

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

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

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Analýza trhu pozemků v obci Bechyně

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

Autor bakalářské práce: Markéta Tomanová

České Budějovice, 2019

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta
Akademický rok: 2017/2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta TOMANOVÁ**
Osobní číslo: **Z16551**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza trhu pozemků ve zvolené oblasti**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem práce je vypracovat analýzu trhu v segmentu pozemků. Práce musí obsahovat detailní popis lokality, zaměřený na okolnosti, které ovlivňují ceny nemovitostí. Práci je třeba zpracovat jak na pozemky intravilánu tak i mimo něj. Předpokládá se mapový výstup. Oblast je volitelná.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou, tržní hodnotou i cenou zjištěnou. Důraz na segment trhu s pozemky a rozdělení segmentu podle jednotlivých druhů pozemků.

Metodika - výběr konkrétního území, seznam zkoumaných vlastností území, rozdělení segmentu pozemků.

Vlastní práce - Popis území, hodnocení nabídky a poptávky, rozdělení území, statistiky.

Diskuse - komentář k cenám a dělení území.

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta
Katedra krajinného managementu
BUDĚJOVICE, 2017


Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 70 stran textu**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění
Zazvonil, Zbyněk. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996
Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014
Zákon o oceňování v platném znění
Vyhláška o oceňování v platném znění

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

Datum zadání bakalářské práce: **19. března 2018**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2019**


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


JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1988, 370 06 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. března 2018

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích, dne 8. dubna 2019

Markéta Tomanová

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a pomoc při zpracování práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině, která mě podporovala nejen při psaní bakalářské práce, ale po celou dobu studia.

Abstrakt

Tématem mé bakalářské práce je zpracování analýzy trhu pozemků v obci Bechyně. Cílem je zhodnocení zvolené oblasti a určení průměrných cen daných druhů pozemků. Bakalářská práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První část je literární rešerše, která je věnována zejména vysvětlení základních pojmů oceňování, faktorům ovlivňujících cenu pozemků, metodám oceňování a vysvětlení analýzy trhu a jejích jednotlivých kroků.

Druhou částí práce je část praktická, která se zabývá popisem lokality z ekonomických a komerčních hledisek, dále analýzou nabídky trhu pozemků a určením cen daných druhů pozemků. Závěrem práce je porovnání mých výsledných cen pozemků s veřejně dostupnými nabídkovými cenami.

Klíčová slova: cena, hodnota, stavební pozemek, analýza trhu, katastr nemovitostí, porovnávací metoda.

Abstract

The theme of the thesis is the treatment of the analysis of the land market in the Bechyně town. The point is to evaluate the chosen territory and to determine the average price of the given kinds of land. The thesis is divided into two major parts. The first part is literary research which is mainly dedicated to explaining of the basic concepts of valuation, factors influencing the price of the land, methods of valuation and explaining of the analysis of the market and its individual steps.

The second part is the practical one which is dealing with the description of the locality from the economical and commercial point of view, further on with the analysis of the supply of the land market and determination of the prices of the given kinds of land. In the conclusion there is a comparison of my final prices of the land with the publicly accessible supply prices.

Key words: price, value, structural land, analysis of the market, cadastre of the real estate, comparison method

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Cena, hodnota.....	11
2.1	Cena.....	11
2.1.1	Cena tržní	11
2.1.2	Cena obvyklá.....	12
2.1.3	Cena zjištěná	13
2.1.4	Cena pořizovací.....	13
2.1.5	Cena historická.....	14
2.2	Hodnota	14
3	Pozemek, stavební pozemek	16
3.1	Pozemek	16
3.2	Stavební pozemek.....	16
4	Faktory ovlivňující cenu pozemků.....	17
4.1	Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků	17
4.2	Faktory ovlivňující trh pozemků	18
5	Metody oceňování	19
5.1	Cenové mapy	20
5.2	Podle cenových předpisů.....	20
5.3	Porovnávací metoda	21
5.4	Indexová porovnávací metoda.....	21
5.5	Metoda třídy polohy	21
5.5.1	Původní Naegeliho metoda třídy polohy.....	21
5.5.2	Modifikovaná Naegeliho metoda polohových tříd	22
5.6	Závěrečná analýza metod	22
6	Podklady pro oceňování nemovitostí	24
7	Segmenty trhu	25
8	Analýza trhu	26
8.1	Analýza celkové ekonomické situace v oblasti	26
8.2	Analýza komerčních charakteristik nemovitosti	27
8.3	Analýza poptávky	28
8.4	Analýza nabídky	28
8.5	Celkový stav trhu.....	29
9	Metodika a cíle.....	30
10	Výsledky a diskuze	32

10.1	Analýza trhu	32
10.1.1	Celková ekonomická situace.....	33
10.1.2	Analýza komerčních charakteristik.....	35
10.1.3	Analýza poptávky a nabídky.....	36
10.2	Pozemky na trhu v letech 2016 - 2019	37
10.2.1	Pozemky na trhu v roce 2016.....	37
10.2.2	Pozemky na trhu v roce 2017.....	38
10.2.3	Pozemky na trhu 2018.....	40
10.2.4	Pozemky na trhu 2019.....	41
10.3	Určení cen pozemků podle druhu.....	42
10.3.1	Stavební pozemky nezastavěné.....	42
10.3.2	Stavební pozemky zastavěné.....	42
10.3.3	Ostatní plocha.....	42
10.3.4	Zahrada.....	43
10.3.5	Zemědělské půdy	43
10.4	Diskuze	43
11	Závěr	46
12	Seznam použité literatury a zdrojů.....	48
12.1.1	Právní předpisy a normy	49
12.1.2	Internetové zdroje.....	49
13	Seznam příloh.....	51

1 Úvod

Cílem mé bakalářské práce je analýza trhu pozemků ve zvolené oblasti, dále podrobná analýza nabídky pozemků v oblasti a určení cen jednotlivých druhů pozemků. Jako zvolenou oblast jsem si vybrala město Bechyně, jelikož bydlím v nedaleké vesnici Čenkov u Bechyně.

První část bakalářské práce je zaměřená na teoretický přehled, kde jsou vysvětleny druhy cen, hodnota, vymezení pojmu pozemek a stavební pozemek dle zákona. Dále definuji faktory ovlivňující cenu pozemku, metody oceňování a podklady pro oceňování nemovitostí. Poslední část literární rešerše patří popisu segmentu trhu, analýze trhu a jejím jednotlivým krokům.

Praktická část je věnována podrobné analýze trhu pozemků v obci Bechyně. První část analýzy trhu obsahuje popis lokality z vybraných hledisek. Jedná se o ekonomická a komerční hlediska. Analýzu nabídky ukážou mapové výstupy, které jsou zpracovány pomocí dat z katastru nemovitostí. Výstupy ukazují prodej pozemků v letech 2016 - 2019. Závěr praktické části obsahuje analýzu nabídkových cen zpracované pomocí porovnávací metody v programu Delta- NEM. Získám data o minimálních, průměrných a maximálních jednotkových cenách. Zjistím ceny stavebních pozemků zastavěných a nezastavěných, zemědělské půdy, ostatních ploch a zahrad.

Výsledkem bakalářské práce jsou mapové a tabulkové výstupy znázorňující nabídky a prodeje na trhu, dále pak určení jednotkových cen daných pozemků. Výsledné průměrné jednotkové ceny porovnám s veřejně dostupnými hodnotami vybraných pozemků.

2 Cena, hodnota

Cena

Cena je částka, který je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená. Cena je brána jako historický fakt. Cena nemusí být nutně zveřejněna ani mít vztah k hodnotě (Bradáč, 2009).

Hodnota

Odráží se od názoru znalce nebo odhadce, kteří určují odhad ceny dané nemovitosti. Hodnota je v určitém intervalu, jenž je ohraničen z jedné strany nejnižší nabídkou a z druhé strany nejvyšší poptávkou (Heřman, 2005).

Hodnota je:

- peněžní vztah mezi zbožím a službami, vztah mezi prodávajícím a kupujícím,
- odhad,
- není skutečně zaplacenou, požadovanou a nabízenou cenou,
- podle ekonomické koncepce se jedná o užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž byl odhad proveden.

Typy hodnot jako tržní, investiční, likvidační apod. (Bradáč, 2009).

2.1 Cena

Stanoví se dohodou nebo oceněním, jehož základní předpis plyne z ustanovení zákona o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách § 1, odst.2:

- Cena je peněžní částka
 - o sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
 - o zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (zákon č. 526/1990 Sb.).

2.1.1 Cena tržní

Vlastní cena neboli tržní cena se tvoří až při konkrétní prodeji nebo koupi, kde se může i výrazně lišit od zjištěné hodnoty. Nelze ji přesně dopředu stanovit (Bradáč, 2016).

Tržní cena pozemku závisí na nabídce a poptávce, tedy dohodě mezi kupujícím s prodávajícím na trhu. Tržní cena se dotváří v průběhu jednání mezi jednajícími subjekty, kterými jsou prodávající požadující prodejní cenu a kupující nabízející svou

kupní cenu. Sjednaná cena je pak výsledkem dohody mezi prodejní cenou prodávajícího a kupní cenou kupujícího. Za sjednanou cenu považujeme cenu tržní (Němec, 2004).

2.1.2 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely oceňování dle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby.

Mimořádné okolnosti trhu můžou nastat v případě stavu tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledku přírodních či jiných kalamit. Za osobní poměry se považují především vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon č. 151/1997 Sb.).

Cena obvyklá označovaná jako CO resp. COB. Cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Nový občanský zákoník používá pojem cena obvyklá v § 492 odst. 1: Hodnota věci, lze-li vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem (Bradáč, 2016).

Cena obvyklá se používá také v oborech týkajících se nemovitých věcech, její definice zní:

- § 1086 odst. 1: Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.
- § 1124 odst. 2: Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo

podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva (Bradáč, 2016).

Cena odvozená z cen, které byly vynaloženy při prodeji obdobné nemovitosti v podobných podmínkách v dané lokalitě a v daném čase (Kokoška, 2000).

Cenou obvyklou je možné prodat nebo koupit stejný nebo srovnatelný statek v daném čase a místě. Dříve byla označována jako cena obecná (Heřman, 2005).

Cena dosáhnutá za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě. Má tradici již od roku 1811 v obecném zákoníku občanském (císařský patent ze dne 1. 6. 1811, č. 946 sb. Zák. soud., platný do roku 1950), který k tomu uváděl:

- Měřítko pro soudní odhad
 - o §304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.
- Cena řádná a mimořádná
 - o § 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahradit, je to její cena mimořádná.
- Cena, která je směrnici při soudních odhadech.
 - o §306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná (Bradáč, 2009).

2.1.3 Cena zjištěná

Cena určená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 457/2017. Cena zjištěná je určená jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena (vyhláška č. 457/2017 Sb.).

2.1.4 Cena pořizovací

Tato cena je určena hodnotou statku v době jeho nákupu při nulovém opotřebení. V případě staveb se jedná o cenu novostavby. Jde o cenu, za kterou je možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, kdy ještě nelze odečíst opotřebení. U staveb se zjišťuje vypracováním položkového rozpočtu nebo pomocí agregovaných

položek. Cena pořizovací se určuje pomocí technickohospodářských ukazatelů, kdy jde o jednotkovou cenu za 1 m³ obestavěného prostoru a 1 m² zastavěné plochy (Bradáč, 2009).

2.1.5 Cena historická

Historická cena je skutečná pořizovací cena, která byla zaplácena při pořízení majetku v době, kdy se o něm účtovalo v účetní evidenci poprvé. V mnoha majetkových položkách jako třeba pozemky v účetnictví přetrvává stejná cena po celou dobu vlastnictví (Hálek, 2009).

Jedná se o cenu v době pořízení věci tedy jejího vzniku např. u staveb, jde o cenu v době jejího postavení.

Historickou cenu najdeme převážně v účetní evidenci. Její definice je uvedena v zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. v § 25 odst. (4) písm. A) jako pořizovací cena (cena, za kterou byl majetek pořízen, náklady s jeho pořízením související) (Bradáč, 2016).

2.2 Hodnota

Jedná se o ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi službami a zbožím, tedy mezi těmi, které se dají koupit a těmi, kdo je kupují a kdo prodávají (Hálek, 2009).

Tržní hodnotu definujeme jako odhadovou částku, za kterou by měla být nemovitost k datu ocenění směněna v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku (IVS, 2007).

Pozemky jsou základní výrobní faktor, tudíž musíme na jeho hodnotu nahlížet z pohledu trhu. Hodnota pozemků závisí především na tom, jaké na něm lze předpokládat využití a jaký je možný očekávaný prospěch spojený s vlastnictvím či typem užívání pozemků.

Hodnota pozemků je svým způsobem závislá na časovém intervalu a vývojovém stupni, v nichž se toto očekávání předpokládá (Zazvonil, 2007).

Hodnota půdy je přirozená a je dána souhrnem přírodních vlastností komponentů bez vlivů neurčitých kulturních opatření. Hodnota půdy může být hospodářská, ta v sobě skrývá nejen přírodní vybavení, ale i zlepšení půdy díky vlivu kulturních opatření. Cena půdy se nedá ztotožnit s hodnotou půdy (Němec, 2001).

3 Pozemek, stavební pozemek

3.1 Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu, který je oddělený od sousedních částí hranicí katastrálního území nebo územní jednotkou. Dále se pozemek určí hranicí vlastnickou, územním rozhodnutím/územním souhlasem, regulačním plánem, hranicí jiného práva podle § 19. Dále může jít o hranice druhu pozemků, rozsahu zástavního práva nebo hranicí rozsahu práva stavby, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku (Bradáč, 2016).

Pozemek je

- daný svou existencí a přírodou,
- vlastní půda, nerostné, vodní a jiné zdroje.
- reálně vzniká až lidskou činností nebo poznáním užitečnosti (Zazvonil, 1996).

Hlavní znaky pozemků:

- nereprodukovatelné,
- neopotřebovatelné, tudíž se neodepisují,
- nekonečná životnost,
- nepřemístitelné,
- jejich nabídka je konečná (Zazvonil, 2007).

3.2 Stavební pozemek

Podle Stavebního zákona č. 503/2006 Sb., v § 2 zní definice stavebního pozemku:

- a) Stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.
- b) Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (zákon č. 503/2006 Sb.).

4 Faktory ovlivňující cenu pozemků

Při odhadu hodnoty pozemků ovlivňuje cenu především přístup k pozemku. Pozemek čelí vývoji území a okolí bez možnosti je ovlivnit (nové příležitosti a nové hrozby). Pozemek musí pasivně snášet svoji polohu. Díky absenci výrobních nákladů se neprojevuje vliv času v podobě zastarávání, znehodnocování či opotřebení. Nemůže ztratit hodnotu z důvodu svého staří, ale může ji ztratit kvůli vývoji ekonomiky, vývoji území, vytěžením nerostů, nevhodným způsobem hospodaření či intenzivním zaměřením výroby. Životnost pozemku je neomezená a je důležitá v souvislosti s indikací hodnoty. Srážku z opotřebení lze uplatnit pouze u staveb (Zazvonil, 2007).

Vlastnosti pozemků:

- jsou díky své poloze a kompozici jedinečné a unikátní,
- nemovitý charakter, nepřenositelné a nepřemístitelné,
- neomezená životnost,
- oproti jinému zboží je jejich hodnota obvykle nesrovnatelně vyšší,
- celková plocha pozemků je dána rozlohou zemského povrchu, resp. Státního útvaru, limitována a nelze ji zvětšit,
- přinášejí užitek -> názor -> užitečné je vlastnit,
- ovlivňují okolí mimo rámec vymezený hranicemi jejich vlastnických práv, je ve veřejném zájmu tyto vlivy regulovat (Zazvonil, 1996).

4.1 Faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků

- poloha v rámci státu, kraje, regionu,
- vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi,
- velikost a význam obce,
- správa (statut obce, obecní úřad, finanční a stavební úřad, soud, policie, aj.),
- obchod a služby,
- zdravotnictví, školství, kultura,
- bydlení,
- hospodářství (průmysl, zaměstnanost, pracovní příležitosti),
- doprava,
- sport a turistika,
- památky a turistický ruch,
- kvalita životního prostředí,

- pohyb obyvatelstva,
- specifické prvky (Zazvonil, 2007).

4.2 Faktory ovlivňující trh pozemků

Vliv očekávání a změn: jedná se o využití pozemku, očekávání výhod a nevýhod, vlastnictví či využití pozemků. Závisí na časových intervalech a stupních vývoje.

Nabídka a poptávka: závislá na poloze pozemku. Cena i poptávka se zvyšuje bližším umístěním k centru města.

Nejvyšší a nejlepší využití: přímý vliv na výnos má využití pozemku. Souvisí s územním plánem dané obce, kde můžeme dohledat nezastavěné stavební pozemky.

Substituce: na volném trhu není ochota platit vyšší cenu než je cena srovnatelná a dosažitelná, ze srovnatelných nabídek je tedy akceptovaná cena nejnižší.

Konformita: ceny pozemků ve stejných lokalitách se postupem času ustálí ke shodné ceně v jednotlivých lokalitách.

Kvalita vlastnických práv: vlastnická práva jako břemena, služebnosti apod. mohou mít vliv na hodnotu pozemku. Vliv může být negativní, což hodnotu pozemku sníží nebo pozitivní, který ji naopak zvýší. Každý typ vlastnického práva je jednoznačný a nelze jednotně říct jaký má vliv na hodnotu pozemku.

Fyzické charakteristiky: obecně známé jako je poloha, velikost, vybavenost (IS), tvar, topografie, orientace, kvalita okolních horizontů, kvalita bezprostředního okolí a jeho komplexnost a dokončenost (Zazvonil, 1996).

Pokud chceme určit cenu pozemku, musíme vybrané pozemky mezi sebou porovnávat. V tom případě musíme znát jejich cenu, buď cenu prodejní, nabídkovou nebo zjištěnou z cenové mapy. Ideální je cena prodejní z hlediska její pravdivosti, pokud ji ale neznáme, musíme jinou cenu korigovat (Ort, 2007).

5 Metody oceňování

Půda neboli země není hodnotná, dokud k ní není přiřazena určitá funkce. Oceňování pozemků je ve svém oboru jedno z nejsložitějších, díky jejich jedinečnosti a nenahraditelnosti (Zazvonil, 1996).

Pozemky jsou omezené nebo naopak zvýhodněné svou polohou v daném územním celku. Nemůžeme je rozšiřovat ani vyrábět. Vlastnictví půdy je zvláštní forma monopolu.

Z monopolu se odvíjí pozemková renta:

- Absolutní renta: vlastníci nejméně výhodných pozemků
- Relativní renta: vlastníci výhodnějších a výnosnějších pozemků

Cena pozemku se mění podle jeho předpokládaného využití, velký vliv mají také inženýrské sítě (Bradáč, 2016).

Vysvětlení metody pro ocenění pozemku plyne z ustanovení zákona o oceňování č. 151/1997 Sb., v §10:

- (1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny ze m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška.
- (2) 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.
- (3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni zpracování cenové mapy, určí 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, které popřípadě obsahují další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu stanoví vyhláška.

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

5.1 Cenové mapy

Jedná se o grafické znázornění stavebních pozemků území obce nebo vymezené části obce s vyznačenými cenami (HÁLEK, 2009). V mnoha případech vznikají cenové mapy získáním údajů o převodech vlastnictví pozemků v nějaké určité části, údaje se zpracují a vynesou se do mapy. Cenové mapy lze zpracovávat pouze pro větší města jako například Praha, Brno, Plzeň. Problémem při vzniku cenové mapy může být nedostatečný počet věrohodných údajů o skutečných cenách při realizovaných prodejkách (Bradáč, 2016).

5.2 Podle cenových předpisů

Nejpoužívanější prostředek pro oceňování stavebních pozemků je cenová mapa, ale v případě, že není k dispozici, se pozemek ocení pomocí jednotkové ceny za 1 m²

vynásobené výměrou pozemku. Výsledná cena výpočtu se dále upraví podle polohy a vybavení pozemku (Bradáč, 2016).

5.3 Porovnávací metoda

Tuto metodu nelze používat na vzniklých trzích z toho důvodu, že je nutná existence databáze porovnatelných nemovitostí. Základem porovnávací metody je porovnání oceňované nemovitosti se srovnatelnými nemovitostmi prodávaných za podobných podmínek (Ort, 2013).

Porovnávací metoda se dělí na přímou a nepřímou. Při přímém porovnání se daná nemovitost porovná s každou z vybraných nemovitostí jedna po druhé. V případě nepřímého porovnání se daná nemovitost srovnává pouze se zastupujícím vzorkem, který obsahuje zprůměrované a hromadné typické vlastnosti všech vzorků (Schneiderová, 2008).

5.4 Indexová porovnávací metoda

Indexová porovnávací metoda byla použita pro základ metodiky pro určení informativní ceny stavebních pozemků na území České republiky. Tato metoda má německý původ, dříve byla používána pro ocenění pozemků na území bývalé NDR (Seják, 1999).

Základem této metody jsou upravené hodnoty pozemku, které jsou odvozené ze známé hodnoty jiného pozemku s ohledem na jejich odlišné vlastnosti, které se určí pomocí indexů. Tato metoda se využívá při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku, který je odhadován (Hütter, 2010).

5.5 Metoda třídy polohy

5.5.1 Původní Naegeliho metoda třídy polohy

Účelem metody je poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Metodu lze využít i v případech, kde nejsou žádné porovnatelné pozemky, které by měly známou cenu.

Kritéria jako dopravní vztahy, způsob zastavění, obytné budovy a další určují procentuální podíl ceny pozemku. Třída polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Např. nemovitosti u zastávek MHD by se měly řadit o třídu výše než nemovitosti v bočních ulicích (Bradáč, 2009).

5.5.2 Modifikovaná Naegeliho metoda polohových tříd

Na podmínky České republiky byl přizpůsoben klíč pro polohové třídy. Z německých zdrojů byla převzata stupnice procentuálního podílu polohové třídy na hodnotě pozemku. Podle studií se dá tato metoda použít v českých poměrech při původních hodnotách za použití českých reprodukční cen ve velkých městech (Bradáč, 2009).

5.6 Závěrečná analýza metod

Z uvedených metod nelze určit, která metoda je nejlepší a zavedená nás k vytouženému cíli, kterým je tržní hodnota. Každá ze zmíněných metod má své silné a slabé stránky. Žádný ze zde vysvětlovaných přístupů, procedur, technik, metod ani jejich variant nelze považovat za naprosto dokonalé a přesně zkalibrované technické měřidlo, jehož výsledek má technickou podobu jednoznačného čísla. Jde jen o pouhý odhad se všemi z toho plynoucími důsledky.

Tržní oceňování je hledání a odhadování za pomoci různých dílčích indicií, které nemají a ani nemohou mít vyhraněnou podobu konkrétního čísla. Pouze naznačují v jakých mezích, pásmech či signálech se vyskytují. Kdy se zvyšuje šance přiblížit k cíli a to tehdy, jestliže jsou jednotlivé výsledky podobné a vzájemně se podporují. Avšak i případná shoda nezajišťuje úplnou jistotu, vždy je alespoň minimální stín pochybnosti o pravdivosti odhadu.

Hodnotu pozemků lze hledat zejména ve složitějších případech na základě více dílčích výsledků, i když mezi nimi mohou být menší vzájemné rozdíly. Poté je nutné tyto výsledky společně analyzovat a spojit do jediného výsledku, který by nejvěrohodněji a nejnápadněji odpovídal příslušnému typu výsledné hodnoty. Jako nejprůhlednější metodu ze všech v případě oceňování pozemků lze jednoznačně doporučit výsledky z přímého porovnání, jelikož tato procedura vychází z přímé reflexe trhu a obvykle kopíruje uvažování většiny účastníků trhu. Nejvíce dominantní a uplatňovaná by měla tato metoda být u stavebních pozemků, určených nebo již využitých pro rodinné domy, rekreační chaty a garáže, jejichž frekvence obchodů na trhu jsou nejčastější.

V případě použití ostatních metod mají výsledky význam spíše kontrolní či doplňkový, stoupající v závislosti na složitosti a individuálnosti případu.

V případě, že nelze dodržet preference přímého porovnání, je možno doporučit aplikaci dalších metod. Nepřímé porovnání má u nezastavěných pozemků přednost

před metodou reziduální, oproti tomu u zastavěných pozemků mají obě metody rovnocenný význam. Nepřímé porovnání na základě cenových map je limitováno tím, že je jejich působnost omezena na větší města. V současných podmínkách ČR jim lze přisoudit spíše orientační význam, zejména pro jejich menší aktuálnost, sklon k setrvačnosti a nízkou operativní schopnost rychleji a pohotověji reagovat na měnící se podmínky a vývoj.

Jestliže jednotlivé výsledky vycházejí z různých technik aplikovaných v rámci porovnávacího přístupu, lze se řídit tím, že bude preferován výsledek vyplývající ze vzorku, který spadá do stejného segmentu a vykazuje:

- největší podobnost,
- nejmenší počet cenových úprav,
- nejmenší velikost cenových úprav,
- nejlepší souměrnost cenových úprav,
- nejkvalitnější stupeň verifikace,
- aktuálnost,
- větší spolehlivost aplikovaného postupu (Zazvonil, 2007).

6 Podklady pro oceňování nemovitostí

Při oceňování nemovitého majetku musí být k dispozici základní soubor podkladů a nezbytné vstupní informace. Podle charakteristiky oceňované nemovitosti se pak se zadavatelem posudku řeší rozšířený soubor potřebných podkladů (Hálek, 2009).

Podklady pro oceňování nemovitostí jsou zejména:

- výpis z katastru nemovitostí, nejdéle 3 měsíce starý, musí se, ale uvážit např. pro orientační ocenění, zda není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil námahu na nový výpis. V případě, že se použije výpis starší než 3 měsíce, musí objednatel znalci potvrdit, že použitý výpis je stále aktuální. Znalec si může informace ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitosti na www.cuzk.cz-nahlížení do katastru,
- kopie určité části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, které odpovídají skutečnosti (mělo by se opět jednat o co nejnovější verzi, stejně jako u výpisu z KN). V případě, že se použije kopie katastrální mapy starší 3 měsíců, musí objednatel znalce utvrdit, že použitá kopie je stále aktuální,
- cenová mapa, v případě, že je pro danou obec vypracována a je platná k datu odhadu,
- stavebně právní dokumentace (stavební povolení, územní rozhodnutí, kolaudační souhlas, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací),
příznání k dani z nemovitostí,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- pasporty nemovitostí,
- výsledky ohledání nemovitostí, provedené osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka při měření,
- ve významných případech, jako například soudní spor, i další obsahu spisu jako jsou výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu,
- databáze informací o dosahovaných cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném sporu určitého typu v požadovaném místě a čase apod. (Bradáč, 2009).

7 Segmenty trhu

Nemovitosti samy o sobě tvoří široký seznam druhů, které můžeme obecně rozdělit. Z tržního hlediska ale takové rozdělení neobstojí, trh si totiž vybírá sám, eliminuje a třídí a řadí do skupin určité typy nemovitostí na základě podobných vlastností a parametrů, stavu nabídky a poptávky, celkového stavu na trhu, konkurenceschopnosti. Tento selektivní přístup označujeme segmentací trhu a samostatné oblasti trhu specializované na určitý typ nemovitosti nazýváme segmenty trhu.

Jelikož podmínky trhu v samostatných tržních segmentech se výrazně mění, musíme u oceňované nemovitosti určit, do jakého segmentu trhu patří. Příslušný segment nelze určit jen zobecněním typu nemovitosti, ale dle konkrétní situace na trhu. Odlišný stav může nastat na trhu se stavebními pozemky orientovanými na stavebníky a drobnější investory oproti situaci na trhu s většími investičně nepřipravenými územními celky.

Jednotlivé segmenty trhu se v rámci celého trhu s nemovitostmi vytvářejí samy podle typu nemovitostí, často se prolínají a s vývojem se jejich hranice mění. Segmenty trhu můžeme rozlišovat i z hlediska časové využitelnosti, rozsahu trhu. Může se jednat o trh lokální či regionální a v případě většího významu nemovitosti o trh celostátní nebo nadnárodní (Zazvonil, 1996).

8 Analýza trhu

Analýza trhu má podobné znaky s marketingem. Určuje se, o jaký segment trhu jde, jaké jsou jeho znaky a vlastnosti, v jaké situaci se trh nachází a jaké jsou jeho trendy. S ohledem na tyto vlastnosti odhadujeme šance, jak si daná nemovitost povede na takto zmapovaném trhu, jak intenzivní a široký zájem lze očekávat, odkud zájem přijde a kdo ho vysloví, jak obstojí v konkurenci s podobnými nemovitostmi, jak dlouho na trhu vydrží a jaké má vyhlídky prodeje.

Analýzu můžeme provést dvěma způsoby. První způsob spočívá v identifikaci vlastností celkového prostředí, které mohou oceňovanou nemovitost ovlivnit. Druhý způsob je opačný, kdy naopak identifikujeme vlastnosti oceňované nemovitosti a její vztah k celkové situaci v oblasti trhu. Volbu způsobu lze ponechat na zpracovateli, oba způsoby analýzy při důkladném rozboru všech faktorů by neměly zásadním způsobem odlišovat. První typ je přirozenější a má logičtější stavbu, někdy je ale více vhodné použít druhý způsob, jelikož identifikace a analýza jednotlivých charakteristik oceňované nemovitosti může být vhodněji navázána na její popis. Ten v případě písemného zpracování ocenění často následuje hned po obecném úvodu se základní charakteristikou, definicí účelu ocenění a jeho podmínek.

Postup analýzy můžeme charakterizovat následujícími body. První dva body mohou mít přehozené pořadí:

- Analýza celkové ekonomické situace v oblasti či lokalitě, v níž nemovitost působí
- Analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu
- Analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu
- Analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti
- Analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm

8.1 Analýza celkové ekonomické situace v oblasti

Úkolem prvního bodu je dokumentace a analýza všeobecné situace v regionu, lokalitě či komunitě, v níž se nemovitost nachází, představit její příčiny a odhadnout trendy jejího budoucího vývoje. Orientuje se hlavně na demografické, sociální, ekonomické tendence, které na ní v dané lokalitě působí. Určuje se tedy velikost a vývoj osídlení, úloha lokality v rámci správního celku, zaměření volebních programů ve vztahu k rozvoji území, druh a orientace průmyslových, obchodních, rekreačních a kulturních

aktivit, posuzuje se rozsah a kvalita infrastruktury, pracovní příležitosti, sociální rozvrstvení, kupní síla, migrační trendy, životní prostředí, směry rozvoje, koncepce územního plánu, komplexnost území a aktivity stavebního průmyslu apod.

8.2 Analýza komerčních charakteristik nemovitosti

V rámci této analýzy je úkolem zdokumentovat a analyzovat kvalitativní, kvantitativní, majetkoprávní, stavebně technické, urbanistické a obchodně ekonomické charakteristiky oceňované nemovitosti a odhalit její tržní klady a zápory, výhody a nevýhody.

Její nej důležitějším úkolem je vystihnout kvantitu, tzn. rozhodující objemové parametry posuzované nemovitosti z technických hledisek (obestavěný prostor, zastavěné plochy, výměry pozemků apod.) ale také komerčních hledisek (pronajmutelné plochy, jinak využitelné plochy a prostory, omezující parametry co do výšek, únosnosti, rozpětí, průjezdnosti apod.). Důležité jsou vztahy mezi rozhodujícími částmi oceňovaných nemovitostí, např. pozemek vůči stavbě, zastavěná plocha vůči užití ploše.

Za pozornost stojí i stránka kvality, jako současně obecně uznávané standardy, stáří, životnosti, opotřebením morálního i technického charakteru. Zkouška kvality by se měla zaměřit jednak na hlavní nosné konstrukce a funkční díly, ovlivňující technický stav stavby (krov, střecha, vodoizolace apod.), ekonomický provoz (např. tepelná izolace a vytápění) nebo na takové prvky, které mohou způsobit komplikace v souvislosti se životním prostředím (likvidace splaškových vod, zdroje vody).

Kvalitu nemovitosti určují i majetkoprávní vztahy, které je třeba prověřit a vyhodnotit dále všechny podklady a informace, které souvisejí s vlastnickými právy, jejich rozsahem a omezením. Tady lze využít údaje z katastru nemovitostí a nabývacích titulů, je ale nutné vycházet pouze z aktuálních a originálních dokumentů.

Při procesu hledání tržní hodnoty hrají významnou roli druhy vlastnického subjektu, formy spoluvlastnictví, počet spoluvlastníků, jejich vzájemné vztahy, délka trvání vlastnictví, dohody o způsobu využívání, způsoby nabytí, formy omezení vlastnických práv a řada dalších údajů.

Majetkoprávní analýza také určuje, zda a za jakých podmínek jsou oceňované nemovitosti obchodovatelné či jinak využitelné v souladu s účelem ocenění,

zda existují nějaké právní rizika a nejistoty. Záleží také, jestli formy jejich vlastnictví a případná omezení mají či nemají vliv na tržní hodnotu, případně jakým způsobem se tyto skutečnosti mohou na trhu projevit.

Při analýze komerčních charakteristik nemovitosti je nutné prověřit i kvalitu vztahů k nemovitosti a jejímu okolí (poloha, dopravní situace, územní plán, inženýrské sítě, dokončenost a komplexnost okolí, životního prostředí, vztahy vůči sousedům apod.).

V oblasti ekonomických parametrů se analýza zabývá také kvalitou nájemních vztahů a způsobem užívání včetně prověrky nejlepšího a nejvyššího využití, odhadem objektivního nájemného či jiných zdrojů výnosu, odhadem reálných provozních nákladů, v některých případech prověřením účetních záznamů, odhadem hodnoty výše výpadku zdrojů výnosu.

8.3 Analýza poptávky

Úkolem analýzy poptávky je prověřit zásadní otázky, a to sice kým je trh tvořen, jaké typy nemovitostí jsou poptávány, kdy a jakým způsobem se koupě uskutečňuje, kdo tyto nemovitosti nakupuje a k jakým účelům je používá. Je také důležité odhadnout, jak dlouho tento stav potrvá, kam bude nadále směřovat a jak jsou tyto všechny jevy intenzivní.

Jde tedy o to odhadnout sílu a rozsah poptávky po nemovitostech podobného typu v určitém segmentu trhu a ve vymezené lokalitě, určit potenciální poptávající, z jakých skupin se berou a jaká je jejich kupní síla. Hlavní je analýza jejich motivace a podmínek obchodu.

Poptávka je nevyzpytatelná, může být nahodilá, latentní, kolísavá, vyrovnaná, nízká, vysoká, gradující či stagnující, velmi intenzivní, reaguje na blížící se trendy nebo na jejich dopad. Také segment poptávajících je buď široký nebo úzký, vycházející pouze ze speciálně zaměřené skupiny či jednotlivců. Tyto odpovědi nelze konkrétně zodpovědět. Lze se pouze přiblížit pomocí prostudování všech dostupných zdrojů, tj. inzertní rubriky, odborný tisk, realitní vývěsky, reklamy, konzultace s realitními kanceláři, dialog s lidmi, kteří se v daném prostředí pohybují apod.

8.4 Analýza nabídky

Podobným způsobem jako u poptávky analyzujeme nabídku, jen s tím rozdílem, že je nutno zkoumat jakou konkurenceschopnost má vůči nim nemovitost oceňovaná. Cílem

je najít všechny výhody a nevýhody, které bude vnímat potenciální poptávající, jelikož ten bude oponovat porovnáním a bude preferovat tu nemovitost, která bude nejlépe vyhovovat jeho motivaci. Je tedy vhodné se na nabízený sortiment nemovitostí podívat očima poptávajícího a tímto pohledem určit vlivy kladů a záporů oceňované nemovitosti. Hodnocení ale musí být objektivní a nestranné, nelze tak zdůrazňovat určité klady nebo zápory.

Musíme také přihlédnout k možnému ohrožení ze strany budoucích konkurentů, kteří na trh teprve vstoupí. V ostré konkurenci můžou rozhodnout i malé rozdíly jako např. kvalita a způsob řemeslného zpracování materiálů, módní trendy, průhlednost majetkových práv, schopnost jednat okamžitě nebo naopak ochota přistoupit na složitější způsoby formy úhrady kupní ceny apod.

8.5 Celkový stav trhu

Celkový stav trhu v příslušném segmentu lze soudit ze stavu nabídky a poptávky. V případě, že se zvyšuje poptávka a zvyšují se tudíž ceny, jedná se o trh aktivní, v opačném případě je trh pasivní. Je-li zvyšování cen akceptováno, kupní síla je dostatečná, pak lze trh považovat za pevný, v opačném případě trh charakterizujeme jako slabý. Jestliže se nabídka a poptávka nacházejí v rovnováze, jde o trh vybalancovaný a rovnovážný, naopak v případě převisu poptávky či nabídky svědčí trh o nevyrovnanosti a je nevybalancovaný.

Princip nabídky a poptávky se na trhu postupně mění a lze vysledovat v podobných rysech opakující se periodické cykly. Jejich frekvence může být dlouhodobá, má vztah k celkové hospodářské politice státu, nebo krátkodobá, zaměřující se na blízkou budoucnost, která je obvykle ovlivněná současným stavem regionu a jeho nejbližším výhledem (Zazvonil, 1996).

9 Metodika a cíle

Jedním z hlavních cílů mé bakalářské práce je provedení analýzy trhu v obci Bechyně. Cílem je také analyzovat oblast ze všech možných hledisek především ekonomických a komerčních, dále popisem trhu poptávky a nabídky. Mým dalším cílem je najít pozemky, které se v dané oblasti vyskytují na trhu a za kolik jsou nabízené. Ze získaných informací vytvořím mapové výstupy, které ukážou, kolik půdy se v posledních letech prodalo a který druh pozemku se na trhu objevil nejčastěji. Úkolem je také určení průměrných cen vybraných pozemků.

Po vypracování teoretické části bude dalším cílem vypracovat praktickou část, kde se na začátku práce zaměřuji na charakteristiku vybrané obce. Provedu analýzu celkové ekonomické situace. Tady se zaměřuji na velikost a vývoj osídlení, význam lokality, budoucí rozvoj území, rozsah a kvalitu infrastruktury, pracovní příležitosti. Potřebná data získám zejména z:

- Českého statistického úřadu,
- Ministerstva práce a sociálních věcí,
- územní plán města Bechyně,
- místní šetření.

Dále se v analýze trhu věnuji popisu komerčních charakteristik obce. Katastrální území obce rozdělují podle druhu pozemků a určuji jejich výměru, potřebné údaje získávám z katastru nemovitostí. V územním plánu vyhledávám plochy zastavitelných území a jejich způsob využití. Tabulky jsou vytvořeny pomocí Microsoft Word 2016. Analýza poptávky a nabídky obsahuje informace o počtu prodejů pozemků za poslední roky.

Výsledky zpracovávám do mapových výstupů podle jednotlivých roků 2016, 2017, 2018, 2019. Jednotlivé mapové výstupy jsou zhotoveny pomocí programu ArcMap 10.6.1 s webovými mapovými službami (WMS). Na mapě jsou vidět barevně odlišené druhy pozemků, které se v daném roce nacházejí na trhu. Potřebná data získávám z katastru nemovitostí. Dále v analýze pokračuji určením průměrných cen pozemků. Ceny určuji u stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných, zemědělské půdy, ostatních ploch a zahrad. Potřebná data pro získání a určení průměrné ceny získám ze statistického úřadu, zápisů zastupitelstva obce a webových stránek farmy.cz.

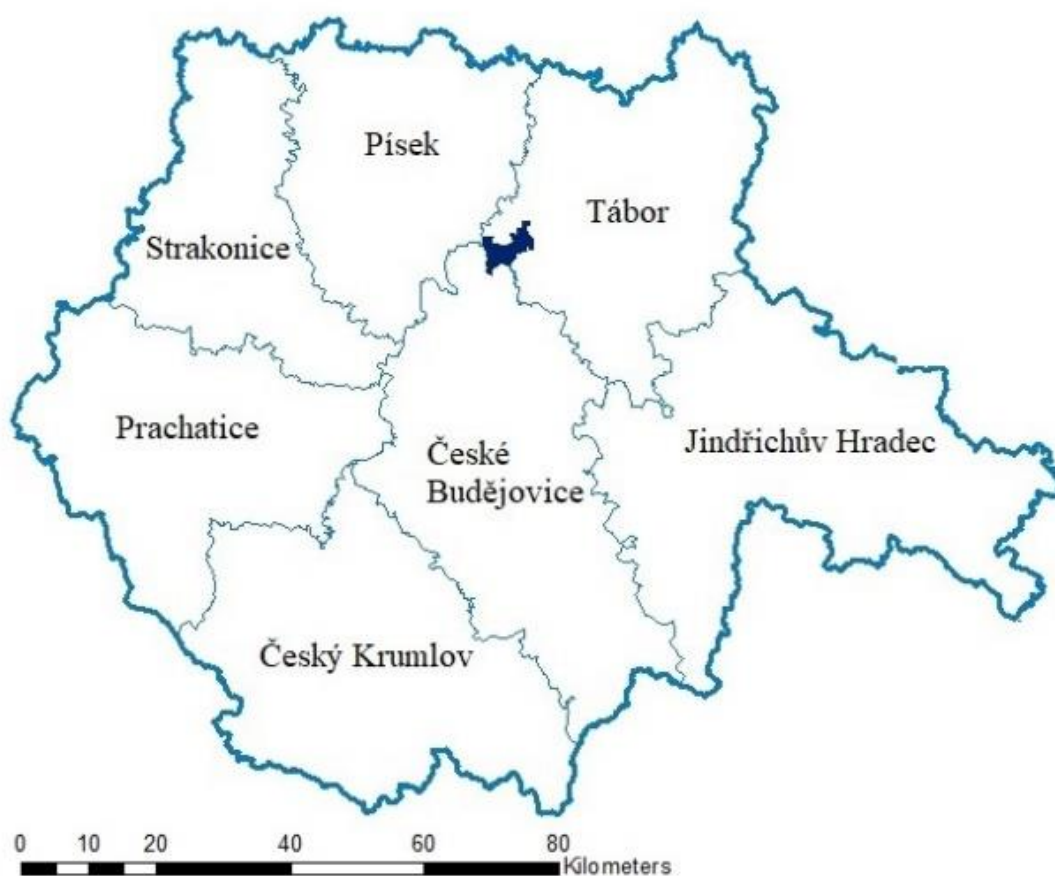
Údaje o cenách zpracovávám v programu Delta-NEM, kde pomocí porovnávací metody zjistím jednotkové ceny za 1 m². Získávám tím data o minimálních, průměrných a maximálních jednotkových cenách. Výsledky porovnávám se zveřejněnými cenami daných druhů pozemků.

10 Výsledky a diskuze

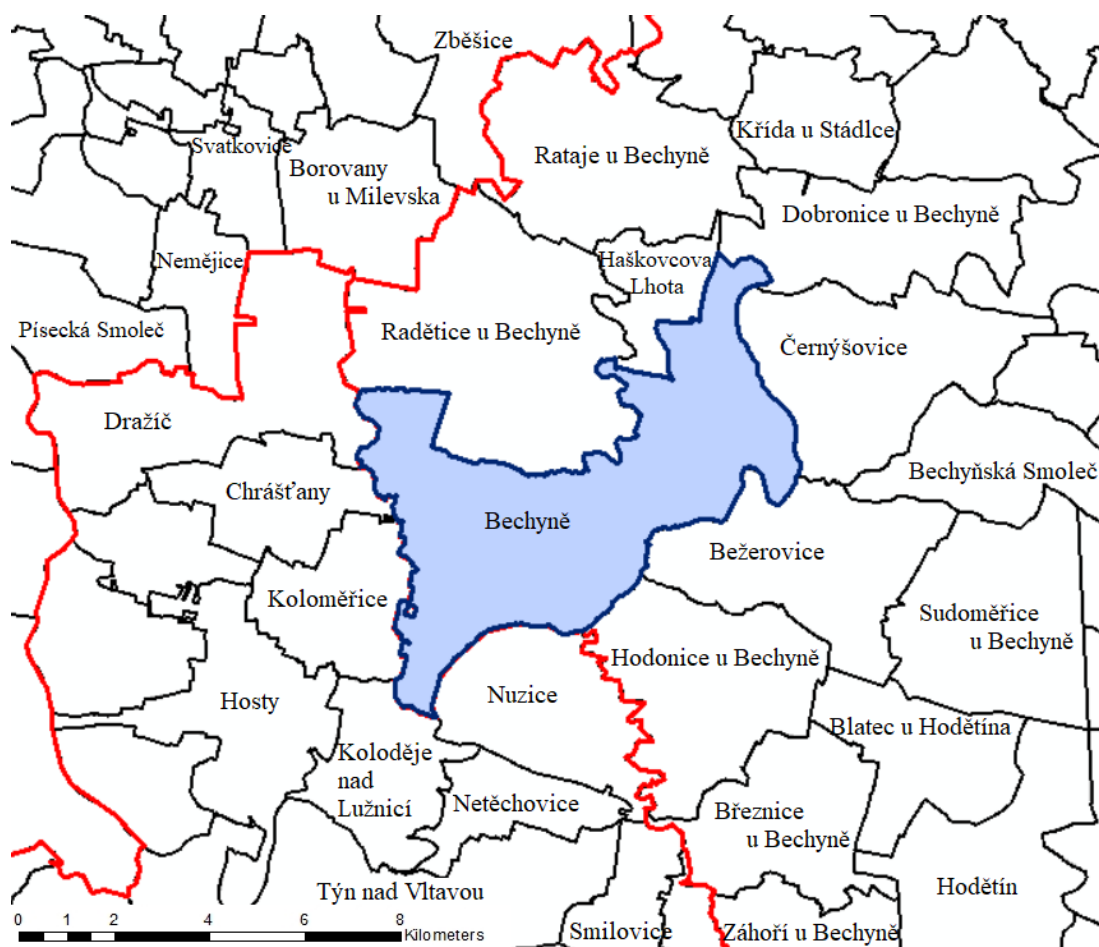
10.1 Analýza trhu

Město Bechyně se nachází v okrese Tábor, který sousedí s okresy Písek, České Budějovice, Jindřichův Hradec, Pelhřimov, Benešov, Příbram. Okres Tábor najdeme v Jihočeském kraji.

Obrázek č. 1: Mapa obce Bechyně; zdroj: cuzk.cz



Obrázek č. 2: Sousední k.ú.; zdroj: cuzk.cz



10.1.1 Celková ekonomická situace

Velikost a vývoj osídlení

Město Bechyně má rozlohu 21,25 km². Dohromady ho tvoří 3 katastrální území (Hvožd'any, Bechyně, Senožaty). Největším katastrálním územím jsou Hvožd'any s plochou 10,95 km², dále Bechyně s 7,75 km² a poslední Senožaty s plochou 2,55 km². První zmínky o osídlení se datují od roku 1268. V současnosti má Město Bechyně 5 125 obyvatel.

Tabulka č. 1: Vývoj počtu obyvatel v obci; zdroj: ČSÚ

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Počet obyvatel	5 201	5 151	5 116	5 099	5 105	5 125

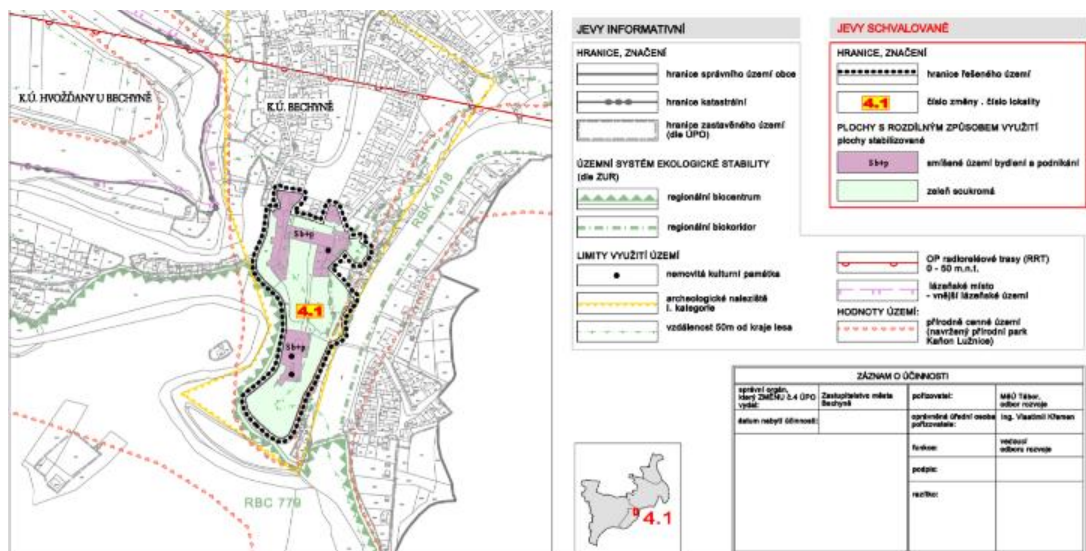
Význam lokality

Město leží na jihozápadním okraji tábořského okresu. Svou rozlohou je páté největší město v okrese Tábor. Jedná se o obec s pověřeným obecním úřadem. Nejbližší obcí s rozšířenou působností je Tábor, který je od Bechyně vzdálený 27 km. Krajské město České Budějovice je vzdáleno 47 km směrem na jih. Město je známé svou tradiční keramickou výrobou.

Budoucí rozvoj území

V územním plánu jsou vymezené rozvojové plochy vhodné pro podnikatelské aktivity. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky, navrženo je také zarovnění a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V návrhu je zmíněno rozšíření stávajícího sportovního areálu v Bechyni. Dále je plánováno rozšíření zemědělské výroby u stávajícího zemědělského areálu na jižním okraji Hvožd'an. Poslední změnou v územním plánu je změna způsobu využití stávající plochy v zastavěném území (původně plocha občanské vybavenosti). Jedná se o lokalitu areálu zámku, kterou vidíme na obrázku č.3.

Obrázek č. 3: Rozvojová plocha; zdroj: územní plán Bechyně



Rozsah a kvalita infrastruktury

Ve městě je zaveden veřejný vodovod. Pro zásobování vodou je město napojeno na Vodárenské skupiny Bechyňsko a na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy. Město má vybudovanou jednotkovou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Hlavními odpadními vodami města jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Odpadní vody z areálů firem jsou odváděny do městské kanalizace nebo mají firmy vlastní

jímky. Veškerá elektrická zatížení vyhovují stávajícímu zatížení. Z důvodu neexistence územní energetické koncepce oblasti dochází k částečné nekoordinaci rozvoje zásobování jednotlivých lokalit energiemi. Město je zásobováno plynem ze dvou vysokotlakových regulačních stanic. Jediným centrálním zdrojem tepla v Bechyni je plynová kotelna, která v nedávné době prošla rekonstrukcí, kdy byly parní kotle nahrazeny teplovodními.

Občanská vybavenost

V hlavní části obce najdeme městský úřad, pošta, kulturní dům, kino, základní školu, mateřská školu, střední průmyslová školu, základní umělecká školu, spořitelnu, policii, knihovnu a další četnost maloobchodů, ubytování a stravování. Je zde dostupná základní zdravotní péče (praktický lékař, dětský lékař, stomatolog, gynekolog, první pomoc). Nachází se tu také široké spektrum zařízení a poskytovatelů sociálních služeb pro seniory a zdravotně postižené. Ve městě aktivně fungují Lázně Bechyně a s nimi spojené turistické aktivity, dále Panství Bechyně, které nabízí prohlídku zámku, golfu, ubytování a stravování. Ve městě najdeme velký sportovní areál, kde se nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty, hřiště na volejbal, plavecký bazén, hřiště s umělým povrchem, hřiště pro minifotbal, minigolf a basketbal.

Pracovní příležitosti

Ve městě najdeme nabídku pracovních míst ve službách občanské vybavenosti, především ve zdejších lázních. Další pracovní místa nabízejí výrobní areály na severovýchodním okraji města (firma Laufen, Keras) a severozápadním okraji, kde jsou technické firmy (Microsenzor) a Správa silnic. Ekonomicky aktivních je cca 46,5% obyvatel. Část obyvatel za zaměstnáním a vyšší občanskou vybaveností dojíždí do Tábora nebo Českých Budějovic.

10.1.2 Analýza komerčních charakteristik

Určení rozměrových charakteristik a poměry jednotlivých výměr

Celková výměra katastru je 21,25 km². Zemědělská půda tvoří 51 % (z té je 43 % orná půda), lesní půda tvoří 32 %, 14 % zaujímá zastavěné území a ostatní plochy, vodní plocha tvoří 3 %.

Tabulka č. 2: Výměry druhu pozemků podle katastrálních území; zdroj: cuzk.cz

Katastrální území	Bechyně	Hvožďany	Senožaty	Celkem
Výměra [ha]	775,00	1095,00	255,00	2125,00
Zemědělská půda [ha]	351,35	524,96	195,08	1071,40
Lesní pozemky [ha]	172,16	465,43	37,24	74,83
Vodní plocha [ha]	28,65	31,41	0,80	60,87
Zastavěná plocha [ha]	222,82	73,18	21,87	317,87

Určení zastavitelných ploch

V celém katastru je vymezeno 80,36 ha zastavitelné plochy. Nejvíce plochy tvoří plochy využitelné pro bydlení; služby, podnikání a obchod; výrobu a podnikání. Na území Bechyně je vymezena největší část zastavitelné plochy. Naopak nejmenší vymezenou plochu najdeme v Senožatech.

Tabulka č. 3: Výměry zastavitelných ploch podle katastrálních území; zdroj: územní plán

Druh funkčního vybavení	Bechyně [ha]	Senožaty [ha]	Hvožďany [ha]	Celková výměra [ha]
Bydlení	32,30	3,45	5,49	41,24
Sport	3,24		0,80	4,04
Zeleň veřejná	0,80			0,80
Smíšená bydlení a podnikání	0,77	1,80	6,77	9,34
Zemědělská výroba	0,69			0,69
Služby, podnikání, obchod	16,43			16,43
Výroba a podnikání	2,55		3,29	5,84
Garáže – TV	0,31			0,31
Občanská vybavenost	0,30		1,37	1,67
Celková výměra	57,39	5,25	17,72	80,36

10.1.3 Analýza poptávky a nabídky

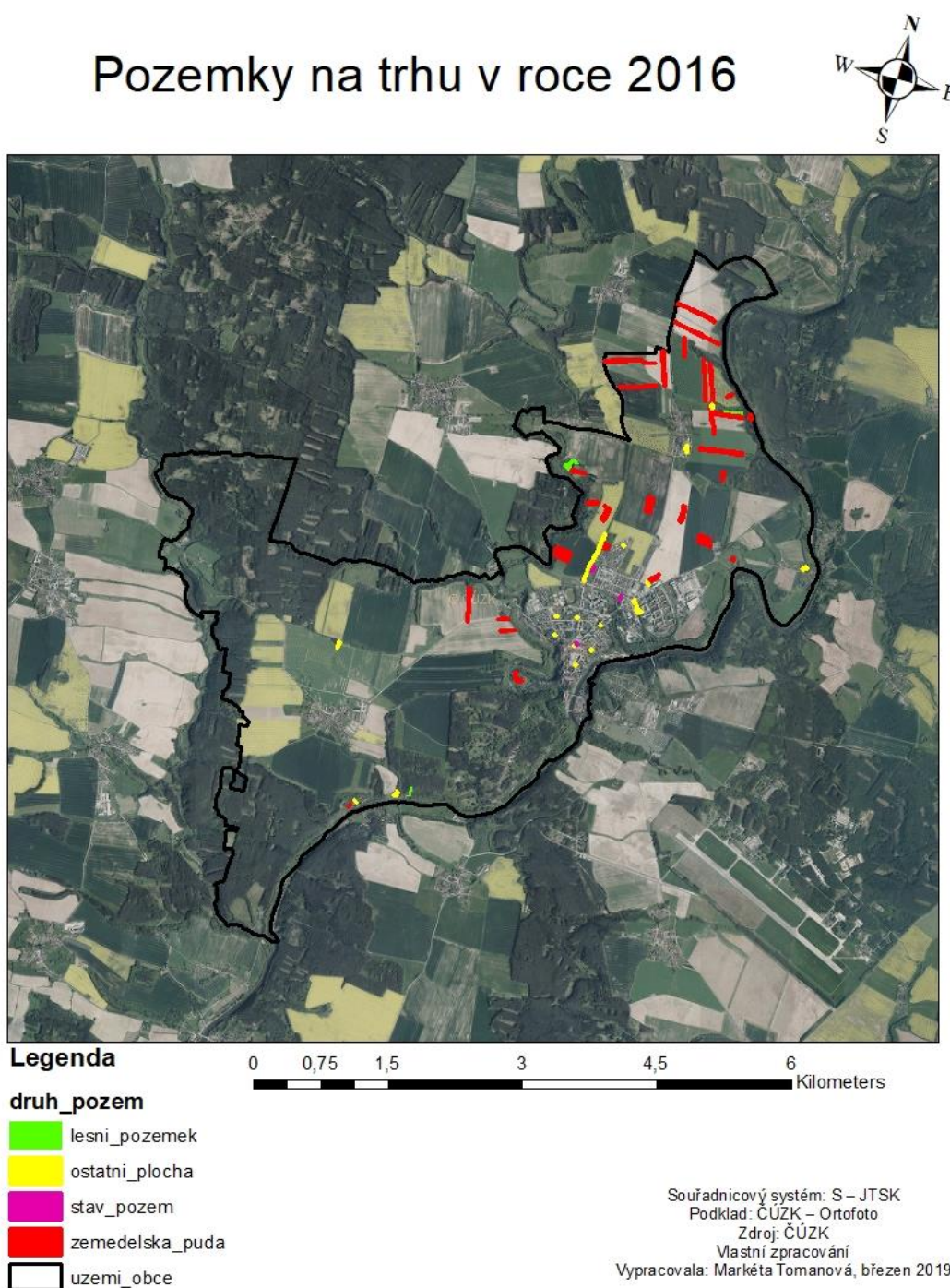
Na trhu pozemků je velká nabídka pozemků s předpokladem změny územního plánu na stavební využití. Jedná se zejména o pozemky v současnosti využívané jako zahrady nebo zemědělské půdy, kdy zvláště v případě zemědělské půdy jsou pozemky na prodej v tisících či desetitisících metrů čtverečních. Vzhledem k tomu, že se jedná o investiční záměr s možným výnosem, který je spojený se změnou územního plánu v budoucnosti, je segment poptávajících omezen spíše na investory nebo developerské firmy. V případě obce Bechyně najdeme na trhu především obchody se zemědělskou půdou.

10.2 Pozemky na trhu v letech 2016 - 2019

10.2.1 Pozemky na trhu v roce 2016

V roce 2016 se nejvíce půdy prodalo na území obce Senožaty. Celková nabídka byla 178 557 m². Z celkové hodnoty tvořila zemědělská půda 81 %. Zbýlá plocha obsahovala prodeje ostatní plochy a lesních pozemků. Prodej stavebních parcel byl v tomto roce minimální.

Obrázek č. 4: Pozemky na trhu v roce 2016; zdroj: cuzk.cz

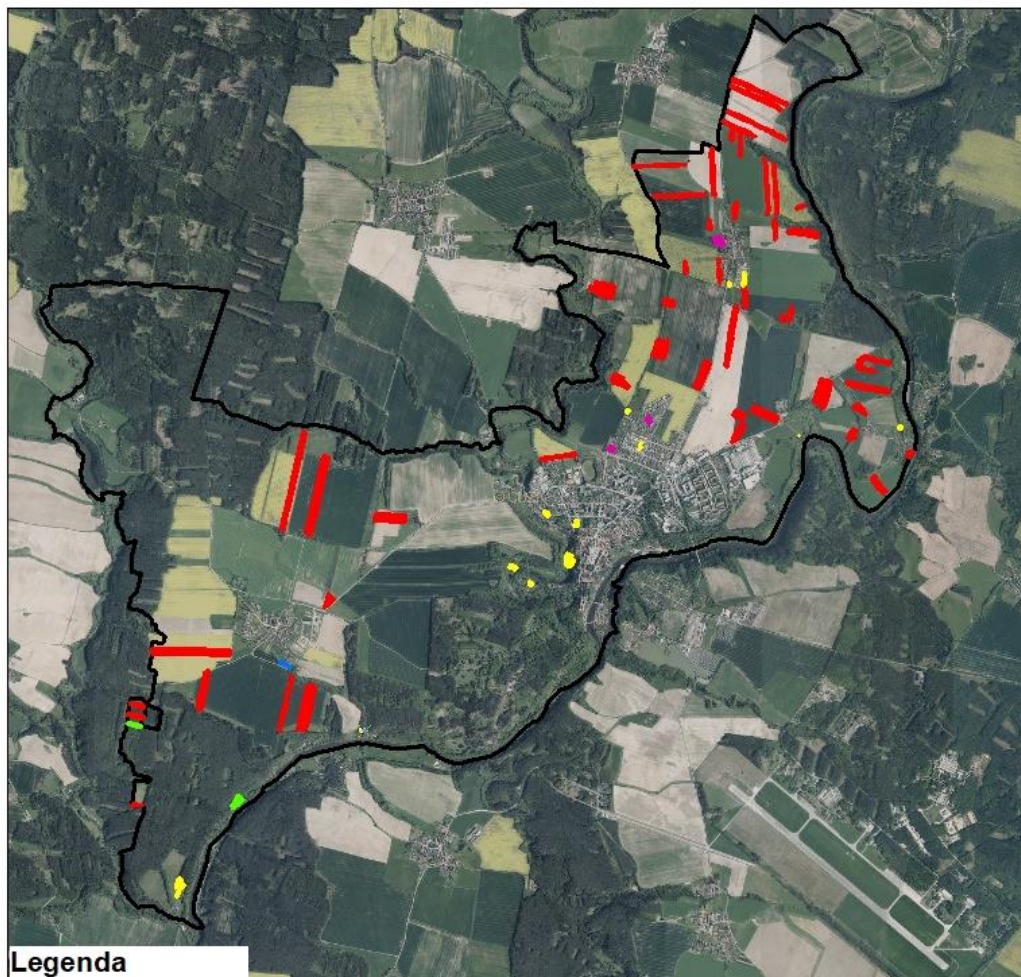


10.2.2 Pozemky na trhu v roce 2017

V roce 2017 byly na trhu nejvíce zastoupeny zemědělské půdy, dále najdeme pozemky ostatní plochy, lesní pozemky, stavební pozemky a vodní plochy. Nejvíce se prodávalo v extravilánu obce Senožaty a obce Hvožd'any. O zemědělské a lesní pozemky mají velký zájem okolní zemědělská družstva. Ceny za 1 m² se výrazně liší, čím blíže se nacházejí intravilánu.

Velká poptávka je především po stavebních pozemcích, jelikož přetrvává zájem o trvalé bydlení ve vlastním RD. Zájem je ale v současné době omezen příjmy poptávajících a zvyšující se mírou úroku na hypotéky. Nabídka zemědělské půdy byla rozsáhlá především na území Senožat. Dohromady bylo na trhu 393 354 m² půdy. Celých 94 % tvořila orná půda. Stavební pozemek byl v nabídce pouze na území Bechyně a Senožat.

Pozemky na trhu v roce 2017



Legenda

druh_pozem

- lesni_pozemek
- ostatni_plocha
- stav_pozem
- vodni_plocha
- zemedelska_puda
- uzemi_obce

0 0,5 1 2 3 4 Kilometers

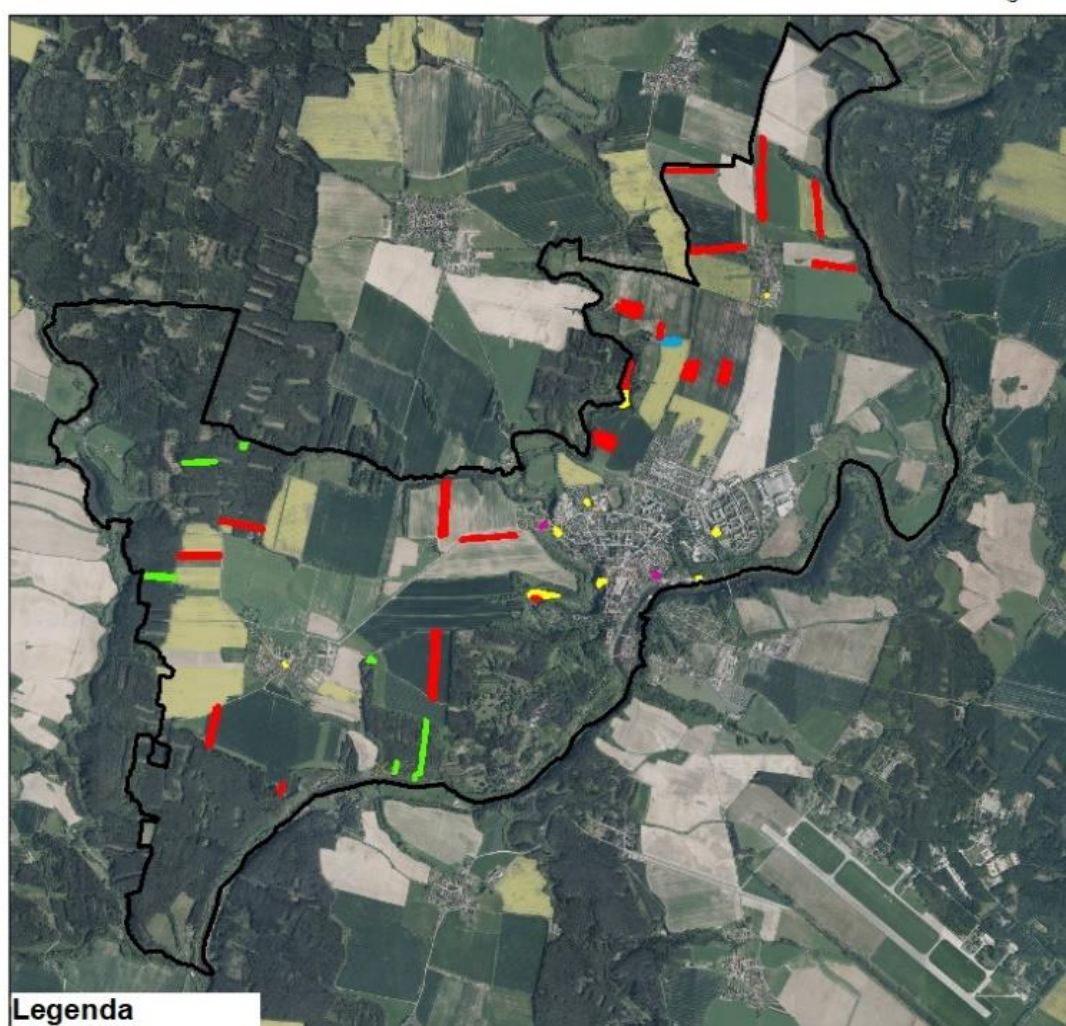
Souřadnicový systém: S – JTSK
Podklad: ČÚZK – Ortofoto
Zdroj: ČÚZK
Vlastní zpracování
Vypracovala: Markéta Tomanová, březen 2019

10.2.3 Pozemky na trhu 2018

V roce 2018 byla nabídka o něco menší než v předchozím roce, rozdíl je téměř 13,8 ha. Na trhu se objevilo 254 927 m² půdy. Z toho bylo prodáno 82 % zemědělské půdy, 9 % ostatní plochy, zbytek trhu tvořila vodní plocha, lesní a stavební pozemky. Zemědělské pozemky jsou žádané díky své široké možnosti využití.

Obrázek č. 6: Pozemky na trhu v roce 2018; zdroj: cuzk.cz

Pozemky na trhu v roce 2018



Legenda

uzemi_obce

druh_pozem

lesni_pozemek

ostatni_plocha

stav_pozem

vodni_plocha

zemedelska_puda

0 0,5 1 2 3 4 Kilometers

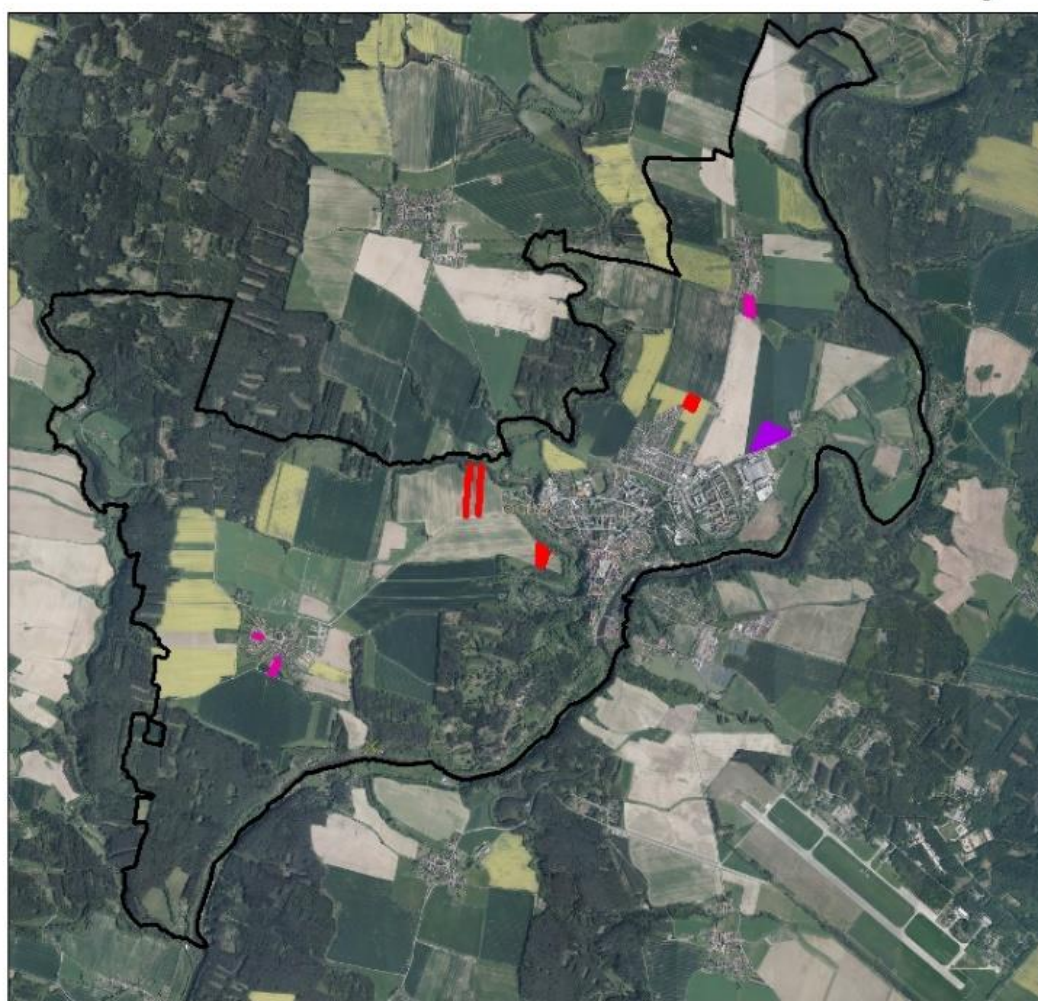
Souřadnicový systém: S – JTSK
Podklad: ČÚZK – Ortofoto
Zdroj: ČÚZK
Vlastní zpracování
Vypracovala: Markéta Tomanová, březen 2019

10.2.4 Pozemky na trhu 2019

V roce 2019 ještě neznáme celou nabídku trhu, zatím na něm najdeme 90 316 m² půdy. Na trhu je v nabídce také komerční plocha o výměře 33 665 m², tato plocha je podle územního plánu využitelná pro služby a podnikání, ovšem jen ze 12 % své celkové plochy, zbytek je pod ochranou Zemědělského půdního fondu.

Obrázek č. 7: Pozemky na trhu v roce 2019; zdroj: cuzk.cz

Pozemky na trhu v roce 2019



Legenda

druh_pozem

- komercni_plocha
- ostatni_plocha
- stav_pozem
- zemedelska_puda
- uzemi_obce

0 0,5 1 2 3 4 Kilometers

Souřadnicový systém: S – JTSK
Podklad: ČÚZK – Ortofoto
Zdroj: ČÚZK
Vlastní zpracování
Vypracovala: Markéta Tomanová, březen 2019

10.3 Určení cen pozemků podle druhu

Ceny pozemků získávám z programu Delta-NEM, ve kterém provádím porovnávací metodu. Informace o prodejích pozemků a jejich ceny ke zpracování najdu především v jednotlivých zápisech zastupitelstva města, nabídkových inzerátech a z údajů ČSÚ. Základem porovnávací metody je porovnání vybraných pozemků se srovnatelnými pozemky, které byly prodávány za podobných podmínek. Zahrnuty musí být všechny důležité údaje pro porovnání, které se určují pomocí koeficientů (redukce ceny, velikost, poloha). Vstupními daty jsou výchozí cena, velikost pozemků a určení hodnoty koeficientů. S těmito daty provedu v programu Delta- NEM porovnávací metodu, kdy výsledkem bude vymezení jednotkové ceny za 1 m². Z výpočtu mi vyjde minimální, průměrná a maximální jednotková cena za 1 m². Jednotkové ceny zjistím u stavebních pozemků zastavěných a nezastavěných, zemědělské půdy, ostatních ploch a zahrad. Podrobný výpočet jednotlivých cen je vidět ve výstupech z programu Delta- NEM, které jsou zařazeny v přílohách.

10.3.1 Stavební pozemky nezastavěné

Prvním vzorkem pro porovnání jsou stavební pozemky nezastavěné. Tady jsem si určila 5 koeficientů, podle kterých budu vzorky porovnávat. Jedná se koeficient redukce ceny, velikosti, polohy, možnosti zastavění a vybavení (IS). Vzorky stavebních pozemků jsem vybrala z aktuální nabídky na trhu. Jedná se převážně o pozemky v katastru Bechyně, pouze jeden je v katastrálním území Radětice, ale od Bechyně je vzdálen do 0,5 km. Výsledná průměrná jednotková cena stavebních pozemků se v obci Bechyně pohybuje okolo 410 Kč/m².

10.3.2 Stavební pozemky zastavěné

Mezi další pozemky k porovnání jsem zařadila stavební pozemky, na kterých již stojí stavba. Vhodné vzorky pro provedení metody jsem našla pouze 4. Jejich cenu jsem určila pomocí koeficientu redukce ceny, velikosti, polohy a zastavěné plochy. Průměrná jednotková cena za m² zastavěného pozemku vyšla 550 Kč.

10.3.3 Ostatní plocha

Dalším druhem pozemku pro určení jednotkové ceny je ostatní plocha, kde se jedná o prodeje malých ploch pozemku. Jde převážně o prodeje asfaltových ploch, kdy prodejcem je město a kupujícím soukromý vlastník. Výsledná průměrná cena je 100 Kč/m².

10.3.4 Zahrada

Mezi další porovnávací prvky jsou zahrady a plochy větší nad 300 m². K jejich prodejům dochází v intravilánu obcí. Porovnávací koeficienty jsou dány redukcí ceny, velikosti, polohy. Průměrná jednotková cena za m² je 410 Kč.

10.3.5 Zemědělské půdy

Posledním druhem pozemku jsou zemědělské půdy. Jejich cenu jsem určila pomocí koeficientu redukce ceny, velikosti, polohy a kvality půdy. Kvalita půdy je dána kódem BPEJ. Výsledná průměrná jednotková cena je 30 Kč/m².

10.4 Diskuze

Na výsledcích mé práce můžeme vidět, že se nabídka objevuje ve všech částech obce, nelze tedy určit, kde je nabídka nejvyšší a kde naopak nejmenší. V letech 2016–2019 se na území Bechyně prodalo 82 ha plochy pozemků, z toho 73 ha tvořila zemědělská půda. V roce 2017 byl prodej půdy největší, co se týká prodané plochy.

Poptávka po pozemcích je nadále stabilní. Díky vysokým cenám pozemků ve velkých městech a jejich okolí se poptávka rozšířila i do vzdálenějších lokalit (Němeček, 2018).

Stavební pozemky jsou nedostatkovým zbožím hlavně na okraji měst, kde je dobrá občanská vybavenost a dostupnost. Významnou roli také hraje spojení klidu venkova a čistého vzduchu, a tím nejdůležitějším je blízkost města, kde najdeme školu, práci a jiné aktivity (Pich, 2011).

Nabídka stavebních pozemků není v dané oblasti široká. Více nabídek najdeme na území Hvožd'any a Senožaty, kde není velká míra zastavěné plochy a dle územního plánu jsou zde plochy zastavitelné pro bydlení. Průměrná cena stavebních pozemků nezastavěných se pohybuje okolo 410 Kč/m². Důležitým faktorem při určení jejich ceny jsou inženýrské sítě a jejich dostupnost. V porovnání s Českým statistickým úřadem, který udává kupní cenu 609 Kč/m², je rozdíl v ceně 194 Kč. Důvodem rozdílu je, že Český statistický úřad určuje průměrnou kupní cenu stavebního pozemku pro velikost obcí od 2 000 do 9 999 obyvatel v okrese Tábor.

V intravilánu obce dochází k největšímu počtu prodejů v městské části Bechyně, kde se objevují prodeje zahrad a ostatních ploch. Mezi ostatní plochy patří především asfaltové plochy nebo malé plochy zeleně. Jedná se o prodeje nebo koupě mezi městem

a soukromými vlastníky. Průměrná jednotková cena ostatních ploch vychází na 100 Kč/m². Město na svých webových stránkách uvádí cenu 120 Kč/m² v katastrálním území Bechyně. Na území Hvožd'any a Senožaty se jedná o cenu 60 Kč/m². Co se týká cen ploch nad 300 m² a zahrad nemají cenu uvedenou. Z mých výsledků mi vyšla průměrná jednotková cena na 410 Kč/m².

Ve vybrané lokalitě se na trhu nejčastěji objevuje zemědělská půda, její cena se dle mých výsledků pohybuje okolo 30 Kč/m². Pro srovnání uvádím ceny uvedené na farmy.cz, kde se cena zemědělské půdy pohybuje okolo 21-32 Kč/m².

Ceny zemědělské půdy jsou u nás daleko nižší než v okolních státech Evropy. Důvodem je rozdrobené vlastnictví zemědělské půdy. Převážná většina majitelů vlastní hektar nebo ještě menší množství půdy. Toto malé políčko samozřejmě není moc výnosové, což se poté projevuje na jejich ceně. Z tohoto důvodů jsou zemědělská družstva a investoři za něj ochotni zaplatit mnohem více než za větší plochu zemědělské půdy. Rozdrobené vlastnictví zemědělské půdy bylo způsobeno zablokovaným vývojem trhu s půdou v uplynulých šedesáti letech. Dalším důvodem je dědické řízení, kdy se nebrala v úvahu anglosaská právní úprava, kde půda přechází pouze na jednoho nabyvatele a ti zbývající jsou vyrovnáni jiným způsobem, například finančním. Zmíněná právní norma se u nás uplatňovala do 50. let minulého století. Vzhledem ke změně vypořádání dědictví vznikla spoluvlastnictví půdy, která trh dodnes ovlivňují a omezují. Komplexní pozemkové úpravy jsou považovány za jediný nástroj, kterým lze tento problém řešit. Celistvější nebo složené pozemky jsou mnohem více ohodnoceny díky lepší možnosti samostatného obhospodařování. Ve stejné lokalitě může činit rozdíl v tržní ceně mezi rozdrobenými a celistvými pozemky okolo 10 až 30 % ve prospěch celistvých (Mašek, 2014).

Tabulka č. 4: Přehled výsledných cen; zdroj: sreality.cz, výpisy zastupitelstva, ČSÚ

	Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	Maximální jednotková cena [Kč/m ²]
Stavební pozemek nezastavěný	176	415	658
Stavební pozemek nezastavěný	509	549	608
Zahrada	313	408	525
Ostatní plocha	60	104	125
Zemědělská půda	11	26	34

11 Závěr

Cílem mé bakalářské práce byla analýza trhu pozemků v obci Bechyně. Cílem bylo analyzovat oblast ze všech možných hledisek jak ekonomických, komerčních, tak trhu poptávky a nabídky. V databázi katastru nemovitostí jsem našla pozemky, které se v dané oblasti objevili na trhu a určila jejich průměrné ceny.

První část práce je zaměřená na literární rešerši, kde vysvětluji základní pojmy k problematice oceňování jako je rozdíl mezi cenou a hodnotou, druhy cen, vymezení pojmu stavební pozemek a pozemek, faktory, které ovlivňují ceny pozemků na trhu, následují metody ocenění a podklady potřebné pro ocenění. Poslední část popisuje analýzu trhu a její jednotlivé body.

Praktická část obsahuje analýzu obce, která popisuje ekonomickou situaci obce. Jedná se o obec s počtem obyvatel do 10 000 obyvatel, která je známá jako lázeňské město s tradiční keramickou výrobou. Katastr Bechyně z 51 % zaujímá zemědělská půda. Rozvojové plány obce jsou zaměřeny na občanskou vybavenost. Dále pokračuje rozbor obce analýzou trhu pozemků v letech 2016–2019, kde je na mapových výstupech vidět, že nejvíce se prodávala zemědělská půda. Za poslední 3 roky se v katastru Bechyně prodalo 73 ha zemědělské půdy. Závěrečná část praktické části patří určení cen pozemků podle jejich druhu. Ceny pozemků jsem určovala u stavebních pozemků, zemědělské půdy, ostatní plochy a zahrad. V programu Delta-NEM jsem pomocí porovnávací metody zjistila minimální, průměrnou a maximální jednotkovou cenu za 1 m².

Získané hodnoty jsem porovnávala s veřejně dostupnými cenami. Při porovnání cen stavebních pozemků u mnou získaných hodnot a hodnot ČSÚ činil rozdíl 194 Kč/m². Důvodem rozdílu je, že Český statistický úřad určuje průměrnou kupní cenu pro velikost obcí od 2 000 do 9 999 obyvatel v okrese Tábor. Porovnání cen zemědělské půdy mezi nabídkovými cenami a mou výslednou hodnotou vychází ve stejném cenovém rozmezí, hranice se pohybuje od 23 do 33 Kč/m². Výsledné ceny ostatních ploch s cenami uvedenými na stránkách města se pohybují okolo 100–120 Kč/m².

Z těchto výsledků lze říci, že trh pozemků v obci Bechyně je vyrovnaný a stabilní, avšak nabídka stavebních pozemků je velmi nízká. To má vliv na cenu, která se může výrazně lišit. Katastr Bechyně je naopak vhodný pro zájemce o zemědělskou půdu, jejíž cena je vyšší čím vzdálenější je od intravilánu, největší lépe nejširší nabídku můžeme najít v katastrálním území Senožaty. Zájem o půdu mají především okolní zemědělská družstva.

12 Seznam použité literatury a zdrojů

1. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
3. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. Stavební právo. ISBN 978-80-89364-07-7.
4. HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4.
5. HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. Praktik (Leges). ISBN 978-80-904261-5-3.
6. KOKOŠKA, Jiří, Marta ZUZKOVÁ a Petr PAROULEK. *Oceňování nemovitostí*. Praha: ABF-ARCH, 2000. Stavební právo. ISBN 80-861-6523-X.
7. NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001. ISBN 80-85898-90-X
8. NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. ISBN 80-86671-12-7.
9. ORT, Petr. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007 dotisk. Stavební právo. ISBN 978-80-7265-113-9.
10. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
11. SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. Praktik (Leges). ISBN 80-716-9393-6.
12. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2008. Praktik (Leges). ISBN 978-80-01-04032-4.
13. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. Stavební právo. ISBN 80-902-1090-2.

14. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. Stavební právo. ISBN 978-80-245-1211-2.

12.1.1 Právní předpisy a normy

1. Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
3. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
4. Vyhláška č. 457/2017 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
5. IVSC. International valuation standards. 8th edition, London, 2007

12.1.2 Internetové zdroje

1. Český úřad zeměměřický a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
2. Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
3. Český statistický úřad [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
4. Územní plán Bechyně [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/uzemni-plany-a-dalsi-nastroje-uzemniho-planovani/>
5. Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/>
6. Regionální informační systém [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs>
7. Farmy.cz, zemědělské nemovitosti, půda a farmy [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <http://farmy.cz/>
8. Oficiální stránky města Bechyně [online]. [cit. 2019-04-08]
Dostupné z: <https://www.mestobechyne.cz/>

9. NĚMĚČEK, Petr. *Ceny nemovitostí rostly, nejvíce zdražily byty, nejméně pozemky* [online]. [cit. 2019-04-08].
Dostupné z: https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/ceny-nemovitosti-rostly-nejvice-zdrazily-byty-nejmene-pozemky.A180610_132945_firmy-trhy_ele

10. PICH, Michal. *Kolik stojí stavební pozemky v Česku* [online]. [cit. 2019-04-08].
Dostupné z: https://www.lidovky.cz/byznys/moje-penize/vkolik-stoji-stavebni-pozemky-v-cesku.A110830_154804_moje-penize_apa

11. MAŠEK, František. *Levná půda v Česku láká investory. Roční výnos až 10 procent* [online]. [cit. 2019-04-08].
Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/levna-puda-v-cesku-laka-investory-rocni-vynos-az-10-procent/r~1afa8b24f2ef11e3ae18002590604f2e/>

13 Seznam příloh

- Příloha č. 1: Ocenění stavebního pozemku nezastavěného
- Příloha č. 2: Ocenění stavebního pozemku zastavěného
- Příloha č. 3: Ocenění ostatních ploch
- Příloha č. 4: Ocenění zahrad
- Příloha č. 5: Ocenění zemědělské půdy

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Mapa obce Bechyně.....	32
Obrázek č. 2: Sousední k.ú.....	33
Obrázek č. 3: Rozvojová plocha	34
Obrázek č. 4: Pozemky na trhu v roce 2016	37
Obrázek č. 5: Pozemky na trhu v roce 2017	39
Obrázek č. 6: Pozemky na trhu v roce 2018	40
Obrázek č. 7: Pozemky na trhu v roce 2019	41

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Vývoj počtu obyvatel v obci	33
Tabulka č. 2: Výměry druhu pozemků podle katastrálních území.....	36
Tabulka č. 3: Výměry zastavitelných ploch podle katastrálních území.....	36
Tabulka č. 4: Přehled výsledných cen.....	45

Příloha č. 1: Ocenění stavebního pozemku nezastavěného

a) Ocenění porovnávací metodou

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{redukce\ ceny}$	$K_{velikost}$	K_{poloha}	$K_{možnost\ zastavění}$	$K_{vybavení\ (IS)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Bechyně					4 310 100,- Kč	9 578,00 m ²
0,95	1,20	0,95	1,00	0,90	438,62 Kč	1,0
Hvožd'any					546 000,- Kč	1 366,00 m ²
0,95	0,85	1,00	1,00	1,00	322,76 Kč	1,0
Radětice					450 000,- Kč	2 520,00 m ²
0,95	0,90	1,05	1,10	1,00	176,34 Kč	1,0
Senožaty					4 290 000,- Kč	9 195,00 m ²
0,95	1,20	1,00	1,00	0,90	478,69 Kč	1,0
Bechyně					850 000,- Kč	941,00 m ²
0,95	0,85	0,95	1,00	0,95	658,29 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = \frac{\text{VC}}{\text{M}} \times (K_{redukce\ ceny} \times K_{velikost} \times K_{poloha} \times K_{možnost\ zastavění} \times K_{vybavení\ (IS)})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	176,34 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	414,94 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	658,29 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		414,94 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	414,94 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 410,- Kč

Příloha č. 2: Ocenění stavebního pozemku zastavěného

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{redukce\ ceny}$	$K_{velikost}$	K_{poloha}	$K_{zastavěná\ plocha}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Bežerovice				683 000,- Kč	1 136,00 m ²
0,95	0,90	1,10	0,90	508,91 Kč	1,0
Bechyně				800 000,- Kč	1 181,00 m ²
0,95	0,90	1,00	1,05	608,13 Kč	1,0
Senožaty				720 000,- Kč	1 194,00 m ²
0,95	0,90	1,10	0,95	538,78 Kč	1,0
Bechyně				2 060 100,- Kč	4 578,00 m ²
0,95	1,15	1,00	1,10	540,79 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{redukce\ ceny} \times K_{velikost} \times K_{poloha} \times K_{zastavěná\ plocha})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	508,91 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	549,15 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	608,13 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	549,15 Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	549,15 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 550,- Kč

Příloha č. 3: Ocenění ostatních ploch

a) Ocenění porovnávací metodou

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{redukce\ ceny}$	$K_{velikost}$	K_{poloha}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Senožaty			4 560,- Kč	76,00 m ²
0,95	0,95	1,10	59,57 Kč	1,0
Bechyně			11 520,- Kč	96,00 m ²
0,95	1,10	1,00	125,40 Kč	1,0
Bechyně			10 200,- Kč	85,00 m ²
0,95	1,00	1,00	114,- Kč	1,0
Bechyně			10 080,05 Kč	84,00 m ²
0,95	1,00	1,00	114,- Kč	1,0
Bechyně			6 480,- Kč	54,00 m ²
0,95	0,95	1,00	108,30 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{redukce\ ceny} \times K_{velikost} \times K_{poloha})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	59,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	104,25 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	125,40 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		104,25 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	104,25 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 100,- Kč

Příloha č. 4: Ocenění zahrad

a) Ocenění porovnávací metodou

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{redukce\ ceny}$	$K_{velikost}$	K_{poloha}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Bechyně			107 400,- Kč	358,00 m ²
0,95	1,10	1,00	313,50 Kč	1,0
Bechyně			202 530,- Kč	471,00 m ²
0,95	1,00	1,00	408,50 Kč	1,0
Bechyně			211 000,- Kč	420,00 m ²
0,95	1,10	1,00	524,99 Kč	1,0
Bechyně			312 180,- Kč	617,00 m ²
0,95	0,90	1,00	432,60 Kč	1,0
Bechyně			109 336,- Kč	316,00 m ²
0,95	1,10	1,00	361,57 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{redukce\ ceny} \times K_{velikost} \times K_{poloha})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	313,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	408,23 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	524,99 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	408,23 Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 408,23 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 410,- Kč

Příloha č. 5: Ocenění zemědělské půdy

a) Ocenění porovnávací metodou

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{redukce\ ceny}$	$K_{velikost}$	K_{poloha}	$K_{kvalita\ půdy}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Hvožd'any				18 852,- Kč	623,00 m ²
0,95	1,20	1,10	0,90	34,15 Kč	1,0
Senožaty				75 980,- Kč	2 620,00 m ²
0,95	1,10	1,00	1,00	30,31 Kč	1,0
Rataje				319 627,- Kč	29 057,00 m ²
0,95	0,90	1,20	0,95	10,72 Kč	1,0
Hvožd'any				219 321,- Kč	8 468,00 m ²
0,95	1,00	1,10	1,10	29,77 Kč	1,0
Senožaty				347 500,- Kč	13 900,00 m ²
0,95	0,95	1,00	1,05	23,69 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{redukce\ ceny} \times K_{velikost} \times K_{poloha} \times K_{kvalita\ půdy})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	10,72 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	25,73 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	34,15 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		25,73 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	25,73 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 30,- Kč