí. Autobusové spojení do různých míst našeho regionu převážně vyhovuje potřebám obyvatel Třeboně. Ve městě funguje i místní autobusová doprava, která je v současné době zdarma. Místní dopravu využívají především školáci

a studenti z okolních obcí, kteří dojíždějí za vzděláním do Třeboně. Přestože je místní doprava v oblasti funkční, frekvence jízd je poměrně nízká a občanům proto nemusí plně vyhovovat.

Dopravní spojení ostatních městských částí s okolními městy je již méně přijatelné. Nejvýhodnější se zde jeví přijet do Třeboně s využitím vlastního dopravního prostředku a teprve poté využít služeb dopravních společností.

V Třeboni je vybudovaná kanalizace s napojením na ČOV. Je zde rozvod elektrické energie a plynofikace.

4.7 Zástavba, změna v zástavbě

Většina obcí a vesnic v ZUJ Třeboň má velmi zachovalou historickou architekturu, a to především na návších, která je z kulturního i architektonického hlediska unikátní. Základem původní zástavby Třeboně je zajisté historické centrum, které je obklopeno původními hradbami. Současný rozvoj zástavby je možné sledovat zejména v okrajových částech města Třeboň. Mimoto v posledních několika letech probíhají rekonstrukce panelových domů, které postupně získávají novou podobu hlavně díky novým fasádám, které již nejsou nudné a šedivé, jako tomu bylo v dřívějších dobách. Samozřejmě dochází i k zateplování těchto domů, jímž se výrazně zvyšuje komfort bydlení v jednotlivých bytových jednotkách.

Stejně jako v jiných městech je i zde zástavba řízena územním plánem obce, který především stanoví zastavitelné území. Dosud je v platnosti územní plán, který však neřeší celé území obce Třeboň. Tato skutečnost bude v brzké době konečně změněna. V současné době je připravována nová územně plánovací dokumentace, která bude zahrnovat kompletní území Třeboně.

Celá oblast je velmi spjata s přírodou. Jednotlivé obce jsou přímo obklopeny lesy, loukami, poli a vodními plochami, což vytváří nádherný krajinný ráz. Jelikož Třeboň není průmyslovým centrem, není celkový dojem oblasti narušován žádnou velkou průmyslovou výrobou. To je zajisté velkým lákadlem pro nové obyvatele této oblasti,

kteří upřednostňují přírodnější charakter svého bydliště a chtějí učinit konec za bydlením ve velmi rušných velkoměstech.

4.8 Kultura, sport, ubytování

Třeboň je vyhledávána turisty především pro své kulturní památky. Nejvyhledávanější památkou je pravděpodobně rozsáhlý areál třeboňského renesančního zámku s přilehlým parkem. Velmi známé je třeboňské náměstí, které je lemované měšťanskými domy s podloubími a památkově hodnotnými štíty. Vstup do centra města umožňují čtyři dochované městské brány.

Třeboň je považována za turistické centrum, proto je zde poměrně rozsáhlá nabídka kulturních akcí. Přímo na náměstí se nachází divadlo J. K. Tyla a kino Světozor. Nedaleko náměstí je nově postavené kulturní a kongresové centrum Roháč. V KKC Roháč se nachází víceúčelová hala, která je využívána pro plesy i pro sport. Významná je z hlediska kultury i Městská knihovna Třeboň. V oblasti fungují ještě tři místní knihovny, a to v Branné, v Břilicích a ve Staré Hlíně. Jejich provozní doba je však na rozdíl od třeboňské knihovny omezena jen na 1 - 2 hodiny týdně.

Za známým sloganem „Prázdniny začínají v Třeboni“ si již mnozí z nás vzpomenu na letní festival Okolo Třeboně, který se těší velké oblibě. Není to však zdaleka jediná akce, která se v Třeboni pořádá. Mezi další patří festival animovaného filmu Anifest, abonentní koncerty, Třeboňská Nocturna, rybářské slavnosti, Vánoce na zámku, trhy na náměstí, různé výstavy nebo třeba výlovy místních rybníků.

Sportovní fanoušci znají Třeboň především ve spojení s házenou, s veslováním či s bojovými uměními taekwon-do. Neměla by být opomenuta ani kopaná, hokej, stolní tenis či box. V Třeboni ale existují mnohem širší možnosti sportovního vybití. Fungují zde mnohé sportovní kroužky. Zdejší krajina svým rovinným terénem přímo nabádá k procházce či cyklistické projížďce, čehož využívají nejen lázeňští hosté. Dále je možné navštívit některý z lázeňských objektů, kde si lze vybrat z mnoha nabídek služeb jak sportovního, tak i relaxačního charakteru.

V oblasti se nachází nepřehledné množství možností ubytování, ať v kempech, v hotelech či v soukromí. Záleží na každém jednotlivci, čemu dává přednost.

5. Výsledky

Základní územní jednotka (ZUJ) Třeboň je tvořena šesti katastrálními územími. Jedná se o následující katastrální území: Branná, Břilice, Holičky u Staré Hlíny, Přeseka, Stará Hlína a Třeboň. Jejich grafické znázornění je ukázáno v příloze č. 1. Celková katastrální výměra ke dni 31. 12. 2005 činila 9833,51 ha. Výměry připadající jednotlivým katastrálním územím vyjadřuje následující tabulka. Jejich procentuální vyjádření je znázorněno grafem v příloze č. 2.

Výměry jednotlivých katastrálních území v ZUJ Třeboň

(k 31. 12. 2005)

Název katastrálního území	Výměra v ha
Branná	1562,83
Břilice	1380,48
Holičky	2553,95
Přeseka	788,23
Stará Hlína	1160,74
Třeboň	2387,28
Celkem	9833,51

Největším katastrálním územím jsou Holičky u Staré Hlíny. Přestože k.ú. Třeboň je až na pomyslném druhém místě, jedná se o centrum celé oblasti. Z toho je zřejmé, že významnost území není nijak závislá na vlastní velikosti území katastrálního.

Mnohem důležitější z hlediska významnosti oblasti je dojezdová vzdálenost daného místa od centra zvolené lokality. Přibližné dojezdové vzdálenosti od centra oblasti, za které je považováno město Třeboň, jsou uvedeny v následující tabulce.

Dojezdové vzdálenosti od centra oblasti

(v metrech)

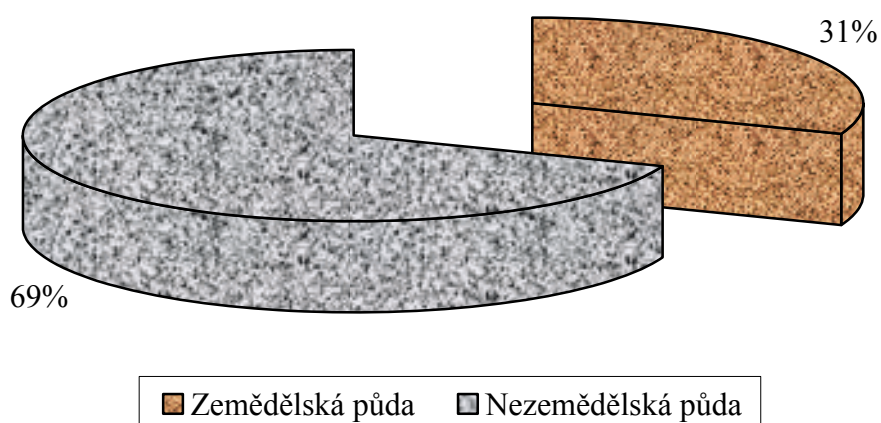
	Branná	Břilice	Holičky	Přeseka	Stará Hlína
Třeboň	5 400	3 000	4 000	5 500	5 200

5.1 Rozčlenění půdy z hlediska jednotlivých druhů

Základní rozdělení půdy ve zvolené oblasti je ukázáno následujícím grafem. Půda je zde členěna do dvou hlavních skupin. První skupina znázorňuje procentické zastoupení zemědělské půdy a druhá skupina procentické zastoupení nezemědělské půdy, to vše samozřejmě ve zvolené lokalitě.

Základní rozdělení půdy na zemědělskou a nezemědělskou

(k 31. 12. 2005)



Zemědělská půda, která činí 31 %, je ve sledovaném území tvořena ornou půdou, zahradami a TTP. Chmelnice, vinice ani ovocné sady se ve zvolené lokalitě nenacházejí, proto nejsou do výše zmiňovaného grafu zahrnuty. Nezemědělská půda,

představující 69 % celkové plochy území, zahrnuje lesní půdu, vodní plochy, zastavěné plochy a ostatní plochy.

Graf v příloze č. 3 znázorňuje výměry jednotlivých druhů pozemků vyskytujících se v oblasti ZUJ Třeboň. Je zde patrné, že nejvyšší podíl zaujímá lesní půda. Poté následují vodní plochy a orná půda.

Rozsáhlé plochy lesních porostů, v současné době necelých 40 %, jsou pro tuto oblast charakteristické již od dávné minulosti. Tehdy tu však byl neprostupný prales. Je chvályhodné, že vysoké procento lesních porostů se v oblasti vyskytuje i nadále. V lesních porostech jsou zastoupeny jak kultury jehličnaté, tak listnaté. Lesy tvoří jeden z velmi důležitých surovinových zdrojů oblasti.

Specifikou lokality je také množství vodních ploch, které v současné době zaujímají celkem 21 % území. Rybníky jsou využívány k chovu ryb, a to především k chovu kapra, který v celkovém množství chovaných ryb zaujímá 95 %. Důležitost rybníků nespočívá pouze v rybářském využití. Jejich užitečnost poznáváme také nyní při rozsáhlých povodních. V současné době zjišťujeme, že v minulosti důmyslně vybudované rybníční soustavy jsou schopny pojmout mnohem více vodní masy nežli později vybudované rozsáhlé přehrady. Tímto však nechrání pouze toto území, ale jsou důležité i pro ochranu vzdálenějších oblastí. I díky rybníkům je Třeboňsko považováno za mimořádně vhodné prostředí pro regeneraci lidských sil.

5.2 Souhrn převodů vlastnictví

Ve zkoumaném období, tj. od září 2004 do července 2006 bylo v SPI na katastrálním pracovišti Třeboň evidováno celkem 177 převodů vlastnictví nezastavěných pozemků v zájmovém území. Rozdělení převodů vlastnictví dle jednotlivých katastrálních území číselně vyjadřuje následující tabulka. Grafické znázornění je uvedeno v grafu v příloze č. 4.

Převody vlastnictví nezastavěných pozemků

(září 2004 - červenec 2006)

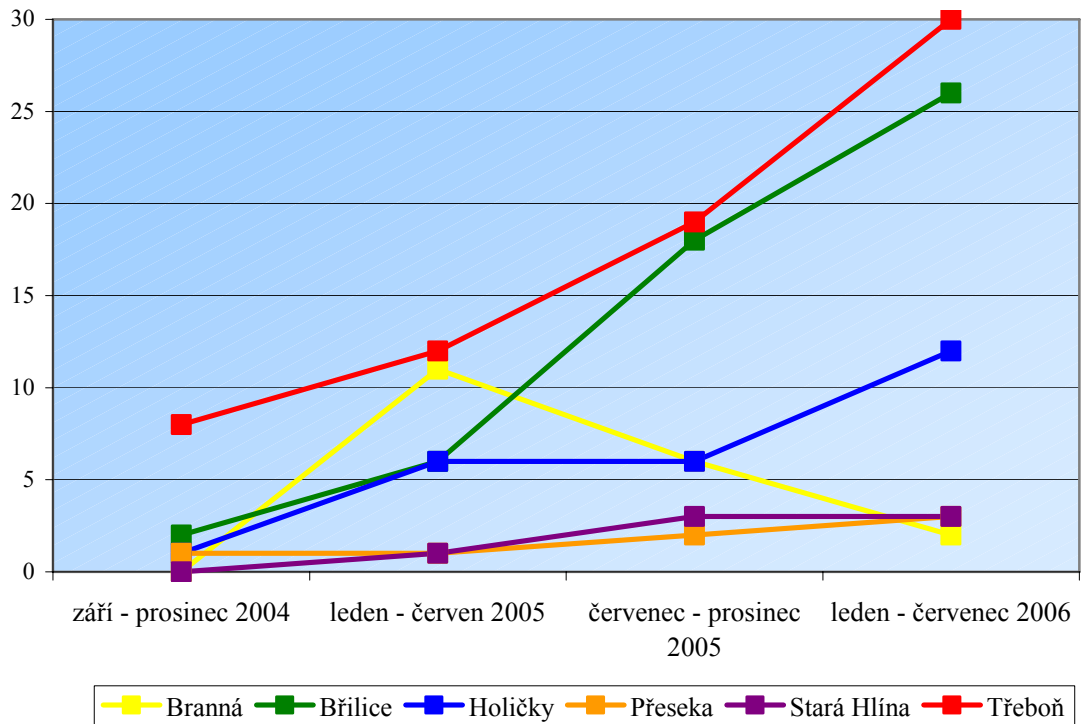
Název k. ú.	Počet převodů vlastnictví
Branná	19
Břilice	52
Holičky u Staré Hlíny	25
Přeseka	5
Stará Hlína	7
Třeboň	69
Celkem	177

Více než 1/3 převodů se uskutečnila v katastrálním území Třeboň. Tento údaj jen potvrzuje, že obec je střediskem celé zvolené lokality a přitahuje zájem o nezastavěné pozemky. Na pomyslném druhém místě se nachází k. ú. Břilice, jenž je výstavbou v terénu na jednom konci obce prakticky propojeno s územím Třeboně.

Katastrální území Stará Hlína a Přeseka vykazují, že jsou s největší pravděpodobností již příliš vzdálené od centra oblasti a tudíž zde zájem o koupi nezastavěného pozemku mírně klesá. V k. ú. Stará Hlína může být tento pokles způsoben i obavami z povodní, které tuto oblast dosti sužují.

Distribuci počtu převodů nezastavěných pozemků ve zvolené lokalitě z hlediska času vyjadřuje následující graf. Zjištěné počty převodů jsou zde rozčleněny do čtyř skupin. Prvním obdobím je zde září až prosinec roku 2004. Druhé a třetí období vyjadřuje první a druhou polovinu roku 2005. Do čtvrtého období byl zařazen leden až červenec roku 2006. V katastrálních územích Třeboň, Břilice a Holičky je zřejmá stoupající tendence počtu převodů. Ta je pravděpodobně způsobena větší atraktivitou zmíněných lokalit a to především v souvislosti s blízkostí centra veškerého dění v oblasti. V katastrálním území Přeseka a Stará Hlína není výrazný vzestup, ale ani pokles počtu převodů s ohledem na postup času. U katastrálního území Branná je patrná sestupující tendence. Jelikož zkoumané období nebylo příliš dlouhé, není reálné ze zjištěných výsledků vyvozovat nějaké závěrečné trendy s vysokou přesností. Výsledky mohou být pouze jakýmsi nástinem situace v dané oblasti.

Distribuce počtu převodu vlastnictví nezastavěných pozemků z hlediska průběhu času



5.3 Ceny nezastavěných pozemků ve sledované oblasti

Je známo, že cena pozemků se výrazně liší především s ohledem na možnost zastavění. Z tohoto důvodu byla shromážděná data rozčleněna na skupinu pozemků bez možnosti zastavění a na skupinu s teoretickou možností zastavění, a to pro každé katastrální území. Jak již bylo výše zmíněno, skupina pozemků s teoretickou možností zastavění byla dále členěna do dvou podskupin. V jedné podskupině je jednou ze smluvních stran Město Třeboň, v druhé podskupině jsou smluvní strany jiné.

Pro zjištění průměrné ceny nezastavěných pozemků v jednotlivých skupinách byl použit vážený aritmetický průměr, který zohledňuje i jejich rozlohu. Výsledné průměrné ceny znázorňuje následující tabulka.

Průměrné ceny nezastavěných pozemků
(v Kč*m²)

Název katastrálního území	Nezastavěné pozemky		
	bez možnosti zastavění	s možností zastavění	
		prodejce Město	jiný prodejce
Branná	8,02	100,00	298,15
Břilice	3,43	138,77	402,68
Holičky u Staré Hlíny	5,51	100,00	675,78
Přeseka	2,67	-	-
Stará Hlína	11,38	100,00	259,29
Třeboň	14,66	613,95	774,91

V k. ú. Třeboň jsou nejvyšší průměrné ceny, a to u všech skupin nezastavěných pozemků. Tento výsledek však není nijak překvapivý. Jak bylo uvedeno výše, Třeboň je centrem nejen zvolené lokality, ale i CHKO a BR Třeboňsko. I z tohoto důvodu jsou průměrné ceny v této oblasti nejvyšší. Jedná se o velmi lukrativní lokalitu, která má lidem co nabídnout.

Druhé nejvyšší průměrné ceny nezastavěných pozemků dosáhly stavební pozemky v k. ú. Holičky u Staré Hlíny. Dále následuje k. ú. Břilice. Zmiňované k. ú. jsou velice blízce propojeny s k. ú. Třeboň, proto se ceny pohybují výše než ve zbývajících územích.

U pozemků bez možnosti zastavění následuje za Třeboní území Staré Hlíny a dále Branná. Zde to je pravděpodobně způsobeno především výhodnou polohou a tvarem pozemku vzhledem k možnosti obdělávání a také kvalitou zemědělské půdy, která je vyjádřena hodnotou BPEJ.

Pro úplnost jsou do přílohy č. 5 a č. 6 zařazeny tabulky, ve kterých jsou uvedeny minimální a maximální ceny dosahované při prodejkách výše zmíněných skupin pozemků ve sledovaném období. V těchto cenách se již nevyskytují extrémní hodnoty, které byly eliminovány.

5.4 Faktory ovlivňující ceny pozemků v dané oblasti

Lze konstatovat, že výše zmíněné vlivy, které působí na cenu pozemků, ovlivňují ceny pozemků i ve zvolené lokalitě. Přitom se odlišují faktory ovlivňující pozemky v obecné rovině, faktory ovlivňující stavební pozemky a faktory ovlivňující zemědělské pozemky.

Mezi faktory, které ovlivňují ceny pozemků neohledně na jejich druh, patří především vztah mezi nabídkou a poptávkou. Dalším takovým vlivem jsou prostorové faktory. Cena stavebních pozemků je ovlivněna především možností zastavění a blízkostí termínem výstavby, územním plánováním a v neposlední řadě také možností připojení na inženýrské sítě. Cena zemědělských pozemků je kromě polohy závislá také na bonitě.

5.4.1 Nabídka, poptávka

Cena je výsledkem interakce nabídky a poptávky. Poptávka po pozemcích je obecně vyšší. Tato skutečnost je dána hlavně tím, že se jedná o velice výhodné uložení finančních prostředků. Poptávka po pozemcích také narůstá se zvyšujícím se standardem bydlení. Mnohým z nás již v současné době nestačí bydlení v bytové jednotce, ale požadují vlastní rodinný dům postavený na vlastním pozemku. Zcela volných pozemků je však relativně málo, a proto jejich ceny stále stoupají.

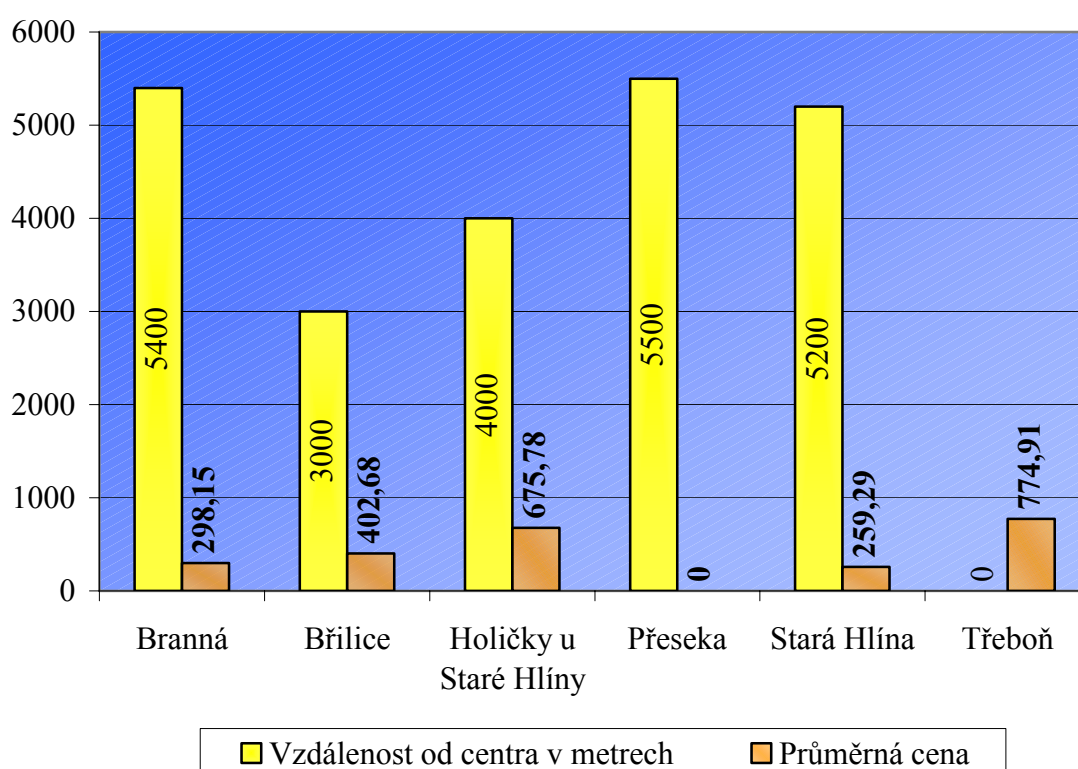
5.4.2 Prostorové faktory

Prostorové faktory představují nejdůležitější faktory, které obecně ovlivňují ceny pozemků ve zvolené lokalitě.

U stavebních pozemků je z hlediska polohy důležitá úroveň makropolohy. Významná je zde vzdálenost od centra oblasti – tzn. centra Třeboně, které je velmi vyhledávanou lokalitou. Je to zřejmé i z provedeného výzkumu. Nejvyšších cen

nezastavěných pozemků je dosahováno v k. ú. Třeboň. Následují katastrální území Holičky u Staré Hlíny a Břilice, které jsou s Třeboní prakticky propojeny. Z ostatních oblastí, které mají dojezdovou vzdálenost do centra lokality větší než 5 000 m, není Třeboň tak dobře dostupná, a proto jsou zde dosahovány nižší ceny. Vztah průměrných cen nezastavěných pozemků a vzdálenosti do centra oblasti je ukázán následujícím grafem.

Vztah průměrné ceny a vzdálenosti od centra



Grafem je potvrzeno, že nejvyšší ceny jsou dosahovány přímo v centru oblasti. Následují oblasti Břilice a Holičky u Staré Hlíny. U těchto oblastí je sice vzdálenost od centra udávána 3 000 a 4 000 metrů, ale to platí pro centrum daných oblastí. Některé pozemky zde mohou přímo navazovat na katastrální území Třeboň. Cena těchto pozemků je pochopitelně vyšší než cena pozemků vzdálenějších, které již nemají tak výhodnou polohu vůči centru.

Cena je ovlivňována i na ostatních úrovních polohy. Významný je charakter okolí daného pozemku, dále prostorové faktory přímo určitého pozemku. Neméně důležitá je přístupnost pozemku.

Na cenu zemědělských pozemků má v rámci prostorových faktorů vliv především jeho přístupnost a tvar, který je důležitý z hlediska obdělávání. Nejvýhodnější je obdélníkový tvar.

5.4.3 Územní plánování

Nezastavěné pozemky mohou být dále využívány podle předpokladů a aspektů stavebního úřadu. Tato skutečnost se také projeví v ceně pozemku. Velmi významné jsou záměry územního plánu, kde je určeno zastavitelné území. Pokud se s pozemkem počítá jako se zastavitelným, jeho cena se oproti nezastavitelným pozemkům výrazně zvýší. Tato skutečnost je patrná i z výše uvedené tabulky vyjadřující průměrné ceny nezastavěných pozemků. Jednotkové ceny pozemků bez možnosti zastavění se pohybují v řádech korun, maximálně několika desetikorun českých. U pozemků s možností zastavění je rozmezí zcela jiné. Pro názornost následuje tabulka s cenovými intervaly, které vznikly z výzkumného souboru.

Cenové intervaly
(v Kč*m²)

Zvolená oblast	Nezastavěné pozemky		
	bez možnosti zastavění	s možností zastavění	
		prodejce Město	jiný prodejce
ZUJ Třeboň	2,70 - 14,70	100,00 - 614,00	259,30 - 775,00

Cena je ovlivněna i podmínkami zastavění a přípustnou zastavěností v procentech. Podmínky zastavění si mohou klást jak pracovníci památkové péče, kde se jedná

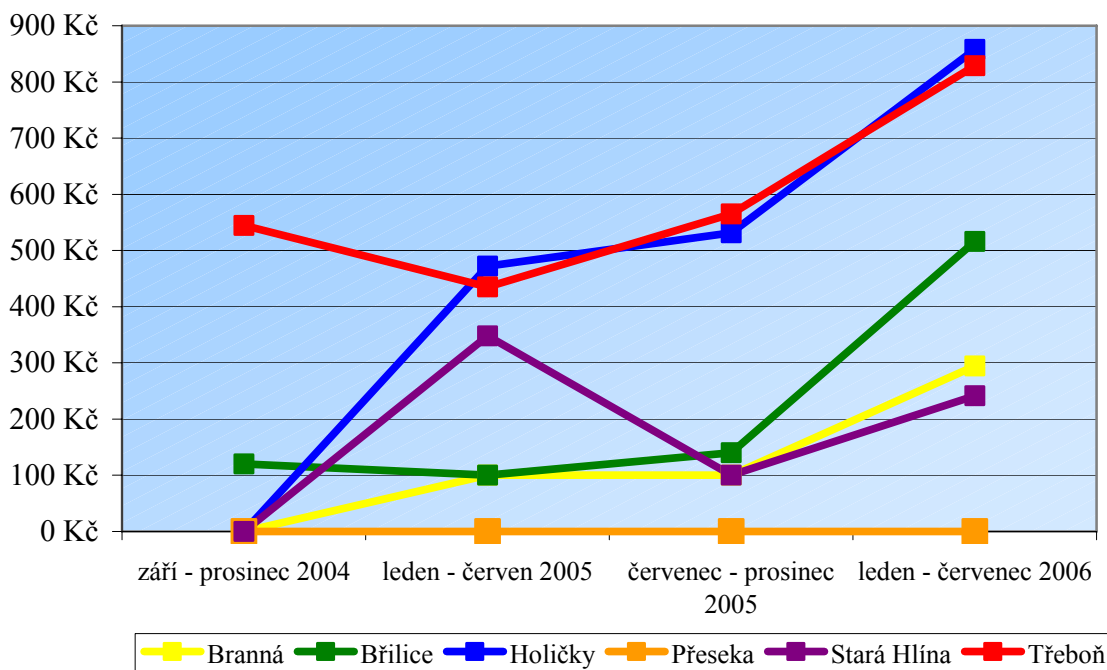
především o sklon střech, tak i pracovníci CHKO Třeboňsko. Veškeré podmínky jsou obsaženy v územně plánovací dokumentaci.

S územním plánem souvisí i spekulativní nákupy pozemků. V tomto případě kupující pořídí pozemek mimo zastavitelné území, ale očekává, že se tato lokalita v budoucnu stane zastavitelnou. V tom případě se cena jeho pozemku mnohonásobně zvýší a on může pozemek velmi výhodně zpeněžit. Pokud se tak ale nestane, nezbyvá majiteli nic jiného než čekat na vhodnější dobu. To se však může velice protáhnout.

5.4.4 Vliv časového hlediska

Ceny pozemků jsou stejně jako vše ostatní do jisté míry ovlivněny postupným plynutím času. Jak ovlivnil čas průměrné ceny pozemků ve zvolené lokalitě můžeme zhodnotit na následujícím grafu.

Průměrné ceny stavebních pozemků v průběhu času



Jak vyplývá z grafu, v katastrálním území Přeseka nedošlo ve sledovaném období k prodeji žádného stavebního pozemku. V ostatních katastrálních územích průměrné ceny stavebních pozemků více či méně stoupaly. Nejvýraznější vzestupy jsou patrné v k. ú. Třeboň a Holičky. Následuje k. ú. Břilice, kde je také zřejmá stoupající tendence. V k. ú. Stará Hlína docházelo ve sledovaném časovém období ke střídání vyšších a nižších průměrných cen.

Vzhledem ke srovnání s počty převodů vlastnictví v jednotlivých katastrálních územích má nejvyšší vypovídací schopnost křivka Třeboň, Břilice a Holičky. Ostatní křivky vznikly z malého počtu vstupujících hodnot, a proto jejich vypovídací schopnost je snižena.

Bližící se termín výstavby

Dalším faktorem, který souvisí s časovým horizontem, je blížící se začátek výstavby a vývojový stupeň připravenosti pozemku k zastavění. Tento faktor ovlivňuje stavební pozemky. Čím více se blíží výstavba, tím se hodnota pozemku zvyšuje. To samé platí u vývojového stupně připravenosti. Čím je připravenost vyšší, tím se zvyšuje cena dosud nezastavěného pozemku.

5.4.5 Možnost připojení na inženýrské sítě

Cenu stavebního pozemku zvyšují inženýrské sítě, pokud jsou přímo na pozemku nebo je možné napojení na hranici pozemku. V případě, že nedosahují k hranici pozemku, cena pozemku je nižší, ale výrazně se tím prodražuje následná výstavba rodinného domu. V takové případě je důležité si vše propočítat a zvážit, co pro nás bude nejvýhodnější.

Mohou také nastat problémy s vedením těchto sítí přes okolní pozemky, a to v případě, že jejich majitel s vedením nebude souhlasit. Pak je nutné hledat jinou cestu vedení inženýrských sítí, která však může být příliš dlouhá a cena se tím velmi výrazně

zvýší. Takové pozemky není výhodné kupovat. Vyplatí se vybrat si pozemek, kde inženýrské sítě jsou, i když zaplatíme více.

5.4.6 Bonita zemědělských pozemků

U zemědělských pozemků lze za velmi významný faktor považovat bonitu půdy, která vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy. Procentické zastoupení BPEJ ve zvolené oblasti a jim odpovídající jednotkové ceny vyjadřují tabulky uvedené v příloze č. 6.

Průměrné jednotkové ceny zemědělských pozemků v jednotlivých katastrálních územích určené podle platné vyhlášky dle BPEJ znázorňuje následující tabulka.

Průměrné jednotkové ceny zemědělských pozemků

(v Kč * m⁻²)

	Katastrální území					
	Branná	Břilice	Holičky	Přesecka	Stará Hlína	Třeboň
Cena	2,99	3,12	2,79	3,15	3,88	2,31

Tyto průměrné jednotkové ceny nejsou výsledné. Jsou upravovány přírážkami a srážkami o vlivy uvedené ve vyhlášce a dále se upravují koeficientem polohy.

5.5 Předpokládaný vývoj cen pozemků

Jak již bylo výše zmíněno, volných pozemků, které by se daly využít k výstavbě rodinného domu, je relativně málo. Poptávka po nich je však vysoká. Z tohoto důvodu se dá předpokládat, že ceny stavebních pozemků nebudou klesat, ale spíše pozvolně stoupat. Ve zvolené lokalitě by takový trend mohl být způsoben i velmi dobrým

životním prostředím a celkovým charakterem oblasti. Tento charakter je příznivý výstavbě jak rodinných domů, tak i rekreačních objektů.

Pozvolné stoupaní cen stavebních pozemků se dá předpokládat i vzhledem k dosavadnímu průběhu změn cen vzhledem k času, které je graficky znázorněno výše. S ohledem na provedený průzkum předpokládám, že ceny nezastavěných stavebních pozemků budou velmi mírně stoupat nebo stagnovat.

6. Závěr

Na tržní ceny nezastavěných pozemků působí mnoho rozličných faktorů. Tato skutečnost platí i ve zvolené oblasti. Lze rozlišit 3 základní skupiny cenotvorných faktorů:

1. faktory ovlivňující cenu pozemků v obecné rovině nehledě na druh:

- vztahy mezi nabídkou a poptávkou,
- poloha pozemku,

2. faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků:

- možnost připojení na inženýrské sítě,
- blížící se termín výstavby,
- připravenost pozemku k výstavbě,
- časový faktor,

3. faktory ovlivňující cenu zemědělských pozemků:

- bonita,
- možnost zahrnutí pozemku do zastavitelného území.

Oblast ZUJ Třeboň je velmi lukrativní lokalitou, která má lidem co nabídnout. Zájem je především o pozemky v blízkém okolí centra zájmového území, kde se soustřeďuje veškeré dění. To znamená o okrajové části Třeboně a na ně navazující blízké části k. ú. Břilice a k. ú. Holičky u Staré Hlíny.

Z výzkumu vyplynulo, že ceny nezastavěných pozemků, které mohou být zastavěné, závisí především na jejich poloze vůči centru zvolené oblasti, kterým je

město Třeboň. Hranici zde tvoří dojezdová vzdálenost 5 000 m. Ve vzdálenějších lokalitách se ceny pohybují v nižší rovině.

Ceny nezastavěných stavebních pozemků se mění v průběhu času. Ve většině oblastí zvolené lokality, kde bylo dostatečné množství vstupních dat, průměrné ceny ve sledovaném období mírně stoupaly. K poklesu cenové hladiny nedošlo v žádné sledované lokalitě.

Dá se předpokládat, že tento mírně vzestupný trend bude přetrvávat i do budoucna.

7. Seznam použitých zdrojů

1. BOLDIŠ, Petr. *Bibliografické citace dokumentů podle ČSN ISO 690 a ČSN ISO 690-2: Část 2 – Modely a příklady citací u jednotlivých typů dokumentů*. Verze 3.0 (2004). © 1999-2004, poslední aktualizace 11. 11. 2004.
URL: <<http://www.boldis.cz/citace/citace2.pdf>>.
2. BRADÁČ, A. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem IV. díl 1. 1. 1998 – 31. 12. 2002*. 1. vyd. Brno: CERM, 2005. ISBN 80-7204-382-X.
3. BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3.
4. BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
5. Český statistický úřad. *Vybrané statistické údaje za základní územní jednotku (ZUJ) 547336 – Třeboň* [online]. ©2006 [cit. 2006-08-07].
URL: <<http://www.czso.cz/lexikon/mos.nsf/mos?openform&:547336>>.
6. HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
7. Hovorka, P. *Stránky o oceňování nemovitostí* [online]. ©2000-2006
URL: <<http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=uvod.php>>.
8. KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí díl III.: Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: ABF, 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.

9. MAIER, K. – ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. 144 s. ISBN 80-7169-644-7.
10. *Oceňování nemovitostí* [online]. ©2004 [cit. 2006-08-07].
URL: <<http://www.la-ma.cz/ocenem/on.php>>.
11. ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, ©2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
12. *Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., novelizovaná vyhláškou č. 617/2006 Sb.*
13. *Správa CHKO Třeboňsko* [online].
URL: <<http://www.trebonsko.ochranaprirody.cz>>.
14. Sýkora, L. *Trh s nemovitostmi – texty k přednáškám* [online]. Poslední aktualizace 27. 2. 1998. [cit. 2006-09-07].
URL: <http://www.natur.cuni.cz/~sykora/kurzy/trh_text.htm>.
15. *Třeboňsko* [online]. URL: <<http://www.trebonsko.cz>>.
16. ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
17. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*.
18. *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách*.

8. Přílohy

Příloha č. 1

obr. č. 1 – Katastrální území ZUJ Třeboň

Příloha č. 2

graf č. 1 – Výměry jednotlivých katastrálních území v obci Třeboň

Příloha č. 3

graf č. 2 – Výměry jednotlivých druhů pozemků v ZUJ Třeboň

Příloha č. 4

graf č. 3 – Převody vlastnictví nezastavěných pozemků

Příloha č. 5

tabulka č. 1 – Cenový rozsah nezastavěných pozemků bez možnosti zastavění

tabulka č. 2 – Cenový rozsah nezastavěných pozemků s možností zastavění

Příloha č. 6

tabulka č. 1 – Procentické zastoupení BPEJ ve zvolené lokalitě

tabulka č. 2 – Jednotkové ceny odpovídající jednotlivých BPEJ