

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH**

Zemědělská fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

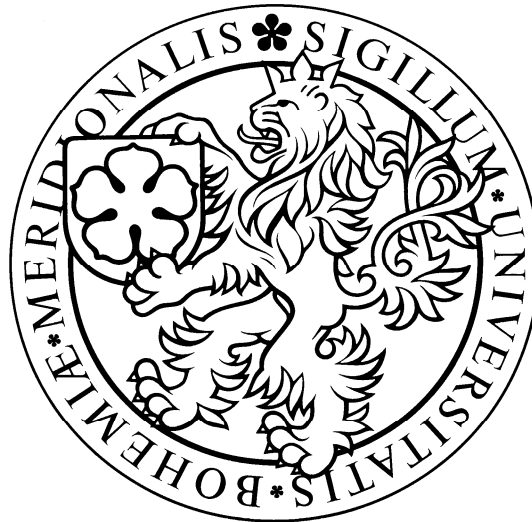
2008

Jiří Mikeš

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta
Katedra ekonomiky

Studijní program: M 4101 Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Cena pozemků v závislosti na druhu pozemku a atraktivitě lokality

Vedoucí diplomové práce
Ing. Štěpán Bláha

Autor
Jiří Mikeš

2008

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky
Akademický rok: 2005/2006

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jiří MIKEŠ**
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Cena pozemků v závislosti na druhu pozemku
a atraktivitě lokality**

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

Cíl práce:

Analýza nejdůležitějších vlivů působících na cenu pozemků ve vybrané lokalitě jihočeského regionu s porovnáním s dosahovanými tržními cenami v příhraničních oblastech Německa

Osnova:

1. Charakteristika pozemků v závislosti na jejich členění dle způsobu využití
2. Způsoby zjišťování tržní hodnoty pozemků
3. Specifika vybraného území z hlediska vlivů působících na tržní hodnotu pozemků
4. Porovnání dosahovaných tržních cen pozemků v ČR a Německu
5. Nejdůležitější faktory ovlivňující tržní cenu pozemků

Rozsah grafických prací:
Rozsah pracovní zprávy: **55 - 60 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách
Platná cenová vyhláška
Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy, Praha, Linde 2004
Seják, J. a kol.: Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Havlíčkův Brod, Grada 1999
Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Praha, VÚZE 2004

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Štěpán Bláha**
Katedra ekonomiky

Datum zadání diplomové práce: **7. března 2006**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2008**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
v ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
378 01 České Budějovice

1.2.  1.2.  L.S.
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. února 2008

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma „Cena pozemků v závislosti na druhu pozemku a atraktivitě lokality“ vypracoval samostatně. Použitou literaturu a podkladové materiály uvádím v přiloženém seznamu

V Horosedlech dne 11.04.2008

Podpis

.....

Poděkování

Upřímně děkuji Ing. Štěpánu Bláhovi za vedení, cenné rady a odbornou pomoc při zpracování této diplomové práce.

Obsah:

Úvod	8
1.0 Charakteristika pozemků v závislosti na jejich členění dle způsobu využití	10
1.1 Předmět – pozemek	10
1.2 Členění pozemků	10
1.2.1 Stavební pozemky	11
1.2.2 Zemědělské pozemky	13
1.2.3 Ostatní nezemědělské pozemky	16
2.0 Způsoby zjišťování tržní hodnoty pozemků	17
2.1 Pojmy cena a hodnota a jejich specifikace	17
2.2 Tržní ocenění nemovitostí	18
2.2.1 Principy při tržním ocenění nemovitostí	19
2.2.2 Oceňovací přístupy – metody pro oceňování pozemků	19
2.2.2.1 Porovnávací přístup	22
2.2.2.1.1 Přímé porovnání	24
2.2.2.1.2 Nepřímé porovnání	26
2.2.2.1.2.1 Cenové mapy pozemků	27
2.2.2.1.2.2 Indexové metody	30
2.2.2.1.2.3 Testování porovnáním	33
2.2.2.2 Výnosový přístup	34
2.2.2.2.1 Kapitalizace a diskontace pozemkové renty	35
2.2.2.3 Reziduální přístup na bázi nákladů	38
2.2.2.3.1 Naegeliho metoda třídy polohy	40
2.2.2.4 Shrnutí oceňovacích metod	43
2.2.2.5 Zvláštnosti při oceňování zemědělských pozemků	45
3.0 Specifika území z hlediska vlivů působících na tržní hodnotu pozemků	48
3.1 Charakteristika okresů	49
3.1.1 Okres Freyung-Grafenau	49
3.1.2 Okres Prachatice	76

4.0 Porovnání dosahovaných tržních cen pozemků v ČR a SRN	102
5.0 Nejdůležitější faktory ovlivňující tržní cenu pozemků	107
6.0 Závěr	111
7.0 Summary	113
8.0 Použitá literatura	114

Úvod

„Jakou cenu má skutečně ten pozemek?“ Takovou otázku si pokládá vlastník, který přemýšlí o prodeji, pokládá si ji kupec, který hodlá do koupě pozemku investovat svůj kapitál, pokládá ji banka, stává-li se pozemek úvěrovou jistinou a konec konců tato otázka zajímá také stát, který na základě ceny pozemků stanoví daň z nemovitostí.

Má diplomová práce nesoucí název „Cena pozemků v závislosti na druhu pozemku a atraktivitě lokality“ by měla napomoci přiblížit se odpovědi na tuto otázku, zmapovat oblast Vimperska po stránce hodnoty pozemků ať už stavebních nebo zemědělských. Každopádně cílem mé práce není vytvořit přesnou cenovou mapu, nýbrž na základě zjištěných obchodovaných cen pozemků určit přibližnou cenovou hladinu v jednotlivých obcích, analyzovat různé odlišnosti v cenách stavebních a zemědělských pozemků a určit významné i detailnější cenotvorné faktory, na základě jejichž působení dochází k rozdílné úrovni cen v rámci jednoho obvodu obce s rozšířenou působností.

Už sama poloha města Vimperk ležícího 20 km od státní hranice se Spolkovou republikou Německo vybízí k přeshraničnímu srovnání, také má diplomová práce se zabývá srovnáním cen pozemků v obou příhraničních regionech, tedy vimperském a freyungském, neméně důležité je též srovnání vlivů působících na cenu pozemků a celkovému přístupu k oceňování.

Abych upřesnil postup zpracování této práce, musím konstatovat, že pro praktický průzkum a analýzu je předně třeba vytvořit pevný teoretický fundament, který určuje další postupy a směřuje k vytyčenému cíli. Tento teoretický základ daný zákony a odbornými publikacemi zkušených znalců tvoří první část mé práce, kdy se zaměřuji na přesné vymezení subjektu mého bádání a na jeho následné jednoznačné členění. Další část teoretického předpokladu představuje a objasňuje jednotlivé způsoby, na základě kterých je možné zjistit tržní hodnotu pozemku, u kterých však nechybí posouzení jejich vhodnosti pro určování tržní hodnoty pozemků k jednotlivým účelům, což je provedeno na základě praxe jednotlivých znalců a odhadců.

Na tomto fundamentu je vystavěna část praktická, která v první řadě specifikuje dané území z hlediska vlivů působících na tržní hodnotu pozemků a detailněji se zabývá jednotlivými obcemi a jejich potencionálními cenotvornými faktory. Následně jsou prezentovány dosažené tržní ceny a srovnávány s tržními cenami dosahovanými v okrese Freyung-Grafenau. Dosahované ceny jsou na základě jednotlivých specifikací

analyzovány. V závěru práce dochází k určení faktorů ovlivňujících tržní cenu pozemků, ať už se jedná o faktory obecné nebo místně specifické.

Má diplomová práce podává souhrnnou zprávu o obrysu cen jednotlivých druhů pozemků v obvodu obce s rozšířenou působností Vimperk v letech 2006-2007 a dále analyzuje vlivy, které na tyto ceny působí, což považuji za stěžejní cíl této práce. Je třeba si uvědomit, že cena je na volném dobře fungujícím trhu vždy určena nabídkou a poptávkou, a právě tyto vlivy, které určují atraktivnost určité lokality, tedy nabídku a poptávku pozemků a v důsledku toho určují jejich aktuální cenu. Je tedy jasně určená závislost ceny pozemku na jeho atraktivitě a určení míry této atraktivity je předmětem každého odborného ocenění, čímž také odpovídám na otázku kladenou na úplný začátek mé práce, totiž, že pozemek má takovou hodnotu, jak moc je atraktivní.

V oboru pozemkových úprav hraje cena pozemku při určování nároků vlastníků a následném přidělení nových pozemků stěžejní roli. Tato práce by měla napomoci zjištění, do jaké míry úřední ceny zemědělských pozemků korespondují s jejich skutečnými tržními cenami.

1.0 Charakteristika pozemků v závislosti na jejich členění dle způsobu využití

1.1 Předmět – pozemek

Pozemek je částí zemského povrchu, oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí údržby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využívání pozemků. Jeho obraz, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem se nazývá parcela. Výměra parcely je vyjádřena plošným obsahem průmětu pozemku do vodorovné roviny v plošných metrických jednotkách (zaokrouhuje se na celé čtvereční metry). Podle jejího umístění se nachází buď v zastavěné části obce – v intravilánu nebo mimo ni – v extravilánu. Pro její určení jsou velmi důležité údaje o jejím využití – kultuře.¹

Pozemek představuje něco co je dáno a nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Množství pozemků je omezené, další charakteristikou je prakticky nekonečná životnost. To samozřejmě neplatí pro všechny typy pozemků. Například pozemky jakou jsou lomy, pískovny, apod. svoji životnost v případě těžby v čase ztrácejí. Životnost pozemku mohou zkrátit rovněž různé ekologické zátěže. Nicméně můžeme považovat nekonečnou životnost za obecnou vlastnost pozemků. Hodnota pozemků spočívá kromě omezenosti dále ve schopnosti přinášet užitek. Ten může plynout s jeho využitím. Jiný užitek přinášejí zemědělské a lesnické pozemky, jiný těžební prostory. Důležitým užitekem, který pozemky přinášejí, je možnost výstavby na nich.

Omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát) odlišuje pozemky oproti převážné většině jiných věcí. Nelze je libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává jakousi formou monopolu, ze kterého se odvíjí pozemková renta.²

1.2 Členění pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

1. stavební pozemky

2. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice , vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.
3. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
4. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
5. jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál či bažina.

Na tomto místě je třeba zdůraznit, že pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při ocenění ze skutečného stavu.³

1.2.1. Stavební pozemky

Stavebními pozemky dle zákona č.151 /1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů jsou: nezastavěné pozemky, evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění.

1. Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.
2. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
3. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami,

kteře nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky sochami a podobně.³

Od 1. 1. 2007 je v platnosti nový zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Nový stavební zákon jako jednu z novinek předkládá pojem zastavěného území. Pokud nebude zastavěné území vymezeno (územním plánem nebo níže uvedeným postupem dle stavebního zákona), bude se při rozhodování v území stavební úřad řídit intravilánem vymezeným v mapách evidence nemovitostí k 1. září 1966. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Stavební pozemky jsou vymezeny ve stavebním zákoně a to jako pozemky v rámci zastavěného území, přičemž zastavěné území je charakterizováno následovně:

1. Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

2. Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

3. Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou⁴

Aby bylo možno pozemek definovat jako stavební, je třeba aby tento pozemek byl zahrnut v územním plánu, vyplývá to ze stavebního zákona, kde je úloha územního plánu ve věci zastavitelného území určena následovně:

Územní plán vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.⁵

Na základě jmenovaných poznatků ze stavebního zákona je tedy mezi stavební pozemky zařadit i pozemky určené pro výstavbu, což jsou pozemky, které jsou s ohledem na územní rozhodnutí určeny k zastavění. Kromě výpisu z katastru nemovitostí je nutné doložit i územní rozhodnutí. Pro širší vztahy jsou za pozemky určené k výstavbě považovány i ty, které jsou tak označeny ve schválené územně plánovací dokumentaci se závazností tam uvedenou.⁶

Z předcházejících skutečností vychází i legislativa Spolkové republiky Německo, ta člení nezastavěné stavební pozemky do dvou podskupin a sice na surové stavební pozemky a stavebně zralé pozemky.

1. Surové stavební pozemky jsou plochy, které jsou určeny pro stavební využití, jejichž zainvestování ještě není jisté nebo které nejsou dostatečně uspořádány ke stavebnímu využití vzhledem k jejich poloze, formě a velikosti.

2. Stavebně zralé pozemky jsou plochy, které jsou dle veřejnoprávních předpisů stavebně využitelné. Jedná se zde především o právní předpisy ze stavebního zákoníku a zákoníku o životním prostředí.⁷

1.2.2 Zemědělské pozemky

Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.³

Zemědělské pozemky jsou chráněny takzvaným zemědělským půdním fondem, základním posláním této ochrany je fakt, že zemědělská půda jako základní nerozmnožitelný a zničitelný zdroj produkce potravin a součást přírodního bohatství každé země musí být státem a jeho legislativou, případně ekonomickými opatřeními, trvale chráněna před ničením a znehodnocováním. Obecně lze ochranu zemědělského půdního fondu charakterizovat jako soubor právních, organizačních, výrobně-ekonomických, technických a biologických opatření s cílem zachovat plošnou výměru a produkční schopnost půdy.⁸

Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Do zemědělského půdního fondu náležejí též 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, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.⁹

Legislativa Spolkové republiky Německo rozlišuje pro účely rozlišování zemědělské pozemky následujícím způsobem :

1. Čistě zemědělské plochy
2. Zvláštní plochy pro zemědělství
3. Očekávané stavební pozemky

Ad.1 Čistě zemědělské plochy, u kterých se předpokládá, že podle svých vlastností, polohy, možnosti zpeněžení a dalších okolností budou v dohledné době sloužit jenom zemědělským účelům. Označují se jako čistě agrární půda, při oceňování se jim přiřazuje čistě zemědělská tržní cena.

Ad.2 Zvláštní plochy pro zemědělství, které jsou zvláště svojí krajinnou a dopravní polohou, svojí funkcí nebo svojí blízkostí k sídelním útvarům předurčeny jako vhodné i pro mimo zemědělské využití, pokud existuje k tomuto směřující poptávka, ale v dohledné době není předpokládán vývoj ke stavebnímu pozemku. Cena takových ploch může být tudíž vyšší než u čistě agrárních ploch. Nicméně může být cena také negativně ovlivněna, a to jak jejich zvláštní vázanou funkčností, tak nízkou poptávkou po takových pozemcích.

Ad.3 Očekávané stavební pozemky jsou plochy, u kterých se dle jejich vlastností a polohy očekává v dohledné době stavební využití. Toto očekávání je založeno na existujícím územním plánu, nebo též odpovídajícím chování obce nebo dalších veřejných institucích územního plánování. Význam má také vhodnost ploch pro stavební využití při zohlednění obecného vývoje výstavby sídelního útvaru. Může to být například výhodná poloha v bezprostřední blízkosti města, napojení na infrastrukturu atd. Vedle skutečné vhodnosti pozemku pro stavební využití musí být také počítáno v dohledné době se zástavbou, aby pozemek mohl být zařazen do skupiny očekávaných stavebních pozemků. Je třeba podotknout, že do těchto pozemků nemohou být zařazeny pozemky čistě spekulativního očekávání.⁷

Toto členění odpovídá pozvolné přeměně zemědělského pozemku na pozemek stavební, zde je nutno poukázat na právní úkon odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, je třeba zmínit zásady podle kterých se při odnětí ze zemědělského půdního fondu postupuje. Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu, při umístění směrových a liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu, po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle schváleného plánu rekultivace.⁷

1.2.3 Ostatní nezemědělské pozemky

Do této skupiny jsou zařazeny pozemky jiné než stavební a zemědělské. Jsou to lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky a jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je rokлина, mez s kamením, ochranná hráz, močál či bažina.¹

2.0 Způsoby zjišťování tržní hodnoty pozemků

2.1 Pojmy cena a hodnota a jejich specifikace

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. Nejprve je však nutné odlišit pojem cena a hodnota.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.¹⁰

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. cena administrativní; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona. Ve vyhlášce nejsou specifikovány případy, kdy je ji třeba použít. Odkazuje se na ni např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění dalších předpisů a některé další předpisy.

Cena pořizovací ("historická") je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Výnosová hodnota ("kapitalizovaná míra zisku", "kapitalizovaný zisk") představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos

z podniku (nemovitosti). Označuje se např. HK.

Obvyklá cena ("tržní hodnota") je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, která mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. Komerční banka zavedla pojem "tržní cena v tísně" pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.¹¹

Pro účely této práce se dále bude pracovat především s cenou obvyklou neboli tržní hodnotou.

2.2 Tržní ocenění nemovitostí

Problém hodnoty pozemků je v oceňovací praxi jedním z nejobtížnějších, neboť často je k tomu velmi málo záchytných bodů a sám charakter jedinečnosti pozemku je podstatou jedinečnosti celé nemovitosti v širších souvislostech. Základní filosofie při tržním oceňování pozemků vychází z předpokladu že půda, resp. Země nemá žádnou hodnotu, pokud nebude uzpůsobena k přijmutí určité užitečné funkce a že bez příslibu zisku či jiné

výhody tudíž nebude znehodnocena. Přitom tržní principy požadují, aby příslib byl úměrný i případnému riziku.¹²

2.2.1 Principy při tržním oceňování nemovitostí

Na trhu s nemovitostmi lze vysledovat řadu nejrůznějších zákonitostí, principů a znaků, které ovlivňují cenové chování trhu a s různou intenzitou spolu působí při tvorbě hodnoty. Tyto principy se při tržním oceňování využívají jako záchytné body na jejichž základech je možno započít postupným skládáním a doplňováním dotvářet komplexní názor na konečnou hodnotu. Při tržním oceňování pozemků mají určitý vliv především tyto principy: vliv očekávání a změn, nabídka a poptávka, nejvyšší a nejnižší využití, substitute, konformita, kontribuce, rovnováha a vážení, omezení vlastnických práv a význam polohy.

2.2.2 Oceňovací přístupy – metody pro oceňování pozemků

Pro tržní oceňování pozemků se používá řada přístupů a jejich různých modifikací. Tyto přístupy lze používat samostatně, v určitých případech i kombinovat, výhodné je ověřit si výsledky dvou i více přístupů, které lze vzájemně konfrontovat a analyzovat příčiny pro případné rozdíly výsledků. Tyto přístupy nelze považovat za uzavřené, neměnné či povinné a jediné správné metody pro tržní oceňování pozemků. Je naopak velmi důležité, aby v souladu s konkrétními podmínkami byly aplikovány takové přístupy, které jsou pro ně nejvýstižnější a aby zvolené způsoby byly co nejlépe individuálně přizpůsobeny a dotvarovány pro daný účel odhadcem.¹²

Co se týče metod pro oceňování pozemků se v zásadě rozlišuje mezi metodami nákladovými, výnosovými a porovnávacími. Metoda porovnávací se dále člení na přímé porovnání a nepřímé porovnání. Přímé porovnávání rozlišuje varianty kvantitativní analýzy, kvalitativní analýzy, jejich kombinace a profesní databáze. Variantami pro nepřímé porovnávání jsou sekundární data, cenové mapy, indexové metody a hrubé testování mezi segmenty. Výnosový přístup se dělí na techniky kapitalizace renty, diskontace renty a reziduální techniky. Kapitalizace renty je přímá a výnosová. Diskontace renty je bez reverze a s reverzí. Jako třetí metoda při oceňování pozemků je metoda

nákladová. Nákladová metoda může být stavebnicová, reziduální. Ve stavebnicové technice se využívá přímé porovnání v reziduální pak alokace, extrakce, subdivision development, Naegeliho varianta, Naegeliho modifikovaná varinta a samet.

Tab. 1: Metody pro oceňování pozemků:¹⁴

1. Porovnávací přístup	1.1 Přímé porovnání	1.1.1 Kvantitativní analýza	
		1.1.2 Kvalitativní analýza	
		1.1.3 Kombinace	
		1.1.4 Profesní databáze	
2. Výnosový přístup	1.2 Nepřímé porovnání	1.2.1 Sekundární data	
		1.2.2 Cenové mapy	
		1.2.3 Indexové metody	
		1.2.4 Hrubé testování mezi segmenty	
3. Nákladový přístup	2.1 Kapitalizace renty	2.1.1 Přímá	
		2.1.2 Výnosová	
	2.2 Diskontace renty	2.2.1 Bez reverze	
		2.2.2 S reverzí	
3. Nákladový přístup	2.3 Reziduální	2.3.1 Land residua	
		3.1 Stavebnicová	3.1.1 Přímé porovnání
			3.2 Reziduální
		3.2.2 Extrakce	
		3.2.3 Subdivision development	
		3.2.4 Naegeliho	
	3.2.5 Naeliho modifikovaná		
	3.2.6 Samet		

Volba metody podle které je nejvhodnější pozemek ocenit je odvislá od účelu pro který je dané ocenění určené, z tohoto vyplývá, že pozemky by bylo možno oceňovat metodou výnosovou s tím, jako by byly pronajaty (vlastníkovi stavby na nich postavené u pozemků stavebních, zemědělci na nich hospodařícímu u pozemků zemědělských). K aplikaci výnosové metody však v řadě případů chybí podklady. Navíc bude například výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba je na něm postavena, u nezastavěného stavebního pozemku pak na tom, jaká v daných podmínkách reálně nejvýnosnější stavba na něm bude povolena a zda se najde vhodný investor.

Existuje také řada pozemků, u nichž výnos prakticky počítat nelze - okrasné sady, zahrady, respektive parky (zde by byla výnosová hodnota zřejmě záporná), pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnice a podobně.

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku (u nás v současné době nejvíce cca 13,5 Kč za metr čtvereční) určeného pro výstavbu bude (ve státě z neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. Byla tedy vyvinuta řada metod, jež se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout.²

2.2.2.1 Porovnávací přístup

Jedná se o přístup, který je v praxi nejvíce frekventován, tento přístup rozeznává dvě základní varianty:

- porovnání přímé, které je založeno na přímém srovnání hodnoty oceňovaného pozemku s obchodovanou cenou srovnatelného vzorku a v jejich párové analýze jednotlivých shod a odlišností.

- porovnání nepřímé, spočívající ve srovnání oceňovaného pozemku s průměrnými cenami dosahovanými u srovnatelných pozemků v okolí, přičemž již nejde o porovnání s jednotlivým vzorkem, ale porovnání s určitým standardem, který odpovídá průměru. Porovnávací způsob lze použít jak pro pozemky nezastavěné tak i pro pozemky zastavěné, nezbytnou podmínkou je, že pozemky musí být skutečně srovnatelné, podobných vlastností a účelu, musí být situovány v obdobné lokalitě a musí být obchodovány ve shodném segmentu trhu, přičemž porovnání musí být časově aktuální. Čím větší je podíl shodných prvků, tím je větší šance, že výsledek bude optimální, naopak s rostoucím podílem odlišností pravděpodobnost přesnosti klesá, neboť roste nebezpečí subjektivních vlivů. Velmi důležitou roli hraje časový rozdíl v porovnání, neboť hodnota pozemků podléhá vývoji, inflaci a dalším změnám. Při porovnání se testují jednotlivé shody a odlišnosti mající cenotvorný charakter, zejména co do fyzických parametru, polohy, závad, stupně zainvestovanosti a vybavení, možnosti využití, zpeněžitelnosti a podobně.¹²

V praxi se odhad hodnoty pozemku porovnáním provádí takto : Nejdříve odhadce shromáždí větší počet obdobných pozemků respektive jejich realizovaných cen. Obdobností pozemku je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnotvorných faktorů, jakými jsou poloha, velikost a podobně. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění. (Nejlepším zdrojem dat jsou skutečné ceny zaznamenané v databázi odhadce. Vzhledem k častému nedostatku datového materiálu bývají někdy skutečné transakce nahrazeny nabídkovými cenami z inzerce uveřejňované v realitních kancelářích, v periodikách zaměřených na trh s nemovitostmi a na internetu.) Dále jsou realizované ceny převedeny na srovnatelnou bázi, nejlépe ceny v Kč za metr čtvereční výměry pozemku. Odhadce vytipuje hodnotvorné faktory, ve kterých se shromážděný vzorek odlišuje od oceňovaného pozemku a odlišnosti zohlední pomocí koeficientu. Výsledkem je aritmetický průměr upravených cen v Kč za metr čtvereční, který představuje hodnotu pozemku porovnáním neboli takzvanou srovnávací hodnotu. Posléze je výsledek z hlediska věrohodnosti třeba překontrolovat, zda použitá data jsou statisticky relevantní. K měření relevance lze použít například variační koeficient respektive stanovením určité hladiny pravděpodobnosti, na které se má výsledek pohybovat.

Výhodou této metody ocenění je její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Nejsou-li však splněny předpoklady pro její použití například použití malého počtu dat o nemovitostech, které nevykazují s předmětem ocenění dostatečnou obdobnost, může vést ke zkreslenému ocenění.¹³

2.2.2.1.1 Přímé porovnání

Přímé porovnání je analytický proces, někdy též nazývaný párová analýza, který se při odhadu hodnoty používá tehdy, jestliže lze k posuzovanému subjektu najít pozemek podobný či obdobný, jehož prodejní, nabízená či jinak avizovaná cena je známa a zároveň jsou známy podmínky, za nichž transakce proběhla, případně v nichž se měla odehrávat. Takové vhodné pozemky pak slouží jako vzorky a v závislosti na jejich počtu probíhá porovnání v párech, to znamená, že každý vzorek se s oceňovaným subjektem porovnává samostatně. Při výběru vhodných vzorků je důležité, aby byly podobné zejména co do širších geografických vztahů, to je, aby byly situovány ve vztahu k posuzovanému pozemku pokud možno ve shodné lokalitě, nejlépe v jeho blízkém okolí a aby se jednalo o shodný segment trhu, tedy aby si byly podobné co do účelu využití, velikosti a kvality. U běžných typů pozemků by tyto podmínky neměly být pro znalce nepřekonatelné, jestliže projeví dostatek snahy a trpělivosti. Teprve nelze-li najít vhodné vzorky přímo v místě, je možno okruh pátrání rozšířit a hledat v širším okruhu, případně slevit z podmínek úzké podobnosti, či dokonce hledat vzorek v některém z příbuzných segmentů trhu. Nutnost a rozsah takového rozšíření bývají obvykle závislé na výjimečnosti pozemku a jsou většinou spojené se zvláštními možnostmi jeho využití či specifickým umístěním. Přitom je třeba počítat s tím, že s rozšiřujícím se okruhem se přesnost odhadu snižuje, nicméně existují případy, kdy jiné možnosti uplatnění přímého porovnání nejsou. Pak je namísto se pokusit uplatnit i další možné metody hledání hodnoty, které by mohly výsledky přímého porovnání podpořit či naopak vyvrátit. Rozhodně by měl znalec či odhadce vyčerpat všechny možnosti a neměl by se přímého porovnání předem zříkat. Volba počtu vzorků je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalec či odhadce nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. V případě kvantitativní analýzy je většinou postačující, jsou-li nalezeny tři „přiléhavé“ vzorky, další méně porovnatelné je možno obvykle vyřadit, neboť mohou zapříčinit menší transparentnost komparace. Občas však v praxi mohou nastat situace zejména u netypických nebo méně často se na trhu vyskytujících pozemků, kdy je nutno se spokojit třeba i jen s jedním, byť třeba vzdálenějším či méně podobným vzorkem, což je v každém případě lepší, než porovnávací přístup předem zahrnout s lacinou výmluvou, že vhodné vzorky nebyly

nalezeny. I méně průkazné vzorky mohou totiž někdy alespoň naznačit jisté meze, v nichž se hledaná hodnota zřejmě pohybuje a může tak potvrdit či vyvrátit výsledky dalších metod, které v rámci odhadu mohou být uplatněny.

U kvalitativní analýzy je vhodné používat více vzorků, nejlépe minimálně pět, neboť komparace zde spočívá v rozdělení vzorků do dvou skupin, reprezentujících vorky horší či lepší vůči subjektu posuzovanému, nicméně i zde je možné v případě nouze z tohoto počtu slevit. V každém případě je výhodné volit pokud možno takové vzorky, které by oceňovaný subjekt z obou stran „zarámovaly“, tedy snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu. Je celkem zbytečné například nadměrně zvyšovat počet vzorků, které jsou jednoznačně lepší než oceňovaný subjekt, neboť to možná znamená zpřesnění horního limitu hledané hodnoty, ale neindikuje to mez spodní. Bohužel ani tomu se někdy v praxi nelze vyhnout a je nutno se spokojit i s takovou neúplnou indikací, což samozřejmě odhad komplikuje a snižuje jeho vypovídací schopnost. V případech kvantitativní analýzy, která využívá statistických metod se vychází z výběrového souboru, který by měl obsahovat nejméně dvacet vzorků, avšak i zde v případě nouze je možno použít některých přístupů, založených na analýze malých výběrů.

Při aplikacích porovnávacího přístupu pro oceňování pozemků se ve většině případů jako jednotka porovnání používá Kč za metr čtvereční plochy. Přímé porovnání je však prakticky i jedinou metodou, při níž lze pro komparaci použít i jednotku Kč za kus, kdy se porovnávají pozemky jako celky, samozřejmě za předpokladu, že oceňovaný subjekt a vzorek jsou si co do rozsahu ploch podobné. Přitom je si třeba uchovat určitý cit pro míru a rozdíly posuzovat relativně, například rozdíl 10m² ve výměře může být u drobných stavebních pozemků podstatný, naopak u větších pozemkových celků zcela nepodstatný a zanedbatelný.

Pro aplikaci přímého porovnání se obvykle pro přehlednost používá forma tabulek, jejichž podoba může být zvolena v závislosti na konkrétním případě a datech, které jsou pro porovnání k dispozici.¹⁴

2.2.2.1.2 Nepřímé porovnání

Nepřímé porovnání je způsob, kdy je hledána hodnota oceňovaných nemovitostí porovnáním s obchodovanou cenou obdobných nemovitostí, která v tomto případě má formu průměrné ceny za určitý standard a je získána na základě sběru dat, jejich vyhodnocení a statistického ošetření z většího počtu transferů. Tento způsob je tedy založen zejména na principech konformity a riziko je zde zmírněno v důsledku jeho rozložení v rámci průměru. Mechanismus je založen v první řadě na kvalitativních základech, jsou porovnávány kvalitativní charakteristiky, zatímco kvantita je až druhotná a je uplatněna až prostřednictvím přepočtu průměrné jednotkové ceny na kvantitativní parametry srovnávaného subjektu. Výhodou tohoto způsobu je, že je univerzálněji použitelný, neboť u průměrného standardu by měly být potlačeny extrémní vlivy a měl by tudíž být využitelný ve více případech. Je však velmi důležité, aby průměrný standard byl jasně definován, což může být hlavně v počátcích tvorby databáze poměrně obtížné.¹²

Na rozdíl od přímého porovnání zde proces nepřímé komparace probíhá mezi oceňovaným subjektem a referenčním vzorkem, reprezentujícím jednotlivé vzorky vybrané množiny, která představuje výběrový soubor.

Referenční vzorek si může zpracovatel ocenění vytvořit sám, například má-li ocenit jednotlivě několik vzájemně na sebe navazujících pozemků, které byly rozděleny za účelem zástavby. Obvykle pak přímým porovnáním odhadne porovnávací hodnotu pozemku, který rámci posuzovaných považuje za typický a tu použije jako referenční s tím, že pomocí jejích cenových úprav reaguje na odlišnosti, jimiž se ostatní pozemky od referenčního liší.¹⁴

Ve většině případů však u nepřímého porovnání bývá cena referenčního vzorku přebírána na základě sekundárních dat, která znalec nevytváří sám, ale jsou předpřipravená v nejrůznějších databázích, které sestavují některé instituce. Za typický zdroj sekundárních dat lze považovat například databázi průměrných cen stavebních pozemků v České republice, sestavenou podle správních oblastí (okresů nebo krajů) v závislosti na velikosti obcí, kterou dle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb. Na základě údajů Finančních úřadů v souvislosti s daňovými přiznáními monitoruje a pro makroekonomické účely zpracovává Český statistický úřad a zveřejňuje je ve svých periodicky vydávaných publikacích.

Při aplikaci sekundárních dat při nepřímém porovnání bývá největším problémem, jaké konkrétní vlastnosti má referenční vzorek a v čem se oceňovaný subjekt od něj liší. Tak například z databáze stavebních pozemků Českého statistického úřadu je sice zřejmý počet vzorků a průměrná velikost pozemku, ale není známa celá řada dalších důležitých charakteristik, bez nichž se lze při objektivním porovnáváním jen stěží obejít. Nelze poznat, jaká je jeho detailnější poloha, umístění, terén, způsob využití, jak je zainvestován, zda je zastavěn či nikoliv, dokonce není spolehlivě známé, zda jde pouze o zastavěnou plochu nebo i plochu přilehlou a tak dále. Vedle toho lze pochybovat i o tom, zda sice statisticky jistě odborně ošetřené výsledky nejsou ovlivněny v důsledku zkreslených vstupních údajů při jejich sběru.

Tato data jsou totiž poplatná členění staveb a pozemků používaných u administrativních cen a jsou založena na vstupních cenových datech, odpovídajících celkovým cenám nemovitostí přiznaným pro fiskální účely.¹⁴

Variantami nepřímého porovnání jsou cenové mapy, indexové metody, sekundární data, a testování mezi segmenty. Tyto varianty budou následně podrobněji charakterizovány.

2.2.2.1.2.1 Cenové mapy pozemků

Za jednu z variant nepřímého porovnání je možno považovat způsob, kdy volba referenčních vzorků je provedena na základě údajů z cenových map stavebních pozemků, které v České republice ve smyslu zákona číslo 151/1997 Sb. Dobrovolně vytvářejí, spravují a vyhláší místně příslušné obce. Jde o grafické znázornění pozemků v měřítku 1:5 000 nebo podrobnější, z vyznačenými cenami v Kč za metr čtvereční pro graficky vymezené skupiny parcel. Návrh cenové mapy nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním k vyjádření na ministerstvo financí České republiky a ke zveřejnění v cenovém věstníku. Stavební pozemky jsou v cenových mapách oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách a obce na jejich tvorbě spolupracují s katastrálními úřady, takže ve výsledku mají podobu databáze v grafické podobě. Pro úřední oceňování administrativními cenami jsou údaje platné cenové mapy závazné a v současnosti se aplikují bez možnosti jakýchkoli dalších korekcí.¹⁴

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků (převážně se týká pozemků stavebních). Jsou vypracovány v různém stupni odbornosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných

převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy. V cenové mapě je obvykle obec rozdělena podle převažujícího charakteru zástavby-obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace a podobně. Bývají zde i území bez uvedení ceny, v takovém případě se pro ocenění úředně použije jednotková základní cena pozemku z vyhlášky, pro ostatní případy ocenění se použije náhradní metodika.

V současné době v České republice se cenové mapy pozemků zpracovávají, respektive nechávají si je zpracovat některé obce, a to buď cenové mapy oficiální podle zákona číslo 151/1997 Sb., nebo jen interní pro prodej obecních pozemků. Oficiální cenové mapy jsou k dispozici na obecním úřadě, městském úřadě či magistrátu. Problémem pro vytvoření cenové mapy je v současné době získání dostatečného počtu věrohodných údajů o skutečných cenách při realizovaných prodejkách. Navíc v kupních smlouvách bývají uvedeny často jen ceny za celek – stavba plus pozemek. Pak jedinou cestou je odečíst od celkové sjednané ceny časovou cenu staveb a rozdíl považovat za cenu pozemku.²

Zákon 151/1997 upravuje v paragrafu 10 oceňování stavebního pozemku dle cenové mapy a vytváření cenových map stavebních pozemků následujícím způsobem :

1. Stavění pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za metr čtvereční uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za metr čtvereční upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle paragrafu 2, které stanoví vyhláška.
2. Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5 000, po případě 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 vypracování cenové mapy, zjistí se cena na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel, skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu

a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.

4. Jestliže nelze cenou stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku nepovede a pozemek 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 se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku 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.¹⁵

Pro účely tržního oceňování a potažmo pro aplikaci porovnávacího přístupu se doporučuje ceny uvedené v cenových mapách chápat pouze jako orientační, což zároveň koresponduje i se zvyklostmi uplatňovanými v některých státech západní Evropy, kde se cenové mapy rovněž vytvářejí, ovšem poněkud jinými mechanismy například v Německu ve spolupráci s takzvanými výbory znalců. Každopádně však jde o kvalitativně lepší podklad než například průměrné ceny stavebních pozemků dle Českého statistického úřadu, neboť referenční vzorek v cenové mapě má konkrétní podobu a v případě potřeby může znalec lokalitu navštívit a udělat si alespoň částečnou představu o podmínkách na místě samém, zejména o konfiguraci terénu, dostupnosti, charakteru blízkého okolí a podobně. Cenové mapy by měly obce doplňovat a aktualizovat vždy koncem roku a měly by být na požádání veřejně přístupné v klasické formě, případně na internetu, přičemž v souvislosti s tržním oceňováním je velmi užitečné, jestliže z map lze vyčíst i údaje o změnách cen v předchozích letech.

I přes tyto nedostatky je však třeba konstatovat, že cenové mapy představují značný pokrok a posun na poli oceňování nemovitostí v České republice a jejich tvorba představuje velmi záslužnou práci. Uvedené výhrady nelze chápat ve smyslu jejich zavržení či podezírání jejich tvůrců z cenové manipulace, ale jako upozornění na jejich možná úskalí. 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 podobě indikace většinou dolní meze možného cenového pásma. Velmi dobrým počinem je, že software map umožňuje zachytit minulý cenový vývoj, což je pro oceňování nesmírně užitečné.¹⁴

2.2.2.1.2.2 Indexové metody

Zvláštní variantou nepřímého porovnání jsou takzvané indexové metody, založené na technické koncepci cenotvorby, v nichž základní ceny referenčních vzorků i hodnocení případných rozdílů jsou založeny na empiricky předdefinovaných veličinách, takže aplikace pak probíhá pomocí jednoduchých početních algoritmů. Proto je tento přístup hojně aplikován především u administrativních cen, u nichž mechanismus, přidělující posuzovanému subjektu cenu nekompromisním a jednoznačným způsobem, představuje vždy velmi vítané východisko.¹⁴

Indexové metody jsou tedy založeny na principu odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku na základě zohlednění některých jeho odlišných vlastností. Rozšířené jsou například ve Spolkové republice Německo, kde se pomocí indexů zohledňuje zejména odlišná míra stavebního využití pozemku.

Jako měřítko míry stavebního využití funguje index podlažní plochy, tedy poměr plochy všech nadměrných podlaží všech stavebních objektů k výměře pozemku. Jednotlivým hodnotám indexu podlažní plochy jsou přiřazeny koeficienty, pomocí kterých dochází k přepočtu hodnot pozemku v Kč za metr čtvereční.¹³

Indexová metoda v podobě užívané v České republice spočívá obvykle ve stanovení průměrné ceny a indexů, kterými se tato průměrná cena upravuje pro konkrétní podmínky. Příkladem může být například oceňování pozemků podle § 28 vyhlášky číslo 540/2002 Sb., kdy jsou stanoveny průměrné ceny pozemků pro obce určité velikosti a tyto ceny se pak upravují pomocí srážek a přírážek uvedených v příloze číslo 18 (například srážky pro část obce, která s obcí netvoří souvislý celek, nebo když k pozemku není přiveden vodovod, kanalizace a jiné, nebo naopak přírážky když je přiveden plyn nebo se jedná o pozemky s vysokou návratností investic).

Pod názvem indexová metoda byla u nás také publikována panem Brachmannem metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích Spolkové republiky Německo tedy bývalá Německá demokratická republika.

Metodu je možno také využít pro srovnání dvou nebo více pozemků, když některých je známa kupní cena. Pro každý z pozemků e vypočte index vynásobením jednotlivých

koeficientů a pomocí vyrovnání indexů je možno porovnat i ceny pro pozemky, u nichž zatím prodejní cena známa není.²

Tato metoda byla vypracována Spolkovým ministerstvem hospodářství Spolkové republiky Německo ve souvislosti se sjednocením Německa a s absencí tržních údajů pro oceňování na území nových spolkových zemí. Byla doporučena pro oceňování podnikových pozemků za účelem účetní evidence a to jako překlenovací nástroj nouzového charakteru pro přechodnou dobu, než se trh s nemovitostmi na území bývalé NDR rozvine.

Obdobou indexové metody je takzvaná alokační metoda, která byla na našem území do roku 1979 doporučována pro oceňování pozemků v soukromém vlastnictví při převodech mezi občany, jestliže v místě nebyli k dispozici údaje cenových map z roku 1939. Uplatnění této metody vzešlo ze situace, která nastala od roku 1964 v době, kdy nově zavedené cenové předpisy se zabývaly pouze náhradami za vyvlastnění pozemků či cenami za zřízení práva jejich osobního užívání, a neřešily ceny pozemků v soukromém vlastnictví. Při jejich převodu mezi občany proto pro jejich ocenění musel být tehdy aplikován časově nejbližší starší předpis, kterým bylo nařízení předsedy vlády číslo 175/1939 Sb. O zákazu zvyšování cen. Tyto stop-ceny vycházely ze skutečně dosahovaných tržních cen pozemků, dosahovaných při transakcích před rokem 1939, které byly částečně podchyceny v cenových mapách, ceny se přepočítávaly v poměru 5:1. Protože na mnoha místech se cenové mapy stop-cen nedochovaly či z nejrůznějších technických příčin nebyli k dispozici, tuto mezeru bylo doporučeno zaplnit indexovou metodou. Metoda vycházela ze základních cen, které byly určeny v závislosti na velikosti sídel. Základní ceny byly násobeny alokačním koeficientem, přičemž stop-ceny byly maximální a minimální, maximální odpovídaly cenám v centrální části měst, minimální cenám v okrajových a odlehlých oblastech.

Při oceňování na tržní bázi by bylo možno principy indexové metody požit, nicméně spíše jako doplňkový nástroj v mimořádné situaci s tím, že jeho výsledek musí být konfrontován s výsledky z dalších přístupů. Každopádně současné využití indexových metod je podmíněno splněním dvou základních předpokladů, a sice :

1. Za výchozí základ musí být použity aktuální průměrné, případně minimální a maximální ceny, které jsou dosahovány v daném segmentu trhu.
2. upřesňující popis i mechanismus vytvoření alokačního koeficientu i velikosti srážek na další individuální vlastnosti posuzovaných subjektů musí vycházet z reálných tržních podmínek v daném segmentu trhu.

První podmínku lze splnit tím, že pro základní ceny pozemků budou použity údaje ze současných cenových databází, například průměrné ceny stavebních pozemků dle Českého statistického úřadu, případně je možno vycházet z cenových přehledů, které bývají publikovány pravidelně v některých odborných periodikách či příležitostně i v některých denících.

Lze předpokládat, že v blízké budoucnosti budou k dispozici i realitní indexy obdobné těm, které jsou používány v západní Evropě a ve Spojených státech amerických, na nichž by spolupracovala nejen státní správa, ale i významné developerské firmy, realitní kanceláře a další expertní subjekty, přičemž údaje zejména co do jejich aktuálnosti by měly být nesrovnatelně operativnější.

Protože základní průměrné ceny pozemků v těchto databázích jsou již většinou členěny podle správních území a v závislosti na velikosti obcí, upřesňující index již proto nemusí korigovat rozdíly, související s širšími geografickými vztahy a může se soustředit spíše na méně výrazné cenové stimuly, vyplývající z polohy v rámci obce, stupně zainvestovanosti, vazbám na bezprostřední okolí a na specifické vlastnosti posuzovaného pozemku.

Pokusy modifikovat indexovou metodou, používanou dočasně pro oceňování pozemků na území bývalé Německé demokratické republiky po spojení Německa, se odehrály v devadesátých letech i v České republice. Byly motivovány především snahou vytvořit nástroj, který by umožnil operativně odhadnout takzvané informativní ceny stavebních pozemků. Modifikace vznikla v roce 1994 ve společnosti Kopprea pod vedením Jiřího Kokošky.

Metoda klasifikuje stavební pozemek pomocí soustavy indexů, nabývajících hodnot v přesně určeném rozmezí a kvantifikuje následující hodnotící kritéria: teritoriální struktura obce, stavební připravenost pozemku, velikostní třída obce, vhodnost pozemku pro daný účel včetně stupně vybavení stavby na pozemku pro daný účel, infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost, zvláštní zlepšující podmínky a zvláštní zhoršující podmínky.

Význam této modifikace indexových metod v současných podmínkách může spočívat ve velmi podrobném popisu, kterým je možno se inspirovat při cenové adjustaci v aplikacích přímého i nepřímého porovnání.¹⁴

2.2.2.1.2.3 Testování porovnáním

Za zvláštní způsob nepřímého porovnání lze považovat i testování, což je proces, v němž znalec své dílčí výsledky srovnává s obecnými úrovněmi cen, dosahovanými v příslušných segmentech trhu s nemovitostmi a ověřuje, zda tento odhad zapadá do pomyslné škály, v níž jsou ustáleny ceny různých typů pozemků na současném trhu a zda jeho výsledky s touto stupnicí korespondují nebo zda z ní výrazněji nevybočují a snaží se najít příčiny těchto výrazných anomálií.

Při testování lze vyjít z obecných zásad dynamického vývoje cen pozemků v závislosti na jejich účelu využití, přičemž jej není třeba omezovat pouze na pozemky, ale lze je využít pro oceňování všech typů nemovitostí. Vychází se přitom z obecného principu rovnováhy a vážení, podle něhož v normálním tržním prostředí jsou hlavní parametry nemovitostí a tedy i jejich ceny ustáleny v určitých rovnovážných relacích, které lze zjistit dlouhodobějším pozorováním vývoje trhu a jeho jednotlivých segmentů. Tento efekt se neomezuje pouze na určitou lokalitu, ale více či méně platí obecně, takže vztahy není nutno vyjadřovat v absolutní formě, ale pouze relativně. Je například známo, že ceny pozemků, které není možno využít pro zástavbu, se pohybují hluboko pod úrovní cen pozemků, jejichž stavební využití je možné, nebo například ceny nezastavitelné zemědělské půdy při okrajích sídelních okrajů bývají dražší než běžné pozemky zemědělské z důvodů větší pravděpodobnosti jejich potenciálního využití ve vzdálenějších časových horizontech v souvislosti s možným urbanistickým rozvojem obce.

Při testování lze použít různé techniky. Většinou se postupuje tak, že přibližné rozpětí dosahovaných cen pozemků ve vybraných segmentech se uspořádá vzestupně do tabulky či grafu, přičemž vztahy mezi jednotlivými úrovněmi jsou vyjádřeny relativně procentuální formou. Při aplikaci se pak vychází od vhodně zvoleného základu, kterým může být kterýkoliv segment, nicméně obvykle se zvolí ten, v němž je absolutní úroveň dosahovaných cen spolehlivěji zjistitelná. To většinou bývá segment trhu, s těmi pozemky, v němž je trh nejvíce aktivní, kde se odehrává nejvíce převodů a v němž existuje intenzivnější konformní prostředí.

Od takto zvoleného základu pak lze pomocí relativních vztahů usuzovat na pravděpodobné ceny v dalších segmentech a jejich odhad odvíjet v absolutní podobě. Ve většině případů požadavkům pro výchozí základ vyhovuje segment trhu s nezastavěnými stavebními pozemky pro rodinné domy.¹⁴

2.2.2.2 Výnosový přístup

Výnosová hodnota nemovitosti se rovná součtu všech očekávaných budoucích výnosů plynoucích z pronájmu nemovitosti, přepočtených na současnou hodnotu peněz. Přepočet budoucích čistých výnosů na současnou hodnotu vychází ze zásad složitého úrokování. Problém při výpočtu výnosové hodnoty nemovitostí spočívá v tom, že pozemek je časově neomezeně použitelný a umožňuje tudíž vyhospodařit trvalý příjem to znamená takzvanou věčnou rentu.¹

Každé zjišťování hodnoty výnosu musí být předcházeno vymezením výnosové jednotky. Výnosová jednotka je každá funkční jednotka, z níž samotné přichází výnos a která v důsledku představuje nedělitelný celek pro tento výnos.

Při zjišťování obchodní hodnoty na základě hodnoty výnosu je nutno vycházet z trvale dosahovatelného ročního čistého výnosu. Čistý výnos se obdrží z hrubého výnosu po odečtení nákladů. Hrubý výnos zahrnuje všechny dosahovatelné výnosy při řádném spravování. K nákladům patří náklady na opravy, daně, případné pojištění, správní náklady, odpisy a riziko ztrát. Hodnota výnosu je pak při přiměřené úrokové sazbě a příslušné předpokládané době využívání kapitalizovaný čistý výnos. Přiměřenost se řídí podle druhu a polohy předmětu oceňování. Pokud jsou pro určité druhy oceňovaných věcí pro státem nařízené případy stanoveny úrokové míry, je nutné je použít v první řadě.⁶

Odhad hodnoty pozemků za aplikace výnosového přístupu je založen na anticipaci budoucího prospěchu, který lze od jejich vlastnictví očekávat. Základní princip je jednoduchý a vyplývá z kvantitativního a kvalitativního hodnocení užitku : čím vyšší a kvalitnější prospěch potenciální poptávající od posuzovaného pozemku očekává, tím vyšší cenu je ochoten akceptovat. Kvantitativním parametrem prospěchu je jeho velikost vyjádřená penězi nebo jiným ekvivalentem, kvalitou je zde míněna zpravidla jeho délka, časový průběh, spolehlivost, stabilita, pravidelnost a podobně. Obráceně čím vyšší a kvalitnější prospěch potenciální nabízející posuzovanému pozemku přikládá, tím vyšší je cena, za níž je ochoten se jej vzdát a prospěch z jeho vlastnictví oželeť.

Přístup je v souladu s koncepcí základního obecného modelu oceňovacího procesu při oceňování nemovitostí, který je založen na vynaložených nákladech, porovnání s cenami obdobných nemovitostí a očekávaného budoucího prospěchu.

2.2.2.2.1 Kapitalizace a diskontace pozemkové renty

Prospěch z vlastnictví pozemku obvykle bývá označován jako pozemková renta, kterou se rozumí pravidelný konstantní výnos plynoucí z pronájmu pozemku v závislosti na právech užívat půdu. Protože pozemky v rámci uvažované lokality nelze libovolně rozšiřovat a jejich počet a rozsah je tedy limitovaný, má vlastnictví k půdě určitou formu monopolu. Právě z tohoto podnětu se pozemková renta odvíjí, přičemž bývá rozeznávána základní nejnižší renta, takzvaná absolutní, která je příslušná nejméně výhodným pozemkům a dále renta relativní, která představuje navýšení renty absolutní vzhledem k pozemkům atraktivnějším a lukrativnějším.

V případě znalosti výše pozemkových rent v dané lokalitě je možno jejich kapitalizaci odhadnout výnosovou hodnotu pozemků, přičemž způsob lokalizace renty je poplatný délce jejího trvání a srovnatelným mírám zúročení půdy v okolí. Protože se pozemky neopotřebovávají, jejich životnost je neomezená a pronájmy půdy jsou většinou dlouhodobější, obvykle lze vystačit se vzorcem: $VH = V/i$. Kde V - je očekávaný reprezentativní výnos v roce následujícím po datu ocenění, případně jeden výnos z řady konstantních perpetuálních výnosů, a i - je míra kapitalizace, případně diskontní míra věčné renty.

Samostatnou problematikou jsou odhad tržní hodnoty zemědělské půdy, případně některých větších územních celků, které nelze ani výhledově zastavět. Jejich hodnota vychází většinou z rozdílu výnosů a nutných nákladů, plynoucích z možností, jakým způsobem lze na nich hospodařit. Výsledky hospodaření do značné míry souvisejí s kvalitou půdy, tedy s její bonitou, která spolu s polohou jsou hlavními diferenciačními faktory výše pozemkové renty.

Pro situaci na trhu se zemědělskými pozemky v ČR je typické, že tento trh je velmi málo atraktivní. Frekvence obchodů je v tomto segmentu velmi nízká, zemědělské pozemky se prodávají spíše zřídka. Příčiny lze hledat především v tom, že po zániku bývalých JZD a Státních statků zemědělství ustoupilo do pozadí a není příliš organizované. Zemědělské půdy, na níž se nedá stavět, je v současnosti relativní dostatek, což znamená, že existuje i poměrně vysoké množství potencionálních nabízejících s různými často velmi optimistickými představami o ceně. Nabídku často představují pouze pasivní vlastníci, rekrutující se převážně z restituentů, jejichž kontinuální vztah k půdě, vytvářený po několik generací, je již zásadním způsobem zpřetrhán, na půdě již nehospodaří, ani nechtějí, resp. to již ani nedokáží. Výnosy ze zemědělské půdy jsou značně rizikové, závisle, na mnoha nepředvídatelných okolnostech (například počasí, situace na trhu

zemědělských výrobků, státní intervence a podobně.), negativně se do oboru promítá sezónnost, podmínky pro soukromé zemědělce nejsou příliš příznivé, působí mezinárodní konkurence, zemědělské prvovýrobky zdražují marže zprostředkovatelů, zemědělské produkty lze obtížně skladovat a vyrábět do zásoby, neboť se rychle znehodnocují, přístupnost k úvěrům je relativně nízká (oproti stavebním pozemkům a nezemědělským stavbám je úvěr jištěný zástavou zemědělského majetku daleko vyšším rizikem). To i řada dalších faktorů je překážkou, aby potencionální poptávající byli dostatečně motivováni, takže konkurence na straně poptávky je nízká, naopak na straně nabídky relativně vysoká. Stranu poptávky v užším regionu obvykle představuje jen velmi úzký okruh schopných správců, kteří jediní jsou schopni na půdě hospodařit, neboť disponují vhodnými technickými prostředky a dovednostmi, potřebnou půdu mohou výhodně za nízké částky či naturálie pronajímat, přičemž s možnou koupí nespěchají, protože k ní nejsou okolnostmi nuceni a rozhodnou-li se koupit, tak jedině za pro ně velmi výhodnou nízkou cenu. Poptávka je proto velmi malá, většinou má spekulativní charakter s vírou ve změnu, nájmy dosahují zatím spíše symbolických cen s podtextem neodradit monopolního zájemce, výrazně v cenotvorbě chybějí soutěžní podmínky. O tržních cenách lze hovořit jen obtížně, protože chybí základní předpoklady ke vzniku tržního prostředí.

Hodnota zemědělských pozemků tak většinou nijak výrazně nepřevyšuje ceny administrativní, které jsou založeny na přiděleném číslu BPEJ (bonitní půdě ekologické jednotky), které je v současnosti již zjistitelné z výpisu z katastru nemovitostí. Zároveň lze vyjít i z toho, že nájemné zemědělské půdy se obvykle pohybují v rozsahu 80-1000 Kč/ha/rok.

Poněkud jiná situace nastává u zemědělských pozemků v úrodných oblastech či v některých oblastech příhraničí, kde v současnosti dochází k oživení trhu, na nějž vstupují i zahraniční konkurenti.¹⁴

Vzhledem k tomu úřední ceny zemědělské půdy mají značný vliv na tržní cenu zemědělské půdy, je třeba se zmínit o metodice výpočtu této úřední ceny. Na počátku 90. let byly zpracovány tzv. úřední ceny zemědělské půdy. Zpracováním úředních cen zemědělské půdy byl decizní sférou pověřen Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, který v té době měl největší zkušenosti s oceňováním zemědělského půdního fondu a vlastnil nejrozsáhlejší informační systém o bonitaci a oceňování půdy.

Úřední ceny zemědělské půdy byly zpracovány po analýze praktických a teoretických postupů oceňování půdy ve vyspělých zemích s tržní ekonomikou a s využitím výsledků nové bonitace českého zemědělského půdního fondu.

Využití nové bonitace českého zemědělského půdního fondu vytvořilo předpoklad, že úřední ceny zemědělské půdy budou dostatečně objektivně vyjadřovat relace a hodnotu půdy ve velmi rozdílných přírodních a půdně-klimatických podmínkách charakterizované bonitovanými půdně-ekologickými jednotkami (BPEJ). Nedostatkem tohoto přístupu zůstal fakt, že úřední ceny zemědělské půdy nemohou postihnout ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku (parcely). Cena konkrétního zemědělského pozemku odráží nejen ekonomický potencial diferencované úrodnosti půdy (produkční schopnosti), ale i velikost horizontální a vertikální členitosti pozemku, jeho polohu, způsob jeho využívání, technické vybavení a další vlastnosti vyplývající z vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům. Ocenění všech těchto vlastností zemědělského pozemku v tržním hospodářství může nejlépe vystihnout pouze tržní cena pozemku.

Metodický přístup ke stanovení úřední ceny zemědělské půdy

Metodický přístup ke stanovení úřední ceny zemědělské půdy (ÚCZP) vycházel z osvědčených principů využití nové bonitace při řešení kategorizace zemědělských podniků a katastrálních území do produkčně-ekonomických skupin ((PES) v období do roku 1990.

Kritérium pro stanovení úředních cen zemědělské půdy bylo ekonomické ocenění hrubého ročního retního efektu (HRRE) rostlinné výroby v daných půdně-klimatických podmínkách při normativně stanovené efektivnosti hospodaření.

Hrubý roční retní efekt jednotlivých BPEJ v Kč/ha byl počítán podle vztahu:

$$HRRE = \sum(CPP - (NPP + Zn)) \cdot Kots$$

Kde CPP je cena parametrizované produkce Kč na ha, která se stanoví ze vztahu

$$CPP = V_p \cdot K_c \cdot K_s \cdot K_{ks} \cdot C_{kr}$$

NPP je normativní náklad na parametrizovanou produkci v Kč na ha, který se stanoví ze vztahu

$$NPP = N_e \cdot K_p \cdot K_i$$

Kots je bezrozměrné číslo vyplývající z podílu zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v dané oceňovací struktuře.

Zn je normativní zisk vyjádřený bezrozměrovým číslem ve vztahu k normativním nákladům. Je-li Zn například 0,1 znamená to, že se jedná o 10% z normativních nákladů.

Ostatní parametry mají následující význam:

Vp jsou produkční parametry naturálních výnosů jednotlivých oceňovacích plodin pro jednotlivé hlavní půdně klimatické jednotky v tunách na hektar.

Ckr jsou normativní ceny jednotlivých oceňovacích plodin v Kč za tunu.

Ne jsou nenormativní bazické nákladové parametry jednotlivých oceňovacích plodin v Kč na hektar.

Dále jsou použity koeficienty k pro expozici, svažitost, hloubku a skeletovitost zemědělské půdy, koeficient nákladových parametrů diferencovaných diferencovaných podle produkčních skupin půd a koeficient vyjadřující nákladové vlivy rozdílné úrovně parametrizovaných naturálních výnosů.

V nejlepších půdně klimatických podmínkách dosahoval hrubý roční rentní efekt v polovině devadesátých let minulého století +9785 Kč na hektar. V nejhorších půdně klimatických podmínkách byla dosažena záporná hodnota -2576 Kč na hektar.

Na základě vypočítaných hrubých ročních rentních efektů byly stanoveny v České republice úřední ceny zemědělské půdy pro 1818 BPEJ. Sazby úřední ceny zemědělské půdy pro jednotlivé BPEJ stanovené k roku 1990 dosahovaly minimálně 5500Kč za hektar a maximální úřední cena dosáhla 118000 Kč za hektar.⁸

2.2.2.3 Reziduální způsob na bázi nákladů

Koncepci základního oceňovacího modelu, který se opírá o nákladový, porovnávací a výnosový přístup, plně vyhovují nemovitosti typu pozemek plus na něm se nacházející stavby. V případě oceňování pozemků volných dosud nezastavěných však tento model vyhovuje pouze pokud jde o přístup porovnávací a výnosový, nelze však uplatnit přístup nákladový, neboť pozemek nevzniká lidskou činností, je nereprodukovatelný a jeho hodnotu tedy nelze měřit náklady na jeho výrobu.

Avšak i přesto lze ze základů nákladového přístupu při indikaci hodnoty nezastavěných pozemků vycházet, protože nákladová hodnota nemovitostí je v něm definována jako součet hodnoty pozemku a nákladů na realizaci na něm stojící stavby, takže hodnotu pozemku lze vyjádřit jako reziduum, které zůstane, odečte-li se od celkové nákladové hodnoty nemovitosti nákladová hodnota stavby. Což lze vyjádřit jako:

$$RH_p = NH - NH_s$$

Kde:

RH_p je reziduální hodnota pozemku na bázi nákladů

NH je nákladová hodnota nemovitostí typu pozemek + stavba

NHs je nákladová hodnota staveb.

Jestliže však jde o pozemek nezastavěný, u něhož zatím náklady na jeho zástavbu nebyly vynaloženy, je nezbytné odhad hodnoty pozemku založit na simulaci nákladů na stavbu která by na něm postavena být mohla. Tato simulace musí být samozřejmě provedena za předpokladu respektování všech případných regulačních opatření, které se k pozemku vztahují a v případě odhadu tržní hodnoty musí být přihlédnuto k jeho nejvyššímu a nejlepšímu využití.

Při indikaci hodnoty pozemku dle tohoto schéma, jakožto rozdílu respektive zbytku čili rezidua musí být známa celková nákladová hodnota nemovitosti a nákladová hodnota stavby, aby z jejich rozdílu bylo možno získat hodnotu pozemku, případně musí být známa hodnota pouze jednoho z těchto komponentů a její procentuální poměr k hodnotě komponentu druhého, aby hodnota pozemku mohla být odhadnuta na základě tohoto vzájemného vztahu. Přitom druhý způsob je výhodnější, neboť relativní forma umožňuje obecnější řešení.

Proto většina reziduálních metod pro ocenění pozemků na bázi nákladů je založena právě na rovnovážném vztahu mezi hodnotou pozemku a nákladovou hodnotou nemovitostí, případně nákladovou hodnotou staveb, který lze pro různé segmenty trhu vyzorovat dlouhodobějším sledováním struktury nákladové hodnoty nemovitostí a ustáleného poměru jejich dvou komponentů v různých tržních segmentech a zároveň předpokládá, že investor se chová racionálně a stavba i pozemek jsou vzájemně přiměřené co do velikosti, kvality i užitku. Simulace stavby a jejích nákladů jsou pak založeny na principu rovnováhy a vážení.

Jestliže by simulovaná stavba respektive její náklady nebyly vůči hledané hodnotě pozemku ve vyváženém vztahu, například pozemek by byl vůči stavbě nepřiměřeně velký, nebo stavba příliš nákladná či naopak nákladově poddimenzovaná, ustálený typický poměr obou komponentů pak s velkou pravděpodobností nemusí platit, to se zároveň týká i opotřebení staveb.

Problém spočívá v tom, že celková nákladová hodnota nemovitostí je koncipována jako součet hodnoty pozemku a nákladů na stavbu snížených o její eventuální opotřebení.

Tento vztah je důležité si při aplikaci odhadu reziduální hodnoty pozemku uvědomit. Neboť jejich nerespektování může být příčinou zásadních chyb, které mohou spočívat v tom, že poměr hodnoty pozemku k hodnotě stavby, hodnotě stavby po odpočtu opotřebení či k hodnotě nemovitosti je odlišný. Jestliže například je prokazatelně znám ustálený vztah mezi hodnotou pozemku a nákladovou hodnotou staveb u srovnatelných

pozemků zastavěných, není možno tento vztah aplikovat na hledanou reziduální hodnotu pozemku na bázi nákladů u pozemku nezastavěného a použít přitom pro simulaci nákladů hodnotu stavebních nákladů po opotřebení, ledaže by ty byly vhodným způsobem modifikovány do podoby nákladové hodnoty staveb s přípočtem eventuálního opotřebení, nebo že by šlo o novostavbu, u níž opotřebení nepřichází v úvahu.

Dále je si třeba uvědomit, že nákladová hodnota nemovitostí není, respektive nemusí nutně být jejich tržní hodnotou, takže vycházet například přímo z prodejních cen srovnatelných nemovitostí, aniž je známa jejich věcná- nákladová hodnota, a aplikovat některou z reziduálních technik, jejichž princip z nákladového přístupu vychází, nemůže dát optimální výsledek, ledaže by vztah mezi tržní hodnotou celku a tržní hodnotou pozemku by byl dostatečně podepřen tržními důkazy.

Zváží-li se všechny v úvahu přicházející varianty reziduálních technik, lze dospět k závěru, že za nejtransparentnější relativní vztah co do intenzity, dlouhodobější vyváženosti i stálosti, je možno považovat pouze poměr mezi hodnotou nezastavěného pozemku a náklady na jemu přiměřenou a přípustnou novostavbu bez vlivu opotřebení. Pouze v rámci této relace lze předpokládat, že racionálně se chovající investoři budou posuzovat či vydávat náklady na současné i plánované novostavby právě v takové výši, aby ty byly přiměřené hodnotám stavebních pozemků a přinášely svým vlastníkům maximální prospěch. Pro tyto své vlastnosti je zřejmě tento vztah nejvhodnější pro možné zobecnění a pro univerzálnější využití.

Ostatní vztahy jako například reziduální hodnota pozemku ku nákladové hodnotě staveb po odpočtu opotřebení jsou již méně čitelné, bývají velmi individuální, jejich data většinou nemohou být podložena širší výběrovou základnou, neboť ve hře příliš mnoho faktorů. Tyto relace nejdou zobecnit, proto jejich aplikační možnosti jsou omezenější a používají se obvykle tehdy, jestliže poměr některé z dalších typů hodnot a hodnoty pozemku lze získat přímým porovnáním z konkrétní srovnatelnou nemovitostí z pozemkem již zastavěným, u níž je příslušný typ hodnoty znám či ji lze věrohodně odvodit.¹⁴

2.2.2.3.1 Naegeliho metoda třídy polohy

Ze jmenovaných principů reziduálního přístupu na bázi výnosu vychází tato metoda, kterou vyvinul švýcarský architekt Wolfgang Naegeli metodou výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy. Stalo se tak na základě velkého množství srovnání realizovaných cen nemovitostí s druhem stavby na nich postavených, polohou pozemku

a intenzitou jeho využití. Podstata metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, například dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, malý nebo vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) a tak dále. Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Například na zastávkách, veřejných dopravních prostředků, na hlavních třídách, křižovatkách a místech by měly být až o třídu výše než sousední nemovitosti v bočních ulicích. V samotném středu měst platí tato zásada dvojnásob.

Používáno je 5+2 klíčů třídy polohy podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu. Budou uvedeny následně jednotlivé klíče a vždy bude uvedena nejhorší a nejlepší třída:

-Všeobecná situace

Nejhorší třída: zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné.

Nejlepší třída: nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech

-Intenzita využití pozemku

Nejhorší třída: nepatrné využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, jedno až dvou podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby.

Nejlepší třída: čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, více podlažní obchody s pěti a více podlažními nadzemními a dva a více podlažními podzemními s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) Na exkluzivních místech jako jsou například Praha, Brno, je velmi vysoké využití pozemku.

-Dopravní relace k velkoměstu

Nejhorší využití: pozemky v odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací- nezpevněné a podobně, cestovní čas k městu více než jedna hodina.

Nejlepší třída: ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců.

-Obytný sektor

Nejhorší využití: venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad.

Nejlepší využití: luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením.

-Řemesla, průmysl, administrativa, obchod

Nejhorší využití: štěrkovny a pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků.

Nejlepší využití: luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla významných koncernů firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kanceláři nebo prací známých osobností hospodářství a akademických povolání.

Šestým klíčem jsou povyšující faktory a klíčem sedmým faktory ponižující.

Klíče, které nelze uplatnit se neuvažují, například pátý klíč se nepoužívá v čistě obytných sektorech. Ze zbylých se aritmetickým průměrem vypočítá třída polohy a podle ní se pak lineární interpolací v tabulce zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku stavba plus pozemek. Poněvadž tato metoda je na jedné straně ověřena v tržním hospodářství, na druhé straně se zde hovoří o procentech, nikoliv o markách nebo francích, vnucuje se přímo úvaha o využití na české poměry (tedy počítat v korunách jak reprodukční hodnotu budovy na pozemku existující nebo uvažované, tak pomocí třídy polohy právě z ní odvodit hodnotu pozemku).

Pokud se týká velikosti pozemku, který je možno ocenit v závislosti na ceně na něm stojící budovy je možno za přijatelný považovat až trojnásobek zastavěné plochy objektu, zbytek je nutno ocenit samostatně buď podle fiktivní stavby, pokud je možno pozemek rozumě zastavět, nebo jinou metodikou. U ucelených přijatelně respektive optimálně zastavěných továrních areálů je třeba spočítat výchozí hodnotu všech staveb a z ní vypočítat hodnotu všech pozemků areálu jako celku. Samozřejmě sem nepočítáme rezervní nezastavěné pozemky určené pro budoucí možnou expanzi podniku, i když jsou třeba v těsném sousedství.

Jedná-li se o nezastavěný stavební pozemek pak je nutno reálně zvažovat, jaký nejlukrativnější objekt by na něm bylo možno vystavět, vypočítat si jeho reprodukční cenu a z této vycházet. Pokud by se jednalo o pozemek stavebně nepřipravený (bez přípojek, bez příjezdu a podobně), je nutno náklady na jejich vybudování odečíst od ceny pozemku, pokud je bude muset na své náklady vybudovat budoucí vlastník. Pokud se bude podílet částečně, pak poměrnou část. Tímto způsobem ceny některých stavebně nepřipravených pozemků velmi klesnou.

Metoda třídy polohy má radu výhod:

Zjišťuje se vlastně hodnota pozemku v tržním hospodářství, i když toto ještě není dlouhodobě rozvinuto a stabilizováno a není tedy možno zodpovědně použít výnosovou metodu.

I kdyby tržní hospodářství již bylo, pro danou metodu není nutno znát konkrétní výši nájemného, obvykle stačí zjistit obestavěný prostor budovy a spočítat reprodukční cenu, což je stejně zapotřebí pro hodnotu věcnou. Metoda přitom svým způsobem supluje i metodu výnosovou.

Neuplatní se zde hledisko výběru úrokové míry, které může okamžitou výnosovou hodnotu nemovitosti velmi podstatně ovlivnit. Metoda naopak stabilizuje ceny pozemků bez vlivu okamžitého kolísání, vzhledem ke specifické nemovitosti jako věci dlouhodobého trvání je toto jistě přiměřené a žádoucí.

Podle studií vypracovaných posluchači studia na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně v letech 1992 až 1994 k možnosti aplikace na české poměry vychází, že metoda třídy polohy je použitelná v původních hodnotách, za použití českých reprodukčních cen, ve velkých městech u provozních budov. U menších měst je třeba u provozních objektů jít až na hodnoty přibližně poloviční, u objektů z regulovaným nájemným, zejména u obytných domů, dává metoda výsledky, které budou reálné po odstranění regulace nájemného.²

2.2.2.4 Shrnutí oceňovacích metod

Každá z popsaných metod užívaných pro ocenění pozemků má své slabé stránky a nelze o žádné tvrdit, že s naprostou jistotou vede k vytčenému cíli, kterým je tržní hodnota pozemku, případně jiný typ zadané hodnoty. Hodnotitel by si měl uvědomit, že žádný ze zde vysvětlovaných přístupů, metod, technik, procedur i jejich variant nelze považovat za naprosto dokonalé a přesně zkalibrované technické měřidlo, jehož výsledek má technickou podobu jednoznačného čísla, ale že jde o pouhý odhad hodnoty se všemi z toho plynoucími důsledky.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na průběžně se prohlubujících zkušenostech, utvářejících se někdy bohužel i cestou pokusů a omylů, které vedou k obtížně definovatelnému a postupně se formujícímu citu pro věc. Tržní oceňování je procesem hledání a odhadování za pomoci nejrůznějších dílčích indicií, které nemají a ani nemohou mít ostře vyhraněnou podobu konkrétního čísla, ale pouze naznačují, v jakých mezích,

pásmech či úrovních lze výsledek očekávat. Je logické, že čím více takovýchto signálů je k dispozici, tím se zvyšuje šance těsněji se k cíli přiblížit, zejména tehdy, jestliže jsou si dílčí výsledky podobné a vzájemně se podporují. Avšak byť by třeba byly naprosto totožné, nelze s naprostou jistotou tvrdit, že onen hledaný ideál byl opravdu nalezen a stále někde ve skrytu existuje alespoň minimální stín pochybnosti, zda nejde pouze o klamné zdání. S touto situací se musí každý znalec a odhadce smířit a naučit se v ní pracovat.

V praxi to znamená, že hodnotu pozemků je zejména ve složitějších situacích vhodné hledat na základě více dílčích výsledků, byť ty mohou vykazovat vzájemné rozdíly. Pak je nutno tyto výsledky analyzovat ve snaze je následně sjednotit do výsledku jediného, který by nejméně a nejpáději odpovídal příslušnému typu hledané výsledné hodnoty.

V případě pozemků lze zcela jednoznačně doporučit, aby za nejdůležitější indikátor hodnoty byly považovány výsledky z přímého porovnání, neboť tato procedura vychází z přímé reflexe trhu, obvykle kopíruje uvažování většiny účastníků trhu a je ze všech metod nejprůhlednější. Její uplatnění v praxi by proto mělo být dominantním u drtivé většiny běžných stavebních pozemků, určených nebo již využitých pro rodinné domy, a rekreační chaty a garáže, jejichž frekvence obchodů na trhu jsou nejčastější. Pokud by byly použity i další metody, ty pak mají spíše kontrolní či doplňkový význam, stoupající v závislosti na složitosti a individuálnosti případu.

Teprve tehdy, jestliže preferenci přímého porovnání nelze dodržet, je možno doporučit aplikace dalších metod. U nezastavěných pozemků by měli mít přednost metody nepřímého porovnání, až následně lze doporučit metody reziduální, přičemž u již zastavěných pozemků mají obě metody zhruba rovnocenný význam. Pokud jde o nepřímé porovnání na základě cenových map, jejichž působnost je většinou omezena na významnější města, lze jim většinou v současných podmínkách České republiky přisoudit spíše orientační význam, zejména pro jejich menší aktuálnost, sklon k setrvačnosti a nízkou operativní schopnost rychleji a pohotověji reagovat na měnící se podmínka na vývoj.

U oceňování větších pozemkových celků, jejichž nejlepším a nejvyšším využitím je zhodnocení jednotlivých parcel vzniklých rozdělením, má dominantní úlohu obvykle metoda subdivision development.

V každém případě je však nutno shora uvedené rady považovat pouze za doporučení, neboť znalec či odhadce si musí sám vybrat tu kterou metodu v závislosti na konkrétních okolnostech, na situaci na trhu v příslušném segmentu a na datech, která má k dispozici, přičemž by měl být vynalézavý a mít schopnost improvizovat.

Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného by měl znalec klást důraz na ten, který se mu jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádněji podepřený tržními důkazy.

Jestliže dílčí 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 trhu a vykazuje: největší podobnost, nejmenší počet cenových úprav, nejmenší velikost cenových úprav, nejlepší souměrnost cenových úprav, nejkvalitnější stupeň verifikace, aktuálnost, větší spolehlivost aplikovaného postupu.

Výsledná hodnota však nemusí být nutně ztotožněna s jedním s dílčích výsledků, ale může ji představovat některá z mezípoloh v rámci indikovaného pásma.

Znalec by v rámci závěrečné analýzy neměl opomenout jednotlivé postupy vedoucí k dílčím výsledkům překontrolovat co do správnosti početních operací i pokud jde o jejich vzájemnou kompatibilitu a konzistenci, především co do shody s účelem ocenění, přiměřeností jednotlivých technik a metod i shodností vstupních dat. Zároveň by měl objektivně zvážit a uvědomit si jejich slabé i silné stránky a teprve poté přikročit k vlastnímu vyhodnocení.¹⁴

2.2.2.5 Zvláštnosti při oceňování zemědělských pozemků

Stejně jako u jiných druhů pozemků je i oceňování zemědělských pozemků v současné době složité ve vztahu ke změnám v systému zemědělství jako takovém. Zemědělství prodělalo, ale spíše ještě prodělává jednu ze svých nejsložitějších etap vývoje. Jeho výnosovost nemá dostatečně dlouhé řady výsledků, umožňující jakékoliv zobecnění.

Budeme-li se zabývat především zemědělskou půdou, jejíž definici najdeme v zákonech o půdě a v katastrálním zákoně, dále pak se půdním fondem zabývá zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Zde je definován zemědělský půdní fond jako základní přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a jedna z hlavních složek životního prostředí.

Při vlastním oceňování zemědělských pozemků existuje jednak způsob administrativní a jednak tržní. Vzhledem k tomu, že pro skutečně tržní ocenění chybí dostatek podkladů o výnosovosti a rentabilitě zemědělského podnikání, bude po určitou dobu ocenění prováděno ve všech víceméně povinných převodech administrativní cenou. Ta je v současné době novelizována a do systému ocenění podle BPEJ jsou zahrnuty předpokládané výnosy. Základem určujících cenových předpisů o cenách zemědělské půdy

jsou bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ), doplněné částečnou polohovou rentou. Vzhledem k tomu, že tento princip bude zřejmě i do budoucna základní metodou oceňování zemědělské půdy jak tržní (výnosový podíl bude specifikován podle konkrétního pozemku a výsledku), tak i administrativní.

Po analýze možných metodických přístupů a postupů včetně vyhodnocení informací ze zahraničí byly pro stanovení úředních cen zemědělské půdy akceptovány výsledky bonitace čs. Zemědělského půdního fondu uskutečněné v letech 1973 – 1978 na bázi komplexního průzkumu půd provedeného předtím v průběhu osmdesátých let minulého století. Přestože výsledky bonitace nejsou zcela dokonalé (poznamenané vývojem), jsou a v průběhu nejbližších let patrně ještě zůstanou nejobsažnějším a kvalitativně nejlepším zdrojem informací o produkčním potenciálu zemědělských půd české republiky. Konkrétní vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny číselným pětimístným kódem, kde první číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice stanovuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce, čtvrtá číslice označuje kombinaci svažitosti pozemku a jeho expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky půdního profilu s jeho skeletovitostí. Soustava BPEJ byla produkčně oceněna prostřednictvím parametrizovaných naturálních výnosů devíti hlavních polních plodin, řazených do oceňovacích typových struktur na orné půdě. Naturální výnosy oceňovacích plodin k stanoveným časovým horizontům byly vypracovány specializovanými výzkumnými ústavy v souladu s principy rajonizace a v třídění podle klimatických regionů a hlavních půdních jednotek. Úroveň výnosových parametrů byla blízká skutečným výnosům, dosahovaným v reálných podmínkách zemědělskou praxí.

Zmíněné oceňovací typové struktury jsou charakteristické účelným zastoupením pšenice, žita, ječmene, ovsa, kukuřice na zrno, brambor, cukrovky, kukuřice na siláž a víceletých píceň na orné půdě v různých výrobních podmínkách a v své podstatě odrážejí zásady správné agrotechniky, principy ekologicky a ekonomicky vyvážených pěstebních technologií, ale i potřebný objem, strukturu a kvalitu zemědělské produkce.

K ocenění rostlinné produkce byly použity orientační předpokládané tržní ceny, jejichž úroveň byla odvozena z použitých nákladových parametrů, tato problematika však již byla zmíněna v kapitole „výnosový způsob oceňování“.

Ceny zemědělských pozemků obsažené ve vyhlášce č. 540/2002 Sb. Jsou v podstatě závazné sice jen jako úřední ceny a pro soudní případy, pro výměny pozemků v rámci pozemkových úprav a pro jiné účely je nutné rozhodnutí orgánu nebo výslovné

přání objednatele, ale zdá se, že jsou použitelné i jinak. Logicky tam, kde jsou jednoznačně jiné podmínky, a tedy i výnosy, je použít nelze.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky číslo 540/2002 Sb. se zemědělský pozemek oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Pro ocenění zemědělského pozemku, který nebyl bonitován, se používá průměrná cena pro jednotlivá katastrální území podle zvláštních předpisů.

Zemědělské pozemky se tedy i nadále oceňují podle BPEJ a cena se upravuje přírážkami nebo srážkami na využitelnost pozemku nebo jeho polohu k souvislému osídlení.

Pokud jsou na trhu nemovitostí s něčím problémy, pak je to s cenami zemědělských pozemků. Nedostatek koncepce v zemědělství a nejistota v potřebě a sortimentu zemědělské výroby se promítá i do trhu s pozemky. Přes stále platnou ochranu zemědělského půdního fondu je v současné době asi nejvýhodnější zemědělské pozemky, pokud to jde, zpeněžit jako stavební.

Tržní cena nebo-li cena sjednaná, to je cena, za kterou se pozemky v běžném obchodním styku k datu ocenění a za daného právního stavu na základě skutečných jejich vlastností a ostatních kvalit a na základě jejich polohy prodávají, se nejčastěji určuje srovnávací metodou. Ta ovšem v České republice nemá zatím naději, neboť srovnatelné ceny nejsou k dispozici a není ani legislativní předpoklad k tomu, aby se takové ceny mohly sbírat a zveřejňovat.

Nejčastěji se proto tržní ocenění zemědělské půdy provádí indexovou metodou při níž je za základ vzata směrná cena zemědělské půdy, která se u nás doporučuje například 3000 Kč na hektar. Výsledná cena se pak určí vynásobením směrné ceny výnosovými ukazateli (odvozeny od produkčně- ekonomických skupin). Tato metoda je samozřejmě velice přibližná. Přesnější je použití průměrné výnosovosti skutečného zemědělského podniku místo směrné hodnoty, což dává širší paletu výsledků.⁶

3.0 Specifika území z hlediska vlivů působících na tržní hodnotu pozemků a porovnání tržních cen pozemků

Popis trhu s pozemky na území působnosti obce s rozšířenou působností Vimperk a okresu Freyung Grafenau v sousedním Německu tvoří hlavní kostru praktické části této diplomové práce. Údaje byly získány především z informací Českého statistického úřadu, Bavorského zemského úřadu pro statistiku a zpracování dat (Bayerisches Landesamt fuer Statistik und Datenverarbeitung) z údajů obcí, realitních kanceláří, soudních znalců odhadců a výborů znalců ve Spolkové republice Německo.

U zemědělských pozemků byly údaje získány na základě konzultací a rozhovorů se zemědělci.

Údaje ke každé obci byly zpracovány jednotlivě a celá škála obcí vytváří jakýsi přehled o daném území z hlediska cen pozemků v letech 2006-2007, přičemž jsou u všech obcí uvedeny související informace o využití ploch, obyvatelstvu a další informace, které ovlivňují tržní cenu pozemků a nemovitostí vůbec.

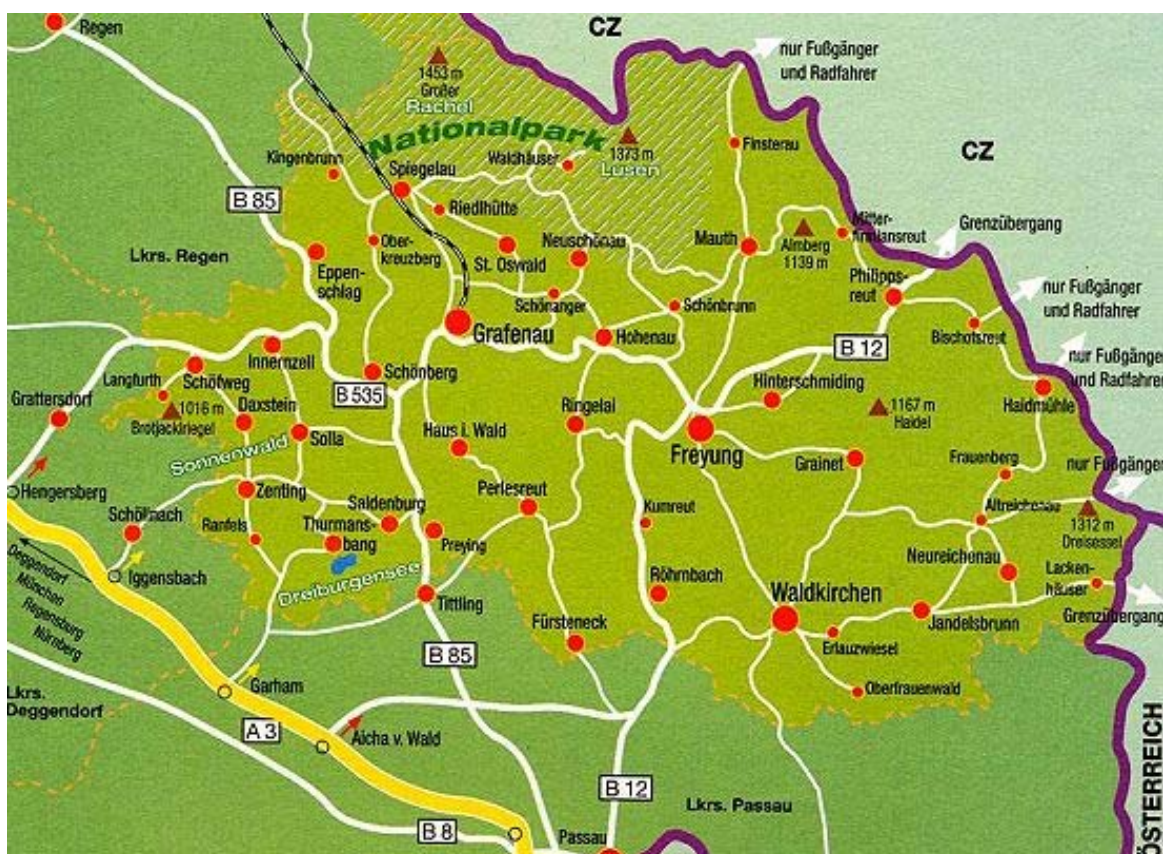
Uživatel by měl na základě těchto informací získat přehled o celém území obce. Data jsou volena tak aby poskytla informace potřebné pro provedení určité prognózy vývoje tržních cen pozemků.

Ceny lesních pozemků, vodních ploch, sadů, zahrad, ostatních ploch a ostatních druhů pozemků nejsou předmětem této práce, protože trh s těmito nemovitostmi je v daném regionu vždy zcela individuální a pro účel této práce není dostatečně objemný na to, aby mohl poskytnout objektivní průměrnou tržní cenu.

3.1 Charakteristika okresů

3.1.1 Okres Freyung Grafenau

Základní data pro okres Freyung Grafenau: Okres Freyung Grafenau se nachází ve Spolkové republice Německo, ve spolkové zemi Bavorsko v kraji Dolnobavorském a jeho okresním městem je Freyung. Okres zaujímá celkovou plochu 98420 hektarů a bydlí v něm k 1.1.2007 80 771 obyvatel. Okres se člení do 25 obcí. Okres je nejvýchodnějším okresem Bavorska.



Obr. 1: mapa okresu Freyung Grafenau¹⁶

Geograficky pozorováno leží území okresu v Bavorském lese. Zemský okres má podíl lesa na jeho ploše asi 60 %. Nejvyšší vyvýšenina na území okresu je Grosse Rachel 1453 m.n.m.

Sousední okresy jsou na severu a východě české okresy Klatovy, Prachatice a Český Krumlov a rakouský okres Rohrbach na jihu okres Pasov na západě okres Deggendorf a na severozápadě okres Regen.

Jedním z nejdůležitějších hospodářských směrů je v tomto venkovském území u bývalé železné opony turismus. Dnes podporují rozvoj turismus jak obce tak okres přímo. Nejdůležitější místo, které přitahuje turisty je pro návštěvníky první Národní park

Německa – Národní park Bavorský les, který zabírá velkou část na severu okresu a dále pokračuje do okresu Regen.

V okrese vedou významné silniční tahy, jsou to B12, B 85 a B 533. Silnice B 12 vede z Prahy do Pasova, silnice B 85 ze směru Regen na Pasov a silnice B 533 vede od Deggendorgu a u Grafenau se napojuje na silnici B 85.

V okrese se nacházejí 3 gymnázia, dvě reálky a jedno odborné učiliště, ve Freyungu, Grafenau a Waldkirchenu se nacházejí okresní nemocnice.

Zemědělství v okrese je charakterizováno chladnějším horským klimatem s vysokým podílem lesa. Vzhledem k tomu, že se okres nachází v příhraniční oblasti, došlo až poměrně pozdě ke strukturálním změnám v zemědělství. V současné době klesá počet zemědělských podniků a zaměstnanců v zemědělství.

V okrese je asi 1880 zemědělských podniků, z nichž většina leží v nadmořské výšce mezi pěti až sedmi sty metry nad mořem. Více než polovina podniků hospodaří na výměře do devíti hektarů.

V okrese se nacházejí následující města a obce:

Města: Freyung, Grafenau, Waldkirchen

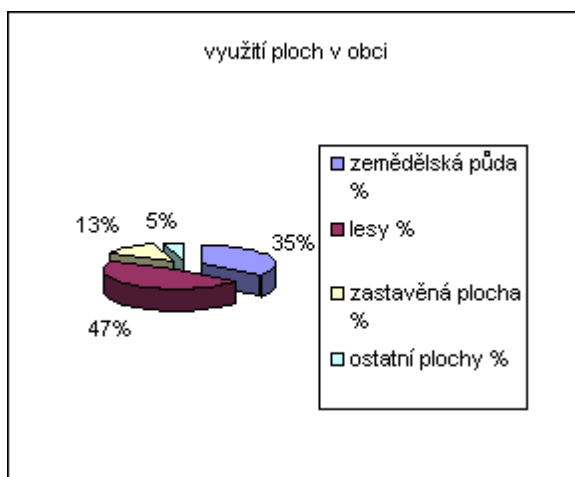
Obce trhové (Markt): Perlesreut, Roehrnbach, Schoenberg,

Obce:Eppenschlag, Fuersteneck, Grainet, Haidmuehle, Hinterschmiding,Hohenau, Innernzell, Jandelsbrunn, Mauth, Neureichenau, Neuschoenau, Philippsreut, Ringelai, Saldenburg, Sankt Oswald-Riedelhuette, Schoefweg, Spiegelau, Thurmansbang, Zenting.¹⁶

Obec Freyung

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	655
celková výměra obce ha	4864
zemědělská půda ha	1707
lesy ha	2306
zastavěná plocha ha	623
ostatní plochy ha	229
zemědělská půda %	35,1
lesy %	47,4
zastavěná plocha %	12,8
ostatní plochy %	4,7

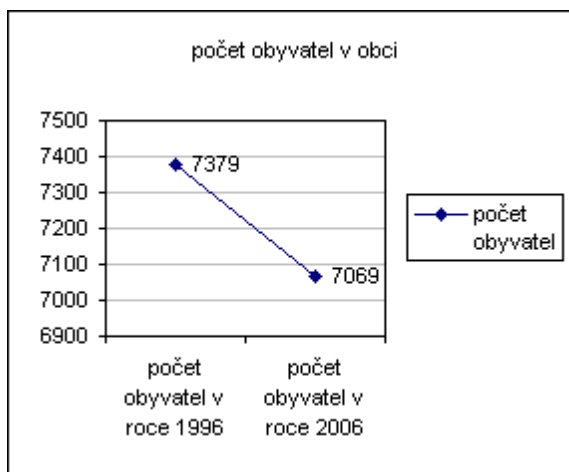


obchodní společnosti

obchodní spol.	424
obchodní spol. na 1000 obyvatel	60

Obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	145
počet obyvatel v roce 1996	7379
počet obyvatel v roce 2006	7069
Vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-4,2
průměrný věk obyvatel	44
živě narození v roce 2006	54
živě narození na 1000 obyvatel	7,6
zemřelí v roce 2006	103
zemřelí na 1000 obyvatel	14,5
saldo migrace v roce 2006	-65
saldo migrace na 1000 obyvatel	-9,2



Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	77



Data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Grafenau

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	609
celková výměra obce ha	6379
zemědělská půda ha	2858
lesy ha	2622
zastavěná plocha ha	817
ostatní plochy ha	83
zemědělská půda %	44,8
lesy %	41,1
zastavěná plocha %	12,8
ostatní plochy %	1,3

obchodní společnosti

obchodní spol.	459
obchodní spol. na 1000 obyvatel	52

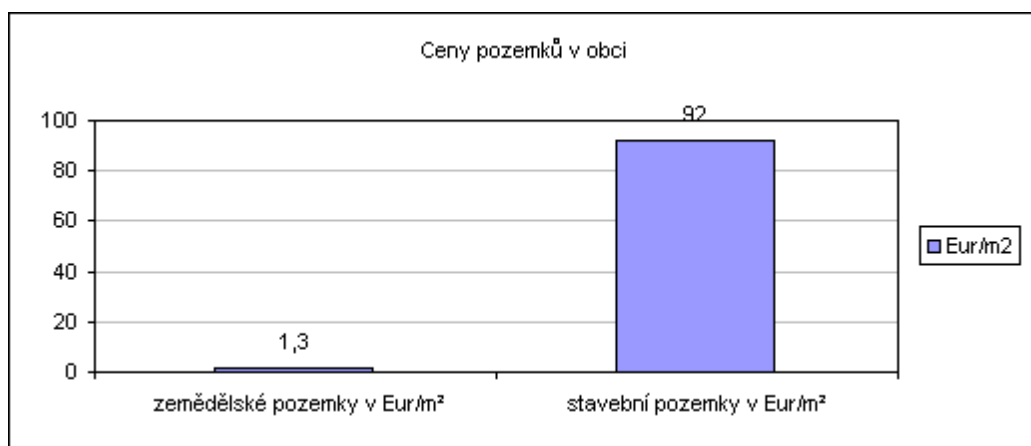
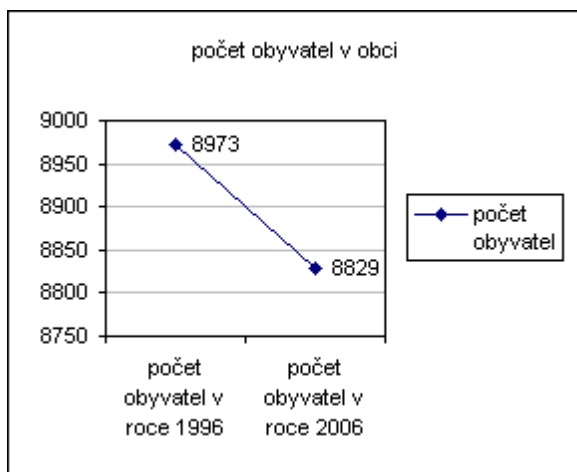
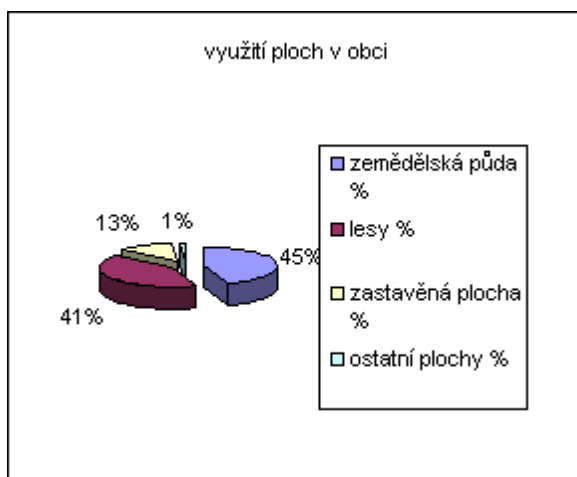
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	138
počet obyvatel v roce 1996	8973
počet obyvatel v roce 2006	8829
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-1,6
průměrný věk obyvatel	42,2
živě narození v roce 2006	65
živě narození na 1000 obyvatel	7,4
zemřelí v roce 2006	87
zemřelí na 1000 obyvatel	9,9
saldo migrace v roce 2006	-106

saldo migrace na 1000 obyvatel	12,0
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	92



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Waldkirchen

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	573
celková výměra obce ha	8006
zemědělská půda ha	3523
lesy ha	3322
zastavěná plocha ha	1017
ostatní plochy ha	144
zemědělská půda %	44
lesy %	41,5
zastavěná plocha %	12,7
ostatní plochy %	1,8

obchodní společnosti

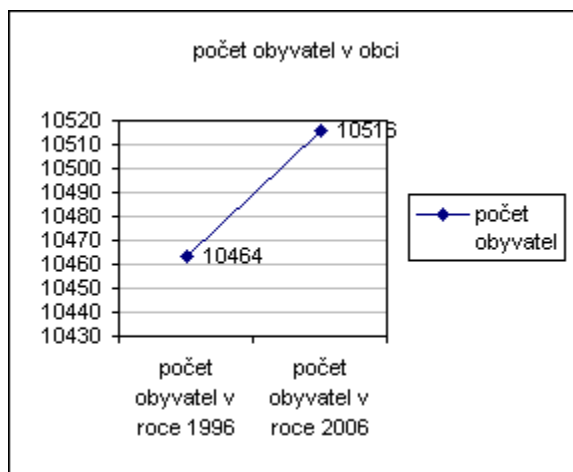
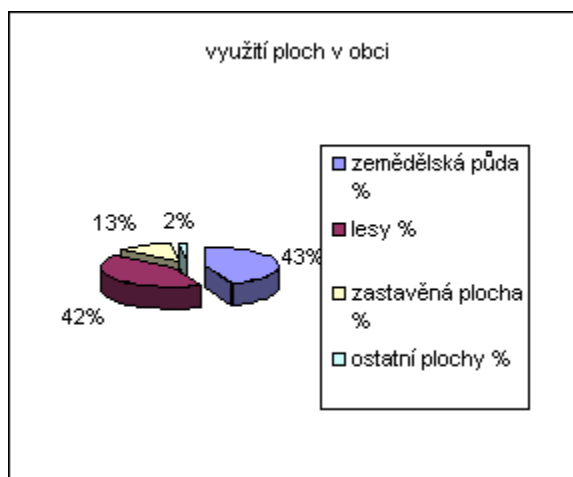
obchodní spol.	526
obchodní spol. na 1000 obyvatel	50

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	131
počet obyvatel v roce 1996	10464
počet obyvatel v roce 2006	10516
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	0,5
průměrný věk obyvatel	40,7
živě narození v roce 2006	73
živě narození na 1000 obyvatel	6,9
zemřelí v roce 2006	119
zemřelí na 1000 obyvatel	11,3
saldo migrace v roce 2006	-48
saldo migrace na 1000 obyvatel	-4,6

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	92



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Perlesreut

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	500
celková výměra obce ha	2971
zemědělská půda ha	1625
lesy ha	945
zastavěná plocha ha	318
ostatní plochy ha	83
zemědělská půda %	54,7
lesy %	31,8
zastavěná plocha %	10,7
ostatní plochy %	2,8

obchodní společnosti

obchodní spol.	147
obchodní spol. na 1000 obyvatel	50

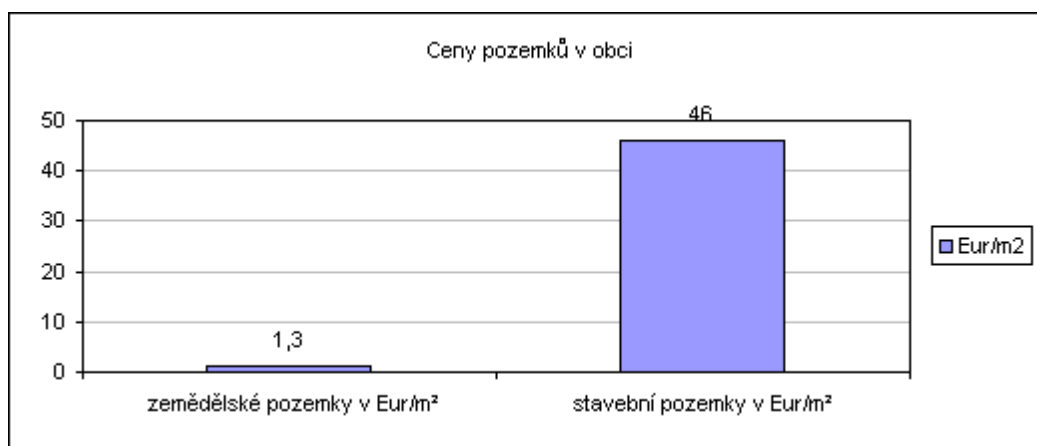
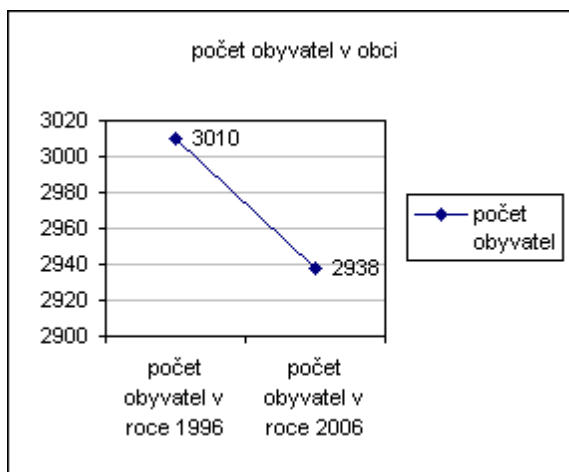
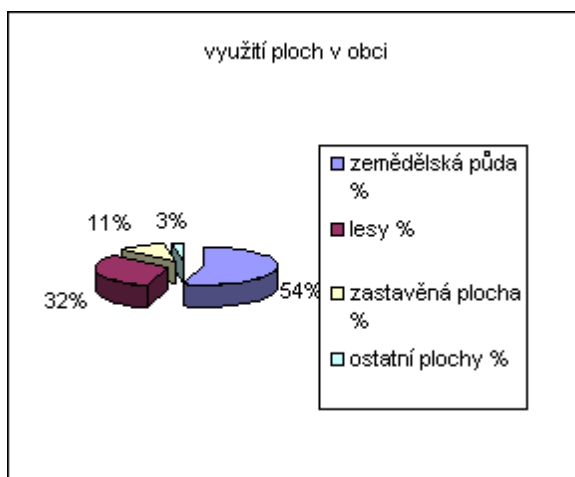
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	99
počet obyvatel v roce 1996	3010
počet obyvatel v roce 2006	2938
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-2,4
průměrný věk obyvatel	41,1
živě narození v roce 2006	17
živě narození na 1000 obyvatel	5,8
zemřelí v roce 2006	19
zemřelí na 1000 obyvatel	6,5
saldo migrace v roce 2006	-35

saldo migrace na 1000 obyvatel	11,9
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	46



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Roehrbach

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	560
celková výměra obce ha	4066
zemědělská půda ha	2236
lesy ha	1236
zastavěná plocha ha	537
ostatní plochy ha	57
zemědělská půda %	55
lesy %	30,4
zastavěná plocha %	13,2
ostatní plochy %	1,4

obchodní společnosti

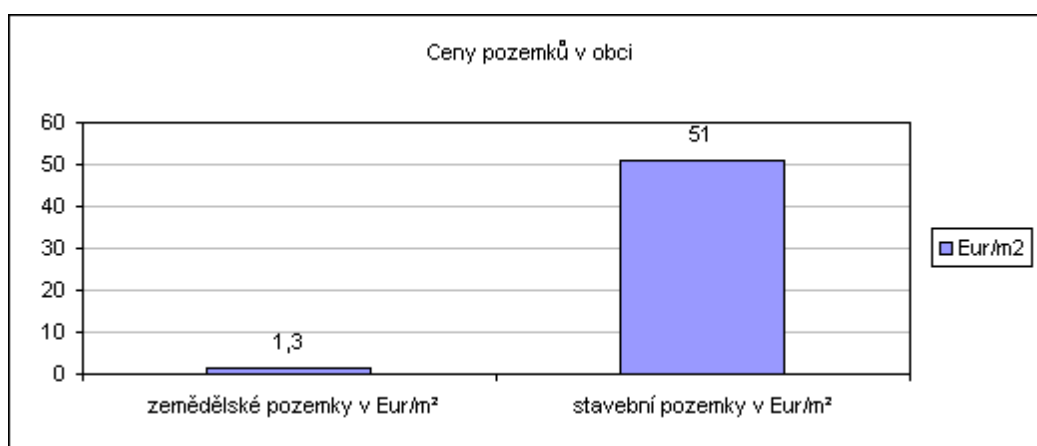
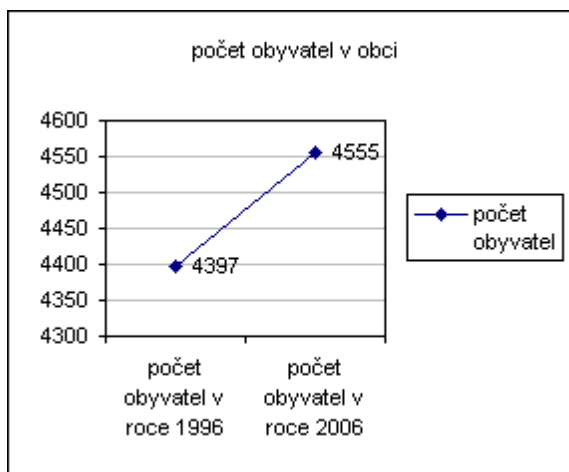
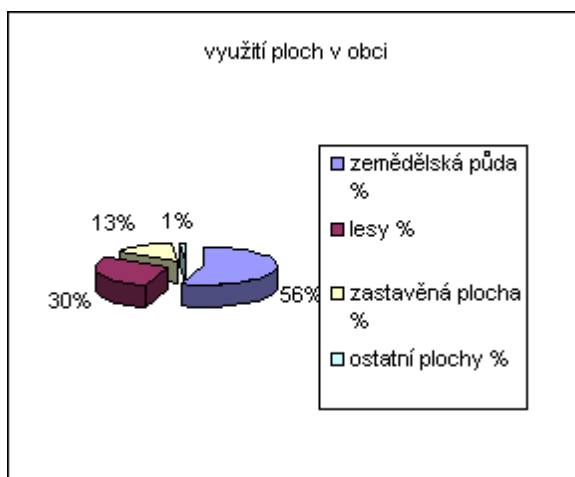
obchodní spol.	200
obchodní spol. na 1000 obyvatel	44

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	112
počet obyvatel v roce 1996	4397
počet obyvatel v roce 2006	4555
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	3,6
průměrný věk obyvatel	40,7
živě narození v roce 2006	37
živě narození na 1000 obyvatel	8,1
zemřelí v roce 2006	50
zemřelí na 1000 obyvatel	11
saldo migrace v roce 2006	-11
saldo migrace na 1000 obyvatel	-2,4

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	51



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Schoenberg

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	563
celková výměra obce ha	3271
zemědělská půda ha	1508
lesy ha	1318
zastavěná plocha ha	376
ostatní plochy ha	69
zemědělská půda %	46,1
lesy %	40,3
zastavěná plocha %	11,5
ostatní plochy %	2,1

obchodní společnosti

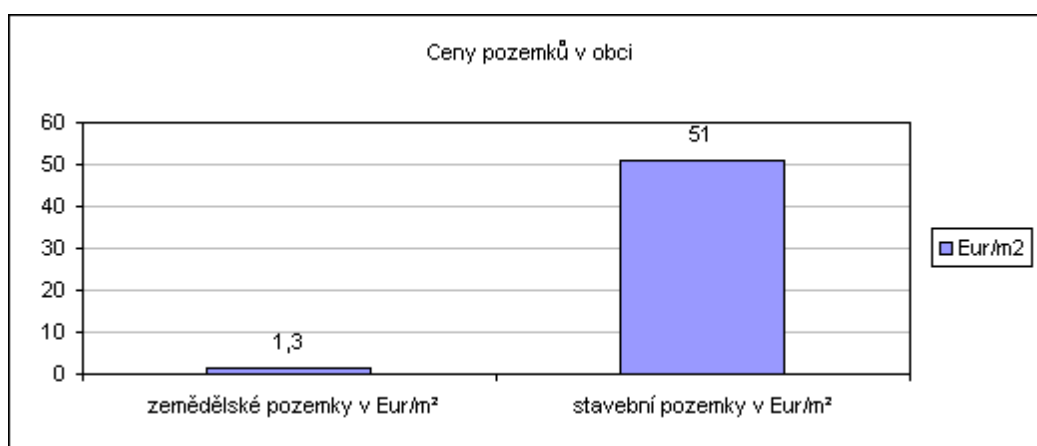
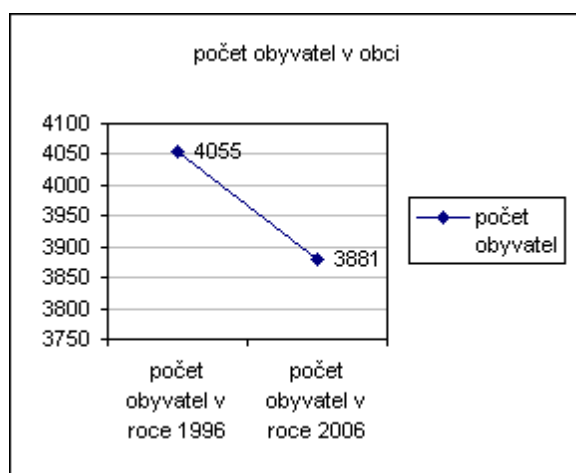
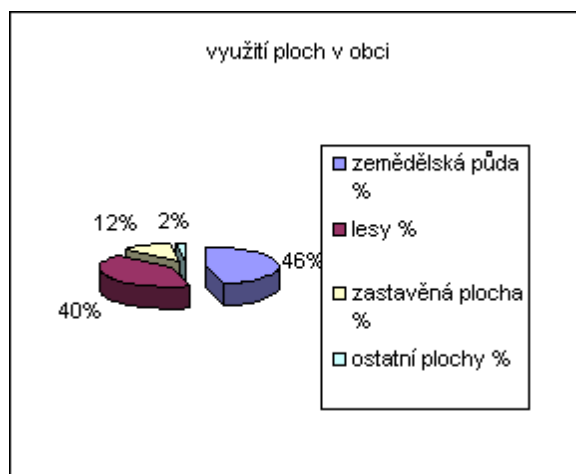
obchodní spol.	186
obchodní spol. na 1000 obyvatel	48

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	119
počet obyvatel v roce 1996	4055
počet obyvatel v roce 2006	3881
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-4,3
průměrný věk obyvatel	42,7
živě narození v roce 2006	24
živě narození na 1000 obyvatel	6,2
zemřelí v roce 2006	38
zemřelí na 1000 obyvatel	9,8
saldo migrace v roce 2006	-12
saldo migrace na 1000 obyvatel	-3,1

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	51

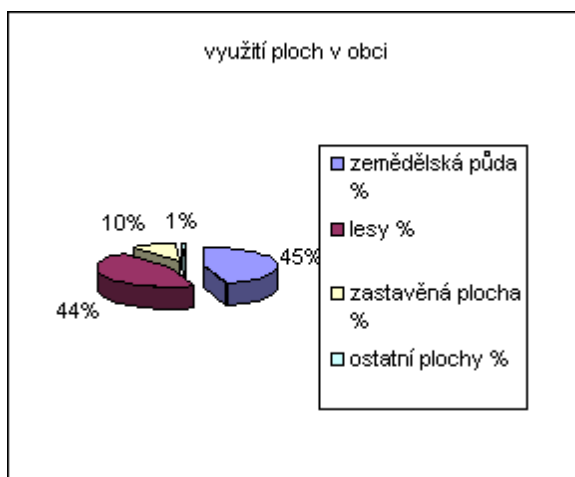


data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Eppenschlag

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	608
celková výměra obce ha	1701
zemědělská půda ha	767
lesy ha	748
zastavěná plocha ha	165
ostatní plochy ha	20
zemědělská půda %	45,1
lesy %	44
zastavěná plocha %	9,7
ostatní plochy %	1,2

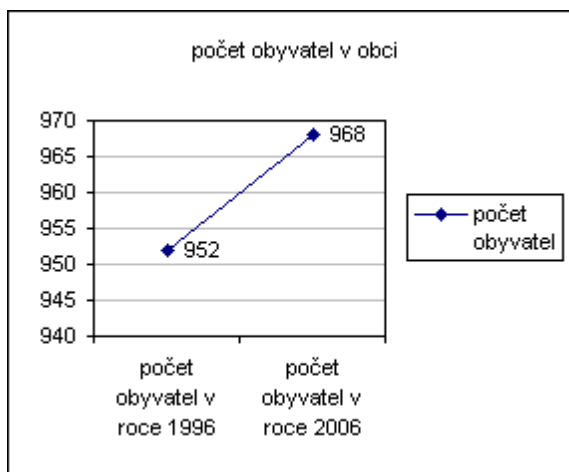


obchodní společnosti

obchodní spol.	44
obchodní spol. na 1000 obyvatel	45

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	57
počet obyvatel v roce 1996	952
počet obyvatel v roce 2006	968
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	1,7
průměrný věk obyvatel	40,3
živě narození v roce 2006	15
živě narození na 1000 obyvatel	15,7
zemřelí v roce 2006	10
zemřelí na 1000 obyvatel	10,5
saldo migrace v roce 2006	-2
saldo migrace na 1000 obyvatel	-2,1



Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,2
stavební pozemky v Eur/m ²	41



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Fuersteneck

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	512
celková výměra obce ha	1042
zemědělská půda ha	532
lesy ha	374
zastavěná plocha ha	105
ostatní plochy ha	30
zemědělská půda %	51,1
lesy %	35,9
zastavěná plocha %	10,1
ostatní plochy %	2,9

obchodní společnosti

obchodní spol.	32
obchodní spol. na 1000 obyvatel	34

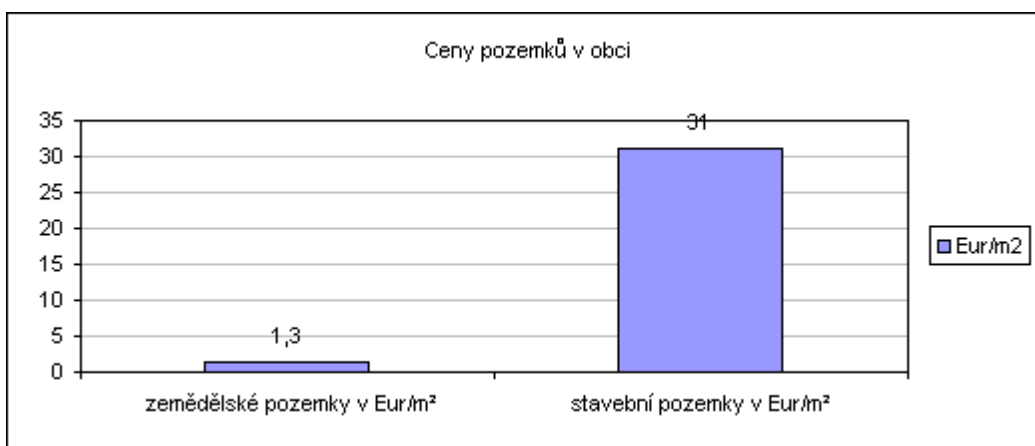
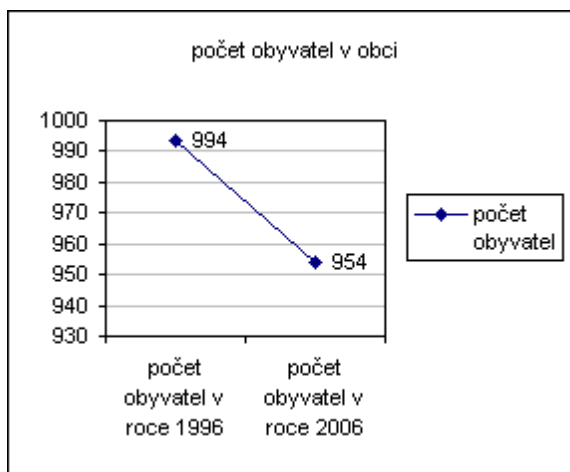
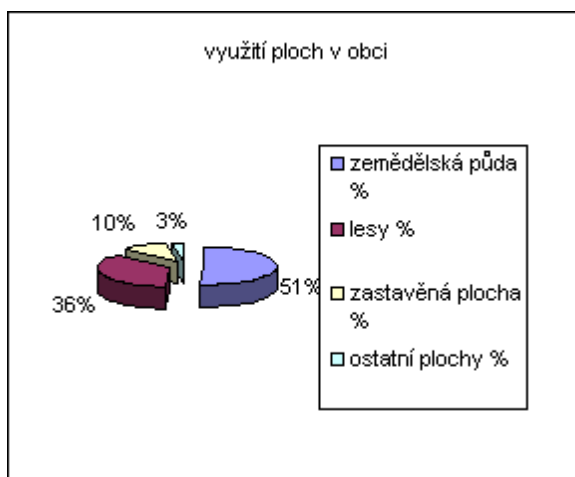
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	92
počet obyvatel v roce 1996	994
počet obyvatel v roce 2006	954
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-4
průměrný věk obyvatel	39,6
živě narození v roce 2006	5
živě narození na 1000 obyvatel	5,2
zemřelí v roce 2006	9
zemřelí na 1000 obyvatel	9,4
saldo migrace v roce 2006	-20

saldo migrace na 1000 obyvatel	21,0
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	31



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Grainet

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	725
celková výměra obce ha	3616
zemědělská půda ha	1327
lesy ha	2007
zastavěná plocha ha	257
ostatní plochy ha	25
zemědělská půda %	36,7
lesy %	55,5
zastavěná plocha %	7,1
ostatní plochy %	0,7

obchodní společnosti

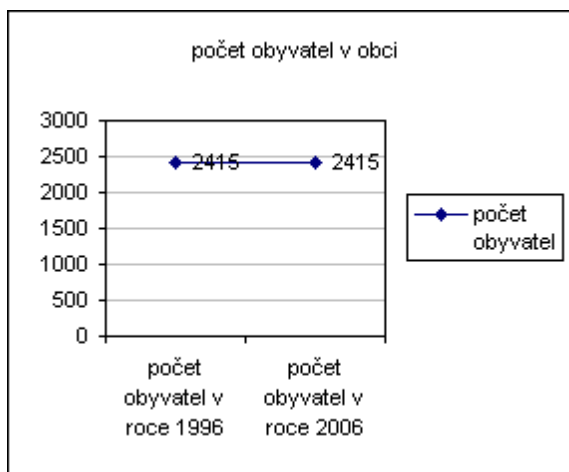
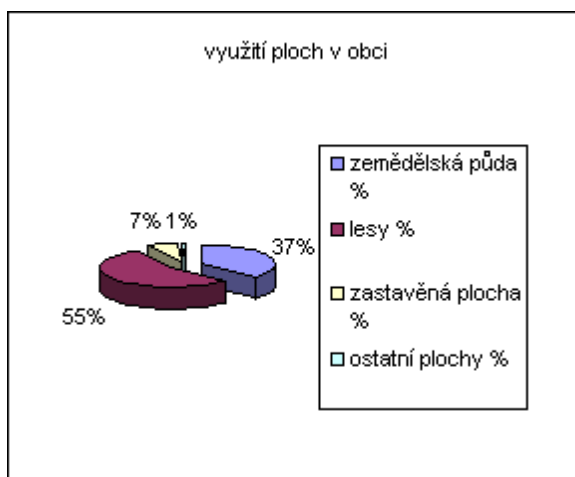
obchodní spol.	92
obchodní spol. na 1000 obyvatel	38

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	67
počet obyvatel v roce 1996	2415
počet obyvatel v roce 2006	2415
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	0
průměrný věk obyvatel	39,4
živě narození v roce 2006	21
živě narození na 1000 obyvatel	8,8
zemřelí v roce 2006	18
zemřelí na 1000 obyvatel	7,5
saldo migrace v roce 2006	0
saldo migrace na 1000 obyvatel	0,0

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,1
stavební pozemky v Eur/m ²	31



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Haidmuehle

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	831
celková výměra obce ha	2103
zemědělská půda ha	757
lesy ha	1108
zastavěná plocha ha	189
ostatní plochy ha	48
zemědělská půda %	36
lesy %	52,7
zastavěná plocha %	9
ostatní plochy %	2,3

obchodní společnosti

obchodní spol.	67
obchodní spol. na 1000 obyvatel	46

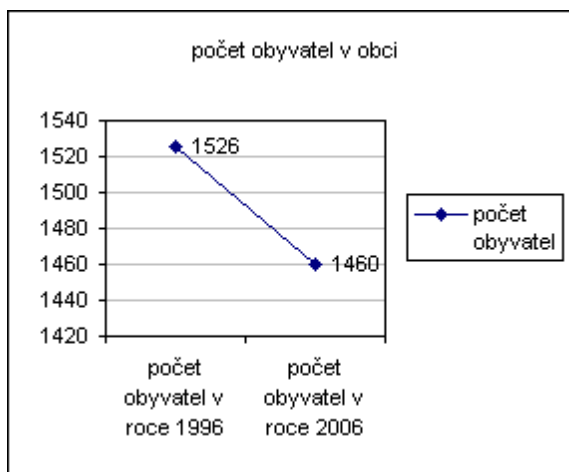
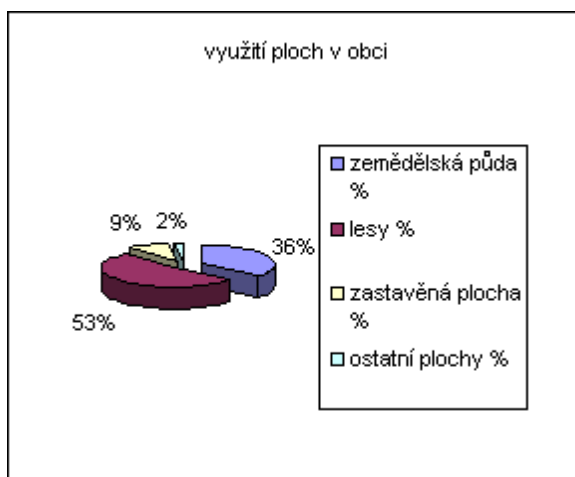
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	69
počet obyvatel v roce 1996	1526
počet obyvatel v roce 2006	1460
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-4,3
průměrný věk obyvatel	43,1
živě narození v roce 2006	7
živě narození na 1000 obyvatel	4,8
zemřelí v roce 2006	24
zemřelí na 1000 obyvatel	16,3
saldo migrace v roce 2006	-17

saldo migrace na 1000 obyvatel	11,6
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1
stavební pozemky v Eur/m ²	28



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Hinterschmiding

obec

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	772
celková výměra obce ha	2104
zemědělská půda ha	943
lesy ha	879
zastavěná plocha ha	219
ostatní plochy ha	63
zemědělská půda %	44,8
lesy %	41,8
zastavěná plocha %	10,4
ostatní plochy %	3

obchodní společnosti

obchodní spol.	79
obchodní spol. na 1000 obyvatel	31

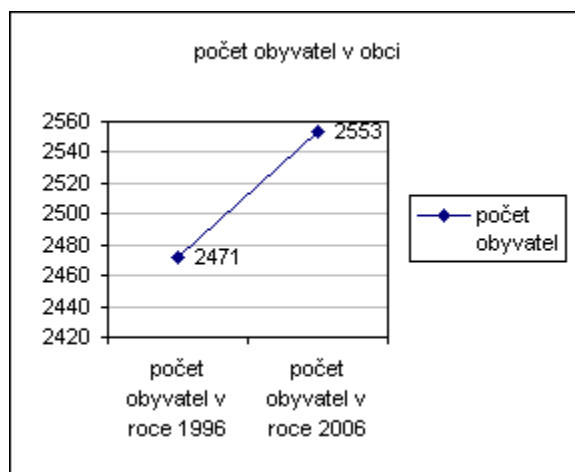
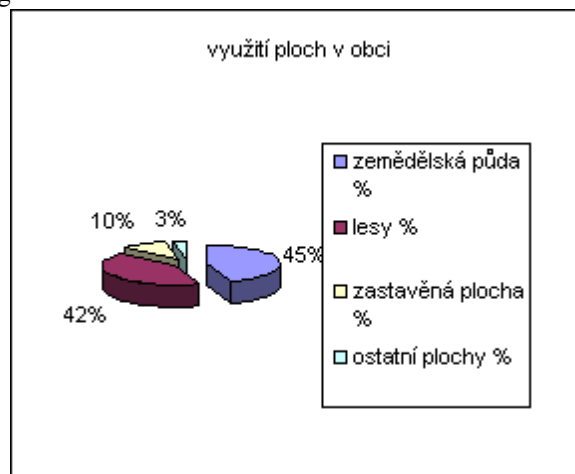
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	121
počet obyvatel v roce 1996	2471
počet obyvatel v roce 2006	2553
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	3,3
průměrný věk obyvatel	39,1
živě narození v roce 2006	20
živě narození na 1000 obyvatel	7,8
zemřelí v roce 2006	13
zemřelí na 1000 obyvatel	5,1
saldo migrace v roce 2006	-4
saldo migrace na 1000 obyvatel	-1,6

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,1
stavební pozemky v Eur/m ²	36

Hinterschmiding



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Hohenau

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	804
celková výměra obce ha	4312
zemědělská půda ha	1798
lesy ha	2113
zastavěná plocha ha	354
ostatní plochy ha	47
zemědělská půda %	41,7
lesy %	49
zastavěná plocha %	8,2
ostatní plochy %	1,1

obchodní společnosti

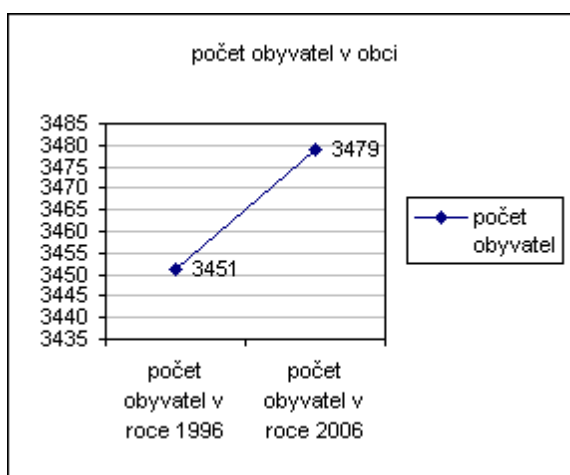
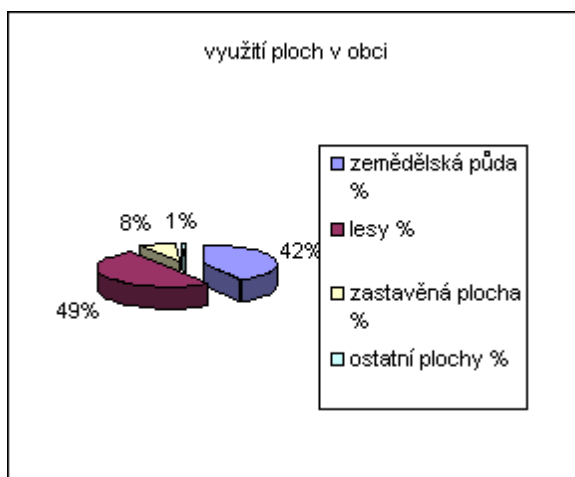
obchodní spol.	101
obchodní spol. na 1000 obyvatel	29

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	81
počet obyvatel v roce 1996	3451
počet obyvatel v roce 2006	3479
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	0,8
průměrný věk obyvatel	40,7
živě narození v roce 2006	30
živě narození na 1000 obyvatel	8,6
zemřelí v roce 2006	34
zemřelí na 1000 obyvatel	9,7
saldo migrace v roce 2006	-3
saldo migrace na 1000 obyvatel	-0,9

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1
stavební pozemky v Eur/m ²	31



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Innernzell

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	636
celková výměra obce ha	2213
zemědělská půda ha	1053
lesy ha	890
zastavěná plocha ha	219
ostatní plochy ha	51
zemědělská půda %	47,6
lesy %	40,2
zastavěná plocha %	9,9
ostatní plochy %	2,3

obchodní společnosti

obchodní spol.	70
obchodní spol. na 1000 obyvatel	42

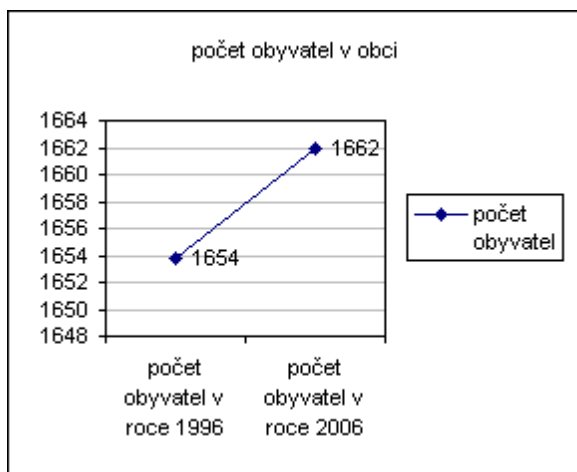
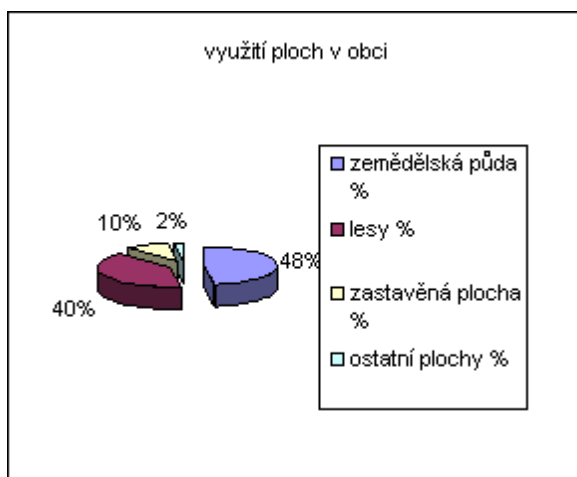
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	75
počet obyvatel v roce 1996	1654
počet obyvatel v roce 2006	1662
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	0,5
průměrný věk obyvatel	40,9
živě narození v roce 2006	16
živě narození na 1000 obyvatel	9,6
zemřelí v roce 2006	16
zemřelí na 1000 obyvatel	9,6
saldo migrace v roce 2006	-27

saldo migrace na 1000 obyvatel	16,2
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,2
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Jandelsbrunn

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	657
celková výměra obce ha	4240
zemědělská půda ha	2379
lesy ha	1353
zastavěná plocha ha	483
ostatní plochy ha	25
zemědělská půda %	56,1
lesy %	31,9
zastavěná plocha %	11,4
ostatní plochy %	0,6

obchodní společnosti

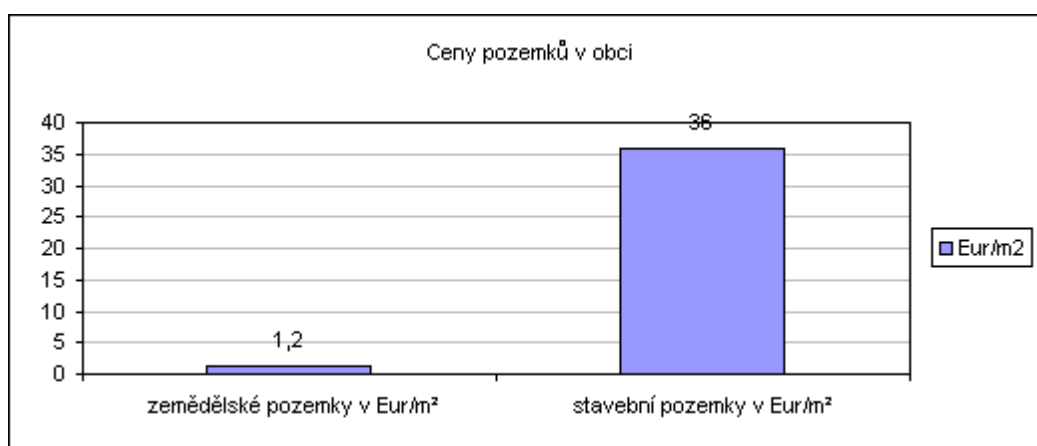
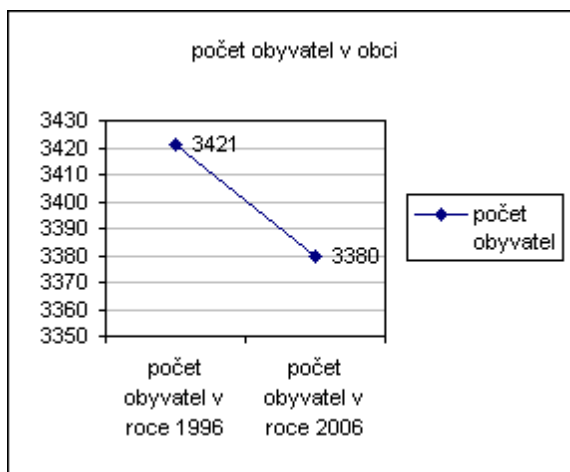
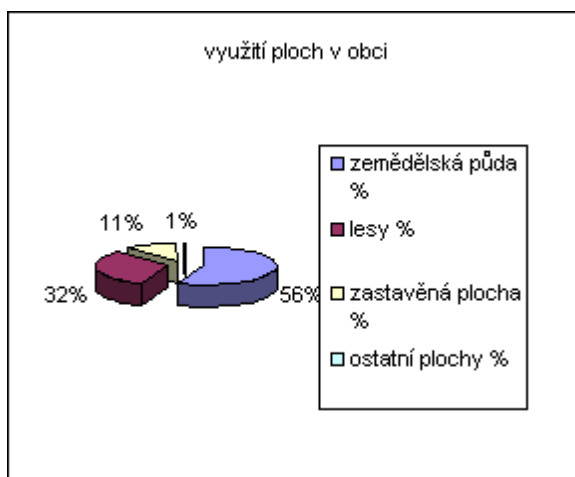
obchodní spol.	98
obchodní spol. na 1000 obyvatel	29

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	80
počet obyvatel v roce 1996	3421
počet obyvatel v roce 2006	3380
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-1,2
průměrný věk obyvatel	39,1
živě narození v roce 2006	33
živě narození na 1000 obyvatel	9,8
zemřelí v roce 2006	28
zemřelí na 1000 obyvatel	8,3
saldo migrace v roce 2006	-24
saldo migrace na 1000 obyvatel	-7,1

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,2
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Mauth

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	821
celková výměra obce ha	2889
zemědělská půda ha	945
lesy ha	1653
zastavěná plocha ha	274
ostatní plochy ha	17
zemědělská půda %	32,7
lesy %	57,2
zastavěná plocha %	9,5
ostatní plochy %	0,6

obchodní společnosti

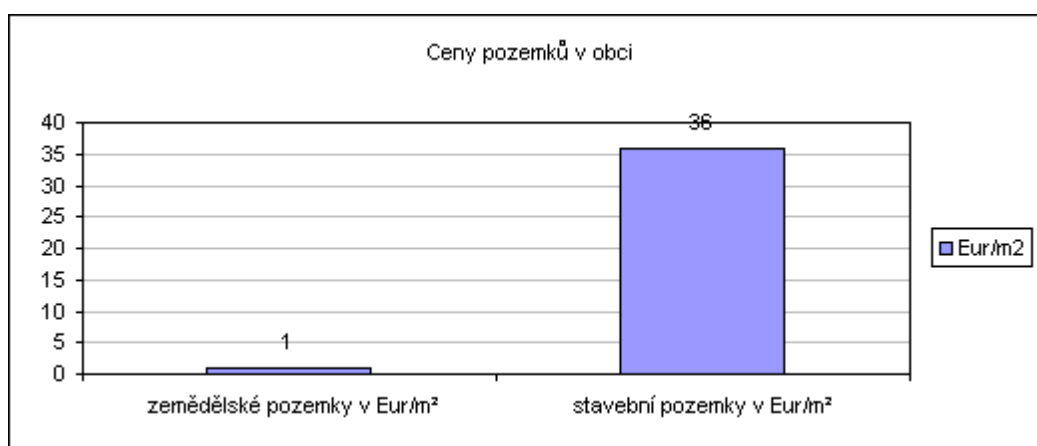
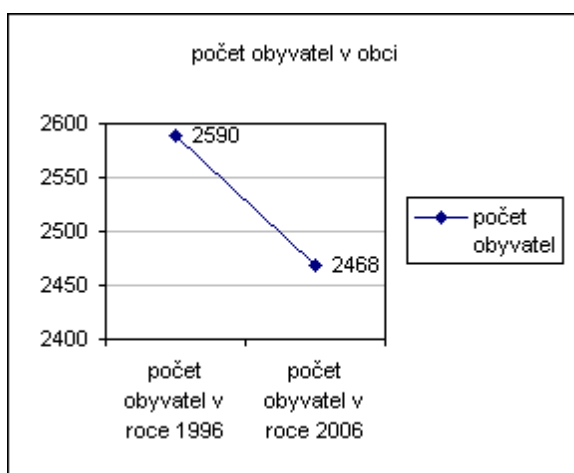
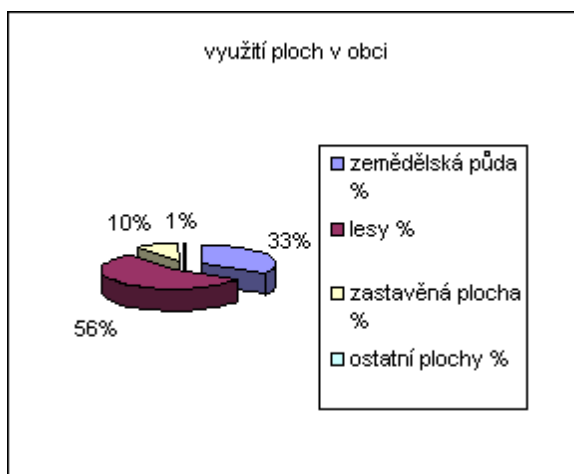
obchodní spol.	99
obchodní spol. na 1000 obyvatel	40

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	85
počet obyvatel v roce 1996	2590
počet obyvatel v roce 2006	2468
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-4,7
průměrný věk obyvatel	43,6
živě narození v roce 2006	13
živě narození na 1000 obyvatel	5,3
zemřelí v roce 2006	18
zemřelí na 1000 obyvatel	7,3
saldo migrace v roce 2006	-22
saldo migrace na 1000 obyvatel	-8,9

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1
stavební pozemky v Eur/m ²	36

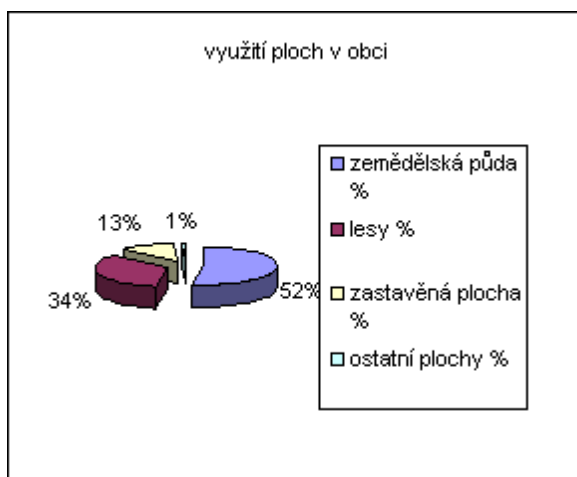


data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Neureichenau

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	699
celková výměra obce ha	4638
zemědělská půda ha	2444
lesy ha	1577
zastavěná plocha ha	580
ostatní plochy ha	37
zemědělská půda %	52,7
lesy %	34
zastavěná plocha %	12,5
ostatní plochy %	0,8

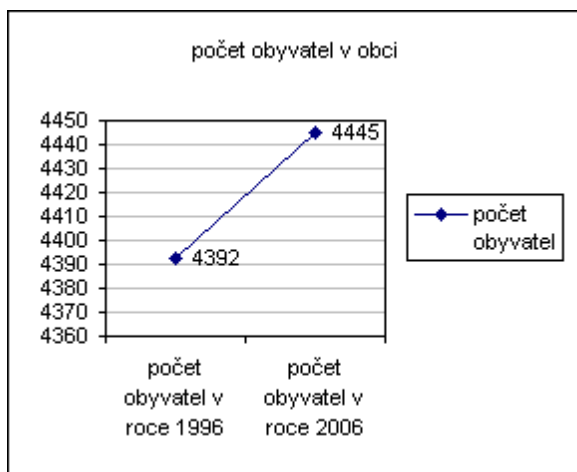


obchodní společnosti

obchodní spol.	187
obchodní spol. na 1000 obyvatel	42

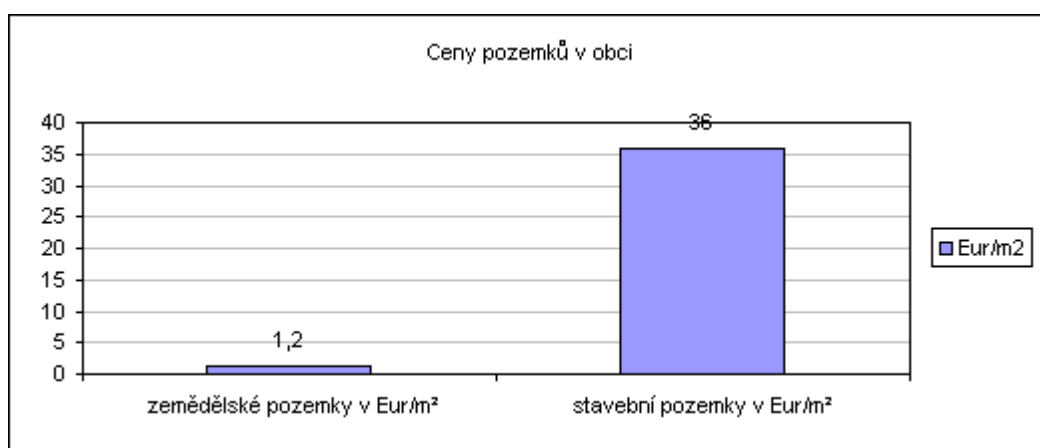
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	96
počet obyvatel v roce 1996	4392
počet obyvatel v roce 2006	4445
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	1,2
průměrný věk obyvatel	41,2
živě narození v roce 2006	31
živě narození na 1000 obyvatel	7
zemřelí v roce 2006	54
zemřelí na 1000 obyvatel	12,1
saldo migrace v roce 2006	-12
saldo migrace na 1000 obyvatel	-2,7



Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,2
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Neuschoenau

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	817
celková výměra obce ha	2754
zemědělská půda ha	573
lesy ha	1942
zastavěná plocha ha	220
ostatní plochy ha	19
zemědělská půda %	20,8
lesy %	70,5
zastavěná plocha %	8
ostatní plochy %	0,7

obchodní společnosti

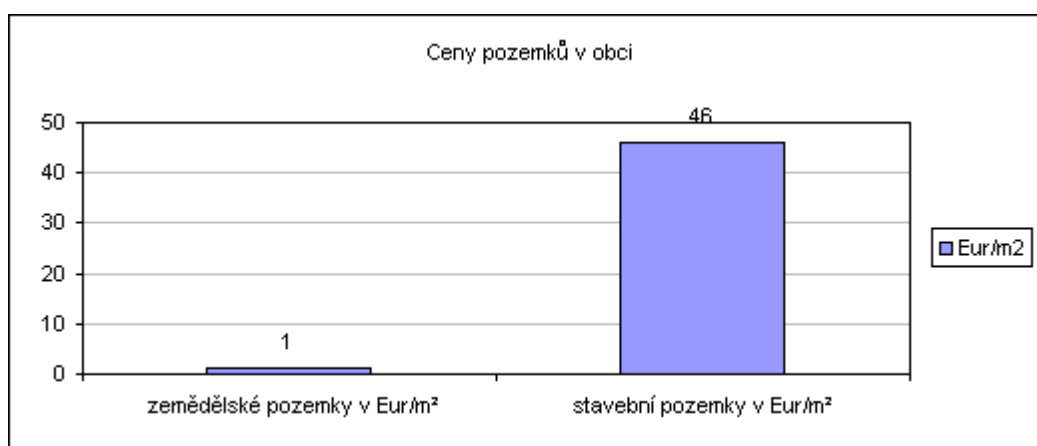
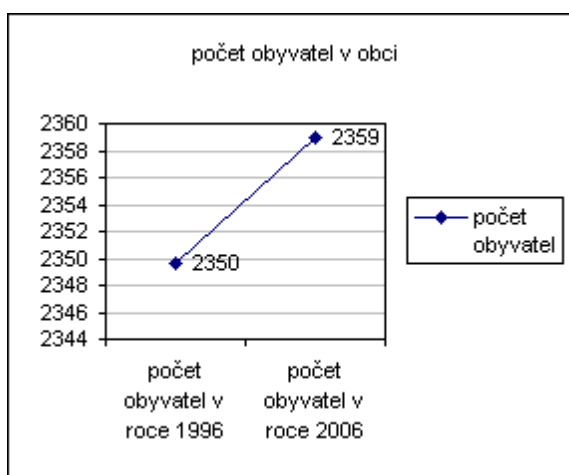
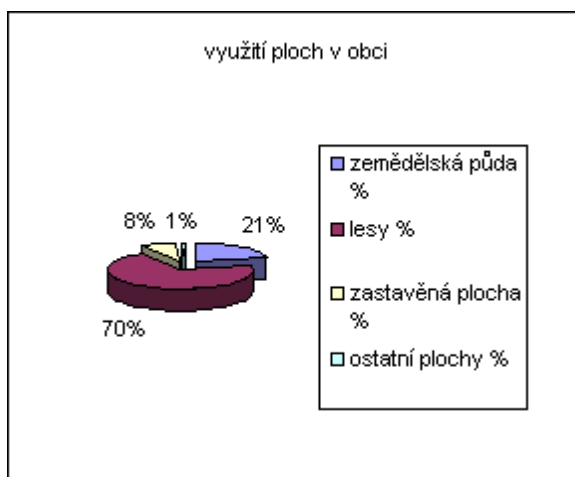
obchodní spol.	111
obchodní spol. na 1000 obyvatel	47

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	86
počet obyvatel v roce 1996	2350
počet obyvatel v roce 2006	2359
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	0,4
průměrný věk obyvatel	40,6
živě narození v roce 2006	17
živě narození na 1000 obyvatel	7,2
zemřelí v roce 2006	21
zemřelí na 1000 obyvatel	8,9
saldo migrace v roce 2006	5
saldo migrace na 1000 obyvatel	2,1

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1
stavební pozemky v Eur/m ²	46

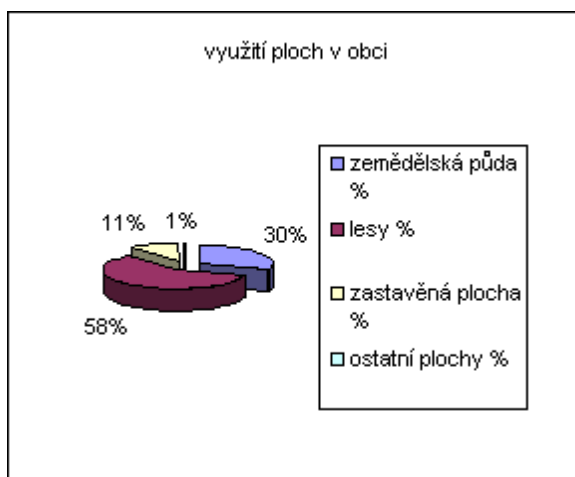


data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Philippsreut

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	893
celková výměra obce ha	1016
zemědělská půda ha	308
lesy ha	593
zastavěná plocha ha	109
ostatní plochy ha	6
zemědělská půda %	30,3
lesy %	58,4
zastavěná plocha %	10,7
ostatní plochy %	0,6

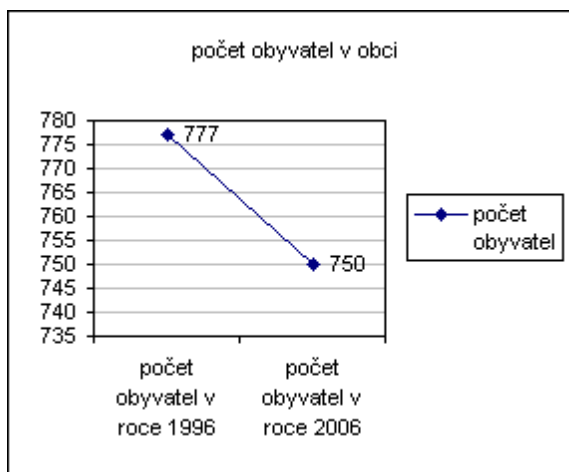


obchodní společnosti

obchodní spol.	29
obchodní spol. na 1000 obyvatel	39

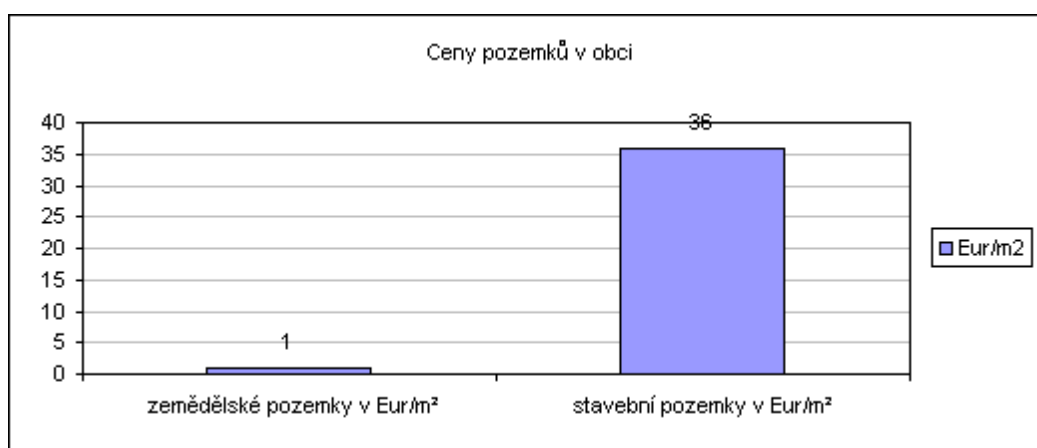
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	73
počet obyvatel v roce 1996	777
počet obyvatel v roce 2006	750
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-3,5
průměrný věk obyvatel	43,1
živě narození v roce 2006	8
živě narození na 1000 obyvatel	10,7
zemřelí v roce 2006	5
zemřelí na 1000 obyvatel	6,7
saldo migrace v roce 2006	-7
saldo migrace na 1000 obyvatel	-9,3



Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Ringelai

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	425
celková výměra obce ha	1639
zemědělská půda ha	710
lesy ha	741
zastavěná plocha ha	169
ostatní plochy ha	20
zemědělská půda %	43,3
lesy %	45,2
zastavěná plocha %	10,3
ostatní plochy %	1,2

obchodní společnosti

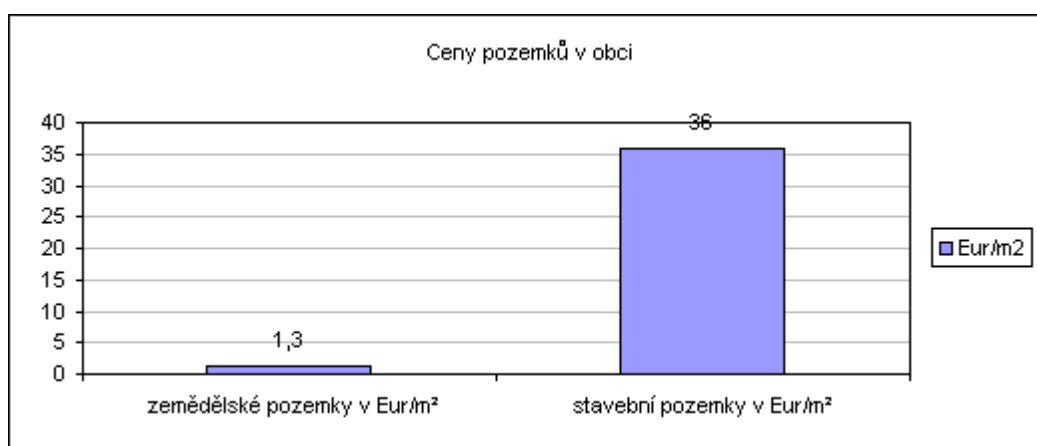
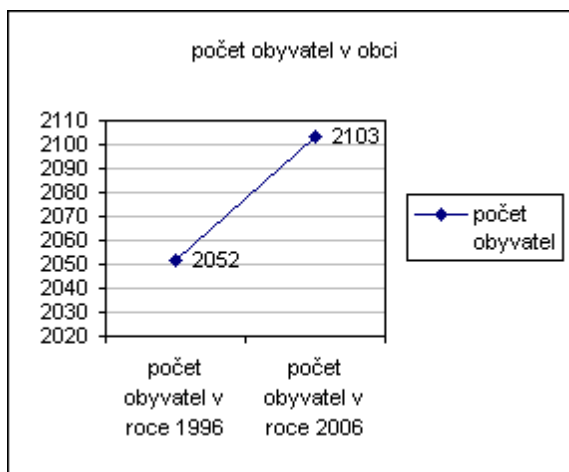
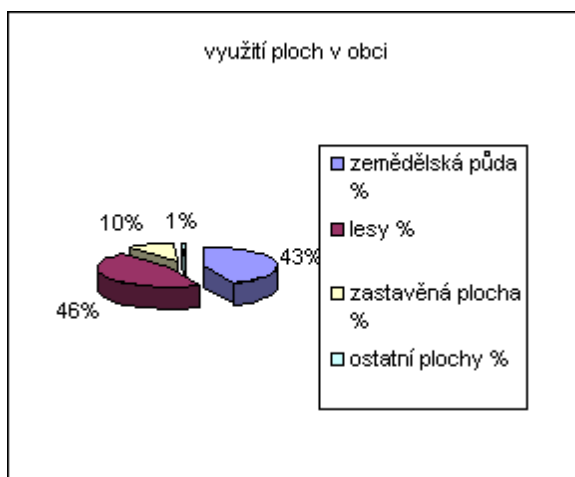
obchodní spol.	63
obchodní spol. na 1000 obyvatel	30

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	128
počet obyvatel v roce 1996	2052
počet obyvatel v roce 2006	2103
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	2,5
průměrný věk obyvatel	40,6
živě narození v roce 2006	23
živě narození na 1000 obyvatel	10,8
zemřelí v roce 2006	30
zemřelí na 1000 obyvatel	14,1
saldo migrace v roce 2006	-17
saldo migrace na 1000 obyvatel	-8,1

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Saldenburg

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	508
celková výměra obce ha	2804
zemědělská půda ha	712
lesy ha	1856
zastavěná plocha ha	207
ostatní plochy ha	28
zemědělská půda %	25,4
lesy %	66,2
zastavěná plocha %	7,4
ostatní plochy %	1

obchodní společnosti

obchodní spol.	56
obchodní spol. na 1000 obyvatel	29

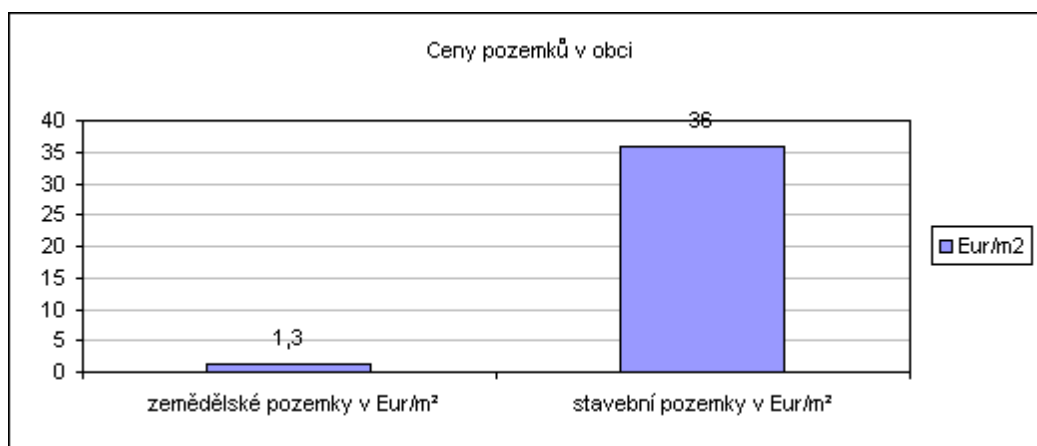
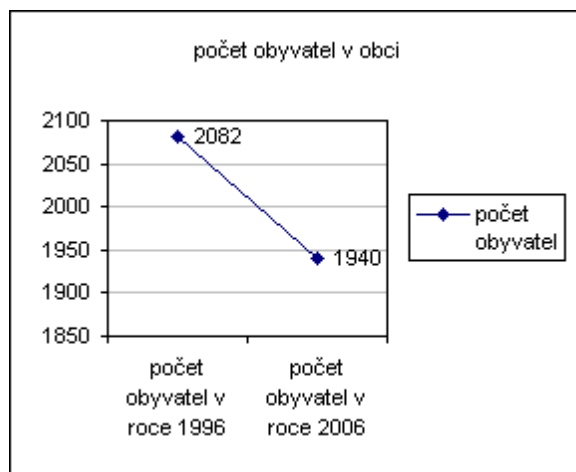
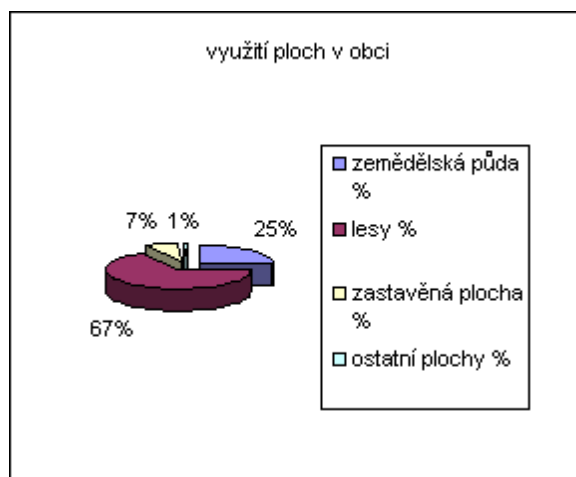
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	69
počet obyvatel v roce 1996	2082
počet obyvatel v roce 2006	1940
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-6,8
průměrný věk obyvatel	41,8
živě narození v roce 2006	10
živě narození na 1000 obyvatel	5,1
zemřelí v roce 2006	18
zemřelí na 1000 obyvatel	9,2
saldo migrace v roce 2006	-38

saldo migrace na 1000 obyvatel	19,6
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Sankt Oswald-Riedlhuette

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	791
celková výměra obce ha	4028
zemědělská půda ha	725
lesy ha	3017
zastavěná plocha ha	250
ostatní plochy ha	36
zemědělská půda %	18
lesy %	74,9
zastavěná plocha %	6,2
ostatní plochy %	0,9

obchodní společnosti

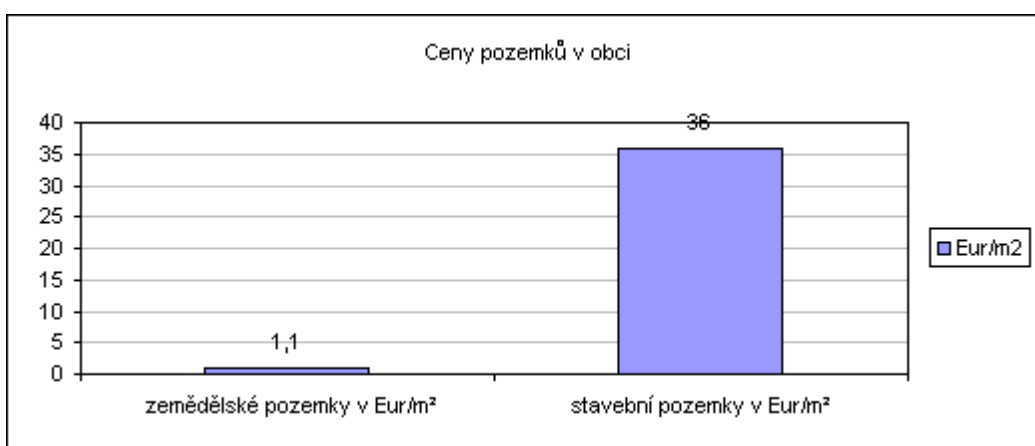
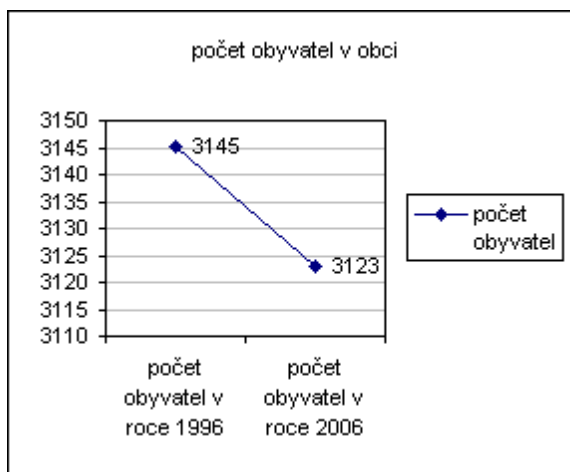
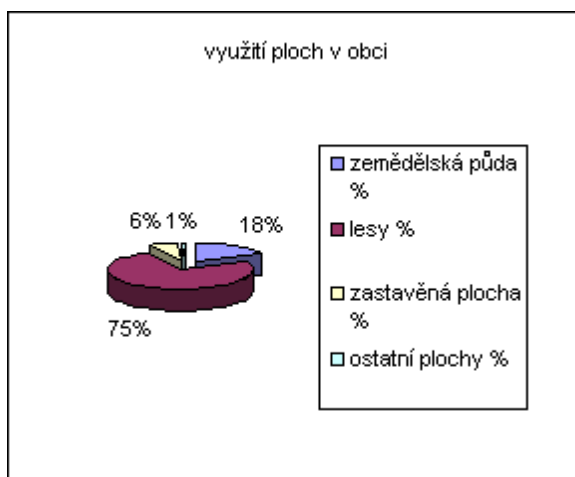
obchodní spol.	106
obchodní spol. na 1000 obyvatel	34

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	77
počet obyvatel v roce 1996	3145
počet obyvatel v roce 2006	3123
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-0,7
průměrný věk obyvatel	43,7
živě narození v roce 2006	14
živě narození na 1000 obyvatel	4,4
zemřelí v roce 2006	41
zemřelí na 1000 obyvatel	13
saldo migrace v roce 2006	-13
saldo migrace na 1000 obyvatel	-4,2

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,1
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Schoefweg

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	772
celková výměra obce ha	1590
zemědělská půda ha	647
lesy ha	770
zastavěná plocha ha	153
ostatní plochy ha	21
zemědělská půda %	40,7
lesy %	48,4
zastavěná plocha %	9,6
ostatní plochy %	1,3

obchodní společnosti

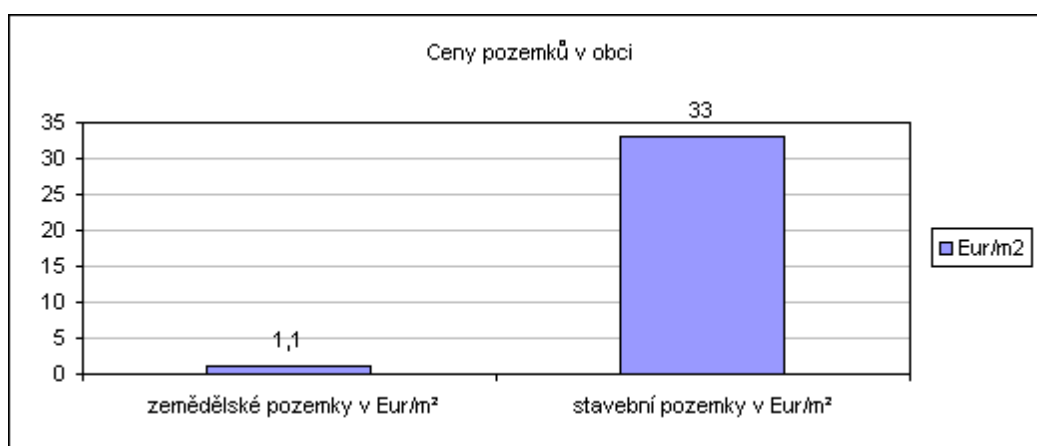
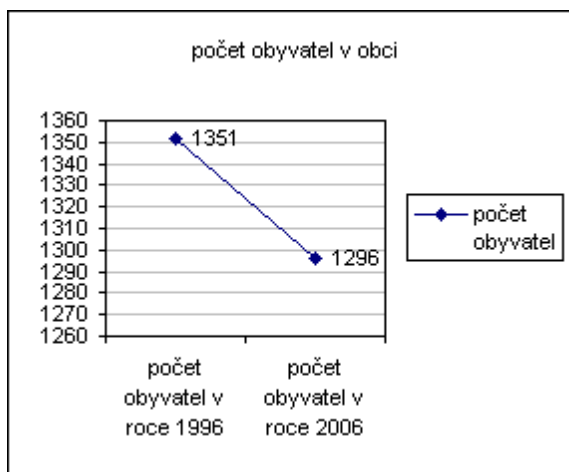
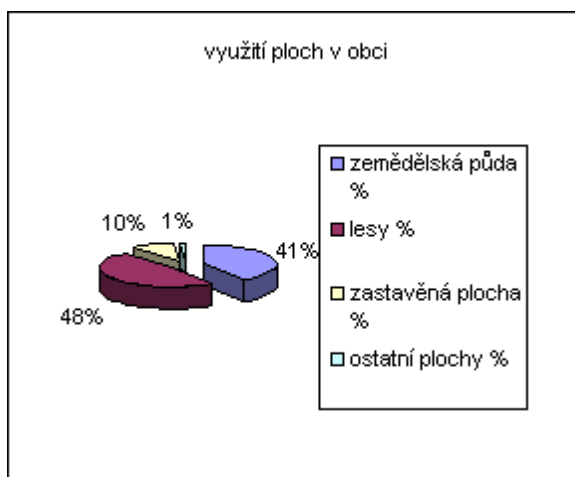
obchodní spol.	65
obchodní spol. na 1000 obyvatel	50

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	82
počet obyvatel v roce 1996	1351
počet obyvatel v roce 2006	1296
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-4,1
průměrný věk obyvatel	42,7
živě narození v roce 2006	15
živě narození na 1000 obyvatel	11,6
zemřelí v roce 2006	18
zemřelí na 1000 obyvatel	13,9
saldo migrace v roce 2006	-8
saldo migrace na 1000 obyvatel	-6,2

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,1
stavební pozemky v Eur/m ²	33



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Spiegelau

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	763
celková výměra obce ha	4042
zemědělská půda ha	643
lesy ha	2995
zastavěná plocha ha	368
ostatní plochy ha	36
zemědělská půda %	15,9
lesy %	74,1
zastavěná plocha %	9,1
ostatní plochy %	0,9

obchodní společnosti

obchodní spol.	202
obchodní spol. na 1000 obyvatel	50

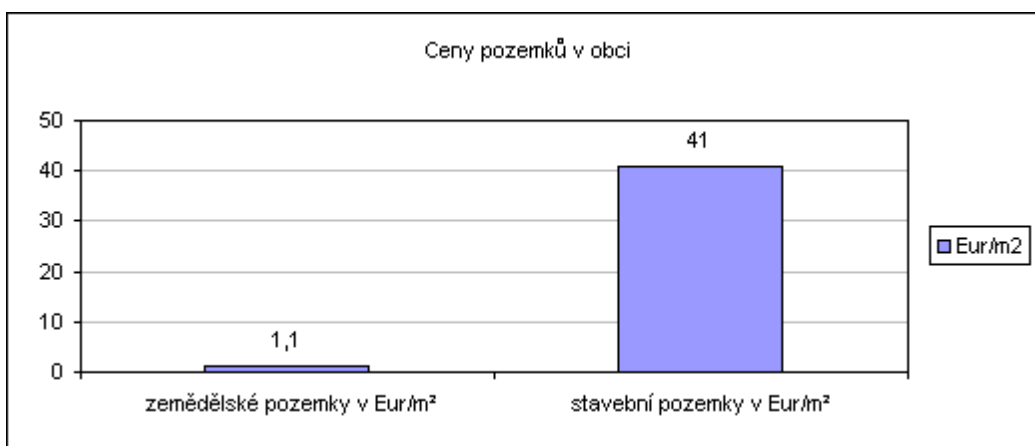
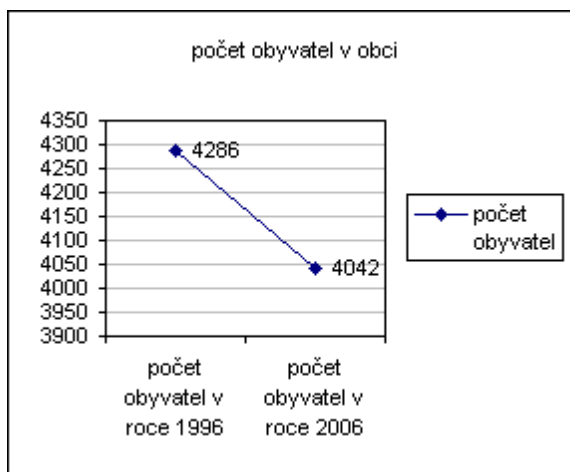
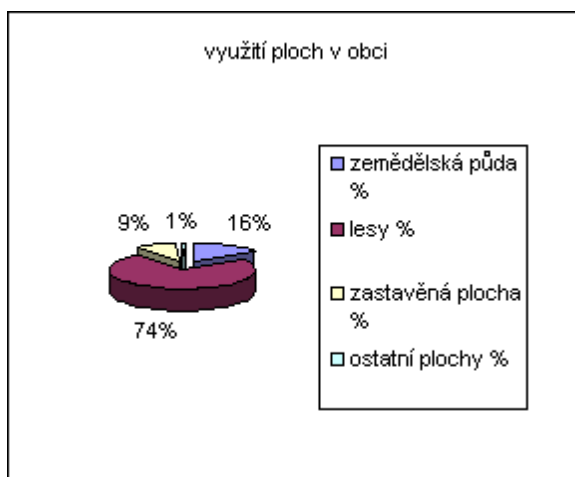
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	100
počet obyvatel v roce 1996	4286
počet obyvatel v roce 2006	4042
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-5,7
průměrný věk obyvatel	45,2
živě narození v roce 2006	27
živě narození na 1000 obyvatel	6,8
zemřelí v roce 2006	52
zemřelí na 1000 obyvatel	12,9
saldo migrace v roce 2006	-47

saldo migrace na 1000 obyvatel	11,6
--------------------------------	------

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,1
stavební pozemky v Eur/m ²	41



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Thurmansbang

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	494
celková výměra obce ha	3295
zemědělská půda ha	1002
lesy ha	1918
zastavěná plocha ha	339
ostatní plochy ha	36
zemědělská půda %	30,4
lesy %	58,2
zastavěná plocha %	10,3
ostatní plochy %	1,1

obchodní společnosti

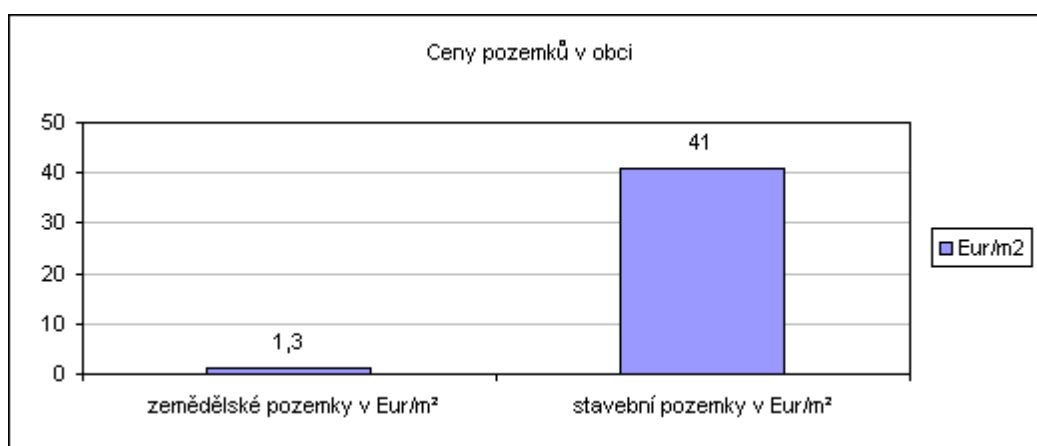
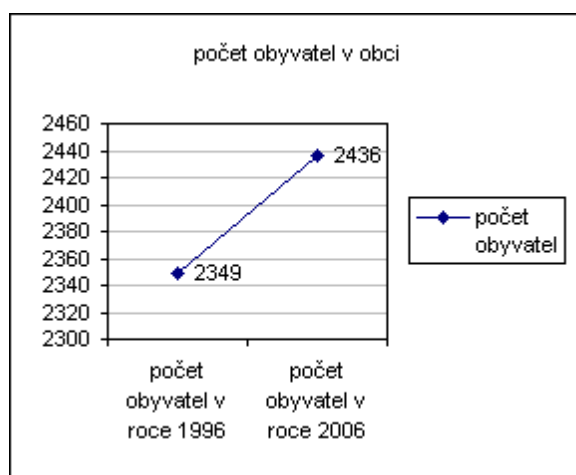
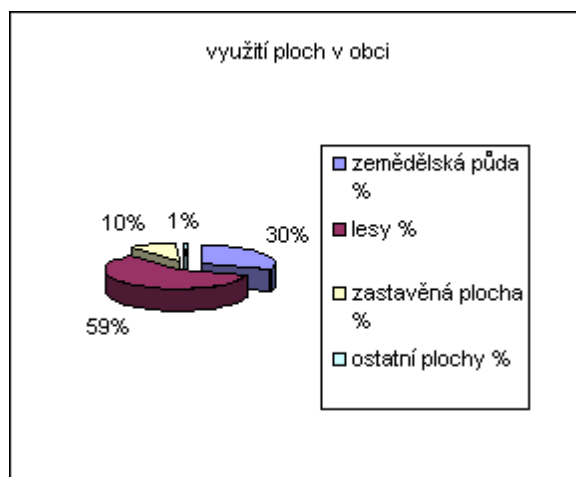
obchodní spol.	95
obchodní spol. na 1000 obyvatel	39

obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	74
počet obyvatel v roce 1996	2349
počet obyvatel v roce 2006	2436
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	3,7
průměrný věk obyvatel	43,8
živě narození v roce 2006	21
živě narození na 1000 obyvatel	8,6
zemřelí v roce 2006	23
zemřelí na 1000 obyvatel	9,4
saldo migrace v roce 2006	-14
saldo migrace na 1000 obyvatel	-5,7

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	41



data se vztahují k 1. lednu 2007

Obec Zenting

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	450
celková výměra obce ha	2174
zemědělská půda ha	789
lesy ha	1222
zastavěná plocha ha	143
ostatní plochy ha	20
zemědělská půda %	36,3
lesy %	56,2
zastavěná plocha %	6,6
ostatní plochy %	0,9

obchodní společnosti

obchodní spol.	67
obchodní spol. na 1000 obyvatel	58

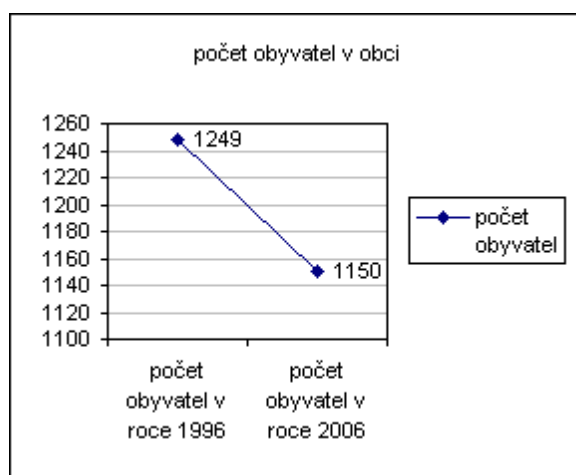
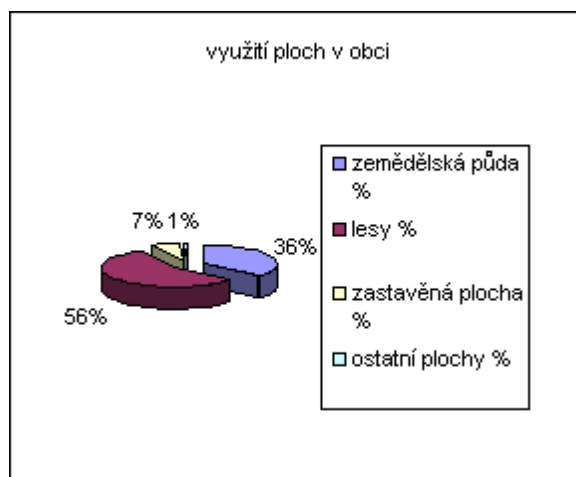
obyvatelstvo

počet obyvatel na km ²	53
počet obyvatel v roce 1996	1249
počet obyvatel v roce 2006	1150
vývoj počtu obyvatel 1996-2006 %	-7,9
průměrný věk obyvatel	43,4
živě narození v roce 2006	8
živě narození na 1000 obyvatel	6,9
zemřelí v roce 2006	7
zemřelí na 1000 obyvatel	6
saldo migrace v roce 2006	-13

saldo migrace na 1000 obyvatel 11,3

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,3
stavební pozemky v Eur/m ²	36



data se vztahují k 1. lednu 2007

3.1.2 Okres Prachatice

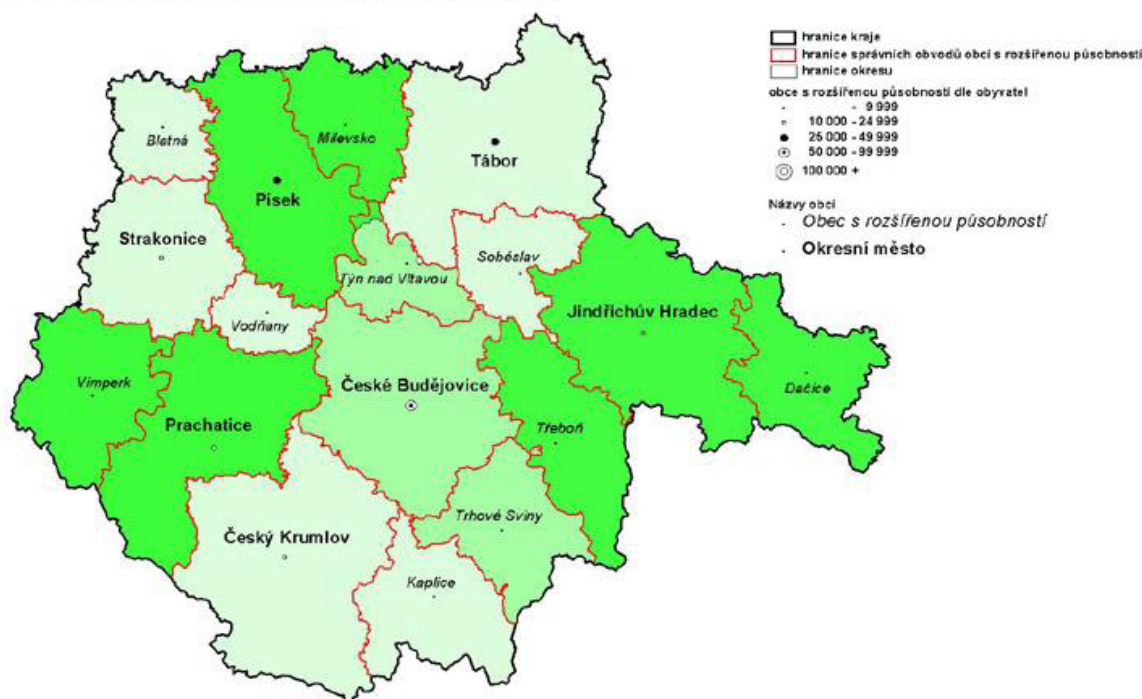
Okres Prachatice je okresem v Jihočeském kraji. Jeho sídlem je město Prachatice. Rozloha okresu je 1 375,03 km², počet obyvatel je 51 470 osob (hustota zalidnění je 37 obyvatel na 1 km²). V okrese Prachatice je 65 obcí, z toho 6 měst a 3 městyse.

Sousedí s jihočeskými okresy Strakonice, České Budějovice a Český Krumlov a plzeňským okresem Klatovy. Jeho jihozápadní hranice je z větší části státní hranicí s Německem, na jihu pak s Rakouskem.

Okres zaujímá celkovou plochu 1 375,04 km², z toho:36,29 % zemědělských pozemků, které z 37,63 % tvoří orná půda (13,66 % rozlohy okresu), 63,71 % ostatní pozemky, z toho 81,81 % lesy (52,12 % rozlohy okresu).

Obr.2: Vimpersko v Jihočeském kraji¹⁹

Územně-administrativní uspořádání Jihočeského kraje k 1.1.2003



Převážná část okresu se nachází v nadmořské výšce 600-800 m. Nejnižší nad mořem je oblast Netolicko (410-450m), naopak nejvýše položená místa jsou na Vimpersku a Volarsku (většina sídel 700 m a výše). Nejvýše položenou obcí je Kvilda (1 062m), nejnižší leží obec Malovice (410m).

Obyvatelstvo

Počet obyvatel je 51,4 tisíc (nejméně v Jihočeském kraji).

Hustota obyvatelstva dosahuje pouze 37,4 obyvatel na km². Hustota osídlení je nízká zejména v pohraniční části okresu, kde po odsunu původního německého obyvatelstva nedošlo k plnému dosídlení. Ve městech Netolice, Prachatice, Vimperk a Volary žije 52 % obyvatel okresu. Obyvatelstvo okresu se na celkovém počtu obyvatelstva Jihočeského kraje podílí 8,2% a počtu celé České republiky 0,3%.

Meziročně v Jihočeském kraji byl nárůst obyvatel o 0,35%, což v absolutních číslech představuje 2 240 obyvatel.

Ekonomická charakteristika

K 31.12.2006 bylo z hlediska struktury podnikatelské sféry zapsáno do registru ekonomických subjektů 12 675 podnikatelských subjektů, to představuje 8,6 % z celkového počtu ekonomických subjektů kraje. 83,3 % tvořily fyzické osoby a 16,7 % právnické osoby. V členění podle odvětvové činnosti tvořily z celkového počtu 13,2 % podniky zabývající se průmyslem, 13,0 % tvořily stavební podniky, 16,6 % zemědělské podniky, ale nejvíce, 57,2 % podniky zabývající službami. Míra nezaměstnanosti v okrese dosahovala v průměru o 0,7 % nižších hodnot než nezaměstnanost v celém Jihočeském kraji. V porovnání s celkovou nezaměstnaností v České republice byla nezaměstnanost v průměru o 2,6 % nižší.

Doprava

Silniční síť v okrese je poměrně hustá a všechny obce mají napojení na státní silniční síť. Nejdůležitější silnice I. třídy prochází okresem od státní hranice (Strážný) směrem na Vimperk, Strakonice a Prahu v délce zhruba 40 km. Celková délka silnic I. třídy je 66 km, silnic II. třídy 228 km a silnic III. třídy 392 km. Přímé železniční spojení má 17 obcí, včetně všech 4 měst. Okresem prochází železniční trať Číčenice – Prachatice – Volary, dále pak Strakonice – Vimperk – Volary s pokračováním na Kájov – Český Krumlov – České Budějovice. Tato trať má odbočku z Černého Kříže na Stožec a Nové Údolí. Trať místního významu vede z Netolic do Dívčic s napojením na hlavní trať Plzeň – České Budějovice, stejně jako obě předchozí tratě. V současné době se připravuje projekt rozsáhlé rekonstrukce silnice Strunkovice nad Blanicí – Prachatice – Volary – hraniční přechod Strážný.

Průmysl

Okres není bohatý na suroviny, nejsou zde žádné zdroje energetických surovin.

Významným přírodním bohatstvím jsou rozsáhlé lesy, které pokrývají 51,5 % plochy okresu. Jedná se především o jehličnaté a smíšené lesy. Z ostatních zdrojů se v okrese nacházejí ložiska rašeliny.

Průmyslová výroba v posledních deseti letech prošla rozsáhlou restrukturalizací a rušením neefektivních provozů. V současné době působí na území okresu 58 podniků s 20 a více zaměstnanci a jejich podíl na průmyslové výrobě kraje dosahuje jen 3,1 %. Stavební výroba rovněž změnila svoji strukturu rozpadem velkých státních podniků na menší soukromé firmy. Podílí se na stavební výrobě kraje 4,0 %. Převážná část činnosti směřuje do nové výstavby, modernizace a rekonstrukcí staveb v rámci Jihočeského kraje.

Zemědělství

Ze 36,26 % jej tvoří zemědělská půda (z toho 37,4 % zabírá orná půda a 58,6 % trvale zatravněné porosty). Lesy pokrývají 52,2 % plochy okresu. V kraji má tak okres největší zalesněné území ze všech. Hustota obyvatelstva dosahuje pouze 37,4 obyvatel na km².

V zemědělství převažuje v rostlinné výrobě pěstování obilovin a píce, významná je také produkce brambor. V živočišné výrobě se jedná především o chov skotu a prasat.

Klimatické podmínky ovlivňuje nadmořská výška a členitost terénu, jsou tedy velmi rozdílné. Klimatické podmínky okresu jsou silně ovlivněny nadmořskou výškou a velkou členitostí terénu, jsou tudíž značně rozdílné. V nadmořské výšce nad 800 m n.m. je podnebí mírně chladné až chladné, v oblasti pod 800 m až mírně teplé.

Průměrná teplota dosahuje v níže položených místech 7 °C (Husinec, 504m n. m.), v horských oblastech však pouze 3,7 °C (Kvilda). Sněhová pokrývka zde podle dlouhodobého měření leží v průměru více než 130 dnů. Průměrné roční srážky se pohybují od 500 mm v nižších polohách až po 1 100 mm v horských oblastech, na hřebenech hor až 1 500 mm.

Hlediska životního prostředí je okres Prachatice řazen mezi nejčistší z celé České republiky.

Státní správa

Okres má 65 obcí, které dále dělíme na 264 částí obcí. Statut města má šest obcí. Největší obcí je město Prachatice s více než 12 000 obyvateli.

Obce s rozšířenou působností: Prachatice Vimperk

Obce s pověřeným obecním úřadem: Netolice Volary

Obce:

Babice, Bohumilice, Bohunice, Borová Lada, Bošice, Budkov, Buk, Bušanovice, Čkyně, Drslavice, Dub, Dvory, Horní Vltavice, Hracholusky, Husinec, Chlumany, Chroboly, Chvalovice, Kratušín, Křišťanov, Ktiš, Kubova Huť, Kvilda, Lažiště, Lčovice, Lenora, Lhenice, Lipovice, Lužice, Matouš, Malovice, Milovice, Nebahovy, Němčice, Nicot, Nová Pec, Nové Hutě, Olšovice, Pěčnov, Radhostice, Stachy, Stožec, Strážný, Strunkovice nad Blanicí, Svatá Maří, Šumavské Hoštice, Těšovice, Tvrzice, Újezdec, Vracov, Vitějovice, Vlachovo Březí, Vrbice, Záblatí, Zábrdí, Zálezly, Zbytiny, Zdíkov, Žárovná, Želna, Žernovice

Okres je od 1. 1. 2003 rozdělen vyhláškou č. 388/2002 Sb. na:

a) Správní obvody obce s pověřeným obecním úřadem – vykonávají přenesenou působnost pro více obcí ve správních obvodech a v rozsahu stanoveném zvláštními zákony (§ 64 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění)

b) Správní obvody obce s rozšířenou působností – rozhodují v prvním stupni ve správním řízení o právech, právech chráněných zájmech a povinnostech fyzických a právnických osob, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (prakticky rozhoduje i ve věcech, které byly v působnosti dřívějších okresních úřadů) (§ 64 zák. č. 128/2000

Sb. o obcích v platném znění)

Na území okresu Prachatice jsou správní obvody rozděleny následovně:

I. Správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem

1. NETOLICE je vymezen územím obcí Babice, Chvalovice, Lužice, Mahouš, Malovice, Němčice, Netolice, Olšovice

2. PRACHATICE je vymezen územím obcí Bohunice, Budov, Bušanovice, Drslavice, Dub, Dvory, Hracholusky, Husinec, Chlumany, Chroboly, Kratušín, Ktiš, Lažiště, Lhenice, Lipovice, Mičovice, Nebahovy, Pěčnov, Prachatice, Radhostice, Strunkovice nad Blanicí, Těšovice, Tvrzice, Újezdec, Vitějovice, Vlachovo Březí, Záblatí, Zábrdí, Žernovice

3. VIMPERK je vymezen územím obcí Bohumilice, Borová Lada, Bošice, Buk, Čkyně, Horní Vltavice, Kubova Huť, Kvilda, Lčovice, Nicot, Nové Hutě, Stachy, Strážný, Svatá Maří, Šumavské Hoštice, Vracov, Vimperk, Vrbice, Zálezly, Zdíkov, Žárovná

4. VOLARY je vymezen územím obcí Křišťanov, Lenora, Nová Pec, Stožec, Volary, Zbytiny, Želna

II. Správní obvod obce s rozšířenou působností

1. PRACHATICE je vymezen územím obcí Babice, Bohunice, Budkov, Bušanovice, Drslavice, Dub, Dvory, Hracholusky, Husinec, Chlumany, Chroboly, Chvalovice, Kratušín, Křišťanov, Ktiš, Lažiště, Lenora, Lhenice, Lipovice, Lužice, Mahouš, Malovice, Mičovice, Nebahovy, Němčice, Netolice, Nová Pec, Olšovice, Pěčnov, Prachatice, Radhostice, Stožec, Strunkovice nad Blanicí, Těšovice, Tvrzice, Újezdec, Vitějovice, Vlachovo Březí, Volary, Záblatí, Zábrdí, Zbytiny, Želnavá, Žernovice

2. VIMPERK je vymezen územím obcí Bohumilice, Borová Lada, Bošice, Buk, Čkyně, Horní Vltavice, Kubova Huť, Kvilda, Lčovice, Nicov, Nové Hutě, Stachy, Strážný, Svata Máří, Šumavské Hoštice, Vacov, Vimperk, Vrbice, Zálezly, Zdíkov, Žárová.¹⁷

Obec Bohumilice

plochy a jejich využití

nadmořská výška	556
celková výměra ha	342
zemědělská půda ha	198
lesy ha	78
zastavěná plocha ha	6
ostatní plochy ha	60
zemědělská půda %	57,9
lesy %	22,8
zastavěná plocha %	1,8
ostatní plochy %	17,5

obchodní společnosti

obchodní spol.	8
obchodní spol. na 1000 obyvatel	26

obyvatelstvo

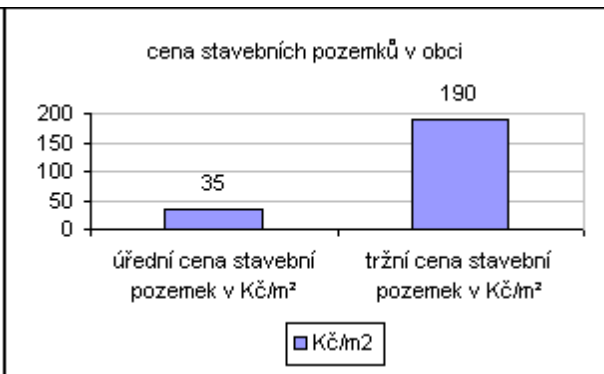
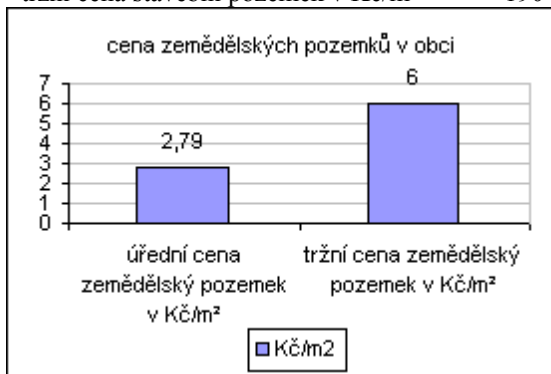
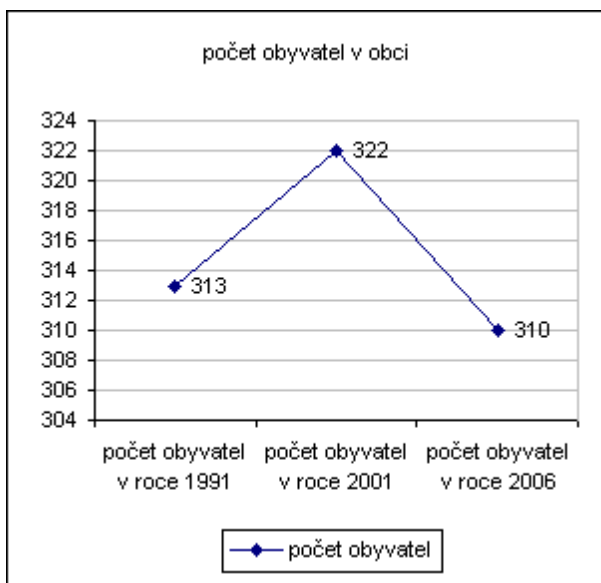
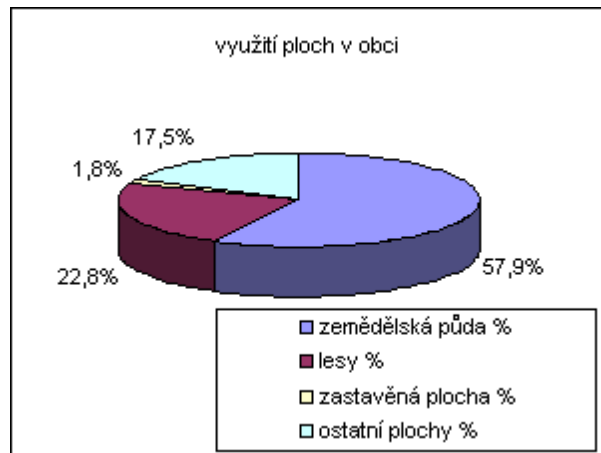
počet obyvatel na km ²	91
počet obyvatel v roce 1991	313
počet obyvatel v roce 2001	322
počet obyvatel v roce 2006	310
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	2,9
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-3,7
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-1,0
průměrný věk v roce 2006	38,5
živě narození v roce 2006	4
živě narození na 1000 obyvatel	12,9
zemřelí v roce 2006	6
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	19,4
saldo migrace v roce 2006	-5
saldo migrace na 1000 obyvatel	-16,1

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	96
počet domů v roce 2001	98
změna počtu domů v %	2,1

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	2,79
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	190



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Borová Lada

plochy a jejich využití

nadmořská výška	895
celková výměra ha	6895
zemědělská půda ha	1032
lesy ha	5145
zastavěná plocha ha	6
ostatní plochy ha	712
zemědělská půda %	15,0
lesy %	74,6
zastavěná plocha %	0,1
ostatní plochy %	10,3

obchodní společnosti

obchodní spol.	3
obchodní spol. na 1000 obyvatel	11

obyvatelstvo

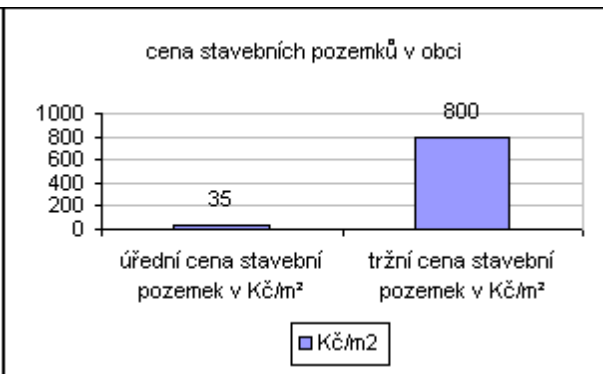
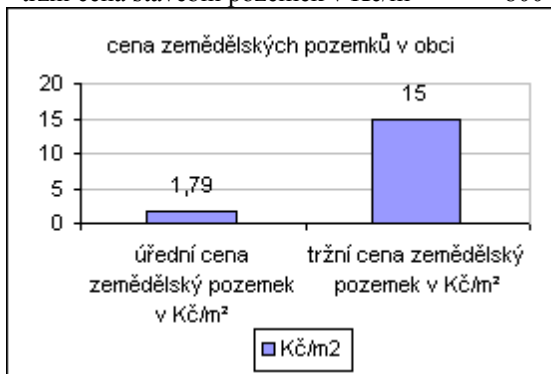
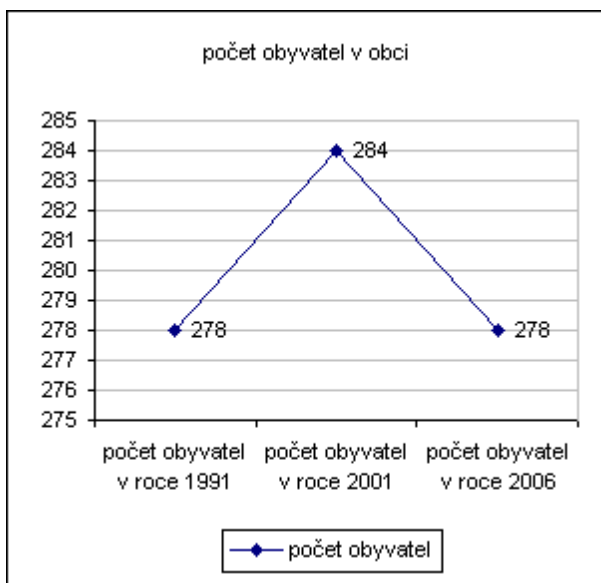
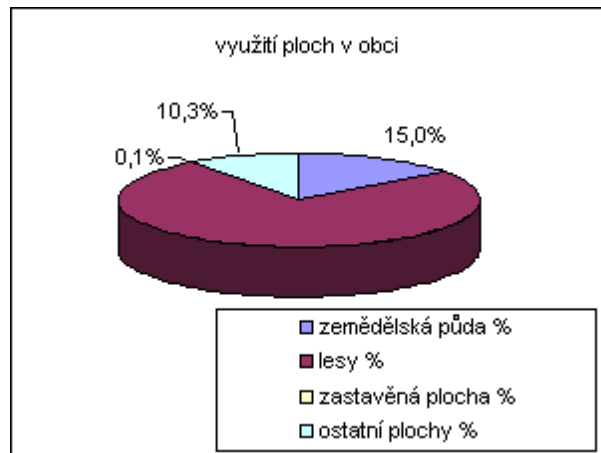
počet obyvatel na km ²	4
počet obyvatel v roce 1991	278
počet obyvatel v roce 2001	284
počet obyvatel v roce 2006	278
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	2,2
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-2,1
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	0,0
průměrný věk v roce 2006	38,7
živě narození v roce 2006	6
živě narození na 1000 obyvatel	21,6
zemřelí v roce 2006	4
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	14,4
saldo migrace v roce 2006	2
saldo migrace na 1000 obyvatel	7,2

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	55
počet domů v roce 2001	101
změna počtu domů v %	83,6

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,79
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	15
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	800



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Bošice

plochy a jejich využití

nadmořská výška	588
celková výměra ha	834
zemědělská půda ha	490
lesy ha	205
zastavěná plocha ha	7
ostatní plochy ha	132
zemědělská půda %	58,8
lesy %	24,6
zastavěná plocha %	0,8
ostatní plochy %	15,8

obchodní společnosti

obchodní spol.	1
obchodní spol. na 1000 obyvatel	3

obyvatelstvo

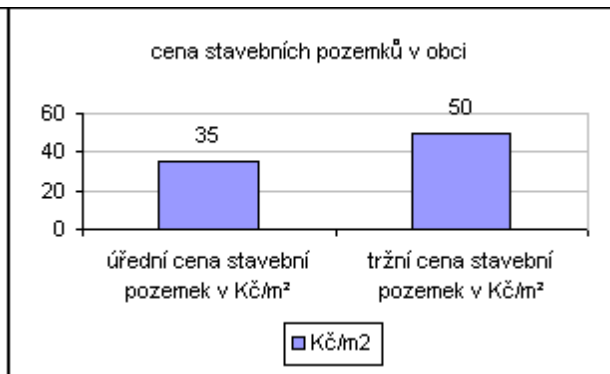
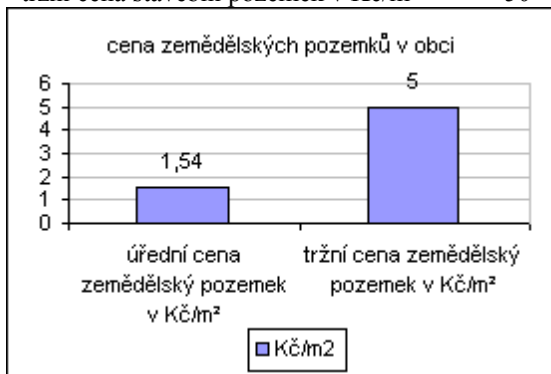
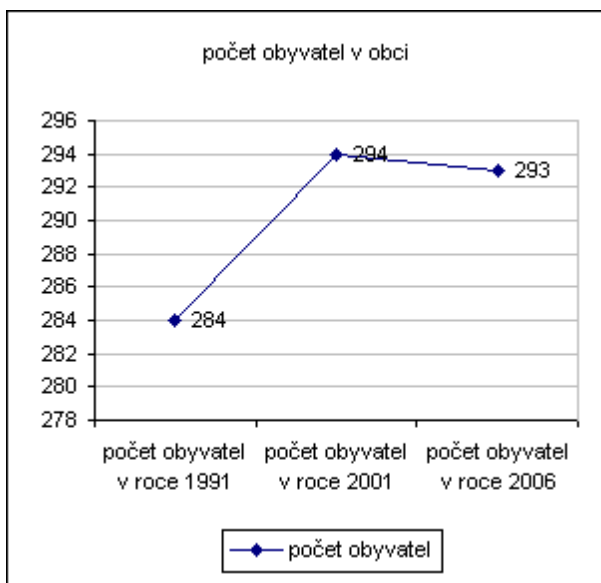
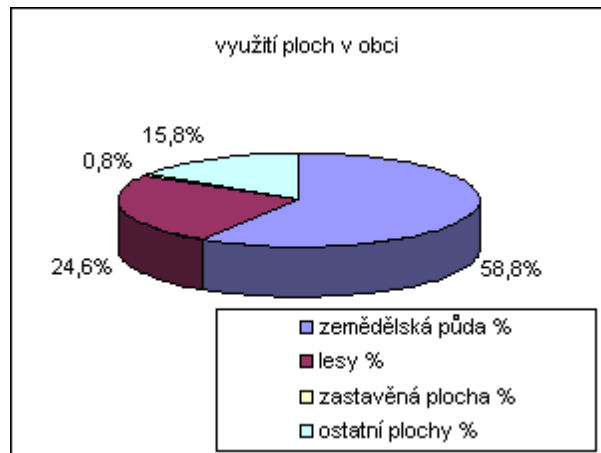
počet obyvatel na km ²	35
počet obyvatel v roce 1991	284
počet obyvatel v roce 2001	294
počet obyvatel v roce 2006	293
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	3,5
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-0,3
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	3,2
průměrný věk v roce 2006	43,8
živě narození v roce 2006	2
živě narození na 1000 obyvatel	6,8
zemřelí v roce 2006	3
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	10,2
saldo migrace v roce 2006	0
saldo migrace na 1000 obyvatel	0,0

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	135
počet domů v roce 2001	146
změna počtu domů v %	8,1

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,54
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	5
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	50



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Buk

plochy a jejich využití

nadmořská výška	826
celková výměra ha	2580
zemědělská půda ha	606
lesy ha	1837
zastavěná plocha ha	9
ostatní plochy ha	128
zemědělská půda %	23,5
lesy %	71,2
zastavěná plocha %	0,3
ostatní plochy %	5,0

obchodní společnosti

obchodní spol.	4
obchodní spol. na 1000 obyvatel	15

obyvatelstvo

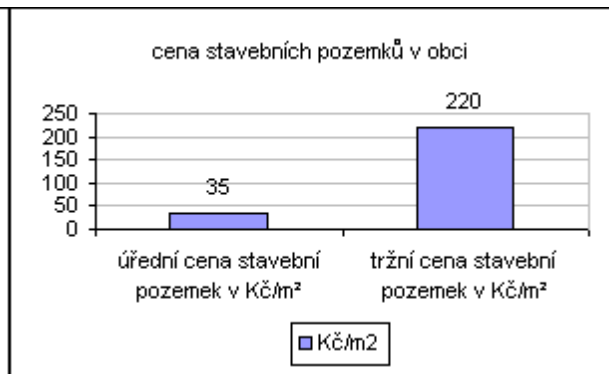
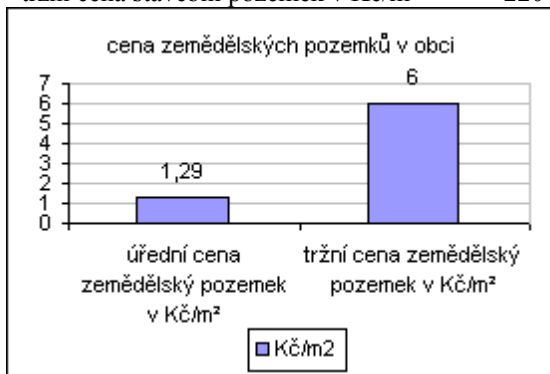
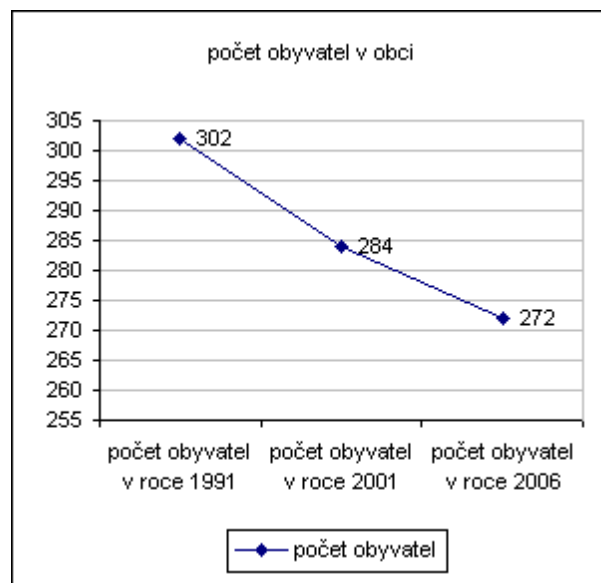
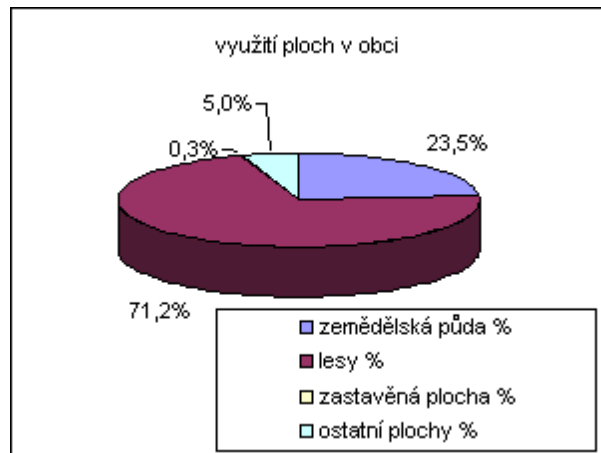
počet obyvatel na km ²	11
počet obyvatel v roce 1991	302
počet obyvatel v roce 2001	284
počet obyvatel v roce 2006	272
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-6,0
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-4,2
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-9,9
průměrný věk v roce 2006	39,1
živě narození v roce 2006	2
živě narození na 1000 obyvatel	7,4
zemřelí v roce 2006	4
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	14,7
saldo migrace v roce 2006	-3
saldo migrace na 1000 obyvatel	-11,0

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	109
počet domů v roce 2001	115
změna počtu domů v %	5,5

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,29
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	220



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Čkyně

plochy a jejich využití

nadmořská výška	523
celková výměra ha	2068
zemědělská půda ha	1238
lesy ha	566
zastavěná plocha ha	25
ostatní plochy ha	239
zemědělská půda %	59,9
lesy %	27,4
zastavěná plocha %	1,2
ostatní plochy %	11,6

obchodní společnosti

obchodní spol.	24
obchodní spol. na 1000 obyvatel	16

obyvatelstvo

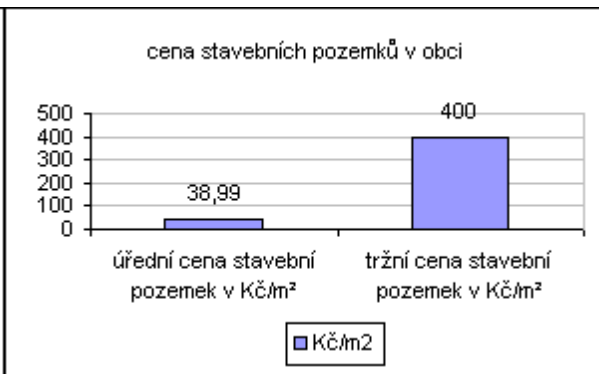
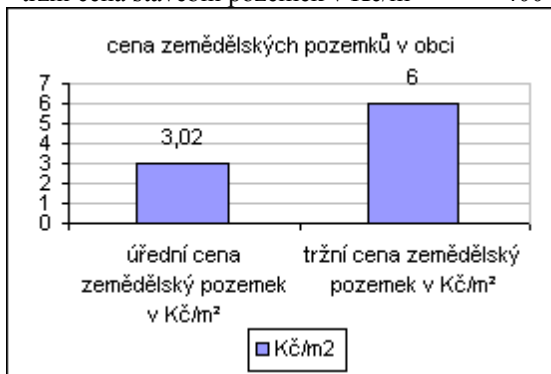
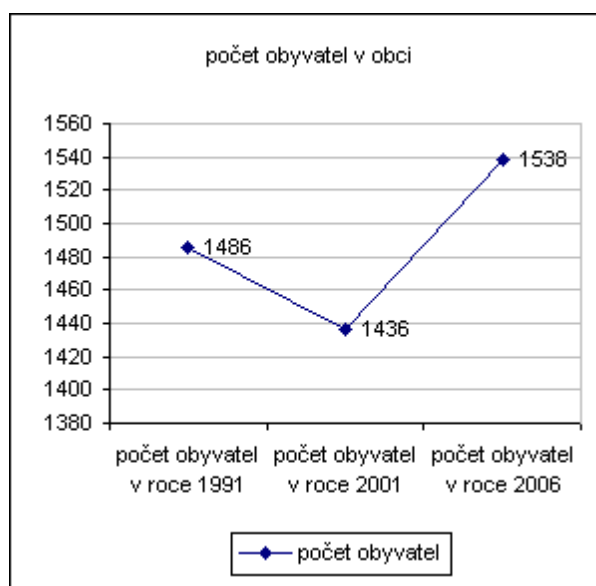
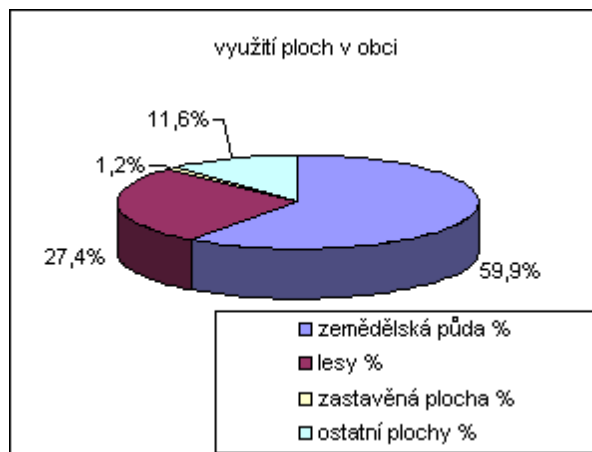
počet obyvatel na km ²	74
počet obyvatel v roce 1991	1486
počet obyvatel v roce 2001	1436
počet obyvatel v roce 2006	1538
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-3,4
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	7,1
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	3,5
průměrný věk v roce 2006	40,1
živě narození v roce 2006	11
živě narození na 1000 obyvatel	7,2
zemřelí v roce 2006	15
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	9,8
saldo migrace v roce 2006	21
saldo migrace na 1000 obyvatel	13,7

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	449
počet domů v roce 2001	474
změna počtu domů v %	5,6

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	3,02
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	38,99
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	400



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Horní Vltavice

plochy a jejich využití

nadmořská výška	805
celková výměra ha	5880
zemědělská půda ha	904
lesy ha	4587
zastavěná plocha ha	6
ostatní plochy ha	383
zemědělská půda %	15,4
lesy %	78,0
zastavěná plocha %	0,1
ostatní plochy %	6,5

obchodní společnosti

obchodní spol.	6
obchodní spol. na 1000 obyvatel	15

obyvatelstvo

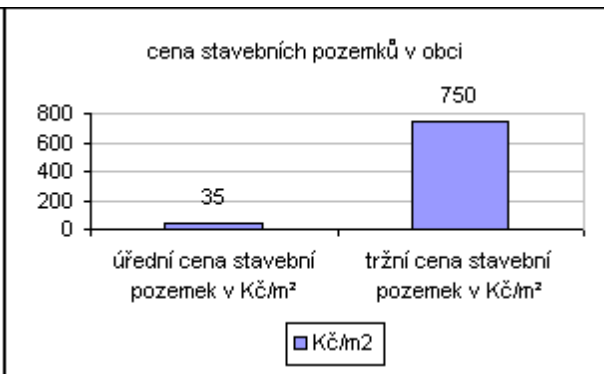
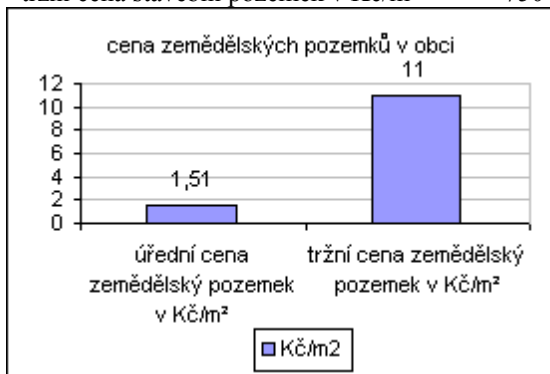
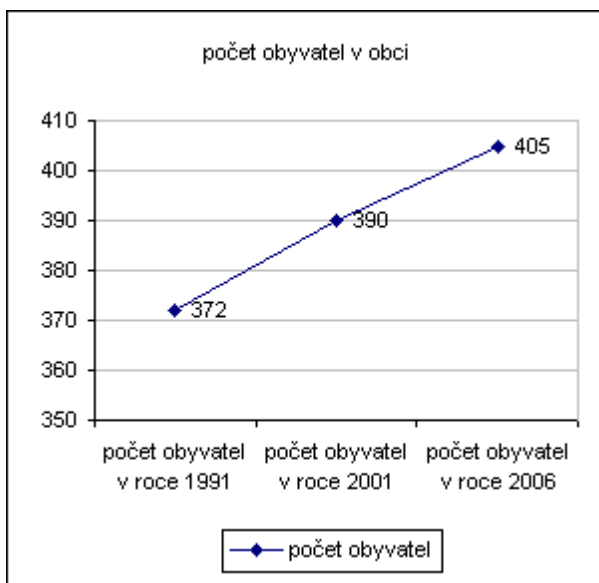
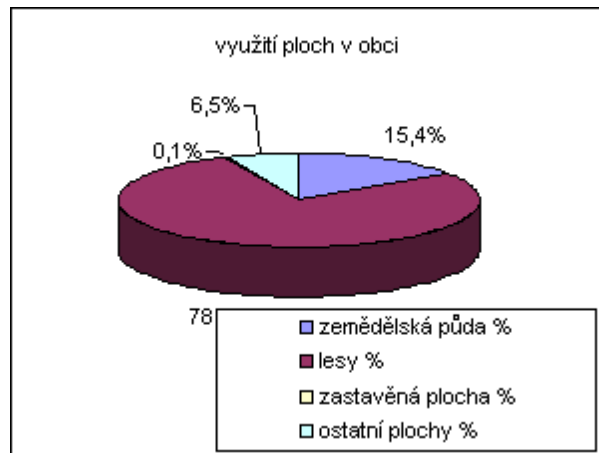
počet obyvatel na km ²	7
počet obyvatel v roce 1991	372
počet obyvatel v roce 2001	390
počet obyvatel v roce 2006	405
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	4,8
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	3,8
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	8,9
průměrný věk v roce 2006	37,1
živě narození v roce 2006	1
živě narození na 1000 obyvatel	2,5
zemřelí v roce 2006	6
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	14,8
saldo migrace v roce 2006	-5
saldo migrace na 1000 obyvatel	-12,3

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	68
počet domů v roce 2001	91
změna počtu domů v %	33,8

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,51
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	11
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	750



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Kubova Huť

plochy a jejich využití

nadmořská výška	960
celková výměra ha	141
zemědělská půda ha	34
lesy ha	72
zastavěná plocha ha	2
ostatní plochy ha	33
zemědělská půda %	24,1
lesy %	51,1
zastavěná plocha %	1,4
ostatní plochy %	23,4

obchodní společnosti

obchodní spol.	2
obchodní spol. na 1000 obyvatel	18

obyvatelstvo

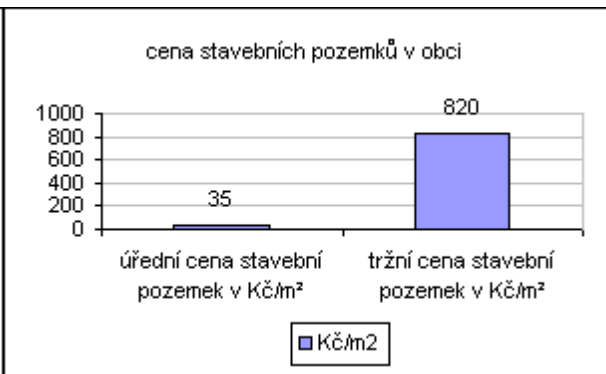
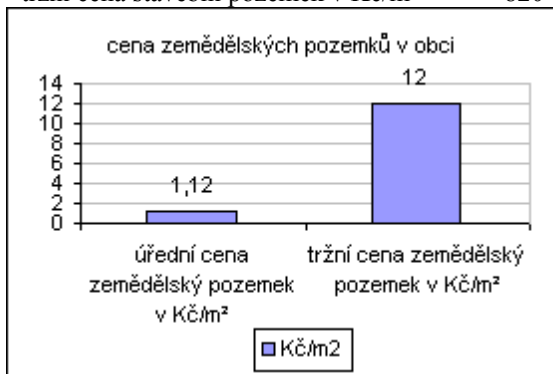
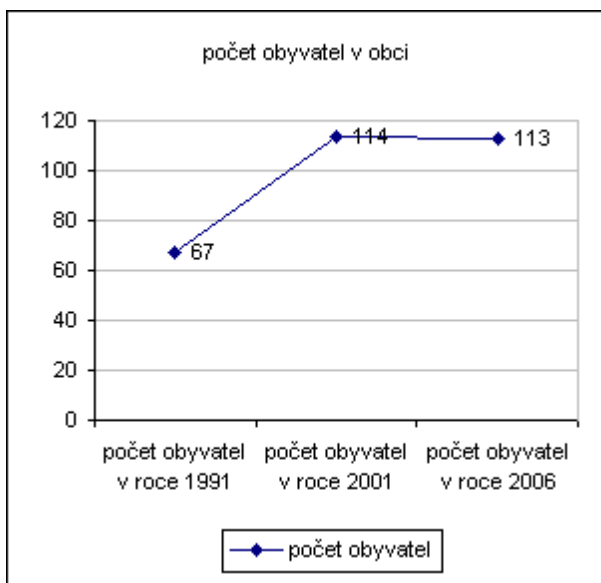
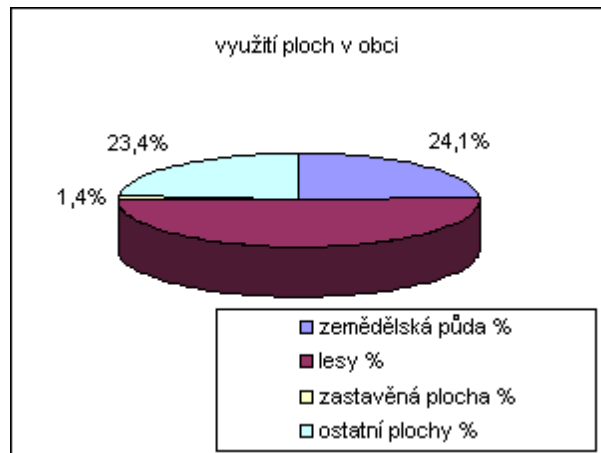
počet obyvatel na km ²	80
počet obyvatel v roce 1991	67
počet obyvatel v roce 2001	114
počet obyvatel v roce 2006	113
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	70,1
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-0,9
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	68,7
průměrný věk v roce 2006	38,2
živě narození v roce 2006	0
živě narození na 1000 obyvatel	0,0
zemřelí v roce 2006	1
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	8,8
saldo migrace v roce 2006	13
saldo migrace na 1000 obyvatel	115,0

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	18
počet domů v roce 2001	39
změna počtu domů v %	116,7

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,12
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	12
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	820



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Kvilda

plochy a jejich využití

nadmořská výška	1062
celková výměra ha	4518
zemědělská půda ha	381
lesy ha	3762
zastavěná plocha ha	5
ostatní plochy ha	370
zemědělská půda %	8,4
lesy %	83,3
zastavěná plocha %	0,1
ostatní plochy %	8,2

obchodní společnosti

obchodní spol.	5
obchodní spol. na 1000 obyvatel	30

obyvatelstvo

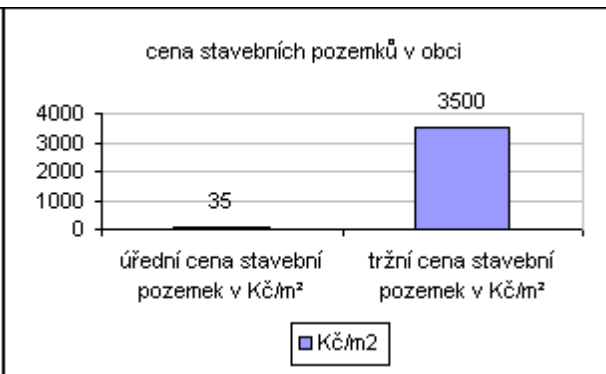
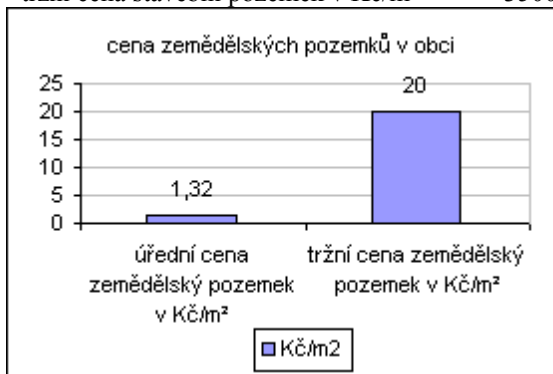
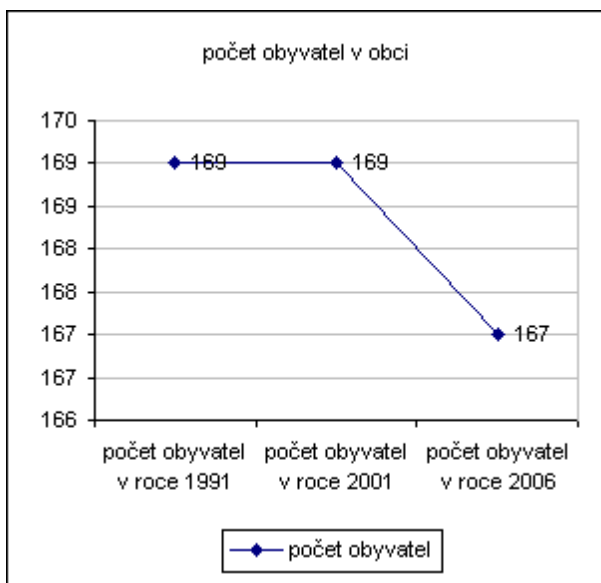
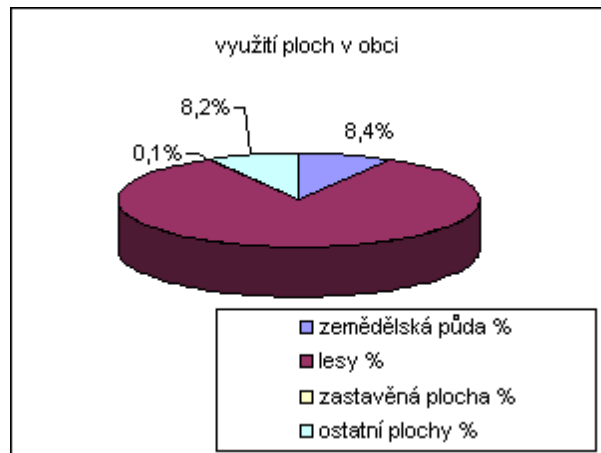
počet obyvatel na km ²	4
počet obyvatel v roce 1991	169
počet obyvatel v roce 2001	169
počet obyvatel v roce 2006	167
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	0,0
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-1,2
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-1,2
průměrný věk v roce 2006	39,7
živě narození v roce 2006	0
živě narození na 1000 obyvatel	0,0
zemřelí v roce 2006	1
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	6,0
saldo migrace v roce 2006	1
saldo migrace na 1000 obyvatel	6,0

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	54
počet domů v roce 2001	77
změna počtu domů v %	42,6

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,32
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	20
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	3500



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Lčovice

plochy a jejich využití

nadmořská výška	566
celková výměra ha	576
zemědělská půda ha	289
lesy ha	226
zastavěná plocha ha	5
ostatní plochy ha	56
zemědělská půda %	50,2
lesy %	39,2
zastavěná plocha %	0,9
ostatní plochy %	9,7

obchodní společnosti

obchodní spol.	2
obchodní spol. na 1000 obyvatel	16

obyvatelstvo

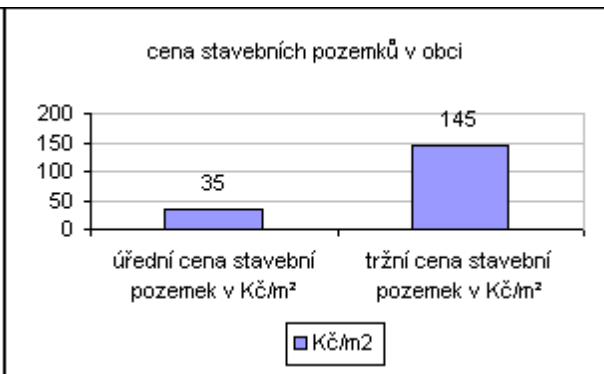
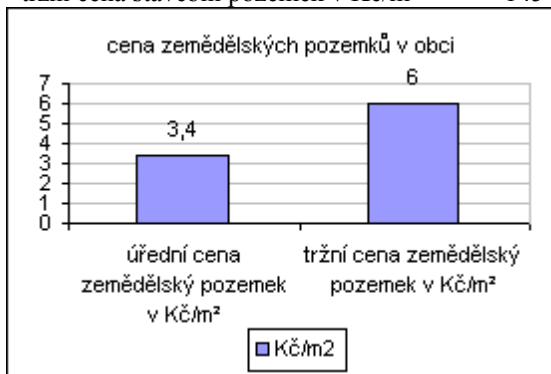
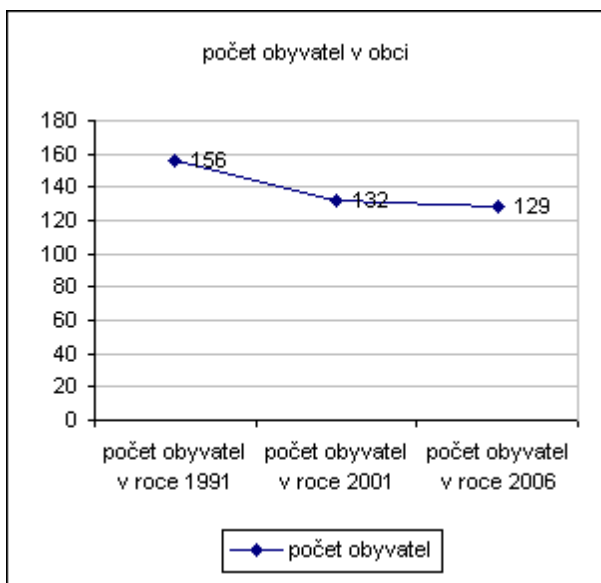
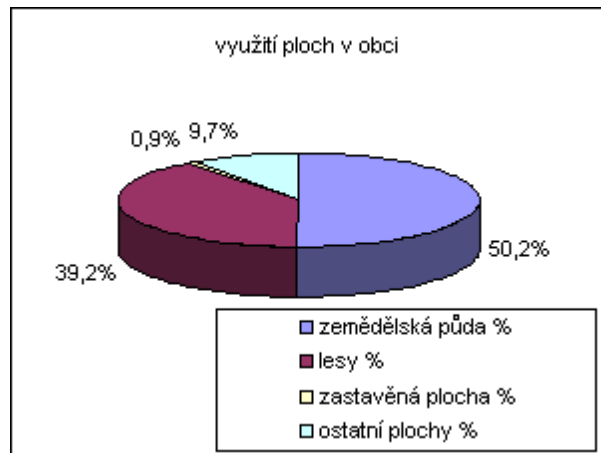
počet obyvatel na km ²	22
počet obyvatel v roce 1991	156
počet obyvatel v roce 2001	132
počet obyvatel v roce 2006	129
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-15,4
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-2,3
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-17,3
průměrný věk v roce 2006	42,7
živě narození v roce 2006	0
živě narození na 1000 obyvatel	0,0
zemřelí v roce 2006	1
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	7,8
saldo migrace v roce 2006	6
saldo migrace na 1000 obyvatel	46,5

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	72
počet domů v roce 2001	77
změna počtu domů v %	6,9

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	3,4
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	145



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Nicov

plochy a jejich využití

nadmořská výška	896
celková výměra ha	1378
zemědělská půda ha	352
lesy ha	897
zastavěná plocha ha	4
ostatní plochy ha	125
zemědělská půda %	25,5
lesy %	65,1
zastavěná plocha %	0,3
ostatní plochy %	9,1

obchodní společnosti

obchodní spol.	1
obchodní spol. na 1000 obyvatel	14

obyvatelstvo

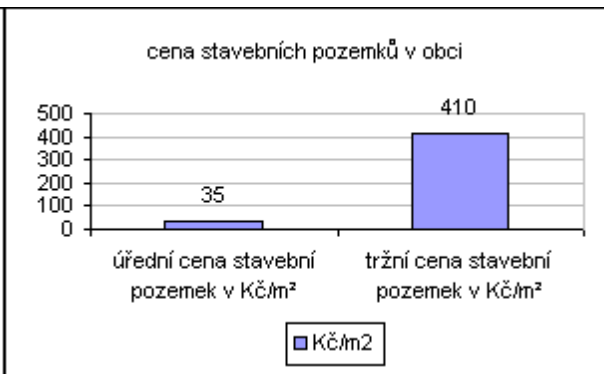
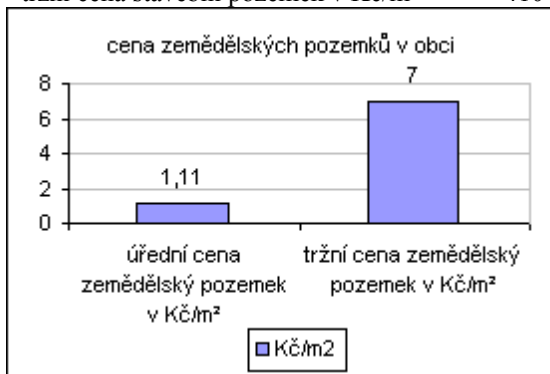
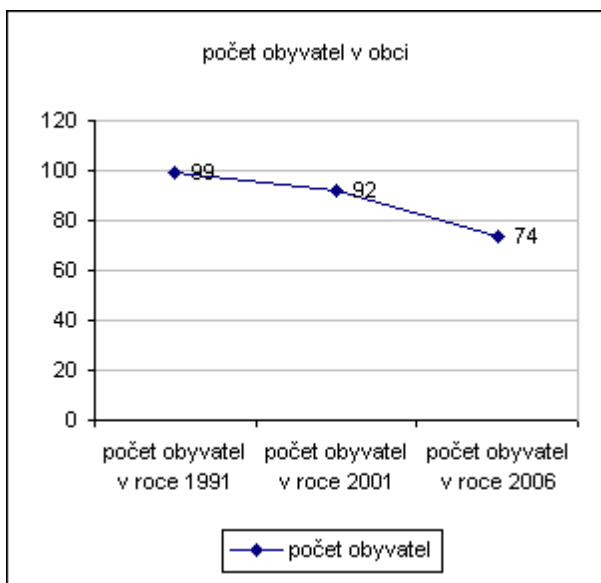
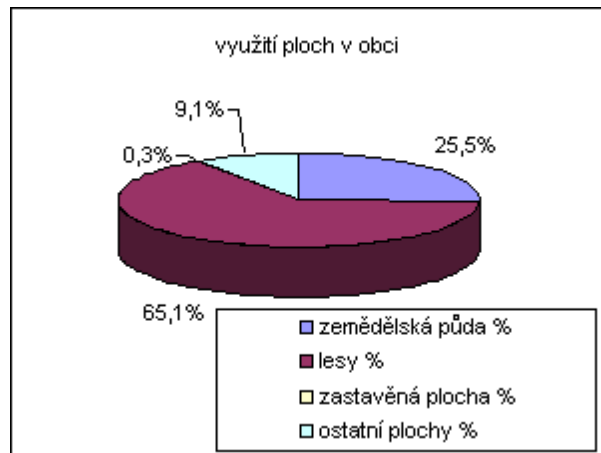
počet obyvatel na km ²	5
počet obyvatel v roce 1991	99
počet obyvatel v roce 2001	92
počet obyvatel v roce 2006	74
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-7,1
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-19,6
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-25,3
průměrný věk v roce 2006	40,0
živě narození v roce 2006	2
živě narození na 1000 obyvatel	27,0
zemřelí v roce 2006	3
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	40,5
saldo migrace v roce 2006	-1
saldo migrace na 1000 obyvatel	-13,5

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	51
počet domů v roce 2001	48
změna počtu domů v %	-5,9

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,11
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	7
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	410



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Nové Hutě

plochy a jejich využití

nadmořská výška	1025
celková výměra ha	2324
zemědělská půda ha	498
lesy ha	1614
zastavěná plocha ha	3
ostatní plochy ha	209
zemědělská půda %	21,4
lesy %	69,4
zastavěná plocha %	0,1
ostatní plochy %	9,0

obchodní společnosti

obchodní spol.	2
obchodní spol. na 1000 obyvatel	22

obyvatelstvo

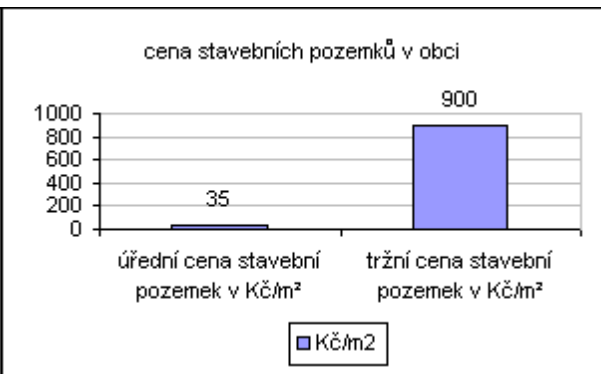
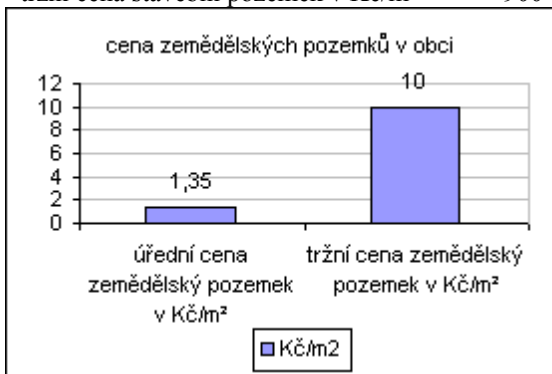
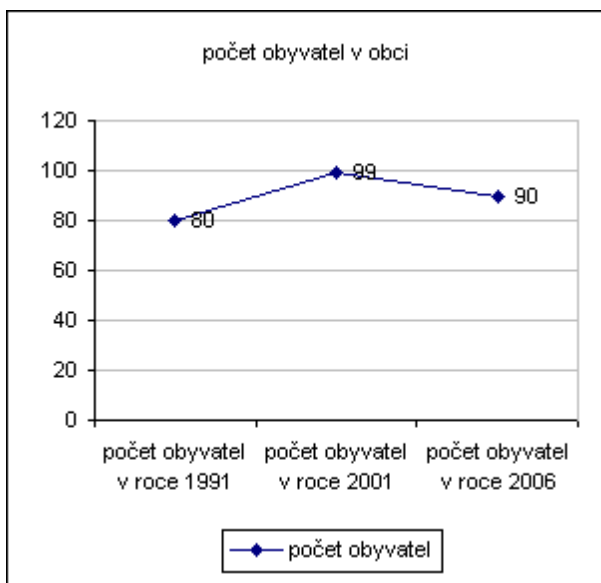
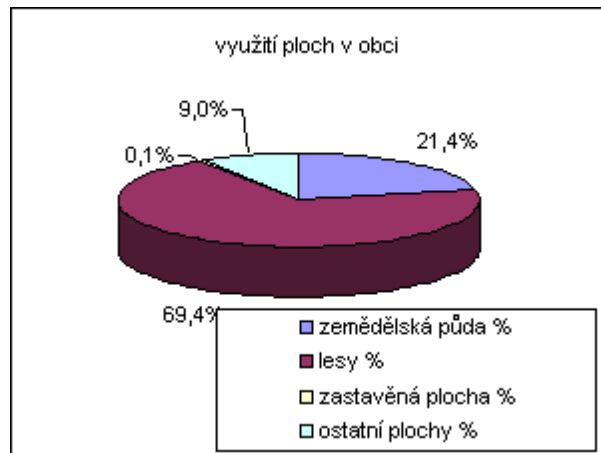
počet obyvatel na km ²	4
počet obyvatel v roce 1991	80
počet obyvatel v roce 2001	99
počet obyvatel v roce 2006	90
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	23,8
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-9,1
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	12,5
průměrný věk v roce 2006	41,3
živě narození v roce 2006	2
živě narození na 1000 obyvatel	22,2
zemřelí v roce 2006	1
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	11,1
saldo migrace v roce 2006	-2
saldo migrace na 1000 obyvatel	-22,2

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	26
počet domů v roce 2001	58
změna počtu domů v %	123,1

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,35
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	10
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	900



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Stachy

plochy a jejich využití

nadmořská výška	738
celková výměra ha	2813
zemědělská půda ha	1121
lesy ha	1414
zastavěná plocha ha	26
ostatní plochy ha	252
zemědělská půda %	39,9
lesy %	50,3
zastavěná plocha %	0,9
ostatní plochy %	9,0

obchodní společnosti

obchodní spol.	15
obchodní spol. na 1000 obyvatel	12

obyvatelstvo

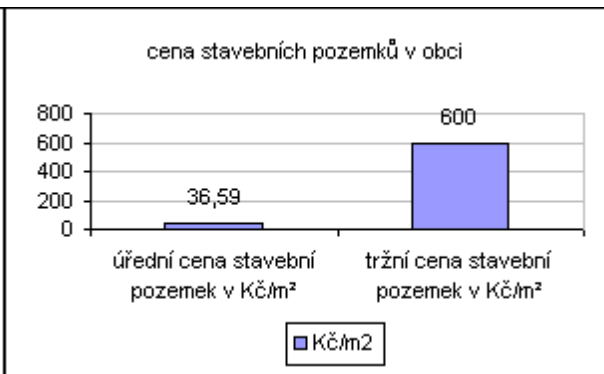
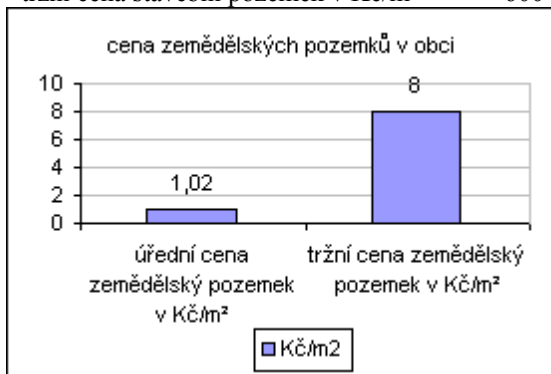
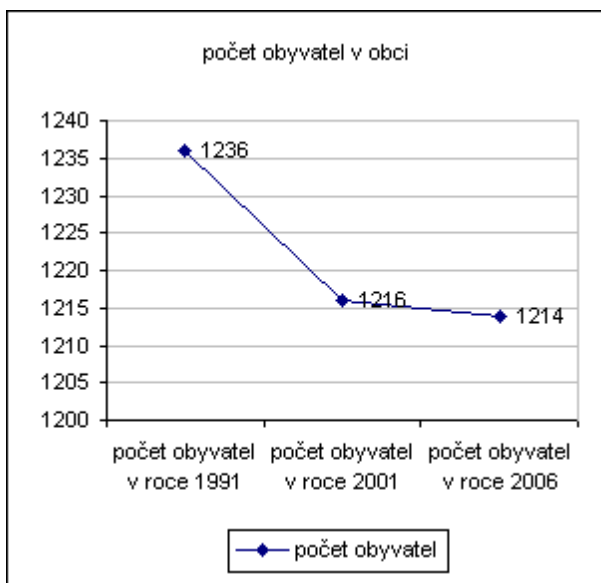
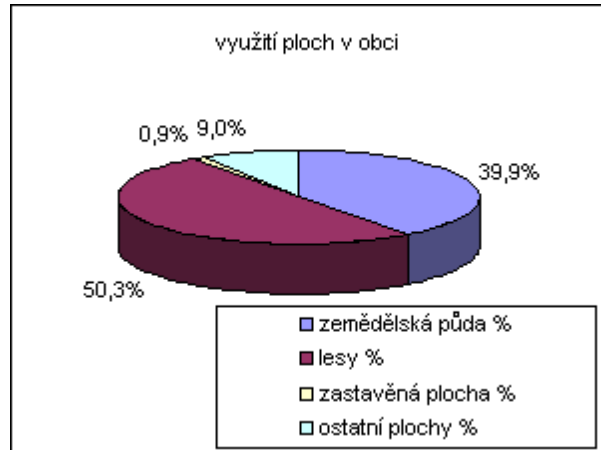
počet obyvatel na km ²	43
počet obyvatel v roce 1991	1236
počet obyvatel v roce 2001	1216
počet obyvatel v roce 2006	1214
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-1,6
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-0,2
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-1,8
průměrný věk v roce 2006	42,6
živě narození v roce 2006	14
živě narození na 1000 obyvatel	11,5
zemřelí v roce 2006	19
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	15,7
saldo migrace v roce 2006	-7
saldo migrace na 1000 obyvatel	-5,8

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	443
počet domů v roce 2001	459
změna počtu domů v %	3,6

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,02
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	8
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	36,59
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	600



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Strážný

plochy a jejich využití

nadmořská výška	834
celková výměra ha	4964
zemědělská půda ha	922
lesy ha	3140
zastavěná plocha ha	9
ostatní plochy ha	893
zemědělská půda %	18,6
lesy %	63,3
zastavěná plocha %	0,2
ostatní plochy %	18,0

obchodní společnosti

obchodní spol.	8
obchodní spol. na 1000 obyvatel	20

obyvatelstvo

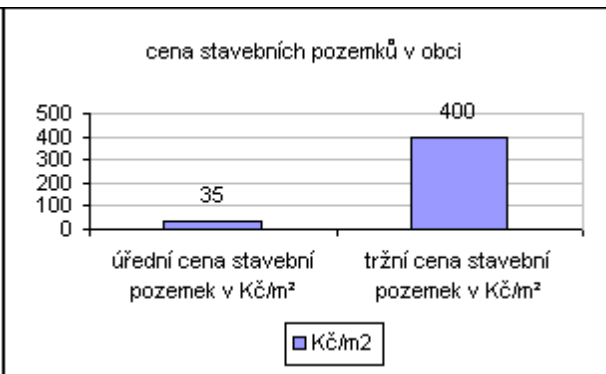
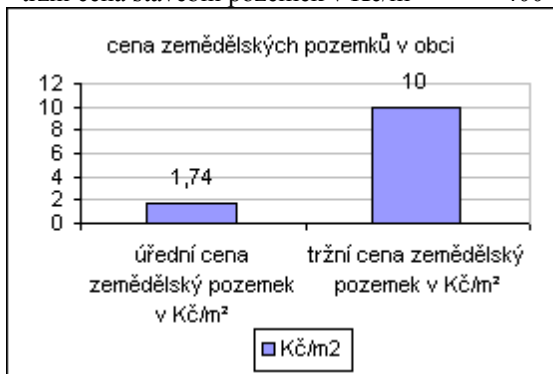
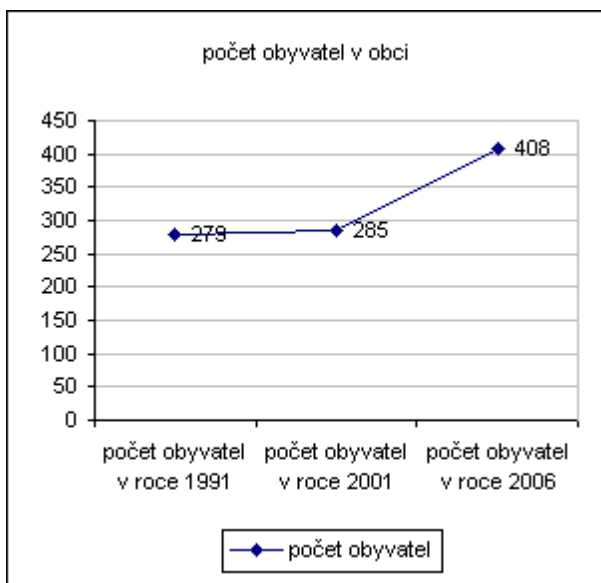
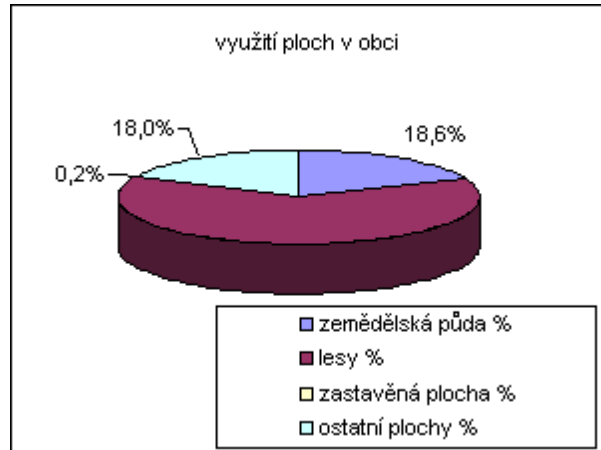
počet obyvatel na km ²	8
počet obyvatel v roce 1991	279
počet obyvatel v roce 2001	285
počet obyvatel v roce 2006	408
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	2,2
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	43,2
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	46,2
průměrný věk v roce 2006	32,5
živě narození v roce 2006	9
živě narození na 1000 obyvatel	22,1
zemřelí v roce 2006	3
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	7,4
saldo migrace v roce 2006	-6
saldo migrace na 1000 obyvatel	-14,7

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	71
počet domů v roce 2001	80
změna počtu domů v %	12,7

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,74
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	10
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	400



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Svata Máří

plochy a jejich využití

nadmořská výška	756
celková výměra ha	1271
zemědělská půda ha	693
lesy ha	427
zastavěná plocha ha	9
ostatní plochy ha	142
zemědělská půda %	54,5
lesy %	33,6
zastavěná plocha %	0,7
ostatní plochy %	11,2

obchodní společnosti

obchodní spol.	8
obchodní spol. na 1000 obyvatel	14

obyvatelstvo

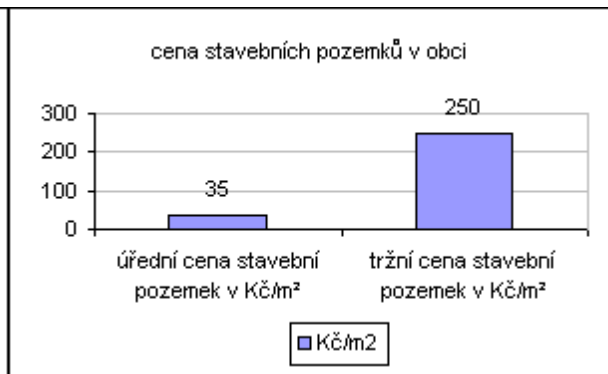
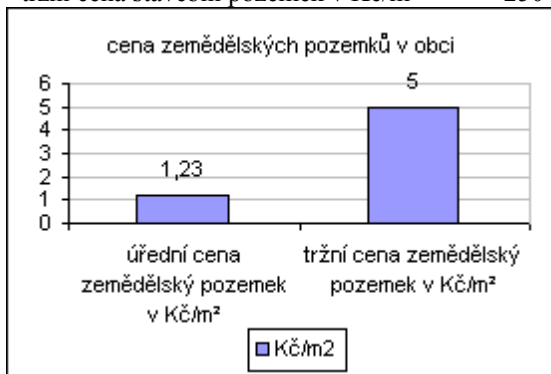
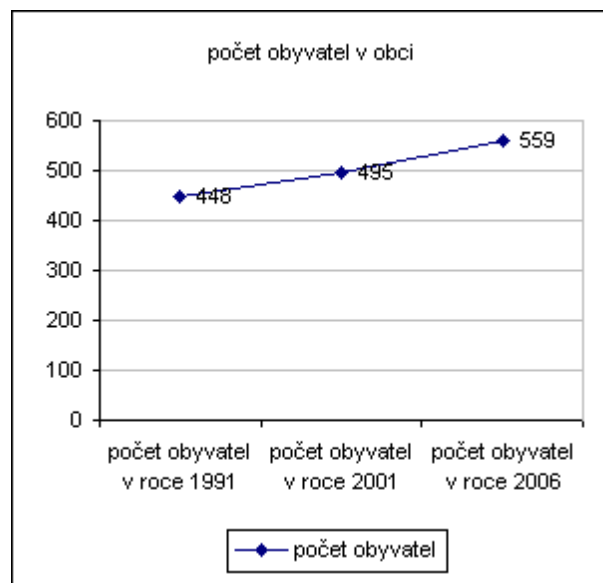
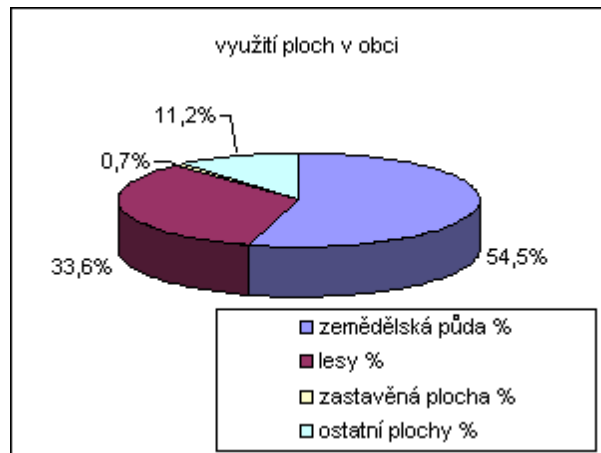
počet obyvatel na km ²	44
počet obyvatel v roce 1991	448
počet obyvatel v roce 2001	495
počet obyvatel v roce 2006	559
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	10,5
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	12,9
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	24,8
průměrný věk v roce 2006	39,0
živě narození v roce 2006	6
živě narození na 1000 obyvatel	10,7
zemřelí v roce 2006	5
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	8,9
saldo migrace v roce 2006	16
saldo migrace na 1000 obyvatel	28,6

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	188
počet domů v roce 2001	220
změna počtu domů v %	17,0

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,23
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	5
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	250



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Šumavské Hoštice

plochy a jejich využití

nadmořská výška	763
celková výměra ha	836
zemědělská půda ha	545
lesy ha	206
zastavěná plocha ha	8
ostatní plochy ha	77
zemědělská půda %	65,2
lesy %	24,6
zastavěná plocha %	1,0
ostatní plochy %	9,2

obchodní společnosti

obchodní spol.	5
obchodní spol. na 1000 obyvatel	13

obyvatelstvo

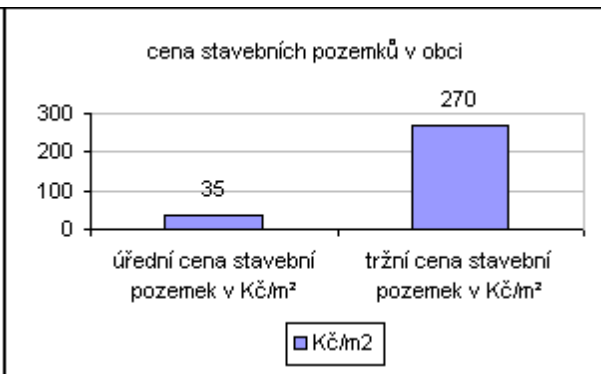
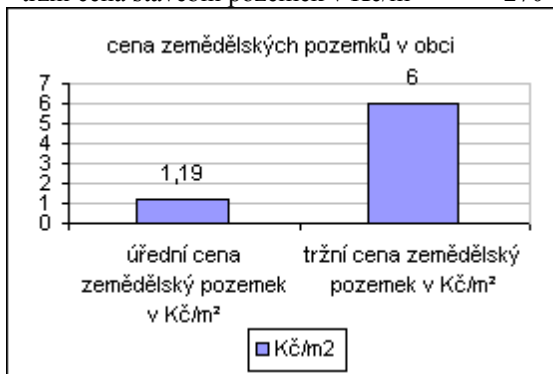
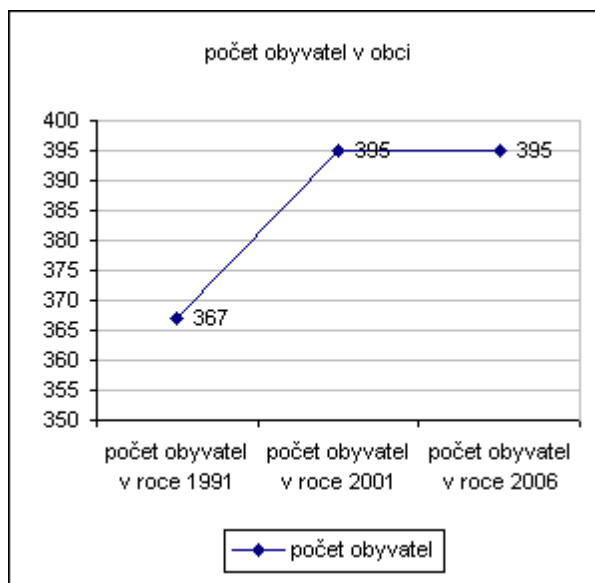
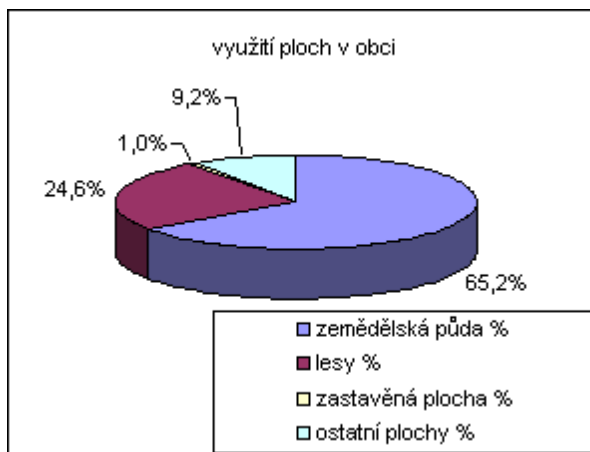
počet obyvatel na km ²	47
počet obyvatel v roce 1991	367
počet obyvatel v roce 2001	395
počet obyvatel v roce 2006	395
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	7,6
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	0,0
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	7,6
průměrný věk v roce 2006	38,8
živě narození v roce 2006	3
živě narození na 1000 obyvatel	7,6
zemřelí v roce 2006	4
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	10,1
saldo migrace v roce 2006	3
saldo migrace na 1000 obyvatel	7,6

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	120
počet domů v roce 2001	134
změna počtu domů v %	11,7

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,19
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	270



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Vacov

plochy a jejich využití

nadmořská výška	732
celková výměra ha	3521
zemědělská půda ha	1658
lesy ha	1519
zastavěná plocha ha	33
ostatní plochy ha	311
zemědělská půda %	47,1
lesy %	43,1
zastavěná plocha %	0,9
ostatní plochy %	8,8

obchodní společnosti

obchodní spol.	16
obchodní spol. na 1000 obyvatel	12

obyvatelstvo

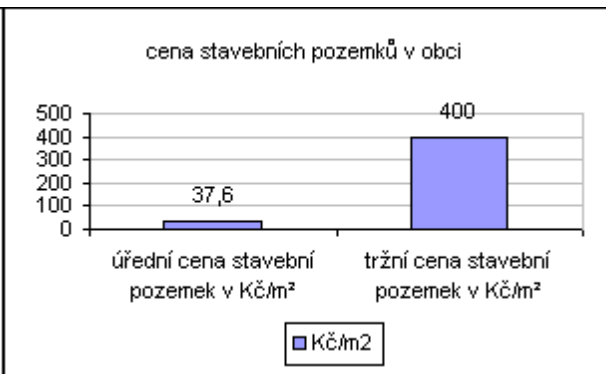
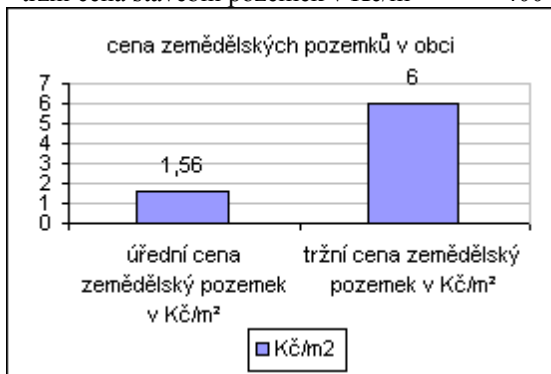
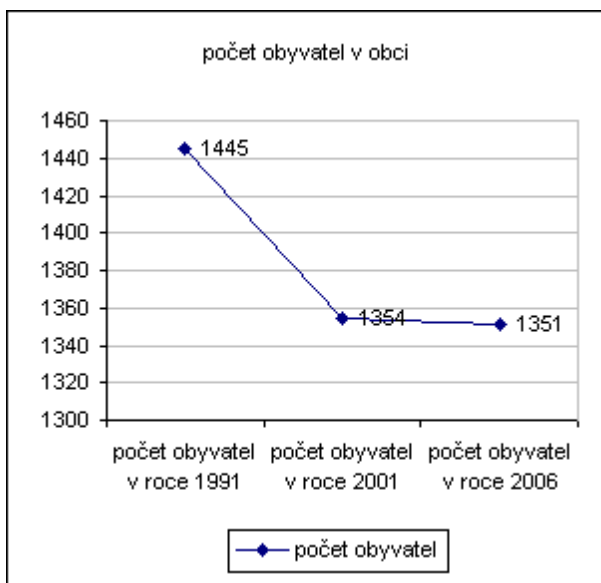
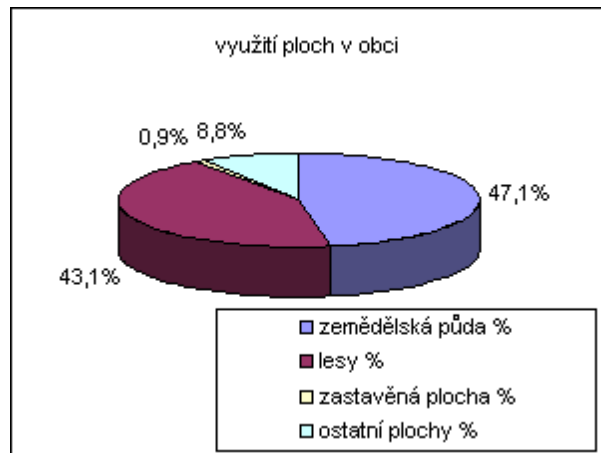
počet obyvatel na km ²	38
počet obyvatel v roce 1991	1445
počet obyvatel v roce 2001	1354
počet obyvatel v roce 2006	1351
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-6,3
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-0,2
vývoj počtu obyvatel 1991-2006 %	-6,5
průměrný věk v roce 2006	42,3
živě narození v roce 2006	7
živě narození na 1000 obyvatel	5,2
zemřelí v roce 2006	27
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	20,0
saldo migrace v roce 2006	15
saldo migrace na 1000 obyvatel	11,1

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	652
počet domů v roce 2001	688
změna počtu domů v %	5,5

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,56
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	37,6
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	400



data se vztahují k 1.lednu 2007

Město Vimperk

plochy a jejich využití

nadmořská výška	694
celková výměra ha	8002
zemědělská půda ha	2574
lesy ha	4398
zastavěná plocha ha	73
ostatní plochy ha	957
zemědělská půda %	32,2
lesy %	55,0
zastavěná plocha %	0,9
ostatní plochy %	12,0

obchodní společnosti

obchodní spol.	116
obchodní spol. na 1000 obyvatel	15

obyvatelstvo

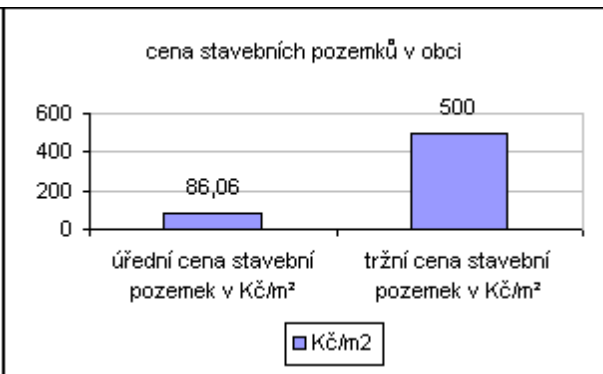
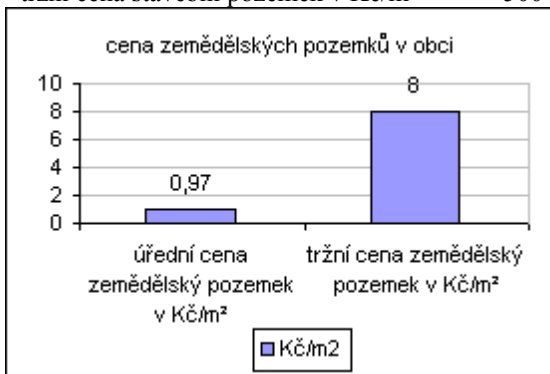
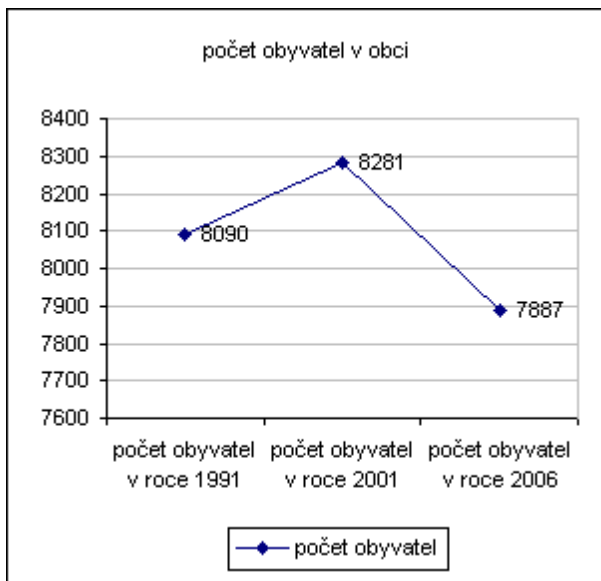
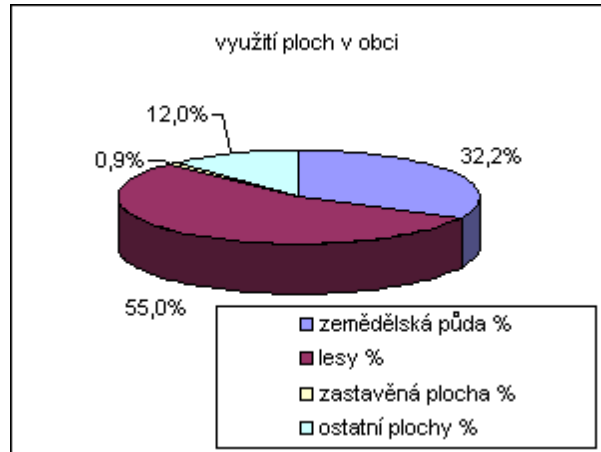
počet obyvatel na km ²	99
počet obyvatel v roce 1991	8090
počet obyvatel v roce 2001	8281
počet obyvatel v roce 2006	7887
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	2,4
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-4,8
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-2,5
průměrný věk v roce 2006	38,8
živě narození v roce 2006	84
živě narození na 1000 obyvatel	10,7
zemřelí v roce 2006	68
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	8,6
saldo migrace v roce 2006	-71
saldo migrace na 1000 obyvatel	-9,0

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	802
počet domů v roce 2001	964
změna počtu domů v %	20,2

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	0,97
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	8
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	86,06
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	500



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Vrbsice

plochy a jejich využití

nadmořská výška	747
celková výměra ha	228
zemědělská půda ha	180
lesy ha	32
zastavěná plocha ha	3
ostatní plochy ha	13
zemědělská půda %	78,9
lesy %	14,0
zastavěná plocha %	1,3
ostatní plochy %	5,7

obchodní společnosti

obchodní spol.	2
obchodní spol. na 1000 obyvatel	27

Obyvatelstvo

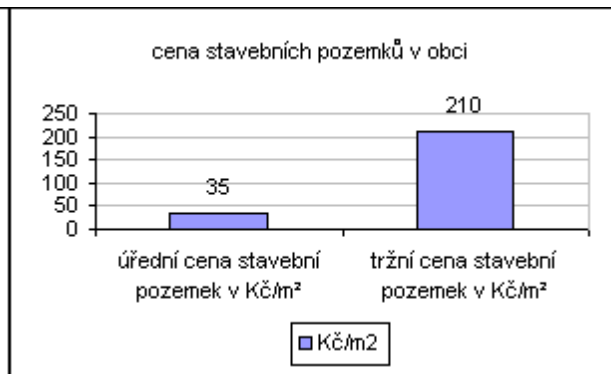
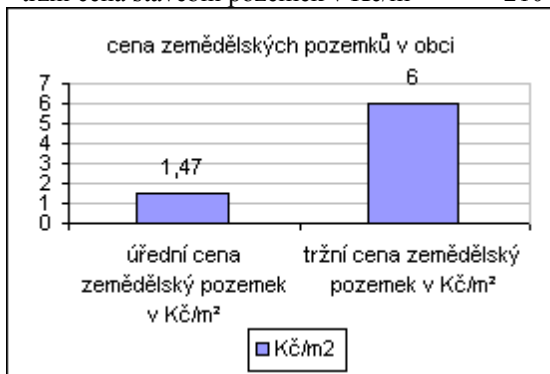
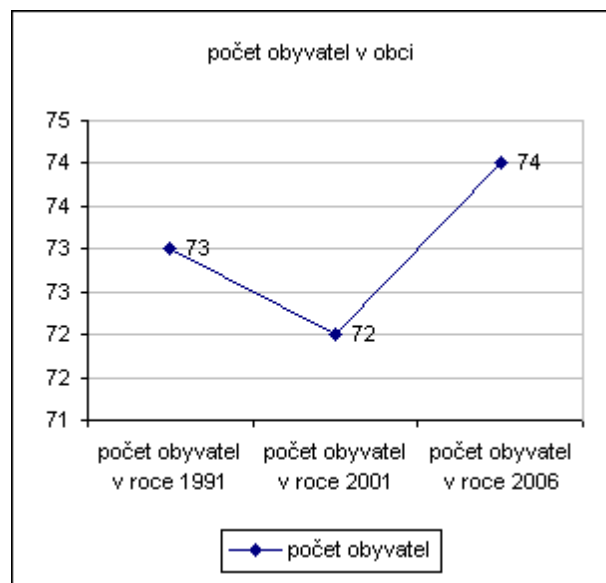
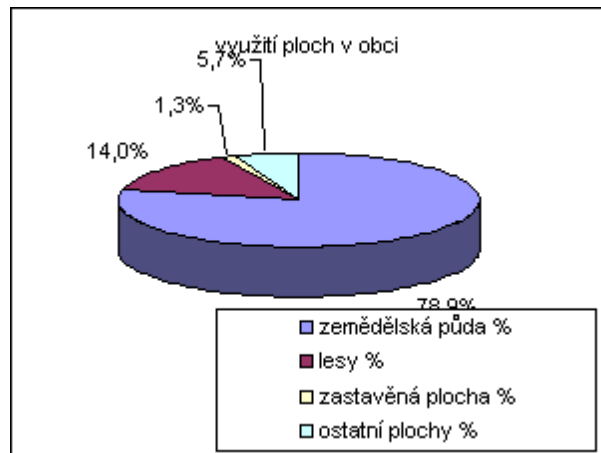
počet obyvatel na km ²	32
počet obyvatel v roce 1991	73
počet obyvatel v roce 2001	72
počet obyvatel v roce 2006	74
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-1,4
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	2,8
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	1,4
průměrný věk v roce 2006	42,0
živě narození v roce 2006	1
živě narození na 1000 obyvatel	13,5
zemřelí v roce 2006	2
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	27,0
saldo migrace v roce 2006	4
saldo migrace na 1000 obyvatel	54,1

vývoj počtu domů

počet domů v roce 1991	58
počet domů v roce 2001	58
změna počtu domů v %	0,0

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,47
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	210



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Zálezly

plochy a jejich využití

nadmořská výška	565
celková výměra ha	931
zemědělská půda ha	544
lesy ha	295
zastavěná plocha ha	7
ostatní plochy ha	85
zemědělská půda %	58,4
lesy %	31,7
zastavěná plocha %	0,8
ostatní plochy %	9,1

obchodní společnosti

obchodní spol.	1
obchodní spol. na 1000 obyvatel	3

Obyvatelstvo

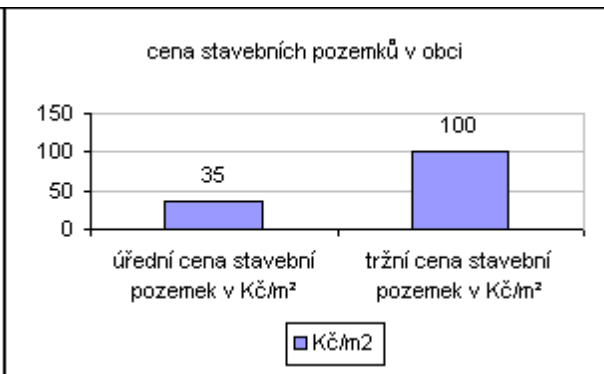
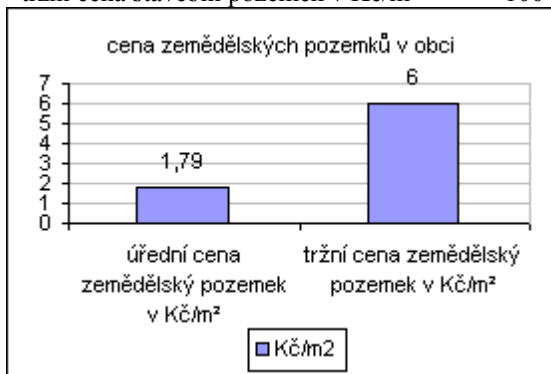
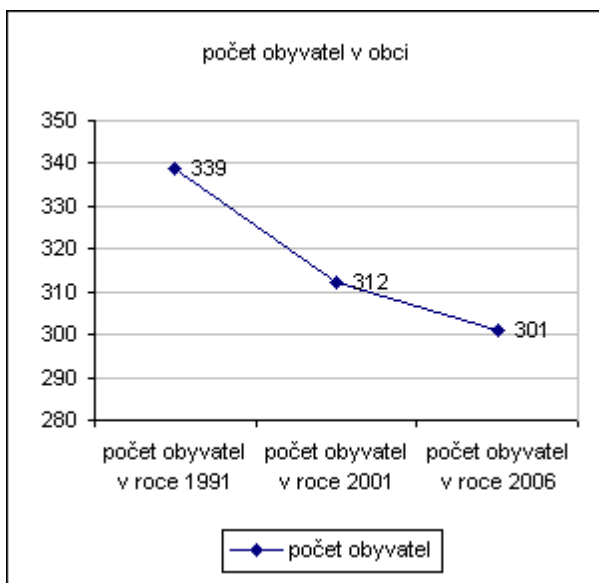
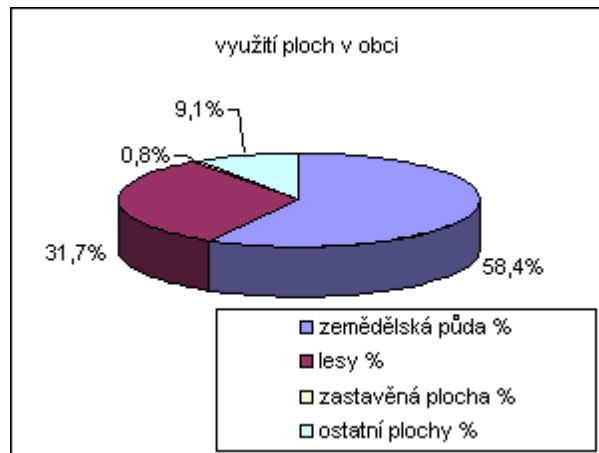
počet obyvatel na km ²	32
počet obyvatel v roce 1991	339
počet obyvatel v roce 2001	312
počet obyvatel v roce 2006	301
vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-8,0
vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	-3,5
vývoj počtu obyvatel 1991-2006	-11,2
průměrný věk v roce 2006	42,6
živě narození v roce 2006	0
živě narození na 1000 obyvatel	0,0
zemřelí v roce 2006	7
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	23,3
Saldo migrace v roce 2006	7
Saldo migrace na 1000 obyvatel	23,3

Vývoj počtu domů

Počet domů v roce 1991	136
Počet domů v roce 2001	143
změna počtu domů v %	5,1

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,79
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	6
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	100



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Zdíkov

plochy a jejich využití

nadmořská výška	732
celková výměra ha	3195
zemědělská půda ha	1447
lesy ha	1476
zastavěná plocha ha	30
ostatní plochy ha	242
zemědělská půda %	45,3
lesy %	46,2
zastavěná plocha %	0,9
ostatní plochy %	7,6

obchodní společnosti

obchodní spol.	19
obchodní spol. na 1000 obyvatel	11

Obyvatelstvo

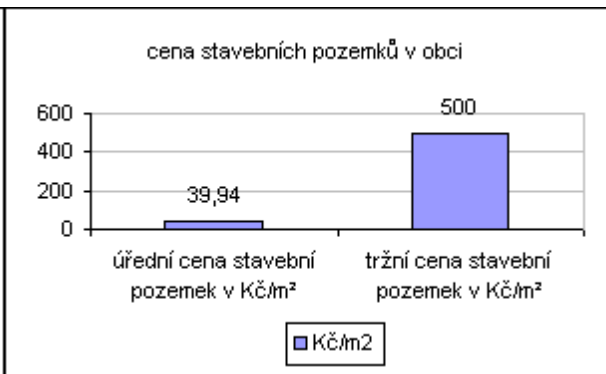
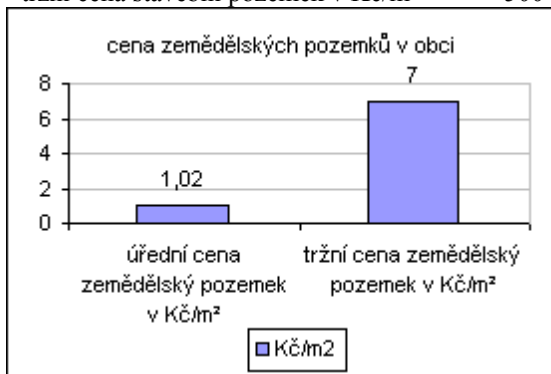
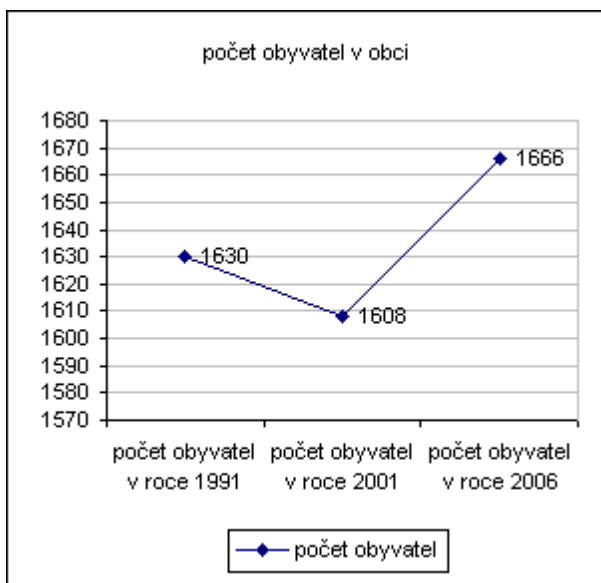
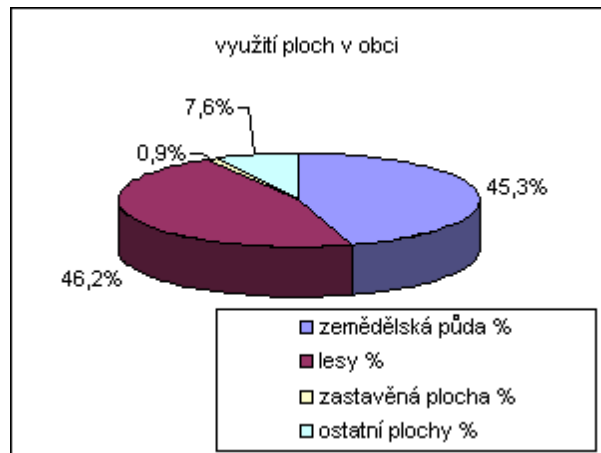
Počet obyvatel na km ²	52
Počet obyvatel v roce 1991	1630
Počet obyvatel v roce 2001	1608
Počet obyvatel v roce 2006	1666
Vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	-1,3
Vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	3,6
Vývoj počtu obyvatel 1991-2006	2,2
průměrný věk v roce 2006	41,8
živě narození v roce 2006	11
živě narození na 1000 obyvatel	6,6
zemřelí v roce 2006	16
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	9,6
Saldo migrace v roce 2006	-4
Saldo migrace na 1000 obyvatel	-2,4

Vývoj počtu domů

Počet domů v roce 1991	584
Počet domů v roce 2001	640
změna počtu domů v %	9,6

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,02
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	7
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	39,94
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	500



data se vztahují k 1.lednu 2007

Obec Žárovná

plochy a jejich využití

nadmořská výška	725
celková výměra ha	241
zemědělská půda ha	128
lesy ha	88
zastavěná plocha ha	3
ostatní plochy ha	22
zemědělská půda %	53,1
lesy %	36,5
zastavěná plocha %	1,2
ostatní plochy %	9,1

obchodní společnosti

obchodní spol.	0
obchodní spol. na 1000 obyvatel	0

Obyvatelstvo

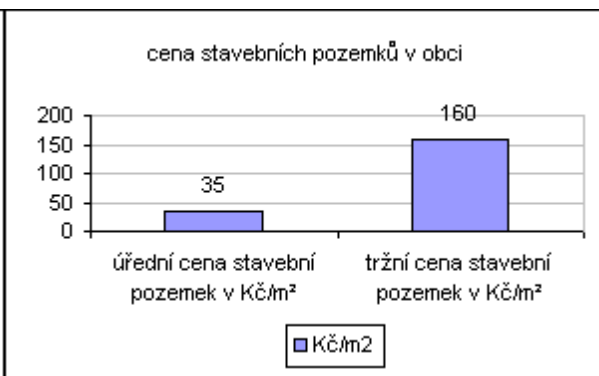
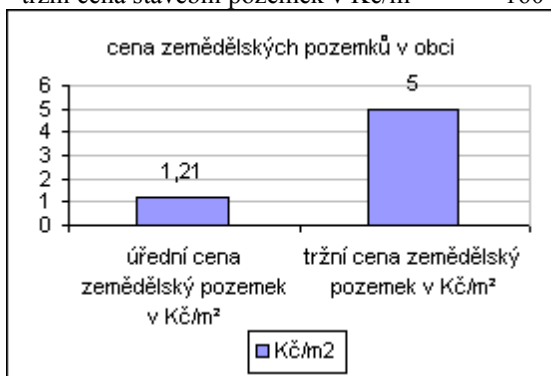
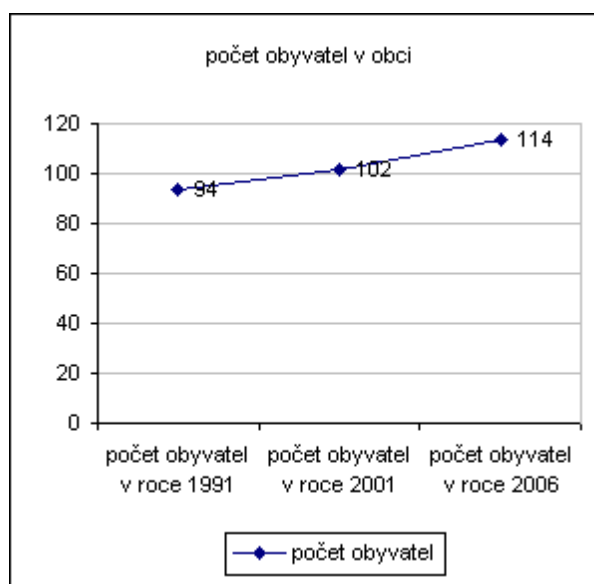
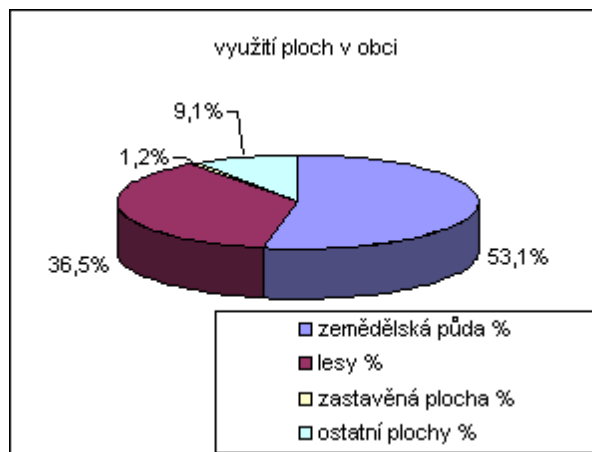
Počet obyvatel na km ²	47
Počet obyvatel v roce 1991	94
Počet obyvatel v roce 2001	102
Počet obyvatel v roce 2006	114
Vývoj počtu obyvatel 1991-2001 %	8,5
Vývoj počtu obyvatel 2001-2006 %	11,8
Vývoj počtu obyvatel 1991-2006	21,3
průměrný věk v roce 2006	40,3
živě narození v roce 2006	1
živě narození na 1000 obyvatel	8,8
zemřelí v roce 2006	0
zemřelí na 1000 obyvatel v roce 2006	0,0
Saldo migrace v roce 2006	0
Saldo migrace na 1000 obyvatel	0,0

Vývoj počtu domů

Počet domů v roce 1991	38
Počet domů v roce 2001	41
změna počtu domů v %	7,9

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,21
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	5
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	35
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	160



data se vztahují k 1.lednu 2007

4.0 Porovnání dosahovaných tržních cen pozemků v České republice a Německu

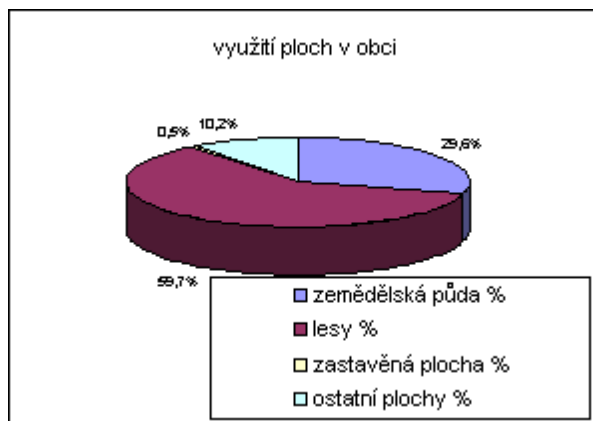
Tržní ceny pozemků dosahované v České republice je velmi obtížné přímo porovnávat s tržními cenami dosahovanými v sousedních oblastech Německa. Ač oba posuzované regiony spolu bezprostředně sousedí, jsou území jednotlivých regionů značně odlišná, ať už se týká ekonomických ukazatelů, hustoty zalidnění, velikosti obcí, struktury osídlení z čehož plyne i tržní cena nemovitostí v daných územích a tedy i pozemků zemědělských i stavebních.

Jak již bylo řečeno, přímé srovnání tržních cen pozemků není možné, protože srovnatelné pozemky vzhledem k výše uvedeným faktorům neexistují. Zvolil jsem proto metodu vytvoření jedné reprezentativní obce pro oblast Vimperska a druhé reprezentativní obce pro oblast Freyung Grafenau. Reprezentativní obce jsou vytvořeny na základě aritmetických průměrů jednotlivých údajů všech obcí daného regionu. Takováto fiktivní obec nese hlavní znaky a trendy všech obcí v daném regionu a zároveň výstižně vyjadřuje rozdíl vůči reprezentativní obci regionu druhého. Údaje týkající se reprezentativních obcí Vimperska a okresu Freyung Grafenau jsou uvedeny na následujících stránkách:

Průměrná obec na Vimpersku

plochy a jejich využití

nadmořská výška	761,33
celková výměra ha	2549,4
zemědělská půda ha	754
lesy ha	1523,1
zastavěná plocha ha	13,29
ostatní plochy ha	259,1
zemědělská půda %	29,6
lesy %	59,7
zastavěná plocha %	0,5
ostatní plochy %	10,2

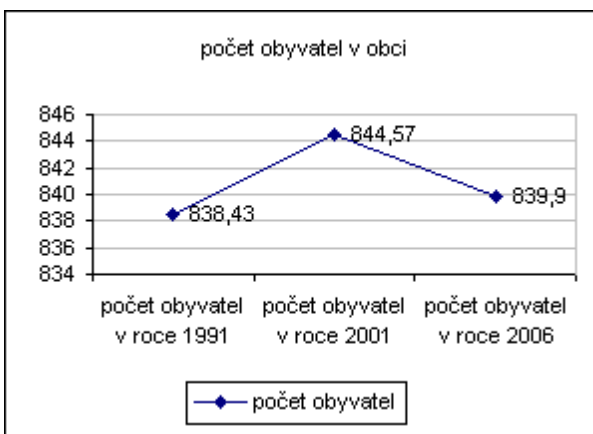


obchodní společnosti

obchodní spol. na 1000 obyvatel	14,82
---------------------------------	-------

Obyvatelstvo

Počet obyvatel na km ²	37,18
Počet obyvatel v roce 1991	838,43
Počet obyvatel v roce 2001	844,57
Počet obyvatel v roce 2006	839,9
průměrný věk v roce 2006	40
živě narození na 1000 obyvatel	9,72
zemělí na 1000 obyvatel v roce 2006	13,72
Saldo migrace na 1000 obyvatel	9,81

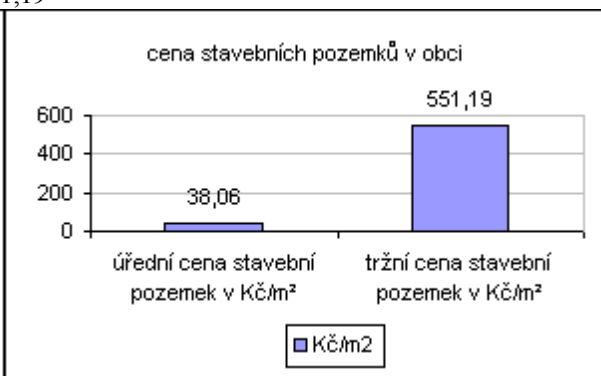
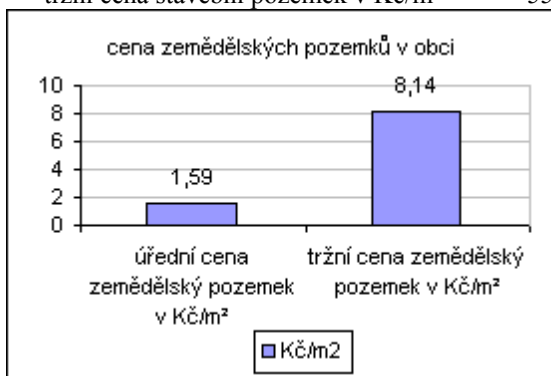


Vývoj počtu domů

Počet domů v roce 1991	201,19
Počet domů v roce 2001	226,24

ceny pozemků

úřední cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	1,59
tržní cena zemědělský pozemek v Kč/m ²	8,14
úřední cena stavební pozemek v Kč/m ²	38,06
tržní cena stavební pozemek v Kč/m ²	551,19



data se vztahují k 1.lednu 2007

Průměrná obec v okrese Freyung Grafenau

plochy a jejich využití

nadmořská výška m.n.m.	657,5
celková výměra obce ha	3270
zemědělská půda ha	1300
lesy ha	1580
zastavěná plocha ha	339,6
ostatní plochy ha	50,09
zemědělská půda %	39,77
lesy %	48,32
zastavěná plocha %	10,38
ostatní plochy %	1,53

obchodní společnosti

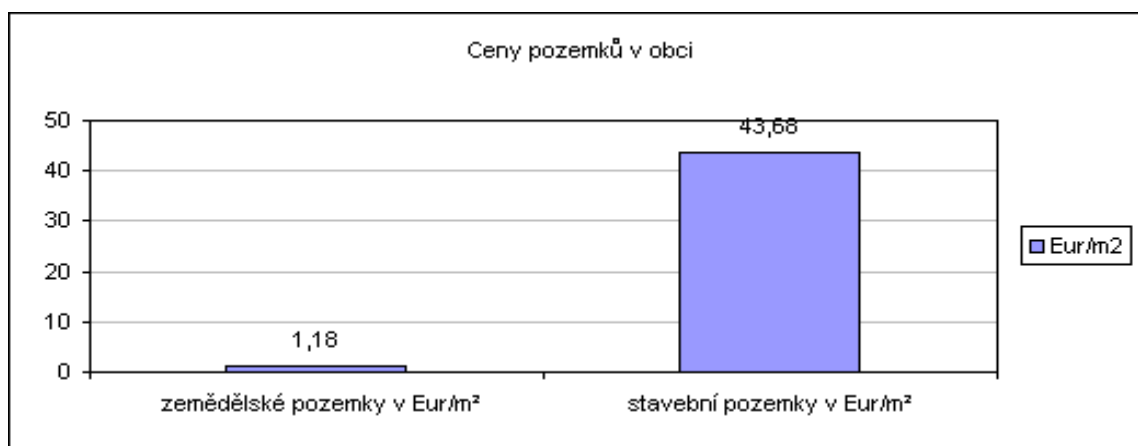
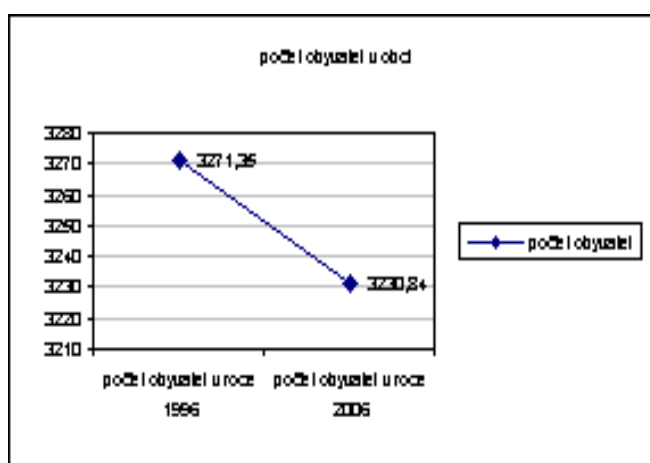
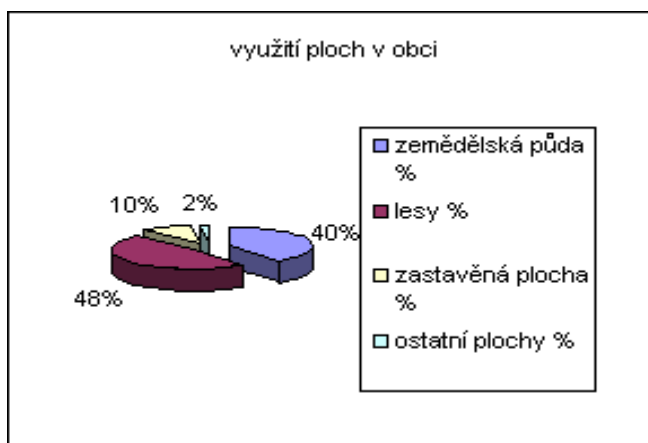
obchodní spol. na 1000 obyvatel	42,24
---------------------------------	-------

obyvatelstvo

Počet obyvatel na km ²	92,36
Počet obyvatel v roce 1996	3271
Počet obyvatel v roce 2006	3231
průměrný věk obyvatel	41,73
živě narození na 1000 obyvatel	7,87
zemřelí na 1000 obyvatel	10,12
Saldo migrace na 1000 obyvatel	-7,57

Tržní ceny pozemků

zemědělské pozemky v Eur/m ²	1,18
stavební pozemky v Eur/m ²	43,68



data se vztahují k 1. lednu 2007

Budu-li interpretovat prezentované údaje, dospívám k následujícímu:

1. Z hlediska využití území je zřejmé, že zastavěné území okresu Freyung Grafenau je téměř dvacetinásobně vyšší, než zastavěné území na české straně, rovněž podíl výměry zemědělské půdy je poměrně větší než podíl výměry zemědělské půdy na území obce s rozšířenou působností Vimperk, což potvrzuje daleko větší hustotu osídlení na německé straně, která dosahuje 2,5 krát více, totiž 92,36 obyv./km² než na Vimpersku (37,18 obyv./km²). Daná skutečnost je ovlivněna řadou faktorů, (například tím, že velká část Vimperska měla původní německé obyvatelstvo, které bylo po 2. sv. válce odsunuto a území znovu dosídlováno, nicméně toto území již nikdy nebylo zcela dosídleno a nedosáhlo tak úrovně původního počtu obyvatel.) a ovlivněn je další stav území a zároveň i dosahované tržní ceny stavebních a zemědělských pozemků.

2. Obchodních společností na tisíc obyvatel je v reprezentativní obci Německa třikrát více než na území reprezentativní obce Vimperska. Skutečnost souvisí zajisté i s hrubým domácím produktem Německa jako takového a České republiky, přičemž HDP Německa vyjádřený v paritě kupní síly v roce 2007 odpovídá 107, 7%, přičemž 100 % je průměr Evropské unie, v České republice tato hodnota odpovídá 76 % . Je to jeden z faktorů, který značně ovlivňuje tržní ceny pozemků a potvrzuje tak tržní chování vzhledem ke kupní síle obyvatelstva. Co se týče dalších ekonomických ukazatelů, jako je nezaměstnanost a inflace, dá se říci, že jsou pro danou dobu obdobné u obou zemí. Hrubá měsíční mzda se však v obou zemích značně liší, přičemž v Česku dosahuje cca 22 500 Kč a v sousedním Německu ve stejném období cca 2800 €UR, což při kursu 27,5 Kč za Euro počátkem roku 2007 je téměř čtyřnásobek průměrné hrubé mzdy v České republice.

3. Z hlediska vývoje počtu obyvatel můžeme říci, že přirozený přírůstek obyvatelstva je v obou regionech záporný, což znamená, že v regionech umírá více lidí, než se narodí. Dalším ukazatelem vývoje obyvatelstva je saldo migrace, které je v průměrné obci na Vimpersku kladné a v průměrné obci okresu Freyung Grafenau záporné. Migrační saldo v podstatě vyjadřuje zájem obyvatelstva o určitou lokalitu a může tedy být významným indikátorem vývoje ceny stavebních pozemků a nemovitostí vůbec.

A konečné srovnání cen zainventovaných stavebních pozemků (jedná se o průměr z let 2006 a 2007) je u průměrné obce na Vimpersku 551 Kč/m² a u průměrné obce v okrese Freyung Grafenau cca 44 €UR, což na počátku roku 2007 odpovídalo cca 1200 Kč/m². Výsledné ceny stavebních pozemků odpovídají životní úrovni v obou zemích, hustotě zalidnění v obou regionech a dalším již zmíněným faktorům.

Trend je takový, že se ceny neustále srovnávají, dochází k tomu z důvodu rychleji rostoucí životní úrovně, hrubých mezd a kupní síly obyvatelstva v České republice, nicméně v každé zemi existuje stále odlišné tržní prostředí a nedá se tudíž v dohledné době předpokládat srovnání cen stavebních pozemků v obou zemích, stejně jako se nedá v současné době předpokládat vyrovnání se české ekonomiky ekonomice německé.

Cena stavebních pozemků je tedy v okrese Freyung Grafenau asi dvojnásobná oproti Vimperskému regionu u zemědělských pozemků se tento rozdíl prohlubuje asi na čtyřnásobek a totiž u okrese Freyung Grafenau se m² zemědělského pozemku prodává v průměru za 1,18 EUR za m², což při výše uvedeném kurzu odpovídá cca 32 Kč/m², zatímco na české straně hranice se tato cena pohybuje v průměru kolem 8 Kč za m². Hlubší rozdíl v cenách zemědělských pozemků vůči pozemkům stavebním není ani tak zapříčiněn horší kvalitou zemědělské půdy, ale spíše menším zájmem na české straně o zemědělské hospodaření. Ze statistických údajů vyplývá, že více než 50 % zemědělců v okrese Freyung Grafenau hospodaří na méně než 9 ha zemědělské půdy, zatímco v českém příhraničí hospodaří podnikatelské subjekty většinou na více než 100 ha. Z uvedeného vyplývá, že v okrese Freyung Grafenau je pro zemědělské podnikání ve větším rozsahu nedostatek zemědělské půdy. A jak vyplývá ze zákonitostí volného trhu, že když převyšuje poptávka nabídku, tak roste cena. Jako další příčinou relativně vyšší ceny zemědělských pozemků v okrese Freyung Grafenau vidím i fakt, že v Německu nikdy nedocházelo k drastickému sdružování a vyklidňování vesnic jako v České republice, na půdě se nepřetržitě hospodařilo a existují i hlubší citové vazby k zemědělským pozemkům.

Na většině území Vimperského regionu byla navíc většina pozemků do nedávna v držbě pozemkového fondu, a o citových vztazích se tedy nedá hovořit. Nicméně i u zemědělských pozemků se cenové rozdíly mezi regionem Vimperk a okresem Freyung Grafenau v poslední době snižují. Je to dáno tím, že po zavedení zemědělských dotačních programů Evropské Unie se české zemědělství dostalo ze své krize a po dlouhé době se z makroekonomického hlediska stalo zajímavějším oborem podnikání, podle mých zjištění cena zemědělských pozemků na Vimpersku v posledních pěti letech dosáhla zdvojnásobení.

Dodávám, že mezi zemědělské pozemky není možné započítávat zemědělské pozemky spekulativně zakoupené pro jiné účely

5.0 Nejdůležitější faktory ovlivňující tržní cenu pozemků

Na území obce s rozšířenou působností Vimperk se tržní ceny stavebních pozemků pohybovaly v rozpětí asi 100 -3000 Kč/m². Toto rozpětí je značně široké a nejvyšší dosahované ceny dosahují tedy třicetinásobku nejnižších cen stavebních pozemků. Z tohoto hlediska a zároveň i z hlediska hustoty a způsobu osídlení území lze tento region rozčlenit do dvou zcela odlišných skupin a sice oblast Chráněné krajinné oblasti Šumava a severnější oblast Pošumaví. Oblast Pošumaví zahrnuje území obcí Budilov, Zálezly, Lčovice, Sv.Máří, Bohumilice, Čkyně, Vacov, Vrbice a části obcí Zdíkov, Stachy a Vimperk. Jedná se o oblast, kde je relativně vyšší hustota obyvatelstva a struktura osídlení je soustředěna do střediskových obcí, na které však navazují menší vesnice, které jsou od sebe vzdáleny většinou cca 1,5-2 km. Obyvatelstvo v těchto obcích je tedy poměrně rovnoměrně rozmístěno po celém katastru obce. V těchto obcích můžeme říci, že je velice nízká nezaměstnanost také vzhledem k tomu, že ve střediskových obcích existuje dobrá možnost zaměstnání v různých podnicích. Turistický ruch je v této oblasti vyvinut, ale zdaleka nedosahuje úrovně a velikosti jako oblasti výše položené Šumavy. Ceny stavebních pozemků v této oblasti jsou poměrně vyrovnané a většinou závisí na počtu obyvatel a dané sídelní jednotce a dalších obecných cenotvorných faktorech jako např.: napojení na inženýrské sítě, vzdálenost od centra, možnost výhledu atd. Budeme-li se pohybovat v absolutních číslech, dá se říci, že cena se bude pohybovat asi od 100 Kč/m² a horní hranice je částka cca 500 Kč/m². Do této skupiny obcí můžeme zahrnovat ještě město Vimperk, kde však dosahované ceny stavebních pozemků nedosahují jeho významnosti z hlediska významnosti regionu. Tento fakt má hned několik příčin, v první řadě je to skutečnost, že ve městě Vimperk není dostatek pracovních příležitostí a řada obyvatel za prací dojíždí do menších obcí, kde však je pracovních příležitostí díky zahraničním investorům nadbytek. Další příčinou relativně nízké ceny pozemků ve městě Vimperk je realita, která vyplývá z nedostatku pracovních příležitostí ve městě Vimperk a sice, že vývoj počtu obyvatel se pohybuje v záporných číslech a záporné saldo migrace dokáže zcela negativně ovlivnit zájem o stavební pozemky. V poslední době naštěstí dochází k zastavování tohoto trendu a to zásluhou nového vedení města, které se snaží městu Vimperk vtisknout opět pečeť správního i hospodářského centra této části střední Šumavy a Pošumaví. V souhrnu je možno konstatovat, že první oblast Pošumaví je hustěji a rovnoměrněji osídlena s dostatkem pracovních příležitostí a mírně rostoucím počtem obyvatel, cena stavebních pozemků je relativně nižší, zato však ustálenější a o pozemky je zde zájem. Ceny stavebních pozemků pro komerční účely se pohybují cca 300 Kč za m²

a tyto pozemky se nejčastěji prodávají podél silnice první třídy pro mezinárodní provoz spojující Prahu a hraniční přechod Strážný, kde dále silnice pokračuje směr Passau nebo na dálnici A3.

Rozdělení do těchto dvou skupin je platné i pro zemědělské pozemky a to z následujících důvodů- níže položená oblast Pošumaví je poměrně hustě osídlená a vlastnictví zemědělských pozemků je velice roztržštěné, v praxi to znamená, že zemědělskou půdu vlastní vlastníci původních zemědělských usedlostí, ačkoli na ní nehospodaří, v devadesátých letech k obchodu s touto zemědělskou půdou docházelo v pouze velice omezené míře a to povětšinou za úřední cenu, což v těchto podmínkách znamená cca 2,5 Kč za m². Díky zemědělským dotacím se však trh se zemědělskými pozemky oživil a soukromí zemědělci i právnické osoby podnikající v oblasti zemědělství začali jimi obdělávanou půdu nakupovat, poptávka po zemědělských pozemcích vzrostla a tudíž i ceny pozemků vzrostly nad úřední cenu zemědělské půdy. A nyní dosahují asi 7 Kč za m², minimálně však dvojnásobek úřední ceny zemědělské půdy. Pozemkový fond v této oblasti vlastní pouze malou část zemědělské půdy a jdou-li zemědělské pozemky pozemkového fondu do veřejné nabídky, dosahuje jejich cena v dražbě podobných cen, někdy mírně vyšších než při nákupu půdy od soukromých osob. Prodává-li pozemkový fond v rámci předkupního práva dle zákona, tak se nejedná o tržní cenu a proto je do porovnání tržních cen nelze zahrnout..

Jižní část regionu, jedná se především o území chráněné krajinné oblasti Šumava vymezené obcemi jako například Kvilda, Borová Lada, Horní Vltavice, Strážný, Kubova Huť, Nicov, část obce Stachy, Zdíkov a Vimperk a tak dále, vyhrazuje zcela jiné podmínky pro prodej pozemků a tedy se zde dosahuje i jiných tržních cen, než v oblasti Pošumaví.

Hlavní odlišností této šumavské oblasti vycházejí z následujících skutečností: Hustota osídlení v této oblasti je velice nízká, osídlení je spíše soustředěno do obcí, přičemž síť jednotlivých obcí je značně redukována podle oblasti v Pošumaví. Pracovní příležitosti jsou omezenější a celá existence této oblasti je postavena především na silně rozvinutém turistickém ruchu. Řídká a nepravidelná osídlenost této části Šumavy vychází z toho, že území bylo původně osídleno německým obyvatelstvem. Po jeho odsunu byla oblast dosídlována, nicméně v této pro život ne příliš pohostinné krajině se již nikdy neusídlilo tolik lidí, kolik jich zde bývalo do vysídlení Sudetských Němců, mnoho sídelních útvarů zcela zmizelo a větší dnešní sídla obcí nedosahují zdaleka původního počtu obyvatel.

Nicméně cena stavebních pozemků někdy až několikanásobně převyšuje cenu stavebních pozemků v oblasti níže položeného Pošumaví. Hlavní důvod spočívá v tom,

že oblast je velice prestižní pro turistický ruch a zároveň se často jedná o záležitost prestiže Šumavy. Jako extrém je možno vyhodnotit ceny stavebních pozemků v obci Kvilda, jež je známa jako centrum Šumavy po celé republice a ročně zde projede až jeden milion turistů, zde dosahovaná tržní cena stavebního pozemku může být i 3 500 Kč za m² a je to zde zcela běžné.

Zájem o turisticky využívané nemovitosti potvrzuje i fakt, že při mírně rostoucím počtu trvale žijících obyvatel v posledních deseti letech daleko rychleji narůstá počet domů, což je uvedeno v následujících obcích. Turistický ruch v těchto oblastech však ještě nedosáhl svého možného potencionálu a dá se očekávat, že i v ostatních šumavských turisticky významných obcích ceny stavebních pozemků i nadále porostou.

Z hlediska komerčních pozemků pro průmyslové využití je i v této oblasti významná silnice č.4, která zde působí jako dopravní spojnice navazující na sebe průmyslové objekty. Cenová hladina pro komerční pozemky s průmyslovým využitím je obdobná či mírně vyšší než v oblastech Pošumaví. V této oblasti výstavbu omezuje existence Chráněné krajinné oblasti a Národního parku Šumava, což může být další příčinou zvýšené ceny stavebních pozemků s komerčním využitím.

Trh zemědělských pozemků je zcela odlišný od oblasti Pošumaví. Situace je dána především tím, že převážná většina držby zemědělských pozemků byla do nedávna ve vlastnictví pozemkového fondu České republiky a prodej následoval podle příslušných předpisů dle zákona o pozemkovém fondu, promíne-li se půda prodávaná na předkupní právo, kde nedochází k volnému trhu s pozemky, nabízí pozemkový fond pozemky ve veřejné nabídce formou dražby, u takovýchto pozemků byly dosahovány ceny od 8 až do 12 Kč za m², z těchto pozemků byly vyloučeny pozemky u nichž bylo dosahováno vyšších cen, avšak zamýšlený nákup zde nebyl pro čistě zemědělské využití. Nákup zemědělských pozemků od soukromých osob v této oblasti je velice omezený a to vzhledem k tomu, že každý soukromý vlastník chce své pozemky zpeněžit jako pozemky stavební, nebo vyčkává, zda by nemohl své pozemky prodat nějak výhodněji.

Shrnu-li ceny pozemků v oblasti výše položené části Šumavy ve Vimperském regionu, mohu konstatovat, že ceny pozemků jsou zde ovlivňovány především turistickým ruchem, který se v této oblasti velice intenzivně rozvíjí.

Trh s pozemky v okrese Freyung Grafenau je dán především soukromým vlastnictvím obchodovaných nemovitostí a rozvinutým tržním prostředím.

Rozpoložení cen pozemků je dáno velikostí sídelních jednotek tak, že v největších sídlech, jako jsou města Freyung, Grafenau a Waldkirchen, dosahuje tržní cena stavebních

pozemků hodnot nejvyšších v okrese. Další faktory ovlivňující cenu stavebních pozemků jsou výhodná poloha v obci, možnost výhledu, a další obecné zhodnocující faktory. Vyšších cen stavebních pozemků dosahují obce v oblasti Národního parku Bavorského lesa, kde je více rozvinut turistický ruch. Celkově je turismus v okrese Freyung Grafenau daleko více rozvinut než v regionu Vimperském, což také ovlivňuje celkovou hladinu stavebních pozemků v okrese Freyung Grafenau a regionu Vimperk. Rozdíly v obou státech jsem se však již zabýval v předchozí kapitole.

Zemědělské pozemky dosahují v okrese Freyung Grafenau vyrovnaných hodnot a liší se především podle kvality zemědělské půdy a je rovněž zajímavé, že půda orná dosahuje tržních cen vyšších než louky, tento fakt nebyl zjištěn ve Vimperském regionu.

Shrnu-li tedy všechny cenotvorné faktory u mnou zkoumaných pozemků docházím k následujícímu výčtu:

U pozemků zemědělských je to kvalita zemědělské půdy respektive bonitovaná půdně ekologická jednotka, území obce kde se pozemek prodává, počet zemědělců v dané oblasti – tedy možná konkurence, cenu ovlivňuje i cena stavebních pozemků dané sídelní jednotky, vzdálenost od centra obce, struktura pozemkové držby v obci, možnost mimo zemědělského využití.

U pozemků stavebních je to umístění obce v regionu, možné podnikatelské aktivity v dané obci, prestižnost dané obce a lokality, velikost obce, poloha pozemku v rámci obce, technická vybavenost pozemku, zaměstnanost v dané obci, změna počtu obyvatel v obci za delší časový úsek, migrační saldo v obci, možnosti územního plánu obce a další zhodnocující a znehodnocující obecné cenotvorné faktory.

6.0 Závěr

V závěru práce je třeba shrnout nejdůležitější poznatky zjištěné zkoumáním daného regionu z hlediska tržních cen dosahovaných u stavebních a zemědělských pozemků.

1. V oblasti Vimperska bylo zjištěno, že tržní cena stavebních pozemků je značně odlišná od úřední ceny stavebních pozemků a nemůže být tedy použita ani jako vodítko pro zjištění tržní ceny. U zemědělských pozemků při určení jejich tržní ceny můžeme hovořit o násobcích ceny úřední. Ale ať už se jedná o stavební či zemědělské pozemky, tak nejdůležitější při stanovení jejich tržní hodnoty je přibližná orientace v tržních cenách v dané oblasti. Ceny v jednotlivých oblastech jsou vždy zcela individuální.
2. V německém okrese Freyung Grafenau je situace z hlediska tržní ceny pozemků odlišná než v českém příhraničí. Hlavním důvodem pro tuto skutečnost je vyšší úroveň ekonomiky Spolkové republiky Německo a životní úroveň obyvatelstva a dobře fungující a léty prověřený volný trh s nemovitostmi. Nicméně tržní ceny pozemků v českém příhraničí se díky rychleji rostoucí české ekonomice postupně přibližují tržním cenám pozemků v německém příhraničí.
3. Ve vimperském regionu existuje rozvinuté tržní prostředí pro obchod se zemědělskými pozemky a nedá se již tedy tvrdit, že by v daném regionu nebyl trh se zemědělskými pozemky dostatečně rozvinutý (jak uvádí Jiří Němec ve své monografii Pozemkové právo a trh půdy z roku 2004). Příčinu rozvoje trhu se zemědělskými pozemky vidím ve vyšších ziscích zemědělců díky dotačním programům Evropské Unie.
4. V regionu se velice intenzivně rozvíjí turismus a zejména v oblasti Chráněné krajinné oblasti Šumava má tento rozvoj pozitivní vliv na výši ceny stavebních pozemků.
5. U obcí, kde nepřevládá cestovní ruch, jsou nejdůležitějšími cenotvornými faktory údaje jako počet obyvatel v obci, pracovní příležitosti v obci, s čímž souvisí i saldo migrace a další možnosti pro obyvatele v dané obci.
6. Tržní ceny zemědělských pozemků ve zkoumaném regionu často nejsou odvislé od cen úředních. Příčinou tohoto jevu je fakt, že v dané oblasti jsou využívány dotační programy Evropské unie a tyto dotace poskytované na hektar zemědělské půdy tvoří větší příjem zemědělců než vlastní zisky z produkce těchto pozemků. Dá se tedy předpokládat, že při provádění komplexních pozemkových úprav v této oblasti budou mít vlastníci při navržení nových pozemků daleko větší zájem o zachování původní výměry pozemků, která je dle zákona 139/2002 přiměřená, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků, než o dodržení přiměřenosti

ceny, která je dle zákona 139/2002 přiměřená pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %, vzhledem k tomu, že tato úřední cena nekoresponduje s cenou tržní.

Podle mého názoru jsem shrnul šest nejdůležitějších faktorů zjištěných mou diplomovou prací, které nějakým způsobem charakterizují chování tržních cen pozemků ve vimperském regionu. Na úplný závěr je třeba poznamenat, že tržní cena pozemků je dynamickou veličinou, která je odvislá od všech změn v daném území.

7.0 Summary

This thesis which is called “The price of land in relation to its type and the attractiveness of its location” should help to survey the region of Vimperk and Freyung Grafenau from the point of view of the value of land, both construction and agricultural sites. The aim of this thesis is not to create a precise map with land prices, but to establish an approximate price level in the different municipalities on the basis of proven land deals. Another aim is to provide an analysis of various differences between the price levels of construction land and agricultural land and to establish significant and more detailed price-making factors on the basis of which price divergences occur.

In the Vimperk region we found, that the market price of construction land significantly differs from the official prices and these cannot be used as lead for market prices. In the case of agricultural land we found that the market price is a multiple of the official price. Whether we deal with construction land or agricultural land, the most important thing concerning the establishment of their market price is the approximate knowledge of market deals in the selected area. The prices in the various areas are always location specific.

In the German region of Freyung Grafenau we have found a different situation in market prices for land in comparison with the one in the Czech border district. The main reason for this fact is the higher level of economic development of Germany and the living standard of its inhabitants besides a well functioning and long lasting free real estate market. However, due to the quick economic recovery of the Czech border district, real estate prices approach the market price level in the German border district.

The Vimperk region has a developed market for agricultural land and thus we cannot speak of underdevelopment of this market segment (as mentioned by Jiri Nemeč in his monograph *Land law and market of land*, 2004). One of the reasons for this development might be the higher profit levels of farmers due to subsidy programs of the European Union. An important factor of influence on higher prices on the market for construction land is the intensive development of tourism, especially in the region of nature resort Sumava. In municipalities where tourism is a minor factor of importance, other data are significant for the price level such as number of inhabitants, local employment and other opportunities.

Keywords: price of land, construction land, agricultural land, Vimperk, Freyung, Grafenau

8.0 Seznam použité literatury

1. Štefan, R.: Teorie oceňování nemovitostí – vybrané kapitoly. Praha, VŠE 2002
2. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy, Praha, Linde 2004
3. § 9 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů
4. § 58 zákona č. 183/2006 – stavební zákon
5. § 43 zákona č. 183/2006 – stavební zákon
6. Seják, J. a kol.: Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Havlíčkův Brod, Grada 1999
7. § 4 Wertermittlungsverordnung-WertV
8. Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Praha, VÚZE 2004
9. § 1 zákona č. 334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
10. Bradáč A.: Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotéčních v České spořitelně, a.s., Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 1998
11. Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí III., Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 1995
12. Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha 1996
13. Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Oeconomica, Praha 2006
14. Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Oeconomica, Praha 2007

15. §10 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů
16. www.freyung-grafenau.de
17. John, Josef, Vimperk, město pod Boubínem, Stráž, Plzeň, závod Vimperk 1979
18. Kol. autorů, Prachatice, Město Prachatice, 2005
19. <http://www.statnisprava.cz/ebe/redakce.nsf/i/mestaaobce>
20. www.portal.mpsv.cz
21. www.prachaticko.cz
22. www.statistik.bayern.de
23. www.czso.cz