

Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vliv kvality přírody na ceny nemovitostí ve vybrané rekreační oblasti –

Lipno

Vypracovala: Bc. Lucie Nováková

Vedoucí práce: doc. Ing. Eva Cudlínová, CSc.

České Budějovice 2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lucie NOVÁKOVÁ**
Osobní číslo: **E13847**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Vliv kvality přírody na ceny nemovitostí ve vybrané rekreační oblasti**
Zadávací katedra: **Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova**

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

Cíl práce:

Posouzení vlivu kvality přírody na ceny nemovitostí ve vybrané rekreační oblasti na základě analýzy ceny nemovitostí. Vyhodnocení výsledků a stanovení prostředků pro zachování udržitelnosti rozvoje.

Metodika práce:

1. Studium odborné literatury vybrané problematiky. Literární rešerše.
2. Analýza prostředí. Zjištění momentální situace na trhu nemovitostí. Analýza kvality přírody v rekreační oblasti.
3. Dotazníkové šetření a strukturální rozhovory. Sekundární analýza statistických dat. Grafické a statistické metody vyhodnocení.
4. Analýza výsledků a poznatků.
5. Závěry- návrhy a opatření.

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metodika. 4. Analytická část. 5. Syntéza výsledků a poznatků. 6. Návrhová část. 7. Závěr. 8. Přehled použité literatury. 9. Přílohy

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50-70 stran, dle možností
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

1. FORET, Miroslav a Věra FORETOVÁ. *Jak rozvíjet místní cestovní ruch*. Praha: Grada Publishing, 2001. 178 s. ISBN 80-47-0207-X.
2. GOELDNER, Charles R. a Brent J. R. RITCHIE. *Tourism: Principles, Practices, Philosophies*. Hoboken: Wiley, 2009. 624 s. ISBN 978-0-470-08459-5.
3. KIRÁLOVÁ, Alžběta. *Marketing destinace cestovního ruchu*. Praha: Ekopress, 2003. 173 s. ISBN 80-86119-56-4.
4. KOTLER, P., J. T. BOWEN a J. C. MAKENS. *Marketing for Hospitality and Tourism*. USA: Pearson Education, Inc., 2010. 683 s. ISBN 13:978-0-13-245313-4.
5. MEZŘICKÝ, Václav. *Environmentální politika a udržitelný rozvoj*. Praha: Portál, 2005. 208 s. ISBN 80-7367-003-8.
6. PALATKOVÁ, Monika. *Marketingový management destinací*. Praha: Grada Publishing, 2011. 208. s. ISBN 978-80-247-3749-2.
7. ROTH, Petr. *Legislativa evropských společenství v oblasti územní a druhové ochrany přírody*. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2003. 181 s. ISBN 80-7212-222-3.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Eva Cudlínová, CSc.
Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova

Datum zadání diplomové práce: 30. listopadu 2012
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2014

12 
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 19 (25)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Eva Cudlínová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 11. března 2013

Prohlášení

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

V Táboře, dne 31. dubna 2015

.....
Nováková Lucie

Poděkování

Ráda bych poděkovala své vedoucí diplomové práce doc. Ing. Evě Cudlínové, CSc. za skvělé vedení a odborné rady při sestavování této práce. Zároveň děkuji osloveným realitním makléřům, za ochotu a poskytnutí informací o řešené problematice.

Nováková Lucie

Obsah

1	Úvod	7
2	Literární rešerše	8
2.1	Příroda	8
2.2	Přírodní zdroje	8
2.3	Životní prostředí.....	9
2.4	Ekonomie a životní prostředí.....	11
2.5	Vliv investic na životní prostředí	16
2.6	Ochrana přírody v ČR	18
2.7	Oceňování netržních statků a služeb přírody.....	20
2.7.1	Preferenční metody	23
2.7.2	Nepreferenční metody	25
2.8	Teorie oceňování nemovitostí.....	26
2.8.1	Metody oceňování nemovitostí.....	28
2.9	Cenová mapa.....	30
3	Cíle a metodika práce	34
3.1	Cíl práce.....	34
3.2	Metodika práce.....	34
3.3	Hypotézy.....	34
4	Situační analýza - Jižní Čechy	35
4.1	Region Lipensko	36
4.2	Lipenská přehrada	38
4.3	Ceny pozemků u Lipenské přehrady	39
4.3.1	Historický vývoj.....	39
4.3.2	Současný stav.....	41
4.4	Obce v okolí Lipenské přehrady	43
4.4.1	Pravý břeh Lipenské přehrady	44
4.4.2	Levý břeh Lipenské přehrady	46
5	Komparace cen pozemků v obcích Přední Výtoň a Frymburk	51
5.1	Cenová mapa katastrálního území Frymburk a Přední Výtoň.....	55
6	Závěr	58
7	Summary	59
8	Seznam použité literatury a zdrojů	60
9	Seznam tabulek a obrázků.....	64
10	Seznam příloh.....	64

1 Úvod

Příroda a krajina tvoří prostředí, které je základem našeho bytí, předpokladem pro udržení akceptovatelných podmínek života, zdrojem potravy a materiálů, ale také základem ekonomiky a prosperity. Vztah člověka a přírody je složitý. Člověk je její součástí, a zároveň ji veškerým vývojem a inovacemi neustále mění a utváří, ale současně tyto zásahy mají neblahý vliv na kvalitu přírody, a to se promítá do života každého z nás. Způsob využívání krajiny, který ovlivňuje její vzhled, se vždy velmi mění v závislosti na hospodářsko-politické situaci společnosti.

Diplomová práce se soustředí na posouzení vlivu kvality přírody na ceny nemovitostí. Obecně se zaměřuje na posouzení, zda jsou oblasti s dobrým přírodním zázemím atraktivnější pro veškerou výstavbu, zda je poptávka po těchto destinacích vyšší než u oblastí, které jsou nějakým způsobem poškozeny. Ať se jedná například o znečištěné vodní plochy, místa s možností sesuvu půdy, či destinace s výskytem smogu. Zda jsou tyto oblasti u lidí nežádoucí, a proto jsou ceny těchto pozemků nižší. Také posuzuje, jestli oblasti s kvalitní přírodou, představující idylické místo k žití, jsou vzácnější a ceny těchto pozemků jsou proto vyšší. Práce je zaměřena na oblast Lipenské přehrad. Zkoumá jednotlivé ceny pozemků ve městech kolem Lipna a snaží se zhodnotit, zda jsou pozemky dražší na levém, či pravém břehu a co tento fakt způsobuje. Zároveň práce posuzuje, jak se na tomto zjištění podepsala výstavba Lipenské přehrad.

Lipenská přehrada se nachází v oblasti Jižních Čech a je obklopena mnoha přírodními atraktivitami. Díky tomu je oblast turisticky oblíbená, což představuje dobré podmínky pro investory a neustálý rozvoj destinace. Na základě analýzy trhu, provedené pomocí dostupných informací z katastrálního úřadu a také získaných na základě rozhovorů s makléři prodávajícími nemovitosti v dané lokalitě, je provedeno porovnání cen pozemků. Ze získaných údajů je následně sestavena cenová mapa vybraného území, která ukazuje potenciál destinace, kterým lokalita, díky kvalitě přírody v oblasti okolo Lipenské přehrad, nesporně disponuje.

2 Literární rešerše

Základní analýza této problematiky je zaměřena na představení a vymezení pojmů, které s tématem souvisí. Jelikož je část diplomové práce zaměřena na posouzení kvality přírody, je nutné definovat přírodu jako takovou, k tomu poslouží nejlépe slovníky s významem slov. Následně jsou definovány přírodní zdroje a životní prostředí a jejich dopady na přírodu.

2.1 Příroda

Dle definice uvedené v Oxfordském slovníku (on-line, 2015), lze přírodu chápat jako: „Materiální svět a jeho jevy společně, včetně rostlin, zvířat, krajiny a dalších funkcí, celý systém primitivní existence (bez lidských výtvorů a zásahů) a produktů země. Fyzická síla, která způsobuje regulaci jevů ve světě, je chápána jako zákony přírody, které nelze měnit.“

Příroda je veškerá hmota a energie, a to ve své základní, člověkem neovlivněné formě. Dělí se na živou a neživou přírodu, přičemž živá příroda zahrnuje veškeré živé organismy na Zemi (rostliny, živočichy, mikroorganismy atd.). Neživá příroda se skládá z neživých materiálů, jako jsou vzduch, voda, půda, horniny, světlo atd. (Mácha, 1996)

2.2 Přírodní zdroje

Dle § 7 odst. 1 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí jsou přírodní zdroje definovány jako ty části živé a neživé přírody, které člověk využívá nebo může využívat k uspokojování svých potřeb. Tyto zdroje lze rozdělit do dvou skupin, a to podle možnosti jejich obnovy, na obnovitelné a neobnovitelné přírodní zdroje. Obnovitelné přírodní zdroje mají schopnost se při postupném spotřebovávání částečně nebo úplně obnovovat, a to samy nebo za přispění člověka. Neobnovitelné přírodní zdroje spotřebováváním zanikají. Mezi přírodní zdroje patří například půda, sluneční energie, nerostné bohatství, voda, ovzduší, rostlinstvo nebo živočišstvo.

Přírodní zdroje lze chápat také jako faktory, které ovlivňují prostředí člověka. První skupinou jsou faktory fyzikální a chemické, jako světlo, teplo, vzduch, půda, voda, pH, kterým se říká faktory abiotické. Součástí přírody jsou však i ostatní organismy, které prostředí ovlivňují svou činností i produkty svého metabolismu. Tyto organismy tvoří druhou skupinu faktorů a nazývají se faktory biotické. (Ezechel M., 2012)

Zdroje energie a látek v přírodě nemohou vzniknout samy od sebe. Jejich vznik, vývoj a zánik upravují fyzikální zákony, zákony zachování hmoty a energie. Energie, která je potřebná ke všem projevům života, nevzniká ani nezaniká, pouze se přeměňuje z jedné formy na druhou. Hmota se v přírodě nalézá v podobě atomů a molekul látek, které se na povrchu Země nevyskytují pouze na jednom místě, ale jsou ovlivněny dalšími látkami a organismy. To vše způsobuje neustálý koloběh látek v přírodě a umožňuje neustálý vývoj. (Braniš M., 2004)

2.3 Životní prostředí

Obecně lze během vývoje pozorovat jistý posun v chápání životního prostředí. Nejprve bylo chápáno jako pasivní, statická příroda, která je brána v potaz jen jako trpný prvek. Později byla definice upravena a životní prostředí charakterizovala jako aktivní, dynamický prvek, který doznává změn a vyvíjí se. Nakonec byly do vymezení zahrnuty umělé a sociální složky.

Definice životního prostředí v legislativě České republiky §2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí zní: „Životní prostředí je vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie.“

Životní prostředí je soubor veškerých činitelů, se kterými přichází do styku živý subjekt a podmínek, kterými je obklopen, tzn. vše, co na subjekt přímo či nepřímo působí. (Máchal a Husták, 1996)

Péče o životní prostředí je ucelený komplex opatření k racionálnímu využívání biosféry zahrnující ochranu a tvorbu životního prostředí, zákonodárství, výzkum a výchovu ke správnému zacházení se životním prostředím. Neoddělitelnou součástí péče o životní prostředí je také zlepšování mezilidských vztahů mezi veškerou populací. (Máchal a Husták, 1996)

Životní prostředí se skládá z jednotlivých statků. První druh statků, které ho tvoří, má zvláštní povahou a je označován jako volné zdroje. Tyto zdroje nevyžadují žádné náklady na udržování a jsou využívány bezplatně, tento fakt však způsobuje v delším časovém horizontu úbytek volných zdrojů. Dalším druhem statků životního prostředí jsou veřejné statky (např. kvalita ovzduší), které nikdo nevlastní a jejich užítky jsou zprostředkovány trhem. Ze spotřeby těchto statků nelze nikoho vyloučit. Navzdory těmto tvrzením se složky životního prostředí postupně staly kvantitativně i kvalitativně omezené, avšak neexistuje zde mechanismus, který by informoval o převisu poptávky po funkcích životního prostředí nad jejich nabídkou, či naopak. Také zde neexistují ceny statků životního prostředí, a proto neexistence a současná nedokonalost cenového mechanismu vede k tržnímu selhávání. Efektivní fungování trhu, a tím i fungování životního prostředí, také narušují externality. Ty vznikají, pokud spotřebitel (znečišťovatel) omezuje doprovodnými efekty své ekonomické činnosti (znečištění) hospodářský výsledek jiného spotřebitele a nenese plně všechny náklady své činnosti, tj. vzniklou škodu mu nekompensuje. Poškozený však s dodatečnými náklady nesouhlasí. Negativní externality lze také charakterizovat jako nesoulad mezi soukromými a společenskými náklady. Pokud označíme veškeré náklady na výrobu statku za společenské náklady a výrobce přenesse část nákladů na jiný subjekt, nenese tedy celý objem těchto nákladů a jeho soukromé náklady se stávají menšími, než jsou společenské náklady. Ekonomickým řešením negativních externalit, a to i v oblasti ochrany životního prostředí, je internalizace externalit, tj. začlenění negativních externalit do výrobních nákladů znečišťovatelů. K internalizaci dochází různými způsoby:

- pokud lze jasně definovat vlastnická práva, k internalizaci dochází prostřednictvím kompenzace škod mezi původcem znečištění a poškozeným
- prostřednictvím přímé regulace, tj. nepřímo díky emisním limitům, standardům, normám či nejvyšší přípustnou hladinou

- na základě řízení výrobního procesu, tj. předepsání „nejlepší dostupné technologie“
- využití ekonomických nástrojů politiky životního prostředí, tj. poplatky za využívání složek životního prostředí, či daně na ekologicky náročné vstupy

Mezi hlavní příčiny negativního ovlivňování životního prostředí na naší planetě se řadí především neustále se zvyšující nároky na uspokojování lidských potřeb. Tyto nároky se projevují ve změně spotřeby přírodních zdrojů, zboží vyrobeného z těchto zdrojů a také využívání energie, potřebné k výrobě zboží. Druhou negativní příčinou je růst lidské populace, který má za následek zvýšení nároků na prostředí (čerpání zdrojů, zábor ploch, výstavba obydlí atd.). Tyto hlavní příčiny spolu velmi úzce souvisí. Populace se neustále vyvíjí a rozrůstá, první miliardy dosáhla na přelomu 18. a 19. století. Od té doby pokračoval růst stále vyšším tempem až do sedmdesátých let minulého století, kdy se tempo růstu začalo snižovat. Avšak od počátku 19. do konce 20. století přibylo na naší planetě pět miliard lidí. Tento veliký nárůst samozřejmě značí i velký nárůst spotřeby zdrojů a tím vede ke vzniku environmentálních problémů. Nejčastěji se environmentální problémy člení dle územního rozsahu na lokální, regionální a globální problémy. Lze je však členit i podle jiných hledisek, a to na problémy vody, ovzduší, půdy, biosféry atd. Nejdůležitější není jednotné členění těchto problémů, ale poznání stávajícího stavu a pochopení příčin, které k takovému stavu vedly, dále je nutné určit mechanismy, kterými se environmentální problémy projevují. (Mezřický, 2005)

2.4 Ekonomie a životní prostředí

Vzájemná interakce ekonomie a ekonomie životního prostředí a její definice je odlišná dle ekonomických přístupů. Rozlišujeme následující směry:

- 1) Neoklasická environmentální ekonomie považuje za příčiny degradace životního prostředí tržní selhání, mezi která se řadí veřejné statky a externality. Jako řešení tento směr uvádí veřejnou environmentální politiku, která by zahrnovala uvalení daní na znečišťovatele, tzn. zahrnutí externích nákladů a externích přínosů do celkových nákladů a výnosů soukromých subjektů, firem i jednotlivců. Součástí

této ekonomie je i příspěvek nového institucionálního ekonoma Ronalda Coase, který rozšiřuje původní řešení o bilaterální vyjednávání mezi znečišťovatelem a poškozeným. Podmínkou pro fungování tohoto přístupu jsou také nízké transakční náklady a dobře vymezená vlastnická práva.

- 2) Ekologická ekonomie považuje za hlavní příčiny degradace životního prostředí individuálně motivované jednání člověka a jeho autoritativní přístup k přírodě. Tento směr tvrdí, že ani dokonalý trh nemusí přírodu plně ochránit, jelikož se v preferencích jednotlivých lidí neodráží skutečná hodnota ekosystému. Řešení vidí ve vládním prosazování dostatečně udržitelné environmentální politiky.
- 3) Institucionální ekologická ekonomie vidí jako nejvíce problematickou oblast nevhodné nastavení institucí, které motivují jednotlivce k vyčerpávání přírodních zdrojů, díky kterému dochází k degradaci životního prostředí. Jako nástroj pro zlepšení je zde preferováno zavedení „správných“ institucí, jejichž režimy správy by se měly organizovat s ohledem na přirozené hranice ekosystémů a začlenění přímých uživatelů lokálních zdrojů do rozhodování o míře ochrany životního prostředí.
- 4) Tržní přístupy k ochraně životního prostředí považují za problém vládní regulaci a poskytování přírodních zdrojů veřejným sektorem, které vylučuje využití tržních mechanismů. Řešení tento směr vidí v definování individuálních vlastnických práv ke statkům životního prostředí, které by mělo motivovat vlastníka k dlouhodobému zhodnocování vlastního majetku. Využívání přírodních zdrojů je zde řešeno systematickou směnou, která přesune tyto zdroje do rukou těch, pro které mají nejvyšší hodnotu. Je zde nutnost zajištění vymahatelnosti práv, které umožní realizovat náhradu škod způsobených znečišťovateli ve prospěch vlastníka přírodních zdrojů.

Během 70. let 20. století dominovala především neoklasická environmentální ekonomie. Avšak momentálně se stále více dostávají do popředí alternativní myšlenkové směry. (Slavíková, 2012)

Ekologická ekonomie je nový přístup, objevený na konci osmdesátých let minulého století. Představuje nový transdisciplinární obor studia zabývající se vztahy mezi ekosystémy a ekonomickým systémem. Ekologická ekonomie se snaží o interdisciplinární přístup, který vychází z konvenční ekonomie, ekologie,

environmentální ekonomie a ekonomie přírodních zdrojů. Tento druh ekonomie je považován za ekonomické jádro teorie trvale udržitelného rozvoje. Ekologická ekonomie uvažuje o limitech ekonomického růstu, tzn. otevřený růst systému v podmínkách systému biosféry. Tento růst však není chápán jako uzavřený proces, ale jedná se o rozvoj z hlediska kvality podpořený substitucí vstupů. Ekologická ekonomie se dá rozdělit do dvou skupin, dle rozdílného etického rámce a rozdílných nástrojů analýzy. (Cudlínová, 2006)

1. Skupina – vychází z principů neoklasické ekonomie, klade důraz na individuální etiku soukromovlastnických práv (lidská společnost je analyzována odděleně od ekosystému), využívá Newtonův redukcionismus a marginální analýzu, nehledá novou vizi, pouze nová pravidla pro udržitelný rozvoj
 - Představitelé: Pearce, Drucker a Turner
2. Skupina – základem je podpora komunální formy vlastnictví přírodních zdrojů (ekosystém zde zahrnuje i lidskou populaci), etika zde převažuje nad ziskovostí
 - Představitelé: Schumacher, Daly, Cobb (Cudlínová, 2006)

Ekologická politika vznikla jako reakce na negativní dopady či vliv lidské činnosti na životní prostředí, ve snaze životní prostředí chránit, předcházet jeho poškození. Zásahy člověka do přírody mají od lokálních rozměrů, přes národní a regionální až po globální rozměry. V důsledku obsáhlosti těchto problémů se význam ochrany životního prostředí začal vnímat jako sociální problém nového typu, který bylo třeba začít řešit. Vznik ekologické politiky je datován mezi roky 1972 – 1973, kdy si průmyslově rozvinuté země připustily, že je nutno se zabývat problémem zhoršování životního prostředí a devastace přírodních zdrojů. Během konference OSN o životním prostředí, která se konala v roce 1972 ve Stockholmu, byly definovány základní globální problémy životního prostředí a byla přijata Deklarace o životním prostředí jako soubor základních principů ochrany životního prostředí a Akční plán s mezinárodními doporučeními. Dalšími dvěma událostmi, které přispěly ke vzniku ekologické politiky, byla První zpráva tzv. Římského klubu nazvaná „Limity růstu“ a také embargo uvalené státy vyvážejícími ropu (OPEC) na vývoz ropy do průmyslově rozvinutých zemí v r. 1973. Tyto události vedly nejprve ke vzniku řady nevládních organizací a občanských iniciativ zaměřených na ochranu životního prostředí, dále ke vzniku nových politických

stran až nakonec došlo k uznání ochrany životního prostředí za důležitou součást politických koncepcí. (Mezřický, 2005)

Ekologická politika resortní je chápána jako činnost specializované instituce, založené na krátkodobých cílech a strategiích zaměřených na prevenci, snižování nebo odstraňování nežádoucích účinků lidské aktivity na životní prostředí, přírodní zdroje a veřejné zdraví.

Zatímco všestrannou ekologickou politiku lze definovat jako široce zaměřenou činnost institucí, vládních či nevládních organizací, veřejné správy, obecní samosprávy, výrobních organizací a také občanů, zaměřenou na nastolování vztahů rovnováhy mezi lidskými činnostmi a schopností přírody se trvale obnovovat. Jedná se o dlouhodobý koncept nastolování nových vztahů k životnímu prostředí a přírodním zdrojům za cílem trvale udržitelného rozvoje. (Mezřický, 2005)

Cílem ekologické politiky je najít optimální množství znečištění, které chce dosáhnout prostřednictvím ekonomicky efektivní ochrany životního prostředí. Vychází ze dvou kategorií. První jsou náklady na ochranu životního prostředí, kam patří především náklady na zachycování produktového znečištění a na jeho odstraňování, náklady na omezení produkce znečištění a náklady na kontrolu znečištění. Druhou kategorií jsou škody ze znečištění životního prostředí a jejich snižování, které vede k efektivnosti nákladů na ochranu. Jako škody ze znečištění rozumíme negativní sociálně-ekonomické důsledky změněné kvality složek životního prostředí. Tyto důsledky se projevují ve zhoršení zdravotního stavu obyvatelstva a jeho životní úrovně, dále ve snížení dynamiky a efektivnosti ekonomiky a v neposlední řadě snížení produkční schopnosti ekosystémů. Mezi těmito dvěma kategoriemi existuje nepřímá funkční závislost, tj. zvýší-li se náklady na ochranu životního prostředí, sníží se škody z jeho znečištění. Optimální množství znečištění se nachází v průsečíku těchto dvou funkcí. (Mezřický, 2005)

Environmentální politika, či politika ochrany životního prostředí, je praktikována a garantována státem, který má, jakožto nositel demokracie, dostatečnou autoritu pro rozhodování ve jménu celé společnosti. Autoři Common a Stagl tvrdí, že důležitou roli nehraje pouze stát, ale především způsob spravování přírodních zdrojů = „governance“,

kteřou realizuje řada dalších organizací a institucí. Aby nedocházelo při tvorbě environmentální politiky ke snížení účinnosti této politiky, je třeba dodržovat osm logických a vzájemně provázaných kroků.

1. krok: Identifikuj environmentální problém – objektivní vymezení se zhodnocením, zda daný problém lze řešit bez nutnosti státní intervence
2. krok: Popiš institucionální rámec – vymezení prostředí, kde se problém vyskytl (formální i neformální instituce, organizace a jednotliví aktéři)
3. krok: Formuluj cíl politiky – formulace strategie k přijetí nových regulačních opatření (kvantitativní či kvalitativní cíl)
4. krok: Formuluj základní principy – zhodnocení psaných i nepsaných principů pro budoucí vytváření pravidel (Princip předběžné opatrnosti, Princip znečišťovatel platí)
5. krok: Navrhni opatření a nástroje – navržení kroků k naplnění cílů environmentální politiky
6. krok: Definuj odpovědnosti – jednoznačná identifikace organizací a osob odpovědných za splnění daných cílů
7. krok: Vymez časový rámec řešení problému – rozlišujeme 3 typy časových rámců – krátkodobý (do 1 roku), střednědobý (1-5 let) a dlouhodobý (více než 5 let)
8. krok: Zkontroluj plnění cílů – zda došlo k vyřešení environmentálního problému, pokud ne, je třeba zvolenou strategií řešení přeformulovat (Slavíková, 2012)

Environmentální politika se dělí podle různých hledisek na nástroje, které ke svému působení užívá. Uvedeny jsou dvě formy členění, forma stimulace a forma míry direktivnosti, které jsou dále rozděleny do jednotlivých podskupin nástrojů.

Dle formy stimulace lze politické nástroje dělit následovně:

- a) nástroje pozitivní stimulace – jedná se o motivaci ekonomických subjektů, formou finančních výhod, k ochraně životního prostředí, které je nad rámec legislativních povinností
- b) nástroje negativní stimulace – tyto nástroje „trestají“ subjekty, jejichž chování má negativní dopady na životní prostředí

Podle druhého způsobu, míry direktivnosti, politické nástroje dělíme na:

- a) administrativní nástroje – přímo vytyčují požadované chování subjektů vůči životnímu prostředí, např.: příkazy či zákazy, standardy, limity a kvóty, povinné postupy resp. povinné technologie
- b) ekonomické nástroje – založeny na tržním prostředí, které umožňuje původci porovnat náklady a užitky z různých variant znečištění, např.: cenový mechanismus (cena ku množství), daně a poplatky, subvence a dotace či zálohy
- c) dobrovolné nástroje – znečišťovatel je užívá bez přímého donucení ze strany státu, např.: dobrovolné dohody, vyjednávání a závazky, decentralizované iniciativy (Slavíková, 2012)

Environmentální politika je kontinuální proces, který probíhá podle určitých pravidel a v určitých fázích. Souhrn těchto fází představuje politický cyklus, v jehož rámci se přijímají celkové koncepce a jednotlivá opatření, která řeší dané problémy. Předfází politického cyklu je primární rozpoznání problémů, na kterém se podílí především věda, veřejná správa či nevládní organizace. První fází je formulace cílů a strategií, kterou provádí dotčený rezort, tj. ministerstvo životního prostředí a vědečtí specialisté. Následuje druhá fáze cyklu, kterou je legitimizace politiky – přijetí odpovídajících zákonů. Třetí fází je samotné prosazování politiky prostřednictvím veřejné správy, činností soudů a orgánů policie. Cílem je dosáhnout souladu mezi chováním adresátů a cíli přijatých zákonů. Pro čtvrtou fází je charakteristické rozvíjení politiky a revize, tj. modifikace cílů a prostředků napravujících zjištěné nedostatky. Po splnění vytyčených cílů následuje poslední fáze politického cyklu, kterou je ukončení. Následuje celkové hodnocení výsledků politiky. (Meziřícký, 2005)

2.5 Vliv investic na životní prostředí

Veškeré lidské zásahy do přírody mají vliv na životní prostředí. Největší dopady na kvalitu životního prostředí má zejména těžba, velkoplošné odlesňování, odvodňování, kultivace mořského dna, ale také technologické výrobní investice, stavby a soubory staveb. Veškeré tyto činnosti se projevují impaktem, který je nejčastěji definován jako rozdíl mezi budoucím stavem s navrženou činností (tj. stavem po realizaci projektu) a

referenčním stavem (tj. původní stav, nějaký mezní nebo cílový stav, či ideální stav). Odhad impaktu je nedílnou součástí úsilí směřujícího ke zdokonalení procesu územního rozvoje a nepřetržité péče o životní prostředí. Samotnou realizaci velkých stavebních souborů a výrobních technologií a jejich následné využívání lze vyjádřit souborem ukazatelů fyzikální, chemické a biologické kvality složek životního prostředí, dále demografickými, socioekonomickými, psychologickými či kulturními kritérii. Protože je problematika vlivu investic na životní prostředí nesmírně problematická a důležitá, je důležité nalézt optimální řešení investičního záměru, technologie i vlastního rozhodnutí. K nalezení takového optima je využívána celá řada metod, mezi ně se řadí jednovariantní řešení, vícekritériální metody posuzování či rizikové analýzy. (Říha, 1995)

Od doby vyhlášení první komplexní zákonné normy na ochranu životního prostředí je nutné dodržovat a uplatňovat pracovní postupy systematického zkoumání důsledků předpokládaných projektů, plánů i politických zájmů na životní prostředí, především záporných ekologických a sociálních efektů. Tyto postupy jsou známy pod zkratkovým označením EIA – Environmental Impact Assessment. V současné době existuje více řešení, která se liší v přístupech a algoritmech, avšak všechna tato řešení se shodují ve třech základních krocích, tj. postupná identifikace, předpověď a hodnocení vlivu antropogenní činnosti na životní prostředí. Zároveň se respektují dvě základní hlediska podkladů potřebných pro rozhodovací proces. Těmito hledisky jsou vyjádření potenciálního impaktu v číslech a posouzení vzájemně nesrovnatelných efektů na vhodném společném základě. Kategorie EIA také musí plnit funkci procesu, který se zabývá potenciálními vlivy rozvojových investic na kvalitu životního prostředí a na přírodní zdroje a zároveň musí mít funkci nástroje, který používá projektant pro shromažďování a třídění dat potřebných pro tvorbu vhodnějších projektů z hlediska životního prostředí. (Říha, 1995)

Proces EIA zahrnuje typické fáze, které jsou zaměřeny na hodnocení impaktu posuzovaného záměru. Těmito fázemi jsou:

- etapa plánování
- etapa vypracování technického projektu
- etapa realizace projektu
- fáze kolaudačního řízení

- etapa plného provozu (stavby, souboru staveb, technologie)
- fáze ukončení životnosti stavby

Klíčovou fází procesu EIA je počáteční etapa – plánování, kdy jsou identifikovány a posouzeny jednotlivé impakty na životní prostředí a zároveň jsou navržena preventivní či zmírňující opatření. Primárně se však určí optimální lokalita (trasa), velikost stavby, druh použité technologie, zdroje energie, způsoby dopravy, následná rekonstrukce atd. (Říha, 1995:23)

2.6 Ochrana přírody v ČR

Poprvé byla ochrana přírody na území České republiky uzákoněna během 2. světové války. V roce 1956 byl přijat Zákon o ochraně přírody č. 40/1956, který vymezuje dva typy ochrany přírody, a to obecnou a zvláštní ochranu. Obecnou ochranou přírody se rozumí ochrana prvků územního systému ekologické stability (USES), řadí se sem ochrana krajinných prvků (lesy, řeky, jezera, naleziště atd.). Obecná ochrana přírody se vztahuje na přírodu jako celek. Naopak zvláštní ochranou přírody jsou přesně vymezena určitá území a vyjmenovány určité druhy organismů. Zákon č. 114/1992, který se touto problematikou zabývá, přesně vymezuje 6 kategorií chráněných území (národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky). Vyhláška č. 395/1992 upravuje ochranu ohrožených chráněných druhů (kriticky ohrožený druh, silně ohrožený druh a ohrožený druh). Nejvyšším právním předpisem v České republice, který se zabývá ochranou životního prostředí je Ústava ČR, zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je uvedeno, že stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství. Dále Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje právo na příznivé životní prostředí a na informace o stavu životního prostředí. Také se zde uvádí, že žádná osoba nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí nad míru stanovenou jednotlivými zákony.

První přírodní rezervace na území České republiky vznikly v první polovině 19. století, a to na území Jižních Čech, tyto rezervace patřily k prvním v Evropě. Patří sem

Žofinský prales, Hojná voda, či Boubínský prales. Prvním národním parkem na území ČR se stal Krkonošský národní park. (Braniš M., 2004)

Po vstupu ČR do Evropské unie, 1. května 2004, přijala ČR základní předpisy Evropské unie pro oblast ochrany přírody a krajiny. Směrnice Rady 92/43/EHS, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Další směrnici je směrnice Rady 79/409/EHS, o ochraně volně žijících ptáků na území České republiky. Významným závazkem v oblasti ochrany přírody bylo přijetí EU – Natura 2000, kterým se naše republika zavazuje k vytvoření odpovídající části soustavy chráněných území evropského významu.

České republika je také jednou ze smluvních stran mnohostranných environmentálních smluv, kde přijímá závazek odpovědnosti státu za stav a vývoj životního prostředí na globální, regionální a subregionální úrovni. Řadí se sem smlouvy jako Evropská úmluva o krajině, Rámcová úmluva OSN o změně klimatu, Karpatská úmluva, Smlouva o Antarktidě – Česká antarktická stanice, či úmluvy jako CITES – Úmluva o mezinárodním obchodu s ohroženými druhy volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, EUROBATS – Dohoda o ochraně populací evropských netopýrů, Úmluva o účincích průmyslových havárií, či protokol o SEA a mnoho dalších. (Ministerstvo životního prostředí)

Území České republiky je poměrně hustě osídleno, v současné době je jen málo ploch, které nejsou využívány pro uspokojování potřeb obyvatel. Po celém území je hustá síť silničních i železničních komunikací. Příroda je také ohrožena těžbou surovin, ale i dopravou těchto surovin, hlukem a prachem. Poškozené jsou i lesy a chráněná území, která jsou pod silným vlivem znečištěného ovzduší. Avšak významným zdrojem, který chráněná území poškozují, jsou zásahy lidí, především prostřednictvím turistiky a rekreace (výstavba ubytovacích a stravovacích zařízení, neukázněné chování turistů atd.). Problémy obecné ochrany přírody zahrnují především rozvoj komunikačních sítí a stavebních aktivit obecně. V důsledku těchto faktorů dochází k fragmentaci stanovišť, kontaminaci přírody škodlivými látkami a celkovému znečištění. (Braniš M., 2004)

2.7 Oceňování netržních statků a služeb přírody

Oceňování jakéhokoli statku se odvíjí od porovnání jeho nabídky a poptávky po něm, neboli jde o srovnání nákladů vynaložených na získání určitého statku a očekávaného užítku z užití tohoto statku. Základem pro toto srovnání je existence trhu, avšak pokud uvažujeme statky a služby přírody, zde žádné trhy, v pravém slova smyslu, neexistují. Příroda je odedávna chápána jako nevyčerpatelný zdroj, který je určený všem k tomu, aby ji využívali a žili v ní. Avšak s postupem času a s přírůstkem obyvatel se začalo přírodních zdrojů využívat stále více a „nevyčerpatelné“ zdroje se začaly zmenšovat. Statky a služby přírody, které byly nějak dělitelné, či u nich existovala vylučitelnost ze spotřeby, se začaly, na základě definování vlastnických práv, dělit. Díky těmto skutečnostem se příroda, přírodní zdroje a celý globální ekosystém Země staly vzácnými ekonomickými statky, jejichž využívání již není volné a bezplatné, musí k nim být přiřazovány kladné ceny, které omezí jejich využívání na dlouhodobě udržitelnou úroveň. (Seják, 1999)

Oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku. Obecně je postup ocenění zcela svobodný až na omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR. (Seják, 1999)

Cena a hodnota

Podle J. Sejáka je cena (zpravidla finanční) částkou, kterou povinný platí oprávněnému za dodávku zboží, prací, služeb či jiných plnění. Její úroveň je stanovena ve všech případech dohodou na základě zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Stát má podle uvedeného zákona právo ceny regulovat. (Seják, 1999)

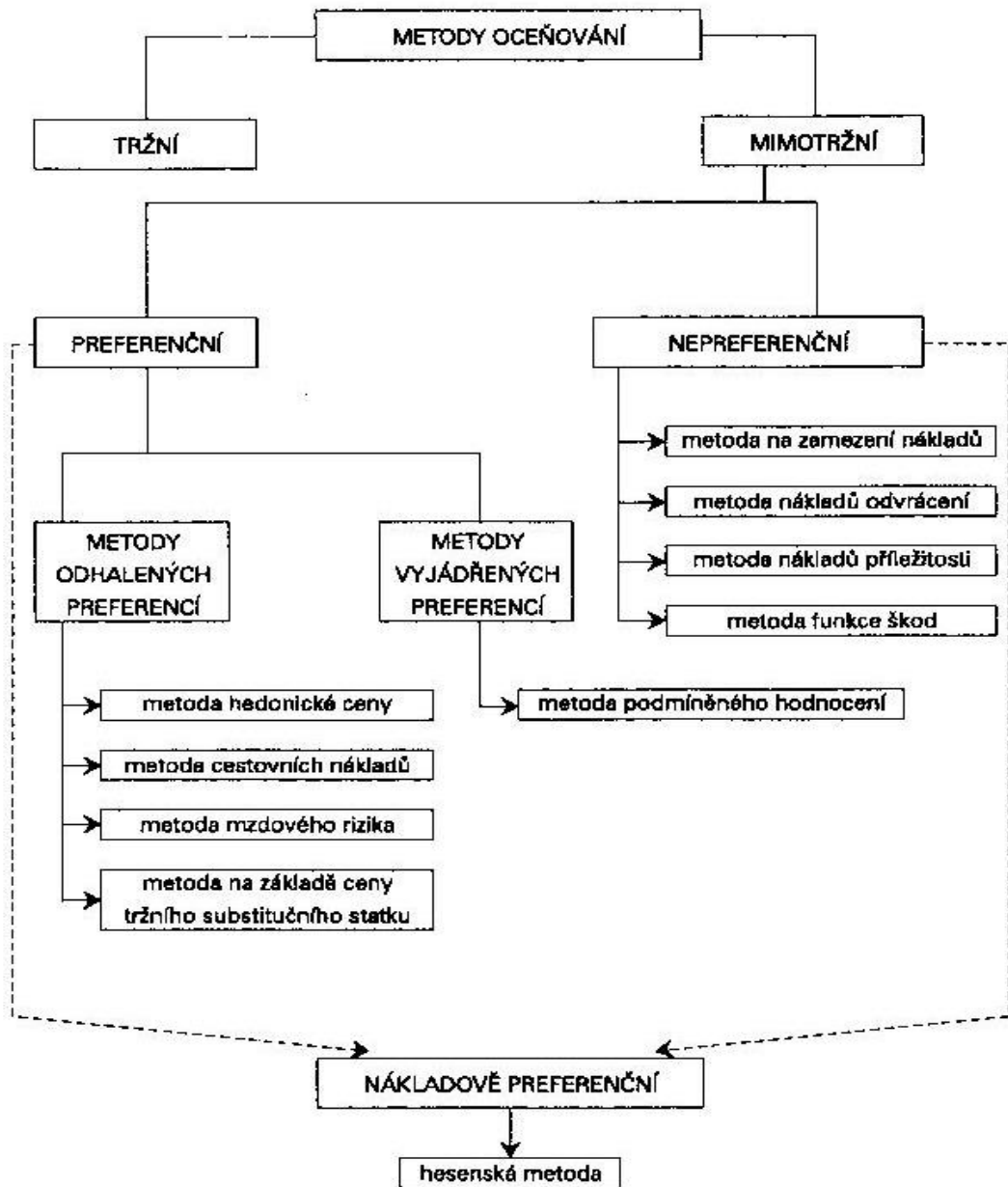
Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Jedná se o odhad. (Bradáč, 2008)

Obvyklá cena je dle Zákona č. 151/1997 Sb. cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná.

Schéma 1: Model Metody oceňování přírodních statků



Zdroj: Dvořák, Nouza, 2002

Přístupy ke zjišťování ekonomických hodnot environmentálních statků je možné rozdělit do dvou hlavních skupin, a to na preferenční a nepreferenční metody.

2.7.1 Preferenční metody

Tyto metody zjišťují ochotu lidí platit za udržení či zlepšení kvality životního prostředí, ochotu přijímat kompenzaci při zhoršení podmínek životního prostředí (WTP/WTA). Metoda je založena na měření užitku z určitého statku, který je vyjádřen poptávkovou křivkou spotřebitele. Dělí se na metody vyjádřených a odhalených preferencí.

Metody vyjádřených preferencí

Někdy také nazývané jako metody podmíněného oceňování, jsou založeny na přímém dotazování spotřebitelů. Při aplikaci metody kontingentního oceňování je třeba mít na zřeteli některá její omezení, např. reálnou asymetrii mezi WTP a WTA, ovlivnění výsledků formulací otázek v dotazníku tazatelem či určitá míra zobecnění.

Metody odhalených preferencí

Zabývající se analýzou chování spotřebitelů na reálných trzích souvisejících s analyzovaným produktem. Na základě vyjádřených preferencí lze provést odhad Hicksova přebytku (plochy pod kompenzační křivkou poptávky) a odhalené preference umožňují odhad spotřebitelského přebytku (tzv. Marshallův přebytek). V praxi jsou tyto metody poměrně oblíbené, a to zejména díky dobře rozpracovanému teoretickému základu modelů a díky vysoké efektivnosti. Při dodržení správných postupů a kvalitních zdrojů mohou být tyto metody poměrně přesné a je možné spolehlivě určit jejich odchylky. (Tošovská, 2000)

V oblasti oceňování životního prostředí jsou využívány metody hedonické ceny, které jsou z pohledu posouzení cen nemovitostí nejdůležitější metodou. Hedonické ceny jsou založeny na hodnocení vlastností, které nemovitost (statek) ovlivňují, a to jak negativně, tak i pozitivně. Cena statku je vyčíslena na základě sečtení odhadovaných hodnot vlastností. Faktorů, které lze do hodnocení zahrnout je spousta, patří sem například občanská vybavenost, kvalita přírody, ovzduší a mnoho dalších. (Herath, Maier, 2010)

Hedonická cena byla poprvé použita v oblasti automobilového průmyslu. Andrew Court použil hedonický cenový index pro automobily AT Court v roce 1930. Následně se tato

metoda vyvíjela a jako analýza mezních cen atributů bydlení se začala používat až od roku 1960. Hedonické ceny byly dále využity v oblastech lékařství a univerzitním vzdělání. (Good, Sickles and Weiher, 2008)

Přestože je tato metoda poměrně složitá, v dnešní době se používá při oceňování neagregovaných užitků z různých diferencovaných statků, především environmentálních. Nejčastěji se používá na trhu nemovitostí, kde slouží k oceňování negativního užitku na nemovitosti, které se nacházejí v blízkosti nebezpečných skládek, spaloven odpadu, znečištěných vod, v oblasti s vyšší koncentrací hluku (např. v blízkosti letecké dopravy) a v blízkosti dalších lokálních externalit. Dále bývá metoda používána na trzích výrobních faktorů půdy a práce. Například v případě zemědělské půdy je tato metoda aplikována při určení vztahu mezi cenou půdy a její erozí. Na trhu práce metoda ukazuje, jak se mění výše mzdy s výší rizika v zaměstnání, ale lze ji aplikovat i na vztah mezi mzdou a kvalitou životního prostředí v určité oblasti. (Van Den Bergh, 1999)

Při použití metody na trh nemovitostí Hedonická funkce znázorňuje vzájemné ovlivňování nabídky (vlastníků nemovitostí), a poptávky (domácností), kterou zastupují spotřebitelé, kteří chtějí bydlet v těchto nemovitostech. Tito spotřebitelé mají různé výše užitku s různými vlastnostmi diferencovaného statku (nemovitosti) a proto jsou ochotni nabídnout různé částky za jednotlivé nemovitosti. Jejich preference, ohledně různých kvalit environmentálních statků, jsou vyjádřeny rozhodnutím vynaložit výdaje. Avšak poptávka jednotlivé domácnosti (spotřebitele) po nemovitosti není schopna ovlivnit cenovou funkci, a to díky dokonalé konkurenci na trhu. (Garrod et Willis, 1999).

Mezi další metody odhalených preferencí řadíme metody cestovních nákladů, metody mzdového rizika a metody na základě ceny tržního substitučního statku.

Metody odhalených preferencí mohou být využívány pouze pro oceňování užitné hodnoty (neuzitná hodnota statků je oceňována jinými metodami oceňování environmentálních statků, např. metodami vyjádřených preferencí). (Tošovská, 2000)

Neschopnost měřit neuzitné hodnoty je podstatným nedostatkem metod odhalených preferencí. Pomocí těchto metod nelze odhadovat opční hodnotu, existenční hodnotu ani

hodnotu odkazu environmentálních statků. Celkovou hodnotu statku lze rozdělit do čtyř částí: užitné hodnoty, hodnoty zachování možnosti volby, hodnoty odkazu a existenční hodnoty. Touto metodou nelze vyjádřit hodnoty odpovídající nové úrovni statku životního prostředí, se kterým nemají lidé dosud žádné zkušenosti. Jedinou možností je použití modelů, které slučují informace získané z vyjádřených a odhalených preferencí. Zde je využíváno dotazníkové šetření a lidé jsou v něm dotazováni, jaká by byla jejich reakce na novou úroveň statku životního prostředí. Jejich reakce jsou spojeny s reálnou volbou, která odpovídá existující úrovni kvality statku životního prostředí. Dalším nedostatkem metod odhalených preferencí je, že lidé nemají k dispozici veškeré informace o stavu životního prostředí v dotazované lokalitě. Například neznalost informací o stavu a umístění skládky nebezpečného odpadu může mít za následek menší spolehlivost použití metody hedonické ceny. (Kolstad, 2000)

2.7.2 Nepreferenční metody

Ty jsou založeny na expertním zjišťování nákladů a rizik, se zaměřením na posouzení vlivu vzniklých škod na statcích, popřípadě konkrétně na životním prostředí.

Metody nákladů na zamezení znehodnocování životního prostředí neboli prevenci, které jsou založeny na vyčíslení nákladů vynaložených na prevenci poškozování environmentálních statků, či náklady na obnovu již poškozených statků.

Metoda nákladů příležitosti je založena na vyčíslení alternativních nákladů, které byly v daném období použity.

Další je metoda nákladů odvrácení, která se používá nejčastěji k oceňování veřejných statků, vzniklých na základě substitučního vztahu mezi soukromými a veřejnými výdaji.

Metoda funkce škod je založena na odhadu skutečných dopadů způsobených změnou životního prostředí na příjemce. (Seják, 1999)

2.8 Teorie oceňování nemovitostí

Prvním krokem k porozumění problematice oceňování nemovitostí, je vysvětlení pojmů, které úzce souvisí s tímto oborem. Následující výrazy, spolu s jejich legislativním vymezením, jsou v praxi nejvíce používané. Jednotlivé definice jsou převzaty ze stavebního zákona (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), ze zákona o oceňování majetku (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) i Občanského zákoníku (Zákon č. 40/1964 Sb.). Odlišnosti jsou patrné v podrobnostech, do jakých jednotlivé zákony tuto oblast popisují.

Pozemek

Předmětem vlastnického práva mohou být, dle § 119 Občanského zákoníku, nemovitosti, kterými jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Dle § 27 písm. a) katastrálního zákona se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemky se, podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., §9, odst. 1. písm. a), člení pro účely oceňování na:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy
- jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení následovně:

a) nezastavěné pozemky:

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří

- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územím rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby

b) zastavěné pozemky,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Pozemkem se podle katastrálního zákona §27, (Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky) rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Parcela pak je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemkovou parcelou pak pozemek, který není stavební parcelou. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

Oceňování

Podle Sejáka je nejpřesnějším způsobem stanovení hodnoty pozemků porovnání s běžnými cenami dosahovanými na místním trhu s nemovitostmi. Vzhledem k nedostatku těchto informací je možné hodnotu pozemků stanovit těmito metodami:

- je-li v obci vypracována cenová mapa pozemků, použijí se jednotlivé ceny z ní
- zastavěná plocha hlavní stavbou se ocení pomocí Naegeliho metody třídy polohy nebo indexové metody platných pro Spolkovou republiku Německo s tím, že výsledek se upraví na poměry ČR
- metodika znaleckého ústavu A CONSULT PLUS, s. r. o. Praha, nebo MOIZES
- porovnáním s nabídkou a poptávkou v inzertních časopisech, realitních kancelářích nebo jejich společenských organizacích nebo sdruženích, nebo ve svépomocně zřízených databázích. (Seják, 1999)

Podle P. Orta je pro stanovení správné cenové sazby podstatné, zda se jedná o stavební pozemek nebo ne. Znalec tedy musí nejdříve určit, o jaký typ pozemku se jedná, a následně indikovat základní cenu. Pokud v obci není cenová mapa, pak základní cenu následně upraví koeficienty, uvedenými ve vyhlášce. Ty zohledňují např. možnost napojení pozemku na plynovod. Z hlediska finální zjištěné ceny pozemku hrají velkou roli tzv. koeficient prodejnosti a koeficient změny cen staveb. P. Ort vysvětluje koeficient prodejnosti jako pokus autorů vyhlášky o něco, co bychom mohli nazvat vnesením tržního pohledu do základního nákladového přístupu tvorby vyhlášky. Tak jako se ve vyspělých ekonomikách, zejména v USA zavedla kategorie Economic obsolescence (ekonomické nedostatky), které reflektují zjištěný poměr mezi náklady na stavbu sníženými o opotřebení a skutečně dosaženou prodejní cenou, zavedly poslední oceňovací vyhlášky v ČR ekonomicky stejnou kategorii koeficientů prodejnosti. Koeficient změny cen staveb je tzv. inflační koeficient. Uvádí, o kolik se změnila základní cena pozemku od základní cenové báze k datu platnosti aktuální vyhlášky. (Ort, 2007)

2.8.1 Metody oceňování nemovitostí

V procesu oceňování nemovitostí jsou využívány tři metody ocenění - tržně srovnávací metoda, nákladová metoda a příjmová (výnosová) metoda. Při hodnocení nemovitosti

mohou být využity všechny tři jmenované metody zároveň, popřípadě jejich kombinace.

Tržně srovnávací

Metoda je založena na předpokladu, že by informovaný kupec za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení jiného majetku se stejnou využitelností. Při oceňování majetku jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji v současných tržních podmínkách. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě rozdílů v datu prodeje, lokalitě, typu majetku, jeho stáří, technickém stavu a pravděpodobném budoucím využití tohoto porovnávaného majetku.

Nákladová metoda

Zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty se odečítají případné odpisy nebo znehodnocení způsobené fyzickým opotřebením majetku a funkční nebo ekonomickou nedostatečností, pokud existují a jsou měřitelné. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností předmětný majetek.

a) Náklady na pořízení majetku jakožto nového (Cost of Reproduction New) jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných tržních cenách, při použití stejného materiálu, stejných stavebních a výrobních norem, kvality provedení a celkového uspořádání.

b) Náklady na nahrazení majetku jakožto nového (Cost of Replacement New) jsou náklady na vybudování majetku se stejnou využitelností při současných tržních cenách, při použití moderních technologií v souladu s novými normami, moderního projektu a celkového uspořádání. Ke stanovení tržní hodnoty majetku v jeho současném stavu je z částky nákladů na pořízení odečítána částka, která reprezentuje kumulované odpisy a snížení hodnoty vyplývající z fyzického opotřebením majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Stanovení hodnoty nákladovou metodou zpravidla poskytuje nejspolehlivější měřítko pro posouzení

hodnoty staveb, účelových budov, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí a speciálního strojního zařízení a vybavení.

Příjmová (výnosová) metoda

Odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něj lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje diskontováním budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu. Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení potenciálního hrubého příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu, tím se získá provozní příjem. Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku je potom stanovena pomocí dvou kapitalizačních postupů - přímé kapitalizace a/nebo analýzy diskontovaného cash flow. Pokud je metoda provedena správně, lze hovořit o spolehlivé indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem. (American Appraisal s.r.o. - oficiální stránky [online], 2010, cit. 2014-8-25)

2.9 Cenová mapa

Pod pojmem cenová mapa si můžeme představit jakousi „mapu s vyznačenými cenami“. Jsou v ní zahrnuty všechny podklady mapující trh s nemovitostmi, ale v tomto případě je nutné odlišit mapy, jejichž zpracování a schválení je legislativně upraveno, od map vznikajících na soukromé bázi, jejichž tvorba závisí pouze na pečlivosti a poctivosti poskytovatele.

Autor Císař definuje cenovou mapu jako „metodickou pomůcku pro určování cen nemovitostí prostřednictvím grafického znázornění plošného, geografického rozložení cen nemovitostí jakéhokoli druhu včetně nájemného a nemovitostí v určitém územním celku.“ (Císař, 1998)

Vývoj cenových map na území České republiky je nastíněn chronologickým výčtem zákonů, zabývajících se touto problematikou. První zmínka o cenových mapách je ve vyhlášce číslo 393/1991 Sb., kde v Cenovém věstníku Ministerstva financí bylo uvedeno sdělení k tvorbě cenových map. Výměr Ministerstva financí č. 9/16/1992 stanovuje způsob zpracování cenových map pozemků. Následná úprava problematiky cenových map byla provedena ve vyhlášce č. 178/1994 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), má obecnou povahu, vymezuje způsoby a postupy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Obsahem vyhlášky je oceňování pozemků, staveb, trvalých prostorů a majetkových práv.

V § 10, odst. 2) zákona o oceňování majetku je definována cenová mapa jako:

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1: 5 000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“

Oceňování stavebních pozemků podle zákona o oceňování, §10, zákona č. 151/1997 Sb., upraveného vyhláškou č. 441/2013 Sb., definuje oceňování pozemků:

(1) Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5 000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

(3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška. (V současnosti se jedná o Vyhlášku č. 3/2008 Sb.)

(4) Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2) nebo 3), do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1) druhé věty.

(5) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

(6) Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, určí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.

(7) Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.

(8) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.

(9) K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů

Cenové mapy si nechávají zpracovávat obce buď ze zákona, oficiální cenové mapy, nebo jen pro své vlastní účely (prodeje či pronájmy obce). Po zhotovení cenové mapy ji následně zpracovatel předkládá Ministerstvu financí ČR ke schválení. Zpracovatelem mohou být realitní kanceláře nebo specializované společnosti. Objednatelem jsou magistráty měst a obce.

V praxi je největším problémem v oblasti cenových map získat dostatečné a věrohodné podklady o skutečných cenách pozemků a prováděných prodejkách. Velmi často se uvádí cena pozemku včetně nemovitosti. Cenové mapy však neodrážejí vliv zástavby pozemku na jeho cenu, příkladem je velký rozdíl mezi reálnou cenou pozemku v centru města s cenou uvedenou v cenové mapě. Na tuto problematiku upozorňují někteří autoři, například Institut regionálních informací (IRI) publikoval článek o novém pohledu na nedostatečnost cenových map, kde se setkáváme s pojmem moderních cenových map, dle autorů článku „moderních hodnotových map“. Tyto mapy by měly pokrýt celé území ČR a být v souladu s územními plány daných lokalit a především by měly zohlednit funkční využití pozemku, a to s ohledem na okolní pozemky. Stanovení cen pozemků by mělo být odvozeno od zhodnocení celé stavby, která na pozemku stojí a tyto moderní hodnotové mapy by měly být dostupné na Internetu a neustále aktualizované. Hodnotová mapa se od klasické cenové liší převážně v tom, že není pouhým podkladem, který zaznamenává minulost v obchodu s pozemky, ale stává se podkladem, který umožňuje zaznamenat budoucnost, což by mělo pomoci převážně obcím a městům v racionálním hospodaření s jejich pozemky. (Poledník, 2006)

V únoru 2015 nová publikace Cenové mapy České republiky, která průměrné skutečně realizované ceny prodejů a zároveň pronájmů bytových/nebytových prostor a pozemků na území celé republiky. Cenové mapy jsou členěny dle krajů a vychází z agregovaných cen, které představují statistický průměr ze skutečně realizovaných obvyklých (tržních) cen za sledované období. Publikace se zaměřuje na tvorbu a definování cenových map, zároveň se věnuje problematice oceňování v pojišťovnictví. Využití této publikaci mohou odhadci majetku, developéři, investoři, realitní kanceláře, soudní znalci, ale také banky (i ty hypoteční) a pojišťovny. (Ort a kol., 2015)

3 Cíle a metodika práce

3.1 Cíl práce

Posouzení vlivu kvality přírody na ceny nemovitostí v rekreační oblasti Lipno na základě analýzy prostředí. Vyhodnocení výsledků a vytvoření cenové mapy pozemků ve vybraných oblastech Lipenské přehrady a následné porovnání cen pozemků na pravém a levém břehu Lipna.

3.2 Metodika práce

První částí diplomové práce bylo studium odborné literatury zabývající se problematikou přírody a přírodních zdrojů, kvality životního prostředí a prostředky k její ochraně a následné vytvoření literární rešerše. Na základě zjištěných teoretických poznatků byly stanoveny hypotézy.

Následovala analýza primární a sekundární nabídky rekreační oblasti Lipno a zároveň byla zjištěna momentální situace na trhu nemovitostí. Analýza kvality přírody v rekreační oblasti se stala důležitým východiskem pro posouzení atraktivity destinace a zjištění oblíbenosti destinace u turistů. Následovala sekundární analýza statistických dat, pro kterou bylo využito grafických metod vyhodnocení. Tato část byla zaměřena na analýzu cen pozemků ve vybraných destinacích na pravém a levém břehu Lipenské přehrady.

Po analytické části následovala celková syntéza výsledků a poznatků, jejíž nejdůležitější závěry a souvislosti byly shrnuty v syntetické části. Zjištěné poznatky umožnily vytvoření cenové mapy posuzovaných částí destinace se zaměřením na vybrané obce.

3.3 Hypotézy

H1: Ceny pozemků na levém břehu Lipenské přehrady jsou vyšší.

H2: Přírodní potenciál je faktor ovlivňující cenu pozemku.

4 Situační analýza - Jižní Čechy

Kraj se nachází v jižní části České republiky a má rozlohu 10.057 km². Na severu je region ohraničen malebným Píseckem, volně postupuje přes historické město Tábor, další významná města jsou například Veselí nad Lužnicí, Třeboň, České Budějovice či Český Krumlov a na jihu je region ukončen pohořím Šumava. Jižní Čechy jsou bohaté na kulturně historické památky a panenskou přírodu, jejichž důkazem je množství vyhlášených chráněných území. V regionu se nachází národní park Šumava, CHKO Šumava, CHKO Třeboňsko, CHKO Blanský les, 24 Národních přírodních rezervací a Národních přírodních památek a více než 250 přírodních rezervací a přírodních památek. Historie je patrná z množství starobylých měst, plných kultury, majestátných gotických kostelů, renesančních zámků, klášterů, památek lidového stavitelství a zajímavých technických staveb včetně důmyslných rybníčních systémů. Region je velmi bohatý na rybníky (např. Rožmberk, Horusický rybník, Bezdrev, či Svět), řeky (nejdůležitějšími jsou Vltava, Lužnice a Otava), vodní nádrže (Lipno, Orlík, Římov, či Jordán), borové lesy a rozsáhlá rašeliniště. Nejvyšším místem regionu je vrchol hory Plechý (1 378 m) a nejnižším bodem je hladina Orlické přehrady (350 m). Jižní Čechy jsou také známé pro své množství cyklotras (přes 4 000 km) a turistických tras (5 033 km).

Nejstarší zmínky o přítomnosti člověka na území Jižních Čech jsou z doby 250 000 let před naším letopočtem, souvisle osídlen byl kraj přibližně před 4 tisíci lety. Ve 12. století region ovládli Vítkovci a založili řadu jihočeských měst, například Písek, České Budějovice, či Český Krumlov. Počátky většiny sídel v regionu spadají do 13. a 14. století, kdy se k moci dostal rod Rožmberků. V 15. století nastalo období husitství a jeho centrem se stalo město Tábor. Během 16. století se začalo prosazovat nové hospodářství, rozvoj pivovarnictví a rybníkářství. Po třicetileté válce byl kraj pod vládou rodů Buquoyů, Eggenberků a Schwarzenberků. Odsun Němců a spuštění železné opony po roce 1945 na hranicích s Rakouskem a Německem způsobilo překážku v dalším rozvoji regionu. Ovšem tato skutečnost přispěla k zachování průmyslem nezasážené přírody a umožnila Jižním Čechám, aby se staly jednou z nejzachovalejších, nejcistších a nejkrásnějších přírodních oblastí České republiky.

Jižní Čechy se skládají z 11 regionů, kterými jsou region Českobudějovicko, Českokrumlovsko, Dačicko-Slavonicko, Jindřichohradecko, Lipensko, Novohradsko, Písecko, Prachaticko, Strakonicko, Tábořsko a Třeboňsko.

(Zdroj: jiznicechy – oficiální stránky [online], 2003 – 2009, cit. 2014-8-10)

4.1 Region Lipensko

Obrázek 1: Mapa regionu Lipenska



Zdroj: www.lipensko.org

Je území, které obklopuje Lipenské jezero a horní tok Vltavy a rozléhá se až k státním hranicím s Rakouskem a Bavorskem. Tento geomorfologicky uspořádaný celek vytváří přirozený příhraniční mikroregion v jižní části Jihočeského kraje. Celková rozloha Lipenska je 849,33 km², což představuje 6,19% celkové rozlohy Jihočeského kraje. Rekreační oblast Lipno se skládá z primární a sekundární nabídky. Mezi primární nabídku patří přírodní památky, především samotná Lipenská přehrada, CHKO Šumava a mnoho dalších. Mezi sekundární nabídku můžeme zařadit nespočet turistických ubytovacích a stravovacích zařízení. Region je tvořen, od roku 1991, Svazkem Lipenských obcí, který se skládá z devíti obcí, kterými jsou Černá v Pošumaví, Frymburk, Hořice na Šumavě, Ktiš, Lipno nad Vltavou, Loučovice, Nová Pec, Přední Výtoň, Stožec a ze dvou měst, Vyššího Brodu a Horní Plané. Svaz Lipenských obcí se

v průběhu let 2004 a 2005 rozhodl vytvořit Strategii rozvoje Lipenska, jako základní dokument, který definuje společné cíle a priority celého regionu. Celý proces stanovil 3 prioritní oblasti rozvoje území, které jsou dále blíže specifikované. Prioritní oblast I: Zlepšení kvality životního prostředí odstraňováním deficitů a zkvalitňováním místní technické a dopravní infrastruktury. Prioritní oblast II: Podpora rozvoje malého a středního podnikání. Prioritní oblast III: Rozvoj infrastruktury, marketingu a služeb pro cestovní ruch.

Mezi projekty Svazu Lipenských obcí patří například projekty In-line bruslení na Lipně, Na Lipensko po celý rok, Lipensko bruslařské – zimní turistická sezóna, Pravobřežní cyklostezka či Lipensko – dovolená bez stresu. Velkým lákadlem pro turisty se stal Skiareál Lipno, Active Park Lipno a Stezka korunami stromů. Veškeré projekty jsou zaměřeny na přilákání turistů a do budoucna Svaz chystá další zajímavé projekty a akce.

Sídelní strukturu regionu velmi ovlivnil historický vývoj. Jelikož se jedná o hraniční pásmo, druhá světová válka měla za důsledek nucený odsun početné skupiny německého obyvatelstva. Také vysoká ostraha státních hranic po roce 1945 k hustotě zalidnění Lipenska nepřispěla. V pozdější době došlo ke koncentraci obyvatel do větších měst a obcí, kvůli větší pracovní a občanské vybavenosti. V neposlední řadě měla na množství obyvatel vliv výstavba přehradní nádrže Lipno, která ubrala prostor pro výstavbu obydlí. Veškeré události přispěly k faktu, že v dnešní době v mikroregionu žije trvale necelých 20 obyvatel/ km²

Z hlediska hospodářství tento region patřil k chudším podhorským a příhraničním oblastem. V dnešní době zde stále převažuje zemědělství a průmyslová malovýroba. Avšak do popředí se dostalo převážně odvětví cestovního ruchu. Převažujícím typem podniků nabízejících služby cestovního ruchu jsou subjekty obchodní, potravinářské, ubytovací a zvláště pohostinské. Region se však stále potýká se značnými rezervami a zaměstnanost ve službách není na hodnotách, kterých dosahují regiony s obdobným potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu. Klíčovou destinací pro rekreaci na Lipensku je v současné době oblast levého břehu nádrže Lipno, zde se také koncentruje převážná většina zařízení nabízejících služby cestovního ruchu. Během zimní sezóny je stále více oblíben lyžařský areál umístěný v obci Lipno nad Vltavou. Díky rostoucímu

celoročnímu zájmu o daný region dochází k nárůstu využitosti ubytovacích zařízení a celkovému zvyšování návštěvnosti Lipenska.

(Zdroj: Lipno.info – oficiální stránky [online], 2011, cit. 2014-8-10)

4.2 Lipenská přehrada

Oblast Horní Vltavy byla již v době třetihor jezerem. Po přívalech vody, která prolomila přírodní hráz mezi Čertovou stěnou a horou Luč, vznikly záplavy, které se v následujících staletích stále opakovaly. Energie vodního toku se začala využívat nejprve pro plavení dřeva, později se kolem toku začaly stavět mlýny a hamry. První pokusy o vybudování umělé přehradní nádrže jsou datovány do roku 1892, kdy inženýr Daniel navrhoval zřízení menších přehrad na horní Vltavě a jejích přítocích, které by měly zabránit záplavám. V roce 1899 byla dokonce sněmem království Českého navržena výstavba přehrad, avšak zemědělci nebyli ochotní prodat své pozemky, a tak byl tento návrh zamítnut. V roce 1920 dochází k další velké povodni a je opět navržena výstavba přehrady, avšak až v roce 1930 inženýři Zemského úřadu ve svých projektech poprvé představují návrh stavby přehrady Lipno, který je bohužel opět odmítnut. Projekt přehrady na Lipně s elektrárnou vznikl až po druhé světové válce a zahájení proběhlo v roce 1950, kdy se úkolu vyhloubení dostatečného prostranství ujal mistr Bubla se svými žáky. Výstavba přehrady velmi zasáhla do přirozeného rázu krajiny. V budoucí zátopové oblasti bylo třeba vykácet a odlesnit 550 hektarů lesa a při výstavě podzemí části elektrárny bylo použito 70 tisíc kubíků betonu, 600 tun ocele a 300 tun strojního zařízení. Ke slavnostnímu zkušebnímu spuštění došlo 15. června 1959, kdy se začaly poprvé roztáčet lopatky turbíny, a 350 tun těžký rotor se dal do pohybu. Druhá turbína a plný provoz elektrárny byl spuštěn před Vánoci 1959.

(Zdroj: Český Krumlov – oficiální stránky [online], 2006 - 2014, cit. 2014-8-10)

Lipenská přehrada je součástí Vltavské kaskády. Nachází se na hranici Národního parku a Chráněné krajinné oblasti Šumava. Plocha hlavní nádrže je přibližně 4650 ha, objem 306 milionů m³ a nadmořská výška dosahuje až 726 m. Přehrada se skládá ze dvou částí. Malá vyrovnávací nádrž (Lipno II), která je spojena s hlavní nádrží podzemním tunelem, se nachází nad Vyším Brodem. Přehradní hráz je 11,5 m vysoká, ve své koruně má délku 224 m a je za ní zadrženo jezero o délce 2 km a ploše 45 ha. Druhou část (Lipno I) tvoří samotná hlavní nádrž, která je oddělena sypanou zemní hrází

dlouhou 282 m s výškou 26 m nade dnem údolí. Celá nádrž je zakončena betonovým gravitačním blokem, jehož propustmi protéká přepadová voda z jezera. Vzdálenost mezi dvěma břehy jezera, vzniklého za přehradou, dosahuje 10 km, průměrná hloubka je 6,5 m a jeho maximální hloubka je 21 m.

(Zdroj: Jižní Čechy a Šumava – oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

4.3 Ceny pozemků u Lipenské přehrady

4.3.1 Historický vývoj

Ceny pozemků v oblasti Lipna prošly určitým vývojem a v dnešní době již poněkud stagnují. Avšak z historického hlediska by se dalo říci, že ceny a celkový rozvoj území nastal až po roce 1989. Po odbourání tzv. železné opony, kdy došlo k celkovému uvolnění atmosféry a lidé začali volně cestovat, se začal pomalu rozvíjet i zahraniční cestovní ruch. Velmi cenný byl v tomto směru pro oblast Lipna rok 1991, kdy část území CHKO Šumava získala statut Národního parku. Díky této události se o destinaci začalo zajímat celkově více turistů a především do destinace začali přijíždět turisté z Holandska. Postupně s růstem zájmu o destinaci začala probíhat výstavba ubytovacích a stravovacích zařízení a zvýšila se tak poptávka po pozemcích v oblasti Lipenské přehrady, jak od tuzemských klientů, tak především od holandských klientů. Tento fakt způsobil rychlý růst cen pozemků v destinaci.

Největší impuls pro zatraktivnění destinace a přilákání turistů byla výstavba areálu Marina Lipno. Investice dosahující více než jedné miliardy korun pro obec znamenala zásadní zlomový okamžik a odrazový můstek, který započal novou budoucnost dnes největšího a nejlépe vybaveného turistického střediska na Šumavě a v celém Jihočeském kraji. V polovině roku 1998 byla zahájena stavba infrastruktury a jachetního přístavu, na kterou v létě 1999 navázala první fáze výstavby objektů Marina Lipno. Areál zahrnuje 246 apartmánů a jachetní přístav se 144 kotvicími místy. Provozovatelem je operátor v oblasti cestovního ruchu, společnost Landal Greenparks, která v Německu a Holandsku provozuje 14 podobných parků. Apartmány je možno koupit s užívacím právem, o který je v zahraničí velký zájem. Apartmány jsou nabízeny

kompletně vybavené jak zařizovacími tak i užitnými předměty. Většinu zájemců tvoří klienti z Holandska, kteří pak mohou apartmány pronajmout k dalšímu pronájmu prostřednictvím společnosti Landal Greenparks. V současné době jsou již všechny apartmány rezervovány, a tak společnost zvažuje další možnosti a lokality pro novu výstavbu určenou k těmto účelům.

Projekt Marina Lipno způsobil enormní zájem o pozemky v dané lokalitě, a to nejen od tuzemských investorů, ale také od investorů z Holandska, Ruska a Ukrajiny. V té době se, díky velmi vysoké poptávce, ceny pozemků vyšplhaly až k hodnotě 5 000 Kč/m². Dá se tedy říci, že prvotní investice do výstavby Marina Lipno nastartovala ekonomiku v destinaci Lipensko a celého okolí Lipenské přehrady.

Veškerý zájem se však týkal pouze pozemků vhodných k výstavbě. Zemědělská půda takový enormní zájem ani prudký růst cen nezaznamenala. Půda vhodná pouze k zemědělským účelům si drží svou cenu a ani v současné době cena nepřekračuje 10 Kč/m².

Následující tabulky jsou zaměřeny na posouzení vývoje pozemků, jejich rozlohy a množství výstavby bytů na nich. První tabulka se zabývá vývojem pozemků na území celé České republiky, je patrné, že celková výměra a nezemědělská půda v období 2006 – 2013 zaznamenala vývoj, avšak zemědělská půda od roku 2006 zmenšila svou rozlohu, a to o necelých 34 tisíc ha.

Tabulka 1: Vývoj pozemků podle druhů v ČR

Vývoj pozemků podle druhů v ČR (období 2007 – 2013)							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Celková výměra v ha	7 886 668	7 886 519	7 886 492	7 886 537	7 886 598	7 886 619	7 886 707
Zemědělská půda	4 249 179	4 244 086	4 238 975	4 233 501	4 229 167	4 224 389	4 219 867
Nezemědělská půda	3 637 488	3 642 433	3 647 517	3 653 037	3 657 431	3 662 230	3 666 840

Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

Druhá tabulka ukazuje vývoj bytové výstavby na území Jihočeského kraje. Je patrné, že od roku 1989 bylo zaznamenáno velké množství, téměř 50 000, dokončených bytových

výstaveb. Tento fakt odráží skutečnost rozvoje ekonomiky po uvolnění hranic a lepší finanční situaci lidí, kteří začali investovat do výstavby vlastních domů.

Tabulka 2: Bytová výstavba v Jihočeském kraji

Bytová výstavba v Jihočeském kraji (1989 – 2013)				
Dokončené byty celkem	Podíl dokončených bytů v JČ na ČR	Intenzita bytové výstavby (na 1000 obyvatel)	Obytná plocha 1 bytu v m²	Obytná plocha 1 bytu v rodinném domu v m²
49 903	6,7%	3,31	68,0	88,8

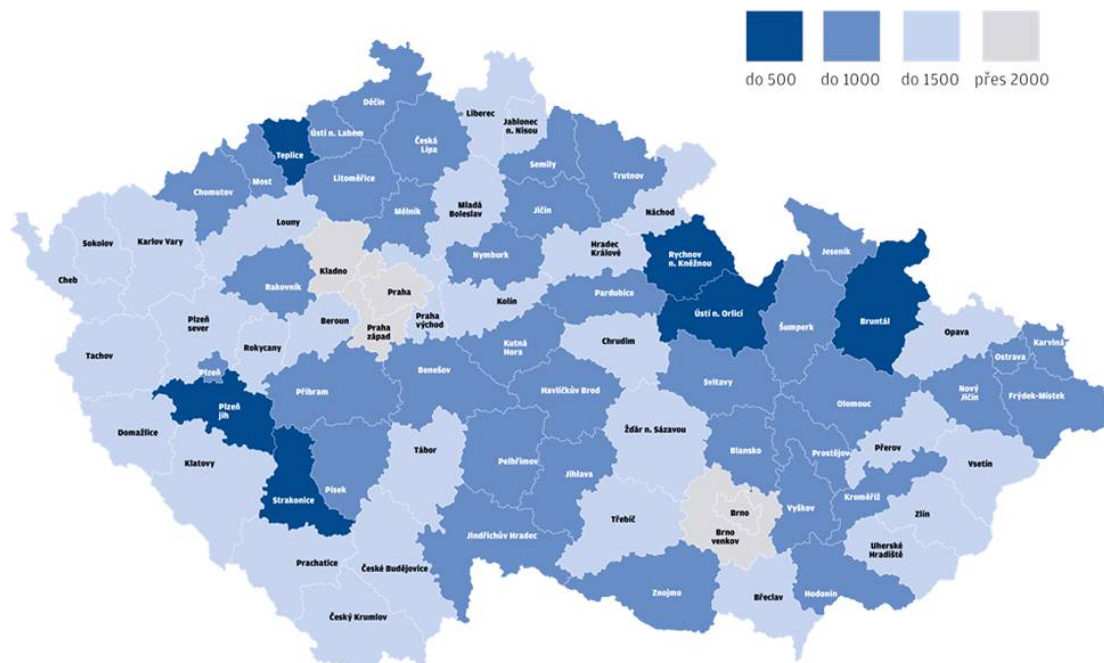
Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

4.3.2 Současný stav

Následující mapka ukazuje průměrné ceny zasítovaných pozemků vhodných k výstavbě rodinných domů na území celé České Republiky. Je patrné, že nejvíce lukrativní místa jsou ve středu republiky, respektive na území hlavního města a jeho nejbližšího okolí. Avšak ceny na území Jižních Čech se také pohybují poněkud vysoko. Průměrná cena je zde do 1 500 Kč/m², vyšší cena je dána především přírodním potenciálem. Jižní Čechy jsou velmi oblíbenou a turisty často vyhledávanou destinací cestovního ruchu, na území se nachází spousta přírodních památek, vodní plochy, lesy a v neposlední řadě i CHKO Šumava. Díky těmto faktům je destinace velmi zajímavá i k výstavbě rodinných domů a k životu rodin v nich.

Obrázek 2: Průměrné ceny zasítovaných pozemků vhodných k výstavbě v ČR

Průměrné ceny zasítovaných pozemků vhodných k výstavbě rodinného domu
(v korunách za metr čtvereční)



Zdroj: http://www.lidovky.cz/foto.aspx?foto1=APA3d7e7b_pozemky1.png

Následující tabulky byly sestaveny na základě zjištěných indexů cen nemovitostí, které má k dispozici Hypoteční banka. Samotný HB Index je sledován za celou Českou republiku. HB Index je určen k zaznamenání vývoje cen nemovitostí, v rámci České republiky zkoumá 3 kategorie, a to byty, rodinné domy a pozemky. Tento index přináší přehled o reálných cenách, za které byly nemovitosti prostřednictvím hypotečních úvěrů pořízeny. V tabulce jsou vypočteny průměrné ceny bytových a nebytových prostor a zároveň pozemků v Jihočeském kraji.

Tabulka 3: Bytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Garsonka	700 000	500 000 – 1 000 000	4 000/měsíc
Byt 2 + 1	850 000	500 000 – 1 500 000	5 000/měsíc
Byt 3 + 1	1 000 000	600 000 – 1 700 000	6 000/měsíc
Byt 4 + 1	1 600 000	1 000 000 – 2 500 000	7 000/měsíc

Dům	16 000/m ²	15 000 – 30 000/m ²	60/m ² /měsíc
Rekreační objekt	600 000	400 000 – 1 000 000	30/m ² /měsíc

Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

Tabulka 4: Nebytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Kancelářské	10 000/m ²	8 000 – 16 700/m ²	60/m ² /měsíc
Provozní	1 200/m ²	700 – 2000/m ²	20/m ² /měsíc
Garáž	80 000	60 000 – 90 000	500/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

Tabulka 5: Pozemky

	Prodej	
	Průměrná cena	Cenové rozmezí
S inženýrskými sítěmi	1 200/m ²	600 – 1 800/m ²
Bez inženýrských sítí	500/m ²	400 – 800/m ²

Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

Pro zjištění cen pozemků v okolí Lipenské přehrady bylo využito map pozemků dostupných na Katastrálním úřadě a také proběhlo dotazování jednotlivých realitních kanceláří, které měly přehled o aktuální situaci na trhu nemovitostí na území Lipenské přehrady.

4.4 Obce v okolí Lipenské přehrady

Pro další analýzu je třeba si rozčlenit okolí Lipenské přehrady na levý a pravý břeh. Na pravém břehu se nachází města Nová Pec, Přední Výtoň a Loučovice. Naopak levý břeh je tvořen městy Vyšší Brod, Lipno nad Vltavou, Frymburk, Černá v Pošumaví, Hořice na Šumavě a Horní Planá. Pro komplexní charakteristiku území, jako celku, jsou jednotlivé obce v práci stručně popsány, jsou zde uvedeny i ceny pozemků v těchto obcích. Díky velké rozloze popisovaného území je následně provedeno porovnání pouze dvou vybraných obcí, aby bylo vytvoření cenové mapy co nejpřesnější.

4.4.1 Pravý břeh Lipenské přehrady

Je nutno podotknout, že území pravého břehu Lipenské přehrady zasahuje do CHKO Šumava a částečně i do NP Šumava, proto je zde výstavba regulována s ohledem na nepoškození přírody a zachování krajinného rázu destinace. Na základě analýzy trhu s nemovitostmi, provedené prostřednictvím realitních kanceláří v destinaci, byly zjištěny následující ceny pozemků určených k prodeji a vhodných k výstavbě. Ceny parcel se liší v závislosti na umístění pozemku a také na tom, zda jsou k pozemku přivedeny sítě technického vybavení (ČOV, vodovod, vedení NN). Informace byly poskytnuty realitní kanceláří Dumrealit.cz v zastoupení realitním makléřem Jiřím Kejšarem, a také společností M&M reality holding, a. s., v zastoupení Lucií Váchovou.

- **Loučovice**

Obec se nachází na břehu Vltavy cca 3 km pod Lipenskou přehradou, v blízkosti hranic s Rakouskem. Obec s rozlohou 4200 ha se nachází v nadmořské výšce 690 m. První zmínka o ní je z roku 1361. Do podvědomí se obec dostala po výstavbě papírny na přelomu 19. století a také výstavbou železnice z Crtlova do Lipna, tato trať je druhou elektrifikovanou tratí v Čechách.

Obec spravuje část chráněného území Přírodní park Vyšebrodsko, Medvědí horu, Rašeliniště Kapličky, či Uhlířský vrch. Nejvýznamnějším skalním útvarem je skalní hradba Čertovy stěny s kamenným mořem. Na vodní trase od Lipenské hráze do Loučovic se pořádá mistrovství republiky ve sjezdu a slalomu na divoké vodě. V obci se také nachází řada turistických stezek, cyklostezek, rybářských zajímavých lokalit a v zimě turisté uvítají lyžařské středisko Kramolín. (Zdroj: Loučovice – oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

V oblasti se nachází dvě vyhledávané lokality k výstavbě, a to Nové Domky a Dvorečná. Ceny stavebních parcel se zde pohybují v rozmezí od 680,- Kč/m² do 950,- Kč/m². Cena se odvíjí od přesného umístění parcely. Velmi žádané jsou parcely v povodí řeky Vltavy, ty jsou však většinou zastavěné.

- **Nová Pec**

Obec o rozloze 6638 ha s nadmořskou výškou 737 m se nachází v okrese Prachatice. Součástí obce jsou, kromě Nové Pece, Bělá, Dlouhý Bor, Jelení, Láz, Nové Chalupy, Pěkná. Obec je dodneška „dřevařskou osadou“, kde práce v lesnictví zaujímá největší zastoupení na trhu práce. Obec je součástí Národního parku Šumava, který poskytuje především zimní vyžití ve formě cca 400 km lyžařských tras – Bílá stopa v Nové Peci. Velkým lákadlem je také ukázka plavení dřeva po Schwarzenberském plavebním kanálu, kterou pořádá folklorní sdružení Libín-S Prachatice. (Zdroj: Nová Pec - oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

V této oblasti momentálně není příliš stavebních parcel určených k prodeji. Nová Pec se nachází v CHKO Šumava a částí zasahuje i do NP Šumava, proto zde výstavba nemovitostí není příliš propagována. Zastavěna je nejvíce oblast Nové Chalupy. Ceny stavebních parcel se pohybují v rozmezí 738,- Kč/m² až 2 200,- Kč/m².

- **Přední Výtoň**

Obec o rozloze 7784 ha se nachází 725 m nad mořem na pravém břehu vodní nádrže Lipno. Součástí obce jsou také Jasánky, Pasečná, Předmostí, Svatý Tomáš a Zadní Výtoň. Blízký hraniční přechod láká turisty k návštěvě především lyžařských středisek Sternstein a Hochficht. Zajímavými místy v okolí obce jsou například Lesní kaple, Vítkův Kámen, či historická budova obecního úřadu. (Zdroj: Přední Výtoň - oficiální stránky [online], 2014, cit. 2014-6-10)

Město se nachází nedaleko hraničního přechodu Přední Výtoň / Guglwald, proto je vyhledáváno především zákazníky, kteří pracují v Rakousku. Ceny stavebních parcel nacházejících se v obci Pasečná, poblíž hraničního přechodu, mají tržní hodnotu 727,- Kč/m². Naopak v oblasti Zadní Výtoň jsou ceny stavebních parcel vyšší. Jedná se o lokalitu mezi Přední Výtoní a Frýdovou a průměrná tržní cena pozemku je zde 1 940,- Kč/m².

4.4.2 Levý břeh Lipenské přehrady

Jak již bylo zmíněno, levý břeh Lipenské přehrady je velmi turisticky vyhledávaný a dalo by se říci, že je hlavní destinací letního i zimního cestovního ruchu Jižních Čech. Tento fakt je citelný v cenách pozemků nabízených k výstavbě. Obec na levém břehu Lipenské přehrady těží z přírodního i turistického potenciálu destinace.

- **Vyšší Brod**

Město se rozkládá uprostřed krajiny východní Šumavy velmi blízko od Horních Rakous. Rozloha je 6976 ha a nadmořská výška 571 m. Zdejší cisterciácké opatství je vzácnou perlou Vltavy, bylo založeno Rožmberky roku 1259 jako místo pro jejich budoucí odpočinek. Dodnes je zde klášter s nádhernou knihovnou se 70 000 tituly, Vyšebrodská Madona a kříž zvaný Závišův, který má stejnou důležitost jako České korunovační klenoty. Ve městě je umístěno Poštovní muzeum a v nedaleké blízkosti se nachází vodopád sv. Wolfganga či Čertova stěna. Vyšší Brod je v současné době známý převážně jako výchozí bod všech vodáckých výletů po řece Vltavě. (Zdroj: Vyšší Brod - oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

Lokalita města se nachází okolo řeky Vltavy, před začátkem vodní nádrže Lipno II. Velmi žádané a zároveň nejvíce nabízené stavební pozemky se nacházejí v oblastech Hrudkov a Dolní Jílovice. Ceny pozemků se nejčastěji pohybují kolem tržní hodnoty 500,- Kč/m². Avšak například v obci Kyselov, která se nachází v blízkosti lyžařského areálu Kramolín, je v nabídce pozemek s tržní hodnotou 1 114,- Kč/m².

- **Lipno nad Vltavou**

Obec ležící na levém břehu nádrže Lipno, v blízkosti přírodního parku Vyšebrodsko a národní přírodní rezervace Čertova stěna a Luč. Rozloha obce je 1949 ha a nachází se v nadmořské výšce 680 m. Obec se skládá z Lipna nad Vltavou a Slupečné.

Výstavba Lipenské vodní nádrže začala v 50 letech minulého století a zničila původní osadu, avšak umožnila vznik dnešního Lipna nad Vltavou. Obec se však nacházela v

těsné blízkosti tzv. "železné opony", a proto se začala rozvíjet až na počátku 90 let minulého století po jejím pádu. V roce 1997 obec zahájila jednání s holandským investorem, který zde vzápětí vybudoval jeden z největších jachetních přístavů v celé střední Evropě - apartmánový komplex Marina Lipno. Investice dosahující více než jedné miliardy korun pro obec znamenala zásadní zlomový okamžik a odrazový můstek, který započal novou budoucnost dnes největšího a nejlépe vybaveného turistického střediska na Šumavě a v celém Jihočeském kraji. Na tuto investici zanedlouho navázala další významná investice do infrastruktury včetně významného rozvoje místního lyžařského areálu Lipno - Kramolín. To vše vedlo ke vzniku letoviska, které v dnešní době tvoří zázemí pro celý turistický region Vyšebrodsko a Lipensko a do určité míry i pro celou oblast Jihočeské části Šumavy.

Pro návštěvníky je v obci k dispozici několik hotelů a penzionů doplněných o širokou nabídku služeb, to vše v nádherném prostředí, které poskytuje ideální možnosti nejen pro milovníky vodních sportů jako je plavání, jachting či windsurfing, ale i například pro sportovní rybolov.

Obec se neustále snaží investovat do podpory cestovního ruchu, především projekty jako jsou bruslařská dráha, cyklostezka Lipno – Frymburk, příhraniční rozvoj cykloturistiky v regionu jižní Čechy, či společná propagace turistických cílů. (Zdroj: Lipno nad Vltavou – oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

Toto největší město na Levém břehu Lipenské přehrady, které je významným střediskem cestovního ruchu, je velmi oblíbené a vyhledávané převážně investory. Ceny pozemků se zde pohybují v rozmezí 850 – 2 900 Kč/m². Dražší pozemky se nacházejí například ve vilovém parku Lipno Dreams v osadě Slupečná, která se nachází na jižním svahu s výhledem na Lipenskou přehradu. V parku již proběhla první a druhá fáze výstavby, momentálně jsou k prodeji pozemky pro výstavbu třetí fáze projektu. V oblasti Lipno nad Vltavou však převažuje prodej nemovitostí, je zde spousta nově vystavěných bytových komplexů, ale k prodeji jsou určeny i rodinné domy, chaty, pensiony nebo hotely.

- **Frymburk**

Městys se rozkládá na 54,07 km² a nachází se v nadmořské výšce 708 m. Části městyse tvoří Blatná, Kovářov a Milná.

Mezi nejznámější památky patří Kostel sv. Bartoloměje, Mariánský sloup, Pranyř, kaple Vysoká muka či Křížová cesta, která byla obnovena v roce 2000. Městys Frymburk je také součástí velmi oblíbené cyklotrasy č. 33 (Šumavská magistrála), nachází se zde cyklopoint, kde cyklisté naleznou WC, sprchu a restauraci s občerstvením. (Zdroj: Městys Frymburk – oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

Městys, který je součástí velmi oblíbené cyklotrasy č. 33 - Šumavské magistrály, je velmi vyhledávanou destinací pro výstavbu turistických objektů. Ceny pozemků jsou zde přizpůsobeny vyššímu zájmu investorů a pohybují se v rozmezí 950 – 3 500 Kč/m². Tento markantní rozdíl v cenách je způsoben umístěním pozemků, ceny se pochopitelně zvyšují s blízkostí Lipenské přehrady, nejvyšší jsou v oblasti Kovářov. Tato destinace má v dnešní době nejvyšší ceny pozemků z oblasti celého levého břehu Lipenské přehrady.

- **Černá v Pošumaví**

Obec, ležící na břehu Lipenské přehrady, tvoří svou polohou přirozený střed lipenské oblasti a zároveň se nachází v Chráněné krajinné oblasti Šumava, v blízkosti Národního parku Šumava. Rozloha obce je 5038 ha a nachází se v nadmořské výšce 728 m a první písemná zmínka o obci pochází již z roku 1268. Mezi nejvýznamnější památkové objekty obce bezpochyby patří kostel Neposkvrněného početí Panny Marie, či Kaplička u Dolní Vltavice a v neposlední řadě Kaplička Boží muka. K obci Černá v Pošumaví také náleží obce Bližná, Dolní Vltavice, Mokrý, Muckov a chatové osady Jestřábí, Radslav a Plánička.

Výstavba Lipenské přehrady významně zasáhla do života obce. Musela se přerušit těžba tuhy a vybudovat nová těžební pole, zaniklo velké rašeliniště v prostoru podél Vltavy a bylo nutno vykácet a vytěžit mnoho hektarů lesa. V souvislosti s vybudováním lipenské

přehradu byla obec Dolní Vltavice. (Zdroj: Černá v Pošumaví – oficiální stránky [online], cit. 2014-6-10)

Nejnižší ceny za zasíťovaný pozemek je ve vzdálenější oblasti Plánička, kde se průměrně pohybuje cena okolo 480 - 660 Kč/m². Naopak pozemky, které leží v bezprostřední blízkosti Lipenské přehradu, jsou nabízeny k prodeji v ceně 560 – 920 Kč/m².

- **Hořice na Šumavě**

Tato městská památková zóna s 27 schválenými chráněnými objekty se rozkládá na území 3191 ha v nadmořské výšce 674 m. Nachází se 13 km jihozápadně od Českého Krumlova a 6 km severně od Černé v Pošumaví. Součástí obce jsou katastrální území Šebanov, Skláře, Mýto a Žestov a také neosídlená území Svíba a Cipín. Obec také spravuje jednu rezervaci kategorie přírodní památka „Žestov“. (Zdroj: Hořice na Šumavě – oficiální stránky [online], 2014, cit. 2014-6-10)

Jelikož se jedná o poměrně malou obec, která je z části městskou památkovou zónou, pozemků určených k prodeji a následné výstavbě není příliš. Momentálně zde k prodeji realitní kanceláře nabízejí pouze jeden pozemek v ceně 300 Kč/m².

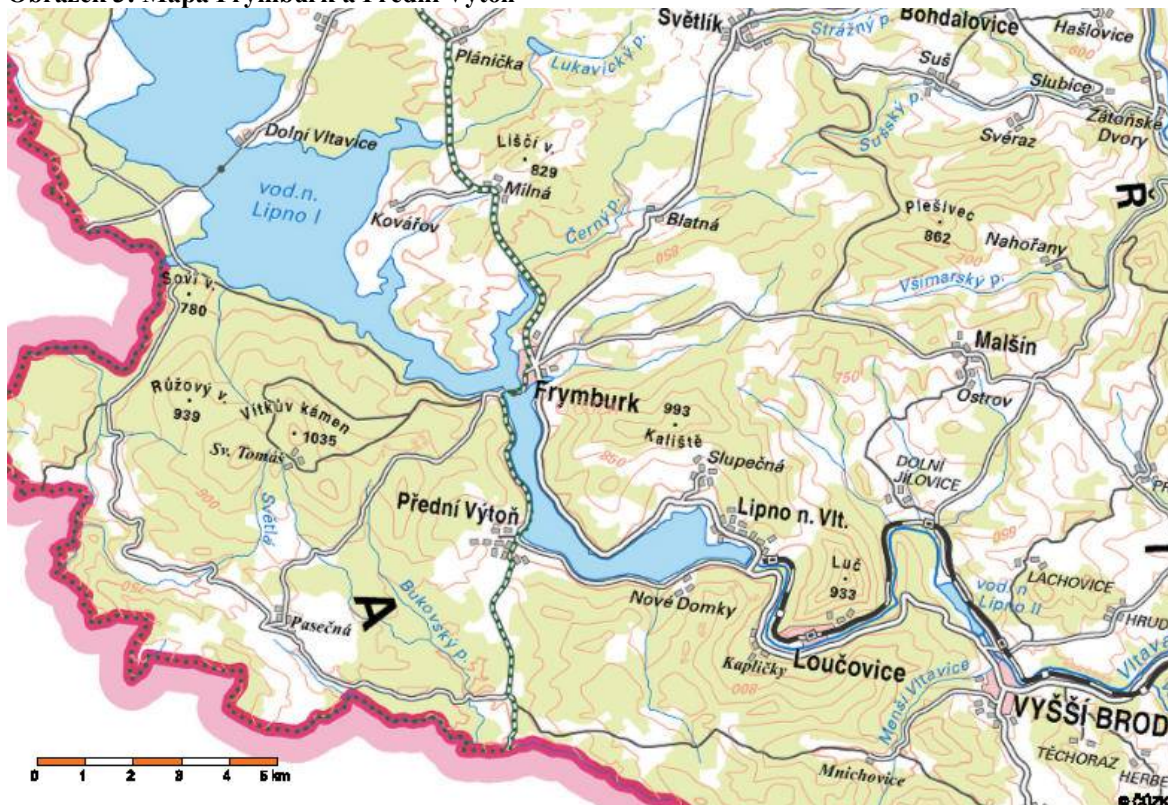
- **Horní Planá**

Město se nachází na mírně skloněném svahu levého břehu Lipenské vodní nádrže. Průměrná nadmořská výška je 776 m. Původní osadu založili v 1. polovině 14. století mniši z kláštera Zlatá Koruna. Severně od města se nachází Dobrovodský kopec a Křížový vrch. V současné době je Horní Planá rychle se rozvíjícím turistickým střediskem. Město zastupuje okolní osady Zvonková, Bližší Lhota, Hory, Pernek, Maňava, Jelm, Hodňov, Olšina, Žlábek, Hůrka, Karlovy Dvory a Jenišov. Dominantou města je původně gotický kostel sv. Markéty, na vrcholu Dobrá Voda se nachází barokní kaple Panny Marie Bolestné s klasicistními varhanami varhanáře J. Breinbauera. Další památkou je rodný dům Adalberta Stiftera a jeho pomník a park na Dobré vodě. (Zdroj: Horní Planá - oficiální stránky [online], 2012, cit. 2014-6-10)

Obec, která se v poslední době stává velmi oblíbenou a vyhledávanou destinací k výstavbě rodinných domů, nabízí pozemky v široké cenové škále. Nejlevnější ceny zasíťovaných pozemků se zde pohybují okolo 240 Kč/m², nejčastější cena pozemků je zde 500 Kč/m². Avšak nalezneme zde i mnohem lukrativnější pozemky, a to v obci Hůrka, jejichž cena se pohybuje v rozmezí 950 – 1 200 Kč/m². Tyto pozemky jsou již v bezprostřední blízkosti Lipenské přehrady a v jejich okolí se nacházejí, v zimě dobře udržované, běžecké stopy.

5 Komparace cen pozemků v obcích Přední Výtoň a Frymburk

Obrázek 3: Mapa Frymburk a Přední Výtoň



Zdroj: online na www.katastralni-mapy.com

Porovnání cen pozemků je velmi složitý proces, jelikož ceny pozemků na určitém území (v určité obci) se liší dle nejrůznějších faktorů, jako jsou umístění pozemku, jeho dostupnost, infrastruktura a mnoho dalších. Způsoby oceňování pozemků se liší s ohledem na to, za jakým účelem se toto ocenění provádí. Pro administrativní potřeby, zejména pro potřeby daní a poplatků, se využívají metody ocenění dle předpisů a cenových map. V diplomové práci byly pro toto posouzení vybrány dvě obce z opačných břehů Lipenské přehrady.

- **Frymburk**

Městys se nachází na levém břehu Lipenské přehrady. Tato obec, jak již bylo zmíněno, je velmi vyhledávanou z pohledu investorů i turistů. Celý levý břeh je velmi dobře dostupný, je zde přírodní a zároveň turistický potenciál, který se neustále vyvíjí. Této

skutečnosti také odpovídají vyšší ceny pozemků. Obec si je velmi dobře vědoma svého potenciálu, a proto jsou pozemky velmi hojně nabízeny k výstavbě bytových komplexů, či hotelových a restauračních zařízení. Ceny pozemků vhodných k výstavbě se zde, dle zjištěných údajů, pohybují v rozmezí 950 – 4 200 Kč/m². Přičemž, častěji se objevují pozemky k prodeji právě s vyšší uvedenou cenou, a to v blízkosti Lipenské přehrady. Momentálně je velmi nabízenou lokalitou část Kovářov, kde realitní kanceláře nabízejí nejvíce stavebních pozemků k prodeji. Ceny se zde pohybují od 1 200 – 2 500 Kč/m².

Městys Frymburk ve své poslední úpravě územního plánu z října 2012 podporuje rozvoj území mezi obcemi Frymburk a Lipno nad Vltavou pro rekreační, turistické a sportovní využití, které by mělo být významným posílením ekonomických aktivit, převážně v zimních měsících, a to v souladu se záměrem SR22 obsaženým v zásadách Územního rozvoje Jihočeského kraje. Je zde také kladen důraz na zkvalitnění infrastruktury, tento záměr je podpořen plánovanou výstavbou Šumavské elektrické dráhy („ŠED“) a pravidelnou vodní dopravou po Lipenské nádrži.

Tyto skutečnosti by mohly pro Frymburk představovat další zájem z řad investorů a případný růst cen pozemků vhodných k výstavbě. Svědčí o tom i nejnovější projekt výstavby apartmánů v lokalitě zvané Větrník, která se nachází necelé tři kilometry západně od Frymburka. Ještě nedávno zde stálo zchátralé rekreační zařízení papíren, dnes se zde již rozjíždí výstavba rakouského investora Lukase Dorn Fussenegera, která má za cíl vybudovat nové rekreační zařízení, má zde vzniknout 51 domů s 351 lůžky, přičemž cena jednoho apartmánu s pozemkem činí 7,5 milionů korun. Výstavba je starostou Frymburka vítána, mohla by přilákat další turisty i do jeho obce. Avšak je zde i mnoho odpůrců stavby, jelikož místo výstavby zasahuje do CHKO Šumava a zároveň je na seznamu míst spadajících pod přísnou ochranu Natura 2000 a Evropsky významnou lokalitu Šumava. Investor se brání, že je dbáno na ochranu přírody a jedná se pouze o přestavbu již zchátralého objektu, nejde o nový zásah do krajiny. Také věří, že investice přiláká další rakouské obyvatele a zlepší tím turistický ruch v destinaci.

- **Přední Výtoň**

Obec se naopak nachází na pravém břehu Lipenské přehrady. Na tomto břehu je překrásná příroda, jejíž část dokonce zasahuje do chráněné krajinné oblasti Šumava,

kteřá je specifikována v Územní studii Šumava. Tato studie má za úkol zajistit vyvážený stav všech složek rozvoje území, stanovit limity turistického zatížení prostřednictvím stanovení rámcových hodnot doporučených nárůstů / redukcí kapacit rekreačních zařízení (hotely, kempy, penzióny, restaurace, sjezdovky, vleky, koupaliště, pláže, apod.), tyto limity jsou stanoveny v absolutních hodnotách v procentech ku dnešnému stavu a ku počtu obyvatel obce, katastru, apod. Studie má také za cíl vytipovat preferenční rozvojové lokality šumavského regionu, provést podrobný rozbor existujících projektů, vyhodnotit je, sjednotit jejich výstupy a koordinovat je. Nejdůležitějším úkolem studie je uchovat pro budoucnost specifické rysy Šumavy. V blízkosti se nacházejí přírodní rezervace Jasánky a přírodní památky Svatý Tomáš se zbytky smíšeného horského a suťového lesa a Multerberské rašeliniště.

Díky těmto předpokladům je v územním plánu obce Přední Výtoň kladen důraz na zachování kvality přírody, je zde zakázáno zřizování provozů zatěžujících životní prostředí (spalovny, továrny na zpracování chemických látek atp.). Výstavba rodinných domů i turistických komplexů je zde povolena. Obec se rozprostírá v těsné blízkosti Lipenské přehrady, avšak dostat se sem pro většinu turistů znamená nutnost okliky okolo celé Lipenské přehrady. Je zde možný převoz přes jezero z Frýdavy, která se nachází 4 km od Přední Výtoně, a to do obce Frymburk.

Obec se také nachází v blízkosti hranic s Rakouskem a tento fakt umožňuje občanům žijícím v Přední Výtoni dojíždět za prací právě do zmíněného Rakouska. Proto je obec často vyhledávána k výstavbě rodinných domů, turisticky vyhledávána je převážně v zimních měsících pro svoji snadnou dostupnost do rakouských lyžařských středisek Sternstein a Hochficht, ale také se zde nachází nástupní místo ledové magistrály. Tato, přes 10 000 m, udržovaná bruslařská dráha se rozprostírá na Lipně mezi obcemi Přední Výtoň, Frymburk a Lipno nad Vltavou a je vskutku stále větším lákadlem. V letních měsících zase turisty láká samotná Lipenská přehrada.

Ceny pozemků, vhodných k výstavbě se zde pohybují v rozmezí 727 – 1 940 Kč/m².² Avšak je nutno říci, že nabídka pozemků k výstavbě není nijak velká, obsahuje převážně pozemky v oblasti Přední a Zadní Výtoň, kde se ceny pohybují v horním horizontu. Nižší ceny pozemků jsou v oblasti Pasečná, která se nachází v blízkosti hranic s Rakouskem.

Dále se zaměříme na porovnání obce Frymburk a Přední Výtoň. Následující tabulka ukazuje rozdíly v jednotlivých obcích. Je zřejmé, že ačkoliv je Přední Výtoň rozlohou větší, žije zde mnohem méně obyvatel a počet obecních bytů je také mnohem nižší. Zato na, výměrou menším, území Frymburku žije šestinásobné množství obyvatel, počet podniků je zde také mnohem vyšší než u druhé zkoumané obce.

Tabulka 6: Komparace obcí Frymburk a Přední Výtoň

Obec	Částí	Výměra	Obyvatel	Obecních bytů	Podniků
	Katastrů		z toho produktivních	z toho v RD	
Frymburk	4	5407	1343	71	228
	1		1019	71	
Přední Výtoň	8	7784	211	22	43
	6		168	20	

Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

5.1 Cenová mapa katastrálního území Frymburk a Přední Výtoň

Pro vytvoření cenové mapy byly vybrané obce nejprve rozděleny do jednotlivých zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, rekreace apod.), podle polohy pozemku a účelu jeho využití (zahrnuje dostupnost infrastruktury a shodné stavební vybavenosti pozemku). Z dostupných údajů je jasně viditelná skutečnost, že poloha pozemku v bezprostřední blízkosti Lipenské přehrady znamená vyšší ceny pozemků. Pro jednotlivé zóny jsou pak v mapě vyneseny základní průměrné ceny za 1 m² stavebního pozemku. Pro jejich tvorbu byly využity údaje o provedených převodech vlastnictví majetku v dané oblasti, které byly zjištěny na základě expertních rozhovorů s realitními makléři dané lokality a z údajů dostupných na katastrálním úřadu. Mapa je vytvořena dle mapy územního plánu zkoumaných obcí, která se skládá z části grafické a textové, kde grafickou část tvoří mapy v měřítku 1:5000. Tato mapa, převzatá z katastrálního úřadu, je vypracována podle zákona č. 151/1997 Sb. a navazujících vyhlášek MF ČR. Všechny pozemky, které jsou v graficky vymezeném územním typu vytvořené cenové mapy, mají stejnou průměrnou prodejní cenu, uvedenou v Kč/m².

Při tvorbě cenové mapy se musí klást důraz na faktory, který tento proces ovlivňují. Vypovídací schopnost cenové mapy závisí na počtu realizovaných prodejů, kde vyšší počet zjištěných cen je zárukou vyšší vypovídací hodnoty. Dalším faktorem, ovlivňujícím vypovídací schopnost mapy, je velikost územního celku. Čím větší územní celek mapa zobrazuje, tím menší vypovídací hodnotu má, jelikož se území na tak velké ploše může lišit. Neméně důležitý, je časový interval, ve kterém se ceny pozemků zjišťují. Při tvorbě cenové mapy byl kladen důraz na všechny výše zmiňované faktory, a to tak, aby mapa měla co nejlepší vypovídací schopnost.

Obecně lze o cenách pozemků říci, že jsou jednou z nejstabilnějších komodit na trhu nemovitostí vůbec. Pokud by došlo k období krize ekonomiky, ceny pozemků v tomto období na krizi téměř nereagují. Ba naopak v období krize, která naši republiku zasáhla v roce 2009, většinou ceny bytů a domů pokračovaly v poklesu, avšak trend u cen stavebních pozemků na některých místech ČR byl růstový.

Vytvořená cenová mapa se nezabývá cenami zemědělských pozemků, které, dle nejnovějších předpisů, upravuje Vyhláška č. 298 z roku 2014 o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními cenami zemědělských pozemků. Následující tabulka tyto ceny zobrazuje a je zde vidět, že průměrná základní cena zemědělských pozemků se, ve vybraných obcích, příliš neliší.

Tabulka 7: Ceny zemědělských pozemků Frymburk a Přední Výtoň

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Frymburk	2,26	635260	CZ 031	Jihočeský kraj
Přední Výtoň	2,06	734390	CZ 031	Jihočeský kraj

Zdroj: vlastní zpracování (data - Český statistický úřad)

Z vytvořené cenové mapy, která je v práci uvedena v Příloze č. 1, je patrné, že v obci Přední Výtoň převládají pozemky zemědělské, tato skutečnost je velmi ovlivněna CHKO Šumava. Parcel určených k výstavbě je zde málo, převážně v oblasti u Lipenské přehrady. Naopak obec Frymburk své stavební parcely neustále rozšiřuje a snaží se využít potenciálu destinace, stavebních parcel přibývá převážně v těsné blízkosti Lipenské přehrady.

Vytvořená cenová mapa zobrazuje i parcely, které nejsou určeny k výstavbě, jsou zakresleny zelenou barvou a nejsou u nich částky za m². Z mapy je patrné, že těchto pozemků je v obou městech velké množství, což svědčí o snaze zachovat i nadále neporušenou přírodu. Například v obci Přední Výtoň 90 % plochy představuje zeleň, nejčastěji se jedná o lesy a pahorkatiny. Ve Frymburku také nalezneme nespočet lesů a polí. Naopak pozemků určených k výstavbě je v cenové mapě menší množství, jsou označeny průměrnou částkou, za kterou se zde parcely prodávají, tyto částky jsou uvedeny v Kč/m² a jsou navzájem odlišeny barevnými odstíny. Částky byly zjištěny na základě expertních rozhovorů s realitními makléři a z údajů dostupných na Katastrálním úřadě, prostřednictvím nahlížení do katastru nemovitostí.

Následující tabulka zachycuje ceny pozemků vhodných k výstavbě ve zkoumaných oblastech. Ceny těchto pozemků se v obci Frymburk pohybují v rozmezí 750 – 3 100 Kč/m², v obci Přední Výtoň jsou ceny v rozmezí 450 – 1 500 Kč/m². Z mapy je také

patrné, že pozemků určených k výstavbě je ve Frymburku mnohem více než ve druhé zkoumané obci a je zde i větší cenové rozpětí za prodej těchto pozemků.

Tabulka 8: Ceny pozemků vhodných k výstavbě

Frymurk	Přední Výtoň
750 Kč/m ²	450 Kč/m ²
1 100 Kč/m ²	750 Kč/m ²
1 200 Kč/m ²	1 300 Kč/m ²
1 600 Kč/m ²	1 500 Kč/m ²
2 500 Kč/m ²	-
3 100 Kč/m ²	-

Zdroj: vlastní zpracování (data – Vytvořená cenová mapa)

6 Závěr

Diplomová práce byla zaměřena na posouzení vlivu kvality přírody na ceny nemovitostí ve vybrané destinaci cestovního ruchu. Pro bližší analýzu byla vybrána oblast Lipenské přehrady se zaměřením na komparaci dvou obcí z opačných břehů přehrady, a to na obce Frymburk a Přední Výtoň. Nejprve bylo potřeba definovat základní pojmy problematiky, což bylo provedeno v literární části práce. Byly zde vysvětleny pojmy jako příroda, oceňování přírodních zdrojů a podrobnější výklad byl věnován jednotlivým metodám oceňování, převážně na cenové mapy.

Následovala analýza regionu Jižní Čechy, se zaměřením na oblast Lipenské přehrady. Tato část se věnovala nastínění přírodního potenciálu ve vybrané destinaci, který byl zkoumán jako faktor ovlivňující ceny pozemků. Na základě vlastního šetření, expertních rozhovorů s makléři, lze říci, že přírodní potenciál a životní prostředí skutečně mají vliv na ceny pozemků. Ze zjištěných údajů vyplývá, že pozemky blíže k Lipenské přehradě jsou oceněny vyšší prodejní cenou, než pozemky ležící dále. Lipenská přehrada, jak již bylo v práci několikrát zmíněno, je velmi turisticky vyhledávána v letních, ale i v zimních měsících. Lokalita je stále oblíbená i u investorů, kteří se snaží přírodní potenciál využít k výstavbě rekreačních a sportovních zařízení, která mají za úkol přilákat turisty. Díky tomu ceny pozemků určených k výstavbě v bezprostřední blízkosti přehrady neustále rostou. Lipenská přehrada je jednou z nejoblíbenějších rekreačních oblastí Jižních Čech, a proto se kraj snaží turistický ruch v destinaci podpořit, ale zároveň zachovat kvalitu přírody v okolí přehrady.

V úvodu práce byla položena hypotéza, zda ceny pozemků na levém břehu Lipenské přehrady jsou vyšší. Tuto hypotézu lze na základě provedené analýzy potvrdit, díky vyššímu stupni ochrany a větší přírodní hodnotě. Přispívá k tomu fakt, že na území levého břehu přehrady se nachází CHKO Šumava, kde není umožněna výstavba rodinných, rekreačních ani jiných objektů. Tento fakt snižuje zájem investorů, a tudíž jsou i ceny pozemků vhodných k výstavbě nižší. Lze tedy říci, že kvalita přírody je velmi vítána, avšak do jisté míry přináší i omezení.

7 Summary

This thesis was focused on the influence of nature on property prices in the selected destination tourism. The following analysis of the selected area Lipno dam was focus on the comparison of two villages from opposite side of the dam, on the village Frymburk and the village Přední Výtoň. At first, it was necessary to define the basic concepts of the issue, it was done in the literary part. There were explained terms such as nature, valuation of natural resources and future attention was paid to individual valuation methods, mainly on price maps.

Followed analysis was about the region of South Bohemia, focusing on Lipno. This section was concentrated to clarification the natural potential at the selected destination it was been studied as a factor influencing the price of land. Based on its own investigation, expert interviews with brokers, we can say that the potential of natural and environmental actually have an effect on land prices. The results show that land near to the Lipno dam are valued higher selling price than land lying below. Lipno dam is very popular tourist centre at the summer but also at the winter. The place is still popular even for investors who wants to take advantage of the natural potential for the construction of recreational and sports facilities, which are designed to attract tourists. The price of land intended for construction in the immediate vicinity of the dam are growing steadily. Lipno dam is one of the most popular holiday resorts of South Bohemia and the region trying to support tourism in the area, while maintaining the quality of the countryside near dam.

In the introduction was raised the hypothesis that the prices of land on the left page of Lipno dam are higher. This hypothesis can be based on the analysis confirm. Because the territory of the left page of the dam is located in CHKO Šumava, where are not allowed construction of family, recreational or other objects. This fact reduces the interest of investors and the prices of land suitable for the construction are lower. We can say that the quality of nature is very welcome, but brings some limitations to us.

8 Seznam použité literatury a zdrojů

BRADÁČ, A. a kol. (2008). *Teorie oceňování nemovitostí. 7. přepracované a doplněné vyd.* Brno, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.

BRANIŠ, M. (2004). *Základy ekologie a ochrany životního prostředí.* Praha: Informatorium, spol. s. r. o.

CUDLÍNOVÁ, E. (2006). *Ekologická ekonomie a životní prostředí.* Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta.

EZECHEL, M., ZICHOVÁ J., PYTLOUN L. (2012). *Ekologie a ochrana životního prostředí.* Profi Press s. r. o.

GARROD, G. et WILLIS, K. G. (1999). *Economic Valuation of the Environment - Methods and case studies.* Great Britain: Edward Elgar Publishing.

GOOD, D. H., SICKLES, R. And WEIHER, J. C. (2008). *Hedonic price index for airline travel.* Washington DC.

HERATH, S. and MAIER, G. (2010). *The hedonic price method in real estate and housing market research. A review of the literature.* Vienna University of Economics and Business

KOLSTAD, C. D. (2000). *Environmental Economics.* Oxford University Press, New York

MÁCHAL, A. a HUSTÁK, J. (1996). *Malý ekologický a environmentální slovníček.* Brno: Rezekvítek

MARKANDYA, A. et al. (2002). *Environmental Economics for Sustainable Growth: A hand book for practitioners.* United Kingdom: Edward Elgar Publishing Limited

- MEZŘICKÝ, V. a kol. (1996). *Základy ekologické politiky*. Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta
- MOLDAN, B. (1996). *Indikátory trvale udržitelného rozvoje*. Praha: Univerzita Karlova, Centrum pro otázky životního prostředí
- MOLDAN, B. et al. (1998). *Economic aspects of environmental protection – Situation in the Czech Republic*. Karolinum: Charles University Press
- ORT, P. (2007). *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola
- ORT, P., ŠEFLOVÁ, O., CETLOVÁ, H., HERALOVÁ, R. S. (2015). *Cenová mapa České republiky*. Praha: Dashöfer Holding, Ltd.
- POLÁŠKOVÁ A., a kol. (2011). *Úvod do ekologie a ochrany životního prostředí*. Praha: Karolinum
- POLEDNÍK, M., HADLAČ, M. (2006). *Cena pozemku – jak ji nastavit co nejpřesněji – Oceňování pozemků*. REALIT
- ŘÍHA, J. (1995). *Hodnocení vlivu investic na životní prostředí*. Praha: Academia
- SEJÁK, J. a kol. (1999). *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing
- SLAVÍKOVÁ, L., VEJCHODSKÁ, E., SLAVÍK, J. a kol. (2012). *Ekonomie životního prostředí – teorie a politika*. Praha: Alfa Nakladatelství
- VAN DEN BERGH, JEROEN, C. J. M. (1999). *Handbook of Environmental and Resource Economics*. Great Britain: Edward Elgar Publishing.
- ZAZVONIL, Z. (2007). *Odhad hodnoty pozemků*. 1. vydání Praha: Oeconomica

Legislativa:

- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

Internetové zdroje:

Oficiální stránky American Appraisal s.r.o. Metody oceňování nemovitostí [online]. 2010. [cit. 2014-8-25] Dostupné z WWW: <http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217/>

Oficiální stránky Jižní Čechy. Jižní Čechy [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW: www.jiznicechy.cz

Oficiální stránky Lipno. Lipno info [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW: www.lipno.info.cz

Oficiální stránky Český Krumlov. Český Krumlov [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW: http://www.ckrumlov.info/docs/cz/region_histor_stlipr.xml

Oficiální stránky Jižní Čechy a Šumava. Jižní Čechy a Šumava [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW: <http://www.jiznicechy.org/cz/index.php?path=ost/lipno.htm>

Oficiální stránky Nová Pec. Nová Pec [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW:
<http://www.novapec.info/soucasnost-v-nove-peci.htm>

Oficiální stránky Městys Frymburk. Městys Frymburk [online]. [cit. 2014-6-10]
Dostupné z WWW: <http://www.frymburk.info/>

Oficiální stránky Hořice na Šumavě. Hořice na Šumavě [online]. 2014 [cit. 2014-6-10]
Dostupné z WWW: <http://www.horicenasumave.cz/>

Oficiální stránky Ktiš. Ktiš [online]. 2013 [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW:
<http://www.ktis.cz/>

Oficiální stránky Lipno nad Vltavou. Lipno nad Vltavou [online]. [cit. 2014-6-10]
Dostupné z WWW: <http://www.lipnonadvltavou.cz/>

Oficiální stránky Loučovice. Loučovice [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW:
<http://www.loucovice.info/>

Oficiální stránky Přední Výtoň. Přední Výtoň [online]. 2014 [cit. 2014-6-10] Dostupné
z WWW: <http://www.prednivyton.cz/index.php?p=1>

Oficiální stránky Stožec. Stožec [online]. 2014 [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW:
http://www.stozec.cz/index.html?Menu_Polozka=4

Oficiální stránky Vyšší Brod. Vyšší Brod [online]. [cit. 2014-6-10] Dostupné z WWW:
<http://www.mestovyssibrod.cz/turista/vy-brod>

Oficiální stránky Horní Planá. Horní Planá [online]. 2012 [cit. 2014-6-10] Dostupné
z WWW: <http://www.horniplana.cz/mesto-horni-plana.php>

http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2_ukazka_cenovych_map.pdf?wa=45G08E6
KW

TOŠOVSKÁ, E. *Oceňování ekologického užitku – evergreen environmentální ekonomie*. Konference: Institucionalizace (ne)odpovědnosti: globální svět, evropská integrace a české zájmy [online]. 2000 [cit. 2012-02-03]. Dostupné z WWW: http://veda.fsv.cuni.cz/konf_sem/globalni_svet/GS_prispevky/gs_env_tosovska.html

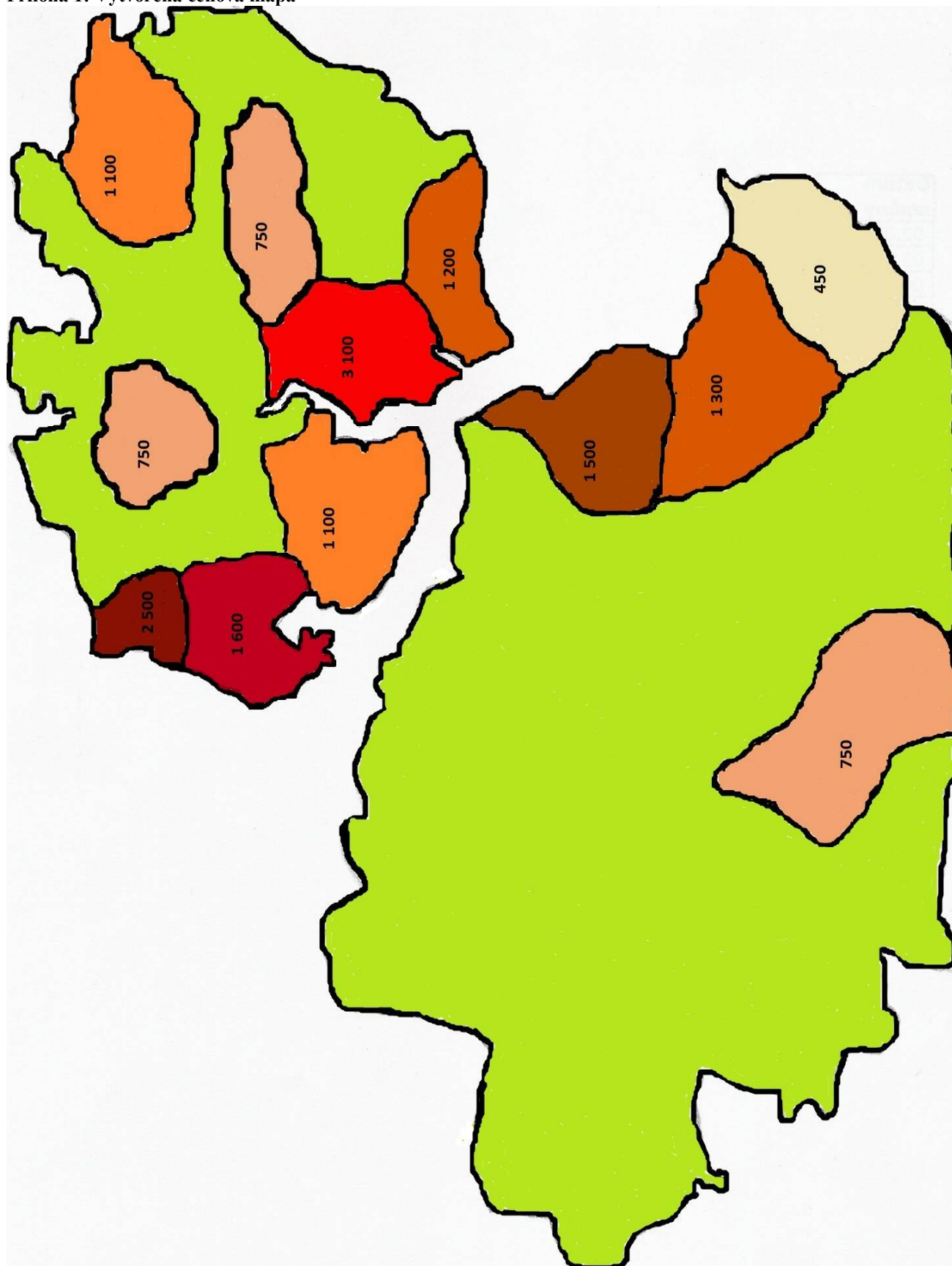
9 Seznam tabulek a obrázků

Tabulka 1: Vývoj pozemků podle druhů v ČR	40
Tabulka 2: Bytová výstavba v Jihočeském kraji.....	41
Tabulka 3: Bytové prostory	42
Tabulka 4: Nebytové prostory	43
Tabulka 5: Pozemky	43
Tabulka 6: Komparace obcí Frymburk a Přední Výtoň	54
Tabulka 7: Ceny zemědělských pozemků Frymburk a Přední Výtoň.....	56
Tabulka 8: Ceny pozemků vhodných k výstavbě	57
Obrázek 1: Mapa regionu Lipenska	36
Obrázek 2: Průměrné ceny zasíťovaných pozemků vhodných k výstavbě v ČR	42
Obrázek 3: Mapa Frymburk a Přední Výtoň	51
Schéma 1: Model Metody oceňování přírodních statků.....	22

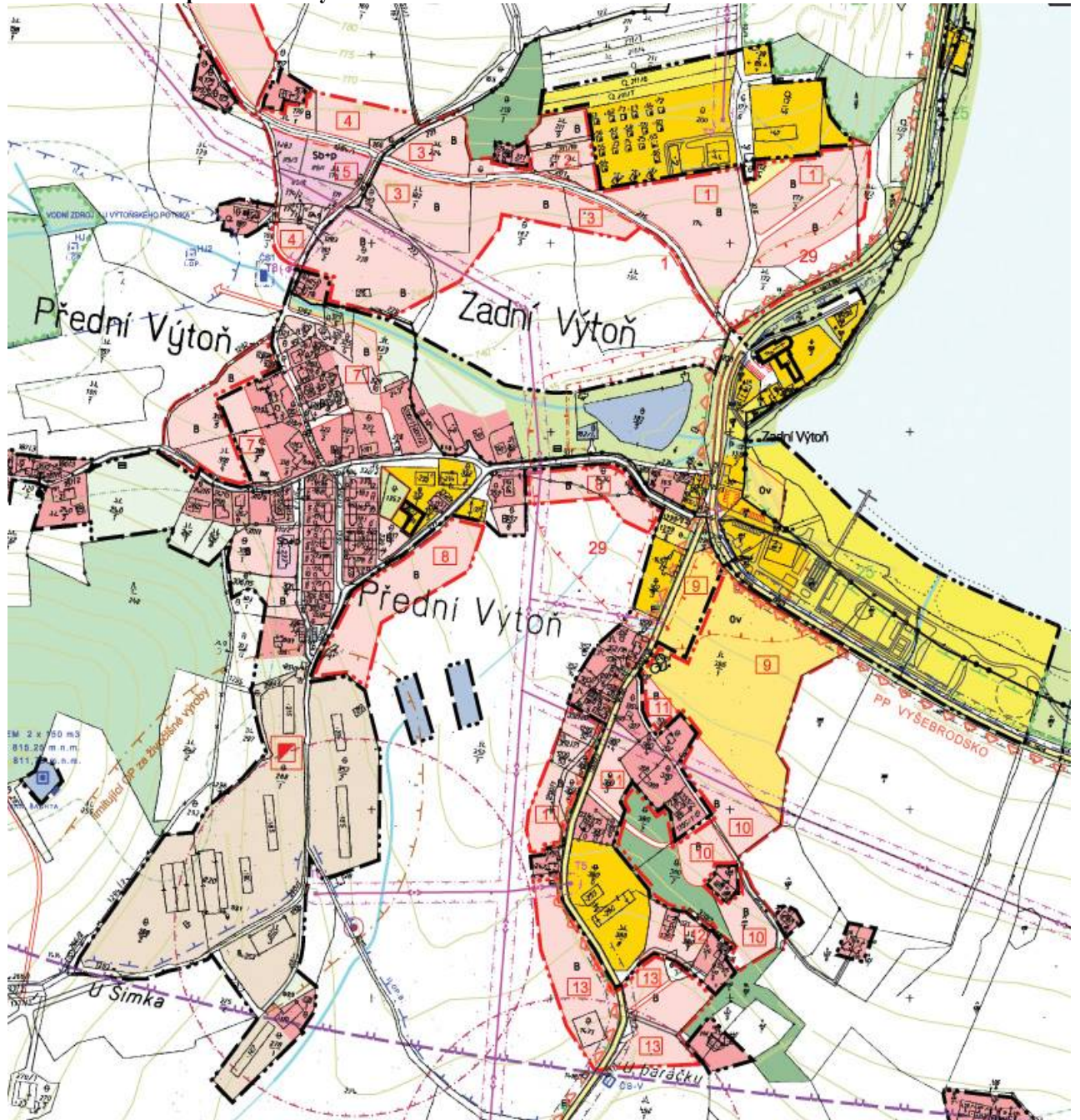
10 Seznam příloh

Příloha 1: Vytvořená cenová mapa	65
Příloha 2: Územní plán Přední Výtoň	66
Příloha 3: Územní plán Frymburk.....	67
Příloha 4: Vlivy na životní prostředí.....	68

Příloha 1: Vytvořená cenová mapa



Příloha 2: Územní plán Přední Výtoň



Příloha 4: Vlivy na životní prostředí

Klimatické změny			
Vliv	*	Index emisí „skleníkových“ plynů	S/M
		Emise CO ₂	S
		Emise CH ₄	S/M
		Zdánlivá spotřeba CFC 11 a 12, halonů	S/M
		Emise N ₂ O	M
Stav	*	Atmosférická koncentrace „skleníkových“ plynů	S
	*	Celková průměrná teplota	S
Odezva	*	Energetická účinnost	M/L
		Energetická intenzita	S
		Implicitní a explicitní energetická daň /CO ₂	M/L
		Výdaje na energetickou účinnost, alternativní zdroje, výzkum klimatických změn	M

Ubývání stratosférického ozonu			
Vliv	*	Index zdánlivé spotřeby látek ničících ozonovou vrstvu	M
		Zdánlivá spotřeba halogenových uhlovodíků (CFC)	S
		Zdánlivá spotřeba halonů	M
Stav	*	Atmosférická koncentrace látek poškozujících ozonovou vrstvu	M
	*	UV-B záření v přízemní vrstvě	M
		Atmosférická koncentrace CFC	S
		Hladiny stratosférického ozonu nad vybranými oblastmi	S/M
Odezva	*	Podíl opětovného využití CFC	M
		Výdaje na technologie opětovného využití CFC a jejich náhrady	L
		Příspěvek země do fondu vztaženého k Montrealskému protokolu	M

Eutrofizace			
Vliv	*	Emise dusíku a fosforu do vod a do půdy	L
		Zdánlivá spotřeba hnojiv	S
		Vypouštění odpadních vod	M
		Intenzita chovu hospodářských zvířat	S/M
Stav	*	BSK/rozp. kyslík, koncentrace N a P ve:	
		- vnitrozemských vodách	S/M
		- mořských vodách	M/L
Odezva	*	Procento populace připojené na kanalizaci s biologickým a/nebo chemickým čištěním	M/L
		Procento populace připojené na ČOV	S
		Uživatelské poplatky za zpracování odpadních vod	M
		Podíl trhu s bezfosfátovými detergenty	S/M

Okyselování			
Vliv	*	Index emisí okyselujících látek	M/L
		Emise SO ₂ , NO _x	S

		Emise amoniaku	M
Stav	*	Překročení kritické zátěže ve vodě a půdě	S/M
		Koncentrace kyselých sedimentů (pH, SO ₄ , NO ₃)	S
		Celková depozice okyselujících látek	M
Odezva	*	Procento vozidel vybavených katalyzátory	S/M
	*	Kapacita zařízení na snižování emisí SO _x a No _x ze stacionárních zdrojů	M/L
		Výdaje na snižování znečištění ovzduší	S

Toxická kontaminace			
Vliv	*	Emise těžkých kovů	M/L
	*	Emise organických látek	L
		Spotřeba Pb, Hg, Cd, Ni	S/M
		Zdánlivá spotřeba pesticidů	S/M
		Produkce nebezpečného odpadu	S/M
Stav	*	Koncentrace těžkých kovů a organických látek v prostředí a živých organismech	L
		Koncentrace Pb, Cd, Cr, Cu v řekách	S/M
Odezva	*	Změny obsahu toxických látek v produktech a ve výrobních procesech	L
		Rehabilitované plochy jako procento kontaminovaných ploch	L/M
		Podíl trhu s bezolovnatým benzinem (na celkovém trhu s pohonnými hmotami)	S

Kvalita městského prostředí			
Vliv	*	Městské emise SO _x , NO _x , VOC do ovzduší	M
		Hustota dopravy	S/M
		Stupeň urbanizace	S/M
Stav	*	Expozice obyvatel znečištěnému ovzduší	M
	*	Expozice obyvatel hluku	S
	*	Kvalita vody ve venkovním městském prostředí	M
		Koncentrace škodlivin v ovzduší	S
Odezva		Podíl městské zeleně z celkové plochy	M/L
		Regulace emisí a hlučnosti pro nová vozidla	M
		Výdaje na zpracování vody a snižování hluku	S/M

Biodiverzita a krajina			
Vliv	*	Změna přírodního prostředí	L
		Změny užívání půdy	S
		Uvedení nových genetických materiálů a druhů	L
Stav	*	Ohrožené a vyhynulé druhy jako podíl z celkově známých	S
Odezva	*	Chráněná území jako procento celkového území	S
		Chráněná území jako procento území ekosystémů	L
		Chráněné druhy jako podíl ohrožených druhů	M/L

Odpad			
Vliv	*	Produkce odpadu	

		- komunálního	S
		- průmyslového	S
		- jaderného	S
		- nebezpečného	S/M
Stav		<i>Není použitelné</i>	
Odezva	*	Snahy o minimalizaci odpadu	L
		Poplatky za likvidaci odpadu	M
		Výdaje na sběr a zacházení s odpadem	S
		Míra recyklace a opětovného využití odpadu	S

Vodní zdroje			
Vliv	*	Intenzita využívání vodních zdrojů	S
		Podíl vypouštění odpadních vod do řek	M/L
Stav	*	Frekvence, trvání a rozsah nedostatku vody	M
Odezva	*	Ceny vody a poplatky uživatelů za úpravu odpadní vody jako podíl z ceny	M

Lesy			
Vliv	*	Krátkodobý výtěžek / aktuální těžba	S/M
Stav	*	Plocha / objem a distribuce lesů	S
		Podíl napadených a poškozených lesů z celkové rozlohy	M/L
Odezva		Procento vytěžené a generované nebo zalesněné plochy	M/L
		Procento chráněných lesů z celkové plochy	M

Ryby			
Vliv	*	Úlovky ryb	S
Stav	*	Velikost třecích líhní	M
		Zarybněná území	M/L
Odezva		Počet líhní regulovaných kvótami	M
		Výdaje na monitorování zásob ryb	M/L

Degradace půdy (eroze a desertifikace)			
Vliv	*	Riziko degradace, potenciální a aktuální užití půdy v zemědělství	L
		Změny v užívání půdy	S
Stav	*	Stupeň ztrát vrchní půdy	M
Odezva	*	Rehabilitované plochy	M/L

Obecné indikátory (nepřiráženy ke specifickým problémům)			
Vliv	*	Přírůstek a hustota obyvatelstva	S
	*	Růst HDP	S
	*	Průmyslová produkce	S
	*	Zásoby energie	S
	*	Struktura zásob energie	S
	*	Objem silniční dopravy	S
	*	Zásoba silničních vozidel	S

	*	Zemědělská produkce	S
Odezva	*	Výdaje na životní prostředí	M
	*	Veřejné mínění	S
		Výdaje na kontrolu a snižování znečišťování	S

(Moldan, 1996:66-71)

Legenda:

* *prioritní indikátory*

S *krátkodobé (přímo měřitelné)*

M *střednědobé (vyžadují empirické zpracování)*

L *dlouhodobé (náročnější vývoj a zpracování dat)*