

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: Doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

Diplomová práce

Analýza trhu se zemědělskou půdou

Vedoucí diplomové práce

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor diplomové práce

Bc. Šárka Hornychová

2015

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Šárka HORNYCHOVÁ**
Osobní číslo: **Z13548**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza trhu se zemědělskou půdou**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

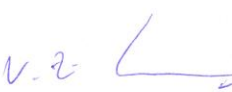
Cílem práce je zmapovat trh nemovitostí v segmentu zemědělská půda. V práci by měly být zhodnoceny jednak obecné vlastnosti tohoto segmentu, pak vytipování faktorů, které ovlivňují cenu zemědělské půdy. Výsledkem by měly být grafické, mapové a tabulkové výstupy, které by měly ukazovat na jednotlivé faktory, které působí na cenu zemědělské půdy spolu s analýzou těchto dat.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6. International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.
Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997


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

Datum zadání diplomové práce: **17. března 2014**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 02 České Budějovice

L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně na základě vlastního zjištění a za pomoci uvedené literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, 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. 111/198 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 15. 4. 2015

.....

Šárka Hornychová

Poděkování

Děkuji tímto paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odbornou pomoc a vedení při zpracování mé diplomové práce. Rovněž děkuji všem osobám, s nimiž jsem v průběhu tvorby práce spolupracovala za poskytnutí cenných rad a informací vedoucí ke splnění cíle práce.

Abstrakt

Cílem diplomové práce je zmapování trhu nemovitostí v segmentu zemědělská půda. V práci jsou zhodnoceny obecné vlastnosti tohoto segmentu, ale i faktory, které ovlivňují cenu zemědělské půdy. Předmětem literární rešerše je především vysvětlení základních pojmů, segment realitního trhu, struktura účastníků na trhu s půdou a metodika oceňování nemovitostí.

Výzkum v praktické části je zaměřen převážně na celkovou analýzu trhu se zemědělskou půdou v České republice v letech 2010 - 2014, komparaci cen zemědělské půdy v České republice s Německem a dále na určení jednotlivých charakteristik a analýzy trhu vybraných lokalit. Zvolenými lokalitami jsou okresy České Budějovice a Písek, v nichž uvedu i ocenění konkrétních zemědělských pozemků cenou zjištěnou. Výsledkem diplomové práce jsou grafické, mapové a tabulkové výstupy, ukazující jednotlivé faktory, které působí na cenu zemědělské půdy spolu s analýzou těchto dat.

Klíčová slova

Analýza trhu, trh s pozemky, zemědělská půda, oceňování půdy, vývoj cen

Abstract

The aim of the diploma thesis is to evaluate the real estate market in the segment of agricultural land. This work evaluates the general characteristics of this segment, but also the factors that influence the price of agricultural land. The literature research focuses primarily on the explanation of the basic concepts of the real estate market, the structure of the participants in the land market and real estate methodology.

Research in the practical part is focused mainly on the overall analysis of the agricultural land market in the Czech Republic in the years 2010 - 2014, comparison of prices of agricultural land in the Czech Republic and Germany, as well as to identify individual characteristics and market analysis of selected sites. Locations are selected districts Czech Budejovice and Pisek, indicating the awards specific agricultural land. The thesis results are graphics, maps and tabular output, showing the various factors that affect the price of agricultural land along with an analysis of these data.

Keywords

Analysis of the market, the market for land, agricultural land, land valuation, price developments

Obsah

1. Úvod.....	9
2. Literární rešerše	10
2.1 Základní pojmy.....	10
2.1.1 Nemovitost	10
2.1.2 Trh s nemovitostmi	10
2.1.3 Pozemky	11
2.1.4 Vybrané pojmy ze stavebního zákona č.183/2006 Sb.	13
2.1.5 Analýza	15
2.1.6 Hodnota.....	15
2.1.7 Cena.....	16
2.1.8 Cena obvyklá.....	16
2.1.9 Tržní cena.....	17
2.1.10 Zjištěná cena.....	17
2.2 Segment trhu – trh s pozemky	18
2.3 Struktura účastníků na trhu s půdou	20
2.3.1 Investoři na trhu se zemědělskou půdou	20
2.3.2 Potencionální kupci a prodejci zemědělské půdy	22
2.4 Oceňování zemědělského půdního fondu.....	25
2.4.1 Oceňování zemědělského pozemku	25
2.4.2 Ceny zemědělských pozemků podle bonity	26
2.4.3 Zjištěná cena zemědělské půdy	27
2.4.4 Kategorizace zemědělského území na základě úřední ceny	29
2.4.5 Tržní cena zemědělské půdy	32
2.5 Koeficienty a indexy ovlivňující cenu zemědělské půdy	35
2.5.1 Faktory ovlivňující cenu zemědělských pozemků	38
2.6 Nájemné za zemědělskou půdu	39
3. Metodika	41
4. Praktická část	42
4.1 Analýza cen zemědělské půdy v ČR v letech 2010 – 2014.....	42
4.1.1 Trh s půdou v roce 2010.....	42
4.1.2 Trh s půdou v roce 2011.....	43

4.1.3	Trh s půdou v roce 2012.....	45
4.1.4	Trh s půdou v roce 2013.....	46
4.1.5	Vývoj tržních cen půdy v roce 2014	47
4.1.6	Sjednané ceny půdy.....	50
4.1.7	Vývoj tržních cen půdy v období 2010 – 2014.....	51
4.1.8	Očekávaný vývoj na trhu s půdou 2015.....	52
4.2	Průměrné ceny zemědělských pozemků v krajích	53
4.3	Komparace s jiným členským státem EU.....	54
4.4	Analýza trhu v okrese České Budějovice.....	55
4.5	Ocenění pozemku v okrese České Budějovice.....	59
4.6	Analýza trhu v okrese Písek	61
4.7	Ocenění pozemku v okrese Písek	65
5.	Výsledky a diskuse	67
6.	Závěr	69
7.	Seznam použité literatury a zdrojů	70
8.	Seznam použitých zkratk	73
9.	Seznam příloh	74

1. Úvod

Tématem mé diplomové práce je Analýza trhu se zemědělskou půdou. Trh s nemovitostmi se neustále vyvíjí a investice do půdy může přinést zajímavé zhodnocení vložených prostředků, neboť v současné době je brána jako méně riziková. V dlouhodobém sledování ceny zemědělské půdy trvale rostou, zvláště pak u pozemků s vysokou kvalitou a produkční schopností. Aktuální průměrná sjednaná cena pro Českou republiku je 7,14 Kč/m², přesto tržní cena přesahuje její hodnotu až o 96 %. Cena zemědělské půdy v České republice patří k nejnižším v Evropě, v ostatních zemích dosahuje sjednaná cena 25 – 50 Kč/m². Půda v ČR je tak velmi atraktivní pro investory, protože kvalita půdy se vůči okolním státům o tolik neliší.

Cílem práce je zmapovat trh nemovitostí v segmentu zemědělská půda. V práci hodnotím obecné vlastnosti tohoto segmentu, ale i faktory, které ovlivňují cenu zemědělské půdy. Předmětem literární rešerše je především vysvětlení základních pojmů, segment trhu s pozemky, struktura účastníků na trhu s půdou, metodika oceňování nemovitostí, indexy ovlivňující cenu zemědělské půdy a nájemné za zemědělskou půdu.

Výzkum v praktické části je zaměřen převážně na celkovou analýzu trhu se zemědělskou půdou v České republice v letech 2010 - 2014, komparaci cen zemědělské půdy v České republice s Německem a dále na určení jednotlivých charakteristik a analýzy trhu vybraných lokalit. Zvolenými lokalitami jsou okresy České Budějovice a Písek, v nichž uvedu i ocenění konkrétních zemědělských pozemků. Veškerý vývoj cen zemědělských pozemků budu znázorňovat a porovnávat v tabulkách a grafech pro jednotlivé roky. Výsledkem diplomové práce jsou grafické, mapové a tabulkové výstupy, ukazující jednotlivé faktory, které působí na cenu zemědělské půdy spolu s analýzou těchto dat.

2. Literární rešerše

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovitost

Nemovitými věcmi se rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, k nim příslušná věcná práva a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá, stanoví-li tak jiný právní předpis. (ZÁKON Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK).

2.1.2 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je obecně řízen stejnými pravidly jako trh s jiným zbožím, přesto se vzhledem ke specifickým vlastnostem nemovitostí od běžného trhu liší. Běžný trh se zbožím a službami představuje širokou škálu položek připravených nahradit jedna druhou, zatímco nemovitá věc je originální a vázaná na svou polohu.

Na trhu nemovitostí pozorujeme velké množství jevů, které ovlivňují nabídku a poptávku a tudíž mohou mít velký dopad na cenu těchto aktiv (ZAZVONIL, 1996).

Trh nemovitostí je speciálním trhem a zasahuje nejen do sféry výrobní, ale i spotřebitelské. Z tohoto důvodu definujeme hlavní faktory, které určují úroveň poptávky a nabídky. Těmito faktory jsou:

- politická a ekonomická stabilita,
- právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku,
- právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob,
- právní podmínky pro převod nemovitostí,
- míra inflace a stabilita měny,
- úvěrová politika bank a peněžních ústavů,
- daňové zatížení nemovitostí,
- časově omezené specifikum – restituční zákony,
- právní ochrana národního trhu nemovitostí (CÍSAŘ, 1996).

Situaci na trhu je velmi důležité sledovat a brát na vědomí množství vlivů nejenom ekonomického, ale i politického a sociodemografického charakteru. Zápisy těchto vlivů jsou pro oceňování nemovitostí nezbytné, protože bez nich může dojít ke zkreslení hodnoty nemovitosti. Typy přístupů k oceňování jsou následující:

- přístup na bázi porovnání,
- přístup na bázi kapitalizace výnosů,
- přístup na bázi nákladů.

U přístupu na bázi porovnání je charakteristické porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenou obdobné nemovitosti. Konečná hodnota nemovitosti je potom komplexní sloučeninou hodnoty podobné nemovitosti a momentálních vlivů na trhu nemovitostí.

Přístup na bázi kapitalizace je ekonomického zaměření a ukazuje velikost užítka z dané nemovitosti na její výnosnosti. Tato výnosná hodnota se skládá ze součtu všech budoucích výnosů, které během držby nemovitosti očekáváme.

Přístup na bázi nákladů je převážně technickou metodou a výsledkem je zjištění tzv. věcné hodnoty, jež je odrazem celkových nákladů na výstavbu stejné nemovitosti a nákup příslušného pozemku. Velikost nákladů se upravuje do stejné časové roviny (ZAZVONIL, 1996).

2.1.3 Pozemky

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí katastrálního území nebo hranicí územní správní jednotky, vlastnickou hranicí, hranicí údržby, hranicí dle druhu pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (ZÁKON Č. 256/2013 SB., KATASTRÁLNÍ ZÁKON).

Parcela je geometricky a polohově určený pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (HEŘMAN, 2005). Výměra parcely je znázornění plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny a je vyjádřen v plošných metrických jednotkách zaokrouhlených na celé metry čtvereční. Parcela je definována číslem parcely, názvem obce a katastrálního území, ve kterém se nachází. Pro ocenění je nezbytné i uvedení druhu pozemku (KULIL, 2012).

Dělení pozemků podle katastrálního zákona

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		a) Pozemek, na němž se pravidelně pěstují obiloviny, okopaniny, píce, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny, b) který je dočasně zatravněn (víceleté pícniny na orné půdě).
3	chmelnice		Pozemek, na němž se pěstuje chmel.
4	vinice		Pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.
5	zahrady		Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osazený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocné sady	ovoc. sad	Pozemek souvisle osazený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha.
7	trvalý travní porost	travní p.	Pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, když je za účelem zúrodnění rozoráván.
10	lesní pozemky	lesní poz.	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů (§3 odst. 1 písm. a) zákona. 289/1995 Sb.).
11	vodní plochy	vodní pl.	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina
13	zastavěné plochy a nádvoří	zast. pl.	a) budova nebo rozestavěná budova podle §2 odst. 1 písm. b) d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c), c) zbořeniště, d) vodní dílo.
14	ostatní plochy	ostat. Pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

Tabulka č. 1: Dělení pozemků podle katastrálního zákona; BRADÁČ, 2008.

Podle zákona o oceňování majetku se pozemky dělí na:

a) stavební pozemky,

- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d). (ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU).

2.1.4 Vybrané pojmy ze stavebního zákona č.183/2006 Sb.

Podle § 2 odst. 1 stavebního zákona se rozumí:

Změna v území - změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn.

Nezastavitelný pozemek - pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to:

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání,
2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků,
3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Nezastavěné území - pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

Plocha - část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

Zastavitelná plocha - plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje (ZÁKON Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)).

Územní plán

Územní plán je základní koncepční dokument obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje (DOLEŽAL a kol, 2006).

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území a pro vydávání územních rozhodnutí. Pořizuje se a vydává pro celé území obce či vojenského újezdu nebo pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy pro veřejně prospěšné stavby (HALASOVÁ, ŠILAROVÁ 2007.)

Regulační plán

Regulační plán v řešené ploše stanoví konkrétní podmínky pro využívání pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území a dále podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Regulační plán nahrazuje v řešené ploše územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán, který je vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. V nezastavěném území regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí (ZÁKON Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)).

Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí je nástrojem územního plánování, který navazuje na územně plánovací dokumentaci. Je konečným rozhodováním na pozemcích v případě umístění staveb a jejich změn, změn využití území a při chránění důležitých zájmů v území. Stavební zákon určí případy, kdy se vydání územního rozhodnutí nevyžaduje nebo se nevydává. Územní rozhodnutí vydává příslušný

stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení. Některá územní rozhodnutí je možné za určitých podmínek nahradit územním souhlasem anebo veřejnoprávní smlouvou (AUTORSKÝ KOLEKTIV ÚSTAVU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ODBORU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2008).

Vydáním územního rozhodnutí stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území a projektovou přípravu stavby. Rozhodnutí je platné 2 roky ode dne nabytí právní moci (HALASOVÁ, ŠILAROVÁ, 2007).

2.1.5 Analýza

Analýza je vědecká metoda, kterou definuje dekompozice celku na jednotlivé části. Analýzu chápeme jako vysvětlení určitého pojmu, metody nebo úkolu pomocí srozumitelných definicí a souboru úloh směřujících k realizaci celku. Jde tedy o myšlenkový proces či postup, který spočívá v rozložení zkoumaného předmětu či jevu na jednotlivé části, jimiž jsou jednodušší prvky s vymezenými podstatnými znaky, pořádáním a tříděním dat do základních skupin (KRAUS, 2005).

2.1.6 Hodnota

Hodnota není cenou, která je skutečně zaplacená, požadovaná či nabízená. Hodnotu lze chápat jako ekonomickou kategorii, vyjadřující vztah mezi zbožím a službami, zakoupené kupujícími na jedné straně a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad, který je při oceňování vždy třeba zcela přesně definovat a určit, jaká hodnota je zjišťována (HÜTTER, 2010). V oboru oceňování majetku hrají nejvýznamnější roli 3 základní kategorie hodnoty:

1. Tržní hodnota
2. Subjektivní hodnota
3. Objektivizovaná hodnota

Tržní hodnota

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota. Odhadnutá částka odpovídá předpokládané ceně majetku vyjádřené v penězích a placené v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery (HÁLEK, 2009). Tržní hodnoty lze s největší pravděpodobností dosáhnout v dané

době a v konkrétních podmínkách na trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe (ZAZVONIL, 1996).

Investiční hodnota (subjektivní hodnota)

Investiční hodnota je hodnota majetku pro určitého investora, popř. skupinu investorů pro stanovené investiční cíle. Pojem investiční hodnota spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů či jednotou s konkrétními investičními cíli. Tato hodnota může být vyšší i nižší než hodnota tržní (HÁLEK, 2009).

Objektivizovaná hodnota

Hodnota objektivizovaná spočívá ve schopnosti věci opatřit formou směny věc jinou. Jedná se o posouzení mnoha jedinců, objektivizované stavem na trhu a jeho ochotou toto hodnocení akceptovat (ZAZVONIL, 1996).

Objektivizovaná hodnota je v co největší míře založena na všeobecně uznávaných datech. Stanovení této hodnoty by mělo být jednoznačné a jasné. Jednoznačností se rozumí, že jiný znalec bez problému zopakuje celé ocenění se stejnými či podobnými výsledky (HÁLEK, 2009).

2.1.7 Cena

Cenou se rozumí finanční částka, kterou povinný platí oprávněnému za dodávku zboží, prací, služeb nebo jiných plnění. Úroveň ceny je stanovena na základě zákona o cenách č. 526/1990 Sb., přičemž stát má podle uvedeného zákona právo ceny regulovat.

- Cena je výrazem používaným pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou,
- je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími,
- nemusí být vždy veřejně známá (HÁLEK, 2009).

2.1.8 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné

služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obliba je zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU).

2.1.9 Tržní cena

Tržní ceny pozemků se stanovují na základě nabídky a poptávky dohodou mezi kupujícím a prodávajícím na trhu s půdou. Tato cena se tvoří v průběhu jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu a kupujícím, který nabízí kupní cenu. Tržní cena je pak výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou (NĚMEC 2004). Cena je tvořena při konkrétním prodeji, popř. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit. Tržní cenu není možné přesně určit (BRADÁČ, 2008). Ceny sjednané, které jsou uváděné v kupních smlouvách, jsou evidovány na finančních úřadech za účelem vyměření daně z příjmu ze strany prodávajícího (NĚMEC 2001).

2.1.10 Zjištěná cena

Zjištěnou cenou se rozumí cena majetku, která byla určena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZAZVONIL, 1996). Stanovená zjištěná (dříve administrativní) cena je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení a jiné. V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti (např. hlavní stavby, vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy, byty, pozemky), včetně popsání konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí, lokalizace v daném území, stáří a stavebně technický stav k datu ocenění (HÁLEK, 2009).

2.2 Segment trhu – trh s pozemky

V tržní ekonomice je cena jakéhokoliv zboží řízena trhem. Základní prvky trhu tvoří nabídka a poptávka, cena, předmět trhu a subjekty na trhu, jimiž jsou prodávající a kupující. Podle předmětu trhu rozlišujeme trh zboží (např. trh obilí, potravin atd.), trh práce, trh kapitálu, trh nemovitostí, včetně trhu půdy. V obecném pojetí jde o půdu používanou pro zemědělské, stavební nebo průmyslové účely, ale také o přírodní zdroje, které se nacházejí na zemi nebo pod ní.

V klasické ekonomii lze půdu chápat spolu s prací a kapitálem jako jeden ze tří výrobních faktorů. Předmět poptávky půda tvoří z důvodu, že umožňuje zhodnocení kapitálu. Hospodaření na ní umožňuje získání pracovních příležitostí a kapitál do ní investovaný částečně chrání proti znehodnocení inflací.

Tržní cena pozemků je vytvářena na základě dohody mezi kupujícím a prodávajícím. Tržní cena se tak tvoří v průběhu jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu, a kupující, který kupní cenu nabízí. Tato cena je pak výsledkem dosažené dohody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou (NĚMEC, 2001).

Pozemek se od jiného v mnoha směrech podstatně liší a je tak velmi specifickým zbožím, neboť je:

- základním výrobním faktorem,
- nereprodukovatelný,
- nepřemístitelný,
- jeho nabídka je konečná,
- neopotřebovává se,
- má nekonečnou životnost.

Technická i ekonomická životnost pozemků je neomezená, neboť nepodléhají vlivům stárnutí. Pozemky nejsou ani výsledkem lidské činnosti, nelze je vytvořit nebo reprodukovat a ve spojitosti s jejich původem nelze hovořit o výrobních, popř. reprodukčních nákladech, ale pouze o nákladech vynaložených na jejich pořízení. Absence nákladů na výrobu pozemků a skutečnost, že nevznikly lidskou činností, je příčinou, že u pozemků se na rozdíl od staveb neprojevuje vliv času v podobě stárnutí, opotřebení či znehodnocení, vycházející z představy, že účastníci trhu

starším věcem většinou přisuzují nižší hodnotu než novým a spojují tedy úbytek hodnoty se stářím hodnoceného subjektu. U pozemku přesto nelze tvrdit, že by nemohl být znehodnocen, ale podstata ztráty jeho hodnoty spočívá v externích záměnách (např. v důsledku vývoje ekonomiky cena pozemků v oblasti klesá, či následkem územního vývoje se pozemek stává méně atraktivním apod.), případně může jít o vyčerpání jeho užitkového potenciálu (např. vytěžením na něm se nacházejících nerostů, znečištěním v souvislosti s nevhodným způsobem užívání, klesající úrodností vzhledem k jednostranné intenzivní výrobě apod.) Příčiny možného znehodnocení pozemků tedy nemají přímou spojitost se stářím, což je mimo jiné i příčinou, že z účetního pohledu se pozemky na rozdíl od staveb neodepisují.

Pozemky vyznačuje jednoznačná poloha a jsou tudíž pravou podstatou toho, že nemovitosti jsou jedinečné. Stavby na nich zbudované mohou být kopírovány či v některých případech mohou být dokonce technickými prostředky přemístěny, ale poloha pozemků udává nemovitostem jejich typické vlastnosti, jimiž jsou originalita, unikátnost a neopakovatelnost. Pozemkům by se proto měla v souvislosti s oceňováním nemovitostí věnovat maximální pozornost, neboť jsou primárním prvkem, od něhož se podstata hodnoty nemovitostí odvíjí (ZAZVONIL 2007).

2.3 Struktura účastníků na trhu s půdou

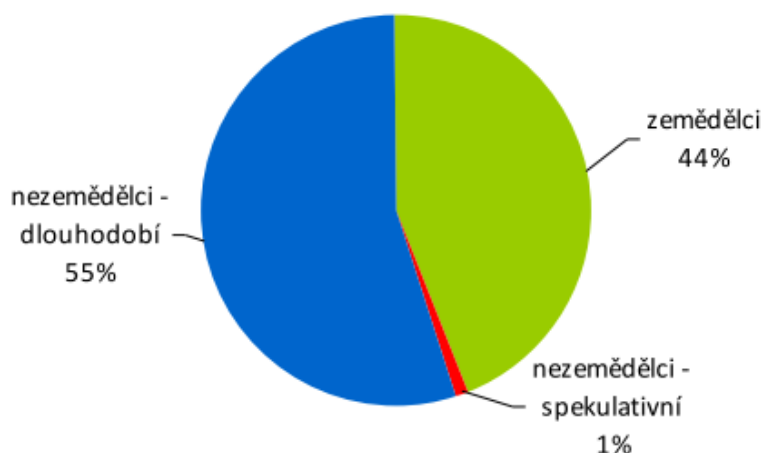
2.3.1 Investoři na trhu se zemědělskou půdou

Trh se zemědělskou půdou významně ovlivňuje chování různých skupin investorů s rozdílnou motivací k nákupu zemědělských pozemků. Portál FARMY.CZ uvádí tyto skupiny investorů:

- zemědělství investoři - zemědělské společnosti a farmáři,
- dlouhodobí nezemědělství investoři – motivací je přiměřený dlouhodobý výnos investice a očekávaná bezpečnost investice, nakupují půdu za účelem středně až dlouhodobé držby,
- hlavní spekulativní nezemědělství investoři – nakupují půdu za účelem prodeje v krátkém období, hlavní motivací je maximální zisk.

Ve všech skupinách mají své zastoupení jak tuzemští, tak zahraniční investoři. Největší zastoupení zahraničního kapitálu je pozorováno ve skupině zemědělských investorů pocházejících z Německa, Itálie, Nizozemska, Belgie a Rakouska, zatímco skupinu spekulativních nezemědělských investorů tvoří převážně české osoby a společnosti. Nejpočetnější skupinu poptávající na trhu se zemědělskou půdou zastupují zemědělství investoři, ačkoli u obchodů realizovaných za tržní ceny nejsou skupinou nejvýznamnější. Nejčastějšími investory kupujícími zemědělskou půdu za tržní ceny jsou dlouhodobí nezemědělství investoři.

Struktura kupujících zemědělskou půdu za tržní ceny (v %)



Graf č. 1: Struktura kupujících zemědělskou půdu za tržní ceny, FARMY.CZ

Investice do zemědělské půdy je považována za atraktivní investici a bezpečné dlouhodobé uložení prostředků, zemědělská půda se tak stala součástí portfolia mnoha investorů.

Čím dál tím více dochází k obesílání vlastníků půdy nabídkami na odkup pozemků za více či méně nevýhodných podmínek. Podobným způsobem rovněž postupují stávající i nově vzniklé společnosti pro skupinové investování do půdy - fondy. Tito investoři nakupují zemědělskou půdu převážně od vlastníků, kteří mají nedostatečné či neaktuální informace o ceně půdy a v konkurenci mezi zájemci již nebyvají ochotni nabídnout vlastníkům tržní cenu. I přesto že tato skupina investorů realizuje většinu nákupů zemědělské půdy pod skutečnými tržními cenami, přispívá k celkovému růstu tržních cen, neboť snižuje celkovou nabídku zemědělské půdy na trhu (FARMY.CZ, 2015).

Český fond půdy

V České republice patří cena zemědělské půdy k nejnižším v Evropské unii. Podle místopředsedy představenstva nově vytvořeného Českého fondu půdy Martina Burdy může výnos v době nízkých úroků dosáhnout šesti až deseti procent ročně. V České republice doposud fungovala pouze společnost Avant, neboť investice do půdy přes fondy je obecně záležitost pro kvalifikované a movitější investory.

Nový fond spoléhá převážně na růst ceny půdy, která je v České republice velmi nízká kvůli rozdrobené struktuře vlastníků. Cílem fondu je malé pozemky nakupovat a slučovat, aby se průměrný příjem z pronájmu půdy mohl zvýšit z jednoho na tři až čtyři procenta ročně. Předpokladem je, že cena zemědělské půdy stále poroste, neboť v České republice je ve srovnání s Rakouskem čtvrtinová. I kdyby se tak cena zvýšila pouze o polovinu, jednalo by se o stoprocentní cenový nárůst.

Český fond půdy oslovil řadu zájemců, kteří mají s investováním do zemědělských pozemků zkušenosti a zaměří se na nákup a prodej kvalitní půdy v nejurodnějších oblastech České republiky. Dle očekávání by měl majetek růst o sto miliónů za půlroční účtovací období, přestože cílem není rekordní růst aktiv, ale jejich efektivní využití.

Avant

Na investice do zemědělských pozemků se specializují i fondy, které nabízí firma Avant. Připravovanou novinkou je vznik nového fondu nazvaného Česká pole, jenž by měl rovněž investovat do kvalitní orné půdy v republice a vydělat na rozdílu mezi pořizovací a prodejní cenou zemědělské půdy, jejím přibližování se na úroveň okolních států a také inkasovat zisk z příjmů z pronájmu půdy. Výnos v období osmi let by měl dosáhnout 8 – 12 % ročně.

Investiční společnost ***Amista*** do budoucna také zvažuje vytvoření podobného fondu pro své klienty jako společnost Avant, zatím ale stále preferuje výnos z investic do pronajatých komerčních a rezidenčních nemovitostí (MAŠEK, 2014).

2.3.2 Potencionální kupci a prodejci zemědělské půdy

V rámci vlastnické struktury z hlediska majetkoprávního vztahu k zemědělské půdě lze obecně rozlišit následující strukturu účastníků na trhu s půdou:

Potencionální kupci

a) pro zemědělskou výrobu

- vlastníci zemědělské půdy a majetku, podnikající a pracující na vlastní půdě (samostatně hospodařící rolníci),
- podílníci na majetku, kteří do podnikání podnikatelských subjektů poskytnou půdu, majetek či kapitál a v těchto podnikatelských subjektech pracují,
- nájemci zemědělské půdy nebo jiného zemědělského majetku, hospodařící na půdě nebo majetku pronajatém od vlastníků či státu,
- zaměstnanci, osoby v pracovně-právním vztahu ve všech podnikatelských formách, kteří se chtějí osamostatnit.

b) pro jiné než zemědělské využití

- široká vrstva občanů ze všech oblastí hospodářské činnosti (NĚMEC, 2001).

Možné potencionální kupce zemědělské půdy NĚMEC (2001) charakterizuje následovně:

- **samostatně hospodařící rolníci** – hospodaří na 26,4% půdního fondu, vyznačují se osobní zainteresovaností a často nižšími příjmy pro osobní spotřebu. Typickým znakem pro farmáře je rodinná návaznost hospodaření, tedy předávání statků a polností z generace na generaci. Při nákupu půdy zauímají samostatně hospodařící rolníci druhé místo z hlediska zájmu o nákup pozemků. Vzhledem k jejich způsobu hospodaření se jedná o nákupy pozemků s menší výměrou, obvykle do 3 ha.
- **obchodní společnosti** – hospodaří na 29,1% zemědělského půdního fondu, vyznačují se nejvyššími příjmy a mají nejmenší počet žádostí na plošnou podporu zemědělského hospodaření ve formě podpor a dotací. Spolu s nájemci zemědělské půdy zastupují obchodní společnosti první místo v zájmu o nákup zemědělské půdy. Tyto společnosti disponující velkým množstvím ostatního kapitálu, jako jsou budovy, stroje a jiné zařízení se převážně transformovali ze zemědělských družstev a státních podniků.
- **podílníci na majetku zemědělských družstev** – zastupují 29,1% zemědělského půdního fondu a jde o vlastníky půdy, kteří své pozemky pronajali družstvu. Dosahují druhé nejvyšší příjmové úrovně a preferují plošnou podporu zemědělského hospodaření. Tato skupina má nejmenší zájem o nákup další půdy z důvodu, že zemědělská družstva hospodaří s velkým množstvím zemědělské půdy, která má dostatečné využití. Zájem této skupiny se soustřeďuje na nákup malých pozemků s cílem scelení pozemků či možností využití pozemků pro investiční výstavbu.
- **nájemci zemědělské půdy** – hospodaří na 21,4% zemědělského půdního fondu, blíží se společníkům v obchodní společnosti.

Potencionální prodejci zemědělské půdy

Potencionálními prodejci jsou:

- vlastníci zemědělské půdy, kteří své pozemky pronajímají,
- Pozemkový fond ČR spravující půdu státu.

Prodej a koupi pozemků ve vlastnictví státu upravuje zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Předmětem prodeje mohou být pozemky, které:

- tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží,
- jsou zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo jinými stavbami patřícími k původní zemědělské usedlosti,
- jsou zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo stavbami sloužícími k zemědělské výrobě,
- jsou podle lesního zákona určeny k plnění funkcí lesa.

Předmětem prodeje nemohou být pozemky:

- zemědělské nebo lesní pozemky, o jejichž vydání požádal podle restitučního zákona jejich původní vlastník,
- zemědělské pozemky určené k vytváření systému ekologické stability,
- zemědělské a lesní pozemky patřící původně církvi,
- zemědělské a lesní pozemky, které jsou součástí kulturní nebo přírodní památky a další (NĚMEC, 2001).

2.4 Oceňování zemědělského půdního fondu

Výchozím oceňovacím předpisem pro oceňování zemědělského půdního fondu je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti 1. ledna 1998. Zákon o oceňování majetku je široce koncipovaným předpisem, který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.

2.4.1 Oceňování zemědělského pozemku

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území stanovuje vyhláška (ZÁKON Č. 151/1997 SB., ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU).

Oceňovací vyhláška stanovuje cenu zemědělského pozemku jako součin výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Základní cena pozemku evidovaného v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělské využití, ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí následujícími způsoby:

- podle BPEJ, které obsahuje příloha č. 4 oceňovací vyhlášky,
- průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků v určitém katastrálním území uvedenou v jiném právním předpisu v případě, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován.

Pokud je možné u pozemku určit více základních cen, ocení se jednotlivé části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a základní cena pozemku se stanoví jako součet cen dílčích částí. Základní cena se určí podle předchozích bodů a dále se upraví srážkami a přírážkami podle přílohy č. 5.

Pozemek, který je více než 6 let neobhospodařovaný a vyskytují se na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení

se podle § 9 odst. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65. U těchto typů pozemků činí cena nejméně 1 Kč/m² (VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB., OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA).

2.4.2 Ceny zemědělských pozemků podle bonity

BPEJ je základní mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy. Při vyčleňování BPEJ platí zásada, že všechny složky prostředí jsou rovnocenné. Je definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik půdy, klimatu, reliéfu terénu a vláhového režimu lokalit zemědělského území. Na základě této agronomizace k ní lze přiřadit parametrizované údaje o produkční schopnosti hlavních zemědělských plodin a soustava BPEJ pak zobrazuje všechny charakteristické kombinace základních a v krátkodobém a střednědobém časovém horizontu málo proměnlivých vlastností určitých lokalit zemědělského území, které jsou vzájemně odlišné a poskytují i rozdílné produkční a ekonomické efekty. (VOPRAVIL, POKORNÝ, PRAX, 2009-2011)

Poměrně časté je hodnocení zemědělských pozemků srovnávací metodou, kdy srovnávacím parametrem je právě bonita půdy. Vyhláškou č. 316/1990 Sb. byly stanoveny ceny podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, využito přitom bylo rozsáhlých výzkumných prací z předchozího období, kdy byly všechny zemědělské pozemky podrobně zařazeny do tříd BPEJ pro diferenciaci příspěvků zemědělským družstvům podle podmínek, za nichž hospodaří.

Kód BPEJ je v ČR pětimístný a zahrnuje hlavní údaje, charakterizující pozemek (nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, hloubku humusové vrstvy, její provzdušněnost, vlhkost atd.). Každému kódovému číslu byla přiřazena cena, od 1. 2. 2008 v rozmezí 1,00 až 17,25 Kč/m². BPEJ je definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu (BRADÁČ a kol, 2009).

Konkrétní vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny pětimístným kódem, v němž jednotlivé číslice značí:

1. číslice – příslušnost ke klimatickému regionu (klimatický region – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin; stanoveno na základě sumy průměrných denních teplot nad 10°C,

průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek, pravděpodobnosti výskytu suchých vegetačních období a vláhové jistoty),

2. a 3. číslice – určuje příslušnost k hlavní půdní jednotce (hlavní půdní jednotka – účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi; tyto jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, u některých výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu),

4. číslice – stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám,

5. číslice – vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu (LEDVINA, HORÁČEK, ŠINDELÁŘOVÁ, 2000).

Pro zjištění ceny pozemků bylo zapotřebí opatřit výpis z katastru nemovitostí a snímek pozemkové mapy. Podle tohoto snímku se na pozemkovém úřadě získal doklad o BPEJ, přičemž některý pozemek mohl být tvořen i z několika částí s různými BPEJ (například přecházel z roviny do svahu). Na základě tohoto dokladu se pak podle cenového předpisu provedlo ocenění. Kódy BPEJ byly postupně převáděny do katastru nemovitostí a nyní jsou obsaženy ve výpisu z KN.

Základní cena podle BPEJ se upravuje dle příslušné přílohy:

- přírážkami za výhodnou polohu v obci (mj. předpoklad budoucího zastavění, zahrady ve městech apod.),
- srážkami za vzdálenost od okraje obce (postupně zvyšující se náklady a ztráta času na dopravu k zemědělskému pozemku),
- srážkami za vady pozemku pro obdělávání (vyčnívající skála, stožáry ztěžující obdělávání aj.) (BRADÁČ a kol, 2009).

2.4.3 Zjištěná cena zemědělské půdy

V podmínkách úplného tržního hospodářství půda podléhá i přes své specifické vlastnosti působení tržních sil, tj. nabídky a poptávky, a je tudíž běžným předmětem směny, prodeje a koupě. Půda se stává zbožím a jako každé zboží musí mít svou cenu vyjádřenou v penězích.

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

Využití nové bonitace českého zemědělského půdního fondu vytvořilo předpoklad, že úřední ceny zemědělské půdy budou dostatečně objektivně vyjadřovat relace a hodnotu půdy ve velmi rozdílných přírodních a půdně-klimatických podmínkách charakterizované bonitovanými půdně-ekologickými jednotkami (BPEJ). Nedostatkem tohoto přístupu zůstal fakt, že úřední ceny zemědělské půdy nemohou postihnout ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku (parcely). Cena konkrétního zemědělského pozemku odráží nejen ekonomický potencial diferenciované úrodnosti půdy (produkční schopnosti), ale i velikost horizontální a vertikální členitosti pozemku, jeho polohu, způsob jeho využívání, technické vybavení a další vlastnosti vyplývající z vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům. Oceňování všech těchto vlastností zemědělského pozemku v tržním hospodářství nejlépe může vystihnout tržní cena pozemku (JANDÁK, POKORNÝ, PRAX, 2010).

Výpočet hrubého ročního rentního efektu

Hrubý roční rentní efekt jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek v Kč/ha je počítán podle vztahu:

$$\mathbf{RRE} = \sum [\mathbf{CPP} - (\mathbf{NPP} + \mathbf{Z}_N)] * \mathbf{K}_{OTS}$$

CPP = cena parametrizované produkce Kč/ha

NPP = normativní náklad na parametrizovanou produkci Kč/ha

KOTS = bezrozměrné číslo vyplývající z podílu zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v dané oceňovací struktuře pro jednotlivé BPEJ

Z_N = normativní zisk vyjádřený bezrozměrným číslem ve vztahu k normativním nákladům, $Z_n = 0,1$, tj. 10 % z normativních nákladů.

V nejlepších půdně-klimatických podmínkách dosahoval HRRE v polovině devadesátých let minulého století hodnotu +9785 Kč/ha a naopak v nejhorších podmínkách půdně klimatických byla dosažena záporná hodnota -2576 Kč/ha.

Výpočet zjištěné ceny zemědělské půdy

Zjištěné (úřední) ceny zemědělské půdy byly stanoveny na základě vypočítaných hrubých ročních rentních efektů, a to: pro BPEJ s kladnými hodnotami HRRE podle rovnice:

$$\mathbf{ÚCZP}_{\mathbf{BPEJ}} = \mathbf{BCZP} + (\mathbf{HRRE} * \mathbf{D} / \mathbf{U})$$

$\dot{U}CZP_{BPEJ}$ = úřední cena zemědělské půdy jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek v Kč/ha

BCZP = bazická cena zemědělské půdy v hodnotě 20 tis.Kč/ha

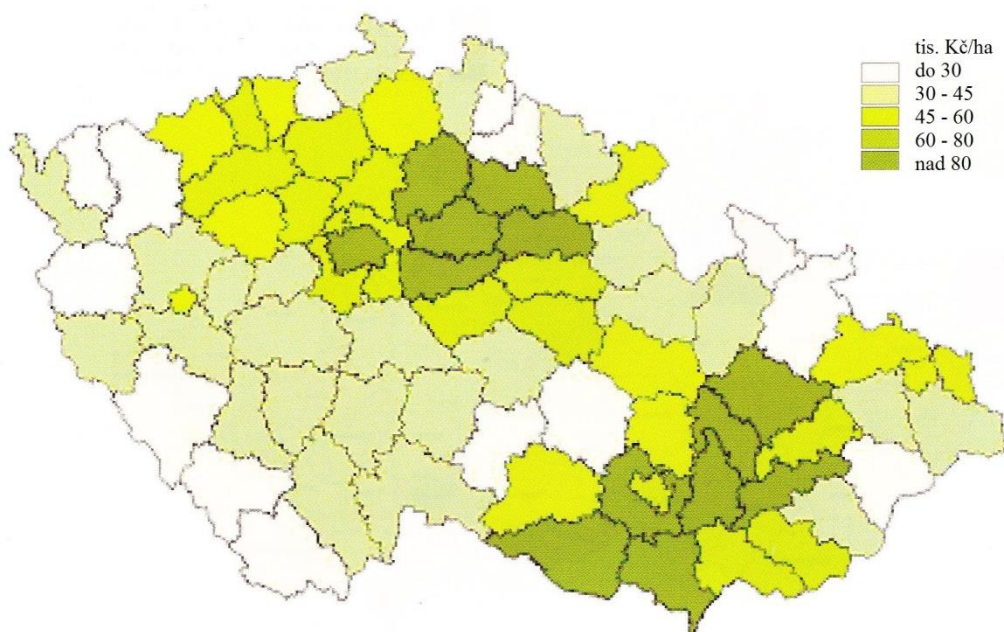
HRRE = hrubý roční rentní efekt Kč/ha

D = celkový podíl nezdaněné rostlinné produkce, kde $D = (100 - DP) / 100$

DP = daň z příjmu

U = míra kapitalizace (úroková míra), (NĚMEC, ŠTOLBOVÁ, VRBOVÁ, 2006).

Průměrné úřední ceny zemědělské půdy v okresech ČR (v tis. Kč/ha)



Obr. č. 1: Průměrné úřední ceny zemědělské půdy v okresech ČR, NĚMEC, ŠTOLBOVÁ, VRBOVÁ, 2006.

2.4.4 Kategorizace zemědělského území na základě úřední ceny

Kategorizace zemědělského území je prováděna pro účely poskytování dotací a podpor, pro daňové účely, pro účely zemědělské statistiky, pro srovnání zemědělských subjektů, analýzy jejich produkčních a ekonomických výsledků a pro řešení základních opatření politiky regionu.

Kategorizace zemědělského území má v ČR dlouholetou tradici. Dříve se území rozdělovalo na zemědělské výrobní oblasti a podoblasti,

kteře charakterizovaly výrobní podmínky a využití zemědělského půdňího fondu z hlediska půdňě klimatických podmínek a produkční schopnosti půd, a to bez ohledu na administrativní hranice vyšších územňích celků. V současnosti existují tři typy kategorizace území:

1. Zemědělské výrobní oblasti

Nejstarší kategorií jsou zemědělské výrobní oblasti, které jsou využívány Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním a Českým statistickým úřadem pro statistické hodnocení území ČR. Čtyři výrobní typy jsou stanoveny na základě agroekologických a ekonomických předpokladů území:

- výrobní oblast kukuřičná (K), typ kukuřično-řepařsko-obilňářský
- výrobní oblast řepařská (Ř), typ řepařsko-obilňářský
- výrobní oblast bramborářská (B), typ bramborářsko-obilňářský
- výrobní oblast horská (H), typ pícninářský s rozhodujícím zaměřením na chov skotu.

2. Znevýhodněné oblasti pro zemědělce (*Less Favoured Areas - LFA*)

Dle metodiky stanovení méně příznivých oblastí byly vymezeny homogenní územňí celky horských a „Ostatňích“ méně příznivých oblastí.

- ***Horské oblasti***

Úroveň kritérií horských oblastí byla určena na základě průzkumu poznatků ostatňích zemí Evropské unie s přihlédnutím ke geografické poloze České republiky v rámci EU. Kritériem pro vymezení těchto oblastí je buď průměrná nadmořská výška území obce větší nebo rovna 600 m nebo průměrná nadmořská výška území obce větší nebo rovna 500 m a menší než 600 m a zároveň svažitost nad 15 % na ploše větší než 50 % celkové výměry půdy v obci.

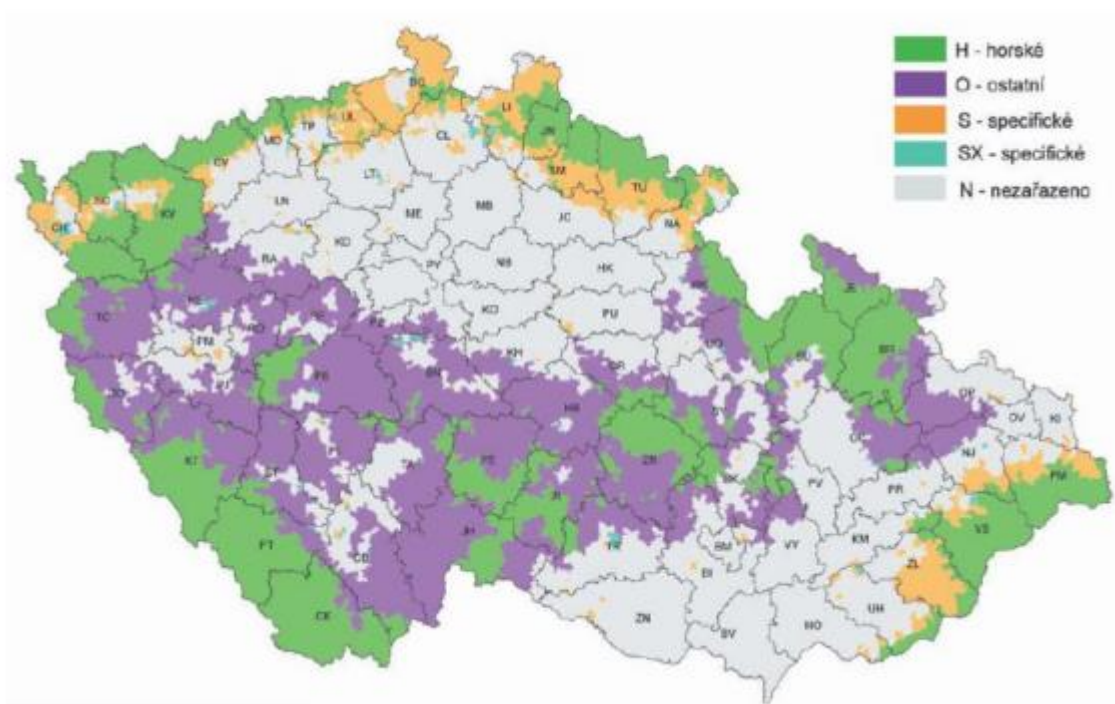
- ***Ostatňí méně příznivé oblasti***

Při zpracování metodiky stanovující Ostatňí méně příznivé oblasti bylo použito vyhodnocení nepříznivých půdňě klimatických podmínek bodových hodnot výnosnosti zemědělské půdy. Kritéria pro vymezení těchto oblastí jsou stanovena dle analýzy různorodých kritérií, používaných v zemích Evropské unie.

System znevýhodněných oblastí byl aktualizován v roce 2005. Pro získání větších příspěvků ze strany politiky rozvoje venkova bylo stanoveno zaměřit cíle režimu na hospodaření s půdou, a to:

Dotační podpora EU s cílem zachování zemědělské činnosti v těchto oblastech by se měla poskytovat výhradně tam, kde jsou půdní a klimatické podmínky velmi nepříznivé a zemědělskou činnost značně komplikují. V celé Evropské unii se oblasti vhodné pro poskytnutí podpory stanovuje podle více než 100 velmi rozdílných kritérií. Tento systém však nezajišťuje, že je se všemi zemědělci v EU zacházeno stejně, a že je podpora poskytována těm, kteří ji opravdu potřebují (NĚMEC, 2006).

Přehled kategorizace půdy na území České republiky



Obr. č. 2: Méně příznivé oblasti v ČR, NĚMEC, 2009

3. Zranitelné oblasti

Zranitelné oblasti jsou vymezeny katastrálními územími České republiky a zahrnují 44 % z celkové výměry zemědělské půdy v ČR (49 % z orné půdy). Zastoupení zranitelných oblastí na zemědělské půdě se liší v závislosti odlišných půdních a podnebních podmínkách (NĚMEC, 2006).

2.4.5 Tržní cena zemědělské půdy

Tržní cena pozemků se vytváří na základě dohody mezi kupujícím a prodávajícím. Tato cena se tvoří v průběhu jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu a kupujícím, který nabízí cenu. Tržní cena je pak výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou. Tržní ceny zemědělských pozemků a rozvoj trhu s půdou v České republice jsou do značné míry závislé na současném stavu českého zemědělství a jeho budoucím vývoji ať již z hlediska očekávaného rozměru struktury, nebo i z hlediska očekávaného vstupu do zemědělského trhu Evropské unie (JANDÁK, POKORNÝ, PRAX, 2010).

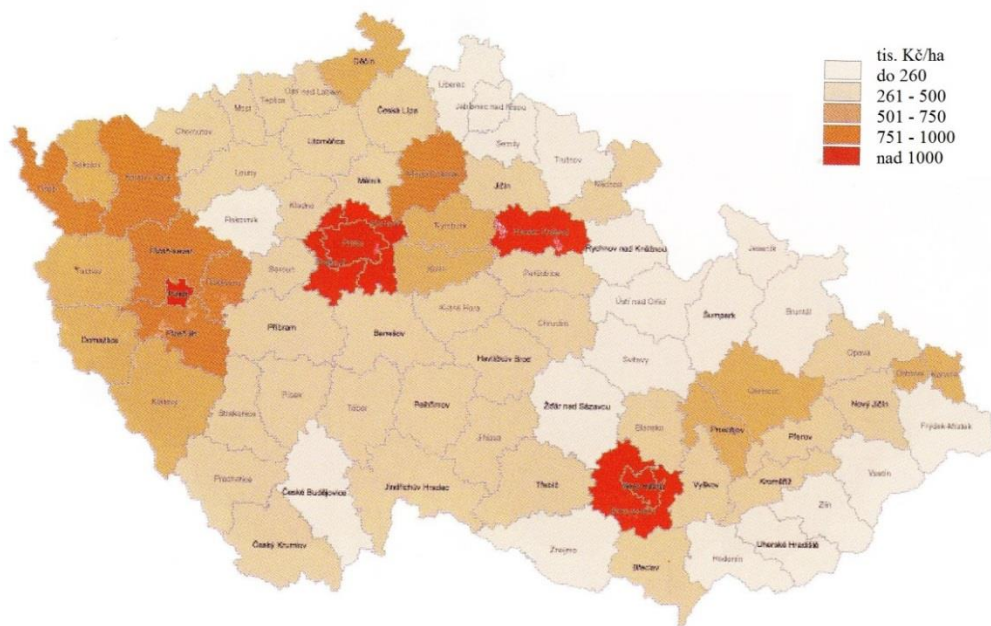
Tržní, neboli smluvní ceny zemědělských pozemků a nemovitostí, mají z hlediska svého postavení na trhu tři vzájemně propojené dimenze:

- regionální dimenze – charakterizována sociálně ekonomickým postavením regionů jako např. stupněm zaměstnanosti, resp. nezaměstnanosti, stupněm zprůmyslnění, polohou vůči okolním státům (příhraniční oblast, vnitrozemní oblast apod.),
- mikroregionální dimenze – charakterizována půdně-klimatickými podmínkami (produkční schopnost půd a limitující faktory ovlivňující způsob a intenzitu hospodaření jako jsou např. výskyt chráněných a ohrožených území, CHKO, NP, poddolování, kontaminace, inseminace apod.),
- místní-polohovou dimenzi – charakterizovanou situováním pozemků vůči obci (v intravilánu, mimo intravilán), lesním porostům (v jejich blízkosti je větší možnost zastínění, ohrožení lesní zvěří apod.), odbytíšťm a komunikacím (PRAX, POKORNÝ, 2004)

Tržní ceny pozemků podle velikosti prodávané výměry

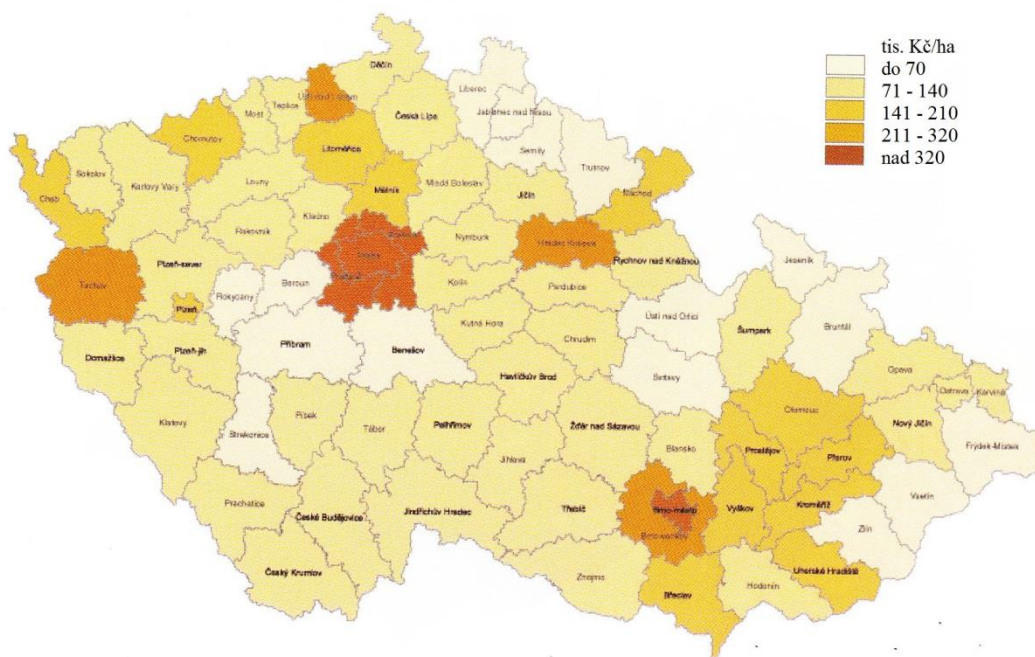
Tržní ceny zemědělských pozemků byly rozděleny podle velikosti prodávané výměry do třech základních kategorií:

Tržní ceny pozemků do 1,0 ha (v tis. Kč/ha) - tyto pozemky se nakupují převážně pro jiné než zemědělské využití, z 95% se využívají pro stavební účely.



Obr. č. 3: Tržní ceny zemědělské půdy v okresech ČR s výměrou do 1 ha, NĚMEC, ŠTOLBOVÁ, VRBOVÁ, 2006.

Tržní ceny pozemků od 1,0 do 5,0 ha (v tis. Kč/ha) - tyto pozemky se nakupují ze 45 – 60 % pro jiné než zemědělské využití, zbytek je pro zemědělské využití.



Obr. č. 4: Tržní ceny zemědělské půdy v okresech ČR s výměrou 1 – 5 ha, NĚMEC, ŠTOLBOVÁ, VRBOVÁ, 2006.

Tržní ceny pozemků s výměrou nad 5,0 ha (v tis. Kč/ha) - tyto pozemky se nakupují z 85 % pro zemědělské využití k produkci tržních komodit, zbývající část kolem 15 % se nakupuje pro jiné než zemědělské využití.



Obr. č. 5: Tržní ceny zemědělské půdy v okresech ČR s výměrou 1 – 5 ha, NĚMEC, ŠTOLBOVÁ, VRBOVÁ, 2006.

2.5 Koeficienty a indexy ovlivňující cenu zemědělské půdy

Hodnota pozemku se odvíjí především od jeho polohy. Při odhadu hodnoty pozemků by měl být preferován především přístup a v jeho rámci nejlépe některá z metod přímého porovnání, je nutné polohu hodnotit především v souvislosti s možnostmi získat k posuzovanému pozemku data a aktuální ceny srovnatelných pozemků v blízkém okolí (ZAZVONIL, 2007).

Cenou pozemku se rozumí cena tržní, nabídková nebo jinak zjištěná, např. z cenové mapy (u stavebních pozemků). Pokud si vybereme pozemek pro porovnání, musíme znát jeho cenu. Ideální cenou je cena tržní, pokud jí neznáme, budeme muset jinou cenu korigovat (ORT, 2007).

Cena pozemku se také mění v závislosti na předpokládaném využití pozemku. Lze předpokládat, že cena zemědělského pozemku určeného k výstavbě bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) postupně stoupat s blížící se realizací stavby. Významný vliv na cenu pozemku mají rovněž inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazen peněžní ekvivalent a je třeba přitom rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často zaměňují (BRADÁČ, 2008).

Rozloha pozemku – rozlohou pozemku se rozumí celková, nebo komerčně využitelná rozloha. Může nastat případ, že část oceňovaného pozemku není komerčně využitelná. Tuto nevyužitelnou část může tvořit např. komunikace, vodní plocha, veřejná zeleň, prudký svah, apod. Rozloha pozemků se uvádí v m². Platí zde, že čím je větší celková výměra pozemků, tím je vyšší jeho hodnota. Hraje zde také důležitou roli funkce pozemku, např. pro výstavbu rodinného domu je vhodný pozemek o rozloze 700 – 1000m², zatímco pro administrativní či průmyslové budovy bude potřeba pozemek o větší rozloze.

Vlastnická práva – korekční činitel zohledňující to, zda je vlastnické právo k pozemku nějak omezeno. Pokud je např. pozemek pronajat na 50 let, jedná se o značné omezení jeho vlastnictví.

Existence věcných břemen – věcná břemena zahrnují např. právo chůze, poživací právo k porostům na pozemku, podzemní vedení a koridory až po např. podzemní

garáže cizího vlastníka pod porovnávaným pozemkem. Věcných břemen je celá řada a mohou být bezúplatná nebo mohou být zřízena za úplatu, dále mohou být trvalá nebo dočasná. Obecně platí, že věcné břemeno omezuje vlastnictví a tím snižuje hodnotu majetku.

Využití podle územního plánu – jeden z nejdůležitějších faktorů, které určují tržní hodnotu pozemku, neboť dva shodné pozemky, ležící vedle sebe mohou mít v závislosti na využití podle územního plánu řádově jinou hodnotu. V České republice se územní plán vyhotovuje na základě zákona o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 sb. a vydává ho zastupitelstvo obce. Územní plán informuje o rozvoji měst nebo obcí, vymezuje plochy vhodné k osídlení, výrobě, dopravě atd. Platný územní plán patří mezi první dokumenty, s kterými by měli investoři porovnávat svůj záměr.

Územní rozhodnutí – zde je třeba v korekci zohlednit dvě věci. Jednat to, zda je možné územní rozhodnutí vůbec získat, a pokud ano, jaké a na jaký druh výstavby. Druhým korekčním činitelem jsou potom náklady spojené s projektovou a inženýrskou činností nutnou k získání územního rozhodnutí.

Jiná právní omezení a závazky – nejčastějším případem je zástavní právo ve prospěch třetí osoby (věřitele, obvykle banky). Dalším typem, který je častým pozůstatkem restitučních řízení, je třeba to, že pozemek má 50 spoluvlastníků, z nichž každý vlastní podíl v hodnotě několika procent. Často citovaný je případ pozemku zastavěného stavbou jiného vlastníka.

Lokalita – cenový faktor lokality je typickým atributem nepřemístitelné nemovitosti.

Tvar a orientace pozemku – u většiny investorů je upřednostňován pravidelný, obdélníkový nebo čtvercový tvar pozemku, tedy takový, který umožní jeho co nejlepší komerční využitelnost. Předmětem porovnání ale může být pozemek nepravidelný, extrémně protáhlý nebo dokonce pozemek rozdělený do několika vzájemně oddělených částí. Negativně hodnotu pozemku ovlivňuje příliš členitý a nepravidelný tvar.

Orientace pozemku – myšlena jednak ke světovým stranám, ale i orientaci z komerčního hlediska. Pro stavbu rekreační chaty je jistě atraktivnější jižní svah než svah severní.

Svažitost – svažitost pozemku sebou nese náklady spojené s terénními úpravami. U extrémně svažitých pozemků je zástavba dokonce technicky nemožná nebo ekonomicky neefektivní.

Dostupnost a kapacita inženýrských sítí – jako u většiny ostatních faktorů i zde platí, že technicky lze vyřešit téměř vše, otázka je, s jakými náklady a s jakou rentabilitou. Důležitý je fakt, zda je možné se na stávající inženýrské sítě napojit nebo zda je nutné vytvořit sítě nové. Přítomnost inženýrských sítí (energie, plyn, kanalizace, vodovod) má pozitivní vliv na hodnotu pozemku. Ideální situace je tehdy, pokud veškeré inženýrské sítě vedou kolem hranic pozemku. Naopak vedou-li hlavní řády inženýrských sítí napříč pozemkem, mohlo by to mít na hodnotu negativní vliv.

Kontaminace půdy – na první pohled dobře situovaný pozemek nemusí být pro stavbu ideální. Rozhoduje totiž i to, co se skrývá pod povrchem pozemku. Kontaminace půdy může být v některých případech faktorem, který zcela zabránil využití pozemku nebo jej značně omezí. Z praxe je známo, že se při oceňování zjišťuje kontaminace pozemku relativně obtížně. Obvykle záleží na zkušenosti odhadce, kde lze kontaminaci předpokládat (staré skládky, odvaly, sklady sypkých chemikálií nebo pohonných hmot, apod.). Dobrým vodítkem bývají např. ekologické audity.

Dopravní obslužnost – dopravní obslužností nazýváme dostupnost pozemku hromadnou dopravou. Zde je nutno posuzovat dva faktory. Jednat tzv. dochůznou vzdálenost, obvykle 600 metrů, dále četnost spojů.

Velikost pozemku – vztah ceny a velikosti je nepřímo úměrný. Vztah ceny a velikosti závisí na mnoha okolnostech – např. zda lze větší pozemek jednoduše rozdělit a prodat po částech nebo na tom zda je pro určité investiční záměry (hypermarket včetně parkoviště, golfové hřiště) větší pozemek výhodou. Obecně ale platí, že čtvereční metr většího pozemku je levnější než čtvereční metr pozemku menšího.

Zastavitelnost – možnost zastavitelnosti pozemku je dána technickými a právními podmínkami. Stavební právo, vyhlášky, technické a hygienické normy, apod.

Vliv trhu na hodnotu pozemku – základní dva subjekty na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí jí prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Trh nemovitostí znázorňuje nabídka a poptávka. Nabídka pozemků je konečná a odvíjí se od ní cena (ORT, 2007).

2.5.1 Faktory ovlivňující cenu zemědělských pozemků

- velikost pozemku,
- dojezdová doba do obce (nad 5 000 obyvatel),
- vzdálenost do zemědělského sídla,
- úrodnost půdy,
- přístup k pozemku,
- kontaminace půdy a plodin,
- riziko vzniku mokřad,
- náchylnost na erozi,
- svažitost,
- úrodnost,
- drenáž,
- zavlažování,
- infrastruktura,
- tvar pozemku (SKLENIČKA a kol., 2013).

Obecné vlivy na tržní cenu pozemku

Cenu pozemku pozitivně ovlivňují tyto faktory:

1. výměra nad 10 ha,
2. bonita nad 10 Kč/m² (BPEJ),
3. pravidelný tvar pozemku,
4. realizované pozemkové úpravy,
5. evidence parcel v KN,
6. absence nájemní smlouvy nebo smlouva s krátkou výpovědní lhůtou (WWW.BIOREALITY.CZ).

2.6 Nájemné za zemědělskou půdu

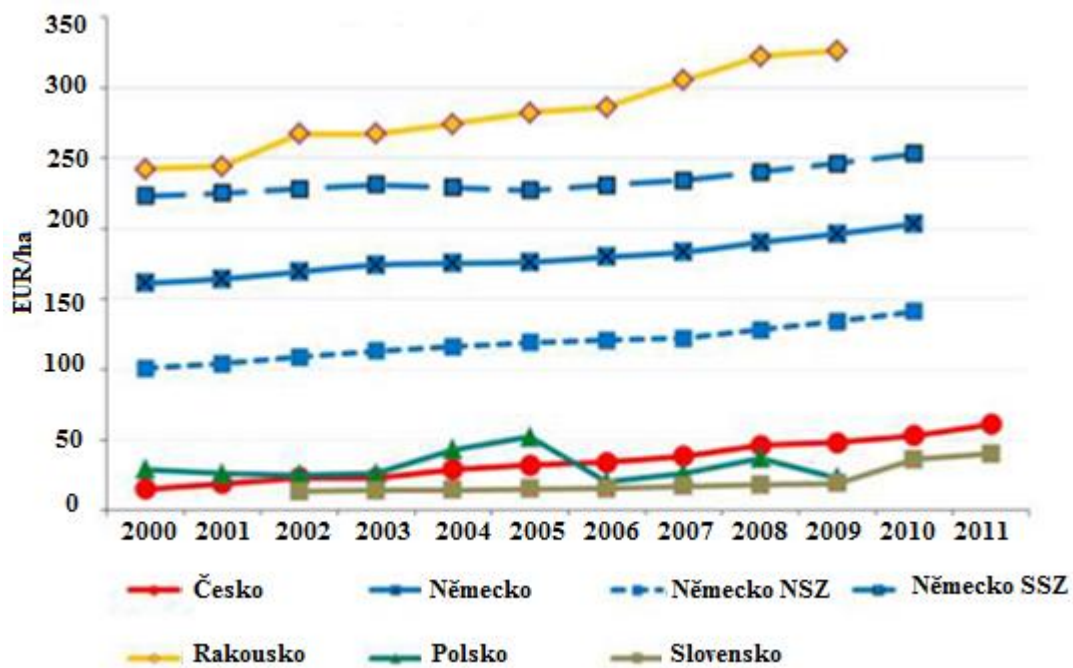
Česká republika vlastní 4,23 milionu hektarů zemědělské půdy, která je rozdělena na 8,8 milionu parcel. 3,8 milionu hektarů je v rukách vlastníků nebo firem, 212 tisíc hektarů náleží státu, který z toho 184 tisíc hektarů pronajímá.

Procento pronajaté půdy z celkové výše obhospodařovaných pozemků je tak velmi vysoké. U právnických osob tvoří 95 %, u fyzických osob dosahuje 70 %. Ačkoliv je pronajímaných pozemků mnoho, cena za nájem půdy je velmi nízká, u většiny případů dosahuje pouze 1% úřední ceny zemědělské půdy, pouze v příznivých oblastech dosahuje nájemné až 4% z úřední ceny půdy.

Ze zprávy o stavu zemědělství z roku 2013 vyplývá, že tržní cena zemědělské půdy se v České republice stále mírně zvyšuje. V loňském roce v průměru přesáhla 11 korun za metr čtvereční, přesto v porovnání s vyspělými státy EU je pořád nízká. Velké množství zemědělců v Česku stále hospodaří na pronajaté půdě a i přes nárůst půdy v soukromém vlastnictví zemědělců, je podíl pronajaté půdy v ČR po Slovensku druhý nejvyšší v Evropě. Podíl pronajaté půdy klesá od začátku změny zemědělství v 90. letech ve prospěch zemědělců hospodařících na vlastní půdě. V loňském roce dosahoval celkový podíl pronajaté půdy v České republice zhruba 75%. Více než jednu třetinu pronajímané půdy je přitom ve vlastnictví členů družstev či spolumajitelů zemědělských podniků, kteří je následně vlastními firmám pronajímají.

S narůstající tržní cenou půdy se zvyšuje i cena nájemného. Průměrné nájemné zemědělské půdy loni vzrostlo zhruba o deset procent a dosáhlo tak úrovně 1700 korun za hektar. V cenách panovaly poměrně značné rozdíly v závislosti na vlastnostech pronajímaného pozemku a době uzavření nájemní smlouvy (AKTUALNE.CZ, 2014).

Srovnání vývoje nájmu v ČR a sousedních zemích (v eurech/ha)



Graf č. 2: Srovnání vývoje nájmu v ČR a sousedních zemích, ÚZEI, 2012

3. Metodika

Cílem práce je zmapovat trh nemovitostí v segmentu zemědělská půda. V práci jsou zhodnoceny obecné vlastnosti tohoto segmentu, ale i faktory, které ovlivňují cenu zemědělské půdy. Výsledkem diplomové práce jsou grafické, mapové a tabulkové výstupy, ukazující jednotlivé faktory, které působí na cenu zemědělské půdy spolu s analýzou těchto dat.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. Nejprve byla vypracována literární rešerše, za použití zdrojů uvedených v seznamu literatury a nyní následuje praktická část.

V první části vlastní práce se zaměřím na celkovou analýzu cen zemědělské půdy v České Republice a vývoji cen v letech 2010 – 2014 a následně provedu i komparaci cen zemědělské půdy s Německem.

Druhá část vlastní práce bude věnována obecné charakteristice vybraných oblastí, sběru dat týkajících se vývoje trhu se zemědělskými pozemky v okresech České Budějovice a Písek a analýze cen zemědělské půdy v těchto oblastech. Data budou čerpána zejména z:

- Českého statistického úřadu,
- Ústavu zemědělské ekonomiky a informací,
- realitních kanceláří.

V praktické části dále uvedu ocenění pozemku cenou zjištěnou na praktickém příkladu ve vybraných okresech. Veškerý vývoj cen zemědělských pozemků budu znázorňovat a porovnávat v tabulkách a grafech pro jednotlivé roky.

4. Praktická část

4.1 Analýza cen zemědělské půdy v ČR v letech 2010 – 2014

4.1.1 Trh s půdou v roce 2010

V roce 2010 se v České republice zobchodovalo zhruba 2,5 % zemědělského půdního fondu, mimo to se část půdy převedla bezúplatně formou dědictví, darem atd. Průměrné nájemné ze zemědělské půdy se rovněž v roce 2010 zvýšilo meziročně o 9 %, konkrétně cena vzrostla na 1 421 Kč/ha. Podíl prodávané půdy v České republice se téměř rovná celkovému podílu prodeje zemědělské půdy v ostatních zemích Evropské unie.

Vývoj cen zemědělské půdy (v Kč/ha) podle různých zdrojů

Databázový zdroj	2006	2007	2008	2009	2010
ČSÚ	46806	51848	59257	59471	56393
ÚZEI šetření odhadců	-	-	63800	77800	57900
ÚZEI obchodní smlouvy	-	-	73900	92800	80700
PF ČR celkový průměr	40032	41443	51498	53687	74382
PF ČR – orná půda	49697	48640	61764	55699	81430
PF ČR – TTP	22305	22535	34541	45200	42570
PGRLF	42693	52741	46851	69938	87121

Tab. č. 2: Vývoj cen zemědělské půdy (Kč/ha) podle různých zdrojů, ÚZEI, 2010

V roce 2010 se tržní ceny zemědělské půdy zvyšovaly s rozdílnými tempy růstu v závislosti na jednotlivých zdrojích. Ze zdrojů je patrné, že průměrná cena půdy v letech 2003 – 2010 se zvýšila o 74 %, přičemž meziročně se zvýšila o 8 %. Pomalé tempo růstu tržních cen prodávané státní půdy souvisí s postupným snížením kvality zbývajících prodávaných pozemků.

Nájem půdy v roce 2010

V roce 2010 došlo k mírnému navýšení nájmu ze zemědělské půdy oproti roku 2009. U podniků fyzických osob činí 1272 Kč/ha, u právnických osob nájemné dosáhlo v průměru 1421 Kč/ha. Nájemné je v České republice odvozeno podle výrobních oblastí a zastoupení půdy v LFA oblastech (=znevýhodněné oblasti pro zemědělce).

Nájemné ze zemědělské půdy dosahuje v kukuřičné oblasti až trojnásobek nájemného v horské oblasti. Mezi faktory přispívající ke zvýšení nájemného patří rostoucí platby vázané na půdu a konkurence o využití půdy, zejména v odvětví bioenergetiky. Nájemní smlouvy u fyzických i právnických osob převažují na dobu neurčitou, a to až ze 2/3 z celkového počtu.

Průměrný nájem (v Kč/ha) pronajaté půdy podle výrobních oblastí

Výrobní oblast	Fyzické osoby				
	2006	2007	2008	2009	2010
Kukuřičná	1705	1672	1767	2068	2237
Řepařská	1296	1427	1465	1543	1596
Bramborářská	701	773	806	872	943
Bramborářsko-ovesná	708	811	859	872	917
Horská	626	535	589	689	732
Výrobní oblast	Právnické osoby				
	2006	2007	2008	2009	2010
Kukuřičná	1298	1460	1594	1680	1814
Řepařská	1478	1552	1628	1908	2048
Bramborářská	669	748	894	1040	1187
Bramborářsko-ovesná	510	592	745	887	1036
Horská	413	437	494	666	785

Tab. č. 3: Průměrný nájem pronajaté půdy podle výrobních oblastí, ÚZEI, 2010

4.1.2 Trh s půdou v roce 2011

V České republice se v roce 2011 zobchodovalo zhruba 2,72 % ZPF, přičemž tržní ceny prodávaných zemědělských pozemků stagnovaly a pohybovaly se v rozmezí od 39 tis. Kč/ha u privatizovaných pozemků s TP až do 106 tis. Kč/ha za pozemky nakupované s podporou PGRLF (Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond).

Vývoj zobchodované zemědělské půdy (v % a ha)

Ukazatel	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Podíl na ZPF (%)	3,42	3,71	2,94	2,56	2,66	2,72
Absolutní zobchodovaná výměra (ha)	145487	157638	124774	108518	112611	115033

Tab. č. 4: Vývoj zobchodované zemědělské půdy v České republice, ÚZEI, 2011

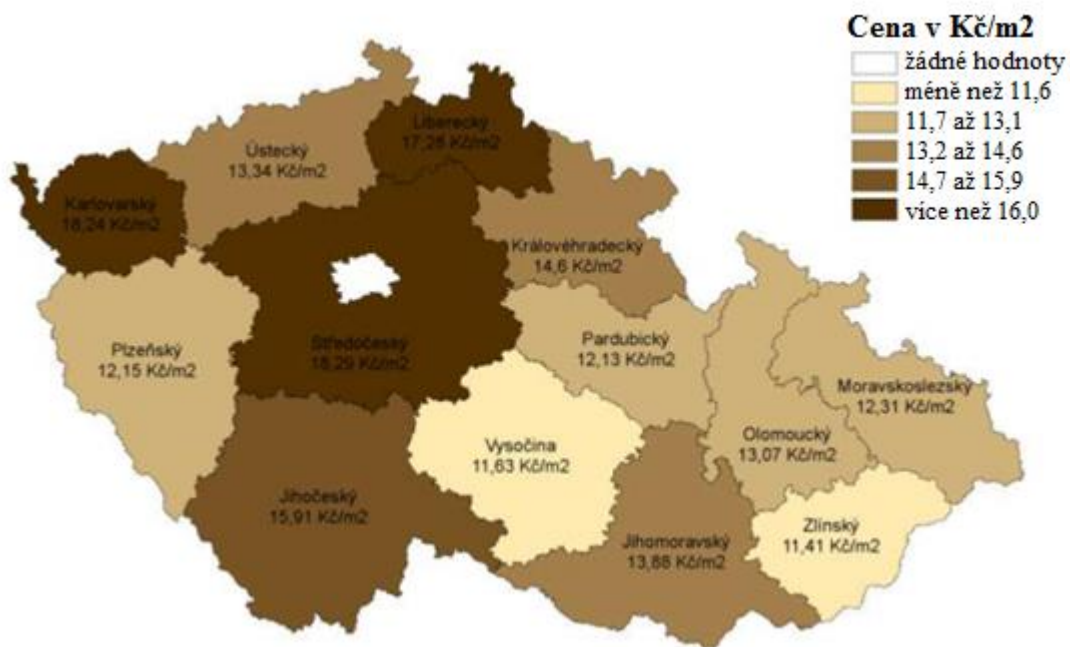
Ceny zemědělské půdy (v Kč/ha) podle různých zdrojů v letech 2010 a 2011

Databázový zdroj	2010	2011
ČSÚ	56393	58333
ÚZEI šetření odhadců	57900	112900
ÚZEI obchodní smlouvy	80700	98380
PF ČR celkový průměr	74382	64357
PF ČR – orná půda	81430	79430
PF ČR – TTP	42570	47733
PGRLF	87121	101484

Tab. č. 5: Vývoj cen zemědělské půdy (Kč/ha) podle různých zdrojů, ÚZEI, 2011

Podle výsledků se jeví, že tržní ceny zemědělské půdy stagnují či dokonce mírně klesají. Z uvedených zdrojů vyplývá, že průměrná cena zemědělské půdy se meziročně zvýšila v průměru o 4 % za všechny evidované kategorie. Cena orné půdy v roce 2011 dosáhla navýšení o 27 % oproti vyhláskové ceně, u trvalých travních porostů byl nárůst dokonce o 45 %. Na následujícím obrázku jsou uvedeny nabídkové ceny zemědělských pozemků v jednotlivých krajích.

Nabídkové ceny zemědělské půdy v krajích ČR v roce 2011 (v Kč/m²)



Obr. č. 6: Nabídkové ceny zemědělské půdy v krajích ČR v roce 2011, ÚZEI, 2012

Pro srovnání dále uvádím i průměrné nájemné za zemědělskou půdu v zemích EU. Nejvyšší nájemné zemědělské půdy jsou v Nizozemsku a Dánsku, zatímco nejnižší ceny vykazuje Polsko a Slovensko.

Průměrné nájemné zemědělské půdy ve vybraných zemích EU (v eurech/ha)

Stát	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nizozemsko	720	773	847	844	876	881
Dánsko	536	584	600	629	620	615
Belgie	228	222	234	245	252	273
Německo	216	217	218	218	225	232
Itálie	201	225	182	185	190	181
Francie	151	155	162	166	163	167
Maďarsko	61	83	81	75	89	102
Česko	39	43	52	52	60	64
Polsko	36	48	56	45	53	63
Slovensko	32	26	28	36	39	41

Tab. č. 6: Průměrné nájemné zemědělské půdy ve vybraných zemích EU, ÚZEI, 2013

4.1.3 Trh s půdou v roce 2012

Během roku 2012 bylo zobchodováno přibližně 2,65 % zemědělského půdního fondu z absolutní zobchodované výměry 112,1 ha.

Vývoj cen zemědělské půdy (v Kč/ha) podle různých zdrojů v letech 2010, 2011 a 2012

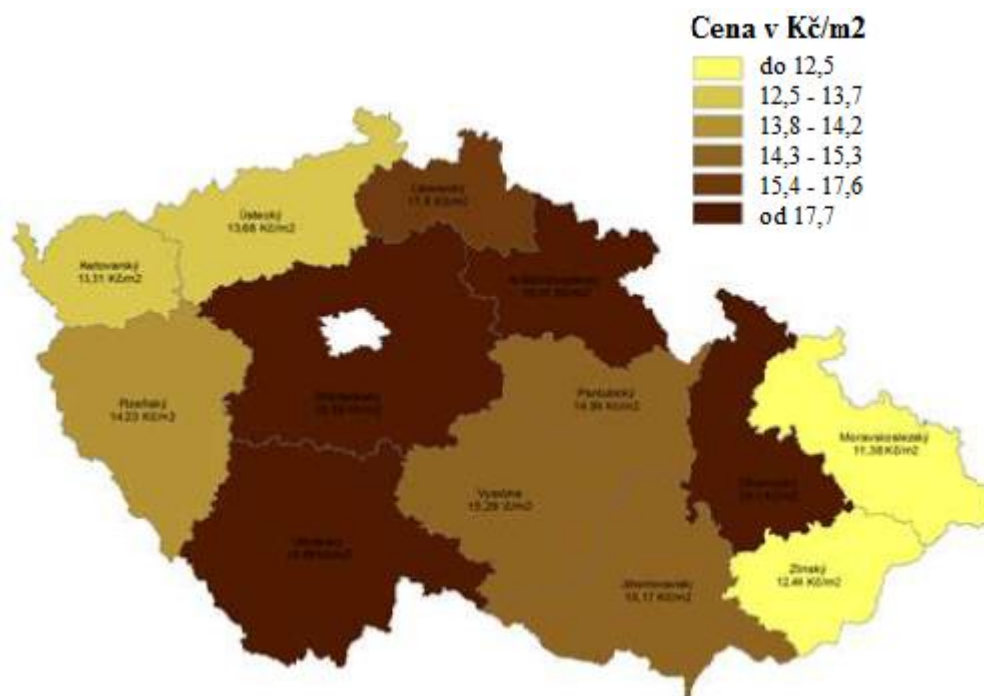
Databázový zdroj	2010	2011	2012
ČSÚ	56393	58333	44643
ÚZEI šetření odhadců	57900	112900	78600
ÚZEI obchodní smlouvy	80700	98380	89564
PF ČR celkový průměr	74382	64357	65979
PF ČR – orná půda	81430	79430	76355
PF ČR – TTP	42570	47733	50256
PGRLF	87121	101484	

Tab. č. 7: Vývoj cen zemědělské půdy podle různých zdrojů, ÚZEI, 2012

Interpretace výsledků tržních cen zemědělské půdy z různých zdrojů se mírně liší. Významný pokles tržní ceny v letech 2010 a 2011 zaznamenal hlavně zdroj ČSÚ, naopak růst tržních cen uvádí zdroje PGRLF. Pokles cen prodávané státní půdy je v důsledku snižování kvality prodávaných pozemků a projevuje se nejvíce u orné půdy, jejíž prodejní cena se během dvou posledních let snížila o 5 tis. Kč/ha. Stále

však roste cena pozemků s travním porostem, kde se cena od roku 2010 zvýšila o téměř 8 tis. Kč/ha. Na obrázku jsou znázorněny nabídkové ceny v krajích ČR pro rok 2012.

Nabídkové ceny zemědělské půdy v krajích ČR v roce 2012 (v Kč/m²)



Obr. č. 7: Nabídkové ceny zemědělské půdy v krajích ČR v roce 2012, ÚZEI, 2012

4.1.4 Trh s půdou v roce 2013

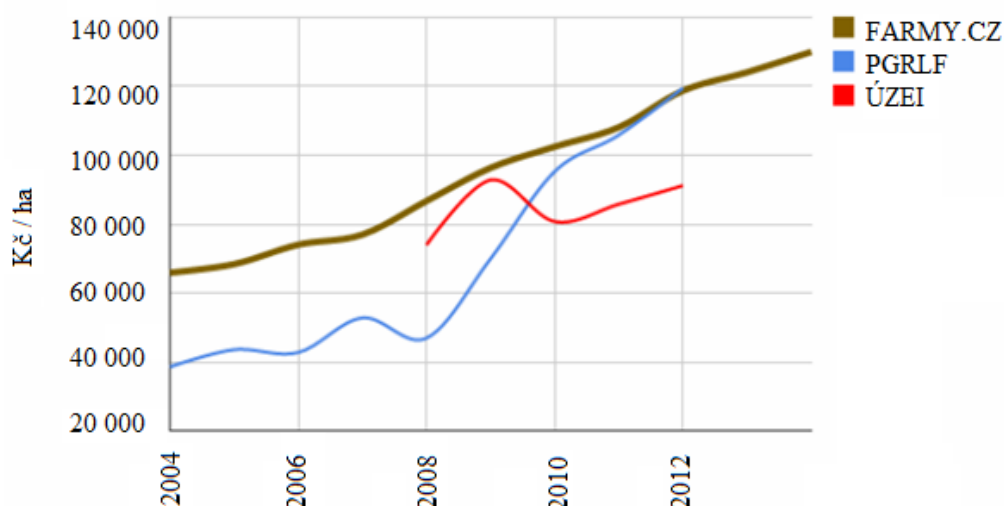
Zemědělský půdní fond podle evidence KN představoval ke dni 31. 12. 2013 celkem 4 219,9 tis. ha, tedy 53,5 % z celkové rozlohy České republiky. Oproti předchozímu roku došlo ke zmenšení rozlohy zemědělské půdy přibližně o 4,5 tis. ha, tzn. o 0,1 %. ČÚZK spočítal meziroční úbytek zemědělského půdního fondu ve snížení výměry orné půdy o 7,4 tis. ha. Tento úbytek je větší přibližně o 0,2 tis. ha oproti roku 2012. Celková výměra pozemků s travními porosty vzrostla o 2,9 tis. ha, meziročně o 0,7 tis. ha. Výměra lesních pozemků se zvýšila o 1,8 tis. ha a výměra kategorie „zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy“ o 2,3 tis. ha. I nadále se zvětšuje rozloha zahrad a vodních ploch, avšak výměra chmelnic mírně klesá a úbytek ovocných sadů dosáhl dokonce 0,2 tis. ha. Výměra vinic stoupla o 0,1

tis. ha. Celkový přírůstek zemědělské půdy byl o 2,7 tis. ha vyšší než v předchozím roce 2012.

Podle odhadů bylo v České republice pro rok 2013 zobchodováno 2,46 % ZPF a oproti roku 2012 tak došlo k mírnému poklesu výměry ročně zobchodované půdy.

Tržní ceny ve většině lokalit České republiky jsou výrazně vyšší než ceny úřední. V roce 2013 reálné tržní ceny dosáhly úrovně 12,41 Kč/m² oproti průměrným zjištěným cenám, které činily 6,22 Kč/m². Tržní ceny tak byly navýšeny o 99 %. Realizace prodejů je znázorněna v grafu porovnávajícím vývoj tržní ceny zemědělské půdy s jinými zdroji (FARMY.CZ, ÚZEI a PGRLF).

Vývoj tržních cen půdy – srovnání zdrojů



Graf č. 3: Vývoj tržních cen půdy – srovnání zdrojů. FARMY.CZ

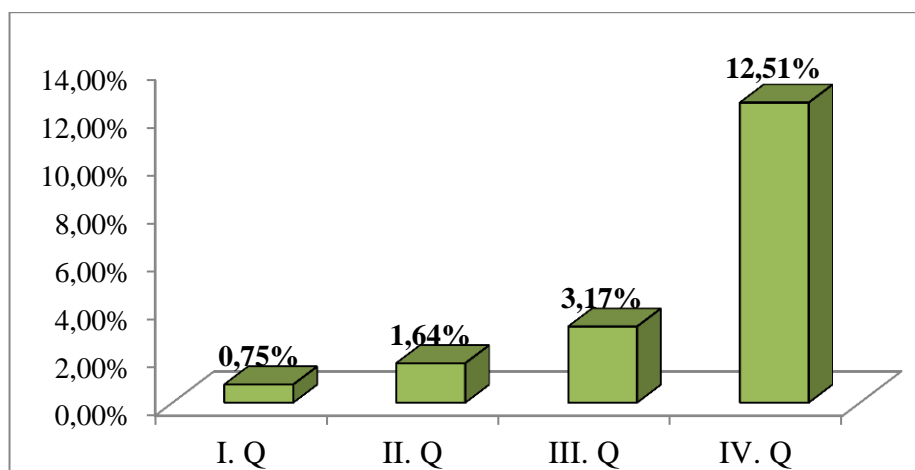
4.1.5 Vývoj tržních cen půdy v roce 2014

V loňském roce se zemědělská půda prodávala nejvíce v rozmezí 10–20 Kč/m², u nejkvalitnějších pozemků přesahovala tržní cena i 20 Kč/m². Průměrné tržní ceny půdy se mezi roky 2013 – 2014 zvýšily ze 124 070 Kč/ha na 139 590 Kč/ha, došlo tedy k navýšení o 12,51 %. Tento nárůst je srovnatelný s rokem 2008, kdy došlo k doposud nejvyššímu meziročnímu růstu.

Během roku 2014 byl vývoj tržních cen zemědělské půdy značně nerovnoměrný. V průběhu prvního pololetí byly ceny konstantní nebo jen mírně stoupaly, ale během posledních měsíců došlo k jejich výraznému nárůstu (graf č. 2).

Značný růst tržních cen koncem roku je způsoben převážně zvýšenou investiční aktivitou českých zemědělců v období po výplatě dotací a prodeji zemědělské produkce.

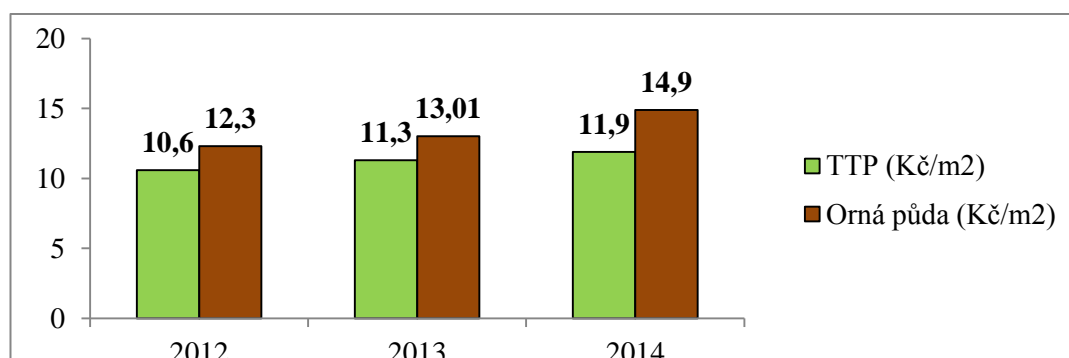
Růst tržních cen v roce 2014 (v %)



Graf č. 4: Růst tržních cen v roce 2014, FARMY.CZ

Rozdíl mezi cenami orné půdy a trvalých travních porostů se během roku 2014 zvětšil, neboť ceny orné půdy rostly rychleji (o 14,53 %) než ceny TTP, kde nárůst dosáhl pouze 5,31 %. V letech 2012 a 2013 se orná půda prodávala přibližně o 15-16 % drahěji než byly ceny TTP, v roce 2014 tento rozdíl dosáhl 25%. Díky vyšší produkční schopnosti má tak orná půda vyšší potenciál pro růst tržní ceny než trvalý travní porosty.

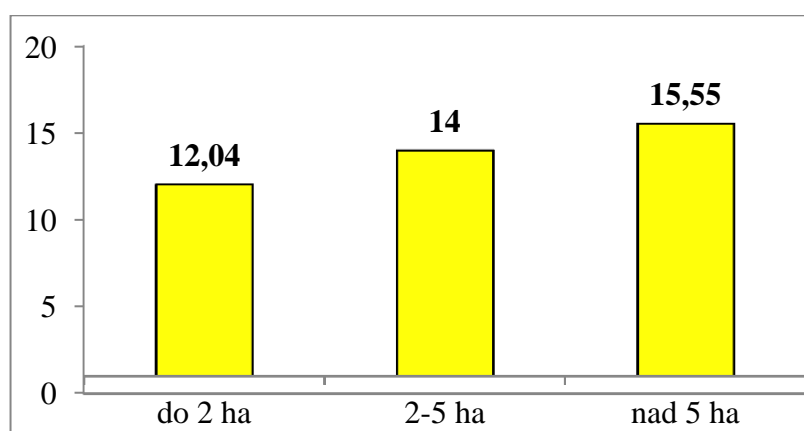
Tržní ceny orné půdy a TTP (v Kč/m²)



Graf č. 5: Tržní ceny orné půdy a TTP, FARMY.CZ

Největší zájem o pozemky střední velikosti v rozmezí 5 až 50 ha převažoval i v roce 2014 a právě u těchto nabídek byly opakovaně dosaženy nejvyšší ceny. Nabídka pozemků o rozloze 5 – 50 ha v jedné lokalitě je nejzajímavější pro silnou skupinu dlouhodobých nezemědělských investorů, zatímco menší pozemky jsou touto skupinou opomíjeny. Průměrná tržní cena pozemků nad 5 ha činí 15,55 Kč/m² a u obchodů s pozemky o rozloze 2-5 ha dosahuje tržní cena 14,00 Kč/m², zatímco cena pozemků s výměrou do 2 ha je pouze 12,04 Kč/m². U nabídek nad 50 ha se projevuje pokles počtu možných zájemců a tak i konkurence na straně poptávky.

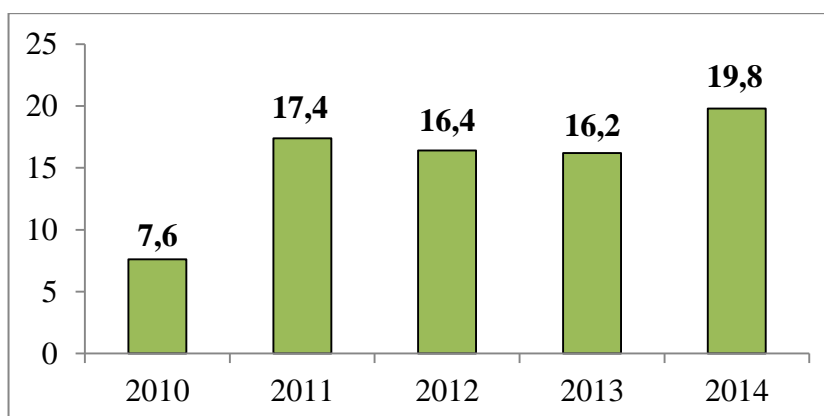
Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu (v Kč/m²)



Graf č. 6: Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu, FARMY.CZ

V roce 2014 vzrostl zisk zemědělského sektoru meziročně o 22 % a české zemědělství je tak ve velmi dobré ekonomické situaci. Celkový zisk se tak dostal na částku 19,8 miliardy korun.

Zisk českého zemědělství (v miliardách)



Graf č. 7: Zisk českého zemědělství, FARMY.CZ

V evropském srovnání si české zemědělství také vede dobře, neboť v roce 2014 vzrostly reálné příjmy na pracovníka v zemědělství o 7,2 %, tedy třetím nejvyšším tempem ze všech zemí EU. U většiny zemí Evropské unie naopak došlo k poklesu tohoto ukazatele.

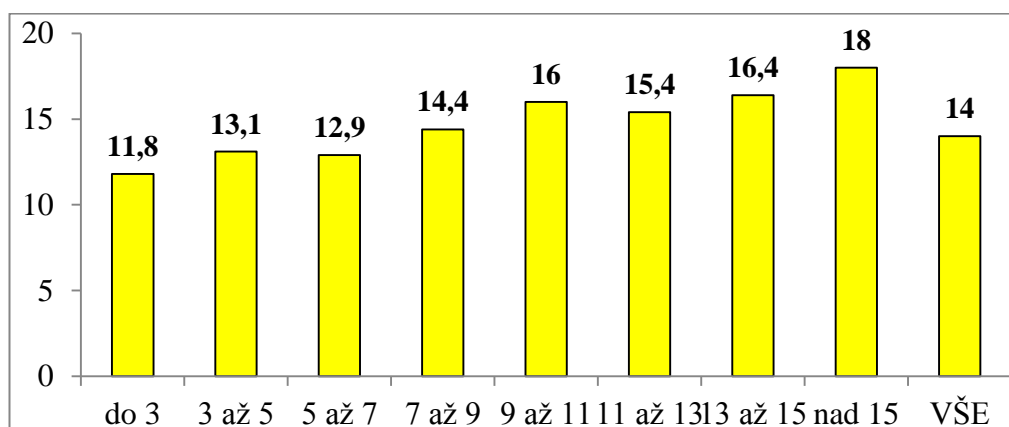
4.1.6 Sjednané ceny půdy

Ceny půdy, které jsou sjednané při realizaci obchodů, jsou ovlivňovány tzv. úředními cenami a stanovuje je vyhláška (oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění). K 1.1.2014 byly zvýšeny ceny, které jsou přiřazené k jednotlivým bonitovaným půdně ekologickým jednotkám, od 1.1.2015 došlo k navýšení také průměrné základní ceny zemědělských pozemků přiřazené jednotlivým katastrálním územím. V obou případech dosáhlo navýšení cca 15%, přičemž v důsledku tohoto navýšení došlo i na zvýšení daně z nemovitých věcí u zemědělských pozemků o 15%, platné rovněž od 1.1.2015. Tato změna majetkové daně z půdy ovlivnila jak vlastníky půdy, tak nájemce/pachtýře pozemků v závislosti na znění nájemních/pachtovních smluv.

Aktuální průměrná sjednaná cena pro Českou republiku je 7,14 Kč/m². K předchozímu roku dosahovala cena úrovně 6,22 Kč/m². Průměrné tržní ceny však i nadále dosahují vyšší hodnoty, než ceny sjednané – v roce 2014 představoval tento rozdíl 96 %.

Sjednané ceny poskytují primární údaje o kvalitě převáděného pozemku nebo lokalitě. Podle šetření je u pozemků s vyšší sjednanou cenou pravděpodobněji dosažena i vyšší tržní cena. Z průzkumu je patrné, že vysoké hodnoty tržní ceny lze dosáhnout i u pozemků v nejnižších kategoriích ceny sjednané.

Úrovně ceny sjednané v Kč/m²

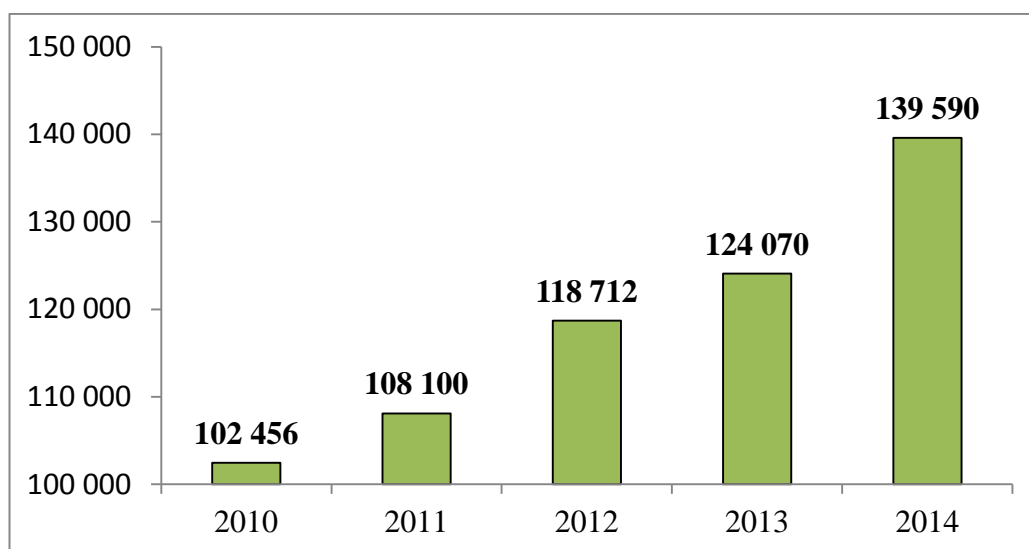


Graf č. 8: Úrovně ceny sjednané v Kč/m², FARMY.CZ

4.1.7 Vývoj tržních cen půdy v období 2010 – 2014

V období od roku 2010 do roku 2014 tržní ceny zemědělské půdy trvale rostly. Nárůst tržních cen byl dosažen v každém roce sledovaného období a jejich vývoj byl plynulý, bez výrazných výkyvů a to i v letech s potencionálně významnými impulsy pro růst tržní ceny půdy (např. 2011- konec omezení pro nákup půdy občany z ostatních členských zemí Evropské unie).

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v České republice v Kč/ha



Graf č. 9: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v České republice, FARMY.CZ

Meziroční růst tržních cen zemědělské půdy v České republice v %

	Kč / ha	růst %
2010	102 456	6,39%
2011	108 100	5,51%
2012	118 712	9,82%
2013	124 070	4,51%
2014	139 590	12,51%

Tab. č. 8: Meziroční růst tržních cen zemědělské půdy v České republice, FARMY.CZ

4.1.8 Očekávaný vývoj na trhu s půdou 2015

Očekává se, že v roce 2015 bude nabídka zemědělské půdy klesat. Jednotlivé nabídky velkých celků zemědělské půdy budou pravděpodobně součástí prodeje farem nebo zemědělských společností, avšak tyto nabídky oslovují pouze malou část investorů do půdy.

Poptávka po zemědělských pozemcích bude i v roce 2015 vysoká a nadále potvrzuje velký zájem o nákup půdy ze strany zemědělských investorů i dlouhodobých nezemědělských investorů. U spekulativních nezemědělských investorů můžeme předpokládat mírný pokles zájmu z důvodu klesající účinnosti metod využívaných těmito zájemci.

Tržní ceny zemědělské půdy stále porostou, zvláště pak u pozemků s vysokou kvalitou a produkční schopností, čímž se bude aktuální malý rozdíl v tržní ceně kvalitní a méně kvalitní půdy prohlubovat. U nekvalitních a degradovaných půd je předvídatelné snížení tržních cen, v delším časovém úseku i výrazný. Stejně jako v předchozích letech lze předpokládat větší růst cen u orné půdy než u TTP.

Zvětšující se zájem o investice do půdy a rostoucí cena půdy jde ruku v ruce s možnými riziky spojenými s touto formou investice. Za takové riziko se považuje případná degradace půdy a s tím spojené snížení tržní ceny vlivem nešetrného hospodaření a erozí. Vodní eroze v České republice ohrožuje přibližně 52% zemědělského půdního fondu. I z tohoto důvodu bude momentálně často praktikovaný nákup půdy bez znalostí o skutečném stavu pozemku stále rizikovější. Dále zde existuje ekonomické riziko, kdy náklad počáteční investice nemusí být překonán očekávanými výnosy z dané produkce.

Od 1.1.2015 došlo ke zvýšení daně ze zemědělské půdy, které ukázalo, jak lehce může být změnou zjištěných cen daň z nemovitých věcí u půdy zvýšena. Na základě toho jsou značně zneklidňující aktuální návrhy zákonných předkupních práv ve prospěch pachtýře či státu, které souvisejí s připravovanou novelou občanského zákoníku. Pokud by došlo k takto zásadnímu omezení práv vlastníků půdy, zvýší se komplikace prodeje zemědělských pozemků, neboť se tím zmenší likvidnost pozemků a omezí možnosti vlastníků při domlouvání tržní ceny. Toto opatření by negativně ovlivnilo tržní ceny půdy a rozvoj trhu se zemědělskou půdou v České republice.

4.2 Průměrné ceny zemědělských pozemků v krajích

Kraj	Průměrná cena ZP v Kč/m ²				
	2010	2011	2012	2013	2014
Hlavní město Praha	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43
Středočeský kraj	7,82	7,82	7,82	7,81	7,81
Jihočeský kraj	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06
Plzeňský kraj	4,09	4,09	4,09	4,09	4,1
Karlovarský kraj	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37
Ústecký kraj	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Liberecký kraj	4,46	4,47	4,48	4,48	4,48
Královéhradecký kraj	7,32	7,32	7,32	7,32	7,32
Pardubický kraj	6,47	6,47	6,47	6,47	6,47
Kraj Vysočina	4,29	4,29	4,29	4,29	4,28
Jihomoravský kraj	9,38	9,37	9,36	9,34	9,33
Olomoucký kraj	8,31	8,3	8,29	8,29	8,29
Zlínský kraj	6,9	6,88	6,87	6,86	6,86
Moravskoslezský kraj	4,93	4,93	4,93	4,93	4,92

Tabulka č. 9: Průměrné ceny zemědělských pozemků v krajích; PÍRKOVÁ, 2013.

4.3 Komparace s jiným členským státem EU

V této kapitole diplomové práce se zabývám cenami zemědělských pozemků v Německu v roce 2013. V Německu jsou postupy a principy oceňování zemědělských pozemků podobné, ale zjištěnou cenu u půdy nemají. Tržní cena půdy tak vzniká na základě dohody vlastníka s uživatelem a stát určí pouze způsob výběru daně z nemovitých věcí.

Průměrné ceny zemědělské půdy v roce 2013 (v eurech/ha)

Země	Celková prodaná plocha	Z toho zemědělská půda	Kupní cena za 1 ha prodané plochy	Kupní cena za 1 ha zemědělské půdy
	Hektar		Euro	
Bádensko-Würtembersko	4 571	4 536	21 438	21 604
Bavorsko	6 633	6 588	39 524	39 797
Braniborsko	20 218	19 885	8 392	8 533
Hesensko	4 252	4 209	13 470	13 608
Meklenbursko - Přední Pomořansko	16 306	16 070	14 048	14 255
Dolní sasko	13 089	12 944	24 901	25 181
Severní Porýní-Vestfálsko	3 526	3 483	33 541	33 951
Porýní-Falc	4 024	3 927	11 402	11 684
Sársko	510	506	9 629	9 719
Sasko	7 232	7 172	9 135	9 211
Sasko-Anhaltsko	10 115	10 024	11 062	11 162
Šlesvicko-Holštýnsko	4 497	4 425	24 611	25 013
Durynsko	8 070	7 791	7 908	8 191
Německo	103 043	101 558	16 145	16 381
Dřívější spolkové země	41 102	40 616	24 892	25 189
Nové země	61 941	60 942	10 341	10 510

Tabulka č. 10: Průměrné kupní ceny půdy v roce 2013(v eurech/ha) v Německu; zdroj vlastní, 2015

Předpokládá se, že cena zemědělské půdy v České republice v budoucnu stoupne na úroveň Německa, kde je v průměru pětkrát až šestkrát vyšší. Tento rapidní nárůst však nelze očekávat v nejbližších letech, neboť ve starých spolkových zemích činí kupní cena zemědělské půdy za hektar dokonce desetinásobek ceny v České republice. Přesné porovnání cen zemědělské půdy mezi jednotlivými státy však ztěžuje nedostatek dostupných dat.

4.4 Analýza trhu v okrese České Budějovice

Okres České Budějovice sousedí se všemi okresy Jihočeského kraje. Svou rozlohou 1639 km² je druhým největším okresem Jihočeského kraje a čtvrtým v rámci celé České republiky.

Mapa okresu České Budějovice



Obr. č. 8: Mapa okresu České Budějovice, ČSÚ, 2015

Velikost a vývoj osídlení

V okrese České Budějovice má trvalý nebo dlouhodobý pobyt 189 tisíc obyvatel. Tento počet řadí okres v počtu obyvatel na první místo v Jihočeském kraji a na deváté místo v České republice. Nej hustší osídlení vykazují České Budějovice a okolí a s počtem 115 obyvatel/km² okres dvojnásobně překračuje krajský průměr. Od roku 1990 patří okres k regionům s trvale rostoucím počtem obyvatel.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Počet obyvatel	187 799	187 304	188 264	188 965	189 595

Tab. č. 11: Vývoj počtu obyvatel v okrese České Budějovice, ČSÚ, 2015

Význam lokality

Město České Budějovice výrazně ovlivňuje ekonomickou situaci v okrese a je nejvýznamnějším hospodářským centrem na jihu Čech. Poloha města, přírodní a surovinové zdroje i zemědělská výroba příznivě ovlivňují podnikatelské aktivity. Projevuje se zde i blízkost hranice s Rakouskem a Německem, umožňující rozvoj zahraničních investic, podnikatelských aktivit a cestovního ruchu. V okrese České Budějovice je výrazně zastoupen terciální sektor, přičemž nadprůměrná je především oblast vzdělávání, dopravy a obchodu.

Budoucí rozvoj území

Trendem rozvoje území by mělo být vymezení nové průmyslové zóny na plochách typu brownfields, a to z důvodu zachování relativně přírodní příměstské krajiny. Tento typ rozvoje území vyjadřuje snahu využití pozemků a nemovitostí uvnitř urbanizovaného území, které již neplní svou původní funkci, jsou opuštěné či zdevastované a často vykazují ekologickou zátěž. Příkladem úspěšné revitalizace chátrajícího objektu je rekonstrukce bývalého mlýna u slepého ramene v Českých Budějovicích, který dnes slouží jako hotel Budweis.

Budoucí rozvoj v okrese a možnost vytvoření nových pracovních míst může být pozitivně ovlivněna intenzivnějším využíváním průmyslových zón. Jedná se o lokalitu z ÚP 3.2.3. Na Světlících a rozloze cca 43 ha, která zahrnuje plochy určené pro nespécifikované nadměstské funkce v oborech průmysl, komerce a legislativa. Nedaleko této lokality nově funguje průmyslová zóna Boreksever s výměrou 6 ha a další je nová zóna u českobudějovického letiště v Plané. Ve městě České Budějovice existuje i rozvojová plocha typu brownfields v areálu Čtyři Dvory, která je postupně transformována do nové podoby s obytnými domy a rekreačního parku.

Rozsah a kvalita infrastruktury

Základní dopravní dostupnost umožňují mezinárodní tahy E 49 (Německo – Plzeň – České Budějovice – Rakousko) a E 55 (Praha – České Budějovice – Rakousko), dále okres protínají silnice I. třídy I/20 a I/34 a železniční tratě 190, 194, 198, 199 a 220. Část okresu je rovněž spojena vodní dopravou v úseku České Budějovice – Hluboká nad Vltavou – Hněvkovice. Významný dopravní prvek představuje i přítomnost Letiště České Budějovice. Vzhledem k velikosti okresu

je však dopravní dostupnost u řady obcí problematická, proto by budoucí napojení na dálnici D3 a IV. železniční koridor mělo vytvořit novou severojižní páteřní dopravní tepnu celého území a zlepšit tak dopravní dostupnost k sousedním krajům.

Pracovní příležitosti

Příznivou ekonomickou situaci v území charakterizuje i podíl nezaměstnaných osob, která se dlouhodobě v okrese nachází pod republikovým průměrem. K 30.9.2014 dosahuje podíl nezaměstnaných osob 5,14 %, přesto situace na trhu práce není zcela uspokojivá, neboť volná pracovní místa nejsou v souladu se skladbou uchazečů o zaměstnání.

České Budějovice jsou přirozené centrum pro podniky, které mají své provozovny rozmístěny po celém kraji. Jedná se především o podniky strojírenského a potravinářského průmyslu. Největším zaměstnavatelem v regionu je společnost Robert Bosch, dále mezi významné patří Nemocnice České Budějovice, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Budějovický Budvar, Koh-i-noor Hardtmuth, Madeta, Motor Jikov, Jihočeský kraj a další.

Analýza komerčních charakteristik

Určení rozměrových charakteristik a poměry jednotlivých výměr vyjadřuje následující tabulka s vývojem výměr pozemků (v ha) v okrese České Budějovice:

Rok	Zemědělská půda	orná půda	zahrady, ovocné sady	TTP
2010	86 741	62 719	2 829	21 096
2011	86 697	62 503	2 936	21 258
2012	86 602	62 252	2 941	21 409
2013	86 560	62 120	2 945	21 495

Tab. č. 12: Vývoj výměr pozemků (v ha) v okrese České Budějovice, ČSÚ, 2014

Analýza nabídky a poptávky v Českých Budějovicích

Tržní ceny zemědělských pozemků jsou Českým statistickým úřadem zpracovávány pouze v rámci celé České republiky a není tedy možné uvést přesný vývoj tržních cen zemědělské půdy v jednotlivých letech ve vybraných okresech. Obecně platí, že ceny na trhu s půdou jsou v jižních Čechách nízké a díky výhodným cenám jsou tak nákupy půdy atraktivní nejen pro zemědělce, ale také pro investory. V dnešní době nabídka hraje převažující roli na trhu a tím dělá trh nevyrovnaný.

Dle územního plánu jsou na prodej stavební parcely převážně na periferiích města určených k zástavbě a právě nabídka stavebních pozemků převyšuje nabídku zemědělských pozemků. U zemědělských pozemků jsou nejvíce nabízeny pozemky s výměrou do 1 ha s možností budoucího zastavění, neboť pro zemědělské účely se takto malá políčka takřka nepoužívají. Za účelem zemědělství jsou dále nabízeny pozemky o velikosti 1-5 ha, ale pozemků o rozloze nad 5 ha, které se nakupují z 85 % pro zemědělské využití a k produkci tržních komodit, mají v nabídkách realitních kanceláří nejmenší zastoupení. U všech typů pozemků se ceny za 1 m² výrazně liší, zvláště pak u pozemků v blízkosti krajského města České Budějovice byla cena mnohem vyšší pro možnost změny typu pozemku na pozemek stavební dle územního plánu. Pro představu uvádím nabídku zemědělských pozemků s výměrou nad 5 ha z různých realitních kanceláří:

www.jihoceskenemovitosti.cz:

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Pištín
Plocha pozemku	130 001 m ²
Cena za 1 m ²	32 Kč/m²
Celková cena	4 160 000,- Kč

www.reality.cz:

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Včelná
Plocha pozemku	126 936 m ²
Cena za 1 m ²	155 Kč/m²
Celková cena	19 675 080,- Kč

www.reality-ceske-budejovice.cz:

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Dříteň
Plocha pozemku	333 450 m ²
Cena za 1 m ²	16 Kč/m²
Celková cena	5 335 200,- Kč

www.farmy.cz

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Hartmanice
Plocha pozemku	57 000 m ²
Cena za 1 m ²	19 Kč/m²
Celková cena	1 083 000,- Kč

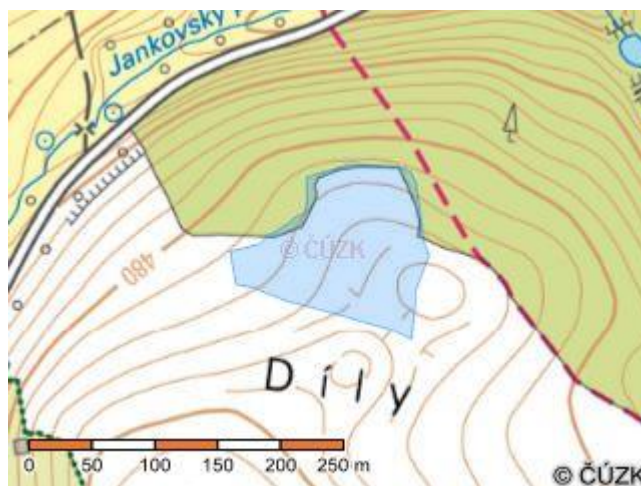
Tab. č. 13: Nabídka zemědělských pozemků s rozlohou nad 5 ha v okrese České Budějovice, zdroj vlastní, 2015

4.5 Ocenění pozemku v okrese České Budějovice

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1776/19 v k. ú. Jankov u Českých Budějovic (656780). Pozemek je v soukromém vlastnictví, s číslem LV 490, v katastru nemovitostí je veden jako druh orná půda. Na parcele se nachází tři druhy BPEJ: 53214 – 7 722 m², 53204 – 4 807 m², 73716 – 1 319 m². Celková výměra pozemku činí 13 848 m². Pozemek se nachází za obcí Jankov a z 2/3 sousedí s dalšími pozemky druhu orná půda. Ze severní strany pozemek obklopuje smíšený les.

Oceněním bude určena cena zjištěná dle zvláštního předpisu, tj. oceňovací vyhlášky. V obci se nachází obecní úřad a obchod se smíšeným zbožím. Obec Jankov leží 15 km západně od Českých Budějovic v blízkosti CHKO Blanský les. Správní území obce tvoří katastrální území Jankov a Holašovice. Největší rozlohu z celého území zaujímá zemědělská půda, která vytváří charakter hospodářských činností a využití území v oblasti zemědělství, lesnictví a rekreace.

Výřez z katastrální mapy (pozemek parc. č. 1776/19 v k. ú. Jankov u Českých Budějovic)



Obr. č. 9: Výřez z katastrální mapy, NAHLIZENIDOKN.CUZK.CZ, 2015

Ocenění zemědělského pozemku určuje § 6 oceňovací vyhlášky (441/2013 Sb. v aktuálním znění). Oceňovaný pozemek je definován bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ) 53214, 53204 a 73716.

Základní informace o pozemku parc. č. 1776/19 v k. ú. Jankov u Českých Budějovic (656780)

Obec		Jankov
Katastrální území		Jankov u Českých Budějovic
Číslo parcely		1776/19
Druh pozemku		Orná půda
Výměra pozemku	m ²	13 848
BPEJ		53214 (7 722 m ²)
		53204 (4 807 m ²)
		73716 (1 319 m ²)
Základní cena dle příl. 4	Kč/m ²	3,90
		4,47
		1,35
Úprava dle příl. 5	%	0
Min. ZCU	Kč/m ²	1
Cena pozemku	Kč	53 383,74

Tab. č. 14: Ocenění pozemku cenou zjištěnou, zdroj vlastní, 2015

4.6 Analýza trhu v okrese Písek

Okres Písek je situován v severní části Jihočeského kraje a sousedí s jihočeskými okresy Tábor, České Budějovice a Strakonice.

Mapa okresu Písek



Obr. č. 10: Mapa okresu Písek, ČSÚ, 2015

Velikost a vývoj osídlení

Okres Písek svou rozlohou 1 127 km² zastupuje druhý nejmenší okres v kraji. V okrese průměrně žije přes 70 tisíc obyvatel a s hustotou obyvatelstva 63 obyvatel na 1 km² patří okres mezi průměrně zalidněné. Samotné město Písek se 30 000 obyvateli je třetím největším v kraji.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Počet obyvatel	70 673	70 460	70 524	70 504	70 645

Tab. č. 15: Vývoj počtu obyvatel v okrese Písek, ČSÚ, 2015

Význam lokality

V Písku má průmysl tendenci pozvolného rozvoje, a to převážně v elektrotechnickém a strojním průmyslu. Rozlehlá průmyslová zóna Písek-Sever o rozloze 80 ha je největší v celém Jihočeském kraji a využívá ji řada podniků a firem se zaměřením na strojírenský průmysl, logistiku a elektro-průmysl. Mezi nejvýznamnější podniky se řadí firma vyrábějící autosoučástky Faurecia Components s.r.o., SMOZ IMMO, s.r.o. v oblasti kovovýroby a dále např. České a moravské obalovny s.r.o nebo firma Strabag a.s.

Řada firem měla v úmyslu investovat do této průmyslové zóně a zajistit větší počet pracovních míst za předpokladu domluvy s městem Písek ohledně cen pozemků, avšak Písek odmítl prodat pozemky pod cenou a budoucnost investice je tedy nejistá.

Mezi tradiční podniky spadají Schneider Electric, masokombinát ZŘUD a firma Agpi a.s., zabývající se velkovýrobou vajec. Velmi známou textilní firmou je JITEX Písek.

Budoucí rozvoj území

Budoucí rozvoj v okrese lze očekávat ve zmiňované zóně Písek-Sever. Zastupitelstvo města Písek v roce 2011 schválilo výrazné zdražení pozemků a ceny se tak zvýšily z původních 150 Kč/m² na 550 Kč/m².

Strategický plán ekonomického rozvoje města Písku zahrnuje tři prioritní oblasti – podnikání, lidské zdroje, cestovní ruch. V oblasti podnikání se jedná především o zajištění růstu konkurenceschopnosti píseckých firem díky soutěži Živnostník a firma Písecka a zvyšování povědomí obyvatel o podnikání a poskytováním cíleného a efektivního poradenství, vzdělávání a asistence. Rozvoj podnikání dále zahrnuje vytváření infrastruktury pro rozvoj podnikání a inovací, integrovaný plán rozvoje města Písek – zóna Portyč, realizaci dílčích projektů a revitalizaci brownfields – 5 projektů v celkové hodnotě 521,2 mil. Kč (55% spolufinancování):

- Technologický park - revitalizace Žižkových Kasáren Písek
- Harmony Club Písek - revitalizace brownfields starý městský pivovar
- Lezecké centrum LezeTop Písek
- Dva projekty Klastry a Podnikatelský inkubátor, jejichž realizace zatím zahájena nebyla z důvodu nezájmu.

Rozsah a kvalita infrastruktury

Dopravní síť v okrese Písek vznikla postupným a dlouhodobým vývojem. Železniční síť tvoří hlavní tratě č. 201 do Tábora, 200 přes Březnice a Příbram do Zdic na trati Praha – Plzeň a elektrifikovaná spojka přes Putim do Ražic nebo Protivína na trati České Budějovice – Plzeň. Územím okresu prochází důležité silniční spoje České Budějovice - Písek - Plzeň a Písek - Tábor.

Do budoucna lze očekávat napojení rychlostní silnice R4 z Písku do Prahy. Autobusové spoje byly dříve zajišťovány do všech obcí a většiny osad, ale v důsledku nízkého využití se autobusové linky postupně redukuje.

Pracovní příležitosti

Díky rozsáhlé průmyslové zóně náleží největší podíl zaměstnaných průmyslu. Tento podíl dosahuje zhruba 26 % a je srovnatelný s průměrem kraje. Zemědělskému sektoru připadá přibližně 6% zaměstnaných a zemědělství tak mírně převyšuje krajský průměr. Terciální sektor zaměstnává více než 60 % obyvatel okresu.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Podíl nezaměstnaných osob	6,23	5,43	5,82	6,46	5,39

Tab. č. 16: Podíl nezaměstnaných osob v okrese Písek, ČSÚ, 2015

Analýza komerčních charakteristik

Z celkové výměry okresu zemědělské půdě připadá 56 %, lesní půda zaujímá 33 % a 7 % tvoří zastavěné a ostatní plochy. Značný význam má v okrese 46 km² vodních ploch, které tvoří 4 % celkové plochy okresu.

Rok	Zemědělská půda	Orná půda	Zahrady, ovocné sady	TTP
2010	62 597	47 276	1 584	13 574
2011	62 584	47 152	1 747	13 684
2012	62 526	46 977	1 747	13 801
2013	62 474	46 931	1 748	13 794

Tab. č. 17: Vývoj výměr pozemků (v ha) v okrese Písek, ČSÚ, 2014

Analýza nabídky a poptávky v Písku

Stejně jako v okrese České Budějovice zde převažuje nabídka stavebních pozemků, která se stále rozrůstá. Atraktivita města přitahuje řadu developerů, kteří budují nové vilové a bytové čtvrti v různých částech města Písku. Vysokou průměrnou cenou za m² ve městě Písek se poptávka po stavebních pozemcích rozšiřuje do vzdálenějších vesnic, které mnohdy nabízejí levnější stavební pozemky. Nabídka zemědělských pozemků v okrese Písek je rovněž největší pro pozemky do 1 ha. Pro ukázkou nabídek zemědělských pozemků různých realitních kanceláří jsem si tentokrát vybrala kategorii pozemků od 1 do 5 ha. Cena za 1 m² se nejčastěji pohybovala v rozmezí od 14 do 25 Kč:

www.farmy.cz:

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Protivín
Plocha pozemku	38 000 m ²
Cena za 1 m ²	25 Kč/m²
Celková cena	950 000,- Kč

www.bioreality.cz:

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Ražice
Plocha pozemku	13 775 m ²
Cena za 1 m ²	20.33 Kč/m²
Celková cena	280 000,- Kč

www.jihoceskenemovitosti.cz

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Bernartice
Plocha pozemku	19 453 m ²
Cena za 1 m ²	14.34 Kč/m²
Celková cena	279 000,- Kč

www.realhit.cz

Kategorie nemovitosti	Zemědělská půda
Lokalita	Čimelice
Plocha pozemku	11 008 m ²
Cena za 1 m ²	14.44 Kč/m²
Celková cena	159 000,- Kč

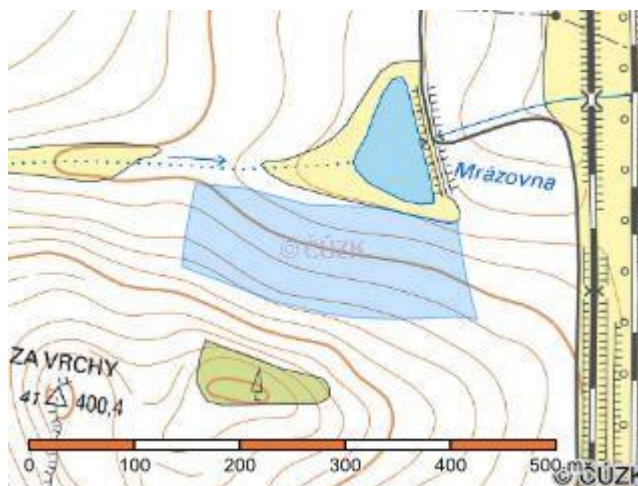
Tab. č. 18: Nabídka zemědělských pozemků s rozlohou od 1 do 5 ha v okrese Písek, zdroj vlastní, 2015

4.7 Ocenění pozemku v okrese Písek

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 330/5 v k. ú. Smrkovice (751235). Pozemek druhu orná půda je v soukromém vlastnictví a zapsán na LV č. 14. Na parcele se nachází tři typy BPEJ: 52212 - 2 146 m², 52210 – 23 367 m², 56701 – 433 m². Celková výměra pozemku činí 25 946 m². Pozemek se nachází na SZ katastrálního území u rybníku Mrázovna.

Oceněním bude určena cena zjištěná dle zvláštního předpisu, tj. oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Ačkoliv obec Smrkovice nemá základní občanskou vybavenost (je zde pouze umělecká škola), okresní město Písek se nachází ve vzdálenosti pouhých 2 km a je sem zavedena i linka hromadné dopravy města Písek.

Výřez z katastrální mapy (pozemek parc. č. 330/5 v k. ú. Smrkovice)



Obr. č. 11: Výřez z katastrální mapy, NAHLIZENIDOKN.CUZK.CZ, 2015

Ocenění zemědělského pozemku je určeno podle § 6 oceňovací vyhlášky (441/2013 Sb. v aktuálním znění). Základní cena oceňovaného pozemku je definována bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ) 52212, 52210, 56701.

Základní informace o pozemku parc. č. 330/5 v k. ú. Smrkovice (751235):

Obec		Smrkovice
Katastrální území		Smrkovice
Číslo parcely		330/5
Druh pozemku		Orná půda
Výměra pozemku	m ²	25 946
BPEJ		52212 (2 146 m ²)
		52210 (23 367 m ²)
		56701 (433 m ²)
Základní cena dle příl. 4	Kč/m ²	5,08
		6,13
		1,39
Úprava dle příl. 5	%	0
Min. ZCU	Kč/m ²	1
Cena pozemku	Kč	154 743,26

Tab. č. 19: Ocenění pozemku cenou zjištěnou, zdroj vlastní, 2015

5. Výsledky a diskuse

Výrazné snížení úrokových sazeb a obavy z nejistého vývoje akciových či dalších trhů přiměly řadu investorů vrátit se k investici do půdy. Čeští investoři neskupují půdu po celém světě, ale doma, protože věří, že cena půdy časem stoupne na úroveň Německa, kde je v průměru pětikrát až šestkrát vyšší. Investory u nás nejvíce láká značný rozdíl mezi průměrnou cenou půdy a nájmu v České republice a ve vyspělých evropských zemích. Z dat MZe vyplývá, že v roce 2012 stál hektar půdy v České republice průměrně 2466 eur, tedy šestinu ceny půdy v Německu, která činila 14 424 eur. Oproti starým spolkovým zemím to byla dokonce desetina. Přesné porovnání cen zemědělské půdy mezi jednotlivými státy Evropské unie ztěžuje nedostatek dostupných dat.

Cena půdy roste s poklesem úrokových sazeb a rovněž ji zvedá i převažující poptávka nad nabídkou. Stejně jako tržní cena půdy je i nájemné v České republice daleko nižší. V roce 2011 u nás činilo průměrné nájemné v eurech 64 eur, zatímco v Německu 232 eur, tedy asi 3,5 krát více.

Stát	2011
Nizozemsko	881
Dánsko	615
Belgie	273
Německo	232
Itálie	181
Francie	167
Maďarsko	102
Česko	64
Polsko	63
Slovensko	41

Tab. č. 20: Průměrné ceny zemědělské půdy ve vybraných zemích EU v roce 2011, ÚZEI, 2013

Je zřejmé, že průměrné ceny půdy i nájmu ovlivňuje kupní síla obyvatel, garantované příjmy ze zemědělství, tradice ve vztahu k půdě, podnikání, i místní kapitálová vybavenost zemědělských podniků.

V období od roku 2010 do roku 2014 tržní ceny zemědělské půdy v České republice trvale rostly. Sjednaná cena je aktuálně 7,14 Kč/m², v předchozím roce

cena činila 6,22 Kč/m². Průměrné tržní ceny však i nadále dosahují vyšší hodnoty, než ceny sjednané – v roce 2014 představoval tento rozdíl 96 %. Tržní cena půdy se tak v roce 2014 meziročně zvýšila o 12,51 % a dosáhla hodnoty 139 590 Kč/ha.

Poptávka po zemědělských pozemcích bude i v roce 2015 vysoká a nadále potrvá velký zájem o nákup půdy ze strany investorů. Rovněž tržní ceny zemědělské půdy se budou zvyšovat a v budoucnu by se měli přiblížit cenám v západních zemích, zvláště pak u pozemků s vysokou kvalitou a produkční schopností.

Jedním z důvodů, proč jsou ceny v ČR daleko nižší než v Německu či v dalších vyspělých zemích, je považováno rozdrobené vlastnictví půdy. V článku pro hospodářské noviny o tom hovoří ředitel Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy Jiří Hladík. Milióny majitelů vlastní hektar nebo ještě menší množství zemědělské půdy. To samozřejmě není příliš rentabilní a projevuje se to v malé ceně těchto políček. Zemědělci nebo investoři jsou logicky ochotni zaplatit daleko více za větší plochu zemědělské půdy. Velmi rozdrobené vlastnictví zemědělské půdy v České republice vypovídá o zablokovaném vývoji na trhu s půdou v uplynulých šedesáti letech. Navíc se již při dědických řízeních nebrala v úvahu anglosaská právní úprava, kdy půda přechází na jednoho nabyvatele a ti zbývající jsou vyrovnáni jiným způsobem, třeba finančně. Tato právní norma se v českých zemích uplatňovala do 50. let minulého století. Vzhledem ke změně vypořádání dědictví tak vznikala spoluvlastnictví půdy, která trh dodnes výrazně omezují. Za jediný nástroj, jakým lze tento problém řešit, jsou považovány komplexní pozemkové úpravy. Celistvější nebo sloučené pozemky mají vyšší hodnotu vzhledem k lepší možnosti samostatného obhospodařování bez nutnosti různých směn uživatele a snadnější změny nájemce. Jednodušší je také administrativa, což se týká například daní. Rozdíl v tržní ceně mezi rozdrobenými a celistvými pozemky ve stejné lokalitě činí obvykle 10 až 30 procent ve prospěch těch celistvých (MAŠEK, 2014).

6. Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo zmapovat trh nemovitostí v segmentu zemědělská půda. V práci jsem zhodnotila obecné vlastnosti tohoto segmentu, dále faktory, které ovlivňují cenu zemědělské půdy, a v neposlední řadě jsem zjistila, jak se vyvíjela průměrná cena zemědělské půdy v České republice od roku 2010 do roku 2014.

Předmětem literární rešerše bylo především vysvětlení základních pojmů, segment trhu se zemědělskými pozemky, struktura účastníků na trhu s půdou, metodika oceňování nemovitostí, indexy ovlivňující cenu zemědělské půdy a nájemné za zemědělskou půdu v České republice.

Výzkum v praktické části byl zaměřen převážně na celkovou analýzu trhu se zemědělskou půdou a vývoj cen zemědělské půdy v České republice v letech 2010 - 2014, porovnání cen zemědělské půdy v České republice s Německem, a dále na určení jednotlivých charakteristik a analýzy trhu vybraných lokalit. Lokality pro diplomovou práci jsem zvolila dva jihočeské okresy, České Budějovice a Písek, v nichž jsem uvedla i ocenění konkrétních zemědělských pozemků cenou zjištěnou. Vývoj cen zemědělských pozemků jsem znázornila a porovnála v tabulkách a grafech pro jednotlivé roky. Výsledkem diplomové práce jsou grafické, mapové a tabulkové výstupy, ukazující jednotlivé faktory, které působí na cenu zemědělské půdy spolu s analýzou těchto dat.

Vyhodnocením analýzy cen v segmentu zemědělská půda jsem došla k závěru, že se trh s pozemky postupně a dlouhodobě vyvíjí a ceny pozemků stoupají s poklesem úrokových sazeb a převažující poptávkou nad nabídkou. Zemědělské pozemky v České republice přesto za cenami pozemků ostatních států Evropské unie zaostávají. Stejně jako tržní cena půdy je i nájemné zemědělské půdy v České republice daleko nižší než v ostatních zemích. Jedním z důvodů, proč jsou ceny v ČR mnohem nižší než v Německu, je rozdrobené vlastnictví půdy. Za jediný nástroj, jakým je tento problém řešit, se považují komplexní pozemkové úpravy. Pozemky, které jsou při pozemkových úpravách sloučeny, zpřístupněny a mají upřesněnou vlastnickou strukturu, dosahují daleko vyšší hodnoty vzhledem k lepší možnosti samostatného obhospodařování bez nutnosti různých směn uživatele a snadnější změny nájemce.

7. Seznam použité literatury a zdrojů

- Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Obec a územní plánování – Postavení a činnost obcí v územním plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008.
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2008.
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2009.
- CÍSAŘ, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: VŠE, 1996.
- DOLEŽAL, J. a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006.
- HALASOVÁ, H., ŠILAROVÁ, V. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007.
- HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, Bratislava, 2009.
- HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2005.
- HÜTTER, D. Základy oceňování nemovitostí. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010.
- JANDÁK, J., POKORNÝ, E., PRAX A. Půdoznalství. 3. přepracované vydání. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2010.
- KULIL, V. Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí. Brno, 2012. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně.
- KRAUS, J. Nový akademický slovník cizích slov, Academia, Praha, 2005.
- LEDVINA, R.; HORÁČEK, J.; ŠINDELÁŘOVÁ, M. Geologie a půdoznalství; Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích: České Budějovice, 2000.
- MAŠEK, F. Levné polnosti lákají, pozor však na řadu rizik: Malé pole je velmi těžko prodejné. Hospodářské noviny, 09, 2014.
- NĚMEC, J. Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2001.
- NĚMEC, J. Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2004

- NĚMEC, J. Situační a výhledová zpráva: Půda (2006). Ministerstvo zemědělství, 2006.
- NĚMEC, J. Situační a výhledová zpráva: Půda (2009). Ministerstvo zemědělství, 2009.
- NĚMEC, J., ŠTOLBOVÁ, M., VRBOVÁ, E. Ceny zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2006
- ORT, P. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut vysoká škola, Praha 2007
- PÍRKOVÁ, Ivana. Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR agregované po krajích. Praha: VÚMOP, 2013.
- PRAX, A., POKORNÝ, E. Klasifikace a ochrana půd. Vyd. 2., přeprac. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2004.
- SKLENÍČKA, P. a kol: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic, Land Use Policy, 30, 2013.
- VOPRAVIL, J., POKORNÝ E., PRAX, A. Půda a její hodnocení v ČR. 1.vydání. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2009-2011, 2 sv.
- ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha, Ceduk 1996.
- ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty pozemků, první dotisk prvního vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze. Nakladatelství Oeconomica. Praha 2007.

Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 sb., občanský zákoník
- Zákon č. 151/1997 sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 256/2013 sb., katastrální zákon
- Vyhláška č. 441/2013 sb., oceňovací vyhláška

Elektronické články

- Cena zemědělské půdy v ČR roste, za Západem stále zaostává. *Aktualne.cz* [online]. 2014 [cit.2015-03-09]. Dostupné z: <<http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/cena-zemedelske-pudy-v-cr-roste-za-zapadem-stale-zaostava/r~1fca895a2c6611e4a7300025900fea04/>>
- Cena půdy. *Bioreality.cz* [online]. 2014 [cit.2015-04-01]. Dostupné z: <<http://www.bioreality.cz/cena-pudy>>
- MAŠEK, František. Levná půda v Česku láká investory. Roční výnos až 10 procent. *Ihned.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <<http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/levna-puda-v-cesku-laka-investory-rocni-vynos-az-10-procent/r~1afa8b24f2ef11e3ae18002590604f2e/>>
- Zpráva o trhu s půdou. *Farmy.cz* [online]. 2015 [cit.2015-04-01]. Dostupné z: <<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FA RMYCZ%20leden%202015.pdf>>
- Zprávu o stavu zemědělství ČR „Zelená zpráva“. 2010 - 2014. *www.uzei.cz* [online]. 2015 [cit.2015-03-25] Dostupné z: <<http://www.uzei.cz/search.asp?menu=1241&searchText=zpr% E1va+o+stav u+zem% ECd% EClstv% ED>>

Webové stránky

- nahlizenidokn.cuzk.cz
- www.cbudejovice.czso.cz

8. Seznam použitých zkratek

BPEJ	- Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČSÚ	- Český statistický úřad
ČÚZK	- Český úřad zeměměřický a katastrální
CHKO	- Chráněná krajinná oblast
KN	- Katastr nemovitostí
LFA	- Znevýhodněné oblasti pro zemědělce (Less Favoured Areas)
MZe	- Ministerstvo zemědělství
NP	- Národní park
PGRLF	- Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond
TTP	- Trvalý travní porost
ÚP	- Územní plán
ÚZEI	- Ústav zemědělské ekonomiky a informací
ZPF	- Zemědělský půdní fond

9. Seznam příloh

Příloha č. 1 - Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Příloha č. 2 – Vzor pachtovní smlouvy

Příloha č. 3 – Výpis z KN oceňovaného pozemku parc. č. 1776/19 v k. ú. Jankov u Českých Budějovic

Příloha č. 4 – Výpis z KN oceňovaného pozemku parc. č. 330/5 v k. ú. Smrkovice

Příloha č. 1 - Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Příloha č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
00100	16,77	02253	4,34	04099	1,17	10600	11,60	12143	2,21
00110	14,94	02310	6,16	04167	1,17	10602	9,73	12152	2,64
00112	12,88	02312	5,30	04168	1,17	10610	9,93	12153	2,36
00300	18,10	02313	4,98	04177	1,18	10612	8,29	12210	4,97
00401	7,32	02411	7,65	04178	1,17	10640	7,93	12212	3,88
00411	6,44	02414	4,10	04189	1,16	10650	8,47	12213	3,44
00501	9,18	02441	4,69	04199	1,17	10700	10,21	12242	2,78
00511	7,50	02444	2,28	05500	8,40	10710	8,99	12243	2,55
00600	12,79	02451	5,91	05600	14,95	10740	6,85	12252	3,14
00602	11,38	02454	2,83	05700	13,82	10750	7,30	12253	2,72
00610	11,73	02901	8,18	05800	12,29	10800	11,26	12310	5,05
00612	9,68	02904	5,06	05900	9,73	10810	9,68	12312	4,07
00640	8,90	02911	7,11	06000	17,37	10840	7,30	12313	3,68
00650	9,83	02914	4,00	06100	15,06	10850	7,85	12501	9,56
00700	14,10	02941	4,39	06200	13,73	11000	14,73	12504	6,09
00710	12,55	02944	2,19	06300	4,75	11010	13,42	12511	7,89
00740	9,46	02951	5,25	06401	5,66	11100	12,69	12514	5,02
00750	10,37	02954	2,62	06411	5,07	11110	11,09	12541	6,24
00800	13,59	03201	6,46	06501	2,78	11112	9,43	12544	3,38
00810	11,80	03204	3,10	06511	2,68	11300	10,94	12551	6,74
00840	8,42	03221	4,55	06601	1,48	11310	9,76	12554	3,68
00850	10,08	03224	2,28	06701	1,48	11313	6,88	12601	7,55
01811	8,61	03231	5,33	06811	1,47	11400	12,87	12604	4,49
01901	10,92	03234	2,44	06841	1,40	11410	11,99	12611	6,42
01904	7,40	03241	2,82	06901	1,76	11440	9,75	12614	3,44
01911	9,95	03244	1,66	07001	4,99	11450	10,31	12641	4,66
01914	6,50	03251	3,75	07101	4,13	11811	8,13	12644	2,31
01941	6,96	03254	1,96	07201	1,79	11814	5,49	12651	5,20
01944	3,99	03715	1,89	07311	1,30	11841	6,57	12654	2,52
01951	8,47	03716	1,56	07313	1,28	11844	3,91	12801	9,00
01954	5,06	03745	1,41	07341	1,26	11851	7,11	12804	5,56
02001	8,17	03746	1,20	07343	1,25	11854	4,22	12811	7,38
02004	5,76	03755	1,65	07411	1,30	11901	9,85	12814	4,54
02011	7,34	03756	1,32	07413	1,28	11904	6,39	12841	5,52
02014	4,74	03815	2,02	07441	1,26	11911	8,79	12844	2,74
02041	5,47	03816	1,67	07443	1,25	11914	5,22	12851	6,09
02044	2,86	03845	1,51	07541	1,40	11941	6,29	12854	3,13
02051	6,26	03846	1,25	07543	1,39	11944	3,30	12901	7,55
02054	3,65	03855	1,76	07641	1,40	11951	6,94	12904	4,57
02110	5,41	03856	1,40	07643	1,39	11954	3,83	12911	6,56
02112	4,73	03909	1,18	07769	1,16	12001	7,12	12914	3,58
02113	4,26	03919	1,18	07789	1,15	12004	4,49	12941	4,71
02142	3,25	03929	1,17	07869	1,16	12011	6,14	12944	2,35
02143	2,68	03939	1,18	07889	1,15	12014	3,43	12951	5,23
02152	3,95	03949	1,17	10100	14,57	12041	4,57	12954	2,56
02153	3,48	03969	1,16	10110	13,46	12044	2,40	13001	8,43
02210	6,53	04067	1,17	10112	11,03	12051	5,13	13004	5,35
02212	5,82	04068	1,17	10300	15,07	12054	2,63	13011	7,24
02213	5,14	04077	1,18	10401	6,03	12110	4,03	13014	4,52
02242	4,10	04078	1,17	10411	5,17	12112	3,20	13041	5,46
02243	3,71	04089	1,16	10501	7,82	12113	2,76	13044	2,71
02252	4,73			10511	6,11	12142	2,39	13051	6,10

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
13054	2,89	14089	1,16	17769	1,16	21552	9,23	22601	9,07		
13101	5,43	14099	1,17	17789	1,15	21553	8,21	22604	5,91		
13104	3,81	14167	1,18	17869	1,16	21602	8,02	22611	7,69		
13111	4,82	14168	1,17	17889	1,15	21700	6,86	22614	4,90		
13114	3,14	14177	1,18	20100	17,22	21720	6,00	22641	6,03		
13121	4,65	14178	1,17	20110	15,43	21730	6,17	22644	3,14		
13124	2,88	14189	1,16	20112	13,67	21811	8,34	22651	6,47		
13134	3,14	14199	1,17	20200	17,15	21814	5,61	22654	3,51		
13141	3,69	15001	7,23	20210	15,51	21841	6,74	22801	11,33		
13144	2,29	15004	4,52	20212	13,85	21844	3,85	22804	7,94		
13151	3,87	15011	6,24	20300	17,91	21851	7,12	22811	9,85		
13154	2,54	15014	3,46	20401	7,91	21854	4,54	22814	6,40		
13201	4,61	15041	4,59	20501	10,09	21901	11,32	22841	8,03		
13204	2,87	15044	2,64	20511	8,73	21904	7,40	22844	4,78		
13221	3,66	15051	5,13	20600	13,77	21911	9,82	22851	8,30		
13224	2,48	15054	2,82	20602	12,07	21914	6,46	22854	5,30		
13231	3,93	15111	4,86	20610	12,35	21941	8,10	22901	9,58		
13234	2,55	15113	3,40	20612	10,43	21944	4,69	22904	6,40		
13241	2,82	15411	4,13	20640	10,17	21951	8,44	22911	8,18		
13244	1,96	15441	2,71	20650	11,05	21954	5,06	22914	5,40		
13251	3,03	15451	2,94	20700	12,98	22001	8,01	22941	6,52		
13254	2,09	15500	7,51	20710	12,00	22004	5,68	22944	3,71		
13301	8,53	15600	13,11	20740	9,65	22011	7,26	22951	6,97		
13304	5,41	15700	11,00	20750	10,21	22014	4,89	22954	4,12		
13311	7,13	15800	10,05	20800	13,26	22041	4,89	23001	9,98		
13314	4,27	15900	7,81	20810	11,78	22044	5,77	23004	6,95		
13341	5,40	16000	15,05	20840	9,44	22051	3,35	23011	8,72		
13344	3,05	16100	13,87	20850	10,09	22054	6,10	23014	5,77		
13351	5,78	16200	10,39	20900	17,26	22110	3,65	23041	7,05		
13354	3,25	16300	4,74	20910	15,59	22112	4,81	23044	4,12		
13715	1,76	16401	4,89	21000	15,82	22113	3,93	23051	7,34		
13716	1,35	16411	4,47	21010	14,64	22114	3,41	23054	4,78		
13745	1,38	16501	2,66	21100	14,87	22142	2,82	23101	6,78		
13746	1,20	16511	2,57	21110	13,65	22143	2,56	23104	5,04		
13755	1,51	16601	2,95	21200	14,48	22152	2,98	23111	6,05		
13756	1,25	16701	1,45	21210	14,48	22153	2,73	23114	4,21		
13815	1,85	16811	1,43	21212	13,01	22210	5,53	23141	4,97		
13816	1,50	16841	1,39	21213	11,14	22212	4,47	23144	3,27		
13845	1,53	16901	1,70	21213	10,35	22213	4,18	23151	5,31		
13846	1,23	17001	4,16	21300	12,17	22242	3,51	23154	3,58		
13855	1,58	17101	3,29	21310	10,90	22243	3,03	23201	5,94		
13856	1,31	17201	1,74	21313	7,82	22252	3,79	23204	4,30		
13909	1,18	17311	1,28	21400	14,37	22253	3,41	23221	5,12		
13919	1,17	17313	1,26	21410	12,88	22310	5,76	23224	3,61		
13929	1,17	17341	1,25	21440	10,68	22312	4,99	23231	5,40		
13939	1,17	17343	1,25	21450	11,16	22313	4,51	23234	3,71		
13949	1,17	17411	1,28	21500	13,95	22501	10,89	23241	4,22		
13959	1,17	17413	1,26	21510	12,34	22504	7,28	23244	2,72		
13969	1,16	17441	1,25	21512	10,54	22511	9,75	23251	4,43		
14067	1,18	17443	1,25	21513	9,49	22514	6,29	23254	2,99		
14068	1,17	17541	1,39	21540	10,11	22541	7,34				
14077	1,18	17543	1,38	21542	8,56	22544	4,20				
14078	1,17	17641	1,39	21543	7,28	22551	8,34				
		17643	1,38	21550	10,56	22554	4,92				

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
23301	10,45	24753	3,61	27313	1,41	31410	14,34	32313	5,85
23304	6,45	24811	7,78	27341	1,39	31440	12,56	32411	8,79
23311	9,03	24814	4,94	27343	1,35	31450	12,56	32414	6,19
23314	5,36	24841	6,11	27411	1,43	31500	15,39	32441	7,66
23341	7,09	24844	3,25	27413	1,41	31510	14,18	32444	5,30
23344	3,54	24851	6,61	27441	1,39	31512	12,24	32451	7,66
23351	7,50	24854	3,60	27443	1,35	31513	11,32	32454	5,30
23354	3,87	25001	7,70	27541	1,39	31540	12,16	32501	11,06
23715	2,08	25004	4,75	27543	1,35	31542	10,61	32504	7,82
23716	1,59	25011	6,61	27641	1,39	31543	9,67	32511	10,09
23745	1,74	25014	3,75	27643	1,35	31550	12,16	32514	6,70
23746	1,35	25041	4,83	27769	1,15	31552	10,61	32541	8,08
23755	1,79	25044	2,47	27789	1,15	31553	9,67	32544	5,56
23756	1,49	25051	5,38	27869	1,15	31602	10,15	32551	8,08
23815	2,21	25054	2,71	27889	1,15	31700	8,96	32554	5,56
23816	1,82	25111	5,78	30100	19,13	31710	8,05	32601	10,11
23845	1,86	25113	4,21	30110	17,63	31811	8,66	32604	7,11
23846	1,53	25141	4,24	30112	15,69	31814	6,03	32611	8,68
23855	2,03	25151	4,53	30200	19,02	31841	7,48	32614	6,09
23856	1,58	25201	6,86	30210	17,41	31844	4,86	32641	7,51
23909	1,22	25211	6,00	30212	15,55	31851	7,48	32644	5,12
23919	1,20	25241	4,43	30300	19,79	31854	4,86	32651	7,51
23929	1,20	25251	4,70	30401	9,64	31901	11,96	32654	5,12
23939	1,20	25301	6,57	30411	8,01	31904	8,73	32701	7,48
23949	1,18	25303	5,05	30501	11,85	31911	10,73	32704	5,63
23959	1,20	25311	5,76	30511	10,64	31914	7,39	32711	6,62
24067	1,26	25313	4,13	30600	15,65	31941	9,31	32714	5,06
24068	1,25	25341	4,12	30602	13,57	31944	6,00	32741	5,72
24077	1,28	25351	4,77	30610	14,34	31951	9,31	32744	4,15
24078	1,26	25411	4,91	30612	12,11	31954	6,00	32751	5,72
24089	1,22	25441	3,50	30640	9,75	32001	9,34	32754	4,15
24099	1,24	25451	3,90	30650	9,75	32004	6,72	32801	11,84
24167	1,26	25500	9,15	30700	14,79	32011	8,35	32804	8,63
24168	1,25	25600	14,02	30710	13,52	32014	5,90	32811	10,52
24177	1,28	25700	11,53	30740	8,99	32041	7,28	32814	7,16
24178	1,26	25800	10,39	30750	8,99	32044	5,00	32841	9,17
24189	1,22	25900	8,51	30800	14,61	32051	7,28	32844	5,78
24199	1,24	26000	17,03	30810	12,88	32054	5,00	32851	9,17
24200	12,89	26100	14,63	30840	9,67	32110	5,70	32854	5,78
24210	11,25	26200	10,21	30850	9,67	32112	5,07	32901	10,24
24600	10,83	26300	4,98	30900	18,08	32113	4,45	32904	6,96
24602	9,12	26401	5,67	30910	16,74	32142	4,13	32911	8,74
24610	9,38	26411	5,08	31000	17,92	32143	3,66	32914	5,92
24612	7,81	26501	3,33	31010	16,52	32152	4,13	32941	7,43
24613	6,42	26511	3,12	31100	14,74	32153	3,66	32944	4,98
24700	7,65	26601	1,45	31110	13,31	32210	6,64	32951	7,43
24702	6,30	26701	1,45	31200	15,90	32212	5,77	32954	4,98
24710	6,78	26811	1,43	31210	14,61	32213	5,40	33001	11,13
24712	5,47	26841	1,39	31212	12,85	32242	5,13	33004	7,87
24713	4,24	26901	1,69	31213	11,99	32243	4,46	33011	10,28
24742	3,81	27001	4,11	31300	14,56	32252	5,13	33014	7,05
24743	3,14	27101	3,27	31310	13,08	32253	4,46	33041	8,48
24752	4,39	27201	1,74	31313	10,37	32310	7,40	33044	5,67
		27311	1,43	31400	15,60	32312	6,30	33051	8,48

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
33054	5,67	34089	1,22	35251	5,87	40800	10,51	42044	2,27		
33101	7,42	34099	1,22	35301	8,00	40810	9,38	42051	4,70		
33104	5,92	34167	1,25	35303	6,02	40812	7,72	42054	2,44		
33111	6,81	34168	1,24	35311	6,68	40840	7,47	42110	3,98		
33114	5,22	34177	1,25	35313	5,06	40842	6,27	42112	2,90		
		34178	1,24	35341	5,75	40850	7,96	42113	2,66		
		34189	1,22	35351	5,75	40852	6,60	42142	2,39		
		34199	1,22	35411	5,52	40900	13,52	42143	2,16		
		34200	14,04	35441	4,54	40910	11,91	42152	2,51		
33141	6,00	34210	12,80	35451	4,54	41000	13,01	42153	2,31		
33144	4,55	34300	13,52	35500	9,91	41010	11,78	42210	4,85		
33151	6,00	34310	12,43	35600	15,77	41100	12,62	42212	3,99		
33154	4,55	34400	12,47	35700	12,95	41110	10,81	42213	3,61		
33201	6,61	34410	11,09	35800	13,29	41200	11,39	42242	2,78		
33204	5,06	34501	11,59	35900	10,08	41210	9,96	42243	2,57		
33221	6,03	34511	10,07	36000	18,77	41212	8,37	42252	3,05		
33224	4,51	34600	11,99	36100	15,51	41213	7,35	42253	2,68		
33231	6,03	34602	9,85	36200	12,10	41300	9,99	42310	5,53		
33234	4,51	34610	10,71	36300	6,03	41310	8,64	42312	4,74		
33241	5,41	34612	8,66	36401	6,35	41313	6,50	42313	4,28		
33244	3,91	34613	7,64	36411	5,75	41400	11,65	42501	8,36		
33251	5,41	34700	9,42	36501	5,15	41410	10,46	42504	4,82		
33254	3,91	34702	7,91	36511	4,89	41440	8,29	42511	7,23		
33301	11,73	34710	8,22	36601	1,43	41450	8,89	42514	3,96		
33304	8,12	34712	7,17	36701	1,43	41500	11,38	42541	4,88		
33311	10,52	34713	6,39	36811	1,42	41510	10,05	42544	2,54		
33314	6,35	34742	5,96	36841	1,39	41512	8,22	42551	5,46		
33341	8,71	34743	5,16	36901	1,67	41513	7,24	42554	2,72		
33344	5,08	34752	5,96	37001	4,34	41540	7,94	42601	7,46		
33351	8,71	34753	5,16	37101	3,56	41542	5,91	42604	4,68		
33354	5,08	34811	7,89	37201	1,72	41543	5,22	42611	6,25		
33715	2,40	34814	5,17	37311	1,42	41550	8,36	42614	3,64		
33716	1,94	34841	6,69	37313	1,40	41552	6,89	42641	4,34		
33745	2,05	34844	4,20	37341	1,39	41553	5,60	42644	2,21		
33746	1,69	34851	6,69	37343	1,38	41602	5,83	42651	4,70		
33755	2,05	34854	4,20	37411	1,42	41811	6,22	42654	2,63		
33756	1,69	34911	7,73	37413	1,40	41814	3,42	42701	5,56		
33815	2,66	34941	6,44	37441	1,39	41841	4,49	42704	3,74		
33816	2,05	34951	6,44	37443	1,38	41844	2,25	42711	4,85		
33845	2,27	35001	9,29	37541	1,39	41851	4,98	42714	2,98		
33846	1,77	35004	5,95	37543	1,38	41854	2,56	42741	3,74		
33855	2,27	35011	7,91	37641	1,39	41901	8,64	42744	2,34		
33856	1,77	35014	4,98	37643	1,38	41904	5,12	42751	3,96		
33909	1,26	35041	6,55	37769	1,16	41911	7,51	42754	2,51		
33919	1,25	35044	3,98	37789	1,15	41914	4,19	42801	8,57		
33929	1,25	35051	6,55	37869	1,16	41941	5,24	42804	5,33		
33939	1,25	35054	3,98	37889	1,15	41944	2,62	42811	7,50		
33949	1,24	35111	6,48	40100	13,01	41951	5,80	42814	4,03		
		35113	4,86	40110	11,61	41954	2,79	42841	5,24		
		35141	5,40	40112	9,20	42001	6,64	42844	2,57		
		35151	5,40	40200	13,32	42004	4,29	42851	5,61		
34067	1,25	35201	8,02	40210	12,16	42011	5,76	42854	2,99		
34068	1,24	35211	6,92	40212	9,50	42014	3,32	42901	6,46		
34077	1,25	35241	5,87	40300	14,18	42041	4,27	42904	3,87		

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
42911	5,67	43949	1,18	45141	3,10	50812	8,25	52041	5,40		
42914	2,99	43959	1,18	45151	3,32	50840	8,35	52044	3,15		
42941	4,11			45201	4,85	50842	6,53	52051	5,40		
42944	2,21	44067	1,20	45211	3,95	50850	8,35	52054	3,15		
42951	4,38	44068	1,18	45241	2,65	50852	6,53	52110	4,21		
42954	2,34	44077	1,20	45251	2,81	50900	13,99	52112	3,06		
43001	6,94	44078	1,18	45301	5,47	50910	13,03	52113	2,50		
43004	4,29	44089	1,17	45303	3,92	51000	14,20	52142	2,21		
43011	5,94	44099	1,17	45311	4,65	51010	12,97	52143	1,87		
43014	3,44	44167	1,20	45313	3,05	51100	13,41	52152	2,21		
43041	4,34	44168	1,18	45341	3,05	51110	12,37	52153	1,87		
43044	2,26	44177	1,20	45351	3,61	51200	12,97	52210	6,13		
43051	4,90	44178	1,20	45411	4,01	51210	11,34	52212	5,08		
43054	2,40	44189	1,17	45441	2,59	51212	9,83	52213	4,37		
43101	5,90	44199	1,18	45451	2,94	51213	8,81	52242	3,60		
43104	4,31	44200	10,03	45500	6,07	51300	11,44	52243	2,97		
43111	5,22	44210	8,44	45600	10,51	51310	10,56	52252	3,60		
43114	3,52	44300	10,16	45700	8,18	51313	7,75	52253	2,97		
43141	4,26	44310	8,55	45800	7,65	51400	12,77	52310	6,46		
43144	2,60	44501	7,65	45900	7,20	51410	10,90	52312	5,24		
43151	4,45	44511	6,69	46000	13,11	51440	9,74	52313	4,91		
43154	2,82	44600	7,32	46100	10,36	51450	9,74	52501	9,42		
43201	5,36	44602	5,41	46200	9,07	51500	11,76	52504	6,21		
43204	3,81	44610	6,24	46300	5,00	51502	10,19	52511	8,11		
43211	4,74	44612	4,38	46401	5,51	51510	10,24	52514	4,79		
43214	2,94	44613	3,46	46411	4,94	51512	8,66	52541	6,62		
43241	3,71	44700	6,57	46501	4,22	51513	7,70	52544	3,51		
43244	2,31	44702	5,41	46511	3,96	51540	8,76	52551	6,62		
43251	3,93	44710	5,63	46601	1,41	51542	7,32	52554	3,51		
43254	2,45	44712	4,54	46701	1,41	51543	6,46	52601	8,28		
43301	8,74	44713	3,83	46811	1,40	51550	8,76	52604	5,09		
43304	6,81	44742	2,99	46841	1,35	51552	7,32	52611	7,26		
43311	7,82	44743	2,48	46901	1,62	51553	6,46	52614	4,39		
43314	5,99	44752	3,33	47001	3,30	51602	7,81	52641	5,70		
43341	6,29	44753	2,63	47101	2,72	51700	6,89	52644	3,21		
43344	4,53	44811	4,53	47201	1,66	51710	6,21	52651	5,70		
43351	6,81	44814	2,83	47311	1,40	51811	7,70	52654	3,21		
43354	4,85	44841	3,69	47313	1,38	51814	4,63	52701	6,60		
43715	1,62	44844	2,01	47341	1,35	51841	6,11	52704	4,57		
43716	1,35	44851	4,35	47343	1,33	51844	3,40	52711	5,84		
43745	1,38	44854	2,21	47411	1,40	51851	6,11	52714	3,96		
43746	1,22	44911	4,22	47413	1,38	51854	3,40	52741	4,91		
43755	1,41	44941	2,72	47441	1,35	51901	8,68	52744	3,26		
43756	1,23	44951	3,27	47443	1,33	51904	5,32	52751	4,91		
43815	1,87	45001	5,59	47541	1,35	51911	7,67	52754	3,26		
43816	1,53	45004	3,82	47543	1,33	51914	4,31	52801	9,22		
43845	1,55	45011	4,94	47641	1,35	51941	6,40	52804	5,95		
43846	1,25	45014	3,05	47643	1,33	51944	3,30	52811	7,90		
43855	1,58	45041	3,67	47769	1,15	51951	6,40	52814	4,70		
43856	1,33	45044	2,44	47789	1,15	51954	3,30	52841	6,55		
43909	1,20	45051	4,24	47869	1,15	52001	7,31	52844	3,37		
43919	1,20	45054	2,60	47889	1,15	52004	4,86	52851	6,55		
43929	1,18	45111	3,87	50800	10,77	52011	6,26	52854	3,37		
43939	1,20	45113	2,98	50810	9,37	52014	4,08	52901	9,00		

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
52904	6,09	53939	1,20	55054	3,61	57889	1,15	62651	5,31
52911	7,79	53949	1,20	55111	4,85	61200	12,73	62654	2,86
52914	5,00	53959	1,20	55113	4,07	61210	11,29	62701	7,08
52941	6,47	53969	1,18	55141	4,16	61212	9,88	62704	5,13
52944	3,69	54067	1,22	55151	4,16	61213	8,86	62711	6,38
52951	6,47	54068	1,20	55201	6,65	61300	11,00	62714	4,57
52954	3,69	54077	1,22	55211	6,00	61310	9,91	62741	5,24
53001	8,45	54078	1,20	55241	5,16	61313	7,26	62744	3,67
53004	5,07	54089	1,18	55251	5,16	61400	12,01	62751	5,24
53011	7,38	54099	1,18	55301	6,29	61410	11,02	62754	3,67
53014	4,28	54167	1,24	55303	5,46	61440	9,58	62801	9,06
53041	5,69	54168	1,23	55311	5,68	61450	9,58	62804	6,22
53044	3,22	54177	1,24	55313	4,90	61602	7,33	62811	7,59
53051	5,69	54178	1,23	55341	5,04	61700	6,85	62814	5,15
53054	3,22	54189	1,20	55351	5,04	61710	6,00	62841	6,56
53101	6,10	54199	1,20	55411	4,30	62001	7,00	62844	4,30
53104	4,68	54200	10,86	55441	3,32	62004	4,78	62851	6,56
53111	5,52	54210	9,00	55451	3,32	62021	6,19	62854	4,30
53114	3,99	54300	10,20	55500	7,20	62024	4,05	62901	7,87
53141	4,82	54310	8,37	55600	10,70	62031	6,19	62904	4,86
53144	3,41	54400	10,00	55700	8,71	62034	4,05	62911	6,37
53151	4,82	54410	8,55	55800	7,87	62041	5,31	62914	4,01
53154	3,41	54501	9,05	55900	7,07	62044	2,97	62941	5,38
53201	6,61	54511	7,81	56000	12,74	62051	5,31	62944	2,94
53204	4,47	54600	8,94	56100	10,24	62054	2,97	62951	5,38
53211	5,75	54602	6,96	56200	9,50	62110	4,54	62954	2,94
53214	3,90	54610	7,25	56300	5,39	62112	3,59	63101	7,07
53241	4,62	54612	5,75	56401	5,87	62113	3,12	63104	5,22
53244	3,23	54613	4,51	56411	5,22	62142	2,57	63111	6,14
53251	4,62	54700	7,04	56501	5,39	62143	2,35	63114	4,68
53254	3,23	54702	5,78	56511	5,13	62152	2,57	63141	5,44
53301	8,80	54710	5,95	56601	1,39	62153	2,35	63144	3,96
53304	5,33	54712	4,94	56701	1,39	62210	6,01	63151	5,44
53311	7,28	54713	4,29	56811	1,38	62212	5,25	63154	3,96
53314	3,92	54742	3,83	56841	1,34	62213	4,44	63201	6,65
53341	5,95	54743	3,35	56901	1,58	62242	3,93	63204	4,82
53344	2,72	54752	3,83	57001	2,74	62243	3,17	63211	5,82
53351	5,95	54753	3,35	57101	2,43	62252	3,93	63214	4,30
53354	2,72	54811	5,44	57201	1,62	62253	3,17	63241	4,96
53715	2,04	54814	3,14	57311	1,32	62310	5,52	63244	3,65
53716	1,64	54841	4,24	57313	1,31	62312	4,75	63251	4,96
53745	1,72	54844	2,40	57341	1,31	62313	4,28	63254	3,65
53746	1,43	54851	4,24	57343	1,30	62411	7,16	63715	1,53
53755	1,72	54854	2,40	57411	1,32	62414	4,86	63716	1,22
53756	1,43	54911	4,54	57413	1,31	62441	6,27	63745	1,28
53815	2,26	54941	3,56	57441	1,31	62444	4,04	63746	1,15
53816	1,76	54951	3,56	57443	1,30	62451	6,27	63755	1,28
53845	1,98	55001	7,12	57541	1,31	62454	4,04	63756	1,15
53846	1,51	55004	5,36	57543	1,30	62601	7,91	63815	1,76
53855	1,98	55011	6,34	57641	1,31	62604	4,94	63816	1,26
53856	1,51	55014	4,49	57643	1,30	62611	6,38	63845	1,43
53909	1,22	55041	5,35	57769	1,15	62614	3,73	63846	1,17
53919	1,20	55044	3,61	57789	1,15	62641	5,31	63855	1,43
53929	1,20	55051	5,35	57869	1,15	62644	2,86	63856	1,17

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
63909	1,24	65014	2,90	71212	6,60	72253	2,40	73001	7,52
63919	1,23	65041	4,24	71213	5,77	72310	4,37	73004	4,83
63929	1,23	65044	2,27	71300	9,49	72312	3,90	73011	6,26
63939	1,23	65051	4,24	71310	8,30	72313	3,59	73014	3,85
		65054	2,27	71313	6,14	72411	5,91	73041	4,83
		65111	4,24	71400	8,86	72414	4,63	73044	2,81
64067	1,26	65113	3,25	71410	7,57	72441	5,08	73051	4,61
64068	1,25	65141	3,50	71440	6,24	72444	3,79	73054	2,56
64077	1,26	65151	3,50	71450	5,72	72451	4,81	73101	5,70
64078	1,25	65201	5,68	71500	8,86	72454	3,52	73104	4,11
64089	1,23	65211	4,88	71502	6,23			73111	4,85
64099	1,23	65241	3,84	71510	7,28			73114	3,18
		65251	3,84	71512	6,38			73141	3,92
64167	1,32	65500	8,13	71513	5,59			73144	2,37
64168	1,30	65600	10,34	71540	6,11	72501	7,86	73151	3,56
64177	1,32	65700	8,00	71542	4,98	72504	5,21	73154	2,09
64178	1,30	65800	7,83	71543	4,18	72511	6,77		
64189	1,26	65900	6,64	71550	5,61	72514	4,15	73204	3,77
64199	1,26	66000	11,30	71552	4,53	72541	5,22	73211	5,14
64200	10,55	66100	10,54	71553	3,88	72544	2,72	73214	2,86
64210	9,70	66200	8,74			72551	4,85	73241	4,07
64300	10,03	66300	5,36	71602	5,93	72554	2,55	73244	2,29
64310	8,80	66401	6,02	71610	5,86	72601	7,00	73251	3,41
64340	7,17	66411	5,41	71700	5,36	72604	4,42	73254	2,13
64400	8,96	66501	1,87	71710	4,11	72611	5,93	73301	7,32
64410	8,04	66511	1,82	71811	4,89	72614	3,27	73304	4,26
64501	8,59	66601	1,47	71814	2,76	72641	4,61	73311	5,82
64511	7,13	66701	1,40	71841	4,00	72644	2,51	73314	3,13
64600	8,20	66811	1,39	71844	2,25	72651	4,03	73341	4,34
64602	6,47	66841	1,35	71851	3,51	72654	2,31	73344	2,35
64610	7,08	66901	1,61	71854	2,13	72701	6,11	73351	3,90
64612	5,16	67001	3,54	72001	5,13	72704	3,56	73354	2,17
64613	4,08	67101	2,82	72004	2,82	72711	4,82	73715	1,40
64700	7,09	67201	1,65	72021	4,28	72714	2,65	73716	1,35
64702	5,87	67311	1,31	72024	2,47	72741	3,48	73745	1,38
64710	6,17	67313	1,30	72031	4,11	72744	1,98	73746	1,34
64712	5,12	67341	1,30	72034	2,45	72751	3,12	73755	1,35
64713	4,45	67343	1,28	72041	3,32	72754	1,85	73756	1,33
64742	3,93	67411	1,31	72044	2,09	72801	7,72	73815	1,55
64743	3,17	67413	1,30	72051	2,83	72804	4,66	73816	1,48
64752	3,93	67441	1,30	72054	1,84	72811	6,18	73845	1,50
64753	3,17	67443	1,28	72110	3,71	72814	3,38	73846	1,45
64811	4,97	67541	1,30	72112	2,76	72841	4,90	73855	1,48
64814	2,88	67543	1,28	72113	2,35	72844	2,50	73856	1,42
64841	3,76	67641	1,30	72142	2,08	72851	4,24	73909	1,24
64844	2,44	67643	1,28	72143	1,74	72854	2,34	73919	1,24
64851	3,76	67769	1,15	72152	1,82	72901	8,08	73929	1,24
64854	2,44	67789	1,15	72153	1,61	72904	5,30	73939	1,24
64911	4,55	67869	1,15	72210	5,47	72911	7,04	73949	1,23
64941	3,67	67889	1,15	72212	4,28	72914	4,22	73959	1,22
64951	3,67	71100	9,86	72213	3,64	72941	5,60	73969	1,22
65001	6,31	71110	9,03	72242	2,99	72944	2,80	74067	1,25
65004	3,69	71200	9,12	72243	2,60	72951	5,07	74068	1,24
65011	5,43	71210	7,77	72252	2,71	72954	2,55	74077	1,24

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
74078	1,23	75303	3,52	82044	1,50	83959	1,16	86701	1,31		
74089	1,22	75311	3,79	82051	1,82	83969	1,16	86811	1,31		
74099	1,22	75313	3,06	82054	1,42	84067	1,22	86841	1,28		
74167	1,28	75341	3,27	82110	2,33	84068	1,20	86901	1,31		
74168	1,25	75351	2,95	82112	1,86	84077	1,22	87001	2,04		
74177	1,26	75411	3,01	82113	1,51	84078	1,20	87101	1,82		
74178	1,24	75441	2,44	82142	1,38	84089	1,18	87201	1,48		
74189	1,23	75451	2,29	82143	1,20	84099	1,17	87311	1,23		
74199	1,22	75500	5,87	82152	1,18	84167	1,24	87313	1,23		
74300	7,77	75600	7,79	82153	1,16	84168	1,22	87341	1,22		
74310	6,57	75700	6,02	82210	3,33	84177	1,22	87343	1,22		
74400	6,68	75800	5,29	82212	2,55	84178	1,22	87411	1,23		
74410	5,57	75900	4,11	82213	2,23	84189	1,20	87413	1,23		
74600	6,81	76401	4,60	82242	1,98	84199	1,18	87441	1,22		
74602	5,68	76411	3,99	82243	1,62			87443	1,22		
74610	5,74	76501	2,76	82252	1,58			87541	1,22		
74612	4,44	76511	2,64	82253	1,33	84811	2,40	87543	1,22		
74613	3,87	76601	1,34	83401	5,08	84814	1,74	87641	1,22		
74700	6,03	76701	1,34	83404	2,97	84841	2,01	87643	1,22		
74702	4,73	76811	1,33	83421	4,08	84844	1,57	87769	1,15		
74710	4,75	76841	1,31	83424	2,42	84851	1,84	87789	1,15		
74712	3,44	76901	1,34	83431	3,38	84854	1,41	87869	1,15		
74713	2,87	77001	2,35	83434	2,20	84911	2,35	87889	1,15		
74742	2,42	77101	2,11	83441	2,98	84941	2,10	91811	2,26		
74743	2,12	77201	1,55	83444	1,81	84951	1,85	91814	1,48		
74752	2,26	77311	1,33	83451	2,52	85001	3,23	91841	1,81		
74753	2,01	77313	1,32	83454	1,51	85004	1,93	91844	1,32		
74811	4,30	77341	1,31	83501	5,33	85011	2,44	91851	1,49		
74814	2,26	77343	1,30	83504	2,94	85014	1,51	91854	1,26		
74841	3,09	77411	1,43	83521	4,36	85041	1,95	93601	3,93		
74844	1,84	77413	1,41	83524	2,45	85044	1,23	93604	2,25		
74851	2,63	77441	1,40	83531	3,51	85051	1,66	93621	2,90		
74854	1,72	77443	1,39	83534	2,17	85054	1,16	93624	1,90		
74911	3,44	77541	1,40	83541	2,86	85201	3,15	93631	2,28		
74941	2,81	77543	1,39	83544	1,95	85211	2,80	93634	1,59		
74951	2,63	77641	1,31	83551	2,48	85241	2,54	93641	2,21		
		77643	1,30	83554	1,61	85251	2,27	93644	1,56		
75001	5,35	77769	1,15	83715	1,33	85301	3,06	93651	1,79		
75004	2,52	77789	1,15	83716	1,31	85303	2,72	93654	1,28		
75011	4,04	77869	1,15	83745	1,31	85311	2,83	93715	1,28		
75014	2,09	77889	1,15	83746	1,28	85313	2,42	93716	1,25		
75041	2,79	81811	3,01	83755	1,30	85341	2,45	93745	1,26		
75044	1,66	81814	2,04	83756	1,26	85351	2,27	93746	1,24		
75051	2,42	81841	2,43	83815	1,43	85411	2,59	93755	1,24		
75054	1,55	81844	1,70	83816	1,40	85441	2,44	93756	1,23		
75111	3,69	81851	2,16	83845	1,41	85451	2,33	93909	1,16		
75113	2,34	81854	1,53	83846	1,38	85500	4,30	93919	1,16		
75141	2,37	82001	3,25	83855	1,39	85600	5,24	93929	1,16		
75151	2,25	82004	2,08	83856	1,34	85800	4,71	93939	1,16		
75201	5,12	82021	2,73	83909	1,17	86401	4,59	93949	1,16		
75211	4,43	82024	1,74	83919	1,17	86411	4,07	93959	1,15		
75241	3,58	82031	2,44	83929	1,17	86501	3,26	93969	1,15		
75251	3,34	82034	1,61	83939	1,17	86511	3,04	94067	1,16		
75301	4,34	82041	2,19	83949	1,17	86601	1,31	94068	1,16		

BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
94077	1,16	95001	2,97	95800	3,77	97001	1,74	97443	1,18
94078	1,16	95004	1,82	96401	3,50	97101	1,59	97541	1,18
94089	1,15	95011	2,34	96411	3,04	97201	1,41	97543	1,18
94099	1,15	95014	1,53	96501	2,44	97311	1,20	97641	1,18
94167	1,17	95041	1,90	96511	2,35	97313	1,20	97643	1,18
94168	1,16	95044	1,30	96601	1,28	97341	1,18	97769	1,15
94177	1,16	95051	1,49	96701	1,28	97343	1,18	97789	1,15
94178	1,16	95054	1,18	96811	1,26	97411	1,20	97869	1,15
94189	1,16	95500	3,21	96841	1,25	97413	1,20	97889	1,15
94199	1,15	95600	3,88	96901	1,28	97441	1,18		

Vymezení pojmů

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků pětimístným číselným kódem vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.¹⁾

První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (0 - 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78), čtvrtá číslice stanoví kombinaci svazitosti a expozice pozemku ke světovým stranám (0 - 9) a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti (0 - 9).

¹⁾ § 8 odstavec 4 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Příloha č. 2 – Vzor pachtovní smlouvy

PACHTOVNÍ SMLOUVA ZEMĚDĚLSKÝ PACT

uzavřená podle ustanovení § 2332/1 a násl. Občanského zákoníku
a § 2345 a násl. Občanského zákoníku

Smluvní strany

Společnost: ...

Sídlem: ...

IČ: ...

DIČ: ...

Za níž jedná: ...

(dále jen „**propachtovatel**“)

a

Společnost:

Sídlem: ...

IČ: ...

DIČ: ...

Za níž jedná: ...

(dále též jen „**pachtýř**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2332 a násl. a ustanovení § 2345 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) tuto pachtovní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1 Propachtovatel prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je výlučným vlastníkem pozemků p. č. XXX/X, druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře XXX m², č. XXX/X druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře XXXX m², č. XXX/X druh pozemku ostatní plocha, ost. komunikace o celkové výměře XXXX m², vše katastrální území města Praha (XXXX), zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště XXXX.

1.2 Pozemek, který tvoří předmět zemědělského pachtu podle této smlouvy, je svým parcelním číslem a výměrami (včetně zakreslení do mapy) specifikován v příloze , která tvoří nedílnou součást smlouvy.

1.3 Pachtýř je zemědělským podnikatelem ve smyslu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, evidovaným v souladu s uvedeným zákonem u obecního živnostenského úřadu v Praze.

Článek II.

Předmět smlouvy

2.1 Nemovitost tvořící předmět zemědělského pachtu přenechává propachtovatel pachtýři k užívání a požívání v souladu s předmětem podnikání pachtýře, tedy k provozování zemědělské rostlinné výroby.

2.2 Mezi stranami je výslovně ujednáno, že veškeré výnosy zemědělské výroby na předmětu zemědělského pachtu po dobu trvání této smlouvy náleží pachtýři.

2.3 Pachtýř prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem propachtovaného pozemku a jeho stav považuje za plně způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III.

Práva a povinnosti pachtýře

3.1 Pachtýř je povinen užívat propachtovaný pozemek v rámci svého podnikání pouze k zemědělské rostlinné výrobě, k níž byl tento pozemek propachtován. Přitom je povinen pečovat o tento pozemek jako řádný hospodář v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe, zajišťovat ochranu proti škůdcům a plevelům, po porožené sklizni pozemky zorat, aby byly připraveny na další sadbu.

3.2 Pachtýř je povinen při provozování zemědělské výroby na propachtovaném pozemku dodržovat veškeré relevantní povinnosti plynoucí z platného práva České republiky a Evropské unie, zejména povinnosti týkající se zemědělské výroby, ochrany zemědělského půdního fondu a životního prostředí.

3.3 Pachtýř je povinen umožnit propachtovateli průběžnou kontrolu stavu propachtovaného pozemku. O této kontrole propachtovatel pachtýře s dostatečným předstihem písemně vyrozumí.

3.4 Pachtýř nesmí bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele propachtovaný pozemek propachtovat ani přenechat k užívání třetí osobě či osobám.

3.5 Pachtýř není bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele oprávněn činit kroky směřující ke změně druhu zemědělské kultury propachtovaného pozemku ani změnit hospodářské určení pozemku.

3.6 Pachtýř není oprávněn k umístění dočasných staveb na propachtovaném pozemku.

3.7 Pachtýř není oprávněn vysazovat na propachtovaném pozemku trvalé porosty.

3.8 V případě znečištění či kontaminace propachtovaného pozemku znemožňující jeho užívání v souladu s účelem této smlouvy je pachtýř povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit propachtovateli a na své náklady provést odstranění znečištění či kontaminace. Tuto povinnost má pachtýř i tehdy, pokud k uvedeným událostem došlo činnostmi třetích osob. Není-li uvedení pozemku do původního stavu možné, je pachtýř povinen propachtovateli nahradit škodu tím vzniklou.

3.9 Pachtýř je povinen na své náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s jeho činnostmi na předmětu zemědělského pachtu - pozemku.

3.10 Pachtýř je po dobu trvání této smlouvy oprávněn uplatňovat ohledně předmětu zemědělského pachtu v rámci jím realizované zemědělské výroby vyplacení dotací z jednotlivých zemědělských a obdobných dotačních titulů. Přiznané a poskytnuté dotace náleží pachtýři.

3.11 Pachtýř se zavazuje umožnit na písemnou výzvu propachtovatele průjezd po předmětném pozemku v případě, že to bude nezbytně nutné pro vjezd na sousední pozemky bez jiného možného příjezdu.

Článek IV.

Pachtovné

4.1. Pachtovné za užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu – pozemku dle této smlouvy je mezi stranami sjednáno ve výši XXX,-- Kč ročně.

4.3. Pachtovné je na základě výslovné dohody smluvních stran splatné v plné výši zpětně, vždy k XX. XX. příslušného kalendářního roku (tedy do začátku následujícího pachtovního roku), a to převodem na bankovní účet č. č. XXXXXXXX/XXXX, variabilní symbol XXXX; u banky, neurčí-li propachtovatel písemně bankovní účet jiný. Poměrné pachtovné za rok XXXX ve výši XXX,-- Kč uhradí pachtýř propachtovateli na výše uvedený účet nejpozději do

XX.X. XXXX. Poměrné pachtovné se platí i v jiných letech, pakliže pacht nebyl pachtýřem využit v rozsahu celého kalendářního roku.

Článek V.

Doba zemědělského pachtu a ukončení smlouvy

5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od XX. XX. XXXX do XX. XX. XXXX.

5.2 Smlouvu je možné ukončit dohodou stran nebo výpovědí, a to výpovědí bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní lhůta je šestiměsíční a skončí tak, aby účinnost smlouvy byla ukončena ke konci pachtovního roku dle ust. § 2339 NOZ.

5.3 V případě zvlášť závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. Pro účely této smlouvy se za zvlášť závažné porušení smlouvy, kromě důvodů stanovených zákonem, považuje zejména neumožnění užívání a požívání předmětu zemědělského pachtu, jakož i prodlení s úhradou pachtovného i po výzvě propachtovatele k dodatečné úhradě dluhu s přiměřenou lhůtou 60 dnů k jeho splnění. Propachtovatel je oprávněn od smlouvy odstoupit rovněž v případě nesplnění povinností pachtýře dle odst. 3.1., 3.4., 3.6. a 3.9. této smlouvy.

5.4 V případě odstoupení od smlouvy dle předchozího odstavce této smlouvy je pachtýř povinen uhradit, kromě poměrné části pachtovného za uplynulou dobu pachtu, rovněž smluvní pokutu ve výši XXXX Kč. Smluvní pokuta je společně s poměrnou částí pachtovného za uplynulou dobu pachtu splatná do 60 dnů od ukončení smlouvy odstoupením. Tím není dotčen nárok propachtovatele na náhradu škody způsobené porušením povinností pachtýře.

Článek VI.

Závěrečná ujednání

6.1 V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, by v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.

6.2 Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.

6.3 Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jedno obdrží pachtýř a dvě slouží potřebám propachtovatele.

6.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy. Propachtoval podpisem této smlouvy stvrzuje, že smlouva byla před jejím uzavřením odsouhlasena příslušným způsobem v rámci tzv. obecního zřízení.

V

Propachtovatel:

Jméno příjmení

Společnost

funkce

V

Pachtýř:

Jméno příjmení

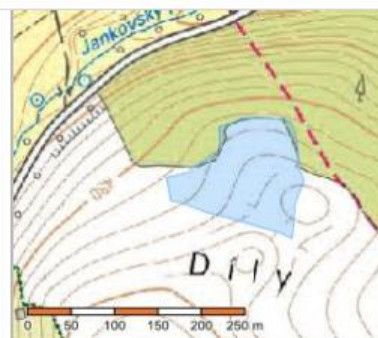
Společnost

funkce

Příloha č. 3 – Výpis z KN oceňovaného pozemku parc. č. 1776/19 v k. ú. Jankov u Českých Budějovic

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1776/19
Obec:	Jankov [544612]
Katastrální území:	Jankov u Českých Budějovic [656780]
Číslo LV:	490
Výměra [m ²]:	13848
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Siegelbauer Pavel, č.p. 16, 37384 Jankov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53214	7722
53204	4807
73716	1319

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

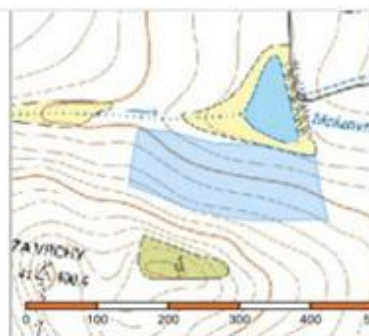
Typ
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice](#).

Příloha č. 4 – Výpis z KN oceňovaného pozemku parc. č. 330/5 v k. ú. Smrkovice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	330/5
Obec:	Písek [549240]
Katastrální území:	Smrkovice [751235]
Číslo LV:	14
Výměra [m ²]:	25946
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žižka Jiří, Na Skále 798, 39811 Protivín	1/2
Žižková Marcela, J. Dietricha 836/22, České Budějovice 6, 37008 České Budějovice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52212	2146
52210	23367
56701	433

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#).