



Fakulta zemědělská
a technologická
Faculty of Agriculture
and Technology

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ A TECHNOLOGICKÁ

Katedra krajinného managementu

Bakalářská práce

Analýza cenové nabídky pozemků ve zvolené oblasti

Autorka práce: Marie Šulcová

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

České Budějovice
2023

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracovala pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne

.....
Podpis

Abstrakt

Tato bakalářská práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zabývá základními pojmy týkající se druhů pozemků, jejich oceněním a faktory, které ovlivňují cenu pozemku. Dále je v bakalářské práci řešen přehled nabízených pozemků ve zvolené lokalitě města Kasejovice a popsáno území města. Práce obsahuje informace o zkoumaných pozemcích, jak se jejich cena v určitém čase vyvíjela apod. Jsou zde zobrazeny nabízené pozemky ve vlastnictví města Kasejovice, a jak s nimi obec zachází. Prostřednictvím katastrálního úřadu jsem zjistila cenové údaje k pozemkům, se kterými se v roce 2022 a 2023 obchodovalo v katastrálním území Kasejovice. Do diskuse jsem jako zajímavost srovnala ceny pozemků s podobně velkým městysem Žinkovy.

Klíčová slova: pozemek, cena, nabídka, analýza trhu

Abstract

This bachelor thesis is divided into theoretical and practical parts. The theoretical part deals with basic concepts related to types of land, their valuation and factors that affect the price of land. Furthermore, the bachelor thesis deals with an overview of the offered land in the selected locality of Kasejovice and describes the territory of the town. The thesis contains information about the examined land plots, how their price has evolved over time, etc. It shows the offered land owned by the municipality of Kasejovice and how the municipality treats it. Through the cadastral office, I have found price data for land traded in the cadastral territory of Kasejovice in 2022 and 2023. As a point of interest, I compared the land prices with the similarly sized municipality of Žinkovy.

Keywords: real estate, price, offer, market analysis

Poděkování

Děkuji Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za pomoc při vedení mé bakalářské práce. Dále pak poděkování patří Městu Kasejovice, kde mi byly poskytnuty důležité informace ke zdárnému dokončení bakalářské práce. Na závěr bych chtěla poděkovat rodině, která mě podporovala v průběhu mého studia.

Obsah

Úvod.....	8
1 Literární rešerše.....	9
1.1 Vymezení pojmů dle zákona č. 256/2013 – pozemek.....	9
1.1.1 Parcela, stavební parcela a pozemková parcela	9
1.1.2 Druhy pozemků dle katastrálního zákona	9
1.1.3 Zemědělský půdní fond.....	11
1.1.4 Pozemek dle stavebního zákona.....	11
1.1.5 Pozemek dle zákona o oceňování majetku.....	11
1.2 Katastr nemovitostí.....	12
1.3 Cena a hodnota	12
1.3.1 Význam ceny.....	12
1.3.2 Druhy cen.....	13
1.3.3 Význam tržní hodnoty	13
1.4 Cenotvorné faktory u pozemků	14
1.4.1 Pozemky dle zemědělského půdního fondu.....	14
1.4.2 Stavební pozemek	15
1.4.3 Lesní pozemek	16
1.4.4 Vodní plocha a jiné pozemky.....	17
1.5 Oceňování pozemků	17
1.6 Cenové mapy	18
1.7 Trh nemovitostí	19
1.7.1 Kupující – poptávka	19
1.7.2 Prodávající – nabídka.....	19
1.7.3 Subjekty na trhu nemovitostí	20
1.8 Ceny půdy.....	20
2 Metodika	22

2.1	Popis území	22
2.2	Analýza trhu	22
2.3	Rozbor pozemků v území.....	22
3	Výsledky	23
3.1	Popis území města Kasejovice	23
3.1.1	Katastrální území Kasejovice.....	24
3.1.2	Městský úřad Kasejovice	26
3.1.3	Školství.....	26
3.1.4	Dopravní dostupnost	27
3.1.5	Obchody a služby	27
3.1.6	Kulturní památky	27
3.1.7	Kultura a ochrana památek, společenské a sportovní aktivity	29
3.1.8	Charakteristika přírodních podmínek.....	29
3.2	Struktura půdního fondu.....	30
3.3	Územní plán sídelního útvaru Kasejovice	33
3.4	Analýza trhu	33
3.4.1	Vybrané nabízené pozemky	33
3.4.2	Nabízené pozemky ve vlastnictví města Kasejovice	34
3.4.3	Pozemky pro výstavbu rodinných domů.....	35
3.4.4	Obchodované pozemky dle ČÚZK	40
3.5	Rozbor zkoumaných pozemků	46
3.5.1	Pozemek s parcelními č. 1202/2 a 1286/3.....	48
3.5.2	Pozemek s parcelním č. 1166/31.....	49
3.5.3	Pozemek s parcelním č. 683/8.....	50
3.5.4	Pozemek parcelního č. st. 265/1.....	51
3.5.5	Pozemek parcelního č. 1505/3	52
3.5.6	Pozemek parcelního č. 246/7 nezařazený do rozboru	52

4	Diskuse	57
	Závěr	61
	Seznam použité literatury.....	62
	Seznam obrázků	65
	Seznam tabulek	66
	Seznam použitých zkratk.....	67

Úvod

Tématem bakalářské práce je analýza trhu ve zvolené oblasti, která je zaměřena na trh s pozemky, a to konkrétně ve městě Kasejovice, kde jsem na místním úřadě vykonávala praxi. Toto téma mne zaujalo, protože jsem se během mé praxe na Městském úřadě Kasejovice mohla seznámit s místními podmínkami a mohla tak velmi dobře popsat místní lokalitu. S účetní jsem osobně procházela pozemky v katastrálním území Kasejovice a zjišťovala tak jejich aktuální stav.

Cílem bakalářské práce je analýza trhu s pozemky v katastrálním území Kasejovice. Pozemky budou rozděleny dle druhu a budou zkoumány a zvlášť analyzovány. Současně bude sledována cenová stabilita či nestabilita pozemků v dané lokalitě. Výstupy bakalářské práce jsou mapy s pozemky zvoleného území a vytvořené tabulky s cenovými a jinými údaji o pozemcích dané lokality.

Při práci očekávám potíže při hodnocení pozemků či zjišťování přesných informací z různých zdrojů. Nejvíce se těším na práci v terénu a na zjišťování základních informací o obci a pozemcích v ní. Z mých výstupů by mohl úřad získat údaje o aktuálních stavech pozemků v k. ú. Kasejovice.

1 Literární rešerše

1.1 Vymezení pojmů dle zákona č. 256/2013 – pozemek

Katastrální zákon č. 256/2013 v § 2 odst. 1 definuje pozemek jako část „*zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“ (Zákon č. 256/2013 Sb., 2022).

1.1.1 Parcela, stavební parcela a pozemková parcela

Pozemek se může skládat z jedné i více parcel. Proti pozemku stojí pojem parcela, která je geometrickým obrazem pozemku na katastrálních mapách, označená parcelním číslem.

Parcelu můžeme dělit na stavební či pozemkovou. Stavební parcela je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Naopak pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební, ale jedná se o zemědělskou půdu, ostatní a vodní plochu (Zákon č. 256/2013 Sb., 2022).

1.1.2 Druhy pozemků dle katastrálního zákona

Druh pozemku má přímý vliv na jeho cenu, protože každý pozemek má speciální využití. Na první pohled se můžou zdát pozemky stejné, ale přesto jejich cenová hodnota je rozdílná. Existuje několik faktorů, které mají vliv na ceny pozemků, a právě mezi první ovlivňující činitele patří i druh pozemku.

Orná půda – pozemek, který plní funkci produkce plodin a slouží k zemědělským účelům, ale může být ponechán ladem či dočasně zatravněn kvůli střídání plodin

Chmelnice – pozemek, na kterém se pěstuje chmel s opěrným zařízením na zavěšení chmele a součástí chmelnice je i manipulační prostor

Vinice – pozemek se souvisle a rovnoměrně osázenými keři vinné révy, které jsou opatřeny opěrným zařízením a pozemku náleží i okolní manipulační prostor, který netvoří součást cesty

Zahrada – pozemek,

- a) na němž se trvale pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, které slouží pro vlastní potřebu
- b) který tvoří souvislý celek osázených ovocných stromů či keřů společně s hospodářskými budovami
- c) na kterém převládá zatravnění, zpravidla doplněna okrasnými trvalými porosty ovocného či lesního charakteru

Ovocný sad – pozemek, který je souvisle osázený ovocnými stromy nebo keři a pozemek tvoří souvislý celek s okolními pozemky

Trvalý travní porost – pozemek využívající k pěstování trav či bylinných píceň a pozemek nebyl zahrnut do systému střídání plodin

Lesní pozemek – pozemek s lesním porostem, nezpevněná lesní cesta, která není širší než 4 m a zároveň takový pozemek je i lesní pokryv z části odstraněn za účelem obnovy dle orgánu státní správy lesů

Vodní plocha – pozemek vodního typu např. vodní nádrž, močál, mokřad, bažina apod. (Vyhláška č. 357/2013 Sb., 2022)

Zastavěná plocha a nádvoří – „pozemek, na němž je

- a) *budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesní pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,*
- b) *společný dvůr,*
- c) *zbořeniště,*
- d) *vodní dílo.*“ (Vyhláška č. 357/2013 Sb., 2022)

Ostatní plocha – pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků

1.1.3 Zemědělský půdní fond

Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu se pozemky dělí na zemědělsky obhospodařované a pozemky, které jsou potřebné k zajištění zemědělské výroby (např. polní cesty, závlahové vodní nádrže, hráze apod.). „*Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.*“ (Zákon č. 334/1992 Sb., 2023)

V katastru nemovitostí je u každé parcely určen druh pozemku a pokud se jedná o trvalý travní porost lze TTP „*změnit na ornou půdu jen se souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu uděleným na základě posouzení fyzikálních nebo biologických vlastností zemědělské půdy, ...*“ (Zákon č. 344/199 Sb., 2023)

1.1.4 Pozemek dle stavebního zákona

Zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2 odst. 1 písm. b) a c) definuje:

- Stavební pozemek – pozemek, kdy pouhá jeho část nebo celý soubor pozemků, má společné povolení anebo regulační plán k umístění stavby.
- Zastavěný stavební pozemek – pozemek, který je zapsán v katastru nemovitostí jako stavební parcela, eventuálně další pozemkové parcely, které jsou s tímto pozemkem pod společným oplocením a tvoří trvalý celek s budovami obytného a hospodářského charakteru (Bradáč, 2016).
- Zastavitelný pozemek – „*plocha vymezená k zastavení v územním plánu nebo dle zásad územního rozvoje*“ (Morkus, Šimková, Tušer, 2019)

1.1.5 Pozemek dle zákona o oceňování majetku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se v § 9 dělí pozemky na:

- Stavební pozemek:
 - a) Nezastavěné pozemky – zaznamenané v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, pak vedené jako zahrady nebo ostatní plochy, které představují funkční celek, právo stavby.
 - b) Zastavěné pozemky – zaznamenané v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy, které jsou už zastavěny.

c) Pozemky, které jsou zastavěné bez zřetele na stav zápisu v katastru nemovitostí.

- Zemědělský pozemek – zaznamenaný v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost.
- Lesní pozemek – zaznamenaný v katastru nemovitostí jako lesní pozemek.
- Jiné pozemky (Zákon č. 151/1997 Sb., 2022).

1.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejně přístupný seznam, ve kterém jsou údaje o nemovitostech v České republice. Tento seznam zahrnuje soupis, popis, geometrické a polohové určení všech evidovaných nemovitostí v KN. Založení katastru nemovitostí se vztahuje ke dni 1. ledna 1993, kdy se Česká republika stala samostatným státem. Vždy je zákonem stanoveno, jaká práva se k dané nemovitosti vztahují, a proto i v KN jsou zaznamenány vlastnická, věcná práva a mnoho dalších práv. Díky KN, který je používán jako hlavní zdroj informací o nemovitostech, jsou veškerá práva vztahující se k evidovaným nemovitostem chráněná a tyto informace mají chránit životní prostředí, zemědělský a lesní půdní fond, nerostné bohatství nebo kulturní památky aj. Základní územní jednotkou je katastrální území a katastrální operát (informační systém) obsahuje soubor geodetických informací (katastrální mapa) a soubor popisných informací (údaje o k. ú.). Zaznamenání daných informací o katastrálních územích obstarávají příslušné katastrální úřady.

Evidence nemovitostí se vztahuje k pozemkům v podobě parcel, k budovám, které jsou spojené pevným základem se zemí, k jednotkám (byty, nebytové prostory), k rozestavěným budovám či k budovám, která stanoví zvláštní zákon (Dušek, 2010).

1.3 Cena a hodnota

S pojmy cena a hodnota souvisí činnost oceňování, při které se danému předmětu, jeho souboru nebo určitým právům, přiřadí peněžní hodnota.

1.3.1 Význam ceny

Skutečná cena nemovitosti se liší od hodnoty nemovité věci, protože cena je užívána jako pojem pro zboží nebo služby, které jsou požadovanou, nabízenou nebo opravdu zaplacenou částkou. Od ceny se hodnota odlišuje tím, že hodnota není realitou, ale odhadem ocenění majetku v určitém čase. Cena se stala klíčovou pro trh, protože poskytuje informace o tom, jak se vyvíjí poptávky a nabídky. Cena je důležitá jak pro

zákazníky, tak pro podnikatele, protože podle ceny se nakupují či prodávají nemovitosti, předměty, služby apod. (Zákon č. 151/1997 Sb., 2023)

1.3.2 Druhy cen

Cena obvyklá – „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 2023)

Cena mimořádná – je cena, do které se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího či kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (Zákon č. 151/1997 Sb., 2023)

Cena zjištěná (administrativní, úřední) – je „cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. Zákon stanoví v § 2 odst. (3): Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ (Bradáč, 2016)

Cena pořizovací – jedná se o cenu, za kterou byl majetek pořízen a jaké náklady souvisely s pořízením majetku. Lze tuto cenu nazývat jako historickou (původní) (Zákon 563/1991 Sb., 2023).

1.3.3 Význam tržní hodnoty

Tržní hodnotu lze chápat díky IVSC jako „odhadovanou částku, za kterou by měl majetek či závazek být v den ocenění při transakci mezi kupujícím a prodávajícím převeden. Zároveň částka splňuje podmínku řádného obchodu, kterou se rozumí jednání obchodujících stran s vědomím, obezřetností a bez donucení.“ (IVSC, 2023)

Oceňovaný majetek či služba se tržní hodnotou ocení tehdy, pokud nelze stanovit obvyklou cenu. Účastníci trhu s nemovitostmi nesmí mít mezi sebou žádný vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. K určení tržní hodnoty je důležité dodržet stanovenou vyhlášku, která je aktualizovaná (Zákon č. 151/1997 Sb., 2023).

1.4 Cenotvorné faktory u pozemků

Trh s pozemky je speciální v mnoha ohledech. Poptávka je ovlivněna lidmi, kteří chtějí na pozemcích hospodařit nebo je jinak zvelebovat – tzv. kupní síla obyvatel. Záleží, zda pozemek bude v nájmu či ve vlastnictví osoby. Hlavní charakteristikou pozemků je jejich nekonečná životnost. Výjimku mohou tvořit pozemky typu lomy, pískovny apod., protože ty v případě těžby na své životnosti ztrácejí. Životnost též můžou zkracovat různé ekologické zátěže. Hodnota pozemků ovšem stojí na schopnosti přinášet nějaký užitek. Jiný užitek přinese lesní nebo zemědělský pozemek a jiný pozemek s následkem výstavby na něm.

Těmi významnějšími cenotvornými faktory jsou:

- lokalita,
- situace na trhu,
- druh pozemku,
- tvar, velikost a orientace pozemku,
- existence věcných břemen,
- dostupnost a kapacita inženýrských sítí a
- kontaminace půdy.

1.4.1 Pozemky dle zemědělského půdního fondu

Podle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. patří do ZPF orná půda, trvalé travní porosty, zahrady, ovocné sady, chmelnice a vinice. „*Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 2023)

Cena zjištěná se určuje za pomoci BPEJ, která je uvedena u každého pozemku evidovaného v zemědělském půdním fondu. Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 se základní cena zemědělského pozemku určí podle BPEJ (viz Vyhláška č. 441/2013 Sb. – příloha č. 4) a průměrnou základní cenou v Kč za m², pokud zemědělský pozemek není bonitován. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. se v příloze č. 5 objevují pojmy – přírážka a srážka. Přírážka může být za polohu katastrálního území v blízkosti většího města, kdy se v budoucnu pozemek může stát jiným než zemědělským. Srážka lze použít v případě, že byla zjištěna překážka při obdělávání pozemků – výskyt balvanů, sloupů elektrického vedení či trvalého zamokření jedné z částí pozemku. Dále lze srážku udělit pozemkům více vzdáleným od obce nebo pozemkům sklonitým v blízkosti lesních pozemků (Vyhláška č. 441/2013 Sb., 2023).

Lokalita pozemku není důležitým cenotvorným faktorem, protože orná půda se může nacházet v rozdílných místech, ale přesto na své ceně neztratí. Oceňuje se i přístupová cesta k jednotlivým zemědělským pozemkům, protože zemědělec se na svou půdu musí dostat za účelem obdělávání. Určení ceny zemědělského pozemku se řídí cenami na trhu, který se může v průběhu času měnit. Druh pozemku má největší vliv na zjištění ceny nemovitosti, jelikož cena za 1 m² orné půdy se bude lišit od ceny za metr čtverečný zastavěné plochy a nádvoří – tzn. cena orné půdy bude nižší. Tvar pozemku je jedním z faktorů, na který investoři hledí, protože hledají pravidelný, obdélníkový či čtvercový tvar pozemku, na kterém lze dobře hospodařit. Jednotlivé pozemky mohou být nepravidelné, protáhlé nebo rozdělené na několik menších parcel. Pokud pozemek má různá zakřivení hranic a je menší rozlohy, tak se cena bude blížit nižším částkám (Zazvonil, 2007). Některé pozemky mají velkou rozlohu, ale pouze část z nich může být využitelná, a to se musí zohlednit.

Kontaminace půdy se může výrazně podepsat na hodnotě pozemku, přestože na první pohled pozemek vypadá ideální. Kontaminace půdy značně omezí nebo zcela zabráni hlavnímu využívání pozemku, ale všechno rozhoduje o tom, co se skrývá pod povrchem půdy. I znalec při oceňování pozemku může mít problém rozpoznat, zda je půda kontaminována, ale lze ji předpokládat na místech – staré skládky, skladech sypkých chemikálií nebo pohonných hmot apod.

1.4.2 Stavební pozemek

Oceňování stavebního pozemku se provádí dle cenové mapy v měřítku 1: 5 000 nebo podrobnější a předkládá ji obec Ministerstvu financí ČR. Určit pozemek jako stavební lze v případě, kdy se jedná o trvalý travní porost, zahradu, ostatní plochu (již zastavěnou) nebo zastavěnou plochu a nádvoří. Pokud je pozemek v KN veden pod názvem „zastavěná plocha a nádvoří“ platí, že na pozemku se vyskytují budovy, vjezdy, menší stavby apod. Tyto jednotlivé objekty mohou být součástí pozemku, a proto se cena pozemku za 1 m² může zvýšit. Takový druh pozemku se výborně hodí jako pozemek k budoucí stavbě.

Lokalita se řadí mezi ty nejzákladnější cenotvorné faktory, protože dva podobné pozemky budou mít odlišnou cenu v rozdílných místech. Někdy se ceny pozemků mohou lišit o desetinásobky. Obecně nelze říci, že čím větší město, tím vyšší cena. Výjimku může tvořit hlavní město Praha. Poloha ovlivňuje nejen hodnotu ale i prodejnost pozemku. Atraktivita lokality (velikost lokality, občanská vybavenost, hustota obyvatel, dopravní dostupnost) je faktor, díky kterému se cena pozemku zvyšuje.

Pracovní příležitost i míra nezaměstnanosti pro budoucí majitele pozemků je důležitým faktorem stejně jako další možnosti v oblasti. V úvahu se bere dobrá dostupnost a kvalita škol či školek, lékařské péče, obchodů, knihoven, pošty, jednotlivých úřadů, restaurací apod. – tzv. občanská vybavenost. Lokální složení obyvatel má relativně silný vliv na cenu. Dopravní infrastrukturu, jako je soustava silnic a dálnic, železničních tratí apod., lidé hodnotí stejně jako občanskou vybavenost.

Prodej TTP nebo zahrady jako stavebního pozemku je možné za předpokladu, že bude uveden v územním plánu obce jako například individuální rekreace nebo plochy smíšené venkovské. Pro srovnání cen se využívají jiné stavební pozemky v okolí a vyhodnotí se tak cena jednotlivých pozemků. Hodnotí se i tvar pozemku, který by měl být pravidelný, obdélníkový nebo čtvercový, protože se ke stavebním pozemkům tento tvar hodí. Orientace pozemku je prioritou při koupi pozemku, na kterém bude později stát stavba. Z komerčního hlediska je více atraktivní jižní svah než severní. Dostupnost a kapacita inženýrských sítí je prioritou při koupi stavebních pozemků, kdy zákazník chce na svém pozemku mít zabudované rozvody, kanalizaci a vodovod. Cena pozemku se navýší, pokud zabudované inženýrské sítě vedou po obvodu hranice pozemku. V případě, že jsou sítě postavené napříč pozemkem, tak cena pozemku se může snížit. Často se stává, že největší problémy nastávají při rozvodech elektřiny nebo přípojek k hlavnímu řádu (plynovod, vodovod). Stejně jako u pozemků ZPF může na stavebních pozemcích být kontaminace půdy, která má vliv na cenu pozemku.

Existence věcných břemen se může stát podstatným důvodem, proč cena pozemku klesne. Cena pozemku se sníží, protože věcné břemeno omezuje vlastnictví. Věcných břemen, která se mohou vztahovat k pozemkům, je velké množství – požívací právo k porostům na pozemku, právo chůze po pozemku atd. Příkladem může být i věcné břemeno zřizování a provozování vedení, kdy přes pozemek vede přenosová soustava či veřejná komunikační síť, kdy provozovatelem těchto infrastruktur může být ČEZ nebo E-ON. Věcná břemena lze zřídit za úplaty či bez úplaty a mohou být trvalá nebo dočasná.

1.4.3 Lesní pozemek

Lesní pozemky oceňujeme cenou zjištěnou, která se určuje za pomoci souboru lesních typů. SLT se skládá z čísla (lesní vegetační stupeň) – písmena (edafická neboli půdní kategorie) (Vyhláška č. 298/2018 Sb., 2023). Lesní pozemek je v jakékoliv oblasti stejně využitelný, a proto nezáleží na jeho lokalitě, ale spíše na jeho složení.

Cena porostu se u lesních pozemků určuje zvlášť od ceny parcely. Pro zjištění ceny lesa se použijí pro srovnání ceny z jiných nabízených lesních pozemků. Les může mít nejrůznější podoby od tvaru parcely lesa až po dendrologické složení lesních porostů. To všechno může mít zásadní vliv na cenu nemovitosti. Na lesních pozemcích se může vyskytovat kontaminace půdy, která může zabránit hlavnímu využití pozemku.

1.4.4 Vodní plocha a jiné pozemky

Vodní plochou jsou míněny všechny rybníky, potoky, nádrže apod. Podle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. náleží do ZPF „*těž rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, ...*“ (Zákon č. 334/1992 Sb., 2023)

Mezi tzv. hospodářsky nevyužitelné pozemky „jiné pozemky“ se řadí skládky, manipulační a odstavné plochy, přírodní sportoviště, těžba, komunikace apod.

„*Pozemky vodních ploch a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., 2023)

Příkladem vodní plochy může být rybník, který se nachází v rybníkářské oblasti nebo ve své blízkosti má rekreační dřevostavbu, a proto cena může být ovlivněna lokalitou pozemku. Vodní plocha může být prodána pouze ze své části, kdy je více spoluvlastníků parcely.

1.5 Oceňování pozemků

Pozemky jsou zvláštní tím, že se nedají libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, protože mají svou danou rozlohu v určitém území (obec, město, region, stát). Každý pozemek má svou hodnotu, a proto se musí brát v úvahu, jak správně pozemek ocenit. Při oceňování pozemků musí znalec k ceně přičíst cenu staveb, které jsou součástí pozemku stejně jako některé TTP. Jsou pozemky, které nám žádné výnosy neutvářejí, ale to neznamená, že nemají svou hodnotu. Těmito pozemky se rozumí například okrasné ovocné sady, parky, pozemky, na kterých stojí silnice či veřejně prospěšné budovy.

Zavedení inženýrských sítí na pozemek má významný vliv na zvýšení ceny pozemku. „*Zejména sítě silnoproudých a slaboproudých elektrorozvodů, teplovodu a plynovodu jsou záležitostí společností, jež sítě vybudují a hodnota sítí je potom obsažena v ceně energií, jež následně prostřednictvím těchto sítí prodávají. Naopak vodovod a kanalizace jsou povětšinou majetkem obecním; vlastníci pozemků, na nichž*

se má stavět, potom buď předem nebo formou splátek musí uhradit svůj díl hodnoty těchto sítí.“ (Bradáč, 2016)

Pro správné ocenění pozemku je zapotřebí obstarat určité podklady. Mezi prvními podklady je výpis z katastru nemovitostí a územní plán obce, podle kterých se řídí oceňování pozemku. Odhadce nahlíží do výpisu z katastru nemovitostí a zároveň si stav pozemku může ověřit on-line přes náhled do katastru nemovitostí spravující portál www.cuzk.cz (Český úřad zeměměřičský a katastrální), kde se smí nahlížet do katastrální mapy určitého území. Po dobu oceňování se znalec může dívat do územního plánu obce a zjistit tak funkci daného pozemku.

1.6 Cenové mapy

Dalším hodnotným podkladem, pro oceňování pozemků, jsou cenové mapy pozemků, které jsou důležitým zdrojem informací pro odhadce ceny nemovitosti či pro potencionálního kupce. Mapa obsahuje soubor textových a grafických údajů, které vyhláší místně příslušné obce. Grafické znázornění pozemků se provádí v měřítku 1:5 000 nebo podrobnějším provedením je vyznačení cen v Kč za 1 m². Cenová mapa má omezenou platnost, protože ceny pozemků se neustále mění.

Stavební pozemky se v cenových mapách oceňují domluvenými cenami označených v kupních smlouvách a obce spolupracují s příslušnými katastrálními úřady na tvorbě cenových map. Obec předkládá před vydáním cenové mapy veškeré podklady na Ministerstvo financí České republiky, aby se mohlo ministerstvo vyjádřit. Mapy nabývají platnosti, stávají se závaznými a nezaměnitelnými. Cenové mapy jsou vždy přístupné všem, schvaluje je Ministerstvo financí ČR a zveřejňuje mapy v digitální formě na svých webových stránkách (Zákon č. 151/1997 Sb., 2022).

„Při tržním oceňování lze význam cenových map spatřovat především v obecné rovině ve funkci pomůcky pro celkovou cenovou orientaci a v rovině praktické zřejmě v podobně indikace většinou dolní meze možného cenového pásma.“ (Zazvonil, 2007)

1.7 Trh nemovitostí

Na ocenění nemovitostí má velmi zásadní vliv trh nemovitostí, který je součástí širších ekonomických vztahů. V devadesátých letech minulého století se trh nemovitostí začal výrazněji vyvíjet. Pozemky jsou velice specifickým zbožím na trhu, protože jsou:

- základním výrobním faktorem,
- nereprodukovatelné,
- nepřemístitelné,
- neopotřebitelné a
- nekonečně životné (Zazvonil, 2007).

Pozemky na rozdíl od staveb nejsou výsledkem lidské činnosti, nestárnou, neznechodnocují se a neopotřebovávají se. Na trhu se proto pozemky udržují na stejné hladině, protože účastníci trhu neohodnotí pozemek jako staré zboží a nepřidají mu tak nízkou hodnotu. Nicméně ztráta hodnoty pozemku spočívá ve vývoji ekonomiky v dané oblasti, anebo se pozemek může stát více či méně atraktivní. Trh může ovlivňovat stát, kvůli kterému jsou pozemky zatíženy daní nebo se snaží ceny usměrňovat.

Prodávající a kupující ztělesňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí. *„Se stoupající nabídkou a snižující se poptávkou ceny pozemků klesají, se stoupající poptávkou a snižující se nabídkou ceny stoupají.“* (Zazvonil, 2007)

1.7.1 Kupující – poptávka

Pozemky s nejlepší polohou jsou obsazeny nejdříve, protože pro kupujícího je lokace tím nejdůležitějším hodnotícím faktorem. Po vyprodání těchto pozemků je pozornost věnována sousedním vzdálenějším pozemkům a poté těm méně lukrativním. *„Analýza poptávky by měla být zaměřena především na velikost okruhu potencionálních poptávajících, na jejich identitu, kupní sílu, motivy a preference.“* (Zazvonil, 2007)

1.7.2 Prodávající – nabídka

Na změny v nabídce působí územně plánovací dokumentace sídel, vývoj infrastruktury území nebo rozsah ochrany půdního fondu. V nabídce pozemků by se mělo soustředit na volné či prodávající pozemky, na již prodané pozemky nebo na pozemky jejichž prodej je zvažován. Posoudí se vztah konkurenceschopnosti pozemků a jejich maximální nejlepší využití. V žádaných lokalitách nebo v centrech měst se mohou paradoxně objevit případy, kdy pozemek bude ve vysoké kvalitě, na nejlepším místě s nejlepší cenou a naopak (Zazvonil, 2007).

1.7.3 Subjekty na trhu nemovitostí

Subjektů, které tvoří trh nemovitostí, je celá řada. Lze je pojmenovat jako prodávajícího, který je vlastníkem nemovitosti a chce ji prodat, a kupujícího, který se naopak chce stát vlastníkem prodávané nemovitosti. Tyto dva subjekty spolu uzavírají kupní smlouvu.

Realitní makléře, kteří hrají roli certifikovaného zprostředkovatele mezi kupujícím a prodávajícím (pronajímatele a nájemcem) a získávají od nich provizi, též řadíme mezi subjekty.

Dalšími subjekty na trhu nemovitostí jsou pronajímatel a nájemce nebo banky, které poskytují úvěry kupujícím (př. hypoteční úvěr). Podobnou roli, jakou má banka, mají i leasingové společnosti. Hlavní roli na trhu nemovitostí vykazuje stát poskytující dotace, ve kterém celý trh funguje (Dušek, 2010).

1.8 Ceny půdy

Pro rok 2022 byla zpracována zpráva ohledně trhu s půdou. Za posledních osm let se nabídka zemědělských pozemků nikterak neměnila, avšak v roce 2022 se poptávka po půdě výrazně zvýšila stejně jako v předchozím roce 2021. Lidé chtěli brát skupování pozemků jako ochranu před inflací a zachovat tak hodnotu půdy. Okolí Prahy a města v pohraničí (Cheb, Tachov a Znojmo) se řadí mezi takzvané nejdražší zemědělské regiony s nejvyšší cenou půdy. Naopak oblasti s nejnižší hodnotou půdy jsou okresy na severu Čech (Sokolov, Karlovy Vary či Chomutov). Hodnotu pozemku určuje jeho kvalita. Každý region má své špatné i dobré půdy, a proto nelze říci, že tyto regiony mají jen kvalitní nebo nekvalitní pozemky.

V okrese Plzeň-jih patří zemědělská půda mezi ty, které jsou levnější v rozmezí 27–30 Kč/m². V kvalitních oblastech s nejvíce produktivní ornou půdou nebo poblíž velkých měst bude cena půdy přesahovat i 50 Kč/m². Existuje několik faktů, které mají vliv na tržní hodnotu půdy.

Důležitým faktorem je kvalita neboli bonita půdy. Ceny se mohou lišit, protože v každé lokalitě se ceny řídí buď podle BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka) nebo podle průměrné ceny pro katastrální území. Veškeré ceny jsou stanovené vyhláškovou cenou od nejnižší bonity (1 Kč/m²) po nejvyšší kvalitu (18 Kč/m²) pozemků (Agro21, 2022).

Inflace, která postihla Českou republiku nejvíce v roce 2022, začala narůstat už v roce 2021 a činila 3,8 %. Trh s nemovitostmi je velmi ovlivněn především tím, že se lidé obávají vzrůstající a dlouhodobé inflace. A proto se zvyšuje jak poptávka

po zemědělské půdě, tak i cena pozemků. Lidé vnímají investici do zemědělských pozemků jako protiinflační, a proto je i velké množství nezemědělských investorů, kteří to vnímají jako jistotu v horších časech. Přestože těchto investorů byla v roce 2021 téměř polovina, stále převažují zemědělci, kteří skoupené pozemky řádně obhospodařují (ČSÚ, 2022).

2 Metodika

Hlavním cílem této bakalářské práce je analýza trhu pozemků ve městě Kasejovice. V analýze se zabývám pozemky druhu – orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Všechny zkoumané pozemky jsem osobně navštívila.

V diskusi budu porovnávat trh s pozemky v městysu Žinkovy a mnou zvolenou lokalitou k. ú. Kasejovice. Dále pak v diskusi budou okomentovány rozdílné ceny pozemků apod.

2.1 Popis území

Popis města Kasejovice bude zahrnovat základní informace o městě, občanskou vybavenost, rozdělení katastrálních území obce, kulturní památky a přírodní podmínky. Charakteristika struktury půdního fondu a územního plánu je součástí celého popisu lokality. Vytvořené tabulky a obrázky v popisu území mohou pomoci k lepšímu přiblížení situací a dat ze zvolené oblasti.

2.2 Analýza trhu

Do analýzy trhu budou zahrnuty všechny nabízené pozemky v k. ú. Kasejovice a pozemky, které nabízí Město Kasejovice pro výstavbu rodinných domů. Dále díky katastrálnímu úřadu budou zobrazeny a popsány všechny pozemky, se kterými se v roce 2022 a 2023 obchodovalo.

2.3 Rozbor pozemků v území

Součástí metodiky je i rozbor jednotlivých zkoumaných pozemků, kdy sběr dat probíhal od října 2022 do konce února 2023. Byly pozorovány všechny nabízené pozemky pouze v k. ú. Kasejovice, ale pozemky z okolních částí obce sledovány nebyly. Data byla sbírána z jednoho zdroje – www.sreality.cz, který byl vybrán z několika webových portálů (např. www.reality.idnes.cz, www.zapadoceskereality.cz nebo www.eurobydleni.cz). Každý nabízený pozemek bude představen a popsán, jak se v čase vyvíjela jeho cena.

3 Výsledky

3.1 Popis území města Kasejovice

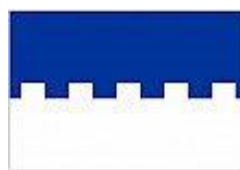
Město Kasejovice je územně samosprávným celkem, které se nachází v okrese Plzeň-jih na rozhraní kraje Plzeňského a Jihočeského. Je to město s bohatou historií a nepřehledným množstvím památek, jak ve městě, tak i v okolních obcích. První písemná zmínka o Kasejovicích je z roku 1264. V místních částí žije 1 300 obyvatel, kteří mají možnost ve své obci i pracovat. V obci má sídlo několik firem, například Agrochov Kasejovice – Smolivec a.s., INTERIORS manufacture & design a.s., KLAUS Timber a.s., P&V Elektronik spol. s.r.o., KOVO Kasejovice MONT s.r.o. (Kurzy.cz, 2022).

Identifikační údaje o katastrálním území

Kraj:	Plzeňský
Obec:	Kasejovice
Katastrální území:	664308 Kasejovice
Obec s pověřeným OÚ:	Nepomuk
Obec s rozšířenou působností:	Nepomuk
Katastrální úřad:	Katastrální úřad Plzeň-jih Radobyčická 12/2465, 30100 Plzeň
Stavební úřad:	Městský úřad Kasejovice – Stavební úřad Kasejovice 98, 335 44 Kasejovice
Celková výměra území:	2 846 ha
Sousedící katastrální území:	664 294 Chloumek u Kasejovic 664332 Újezd u Kasejovic 686247 Lnáře 647471 Hradiště 664316 Polánka u Kasejovic 797367 Životice u Kasejovic
Sídlo úřadu:	Kasejovice 98, 335 44 Kasejovice
IČO:	002 56 731 (Kurzy.cz, 2022)

Tabulka 3.1: Členění města (vlastní zpracování dle ČÚZK, 2023)

Místní část (základní sídelní jednotka)	Katastrální území	Rozloha [ha]
Chloumek	Chloumek u Kasejovic	344
Kasejovice	Kasejovice	1 009
Kladrubce	Kladrubce	591
Podhůří	Podhůří u Nepomuka	173
Polánka	Polánka u Kasejovic	258
Přebudov	Přebudov	132
Řesanice	Řesanice	526
Újezd u Kasejovic	Újezd u Kasejovic	404

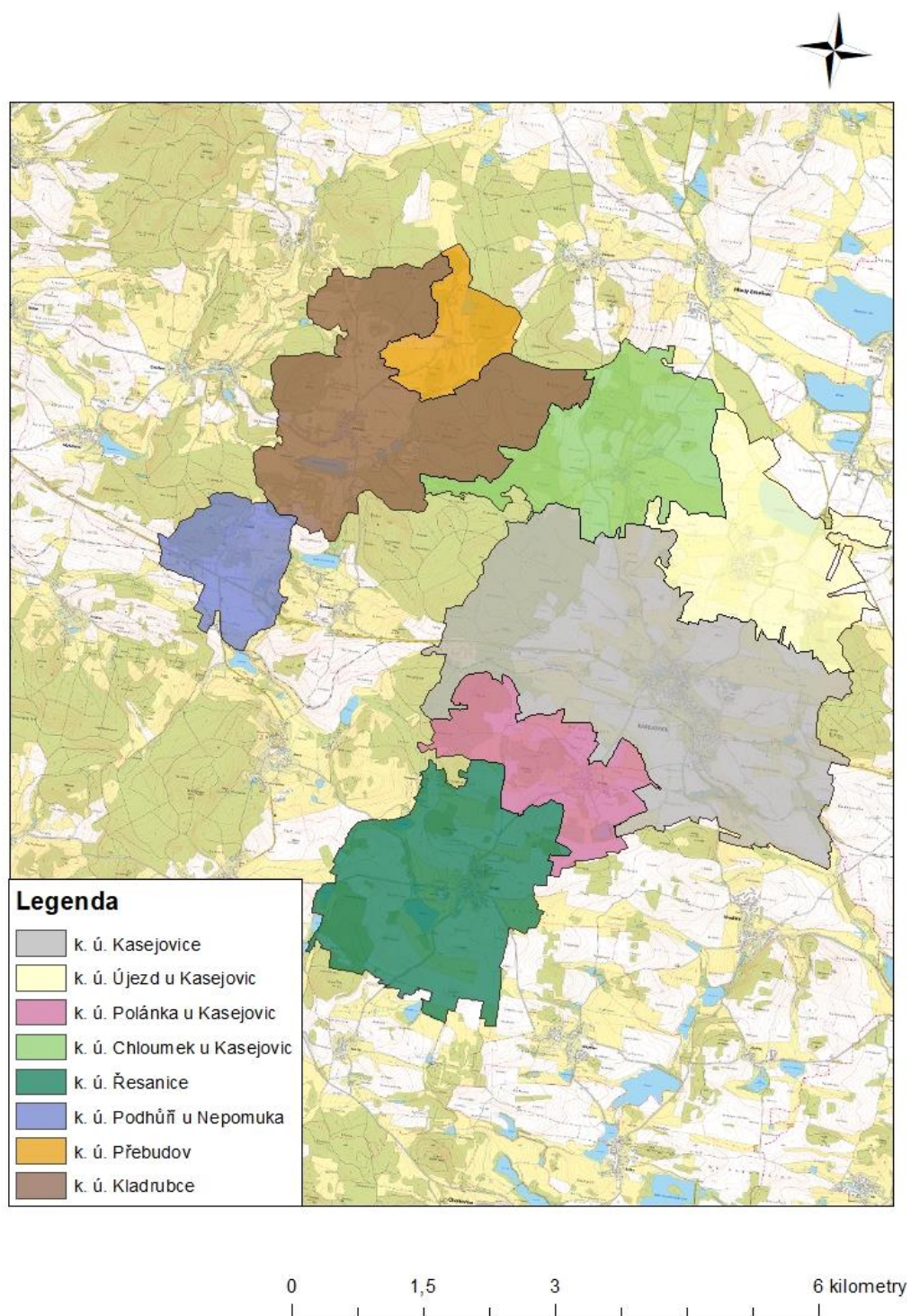


Obrázek 3.1: Prapor a znak města Kasejovice (Město Kasejovice, 2022)

3.1.1 Katastrální území Kasejovice

Pod Kasejovice spadá dalších 7 místních částí, kde má trvalý pobyt nahlášeno 1 300 obyvatel. Přimo ve městě žije 825 lidí, kteří mohou využívat několik služeb. Skrz Kasejovice vede několik cyklistických a turistických tras, díky kterým má město vysokou návštěvnost. Turisté se mohou zastavit v místním informačním centru v budově radnice a zjistit, jaké kulturní památky stojí za návštěvu (ČSÚ, 2022).

Naučná stezka Putování za kasejovickým zlatem se stala jednou z nejnavštěvovanějších v širokém okolí. Hlavním důvodem, proč se stezka vybudovala, bylo to, že se před několika desítkami let v Kasejovicích těžilo zlato. Trasa je dlouhá necelých 6 km a vede od železniční stanice přes město až k dolu sv. Jakuba, který byl v roce 1944 definitivně uzavřen. Stezka vede kolem většiny kasejovických pamětihodností, u kterých jsou informační tabule. V roce 1777 zde byly otevřeny tři štoly – Jakub, Alois a Jan, ale jen v dole Jakub se těžilo zlato ve 26 šachtách (Český BEDEKR, 2022).



Obrázek 3.2: Mapa – Katastrální území města Kasejovice (vlastní zpracování)

3.1.2 Městský úřad Kasejovice

Statutárním orgánem obce je zastupitelstvo a starosta. V září roku 2022 se konaly volby do Zastupitelstva města Kasejovice na období 2022–2026 a zastupitelstvo zvolilo nového starostu, a to Ing. Václava Jakubčíka. Zastupitelstvo tvořilo 15 členů a každý člen vzešel z jedné ze tří kandidátních listin – Sdružení občanů města Kasejovice, Starostové a nezávislí a Pro Kasejovicko. Mimo starostu zvolilo zastupitelstvo také místostarostu, členy pětičlenné rady a předsedy a členy kontrolního a finančního výboru. Zajímavostí letošních voleb byla listopadová rezignace všech zastupitelů ze Sdružení občanů města Kasejovice i jejich náhradníků. Díky tomu klesl počet zastupitelů na 10 a došlo ze zákona k ukončení činnosti rady. Pravomoci rady přešly z části na starostu města (Zastupitelstvo města Kasejovice, 2022). Městský úřad Kasejovice zajišťuje matriku pro okolní obce Nezdřev, Hradiště, Mladý Smolivec, Oselce, Životice a pro další obce, které pod výše citované obce spadají. Působnost matriky je například pro tyto úkony:

- Vydávání prvopisů a druhopisů matričních dokladů (oddací listy, úmrtní listy, rodné listy)
- Zajišťování svatebních obřadů
- Změna jména a příjmení
- Určení otcovství souhlasným prohlášením rodičů
- Evidence obyvatel (přihlašování k trvalému pobytu, zrušení údaje o místě trvalého pobytu)
- Platby v hotovosti (nájemné, užívání veřejného prostranství apod.)
- Poplatky za svoz odpadu
- Poplatky za psy
- CzechPOINT (Matrika Kasejovice, 2022)

3.1.3 Školství

Pro nejmladší obyvatele je zde mateřská škola, která je pod správou Města Kasejovice, stejně tak jako Základní škola Kasejovice. Základní školu navštěvuje 240 dětí z Kasejovic i z okolních obcí. První zmínky o škole sahají až do poloviny 16. století. Díky dobrému autobusovému a vlakovému spojení mohou do školy nebo do práce občané bez problémů dojíždět (Základní škola Kasejovice, 2022).

3.1.4 Dopravní dostupnost

Kasejovice mají oproti okolním obcím značnou výhodu v dopravě, protože leží asi 40 km od Plzně směrem na Písek na silnici první třídy 1/20. Hlavní silnice, která vede skrze město, je mezinárodní silnicí E49 spojující dálnice D5 a D4. Ve všech místních částech se nachází autobusová zastávka. Po okraji města vede regionální železniční trať č. 191 Nepomuk – Blatná, která v Nepomuku navazuje na celostátní trať České Budějovice – Plzeň (ŘSD, 2022).

3.1.5 Obchody a služby

Pokud občané či turisté zatouží po nějakém občerstvení, mohou využít místní Pizzerii U Pejška a Kočičky nebo Hospůdku u Motýla. Občané, kteří nemají možnost dopravy do větších měst, mohou využít nákupu potravin, drogerie nebo obuvi v místních obchodech. Všechny obchody, jako Západočeské konzumní družstvo COOP, Rabbit, Potraviny, Drogerie a hračkářství a Obuvnictví, jsou na náměstí v těsné blízkosti.

Na náměstí je pošta, která je občanům k dispozici po všechny pracovní dny. Poštovní směrovací číslo Kasejovic je 335 44. Hned u radnice města je možnost využití bankomatu Fio banky, která se stala nástupcem České spořitelny. Dále mají občané možnost využít zdarma sběrného dvora odpadů nebo autovrakoviště BEVAR, které najdeme vedle vlakového nádraží.

Velkou výhodou pro lidi je zdravotní středisko, kde slouží praktický, dětský a ženský lékař. V přízemí budovy Agrochovu v Kasejovicích je ambulance veterinárního doktora.

Pečovatelská služba Kasejovice je poskytovatelem služeb pro lidi, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu vyššího věku, chronického onemocnění, zdravotního postižení nebo jsou odkázáni na pomoc druhých při péči o sebe a svoji domácnost. Pracovníci sociálních služeb pečují o seniory v Domu s pečovatelskou službou nebo dojíždí za klienty do okolních obcí (Pečovatelská služba Kasejovice, 2022).

3.1.6 Kulturní památky

Město Kasejovice se může pyšnit několika kulturními památkami, které jsou dominantou města. Jezdí za nimi turisté z celé republiky. Jak jsem již zmínila na začátku mé práce, tak pod Kasejovice patří dalších sedm obcí, které má ve správě. V každé z částí obce je několik kulturních památek, které by stály za zmínku. Nyní bych chtěla zmínit pouze ty, které se nachází v katastrálním území Kasejovice.

Městský úřad Kasejovice má sídlo v renesanční budově, která byla po několika požárech přestavěna v roce 1868 do dnešní podoby. Ve dvoře radnice byla v roce 1704 dostavěna šatlava. Kasejovická radnice patří mezi hlavní dominanty města, protože zevnějšek budovy je ve výrazné červené barvě (Löffelmannová, Matějovská, Červenka, 2014).

Výrazným architektonickým prvkem je kostel sv. Jakuba, který stojí přímo na náměstí a jeho historie sahá až do 13. století. Díky vikariátu Sušice – Nepomuk se mohou každou neděli konat mše svaté, které se účastní občané z Kasejovic a jeho okolí. Střed náměstí se pyšní barokní kašnou.

Židovský hřbitov se nachází na návrší „Na stráži“ kousek za městem. Nejstarší písemná zmínka o hřbitově pochází z roku 1669. S židovským hřbitovem samozřejmě souvisí i bývalá židovská synagoga, která je v těsné blízkosti Mateřské školy Kasejovice. Když nastal střet židovského ghetta, což bylo pravděpodobně ve druhé polovině 18. století, proběhla stavební rekonstrukce pozdně barokní synagogy. Byla využívána k vykládání bible a sloužení bohoslužeb, a proto ji lidé brali jako školu. Dříve měla dva vchody, protože muži a ženy chodili odděleně. Kapacita byla 66 mužů a 45 žen (Kronika města Kasejovice 1990–2009, 2022).

Nyní je zde umístěno muzeum, do kterého se od roku 1945 začaly shromažďovat různorodé sbírky převážně od místního rodáka Václava Mentbergera. Díky panu Mentbergerovi se v muzeu uchovaly určité historické okamžiky, o kterých by dnešní generace neměla ani tušení. Pan Mentberger se narodil v Kasejovicích v roce 1886 a zemřel v Plzni ve svých 83 letech. Během svého života sbíral historická data a pracoval jako vrchní inspektor ČSD (Löffelmannová, Matějovská, Červenka, 2014).

V blízkosti vlakového nádraží stojí špýchar, který byl postaven v roce 1933 „Hospodářským družstvem skladištním v Blatné“. Do roku 2000 sloužil jako chátrající sklad pro obilí. V roce 2014 ho odkoupilo Město Kasejovice od firmy Agrochov ve velmi špatném stavu. Objektu byla opravena omítka, nabarvila se fasáda na zeleno a špýchar se tak mohl stát atrakcí pro turisty. Ovšem do léta roku 2022 špýchar neplnil žádnou funkci. Uvnitř je nyní umístěna stálá expozice, která nese název „Kasejovice za časů císařpána, tatíčka Masaryka a v době protektorátu“. Návštěvníci mohou zaplout do historie let 1900–1945, ale zatím byla zpřístupněna jen část expozice s informacemi o 1. světové válce, Kasejovice v proměnách času a výstava o židovství (Löffelmannová, Matějovská, Červenka, 2014).

3.1.7 Kultura a ochrana památek, společenské a sportovní aktivity

V budově kulturně společenského centra je umístěna knihovna, která je k dispozici jak dospělým, tak dětem. Centrum začalo plnit svou funkci v roce 2009, dříve to byla základní škola. Tato budova na kasejovickém náměstí slouží k pořádání různých akcí. V přízemí je knihovna a místnosti pro zájmové kluby občanů. V prvním patře byl zrekonstruován reprezentativní společenský sál, kde se konají svatební obřady, vítání občánků nebo různá představení dětí a dospělých.

Díky spolku TJ Sokol Kasejovice je fotbalové hřiště v plném využití. V Kasejovicích lze chodit na 11 nejrozličnějších druhů sportu hned u ZŠ, kde mají víceúčelové hřiště, tenisový kurt a hokejbalové hřiště. Jak jsem již zmínila, tak přes Kasejovice vedou značené turistické a cyklistické stezky.

Spolu s Tělovýchovnou jednotou Sokol je Sbor dobrovolných hasičů největším spolkem. Následně jsou zde v provozu různé svazy – Český svaz chovatelů, Český svaz včelařů a dvě myslivecká sdružení (Program rozvoje města Kasejovice, 2019).

Od roku 1995 vychází každý měsíc Kasejovické noviny, které odebírají všechny okolní obce.

3.1.8 Charakteristika přírodních podmínek

Česká republika je rozdělena na několik klimatických oblastí dle Evžena Quitta (1971). Kasejovice patří do oblasti MT7 1, pro kterou je typické jaro krátké a mírné, léto mírné, mírně suché a normálně dlouhé, podzim krátký a mírně teplý, zima mírně chladná, suchá až mírně suchá a normálně dlouhá (Klimatické oblasti dle Evžene Quitta, 2019).

Území patří k hydrologickému povodí Horní Vltavy a hlavním tokem města je potok Kopřivnice, který pramení poblíž bývalého Motolu Agro a vlévá se do Hradišťského potoka až v sousedním katastru. V katastru jsou jediné dva rybníky, jimiž jsou Fantovský rybník a Nesviňský rybník. Nejbližší větší řekou je Lomnice, která protéká Lnářemi. Nadmořská výška je 548 m. n. m. a v okolí města se nachází několik lesních pozemků. Tím největším je les Na Kladrubíně (Místopisy.cz, 2022).

Povrch okresu Plzeň-jih je velmi členitý. Nejvyšší místo okresu je Nad Maráskem (805 m.n.m.), které patří do jižních Brd. Dle geovědní mapy 1:50 000 se na katastrálním území rozléhá několik horninových typů, jako například magmatit hlubinný, metamorfit nebo sediment nezpevněný. Co se týče půdních poměrů, tak jsou jednoduché, protože na území obce se nachází pouze dva druhy půdy

– kambizem a pseudoglej. Kambizem je typ půdy, která se skládá ze středně těžkých a lehčích středních substrátů. Půda je jemně-středně zrnitá a převážně se zde vyskytuje hlinitopísčítá půda (Vyhláška č. 227/2018 Sb., 2023).

3.2 Struktura půdního fondu

Po celém území je několik využívaných kultur, které jsou důležité pro hospodaření lidí. Necelou polovinu území tvoří orná půda a zbytek plochy zaujímají lesy, louky, převážně zemědělská území s příměsí přirozené vegetace a městská nesouvislá zástavba. Hospodaření na většině orné půdy a TTP zařizuje Agrochov Kasejovice – Smolivec.

Struktura půdního fondu je důležitou součástí rozboru jakéhokoliv území. Rozebírají se veškeré druhy pozemků. Na prvním místě je vždy zemědělský půdní fond a lesní půda, které tvoří nejvíce plochy v území. Jak je využívána zemědělská půda ukazuje tzv. land use (Obrázek 3.3), ve kterém je uvedena celková vyspělost oblasti. Největší část, ve struktuře zemědělského půdního fondu, tvoří orná půda, lesní pozemky a poté TTP. Postupným rozvojem dopravy, urbanizace aj. dochází k úbytkům zemědělské půdy.

V územním plánu města Kasejovice se uvádí struktura půdního fondu ze všech místních částech obce (viz Tabulka 3.2). V procentech se struktura půdního fondu skládá ze 42 % orná půda a druhé místo v pořadí mají lesní pozemky, které zabírají 25 % plochy. Nejmenší části území představují zahrady, vodní plochy a zastavěné plochy a nádvoří.

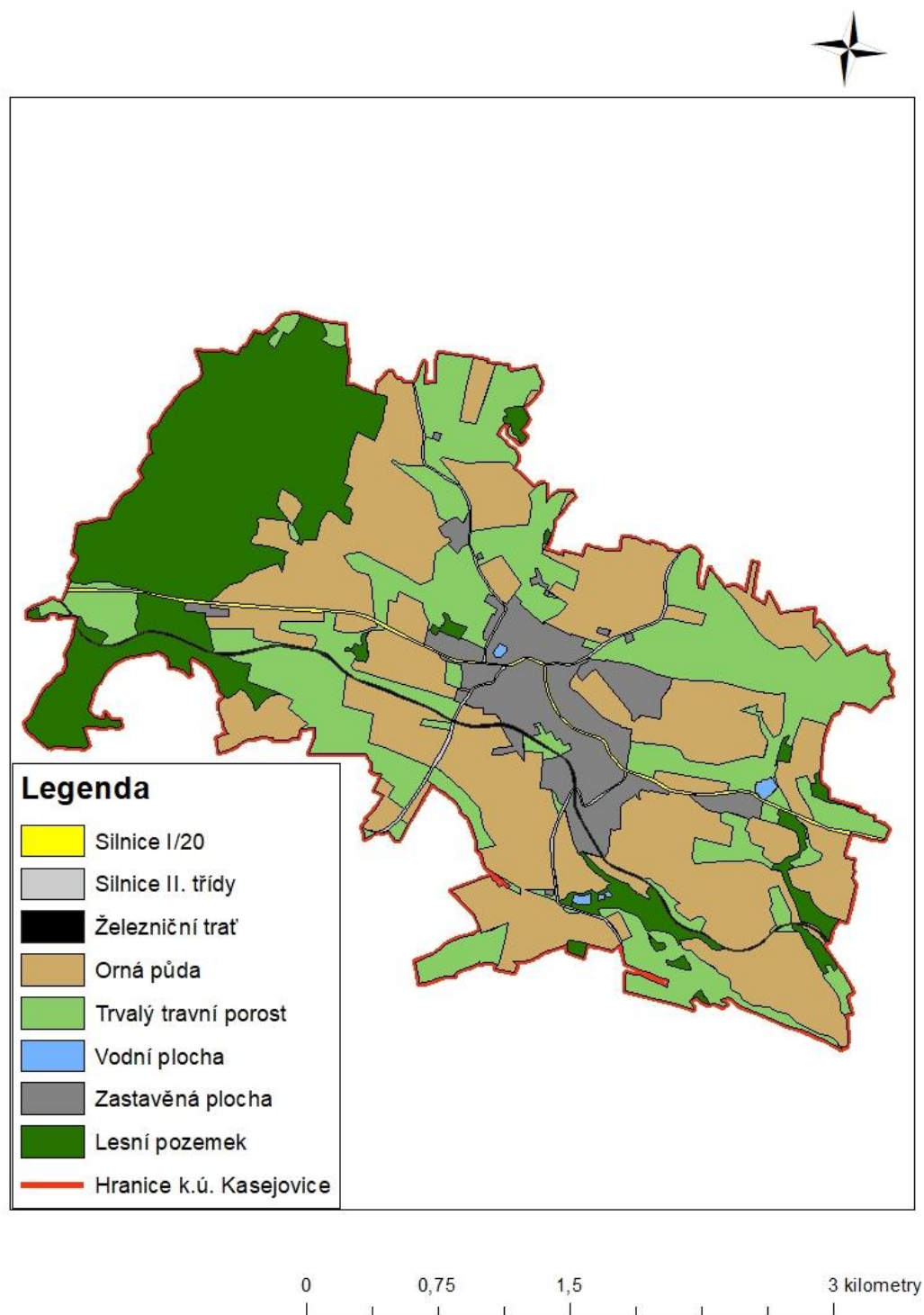
Podle údajů z ČÚZK je struktura půdního fondu v k. ú. Kasejovice složena z největší části z orné půdy (47 %) a ostatní plocha, zastavěná plocha a vodní plocha tvoří dohromady necelých 10 % katastrálního území. Lesní pozemky a trvalé travní porosty mají ve zvolené oblasti stejné zastoupení. Podrobné popsání výměr a jednotlivých druhů pozemků je v Tabulce 3.3.

Tabulka 3.2: Struktura půdního fondu města Kasejovice (vlastní zpracování dle ÚP města Kasejovice, 2018)

Druh pozemku	Výměra [ha]	Výměra [%]
Orná půda	1 453	42
Zahrada	69	2
Trvalý travní porost	727	21
Lesní pozemek	855	25
Vodní plocha	70	2
Zastavěná plocha a nádvoří	43	1
Ostatní plocha	221	7
Celkem	3 438	100

Tabulka 3.3: Struktura půdního fondu v k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování dle ČÚZK, 2018)

Druh pozemku	Výměra [ha]	Výměra [%]
Orná půda	469	47
Zahrada	40	4
Trvalý travní porost	205	20
Lesní pozemek	201	20
Vodní plocha	4	0
Zastavěná plocha a nádvoří	19	2
Ostatní plocha	71	7
Celkem	1 009	100



Obrázek 3.3: Mapa – Land use k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování)

3.3 Územní plán sídelního útvaru Kasejovice

Územní plán je velmi podrobným popisem toho, jak bude uspořádáno území obce např. z hlediska ochrany životního prostředí, rozmístění průmyslových areálů nebo komunikací či rodinných domů. Každá obec by měla mít svůj územní plán. Protože se ale jedná se o časově a zejména finančně velice nákladnou záležitost, může si obec namísto pořízení územního plánu zažádat příslušný úřad o vymezení zastavěného území. Teoreticky je možné dosáhnout změny územního plánu minimálně jednou za čtyři roky.

Náklady spojené s pořízením územního plánu hradilo město Kasejovice, protože byla jejím objednavatelem. Územní plán města, který byl spolufinancován Plzeňským krajem z programu rozvoje venkova, byl vytvořen v roce 2018. Každý územní plán má své odůvodnění, protože nemůže být vytvořen bezdůvodně.

Zastupitelstvo města Kasejovice vydává územní plán podle postupu, který se musí držet stavebním zákonem. Celý proces vytvoření územního plánu se skládá z několika částí. Na samém počátku procesu zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení či změnění územního plánu a následně vnesou návrh na zadání územního plánu a ten zastupitelstvo projedná. Po vypracování návrhu územního plánu a jeho projednání, zastupitelstvo obce veřejně projedná územní plán. Pokud se územní plán odsouhlasí, lze ho vydat (Zákon č. 183/2006 Sb., 2023).

3.4 Analýza trhu

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území Kasejovice je nejpravděpodobněji v rozmezí 26–35 Kč za m². Cena může být vyšší například u pozemků, které mají jiné než zemědělské využití nebo u potencionálně stavebních pozemků. Naopak se cena může snížit kvůli zemědělsky nevyužívaným pozemkům, menšinovému spoluvlastnickému podílu na pozemcích, pozemkům, ke kterým je špatný přístup nebo jsou velmi drobné. Velmi vážný vliv na cenu pozemku může mít znehodnocený pozemek kvůli erozi, znečištění atd. (Farmy.cz, 2023).

3.4.1 Vybrané nabízené pozemky

V tabulce 3.4 je shrnuto všech pět nabízených pozemků v k. ú. Kasejovice, které se tak staly hlavní součástí mého výzkumu. Průměrnou cenu za 1 m² jsem spočítala z částek za pozemky, které jsem zjišťovala od října 2022 do konce února 2023. Podrobnější informace k jednotlivým parcelám jsou v kapitole 3.5.

Tabulka 3.4: Analýza dat vybraných pozemků (vlastní zpracování)

Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Průměrná cena za 1 m²
Orná půda	1202/2 a 1286/3	1 025	67
Trvalý travní porost	1166/31	5 527	363
Ostatní plocha	683/8	1 611	993
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 265/1	727	1 390
Trvalý travní porost	1505/3	1 416	54

3.4.2 Nabízené pozemky ve vlastnictví města Kasejovice

Město Kasejovice vlastní desítky pozemků v intravilánu i extravilánu obce, které mají svou danou hodnotu. Pozemky v intravilánu obce jako zahrada, ostatní plocha a jiné se neprodávají, protože zastupitelstvo obce neshledalo důvod jejich prodeje. Může nastat situace, kdy město Kasejovice své pozemky prodá. Jedná se o pozemky v intravilánu obce, které jsou:

- a) historicky užívané (oplocené) a to vlivem digitalizace pozemků katastrem nemovitostí,
- b) pro výstavbu rodinných domků,
- c) pro výstavbu objektů pro rozvoj města,
- d) směnitelné,
- e) posouzené zastupitelstvem města, a to pouze v ojedinělých případech.

Zastupitelstvo rozhodlo, že pozemky prodávat nebude. Pouze ty, které jsou historicky ve vlastnictví někoho jiného (př. někdo má 50 let oplocenou část obecního pozemku) (MÚ Kasejovice, 2022).

V intravilánu města Kasejovice si lze pozemek pronajmout anebo ve výjimečných případech i směnit. Směna pozemku za pozemek by se uskutečnila, pokud by to pro město Kasejovice bylo výhodné z hlediska výměry či druhu pozemku. Výjimečně dochází ke směnám pozemků, pokud jsou třeba ke srovnání majetkových poměrů pod stavbou, kterou potřebuje město zrealizovat. Zastupitelstvo obce stanovilo a schválilo ceny za pronájem pozemků v rozpočtu města a vyšlo tak nové usnesení

č. RM/168/2016. Pronájem pozemků je možný, pokud město pozemek k ničemu zrovna nepotřebuje. Jako správní hospodáři by město nemělo nechávat pozemky ladem a hospodařit na nich nebo je pronajímat. V následující tabulce 3.5 lze shlédnout aktuální ceny pronájmu pozemků.

Tabulka 3.5: Ceny za pronájem pozemku (vlastní zpracování dle Město Kasejovice, 2016)

	Cena za pronájem pozemku pod stavbou	Cena za pronájem pozemku (zahrada, ostatní plocha a jiné)
Kasejovice	10 Kč/m ² /rok	7 Kč/m ² /rok
Ostatní části	7 Kč/m ² /rok	5 Kč/m ² /rok

3.4.3 Pozemky pro výstavbu rodinných domů

Výjimku prodeje tvoří pozemek trvalého travního porostu, který město Kasejovice koupilo a připravilo k převedení na stavební parcely na jaře roku 2021. Během roku 2022 probíhalo řízení, do kterého se mohli přihlásit zájemci o stavební parcely. Ke dni 27. 2. 2023 jsou prodány pouze dvě parcely – par. č. 1166/81 a 1166/84.

V katastrálním území Kasejovice se v lokalitě „Kasejovice – obytná zóna Chloumecká“ rozhodlo zastupitelstvo města prodat obecní pozemky pro výstavbu rodinných domů. Vzniklo tím tak usnesení č. 110/2021 ze dne 12. srpna 2021 zastupitelstva města Kasejovice, které schválilo prodat patnáct pozemků (Tabulka 3.6). Všech 15 nově vytvořených parcel je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih na listu vlastnictví č. 1 pro obec a k. ú. Kasejovice. Každá parcela je na snímku pozemkové mapy detailně popsána a označena číslem od 1 do 15, které si město Kasejovice určilo.

Ve výkresu Situace jsou zakresleny inženýrské sítě, celková výměra a číslo parcely. Dále projektant vyznačil rozměry všech hranic parcel v metrech a zakreslil minimální vzdálenost 2 metry od hranice parcely k budoucí stavbě. Parcely s čísly 1166/9 a 1167/1 byly do výkresu narýsované jako silnice, která bude sloužit jako příjezdová cesta k jednotlivým stavebním parcelám. V legendě lze vyčíst, jak je znázorněná zeleň i její celková výměra (645 m²), a jak vypadá komunikační prostor a parkoviště.

Pozemky byly odkoupeny od spoluvlastníků trvalého travního porostu a následně zastupitelstvo souhlasilo s rozdělením stávajících pozemků dle geometrického plánu č. 678-375/2020 ze dne 3. 2. 2021. *"Dělení pozemků na jednotlivé parcely:*

*- **pozemek par. č. 1166/9** o výměře 7 968 m², druh pozemku trvalý travní porost bude rozdělen*

*- na pozemek par. č. **1166/9** o výměře 1 154 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/80** o výměře 1 278 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/81** o výměře 926 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/82** o výměře 1 366 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/83** o výměře 1 181 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/84** o výměře 790 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/85** o výměře 800 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1166/86** o výměře 989 m², druh pozemku trvalý travní porost.*

*- **pozemek par. č. 1166/77** o výměře 266 m², druh pozemku trvalý travní porost bude rozdělen*

*- na pozemek par. č. **1166/77** o výměře 54 m², druh pozemku trvalý travní porost.*

*- **pozemek par. č. 1167** o výměře 5 233 m², druh pozemku trvalý travní porost bude rozdělen*

*- na pozemek par. č. **1167/1** o výměře 784 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

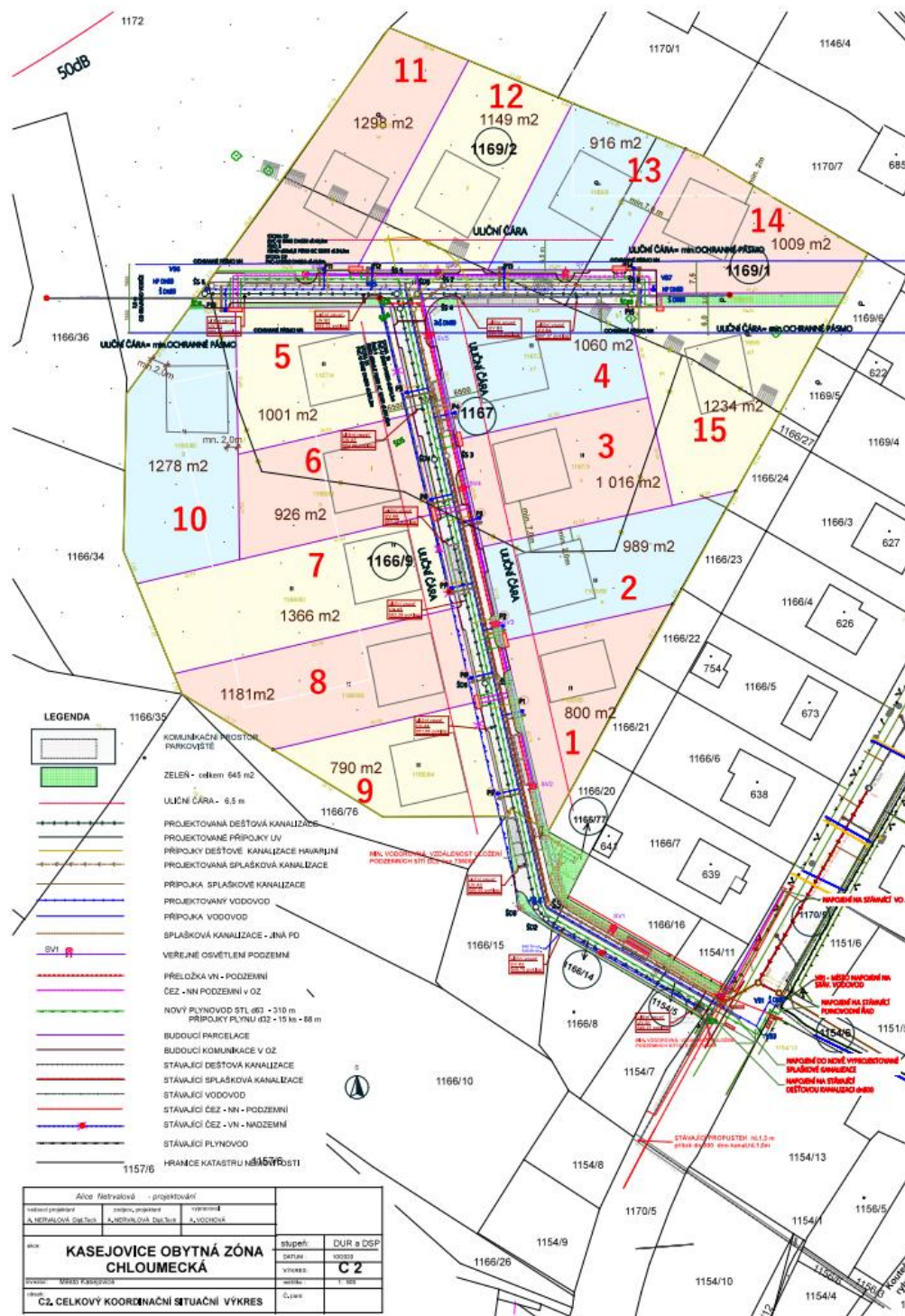
*- na pozemek par. č. **1167/2** o výměře 1 060 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

*- na pozemek par. č. **1167/3** o výměře 1 016 m², druh pozemku trvalý travní porost,*

-
- na pozemek par. č. **1167/4** o výměře $1\,001\text{ m}^2$, druh pozemku trvalý travní porost.
 - **pozemek par. č. 1169/1** o výměře $2\,069\text{ m}^2$, druh pozemku zahrada bude rozdělen
 - na pozemek par. č. **1169/1** o výměře $1\,009\text{ m}^2$, druh pozemku zahrada,
 - na pozemek par. č. **1169/8** o výměře 916 m^2 , druh pozemku zahrada,
 - na pozemek par. č. **1169/9** o výměře $1\,234\text{ m}^2$, druh pozemku zahrada,
 - na pozemek par. č. **1169/10** o výměře 119 m^2 , druh pozemku zahrada.
 - **pozemek par. č. 1169/2** o výměře $2\,588\text{ m}^2$, druh pozemku zahrada bude rozdělen
 - na pozemek par. č. **1169/2** o výměře $1\,149\text{ m}^2$, druh pozemku zahrada,
 - na pozemek par. č. **1169/7** o výměře $1\,298\text{ m}^2$, druh pozemku zahrada.“
- (Sdělení ke geometrickému plánu, 2021)

Tabulka 3.6: Seznam stavebních parcel (vlastní zpracování dle Město Kasejovice, 2022)

Číslo stavební parcely	Parcelní číslo dle katastru nemovitostí	Výměra v m²	Minimální cena v Kč/m² včetně DPH	Celková min. cena v Kč včetně DPH	Požizovací cena
1.	1166/85	800	1 300	1 040 000	2 200
2.	1166/86	989	1 300	1 285 700	2 720
3.	1167/3	1 016	1 300	1 320 800	2 794
4.	1167/2	1 060	1 300	1 378 000	5 947
5.	1167/4	1 001	1 300	1 301 300	2 752
6.	1166/81	926	1 300	1 203 800	2 546
7.	1166/82	1 366	1 300	1 775 800	3 757
8.	1166/83	1 181	1 300	1 535 300	3 248
9.	1166/84	790	1 300	1 027 000	2 173
10.	1166/80	1 278	1 300	1 661 400	3 515
11.	1169/7	1 298	1 300	1 687 400	67 076
12.	1169/2	1 149	1 300	1 493 700	79 787
13.	1169/8	916	1 300	1 190 800	73 654
14.	1169/1	1 009	1 300	1 311 700	81 208
15.	1169/9	1 234	1 300	1 604 200	49 256



Obrázek 3.4: Situační výkres – Chloumecká (Město Kasejovice, 2023)

3.4.4 Obchodované pozemky dle ČÚZK

V mapě katastru nemovitostí ve složce vrstvy je možnost zjistit jaké pozemky byly v určitém katastrálním území za jednotlivé roky obchodované - „Nemovitosti s cenovými údaji“. V k. ú. Kasejovice byly nabízeny tyto druhy pozemků – orná půda, trvalý travní porost, zahrada, vodní plocha, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří.

Pro zjištění cen jednotlivých pozemků jsem musela zajít na Katastrální úřad, kde mi za poplatek poskytli smluvní ceny vybraných pozemků. V následujících tabulkách jsou vypsány všechny parcely s cenovými údaji.

Pro rok 2022 bylo zjištěno, že v k. ú. Kasejovice bylo obchodováno s 29 parcelami. V tabulce 3.7 jsou vypsány druhy pozemků, jejich výměra v m² a údaj o ceně. Za předpokladu prodeje rodinného domu, který je součástí pozemku, tak k pozemku náleží i další druhy pozemku – ostatní plocha, vodní plocha atd., a proto je v tabulce 3.7 u některých parcel stejná cena. Při poskytnutí těchto cenových údajů mi Katastrální úřad vydal celkové ceny za nemovitosti, které se prodávaly najednou, a proto nejsou uvedeny ceny za každou parcelu zvlášť. Příkladem může být zastavěná plocha a nádvoří st. 142/2 jehož součástí je stavba č. p. 358 (rodinný dům) a k pozemku náleží par. č. 248/1, 250/2, 253/1, 255/2, 1666/1, 1671/2 a 1671/3, a proto jednotná cena je 1 500 000 Kč.

Dle zjištěných údajů bylo nejvíce obchodováno se zastavěnou plochou a nádvořím – rodinný dům č. p. 246 (par. č. st. 376) nebo rodinný dům č. p. 275 (par. č. st. 389). Jako příklad lze uvést také pozemek s parcelním číslem st. 766, který je situovaný v těsné blízkosti nových stavebních pozemků ve vlastnictví Města Kasejovice. Bude sloužit jako stavba technického vybavení bez čísla popisného nebo evidenčního. Nejméně častým předmětem prodeje byla vodní plocha, která je v ČÚZK pod způsobem využití vedená jako vodní nádrž umělá nebo koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Mezi všemi níže uvedenými pozemky jsou i dvě parcely, které mám vedeny jako mnou zkoumané pozemky za určité období – parcely č. 1202/2 a 1286/3. Dále se v tabulce 3.7 objevují dvě parcely, které patří do skupiny stavebních pozemků v oblasti Chloumecká – par. č. 1166/81 a 1166/84.

Ceny pozemků v tabulce 3.7 se u některých objevují stejné, protože parcely byly prodávány společně. Zobrazení všech obchodovaných parcel je zakresleno v mapě (Obrázek 3.5).

**Tabulka 3.7: Obchodované pozemky za rok 2022 (vlastní zpracování dle ČÚZK
a Katastrální úřad, 2023)**

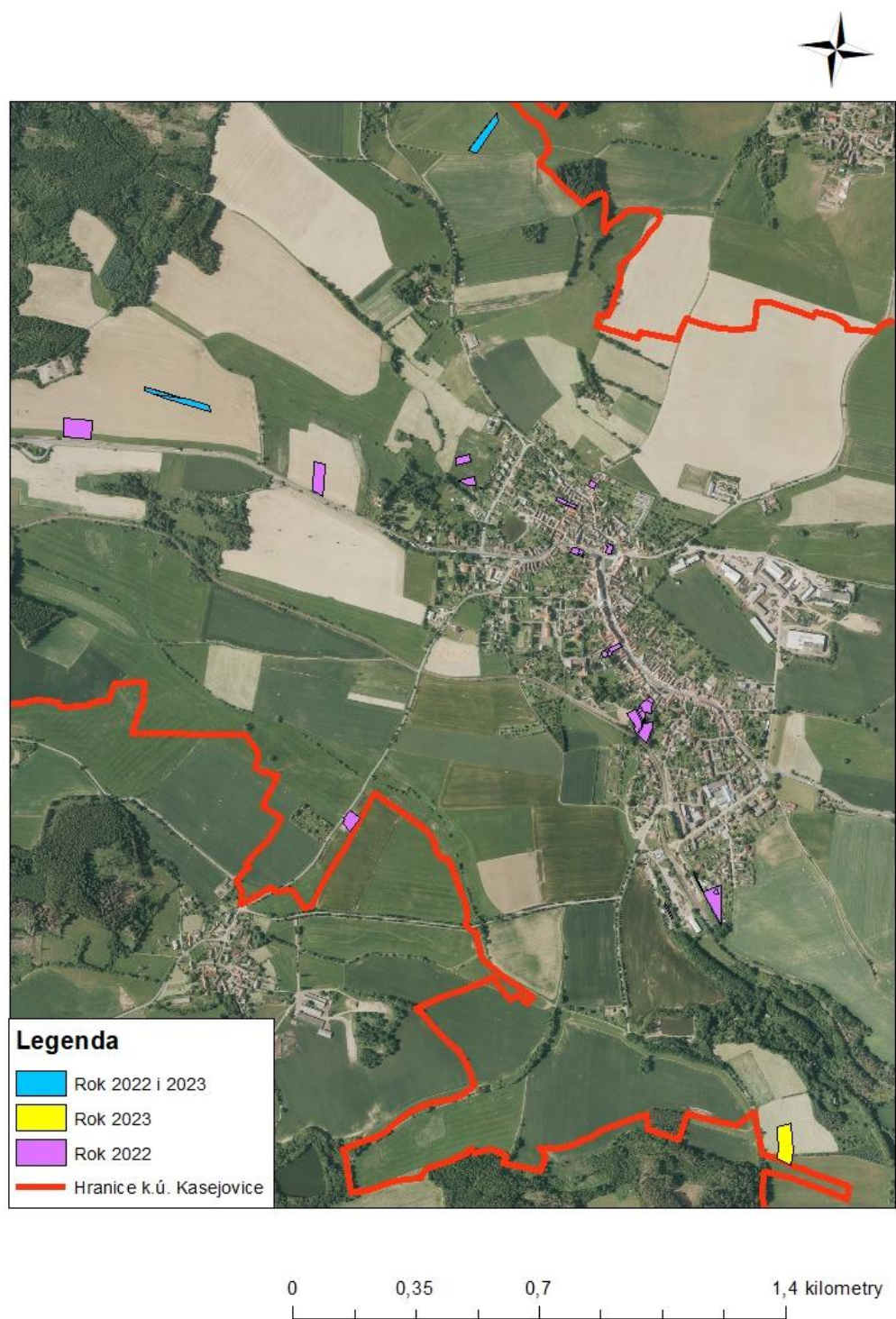
Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra [m²]	Cenový údaj [Kč]
1286/3	orná půda	4 336	27 472
1278/21	orná půda	768	27 472
1278/32	orná půda	1 947	27 472
1202/2	orná půda	2 842	27 472
1011/6	TTP	2 684	27 472
1166/81	TTP	926	1 259 360
1166/84	TTP	790	1 308 240
st. 766	zast. pl. a nádvoří	12	4 200
168/1	zahrada	326	160 000
st. 376	zast. pl. a nádvoří	299	160 000
st. 389	zast. pl. a nádvoří	339	1 875 000
1679	zahrada	401	2 500 000
st. 232/2	zast. pl. a nádvoří	192	2 500 000
491/9	ostatní plocha	196	39 200
489/3	zahrada	3 068	4 300 000
st. 635	zast. pl. a nádvoří	126	4 300 000
1745	ostatní plocha	122	1 800 000
1739	ostatní plocha	1 356	1 800 000
116/1	zahrada	261	13 540 000
116/2	ostatní plocha	131	13 540 000
st. 166	zast. pl. a nádvoří	431	13 540 000
st. 142/2	zast. pl. a nádvoří	207	1 500 000
250/2	zahrada	915	1 500 000
1671/3	vodní plocha	23	1 500 000
1671/2	vodní plocha	100	1 500 000
253/1	ostatní plocha	384	1 500 000
1666/1	vodní plocha	277	1 500 000
248/1	TTP	1 378	1 500 000
255/2	TTP	1 464	1 500 000

Jelikož je začátek nového roku 2023, tak zatím nebylo v ČÚZK tolik označených pozemků, se kterými by se obchodovalo. V tabulce 3.8 můžeme vidět čtyři pozemky a tři z nich (par. č. 1278/21, 1278/32 a 1011/6) byly již zapsány v tabulce 3.7. Mezi obchodované pozemky v roce 2023 přibyl pouze jeden nový s par. č. 393, který je dle výměry druhým největším pozemkem ze všech parcel v tabulkách 3.7 a 3.8.

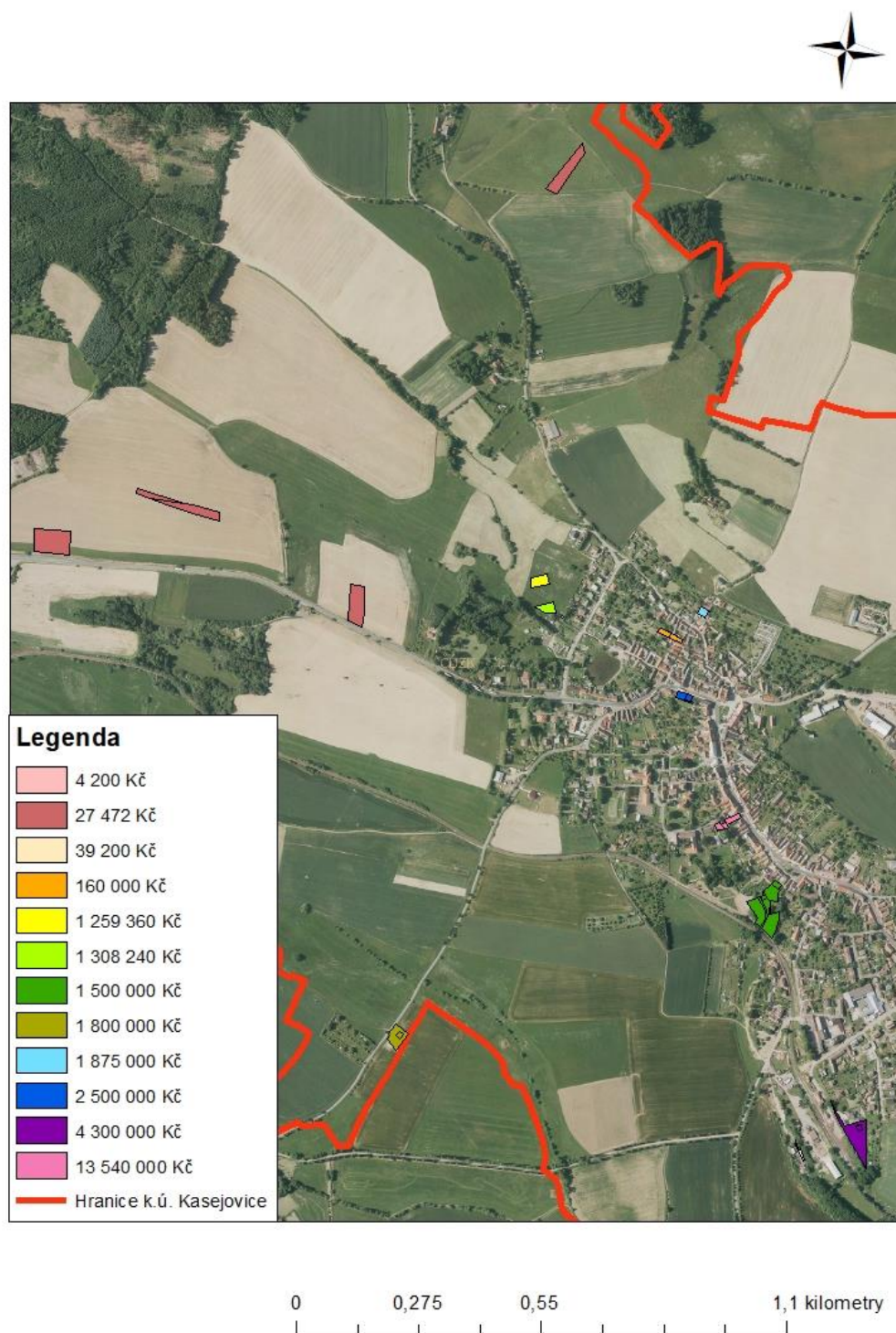
Ceny u pozemků par. č. 1278/21, 1278/32 a 1011/6 jsou stejné, protože pozemky byly prodávány společně.

Tabulka 3.8: Obchodované pozemky za rok 2023 (vlastní zpracování dle ČÚZK a Katastrální úřad, 2023)

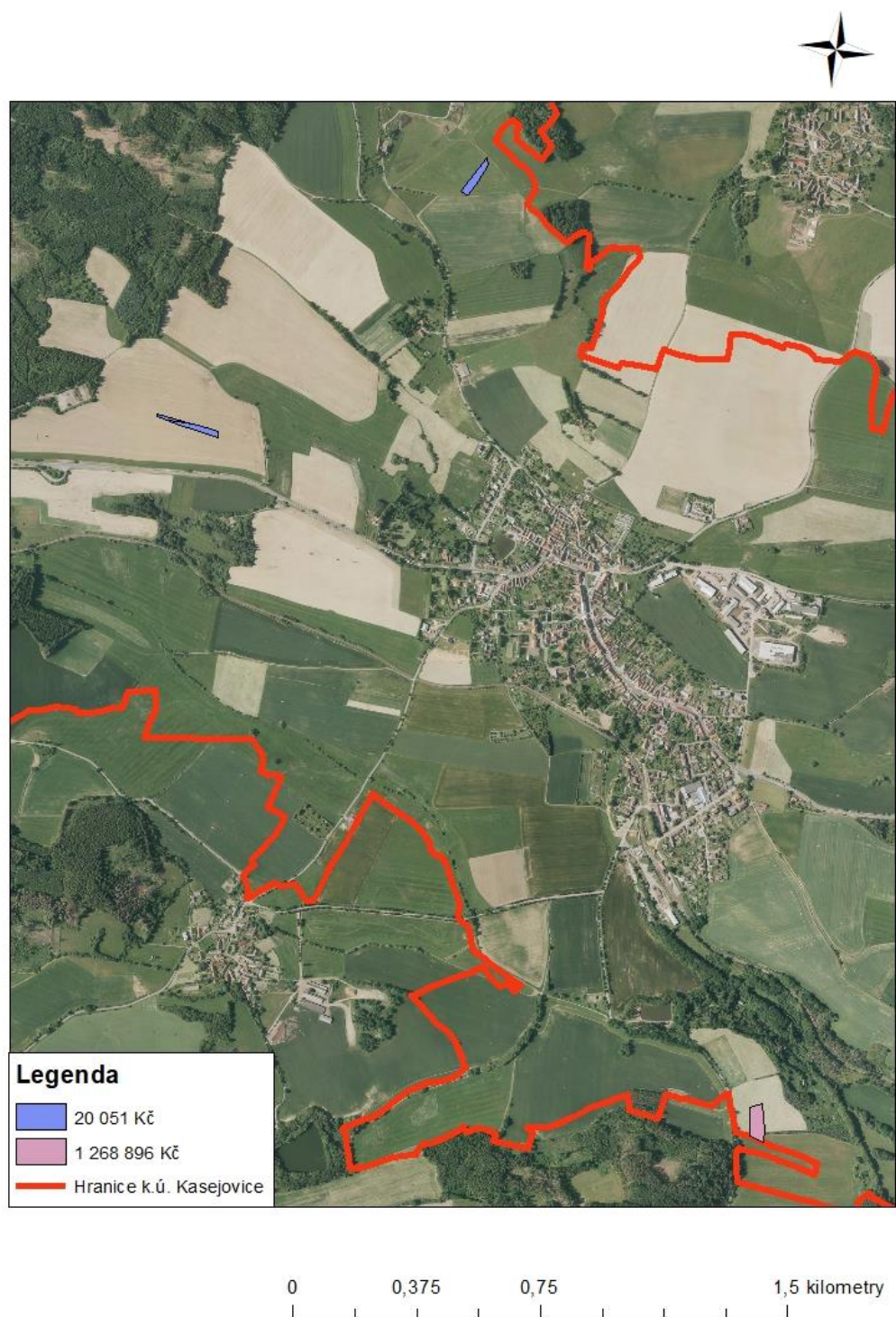
Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Cenový údaj [Kč]
1278/21	orná půda	768	20 051
1278/32	orná půda	1 947	20 051
1011/6	TTP	2 684	20 051
393	orná půda	4 298	1 268 896



Obrázek 3.5: Mapa obchodovaných pozemků (vlastní zpracování)



Obrázek 3.6: Mapa cen obchodovaných pozemků 2022 (vlastní zpracování)



Obrázek 3.7: Mapa cen obchodovaných pozemků 2023 (vlastní zpracování)

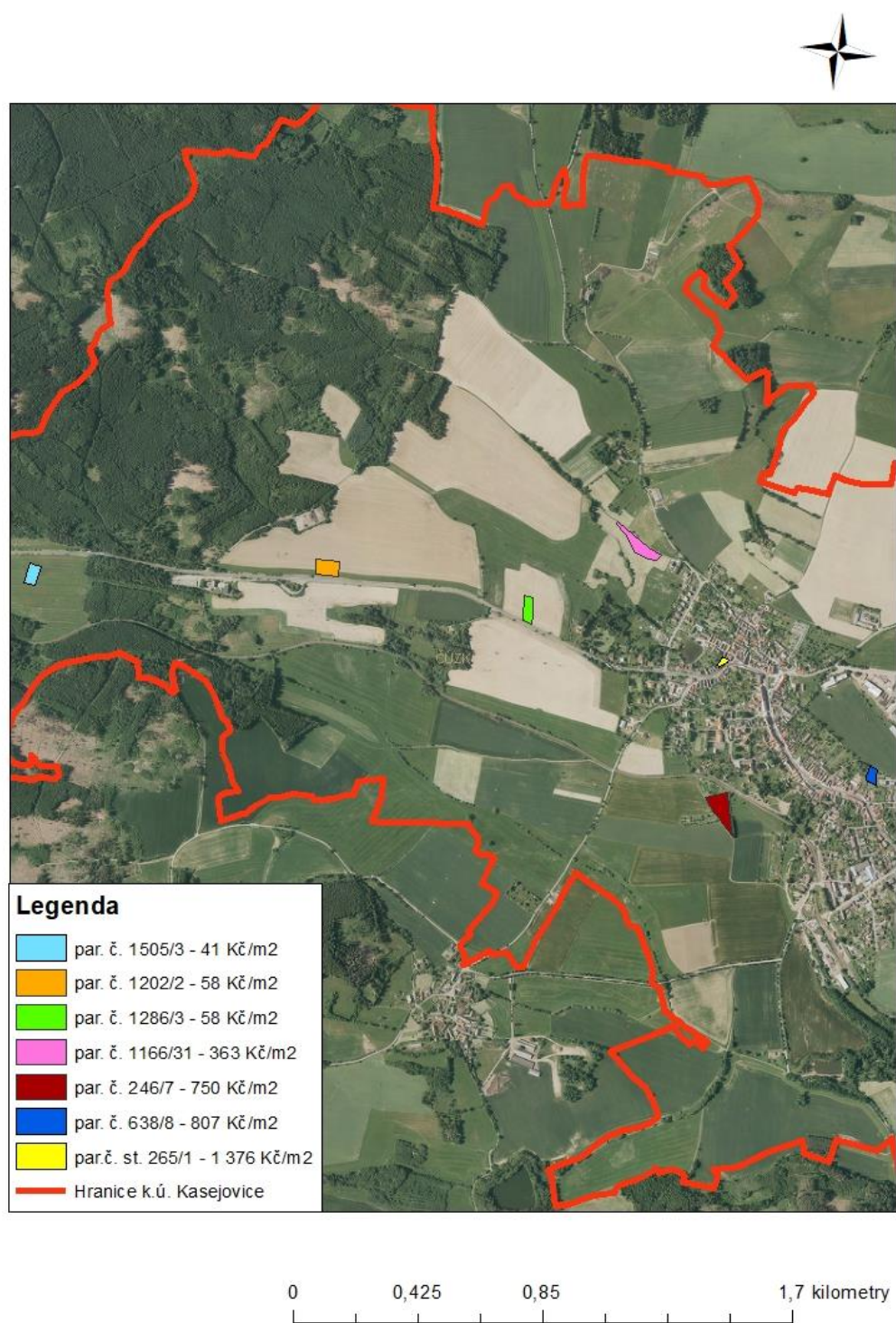
3.5 Rozbor zkoumaných pozemků

Cílem práce je vyhodnocení nabídky, cen, velikostí a druhů obchodovaných pozemků. Ve vlastním výzkumu se specializuji na pozemky, které byly nabízeny k prodeji ve městě Kasejovice a jeho nejbližším okolí, tedy v katastrálním území Kasejovice. Výzkumem jsem chtěla najít fakta, která ovlivňují ceny pozemků v dané oblasti.

U jednotlivých pozemků jsem sledovala mnou zvolená kritéria:

- lokalitu,
- cenu,
- typ vlastnictví,
- druh pozemku a
- stav pozemku.

Za pomocí programu ArcMAP 10.0 jsem vytvořila mapu (Obrázek 3.8), ve které jsou zobrazeny všechny sledované pozemky s průměrnou cenou za m². V mapě jsou zakresleny orné půdy, TTP, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha.



Obrázek 3.8: Mapa zkoumaných pozemků v k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování)

3.5.1 Pozemek s parcelními č. 1202/2 a 1286/3

Prvním sledovaným nabízeným pozemkem bylo pole, které je v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda. V listu vlastnictví č. 770 je zapsáno sedm vlastníků a každý vlastní 1/7 z celkového majetku. Jeden z majitelů nabízí svou 1/7 k prodeji u parcel č. 1202/2 (o výměře 406 m²) a 1286/3 (o výměře 619 m²), které mají celkovou výměru 1 025 m². Parcela 1202/2 má celkovou výměru 2 842 m² a parcela 1286/3 má 4 336 m². V listu vlastnictví je v oddílu „Jiné zápisy“ uveden záznam „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“. Územní plán města Kasejovice ukazuje, že obě parcely jsou plochy zemědělské, které jsou vymezeny pro zajištění plnění zemědělských funkcí ploch. Dále územní plán připouští využití pozemků pro stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu či související dopravní infrastrukturu. U obou parcel se vyskytuje BPEJ s číslem 72904 o ceně 5,30 Kč/m². V tabulce 3.9 je k datu 22. února uvedeno, že cena za 1 025 m² je 59 702 Kč – tzn. 58 Kč/m² (ČÚZK, 2023).



Obrázek 3.9: Pozemek s par. č. 1202/2 (ČÚZK, 2023)



Obrázek 3.10: Pozemek s par. č. 1286/3 (ČÚZK, 2023)

3.5.2 Pozemek s parcelním č. 1166/31

Dalším nabízeným pozemkem byl trvalý travní porost, který byl v názvu pojmenován jako stavební pozemek. Celková výměra parcely č. 1166/31 je 5 527 m². V listu vlastnictví č. 1434 je evidován pouze tento pozemek, který je ve vlastnictví dvou osob s podíly 20022/20023 a 1/20023. Prodává se podíl 99 % (20022/20023) z pozemku, který je dle územního plánu města z části na výstavbu stavby – smíšené obytné venkovské, skrz pozemek prochází koridor a zbytek pozemku je veřejná zeleň (zahrada). Na pozemku jsou dva typy BPEJ čísla 75011 (cena za m² 4,04 Kč) – 2 691 m² a čísla 73214 (cena za m² 2,86 Kč) – 2 836 m². Cena pozemku je stanovena na částku 2 003 750 Kč, tj. 1 m² za 363 Kč (ČÚZK, 2023).



Obrázek 3.11: Pozemek s par. č. 1166/31 (ČÚZK, 2023)



Obrázek 3.12: Fotografie pozemku par. č. 1166/31 (vlastní)

3.5.3 Pozemek s parcelním č. 683/8

Pozemek par. č. 683/8 o výměře 1 611 m², který je nazván stavebním, je dalším nabízeným pozemkem v k. ú. Kasejovice. Parcela je vedena v LV 715 pod druhem pozemku jako ostatní plocha. Jedná se o mírně svažitou plochu nepravidelného tvaru vedle bytových domů. K pozemku vede zpevněná příjezdová cesta, ke které by se zřídilo věcné břemeno. V územním plánu je pozemek označen jako plocha smíšená obytná venkovská a hlavní funkcí území je individuální bydlení v rodinných domech. Do pozemku nebyly postaveny inženýrské sítě, ale elektřina i voda je u hranice parcely k dispozici a kanalizace je od pozemku vzdálená 100 metrů. K pozemku se neváže žádná BPEJ. Aktuálně se uvádí, že cena za 1 m² je 807 Kč – tzn. celková cena za 1 611 m² je 1 300 000 Kč (ČÚZK, 2023).



Obrázek 3.13: Pozemek s par. č. 683/8 (ČÚZK, 2023)



Obrázek 3.14: Fotografie pozemku par. č. 683/8 (sreality.cz, 2023)

3.5.4 Pozemek parcelního č. st. 265/1

Nabízený pozemek, který může být zakoupen ke stavebním či komerčním účelům, je lokalizován v blízkosti kasejovického náměstí u hlavní silnice. Na pozemku jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, a proto je vhodný jako stavební pozemek. V katastru nemovitostí je evidován pod parcelním číslem st. 265/1 a pod druhem pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. List vlastnictví 1355 uvádí, že parcela č. st. 265/1 je jediným pozemkem vedeným ve zmíněném listu vlastnictví. Pozemek má 727 m² a součástí pozemku je budova, která je bez čísla popisného nebo evidenčního. Budovou je míněna stodola, která není obyvatelná. Dle územního plánu je pozemek veden jako plocha ve smíšené obytné venkovské (SV). Parcela je určena k přestavbě a bylo jí přiděleno číslo změny K40 SV – havarijný stav. K poslednímu datu zkoumání pozemků byl tento pozemek nabízen za 1 376 Kč/m² – tzn. 999 998 Kč (ČÚZK, 2023).



Obrázek 3.15: Pozemek s par. č. st. 265/1 (ČÚZK, 2023)



Obrázek 3.16: Fotografie pozemku par. č. st. 265/1 (sreality.cz, 2023)

3.5.5 Pozemek parcelního č. 1505/3

Prodáváný pozemek, který se nachází blízko hranice s katastrálním územím Životice u Kasejovic, je zapsán v listu vlastnictví 211 s polovičním podílem. V územní plánu je pozemek zemědělskou plochou a je vymezen pro zajištění a plnění zemědělských funkcí ploch. Pozemek parcelního čísla 1505/3 je v katastru nemovitostí zařazen pod druhem trvalý travní porost, který má celkovou výměru 2 832 m². Na prodej je však pouze polovina parcely, tedy 1 416 m², za cenu 58 056 Kč – tzn. 41 Kč/m². Parcela má pouze jednu BPEJ s číslem 75014 za cenu 2,09 Kč/m² (ČÚZK, 2023).



Obrázek 3.17: Pozemek s par. č. 1505/3 (ČÚZK, 2023)

3.5.6 Pozemek parcelního č. 246/7 nezařazený do rozboru

Po skončení hledání cen sledovaných pozemků se dne 23. února 2023 na webových stránkách www.sreality.cz objevila nabídka prodeje stavebního pozemku. V územním plánu Kasejovic je pozemek zaznamenán na ploše individuální rekreace, pod kterou se řadí rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru, tj. rekreační chaty a chalupy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví), zahrádkové osady, ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí. Jedná se o pozemek parcelního č. 246/9, 246/10, 246/11 a příjezdová cesta 246/12, která bude později rozdělena na podíly. Druh pozemku je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, na které stojí elektrický sloup. Celková prodejní výměra je 2 978 m² za 2 233 500 Kč – tzn. 750 Kč/m². V katastru nemovitostí je v LV 1127 pouze jedna parcela č. 246/7 o výměře 6 060 m². Dle mého názoru prodejce chce svůj pozemek rozdělit na jednotlivé parcely a prodat pouze část z nich. Na pozemku jsou dva typy BPEJ – 72901 o ceně 8,08 Kč/m² (výměra 5 511 m²) a 71500 o ceně 8,86 Kč/m² (výměra 549 m²) (ČÚZK, 2023).

O den později, 24. února, se má hypotéza o rozdělení pozemku potvrdila. Majitel podal nabídku na webových stránkách s jednotlivými parcelami, u kterých platí jednotná cena 750 Kč za 1 m².

- parcela č. 246/9 – výměra 1 097 m²
- parcela č. 246/10 – výměra 1 000 m²
- parcela č. 246/11 – výměra 881 m² (ČÚZK, 2023)



Obrázek 3.18: Nezařazený pozemek s par. č. 246/7 (sreality.cz, 2023)



Obrázek 3.19: Fotografie nezařazeného pozemku s par. č. 246/7 (sreality.cz, 2023)

Sběr dat proběhl od října 2022 do konce února 2023 každou středu v měsíci. Byly pozorovány všechny nabízené pozemky pouze v k. ú. Kasejovice. Pozemky, které se nachází v okolních částech obce Kasejovice, nebyly sledovány. V tabulce 3.9 jsou uvedeny ceny pozemků, které se během určité doby měnily či neměnily.

Ve stanoveném období jsem pro svůj záměr využívala zejména internetový portál www.sreality.cz, protože nabídek pozemků v tomto portálu bylo nejvíce. Dále jsem sledovala nabídky pozemků na internetových portálech www.eurobydleni.cz, www.reality.idnes.cz a www.zapadoceskereality.cz, ale na těchto stránkách jsem cenové údaje pozemků nehledala.

V následujících odstavcích budou okomentovány všechny vybrané pozemky, které jsem sledovala a následně díky zjištěným informacím jsem mohla vytvořit tabulku 3.9. Jelikož ve zvolené lokalitě nebylo nabízených pozemků mnoho, tak nešlo pozemky rozdělit podle druhu nebo výměry pozemku. V tabulce 3.4 je vidět jaké druhy pozemků byly zkoumány. Obecně lze říci, že všechny nabízené pozemky, kromě par. č. 1166/31, byly na své ceně sníženy.

V prvním inzerátu se jednalo o prodej pole o celkové výměře 1 025 m², kdy se prodejce pokouší prodat dvě parcely – par. č. 1202/2 a 1286/3. Počáteční cena dne 19. října činila 77 766 Kč a trvalo necelý měsíc, aby se cena pozemku snížila o 10 %. Ke končícímu se roku 2022 realitní kancelář zveřejnila opět sníženou cenu o dalších 5 % - 66 336 Kč. Na konci mého výzkumu byl cenový stav pozemku na částce 59 702 Kč (o 23 % méně z počáteční ceny 77 766 Kč). Ceny těchto dvou parcel se jako jediné měnily nejčastěji – třikrát.

Druhým nabízeným pozemkem byl stavební pozemek par. č. 1166/31, který je v ČÚZK veden jako trvalý travní porost. Po tříměsíčním sledování pozemku se cena nezvýšila ani nesnížila. Můžeme se tedy domnívat, že vlastník pozemku nechce přistoupit na snížení ceny a případného odkoupení pozemku možným zájemcem.

Cena dalšího sledovaného pozemku, stavebního pozemku par. č. 683/8, se změnila pouze jednou, a to po dvou týdnech zkoumání z 1 900 000 Kč na 1 300 000 Kč. Po zbytek času se cena stabilizovala. Výrazné snížení ceny o 32 % nemělo zřejmě takový vliv na cílenou klientelu.

Poblíž kasejovického náměstí leží stavební pozemek par. č. st. 265/1, který měl svou cenu 1 021 000 Kč stabilizovanou do konce ledna roku 2023. Cena se snížila o 2 % na částku, která je silným nástrojem tzv. pricingu, kdy v uvedené částce je devítka – 999 998 Kč.

V polovině ledna 2023 se na webových stránkách www.sreality.cz objevil nový inzerát s prodejem pole par. č. 1505/3. Počáteční cena činila 95 000 Kč, ale hned po týdnu cena klesla o 39 %. Po zkontrolování všech inzerátů na začátku března jsem zjistila, že byl tento pozemek nejspíše prodán za konečnou sumu 58 056 Kč, protože byl z toho webového serveru smazán.

Tabulka 3.9: Průběh cen vybraných pozemků (vlastní zpracování)

Datum	Cena v Kč				
	par. č.	par. č.	par. č.	par. č.	par. č.
	1202/2 1286/3	1166/31	683/8	st. 265/1	1505/3
19.10.	77 766	2 003 750	1 900 000	1 021 000	-
26.10	77 766	2 003 750	1 900 000	1 021 000	-
2.11.	77 766	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
16.11.	77 766	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
23.11.	69 990	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
30.11.	69 990	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
7.12.	69 990	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
14.12.	69 990	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
21.12.	69 990	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
28.12.	66 336	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
4.1.	66 336	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
11.1	66 336	2 003 750	1 300 000	1 021 000	-
18.1.	59 702	2 003 750	1 300 000	1 021 000	95 000
25.1.	59 702	2 003 750	1 300 000	999 998	58 056
1.2.	59 702	2 003 750	1 300 000	999 998	58 056
8.2	59 702	2 003 750	1 300 000	999 998	58 056
15.2.	59 702	2 003 750	1 300 000	999 998	58 056
22.2.	59 702	2 003 750	1 300 000	999 998	58 056

4 Diskuse

Daná lokalita (obec Kasejovice) je specifická svojí dobrou zemědělskou využitelností a občanskou vybaveností. Agrochov Kasejovice – Smolivec a.s. obhospodařuje pozemky mimo intravilán obce i mimo katastrální území Kasejovice. Díky dobré občanské vybavenosti by investoři mohli skupovat nabízené pozemky a hospodařit s nimi.

Ke srovnání trhu s pozemky jsem vybrala městys Žinkovy, které se nachází v okrese Plzeň – jih. Základní rozdělení městysu Žinkovy je vypsáno v tabulce 4.1. Současně žije ve všech částech obce 846 obyvatel. Dle územního plánu jsem vytvořila tabulku 4.2, ve které je zobrazena struktura půdního fondu obce Žinkovy.

Tabulka 4.1: Rozdělení městysu Žinkovy (vlastní zpracování dle MÚ Žinkovy, 2023)

Části obce	Katastrální území	Základní sídelní jednotky
Žinkovy	Žinkovy	Žinkovy
Březí	Březí u Žinkov	Březí
Kokořín	Kokořov	Kokořov
Čepinec		Čepinec
		Žitín

Tabulka 4.2: Struktura půdního fondu – Žinkovy (vlastní zpracování dle ÚP Žinkovy, 2013)

Druh pozemku	Výměra [ha]	Výměra [%]
Orná půda	858	42
Zahrada	42	2
TTP	409	20
Lesní pozemek	488	24
Vodní plocha	93	4
Zastavěná plocha	31	2
Ostatní plocha	125	6
Celkem	2 046	100

Městys Žinkovy leží přibližně 19 km západně od Kasejovic, kde převažuje zemědělská činnost. Obec má stejnou občanskou vybavenost jako město Kasejovice, která je složena ze základní a mateřské školy, pošty, zdravotnického zařízení a obchodů s potravinami. V obci je zavedena kanalizace, voda a plyn. Dopravní infrastruktura zahrnuje pouze autobusovou dopravu, protože poblíž Žinkov není možný žádný vlakový spoj.

Na webovém portálu www.sreality.cz jsem našla pouze čtyři nabídky pozemků, které se podobaly sledovaným pozemkům v k. ú. Kasejovice. Pro srovnání cen jsem využila mnou vytvořenou tabulku 4.3 a 4.4, kde jsou vypsány ceny za metr čtvereční jednotlivých pozemků v Žinkovech a Kasejovicích.

Tabulka 4.3: Nabízené pozemky v městysu Žinkovy (vlastní zpracování dle sreality.cz)

Druh pozemku	Výměra [m²]	Cena za 1 m²
Orná půda	26 596	42
Zahrada	1 138	237
Ostatní plocha	2 062	723
TTP	9 215	745

Tabulka 4.4: Nabízené pozemky v k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování dle sreality.cz)

Druh pozemku	Výměra [m²]	Cena za 1 m²
Orná půda	1 025	58
TTP	1 416	41
TTP	5 527	363
Ostatní plocha	1 611	807

Prodej orné půdy v Žinkovech se pohybuje kolem 42 Kč za metr čtvereční, ale dle zjištěných údajů v Kasejovicích se cena za m² udržuje kolem 58 Kč/m². Podle mého názoru je cena orné půdy v Kasejovicích vyšší, protože je tato oblast zemědělsky obhospodařovaná Agrochovem Kasejovice – Smolivec a.s. V blízkosti Žinkovy se nevyskytuje žádné zemědělské družstvo nebo jakákoliv jiná zemědělská výroba, a proto se domnívám, že ceny orné půdy jsou pod hranicí 50 Kč/m². Cena TTP, nabízeného v Kasejovicích, je 41 Kč/m² a cena se tak podobá ceně orné půdy v Žinkovech.

V Žinkovech se na okraji obce prodává louka (druh pozemku – TTP), která je rozdělena na několik parcel, ale já zmiňuji tu o výměře 9 215 m², kde 1 m² stojí 745 Kč. Parcela je v územním plánu městysu vymezena v zastavitelné ploše. Je vhodná pro rekreační zařízení a je dobře dostupná. Pozemek je v ochraně zemědělského půdního fondu a půda má BPEJ 74600 – 6,81 Kč/m², a proto díky vyšší ceně BPEJ je cena pozemku výrazně vyšší. Parcela na okraji města Kasejovice je rovněž vedena jako TTP a určena pro zástavbu. Pozemek je vedený v zemědělském půdním fondu a je složen ze dvou BPEJ – 75011 (4,04 Kč/m²) a 73214 (2,86 Kč/m²). Dle získaných údajů je cena TTP 363 Kč/m². Domnívám se, že nižší cena pozemku je způsobena výší BPEJ v dané lokalitě. Cena louky v Žinkovech je tak o necelých 50 % vyšší. Na výši ceny pozemku může mít vliv i jeho poloha, protože se nachází v blízkosti rybníka (vhodné jako autokemp či tábořiště), v tiché části městysu a v územním plánu se jedná o plochu občanského vybavení komerčního charakteru.

Druh pozemku vedený jako ostatní plocha je nabízený v obou obcích. Cena za m² se liší o 84 Kč. Ostatní plocha je v Kasejovicích dražší, protože pozemek je situovaný v intravilánu obce a má předpoklady ke stavbě rodinného domu (elektřina a voda na hranici pozemku) – 807 Kč/m². Pozemek prodáváný v obci Kokořov se nachází u silnice a součástí prodeje je i zastavěná plocha a nádvoří, která zahrnuje otevřenou stodolu – 723 Kč/m². Pozemek je levnější, protože se nenachází přímo v Žinkovech, kde je veškerá občanská vybavenost. Cena pozemku je přizpůsobena okolí nemovitosti, kdy se za pár minut chůze dostanete k autobusové zastávce, a jeho vybavenosti (zažádáno o připojení elektřiny, voda na pozemku – vlastním vrtem).

Cena prodávané zahrady v Kokořově je 237 Kč/m². Tento pozemek je veden v ploše nezastavitelných zahrad, kde nejsou zavedeny sítě, a v jeho blízkosti je sloup elektrické energie. Pozemek je však dobře přístupný a poskytuje velmi krásný výhled

do malebného okolí. TTP v Kasejovicích s hodnotou 363 Kč/m² je dražší, protože je veden jako stavební pozemek.

Srovnání cen zemědělských pozemků za m²

V kapitole 3.4 je uvedeno, že tržní cena zemědělské půdy v k. ú. Kasejovice se pohybuje v rozmezí 26–35 Kč/m². Cena pozemku za metr čtvereční se může lišit, protože zemědělské pozemky jsou prodávány za nabídkovou cenu, a proto je cena vyšší nebo nižší. Sledovaná orná půda nebo TTP přesáhl toto rozpětí 26–35 Kč/m². V městysu Žinkovy se tržní cena za m² zvýšila o 1 Kč. V tabulce 4.5 můžeme vidět porovnání cen v obou obcích (Kasejovice a Žinkovy).

Určená tržní cena za m², pro každé katastrální území zvlášť, může pomoci prodejci půdy dojít k výsledné ceně za pozemek. Přesto většina lidí (prodejci, realitní kanceláře) si cenu za pozemek zvýší a v mimořádných situacích sníží. V případě, kdy je pozemek dlouho nabízen a stále nemá svého kupce, se nabídková cena sníží.

Tabulka 4.5: Srovnání cen zemědělských pozemků za m² (vlastní zpracování dle Farmy.cz)

Obec	Druh pozemku	Tržní cena za 1 m²	Nabídková cena za 1 m²
Kasejovice	Orná půda	26–35	58
	TTP		41
Žinkovy	Orná půda	27–36	42
	TTP		41

Závěr

Tato bakalářská práce zhodnotila stávající stav katastrálního území Kasejovice. Práce byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. Práce může být dobrým podkladem pro místní městský úřad, který zde najde základní informace o aktuálních stavech pozemků a celkové zhodnocení krajiny.

Nejprve byly vysvětleny všechny potřebné pojmy a podklady pro hodnocení nabízených pozemků ve zvolené oblasti. Dále byl proveden průzkum dané lokality a následné sepsání všech důležitých informací týkajících se nabízených pozemků. Přehled nabízených pozemků zahrnoval i ovlivňující faktory ceny půdy. Pro lepší zobrazení umístění všech uváděných pozemků byly vytvořeny mapy. Pro tvorbu všech map jsem použila program ArcMAP 10.0 s webovými mapovými službami (WMS).

Při vyhodnocování pozemků jsem očekávala potíže, ale nakonec se mi podařilo všechny pozemky dobře popsat a rozebrat. Problém s hledáním odborné knižní literatury přetrvával, ale nakonec jsem si pomohla se zákony a vyhláškami. Díky práci v terénu jsem zjistila, že pozemky v této oblasti jsou vhodné pro rostlinnou nebo živočišnou produkci.

Závěrem bych ráda uvedla, že mnou zvolená lokalita je vyhovující oblastí k zemědělské výrobě, ke stavbě nových rodinných domů či koupi jiného druhu pozemku. Oblast je řazena k rozvojovým obcím, která má velmi dobrou občanskou vybavenost a krásnou krajinu.

Seznam použité literatury

Citace knihy

Bradáč, A. (2016). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vyd. Akademické nakladatelství CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-930-1

Dušek, D. (2010). *Základy oceňování nemovitostí*. III. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, Praha. ISBN 978-80-245-1639-4

Löffelmannová, Š., Matějovská, D., Červenka, V. (2014). *Kasejovice (1264-2014) - Sborník příspěvků k 750. výročí první písemné zmínky o Kasejovicích*. Kasejovice. ISBN 978-80-260-7224-9

Morkus, J., Šimková, H., Tušer, J. (2019). *Občan a územní plánování – Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování*. II. vyd. přepra. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, Ústav územního rozvoje, Praha, Brno. ISBN 978-80-7538-242-9

Zazvonil, Z. (2007). *Odhad hodnoty pozemků*. I. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, Praha. ISBN 978-80-245-1211-2

Citace webových zdrojů

Agro 21, (2022). *Zpráva o trhu s půdou pro rok 2022*. [online] [cit. 30. 1. 2023] Dostupné z: <https://www.agro21.cz/clanky/zprava-o-trhu-s-pudou-v-roce-2022>

Český BEDEKR, (2020). *Kasejovice*. [online] [cit. 29. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.ceskybedekr.cz/kopie-mesto-dobrany>

Český statistický úřad, (2022). *Malý lexikon obcí*. [online] [cit. 19. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2022>

Farmy.cz, (2023). *Cena půdy*. [online] [cit. 10. 2. 2023]. Dostupné z: https://www.farmy.cz/cena_pudy

IVSC (organizace podílející se na vytváření standardů v oblasti oceňování), (2022). [online] [cit. 24. 1. 2023]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/standards-glossary/>

Klimatické oblasti dle Evžena Quitta, (2019). *Klimatická oblast MT7*. [online] [cit. 1. 12. 2022] Dostupné z: <http://moravske-karpaty.cz/prirodni-pomery/klima/klimaticke-oblasti-dle-e-quitta-1971/#MT7>

Kronika města Kasejovic 1990-2009. (2009). 404 stránek. Dostupné z: <https://www.portafontium.eu/chronicle/soap-pj/00961-mesto-kasejovice-1990-2009>

Město Kasejovice, (2022). *Matrika Kasejovice*. [online] [cit. 29. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.kasejovice.cz/cs/mestsky-urad/R42-A0/>

Město Kasejovice, (2021). *Nabídka stavebních pozemků v lokalitě Chloumecká v Kasejovicích*. [online] [cit. 20. 1. 2023]. Dostupné z: <https://www.kasejovice.cz/cs/informace-obcanum/nabidka-stavebnich-pozemku-v-lokalite-chloumecka-v-kasejovicich/R11-A3814/>

Město Kasejovice, (2022). *Služby a kontakty*. [online] [cit. 7. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.kasejovice.cz/cs/sluzby-kontakty/R125-A0/>

Město Kasejovice, (2018). *Územní plán*. [online] [cit. 5. 1. 2023]. Dostupné z: <https://www.kasejovice.cz/cs/mestsky-urad/uzemni-plan/zmena-c-1-uzemniho-planu-kasejovice-2018/R129-A3471/>

Město Kasejovice, (2022). *Zastupitelstvo města Kasejovice*. [online] [cit. 7. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.kasejovice.cz/cs/mestsky-urad/zastupitelstvo/R123-A0/>

Město Kasejovice, (2022). *Základní škola Kasejovice*. [online] [cit. 7. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.zskasejovice.cz/>

Městys Žinkovy, (2013). *Územní plán – Žinkovy*. [online] [cit. 2. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.zinkovy.cz/urad/uzemni-plan-1/>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, (2019). *Program rozvoje města Kasejovice*. 26 stránek. Dostupné z: <https://www.kasejovice.cz/download-file/4080-1586882217.pdf>

Místopisný průvodce po České republice, (2022). *Kasejovice*. [online] [cit. 28. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/138/kasejovice/>

Citace právních zdrojů

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (2023). Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí. (8 stránek)

Městský úřad Kasejovice, odbor výstavby (2021). Sdělení ke geometrickému plánu č. 678-375/2020. (2 stránky)

Vyhláška č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci.

Vyhláška č. 298/2018 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku.

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

Zákon č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Použité internetové a mapové zdroje

[https://www.rsd.cz/mapova-aplikace###stavby?filters\[\]=StavbyRealizace](https://www.rsd.cz/mapova-aplikace###stavby?filters[]=StavbyRealizace)

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<https://bpej.vumop.cz/>

<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=Kasejovice®ion-typ=osmm>

Seznam obrázků

Obrázek 3.1: Prapor a znak města Kasejovice (Město Kasejovice, 2022).....	24
Obrázek 3.2: Mapa – Katastrální území města Kasejovice (vlastní zpracování).....	25
Obrázek 3.3: Mapa – Land use k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování).....	32
Obrázek 3.4: Situační výkres – Chloumecká (Město Kasejovice, 2023).....	39
Obrázek 3.5: Mapa obchodovaných pozemků (vlastní zpracování)	43
Obrázek 3.6: Mapa cen obchodovaných pozemků 2022 (vlastní zpracování).....	44
Obrázek 3.7: Mapa cen obchodovaných pozemků 2023 (vlastní zpracování).....	45
Obrázek 3.8: Mapa zkoumaných pozemků v k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování) .	47
Obrázek 3.9: Pozemek s par. č. 1202/2 (ČÚZK, 2023)	48
Obrázek 3.10: Pozemek s par. č. 1286/3 (ČÚZK, 2023)	48
Obrázek 3.11: Pozemek s par. č. 1166/31 (ČÚZK, 2023)	49
Obrázek 3.12: Fotografie pozemku par. č. 1166/31 (vlastní)	49
Obrázek 3.13: Pozemek s par. č. 683/8 (ČÚZK, 2023)	50
Obrázek 3.14: Fotografie pozemku par. č. 683/8 (sreality.cz, 2023).....	50
Obrázek 3.15: Pozemek s par. č. st. 265/1 (ČÚZK, 2023).....	51
Obrázek 3.16: Fotografie pozemku par. č. st. 265/1 (sreality.cz, 2023)	51
Obrázek 3.17: Pozemek s par. č. 1505/3 (ČÚZK, 2023)	52
Obrázek 3.18: Nezařazený pozemek s par. č. 246/7 (sreality.cz, 2023)	53
Obrázek 3.19: Fotografie nezařazeného pozemku s par. č. 246/7 (sreality.cz, 2023)	53

Seznam tabulek

Tabulka 3.1: Členění města (vlastní zpracování dle ČÚZK, 2023)	24
Tabulka 3.2: Struktura půdního fondu města Kasejovice (vlastní zpracování dle ÚP města Kasejovice, 2018)	31
Tabulka 3.3: Struktura půdního fondu v k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování dle ČÚZK, 2018).....	31
Tabulka 3.4: Analýza dat vybraných pozemků (vlastní zpracování).....	34
Tabulka 3.5: Ceny za pronájem pozemku (vlastní zpracování dle Město Kasejovice, 2016)	35
Tabulka 3.6: Seznam stavebních parcel (vlastní zpracování dle Město Kasejovice, 2022)	38
Tabulka 3.7: Obchodované pozemky za rok 2022 (vlastní zpracování dle ČÚZK a Katastrální úřad, 2023).....	41
Tabulka 3.8: Obchodované pozemky za rok 2023 (vlastní zpracování dle ČÚZK a Katastrální úřad, 2023).....	42
Tabulka 3.9: Průběh cen vybraných pozemků (vlastní zpracování)	56
Tabulka 4.1: Rozdělení městysu Žinkovy (vlastní zpracování dle MÚ Žinkovy, 2023)	57
Tabulka 4.2: Struktura půdního fondu – Žinkovy (vlastní zpracování dle ÚP Žinkovy, 2013)	57
Tabulka 4.3: Nabízené pozemky v městysu Žinkovy (vlastní zpracování dle sreality.cz)	58
Tabulka 4.4: Nabízené pozemky v k. ú. Kasejovice (vlastní zpracování dle sreality.cz)	58
Tabulka 4.5: Srovnání cen zemědělských pozemků za m ² (vlastní zpracování dle Farma.cz).....	60

Seznam použitých zkratek

BPEJ – Bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

IVSC – The International Valuation Standards Council

KN – Katastr nemovitostí

k. ú. – Katastrální území

LV – List vlastnictví

ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic

SLT – Soubor lesních typů

TTP – Trvalý travní porost

ÚP – Územní plán

VÚMOP – Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

WMS – Webové mapové služby

ZPF – Zemědělský půdní fond

ZŠ – Základní škola
