

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA**

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: Ekonomika a management
Obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Diplomová práce

**METODY OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ
PŮDYA JEJICH VYUŽITÍ**

Vypracovala: Bc. Vlasta Broučková
Vedoucí diplomové práce: Ing. Martin Maršík, Ph.D.

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2011/2012

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

Jméno a příjmení: **Bc. Vlasta BROUČKOVÁ**
Osobní číslo: **E10494**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Metody oceňování zemědělské půdy a jejich využití**
Zadávající katedra: **Katedra účetnictví a financí**

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

Cíl práce:

Cílem práce bude shrnout, klasifikovat a zhodnotit odlišnosti v metodách oceňování zemědělské půdy zejména z hlediska jejich praktického užití.

Rámcová osnova:

1. Pozemky z pohledu trhu.
2. Faktory ovlivňující cenu půdy a jejich vztah k jednotlivým metodám ocenění půdy.
3. Literární rešerše užívaných metod oceňování půdy (metoda přímého a nepřímého porovnání, indexové metody, využití cenových map pozemků, metoda kapitalizace a diskontace pozemkové renty, reziduální hodnota pozemků na bázi výnosů, Nageliho metoda a její modifikace, Sametova metoda, stavebnicový způsob a další).
4. Klasifikace vhodnosti metod oceňování půdy z hlediska užití.
5. Aplikace metod různého ocenění na vybraném příkladu.
6. Shrnutí a závěr.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 50 - 60 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

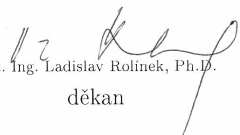
Seznam odborné literatury:

- ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. 201 s. ISBN 80-2451-211-4.
- MAREK, P. Studijní průvodce financemi podniku. Praha : Ekopress, 2006. 624 s. ISBN 80-8611-937-8.
- SEJÁK, J. a kol. Oceňování pozemků z přírodních zdrojů. Praha : Grada, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.
- NĚMEC, J., Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Praha : Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. 391 s. ISBN 80-8667-112-7.
- NĚMEC, J. Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky. Praha : Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001. 257 s. ISBN 80-8589-890-X.
- STŘELEČEK, F., JELÍNEK, L., LOSOSOVÁ, J. Vztahy mezi pachtovním a cenou zemědělské půdy v České republice, České Budějovice : JČU, 2007. 237 s.
- LAZÍKOVÁ, J., TAKÁČ, I., BUDAY, Š. Economic and Legal aspects of the agricultural land market. Agricultural economics, 2000. 152 s.
- MARŠÍK, M. Metody oceňování podniku. Praha : Ekopress, 2003. 402 s. ISBN 80-8611-957-2.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Martin Maršík, Ph.D.
Katedra účetnictví a financí

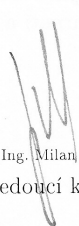
Datum zadání diplomové práce: 1. prosince 2011

Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2012


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. prosince 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Způsoby ocenění zemědělské půdy vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použité 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. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 28. 4. 2012

.....
Vlasta Broučková

Poděkování:

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucímu diplomové práce panu Ing. Martinu Maršíkovi, Ph.D. za odborné a metodické vedení, za náměty a připomínky, kterých jsem využila při zpracování diplomové práce.

Obsah

1. Úvod	2
2. Literární rešerše	3
2.1. Pozemky z pohledu trhu	3
2.2. Struktura účastníků na trhu s půdou	6
2.2.1. Potencionální kupci zemědělské půdy	7
2.2.2. Potencionální prodejci zemědělské půdy	9
2.3. Členění pozemků	12
2.4. Oceňování půdy	12
2.4.1. Obvyklá cena	14
2.4.2. Úřední ceny zemědělské půdy	16
2.4.3. Tržní ceny zemědělských pozemků	18
2.4.4. Nájemné za zemědělskou půdu	21
3. Metodika	21
4. Praktická část	22
4.1. Porovnání cen zemědělské půdy v zemích EU	22
4.1.1. Cena půdy a její vývoj ve vybraných státech EU	22
4.1.2. Vztah mezi pachtovným a tržní cenou zemědělské půdy	24
4.2. Aplikace způsobů ocenění na praktickém příkladu	27
5. Závěr	34
6. Seznam použité literatury	35
7. Seznam příloh	36
8. Přílohy	37

1. Úvod

Tématem bakalářské práce je Metody oceňování zemědělské půdy. Jistě je každému jasné, že zemědělská půda představuje důležitý výrobní faktor a proto je důležité se otázkou jeho ocenění, využití a obnovy zabývat. Jen si představme, že by naše společnost přišla o možnost pěstovat rostliny, chovat zvěř a stavět domy na půdě, která nás velice blízce obklopuje.

Půda je velice specifickým výrobním faktorem a to hned z několika důvodů. Jedním z hlavních faktorů je fakt, že se neopotřebovávají, dále je velice důležitá skutečnost, že jsou nepřemístitelné a jako hlavní faktor pro důvod zabývat se otázkou ocenění půdy je ten, že jejich nabídka je konečná.

Ocenit majetek je velice důležité především proto, aby majitel jakéhokoliv zemědělského podniku či jiného podniku podnikající se zemědělskou půdou, měl přehled o hodnotě, kterou má v této komoditě uložen. Pokud se budeme zabývat majiteli půdy, kteří tento majetek nevyužívají k podnikání, je nám jasné, že půdu nenechají jen tak volně ležet a budou se snažit ji zhodnotit a vytěžit z ní alespoň nějaký zisk.

Pro ocenění majetku se používá několik různých způsobů – přes stanovení ceny na trhu, kde vzniká tržní cena, po ceny které vydává stát, což jsou úřední ceny, až po ocenění výnosovou a nákladovou metodou.

Nejvíce pracovníků, kteří jsou závislí a spolupracují s půdou, oceňují svůj majetek uložen v této komoditě prostřednictvím tržní ceny, tedy ceny, za kterou tuto komoditu nakoupili a za kterou ji vložili do svého podnikání.

V praktické části dojde k analýze jednoho z vybraných zemědělských podniků, bude zjišťován způsob ocenění pozemků u tohoto konkrétního příkladu a dojde k posouzení z různých hledisek.

Dalším bodem praktické části bude vyhodnocení cen zemědělské půdy ve vybraných státech Evropské unie a porovnání s pachtovním.

2. Literární rešerše

2. 1. Pozemky z pohledu trhu

V tržní ekonomice se cena jakéhokoliv zboží řídí trhem. Základními prvky trhu jako ekonomické kategorie jsou nabídka a poptávka, cena, subjekty na trhu (prodávající a kupující) a předmět trhu.

Podle předmětu trhu lze rozlišovat trh zboží (např. trh obilí, potravin atd.), trh kapitálu, trh práce, trh nemovitostí, včetně trhu půdy. V obecném pojetí jde o půdu používanou pro zemědělské, stavební nebo průmyslové účely, ale také o přírodní zdroje nacházející se na zemi nebo pod ní.

V klasické ekonomii je půda chápána jako jeden ze tří výrobních faktorů spolu s prací a kapitálem. Předmětem poptávky se půda stává proto, že umožňuje zhodnocení kapitálu. Hospodaření na ní umožňuje získání pracovních příležitostí a kapitál do ní investovaný do značné míry chrání proti znehodnocení inflací, svým způsobem půda představuje tezauraci kapitálu.

Prodej půdy tedy nelze srovnávat s prodejem kteréhokoliv ostatního zboží nebo výrobního faktoru. Kupující má obvykle zájem o konkrétní pozemek a za určitých podmínek jenom tento vymezený kousek půdy může uspokojit jeho požadavky. Současně ale, je-li prodej konkrétního pozemku v konkrétním místě, neznamená, že musí nalézt svého kupce.

Proto se i tržní cena pozemků 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 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.

Z pohledu trhu jsou pozemky velice specifickým zbožím, které se od jiného v mnoha směrech podstatně liší, neboť:

- jsou základním výrobním faktorem
- jsou nereprodukovatelné
- neopotřebovávají se
- mají nekonečnou životnost
- jsou nepřemístitelné
- jejich nabídka je konečná

Půda je spolu s prací, kapitálem a případně podnikatelskou inovací považována za jeden ze základních výrobních faktorů, tzn. rozhodujících společenských zdrojů používaných v procesu výroby.

Pojem půda jako základní výrobní faktor je v ekonomii obvykle chápán značně široce a zástupně pro všechny přírodní zdroje, v každém případě však jde o faktor prvotní, z něhož většina dalších výrobních faktorů je odvozována, případně je existencí půdy podmiňována. Z toho vyplývá, že např. existence stavby je principálně podmíněna předchozí existencí pozemku, bez něhož by nemohla vzniknout.

Za nemovitosti jsou dle našich právních norem považovány pozemky a stavby pevně spojené základem se zemí. Na rozdíl od staveb pozemky nejsou výsledkem lidské činnosti, nelze je tedy vyrobit ani reprodukovat a ve spojitosti s jejich původem tedy nelze hovořit o výrobních nákladech, ale pouze o nákladech vynaložených na jejich pořízení, tedy na nákup.

Absence nákladů na výrobu pozemků a skutečnost, že nevznikli lidskou činností, jsou příčinou toho, že u pozemků se na rozdíl od staveb neprojevuje vliv času v podobě zastarávání, znehodnocení či opotřebení, které vychází z premisy, že účastníci trhu starším věcem většinou přisuzují nižší hodnotu než novým a spojují tedy úbytek hodnoty se stářím hodnoceného subjektu. Přitom nelze tvrdit, že by snad pozemek nemohl být znehodnocen, nicméně podstata ztráty jeho hodnoty nespočívá v zastarávání pozemku samého, ale v externích změnách (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. Každopádně příčiny eventuálního znehodnocení pozemků nemají přímou spojitost se stářím, což je mimo jiné i příčinou, že z účetního pohledu se pozemky na rozdíl od staveb „neodepisují“.

Protože pozemky nepodléhají vlivům zastarávání, jejich technická i ekonomická životnost je neomezená. Tato vlastnost je důležitá zejména v souvislosti s indikační hodnoty. (str. 15 Zazvonil)

Pozemky jsou specifikovány svou jednoznačnou polohou a jsou tudíž pravou podstatou toho, že nemovitosti jsou jedinečné. Stavby na nich zbudované mohou být duplikována či v některých případech mohou být dokonce technickými prostředky přemístěny, nicméně poloha pozemků dává nemovitostem jejich hlavní typické vlastnosti, kterými jsou **unikátnost, originalita a neopakovatelnost**. Proto by se měla v souvislosti s oceňováním nemovitostí věnovat pozemkům maximální pozornost, neboť jsou primárním prvkem, od něhož se podstata hodnoty nemovitostí odvíjí.

Z pohledu nabídky a poptávky jsou pozemky zvláštní zboží v tom smyslu, že jejich nabídka je konečná, limitována plochou zemského povrchu a tudíž **pozemky jsou vzácné**. To si uvědomuje každý civilizovaný stát a snaží se tedy půdní fond nejrůznějšími způsoby chránit, neboť nedostatek určitých typů pozemků nelze nově doplňovat či importovat, ale pouze přesunovat z jednoho segmentu trhu do jiného, např. na základě schváleného územního plánu uvolnit pozemky ze zemědělského či lesného půdního fondu a použít je pro výstavbu. Nedostatek stavebních pozemků může být příčinou, že jejich nabídka přestává být pružná, jsou-li jejich zásoby vyčerpány, jak již nemůže plynule reagovat změnou množství na ochotu poptávky ke zvyšování ceny – takové případy nastávají zejména u posledních volných či uvolněných pozemků v centrech měst (např. dosud nezastavěné palouky), kde ceny v důsledku vzácnosti stavebních pozemků a neuspokojené poptávce mohou dosáhnout astronomické a jen velmi obtížně odhadnutelné výše.

Výše uvedené vlastnosti se týkají speciálně pozemků. Existuje však řada diferencí oproti běžnému zboží, které jsou společné pro pozemky a stavby. Vyplývají jednak z platné legislativy (nemovitosti jsou evidovány a jejich převod oproti jinému

zboží je značně složitější, jejich likvidita časově náročná a nákladná), souvisejí s jejich relativně vysokou hodnotou (nákup je často pořizován na úvěr, účastníky trhu většinou nejsou jednotlivci, ale skupiny, tj. domácnosti a firmy, takže kapitál na nákup je obvykle výsledkem kumulace z více zdrojů) či s méně často se vyskytující frekvencí převodů (obtížnější cenová informovanost účastníků, nižší transparentnost a malá praktická zkušenosti při jejich prodeji).

2. 2. Struktura účastníků na trhu s půdou

Před rokem 1948 se struktura účastníků v agrární sféře určovala nejen podle vlastnických vztahů k půdě, ale také podle velikosti obhospodařované půdy. Sféra se podle osob hospodařících na zemědělské půdě dělila na domkaře, chalupníky, sedláky, statkáře a velkostatkáře.

Po roce 1948, kdy došlo k procesu kolektivizace, se rodinné vztahy k půdě přeměnili v zaměstnanecké bez přímé odpovědnosti za majetek. S půdou pracovali převážně družstva (61%), dále státní statky a jen ve velice malé míře jednotlivě hospodařící rolníci (0,8%).

V důsledku transformačního procesu, který proběhl v roce 1990, vznikla nová vlastnická a podnikatelská struktura v oblasti zemědělství. Došlo k naprostému obratu, neboť po roce 1990 obhospodařuje z celkové výměry zemědělské půdy 98% soukromý sektor a pouze 2% sektor státní. V rámci soukromého sektoru podnikají převážně právnické osoby (družstva, obchodní společnosti) a to ze 73,6%, a zbylých 26,4% obhospodařují osoby fyzické, tedy samostatně hospodaří rolníci neboli farmáři.

V období transformace došlo k výraznému úbytku pracovních sil pracujících v zemědělství. Při srovnání s rokem 1989 došlo k poklesu pracovníků o 70,9%, což je celkem závažný pokles.

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

2. 2. 1. Potencionální kupci zemědělské půdy

a) pro zemědělskou výrobu

- vlastníci zemědělské půdy a majetku, na vlastní půdě podnikající a pracující (samostatně hospodařící rolníci)
- podílníci na majetku, tj. osoby, které do podnikání podnikatelských subjektů vložili 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

Potencionální kupce lze charakterizovat následovně:

- samostatně hospodařící rolníci – hospodaří na 26,4% půdního fondu, vyznačují se osobní zainteresovaností, specifické pro farmáře jsou také nižší příjmy pro osobní spotřebu, a to navíc při nejdelší pracovní době a nižší životní úroveň domácností. Typickým znakem pro farmáře je rodinná návaznost hospodaření, to znamená, že statky a polnosti je dědí z generaci na generaci. Z hlediska nákupů půdy jsou samostatně hospodařící rolníci na druhém místě z hlediska zájmu o nákup pozemků. Vzhledem k jejich způsobu hospodaření se jedná o nákupy pozemků o menší výměře (do 3 ha).
- obchodní společnosti – hospodaří na 29,1% zemědělského půdního fondu, vyznačují se nejvyššími příjmy, mají nejnižší četnost požadavků na plošnou podporu zemědělského hospodaření, které se vyplácí formou podpor a dotací. Spolu s nájemci zemědělské půdy stojí obchodní společnosti na prvním místě v zájmu o nákup zemědělské půdy. Tyto společnosti se

převážně transformovali ze zemědělských družstev či státních podniků a disponují velkým množstvím ostatního kapitálu, jako jsou budovy, stroje a jiné zařízení.

- podílníci na majetku zemědělských družstev – hospodaří na 29,1% zemědělského půdního fondu a to tak, že své pozemky pronajali svému družstvu. Mají druhou nejvyšší příjmovou úroveň, preferují plošnou podporu zemědělského hospodaření. Tato skupina má nejmenší zájem o nákup další půdy a to proto, že zemědělská družstva hospodaří s dostatečnou výší zemědělské půdy, která má dostatečné využití. Zájem této skupiny se soustřeďuje na nákup malých pozemků a to z toho důvodu, aby došlo k scelení pozemků či pro investiční výstavbu.
- nájemci zemědělské půdy – hospodaří na 21,4% zemědělského půdního fondu, nejvíce se blíží společníkům v obchodní společnosti.

2. 2. 2. Potencionální prodejci zemědělské půdy

- vlastníci zemědělské půdy a majetku na vlastní půdě nepracující a půdu pronajímající
- stát, jehož půdu spravuje Pozemkový fond ČR

Prodej a koupě pozemků ve vlastnictví státu upravuje zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.

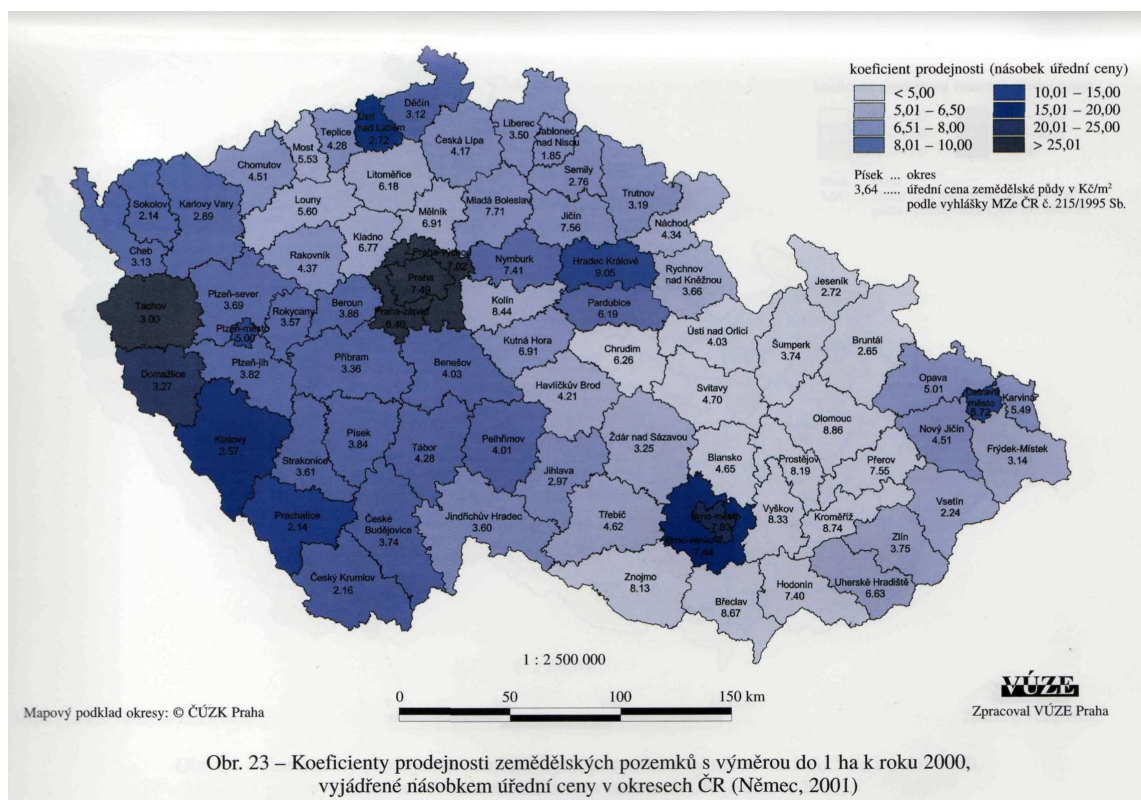
Předmětem prodeje mohou být ty pozemky, které:

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

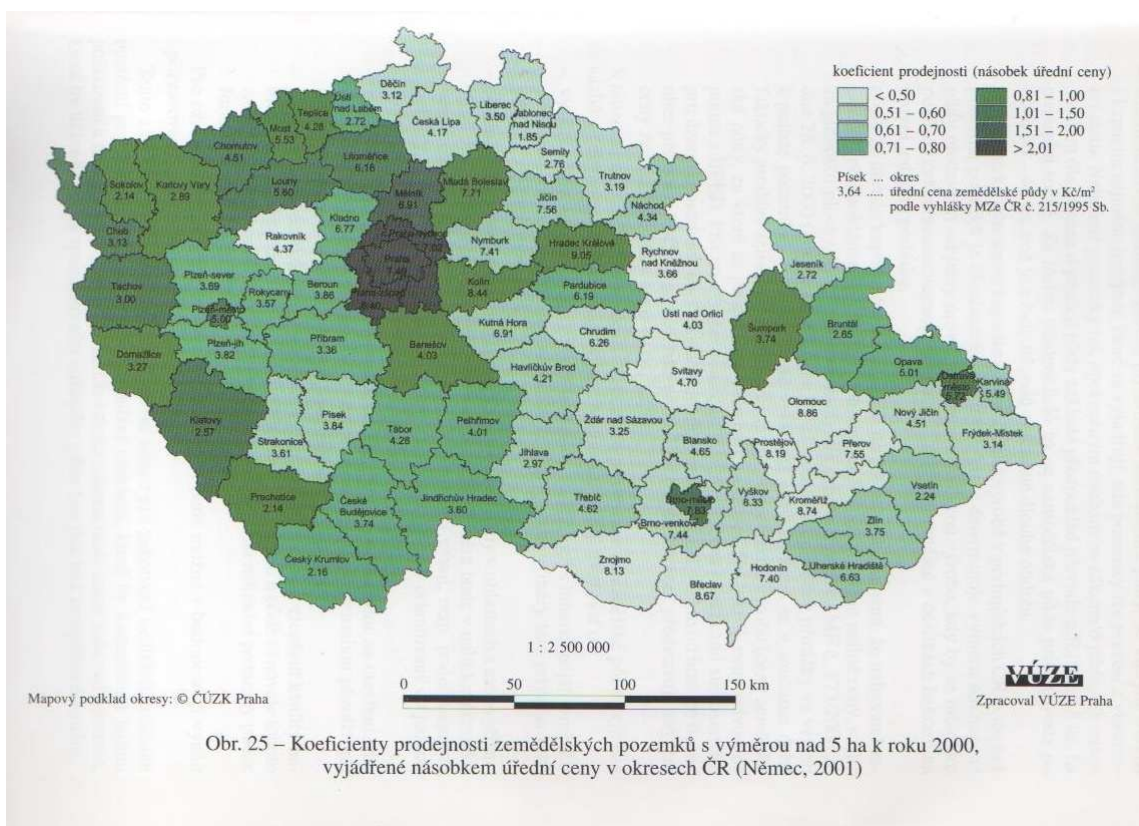
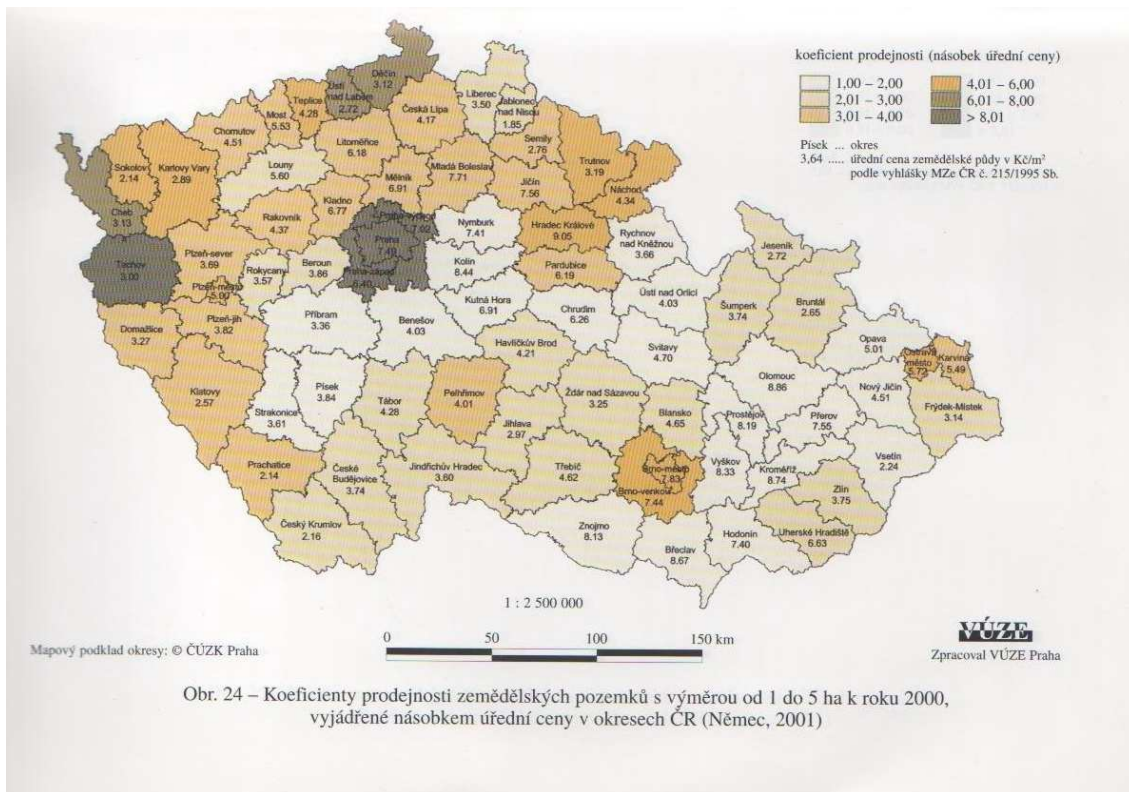
Předmětem prodeje nemohou být pozemky které:

- 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.

V následujících obrázcích jsou znázorněny prodeje zemědělských pozemků podle výměry. Jak je na všech třech jasně viditelné, nejvíce se půda prodává v okolí velkých měst. Dále je velký zájem o půdu v jižních a západních Čechách.



Obr. 23 – Koeficienty prodejnosti zemědělských pozemků s výměrou do 1 ha k roku 2000, vyjádřené násobkem úřední ceny v okresech ČR (Němec, 2001)



2. 3. Členění pozemků:

- **stavební pozemky**, evidované v katastru nemovitostí, jako druh pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěné a druh pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou, resp. skutečně zastavěné pozemky bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitosti
- **zemědělské pozemky**, evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost (louka a pastvina)
- **lesní pozemky**, evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky
- **pozemky vodních nádrží a vodních toků**, chovných i nechovných rybníků, jezer, potoků a řek
- **jiné pozemky**, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, bažina atd.

2. 4. Oceňování půdy

Výchozím oceňovacím předpisem pro oceňování půdy a ostatního majetku 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 pro fiskální potřeby. Fiskální potřeby jsou dány:

- úpravami daně z nemovitosti
- stanovením náhrad při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
- při stanovení výchozí prodejní ceny zemědělské půdy ve vlastnictví půdy
- při směně pozemků v případě provádění pozemkových úprav podle zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Pro fiskální potřeby se provádí nejčastěji podle cen uvedených v cenových mapách, které vydávají obce. Cenová mapa je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5 000, popř. v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se oceňují skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Nejsou-li k dispozici cenové mapy v obcích, použije se porovnávací způsob ocenění na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Oceňování stavebních pozemků při koupi a prodeji se stanovuje cenou sjednanou neboli cenou tržní.

Cena půdy určuje postavení půdy jako základního kapitálu při provozování zemědělské živnosti a vztahuje se vždy ke konkrétnímu pozemku, tj. části půdního celku vymezeného vlastnickými hranicemi. Postup, kterým se stanovuje cena půdy, je taxace neboli oceňování pozemku.

Oceňování pozemku zohledňuje nejen přirozenou a hospodářskou hodnotu půdy, tj. bonitu půdy, ale i národohospodářská hlediska, přihlíží k místním tržním poměrům, k obchodním zvyklostem makro i mikroregionů (země, kraj, okres, katastrální území, obec), ke vzdálenostem pozemků od statků (hospodářských dvorů), komunikačním poměrům, velikostem pozemku, technického vybavení, přístupnosti atd.

2. 4. 1. Obvyklá cena

Půda, majetek a služby se oceňují obvyklou cenou. Tím se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemském regionu, oblasti, obci, části obce nebo v katastrálním území.

Výše obvyklé ceny ovlivňují:

- mimořádné okolnosti trhu, jako např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího
- osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím (projevem těchto vztahů může být symbolická prodejní cena 1 Kč)
- zvláštní obliba, tj. zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobních vztahů k nim.

Vedle obvyklé ceny existují i jiné způsoby oceňování:

- nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahované nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace (úrokové míry) tohoto výnosu
- porovnávací způsob porovnává předmět ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením jiné funkčně související věci
- oceňování podle jmenovité hodnoty vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní, nebo která je jinak zřejmá
- oceňování podle účetní hodnoty vychází z předpisů o účetnictví
- oceňování podle kurzové hodnoty vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu

- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, jako tržní cena, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

Každý z uvedených druhů pozemků lze oceňovat několika způsoby v závislosti na účelu použití stanovených cen.

Oceňování stavebního pozemku pro fiskální potřeby lze oceňovat několika způsoby podle cen uvedených v cenových mapách, které vydávají obce.

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5000, popř. v měřítku podrobnějším, Rozvoj trhu s půdou a tržní cena zemědělské půdy. Stavební pozemky v cenové mapě se oceňují skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Nejsou-li k dispozici cenové mapy v obcích, použije se porovnávací způsob ocenění na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku (inženýrské sítě, přístupnost atd.)

Oceňování zemědělského pozemku pro fiskální účely a stanovení výše nájmu nebo při směně pozemků se provádí cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně-ekologických jednotek tzv. **úřední cenou zemědělské půdy**. Oceňování zemědělského pozemku při koupi a prodeji se stanovuje cenou sjednanou neboli cenou tržní.

Oceňování lesního pozemku pro fiskální účely a při směně pozemků se provádí výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorie lesů podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích stanoví cenový předpis ministerstva financí.

Lesní pozemky se při prodeji a koupi oceňují cenou sjednanou.

Oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků pro fiskální účely se stanovuje vyhláškou ministerstva financí. Při prodeji a koupi se tyto pozemky oceňují cenou sjednanou, popřípadě cenou odvozenou ze sjednaných cen.

Zemědělská půda v České republice se oceňuje v zásadě dvěma druhy cen:

- úřední cenou zemědělských půd stanovenou výnosovým oceňovacím způsobem
- tržní cenou, která je sjednaná při prodeji a koupi pozemků.

2. 4. 2. Úřední ceny zemědělské půdy

V 90. letech byly zpracovány tzv. úřední ceny zemědělské půdy. Zpracováním úředních cen zemědělské půdy byl pověřen Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, který v té době měl největší zkušenosti s oceňováním zemědělského půdního fondu a vlastnil nejrozsáhlejší informační systém o bonitaci a oceňování půdy.

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. Nedostatkem tohoto přístupu zůstal fakt, že úřední cena zemědělské půdy nemohou poskytnout ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku (parcely). Cena konkrétního zemědělského pozemku odráží nejen ekonomický potenciál diferencované úrodnosti půdy (produkční schopnosti), ale i velikost horizontální a vertikální členitosti pozemku, jeho polohu, způsob jeho využívání, technické vybavení a další vlastnosti vyplývající z vlastnických vztahů k zemědělskými pozemkům. Ocenění všech těchto vlastností zemědělského pozemku v tržním hospodářství může nejlépe vystihnout pouze tržní cena pozemku.

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

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

$$HRRE = \sum [CPP - (NPP + Z_n)] * K_{OTS}$$

kde

CPP = cena parametrizované produkce Kč/ha, která se stanoví ve vztahu

$$CPP = V_p * k_c * k_s * k_{ks} * C_{KR}$$

NPP = normativní náklad na parametrizovanou produkci Kč/ha, který se stanoví ze vztahu

$$NPP = N_e * k_p * k_i$$

K_{OTS} = bezrozměrné číslo vyplývající z podílu zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v dané oceňovací struktuře

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 nejhorším podmínkách půdně klimatických byla dosažena záporná hodnota -2576 Kč/ha. Tabulka 29.

Úřední ceny zemědělské půdy byly stanoveny na základě vypočítaných hrubých ročních rentních efektů, a to:

- pro BPEJ kladnými hodnotami HRRE podle rovnice

2. 4. 3. Tržní ceny zemědělských pozemků

Tržní ceny zemědělských 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**.

Ceny sjednané, které jsou uváděné v kupních smlouvách, jsou evidovány na finančních úřadech za účelem vyměření daně z příjmu ze strany prodávajícího. Kupující registruje kupní smlouvu na okresním katastrálním úřadu za účelem zaknihování nabytého vlastnictví k nakoupeným pozemkům.

Na základě analýzy více než 60 tisíc získaných údajů o tržních cenách lze jednoznačně konstatovat, že na výši tržní ceny má prvořadý vliv poloha pozemku, velikost pozemku a účel využití pozemku. Úřední ceny zemědělské půdy vyjadřují především potenciální produkční schopnost půdy, tj. její kvalitu.

Tržní cena zemědělského pozemku na trhu s půdu mnohonásobně převyšují stanovené úřední ceny, a to kolikrát i stonásobně.

Průměrná úřední cena zemědělské půdy podle BPEJ od roku 1993 do roku 2001 byla konstantní ve výši 5,02 Kč/m². Od roku 2002 po její aktualizaci je průměrná úřední cena zemědělské půdy 5,24 Kč/m².

Pro tržní cenu zemědělských pozemků jsou důležité zejména následující skutečnosti:

- kvalita pozemků pro zemědělské účely (často vyjádřená „úřední cenou“ dle BPEJ),
- podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků,
- druh pozemků (orná půda, trvalé travní porosty, jiné),
- poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality,
- celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků,
- přístup k pozemkům,
- průběh pozemkových úprav v lokalitě,
- evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí),

- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Častým vodítkem pro určení očekávané tržní ceny za zemědělské pozemky je “úřední cena dle BPEJ”, která alespoň základním způsobem naznačuje kvalitu pozemků - skutečná cena ale může být nižší nebo naopak několikanásobně vyšší. Tržní cena se nejčastěji pohybuje v rozmezí od **7-15Kč/m²** zemědělské půdy. Toto platí u pozemků určených i dlouhodobě pouze pro zemědělské účely.

POZOR: Tržní cenu výrazně ovlivňují zejména **nevýhodné nájemní smlouvy** s uživateli pozemků (např. nájemní smlouvy na 10 let bez možnosti výpovědi lze považovat pro vlastníky pozemků za velmi nevýhodné).

Pro určení tržní ceny půdy se používají tři základní přístupy, a to je nákladová metoda, metoda povolání a výnosová metoda.

Nákladová metoda se zakládá na faktu, že informovaný kupec nezaplatí více než činí náklady, které by zaplatil za majetek se srovnatelnými vlastnostmi.

Porovnávací metoda je založena na porovnání aktuálních tržních cen, za které je možné koupit pozemek se srovnatelnými vlastnostmi. Tato porovnávací metoda je totožná s cenou obvyklou. Podmínkou této metody je fakt, že pro porovnání se používají údaje o cenách a prodejích v určité době.

Výnosová metoda vychází z kapitalizace výnosů pozemku.

$$\text{Míra kapitalizace} = \text{pachtovné} / \text{tržní cena půdy}$$

Z tohoto vztahu vyplývají další souvislosti:

$$\text{Tržní cena půdy} = (\text{pachtovné} - \text{daň z půdy}) / \text{míra kapitalizace}$$

$$\text{Půdní renta} = \text{tržní cena půdy} * \text{míra kapitalizace} + \text{daň z půdy}$$

Pro hodnocení pomocí míry kapitalizace je potřeba určitá odbornost a proto se vedle tohoto ukazatele používá ukazatel jiný, a to je doba návratnosti kapitálu v letech.

$$\text{Doba návratnosti v letech} = 1 / \text{míra kapitalizace}$$

Pro tento výpočet se používá statická i dynamická metoda.

Pro zjišťování průměrné ceny půdy se používají data z veřejné databáze Eurostat. Pro výpočet je použita půda označovaná jako „obhospodařovaná zemědělská půda“. Jedná se tedy o půdu bez staveb nebo jiných celků jako je hnojiště, polní cesty atd. Průměrná cena se počítá formou váženého aritmetického průměru, kde vahami je velikost pozemku.

Základní ceny zemědělských pozemků se dále upravují a to především podle polohy, kde se zemědělská půda nachází. Velikost této úpravy je uvedena v Příloze č. 1.

2. 4. 3. Nájemné za zemědělskou půdu

Podíl pronajaté půdy na celkové výši obhospodařované půdy je neobvykle vysoký. U podniku fyzických osob tvoří 70%, u právnických osob tvoří 95%. Paradoxem je, že pronajaté půdy je hodně, ovšem cena za pronajatou půdu je velice nízká, ve většině případů nedosahuje ani 1% úřední ceny zemědělské půdy. Záleží ovšem také na tom, v jaké oblasti se půda nachází. Je známo, že v oblastech, kde jsou nepříznivé podmínky pro obhospodařování půdy, se nájemné redukuje pouze na platbu daně z pozemků. Naopak, v příznivých oblastech, dosahuje nájemné až 4% z úřední ceny půdy. Tento paradox je příčinou té situace, že nemotivuje potenciální kupce půdy k uskutečnění nákupu.

Odpověď na otázku jak stanovit výši nájemného zemědělské půdy dává Vyhláška č. 468/2006 Sb, která kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Pokud jste se s nájemcem nedomluvili jinak, činí roční nájemné za zemědělské pozemky podle zákona o půdě 1 % z ceny pozemku stanovené vyhláškou. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí se nájemné půlročně pozadu 1. dubna a 1. října.

3. Metodika

Pro praktickou část práce je nutné použít vzoreček pro výpočet míry kapitalizace. Tento ukazatel se označuje jako doba návratnosti a je instruktivnější a udává nám, za kolik let se cena zaplacená za zemědělskou půdu splatí z nájemného, tedy pachtovného.

$$\text{Míra kapitalizace} = \text{pachtovné} / \text{tržní cena půdy}$$

Dále je třeba ve výpočtech mezi poměrem zaplacené ceny a vybraného nájemného zohlednit faktor času. Výše pachtovného společně s cenou pozemku za určitý počet let by měla odrážet zúročení přijatého pachtovného. Pro nákup zemědělské půdy se používají dlouhodobé úvěry a proto je třeba zjistit, zda pachtovné odpovídá zaplacené ceně.

Diskontovaná doba návratnosti

$$n = \frac{\log \frac{P}{P - CP \frac{r}{100}}}{\log \left(1 + \frac{r}{100} \right)}$$

4. Praktická část

Praktická část je rozdělena do dvou částí. V první části dojde k analýze cen zemědělské půdy v zemích evropské unie a pachtovného. V druhé části bude následovat aplikace různých druhů oceňování zemědělské půdy na praktickém příkladu.

4. 1. Porovnání cen zemědělské půdy v zemích EU

Prvním úkolem praktické části diplomové práce je analyzovat ceny zemědělské půdy v zemích evropské unie, jejich porovnání a odvození dalších souvislostí.

4. 1. 1. Cena půdy a její vývoj ve vybraných státech EU.

Tabulka 1: Cena půdy v jednotlivých zemích EU

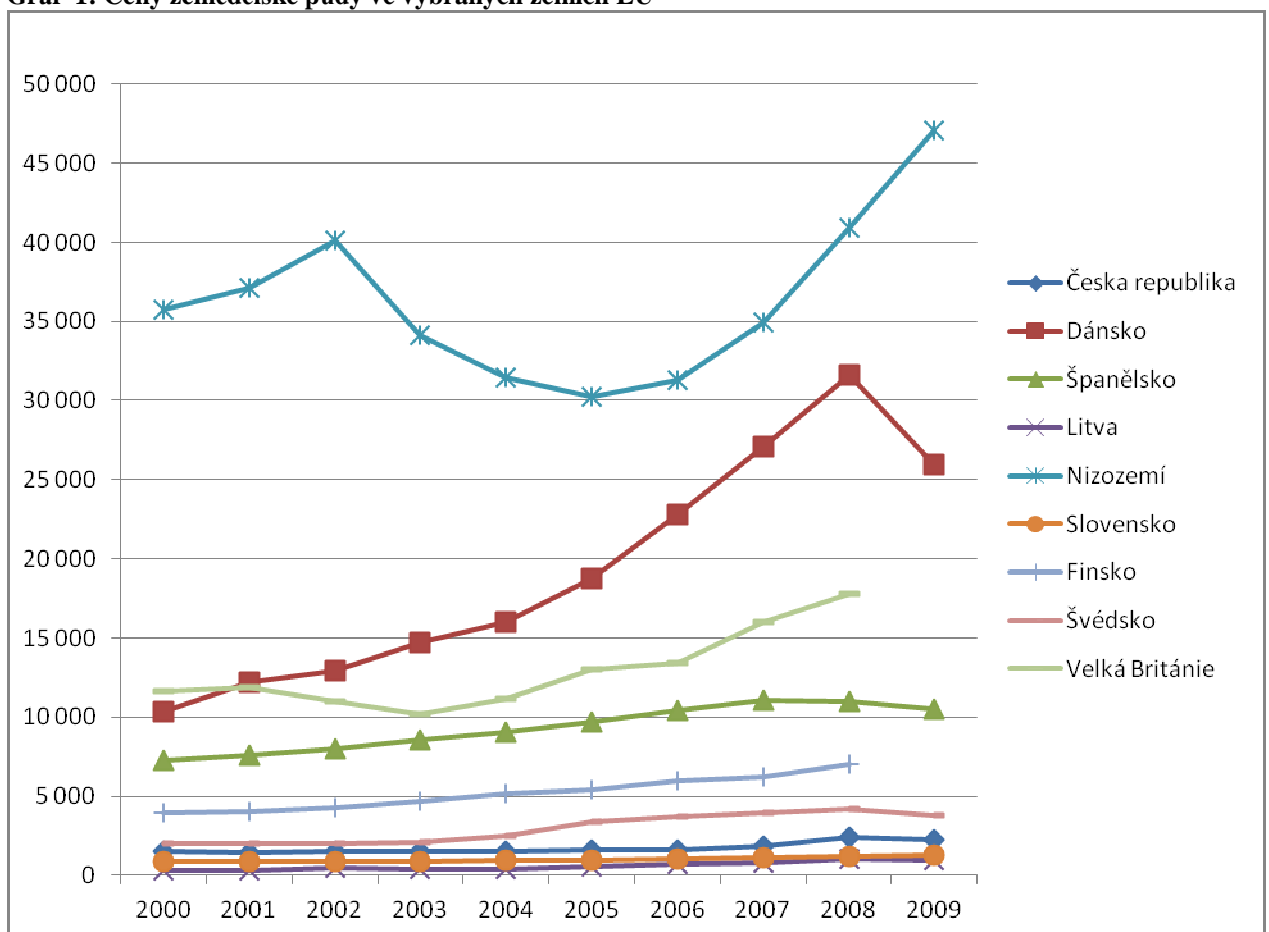
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Belgie	21 069	20 372	16 795	20 273	23 155	22 053	27 190			
Česka republika	1 556	1 403	1 528	1 522	1 561	1 621	1 625	1 867	2 375	2 250
Dánsko	10 330	12 211	12 920	14 669	15 995	18 787	22 791	27 112	31 653	25 919
Německo	9 081	9 427	9 465	9 184	9 233	8 692	8 909			
Irsko	12 816	13 897	13 574	14 397	16 258	16 230				
Španělsko	7 292	7 553	8 026	8 553	9 024	9 714	10 402	11 070	10 974	10 465
Italie	13 654	14 266								
Lotyšsko			546	526	1 001	2 183	3 786	3 552	1 940	1 015
Litva	294	321	468	390	406	536	734	831	1 075	971
Lucembursko				15 195	15 837	14 874	17 047	16 920	17 853	20 003
Malta						129 819	130 000	130 000	130 000	130 000
Nizozemí	35 713	37 150	40 150	34 160	31 432	30 235	31 276	34 969	40 916	47 051
Rumunsko	351	308	278	237	284	879				
Slovensko	895	878	888	912	946	981	1 017	1 121	1 211	1 256
Finsko	3 933	4 039	4 246	4 700	5 197	5 377	5 979	6 250	7 000	
Švédsko	1 989	1 988	2 019	2 126	2 455	3 351	3 706	3 957	4 181	3 748
Velká Británie	11 620	11 909	10 955	10 178	11 128	12 975	13 382	16 036	17 773	

Zdroj: Eurostat

Cena zemědělské půdy v jednotlivých zemích se vyvíjela velice nerovnoměrně. V letech 2000-2009 se ve většině zemí cena zvyšovala, významný nárůst byl zaznamenán v Nizozemí. Oproti tomu v roce 2009 došlo k poklesu ceny v Dánsku, Španělsku, Lotyšsku, Litvě a Švédsku. Dále bylo hodnoceno tempo růstu ceny zemědělské půdy, které se pohybovalo od 102,1 (Nizozemí) do 114,5 (Dánsko).

Údaje uvedené v tabulce byly převedeny do následujícího grafu.

Graf 1: Ceny zemědělské půdy ve vybraných zemích EU



Zdroj: Eurostat

Z grafu je lépe viditelné to, co bylo již uvedeno v předchozí tabulce. Významně vyšší hodnotu v cenách zemědělské půdy dosahují půdy v Belgii, neustále se zvyšující cenu vykazují Dánsko a ostatní země jsou srovnatelné.

4. 1. 2. Vztah mezi pachtovním a tržní cenou zemědělské půdy

Vztah pachtovního a cenou půdy je označen jako míra kapitalizace. Pro výpočet jsou použity údaje, které jsou uvedeny v následující tabulce. Míra kapitalizace vyjadřuje dobu návratnosti investice.

Tabulka 2: Vztah mezi pachtovním a cenou zemědělské půdy

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Belgie	52,10	60,24	54,18	56,20	73,10	97,00	98,50	102,4	103,1	
Česka republika						31,8	32,0	38,14	45,62	47,78
Dánsko	327,62	346,35	367,67	391,21	398,66	396,82	456,09	455,53	494,50	508,31
Německo		164,00		174,00		176,00	176,00	184,00	184,00	
Irsko	219,90	235,20	211,40	204,40	204,30	195,40	184,60	182,1	178,4	
Španělsko	137,68	139,72	145,48	154,10	155,02	162,00	165,00	167,00	168,00	
Itálie										
Lotyšsko										
Litva	8,93	12,00	13,30	13,61	16,80	22,30	33,02	41,42	43,44	38,52
Lucembursko	163,11	166,21	170,35	170,66	176,26	189,29	178,58	179,09	185,26	183,70
Malta	37,94	38,04	37,49	35,98	35,82	35,66	83,18	83,18	83,18	83,18
Nizozemí	405,00	443,00	445,00	445,00	449,00	429,00	440,00	460,00	469,00	482,00
Rumunsko										
Slovensko	13,43	13,16	13,33	13,67	14,19	14,71	15,25	16,81	18,17	18,85
Finsko	136,00	142,00	145,00	150,00	156,00	160,00	165,00	173,65	175,12	
Švédsko	106,57	103,94	107,85	109,93	109,93	107,73	109,89	127,13	125,63	112,82
Velká Británie	201,68	201,18	197,54		181,48		175,80	205,26	211,14	

Zdroj: Eurostat, vlastní výpočty

Pachtovné neboli nájemné zemědělské půdy, je v jednotlivých zemích velice rozdílné. Nejdražší půdu mají v Dánsku (508,31), následuje Nizozemí a dál Lucembursko. Dále je z tabulky zřetelné, že ve většině zemí se pachtovné zvyšovalo. Jediný pokles v roce 2009 zaznamenala Litva.

Poměr mezi pachtovným a cenou zemědělské půdy vyjadřuje následující tabulka.

Tabulka 3.

Země	2006	2007	2008
Belgie	0,85	0,83	0,91
Česká republika	2,51	2,33	2,48
Dánsko	2,49	2,32	2,61
Německo	2,47	2,48	2,48
Španělsko	1,04	0,94	1,04
Irsko	1,35	1,49	1,68
Litva	3,23	11,45	12,08
Lucembursko	1,12	1,14	1,14
Nizozemí	2,54	2,32	2,48
Finsko	3,02	2,92	3,01
Švédsko	4,13	4,26	4,50
Slovensko	3,20	2,31	3,18
Velká Británie	1,13	0,94	1,10

Zdroj: Vlastní výpočty

Míra kapitalizace se v roce 2008 pohybovala v rozmezí od 0,91 % (Belgie) až po hodnotu 12,08 % (Litva). Jak je viditelné, Litva představuje jediný významný výkyv mezi ostatními zeměmi EU.

Mezi ukazatelem míra kapitalizace a dobou návratnosti existuje nepřímá úměra. Je tedy jasné, že státy s nízkou mírou kapitalizace mají dlouhou dobu návratnosti. Například taková Belgie, která má velmi nízkou míru kapitalizace (0,91%) má dobu návratnosti 125 let, Španělsko a Velká Británie mají vyšší míru kapitalizace (kolem 1,1%) a doba návratnosti u těchto zemí je kratší (106 let). Extrémně vysokou míru kapitalizace má Litva (12,08 %) a doba návratnosti je oproti tomu velice krátká (8,73%).

4. 2. Aplikace jednotlivých způsobů oceňování zemědělské půdy na praktickém příkladu

Pro druhou část praktické části jsou použity údaje o výměře a obhospodařované půdě ze Zemědělsko – obchodního družstva se sídlem v Němčicích a zemědělské družstvo Nišovice.

Zemědělsko – obchodní družstvo Němčice obhospodařuje několik druhů půdy. Největší část jejího půdního majetku představuje zemědělská plocha, následuje orná půda a dále trvalý travnatý porost. Celková výměra zemědělského družstva bude zobrazena v tabulce č.

Zemědělské družstvo oceňuje veškerou svou půdu tržní hodnotou, to znamená, že všechnu půdu, kterou družstvo nakoupilo, ocenila aktuální cenou na trhu a nedochází v průběhu let k přecenění.

Družstvo obhospodařuje v celkové výměře 20 093 100 m² půdy, z čehož ale pouze 3 682 236 m² je ve vlastnictví družstva, zbylou část, tedy 16 410 864 m² půdy, si družstvo pronajímá od soukromého sektoru za cenu, která je stanovena dohodou.

V evidenci majetku má podnik na účtu 031, tedy Pozemky, toto aktivum ohodnoceno na výši 17 379 152, 76 Kč, toto aktivum neodepisuje, z toho důvodu je pořizovací cena stejná jako cena zůstatková.

Tabulka 4

Katastrální území	Olšovice	Mahouš	Němčice	Sedlovice	Babice	Chvalovice	Lužice	Netolice	Podeřiště	Dolní Chrášťany	Celkem
Zastavěná plocha	3 226	11 891	383	1 793	7 171	10 143	0	0	0	0	34 607
Vodní plocha	410	0	0	444	0	7 902	1 113	0	0	0	9 869
Lesní pozemek	0	0	413	0	1 433	4 375	0	0	0	0	6 221
Ostatní plocha	7 875	44 380	2 783	11 682	30 402	56 609	2 144	0	0	144	156 019
Nezeměd. plocha	11 511	56 271	3 579	13 919	39 006	79 029	3 257	0	0	144	206 716
Zahrada	314	42	0	0	967	253	0	0	0	0	1 576
Trval. trav. porost	156 901	59 531	36 455	62 145	109 961	196 939	56 975	0	0	0	678 907
Orná půda	323 466	643 473	201 381	37 018	369 500	756 496	403 603	23 916	23 605	12 579	2 795 037
Zeměděl. plocha	480 681	703 046	237 836	99 163	480 428	953 688	460 578	23 916	23 605	12 579	3 475 520

Zdroj: Zemědělské družstvo Němčice

Jak je z tabulky jasně viditelné, družstvo obhospodařuje jak zemědělskou tak i nezemědělskou plochu, která ovšem zaujímá jen zanedbatelnou část z celkové výměry družstva. Údaje uvedené v tabulce, jsou pořízeny z výroční zprávy roku 2011. Oproti předchozím letem došlo k takové změně, že zemědělské družstvo dříve využívalo spíše ornou půdu, ovšem v roce 2005 se družstvo začalo orientovat více na zemědělskou plochu.

Dalším krokem pro analýzu zemědělského družstva je analýza ocenění půdy. Jak již bylo jednou řečeno, družstvo svou půdu oceňuje tržní cenou a nedochází k přecenění.

V tabulce č. jsou uvedeny hodnoty ocenění celkově za jednotlivé druhy půdy a dále vypočtená tržní hodnota na jeden m².

Tabulka č. 5

Typ půdy	Kč celkem	Kč/m ²
Orná půda	11 638 121	4,17
Zahrada a trvalý porost	2 876 429	4,23
Lesní pozemek	23 366	3,76
Vodní plocha	687 192	69,63
Zastavěná plocha	2 120 151	61,26
Ostatní plocha	33 893	0,22
Celkem	17 379 153	4,72

Zdroj: Zemědělské družstvo Němčice

V tabulce č je jasně viditelné, že největší část z celkové hodnoty pozemků tvoří orná půda, oproti tomu lesní pozemek představuje pro družstvo nejspíše nezajímavou investici, jelikož zaujímá poslední místo.

Co se týká ceny jednoho metru různých druhů pozemků tak na prvním místě jasně stojí vodní plocha (69,63) a za ní následuje zastavěná plocha (61,26). Tyto dva typy představují oproti zbytku celkem drahé aktivum. Nejnižší cenu za m² představuje ostatní plocha. Ostatní plochu představují takové půdy, které jsou pouze doplňkem důležitějším pozemkům, jako jsou hráze rybníka, různé rašeliny a půdy, které nelze využít na plnou míru. Ovšem i tyto pozemky je nutné, aby družstvo ve vlastnictví mělo, neboť dotvářejí celek.

Jak je z tabulky dále možné vyčíst, podnik má velkou část uloženou v trvalém porostu. Je to znakem toho, že v posledních letech se zemědělci začínají opět přiklánět k loukám a pastvinám a to hlavně z toho důvodu, že na tyto zemědělské půdy poskytuje stát větší podpory a dotace.

Daňové postavení pozemků

Jak již bylo řečeno v teoretické části, mnoho majitelů půdy, kteří ji nevyužívají pro své potřeby, tuto půdu pronajímají zemědělským družstvům a dalším. Tak to samozřejmě funguje i u zemědělského družstva Němčice. Bylo také už řečeno, že velice často tyto majitelé pronajímají půdu pouze za to, že nájemce odveze daň z pozemků. Proto by bylo vhodné se touto otázkou také zabývat.

Jak je zákonem jasně dáno, předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území ČR vedené v katastru nemovitostí. Předmětem daně nejsou pozemky v rozsahu půdorysu stavby (zastavěné stavbami), lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy (s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu chovu ryb) a pozemky určené pro obranu státu.

Poplatníkem daně z pozemků je v zásadě vlastník pozemku. Ve specifických případech se může stát poplatníkem daně z pozemků i nájemce, případně uživatel pozemku.

Kategorizace pozemků je zachycena v katastrálních mapách. Pozemky se pro účely zákona dělí na:

- a) zemědělská půdy:
 - orná půda, chmelnice a vinice
 - zahrady, ovocné sady
 - trvalé travní porosty
- b) nezemědělská půda:
 - lesní pozemky a vodní plochy
 - zastavěné plochy a nádvoří
 - ostatní plochy

Základem daně z pozemků je součin výměry a průměrné ceny půdy. Základem daně u hospodářských lesů a rybníků je buď cena zjištěna podle platných cenových předpisů, nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč.

Sazby daně jsou buď udány v %, nebo v Kč (viz § 6 zákona o dani z nemovitosti).

Zemědělská činnosti zemědělsko-obchodního družstva

Zemědělské pozemky, ostatně stejně jako všechny ostatní pozemky, se oceňují z toho důvodu, aby se stanovila schopnost či vhodnost půdy pro pěstování kulturních rostlin, dalo by se tedy říct, že bonitování půdy nám dává informace o úrodnosti půdy.

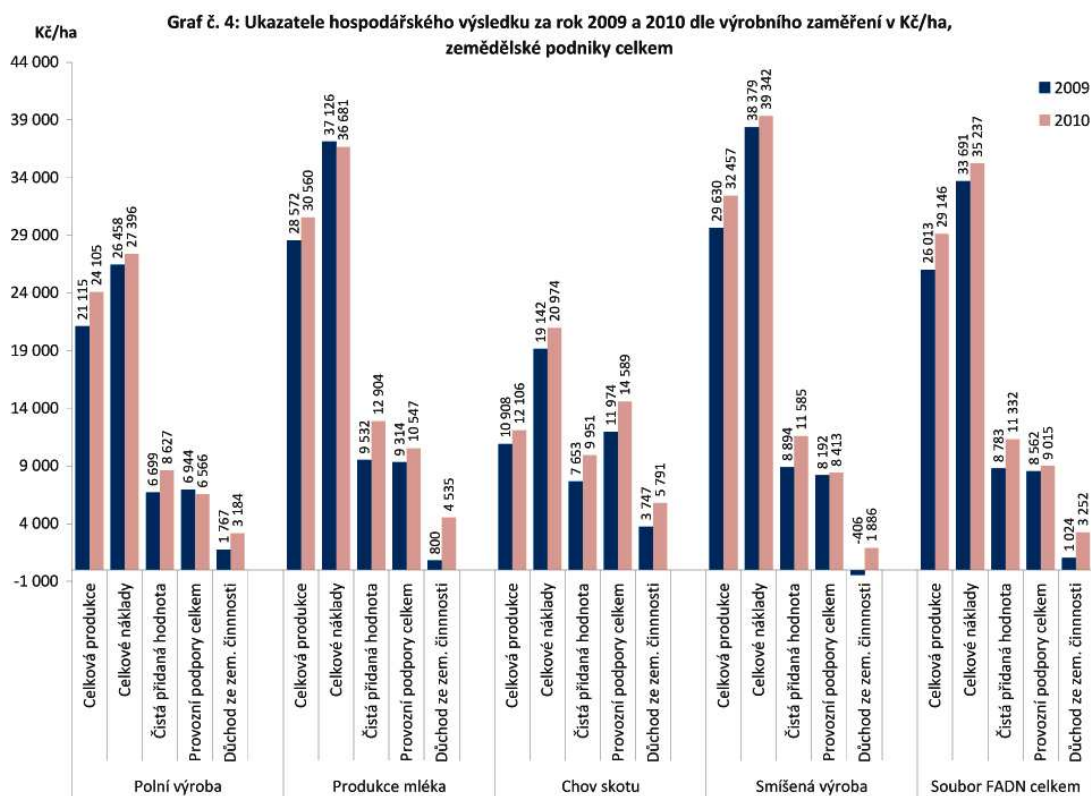
Pro stanovení výnosnosti půdy se používá ocenění výnosovým způsobem, kdy lze vyjádřit průměrný výnos v tunách na jeden hektar. Je samozřejmě jasné, že výnosy z jednotlivých půd jsou ovlivňovány několika různými způsoby, ať se jedná o klimatické podmínky, vhodnost zvolené plodiny pro danou půdu a další.

Zemědělské družstvo Němčice na svých půdách pěstuje převážně obiloviny a brambory, v menší míře pak řepku olejnou.

Hospodaření zemědělských podniků jako celku

Zemědělské podniky, ostatně jako každý podnik vytvořený za účelem podnikání, bedlivě sledují svůj hospodářský výsledek. V České republice se v oblasti zemědělství podniky zaměřují převážně na produkci mléka a smíšenou výrobu. Oproti minulým letům výrazně poklesl chov skotu, který měl v loňských letech vyšší podíl než produkce mléka. V následujícím grafu si můžeme všimnout i rostoucího zisku v průběhu let 2009 a 2010. Jednotlivé údaje jsou přepočteny na korunu na hektar.

Graf 2.



Jak je možné dále vyčíst z grafu, největší podpory od státu jsou poskytovány na chov skotu. Oproti tomu největší náklady jsou zaznamenány ve smíšené výrobě. Je to z toho důvodu, že takové družstvo či jiný podnikatelský subjekt, musí pro tuto výrobu mít připravené široké výrobní možnosti a nemůže se soustředit pouze na jednu činnost.

U všech jednotlivých podniků rozdělených podle činností lze říci, se že v roce 2010 oproti 2009 výrazně zvýšil důchod ze zemědělské činnosti.

5. Závěr

Jedním ze základních výrobních faktorů je samozřejmě zemědělská půda. Dá se říci, že je velice významným výrobním faktorem, neboť je specifický hned několika důležitými vlastnostmi. Mezi nejdůležitější patří fakt, že se neopotřebovává, tedy se v účetnictví neodepisuje, a dále že jeho zásoba je konečná, vyčerpateľná. Proto je velice důležité se otázkou půdy jako výrobního faktoru zabývat.

Půda se dělí na zemědělskou a nezemědělskou. Mezi nezemědělskou patří lesy, vodní plochy a pozemky zastavěné stavbami. Otázka nezemědělské půdy nás ovšem v této práci nezajímala, naše zaměření bylo pouze na půdu zemědělskou.

Pro každou osobu, která s výrobním faktorem půda spolupracuje, je velice důležité si tento výrobní faktor ocenit. Je to z toho důvodu, aby majitel věděl, jak velkou peněžní částku má v této komoditě uloženou.

Způsobů ocenění zemědělské půdy je hned několik. Mezi základní, a velice často používaný způsob ocenění, patří ocenění tržní cenou. To je taková cena, která je tvořena mezi kupujícím a prodávajícím na trhu. Další způsoby ocenění je například ocenit půdu obvyklou cenou, úřední cenou a další.

V praktické části práce došlo nejprve k analýze postavení cen zemědělských půdy v Evropě. Podrobným zkoumáním bylo zjištěno, že nejdražší půdu mají na Maltě (130 000) a v Nizozemí (47 051), naopak nejlevnější půda je v Litvě.

Dalším bodem bylo porovnání mezi pachtovným a cenou zemědělské půdy.

Jako poslední bod praktické části byla provedena analýza vybraného zemědělského podniku. Tento podnik obhospodařuje jak zemědělskou půdu tak nezemědělskou. Svou půdu oceňuje tržní cenou, za kterou půdu nakoupila a nikdy půdu nepřeceňovala. Podnik vlastní nejvíce orné půdy.

Z analýzy bylo zjištěno, že jen malou část půdy má podnik ve svém vlastnictví, velkou část si pronajímá od soukromého sektoru.

6. Použitá literatura

Němec, J., *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2001, 257 str., ISBN 80-85898-90

Střeleček, F, Jelínek, L., Lososová, J., *Vztah mezi pachtovným a cenou zemědělské půdy v České republice*, České Budějovice: JČU, 2007, 237 str., ISBN 67-65457-12

Němec, J., *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004, 391 str. ISBN 80-8667-112-7

Knapková, A., *Finanční analýza*, Grada Publishing, 2010, 315 str., ISBN 978-80-247-3349-4

Krabec, T., *Oceňování podniku a standardy hodnoty*, Grada Publishing, 2009, 245 str., ISBN 978-247-2865-0

Synek, M., *Podniková ekonomika*, C. H. Beck, 2009, 498 str., ISBN 978-80-7400-336-3

Dušek, D., *Základy oceňování nemovitostí*, VŠE, Institut oceňování majetku, 2012, 143 str.

Marek, P., *Studijní průvodce financemi podniku*, Praha:Ekopress, 2006, 624 str., ISBN 80-8611-893-1

<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu>

<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>

http://www.farmy.cz/dokumenty/Vyhlaska_412_2008.

Seznam příloh

Příloha č. 1: **Úprava základních cen zemědělských pozemků**

Příloha č. 2: **Evidované údaje o půdních blocích zemědělského družstva**

Příloha č. 3: **Výpis dlouhodobého majetku zemědělského družstva**

Příloha č. 1.**Úprava základních cen zemědělských pozemků**

Číslo položky	Důvod úpravy ceny zemědělského pozemku	srážka v %	přirážka v %
1	Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:		
1.1	Hlavní město Praha		
1.1.1	- území hlavního města	-	560
1.1.2	- území sousedních obcí	-	280
1.1.3	- katastrální území v okolí do 7 km	-	140
1.2	Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel		
1.2.1	- území obce	-	320
1.2.2	- území sousedních obcí	-	160
1.2.3	- katastrální území v okolí do 5 km	-	80
1.3	Obce s počtem 100-250 tis. obyvatel		
1.3.1	- území obce	-	240
1.3.2	- území sousedních obcí	-	120
1.3.3	- katastrální území v okolí do 4 km	-	60
1.4	Obce s počtem 50-100 tis. obyvatel		
1.4.1	- území obce	-	200
1.4.2	- území sousedních obcí	-	100
1.4.3	- katastrální území v okolí do 3 km	-	50
1.5	Obce s počtem 25-50 tis. obyvatel		
1.5.1	- území obce	-	160
1.5.2	- území sousedních obcí	-	80
1.6	Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel		

1.6.1	- území obce	-	120
1.6.2	- území sousedních obcí	-	60
1.7	Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel		
1.7.1	- území obce	-	80
1.7.2	- sousední katastrální území	-	40
1.8	Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel		
1.8.1	- území obce	-	40
1.8.2	- sousední katastrální území	-	20
2	Jde-li o pozemky, jejichž vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce nebo města je:		
2.1	2-3 km	3	-
2.2	3-4 km	6	-
2.3	4-5 km	10	-
2.4	nad 5 km	15	-
3	Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo		
3.1	- zvýšenou balvanitostí (např. 6 a více výčnělků mateční horniny nad povrch pozemku na 1 ha z.p.) nebo jinými pevnými překážkami (např. šachet kanalizačních sběračů apod.), kromě dále uvedených ¹⁾	až o 15	-
3.2	- zvýšeným výskytem stožárů elektrovedných zařízení (6 a více sloupů nebo stožárů na 1 ha z. p.)	až o 25	-
3.3	- potřebou odvodnění	až o 35	-
3.4	- lokalizací ve zvláště chráněných území se zvýšenou ochranou životního prostředí ³⁾	až o 30	-
3.5	- vlivem imisního zatížení ⁴⁾		
	při středním znečištění	až o 15	-
	při silném znečištění	až o 20	-

1) Srážky podle položky č. 3 lze přiměřeně použít pouze v případech, kdy bylo zjištěno průkazné snížení využitelnosti pozemku pro rostlinnou výrobu a nejde-li prokazatelně o pozemek, na který byla poskytnuta náhrada za újmy vyplývající ze zákonných omezení jeho obhospodařování (např. podle § 5 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství).

2) Jde o pevné překážky, jejichž plocha není vyjmuta z výměry pozemku v katastru nemovitostí, o výskyt balvanů nad rámec kamenitosti v charakteristice příslušných bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), popřípadě o vliv poddolování, avšak pouze tehdy, je-li potvrzen vyjádřením místně příslušného Báňského úřadu.

3) V důsledku zhoršení vodního režimu půdy nad rámec charakteristiky příslušných BPEJ (podrobnosti ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci).

4) Nachází-li se pozemek ve zvláště chráněných územích podle § 14 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, popř. podle § 30 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ovšem vždy za předpokladu zásadního omezení původní hospodářské využitelnosti pozemku.

5) Imisním zatížením se rozumí roční depozice vodíkových iontů a oxidu siřičitého, expoziční index ozonu a průměrné koncentrace prašného aerosolu.

Údaje o imisním zatížení území se zjistí u Českého hydrometeorologického ústavu, oddělení informačního systému kvality ovzduší, Na Šabatce 17, 143 06 Praha 4-Komořany a na pobočkách ČHMÚ v Ústí nad Labem, Plzni, Hradci Králové, Brně a Ostravě. Pro účely této vyhlášky jsou stanoveny limitní koncentrace vodíkových iontů takto:

pro střední zatížení 100 až 250 mg/m³/rok

pro silné zatížení nad 250 mg/m³/rok.

6) V případě, kdy oceňovaný zemědělský pozemek je v okolí současně dvou nebo více měst a obcí nebo s nimi sousedí, uplatňuje se ta přírážka podle položky 1, jejíž hodnota je v % nejvyšší.

7) Je-li oceňovaný zemědělský pozemek v katastrálním území, které je odděleno např. územím jiné obce od vlastního území, upraví se příslušná přírážka podle položky č. 1 koeficientem 0,65.

8) Pro srážky ze základních cen zemědělských pozemků podle položky 2 se posuzuje nejkratší vzdálenost ("vzdušnou čarou") mezi nejbližšími body na hranici oceňovaného pozemku a hranici souvisle zastavěné části obce (neuvažují

se samoty a rekreační nebo zahrádkové osady ani jiné ojedinělé stavby v rámci téhož katastrálního území.

9) Při uplatňování srážek ze základních cen zemědělských pozemků podle položky 2 se přihlíží i k objektivnímu působení dalších vlivů, zejména k úrovni komunikační dostupnosti oceňovaných zemědělských pozemků; kratší z uváděných vzdáleností vyjadřuje např. dostupnost pozemku po členitých, nezpevněných, příp. i neudržovaných polních cestách, delší vzdálenost vyjadřuje např. dostupnost pozemku po převážně zpevněných komunikacích.

10) Při úpravě základních cen zemědělských pozemků se přírážky podle položky 1 a srážky podle položek 2 i 3 mohou používat současně "(základní cena se upraví součtem přírážky a srážek) s konkrétním odůvodněním a s odvolávkou na úřední podklady orgánů státní správy (např. okresních, katastrálních, pozemkových úřadů), popřípadě doklady Českého hydrometeorologického ústavu.

Příloha č. 2.

Evidované údaje o půdních blocích/dílech:

Poř. č.	Parcely	Kód bloku/dílu	Mapový list	Katastrální území	Kul.	Režim EZ 1)	Výměra [ha]	Stav 2)	Účn. od 3) dle akt. EP	Účinnost od 4)	Účinnost do 5)	Příslušnost k AZV
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
		9703/1	22-43-25	Němčice u Netolic	R	-	5,50	Účinný	08.02.2006	20.03.2010		Prachatice
		9702/10	22-43-25	Němčice u Netolic	R	-	59,67	Zrušený	04.02.2006	06.05.2010	30.01.2012	Prachatice
		9601/1	22-43-25	Mahouš	R	-	62,49	Zrušený	01.01.2006	04.05.2010	24.03.2012	Prachatice
		8801/2	22-43-25	Tupešy	R	-	8,15	Zrušený	11.10.2005	20.03.2010	12.04.2012	České Budějovice
		9802/1	22-43-25	Němčice u Netolic	R	-	23,23	Účinný	21.02.2009	20.03.2010		Prachatice
		9504/1	22-43-25	Mahouš	R	-	50,04	Zrušený	01.01.2007	20.03.2010	22.02.2012	Prachatice
		9702/5	22-43-25	Němčice u Netolic	R	-	4,81	Zrušený	04.02.2006	04.05.2010	30.01.2012	Prachatice
		9701/3	22-43-25	Němčice u Netolic	R	-	9,38	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		1408/3	22-43-19	Olšovice	R	-	24,46	Účinný	01.01.2005	20.03.2010		Prachatice
		2809	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	15,13	Zrušený	01.01.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		3702	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	57,27	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		3902/16	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	24,75	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
		1603/1	22-43-24	Mahouš	R	-	19,04	Zrušený	11.10.2003	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		4609	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	2,91	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		4607/3	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	12,89	Zrušený	14.01.2011	14.01.2011	14.02.2012	Prachatice
		3802/1	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	24,53	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		3906/2	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	23,84	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		0501	22-43-24	Mahouš	R	-	24,55	Účinný	21.02.2009	20.03.2010		Prachatice
		4703/1	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	1,64	Zrušený	20.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		0305/2	22-43-19	Olšovice	R	-	35,90	Účinný	01.01.2005	20.03.2010		Prachatice
		2703	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	26,52	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		1902/4	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	45,94	Zrušený	28.04.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		2603/3	22-43-24	Mahouš	R	-	4,68	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		4706/6	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	7,44	Zrušený	01.04.2011	01.04.2011	14.02.2012	Prachatice
		0702/1	22-43-24	Němčice u Netolic	R	-	22,17	Účinný	04.02.2006	20.03.2010		Prachatice
		0504	22-43-19	Mahouš	R	-	14,66	Účinný	11.10.2003	20.03.2010		Prachatice
		0502	22-43-24	Mahouš	R	-	6,43	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		1601/4	22-43-24	Mahouš	R	-	22,61	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		0703/3	22-43-24	Sedlovice	R	-	57,29	Účinný	28.04.2010	28.04.2010		Prachatice
		1702/9	22-43-24	Zvěřetice	R	-	9,99	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		1701/7	22-43-24	Zvěřetice	R	-	19,95	Zrušený	14.01.2011	14.01.2011	14.02.2012	Prachatice
		1702/3	22-43-24	Zvěřetice	R	-	37,47	Zrušený	14.01.2011	14.01.2011	30.01.2012	Prachatice
		0402/1	22-43-19	Olšovice	R	-	20,43	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		1903/2	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	67,41	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		1501/3	22-43-24	Mahouš	R	-	14,07	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		2602	22-43-24	Mahouš	R	-	2,04	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		1601/1	22-43-24	Mahouš	R	-	15,17	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		2703/1	22-43-24	Netolice	R	-	5,66	Zrušený	12.01.2008	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		4613	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	7,52	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		4611	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	5,77	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		4802/7	22-43-24	Lužice u Netolic	R	-	20,68	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		0805/2	22-43-25	Němčice u Netolic	R	-	22,05	Účinný	02.02.2011	02.02.2011		Prachatice
		0305/4	22-43-19	Podeřísté	R	-	9,16	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	05.04.2012	Prachatice
		1503/1	22-43-24	Olšovice	R	-	16,54	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
		3801/1	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	19,73	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
		2808/1	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	22,70	Zrušený	27.01.2011	27.01.2011	14.02.2012	Prachatice
		0702/2	22-43-24	Mahouš	R	-	8,47	Účinný	21.02.2009	20.03.2010		Prachatice
		0503/2	22-43-24	Mahouš	R	-	60,41	Účinný	18.03.2009	20.03.2010		Prachatice

Poř. č.	Parcely	Kód bloku/dílu	Mapový list	Katastrální území	Kul.	Režim EZ 1)	Výměra [ha]	Stav 2)	Účin. od 3) dle akt. EP	Účinnost od 4)	Účinnost do 5)	Příslušnost k AZV
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
49	770-1150	0703/1	22-43-24	Sedlovice	R	-	9,87	Zrušený	28.04.2010	28.04.2010	30.01.2012	Prachatice
50	770-1150	1206/4	22-43-19	Olšovice	R	-	6,31	Účinný	08.02.2006	20.03.2010		Prachatice
51	770-1150	2406/1	22-43-19	Olšovice	R	-	13,96	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
52	770-1150	2403/1	22-43-19	Olšovice	R	-	9,71	Zrušený	28.01.2006	20.03.2010	24.03.2012	Prachatice
53	770-1150	1504	22-43-24	Olšovice	R	-	14,79	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
54	770-1150	2503/1	22-43-24	Olšovice	R	-	22,63	Zrušený	12.01.2008	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
55	770-1150	0401	22-43-19	Olšovice	R	-	48,22	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
56	770-1150	2705/1	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	14,38	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
57	770-1150	3902/18	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	19,19	Zrušený	15.03.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
58	770-1150	2910/1	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	6,83	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	24.03.2012	Prachatice
59	770-1150	0403	22-43-19	Mahouš	R	-	7,57	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
60	770-1150	3704	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	21,36	Zrušený	11.10.2003	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
61	770-1150	3703/7	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	5,32	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
62	770-1150	1702/16	22-43-24	Babice u Netolic	R	-	36,26	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
63	770-1150	1602/1	22-43-24	Mahouš	R	-	55,02	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	24.03.2012	Prachatice
64	770-1150	0604/5	22-43-24	Mahouš	R	-	85,89	Zrušený	26.03.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
65	770-1160	3007/3	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	20,52	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
66	770-1160	1002/6	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	3,18	Zrušený	02.02.2011	02.02.2011	14.02.2012	Prachatice
67	770-1160	1002/8	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	6,16	Zrušený	01.04.2011	01.04.2011	14.02.2012	Prachatice
68	770-1160	1002/9	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	0,55	Účinný	29.01.2011	29.01.2011		České Budějovice
69	770-1160	2004/1	32-21-04	Chvalovice u Netolic	R	-	4,61	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
70	770-1160	3001/11	32-21-04	Dolní Chrášťany	R	-	14,19	Zrušený	01.04.2011	01.04.2011	14.02.2012	Prachatice
71	hána	0603	22-43-24	Mahouš	T	-	3,50	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
72	760-1150	9702/1	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	0,53	Zrušený	19.03.2010	06.05.2010	30.01.2012	Prachatice
73	760-1150	8701/4	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	1,75	Účinný	03.04.2010	06.05.2010		České Budějovice
74	760-1150	9401/10	22-43-20	Mahouš	T	-	5,15	Zrušený	19.03.2010	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
75	760-1150	8601/2	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	4,22	Zrušený	01.01.2005	11.05.2010	30.01.2012	Prachatice
76	760-1150	9702/13	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	0,48	Zrušený	19.03.2010	06.05.2010	30.01.2012	Prachatice
77	760-1150	9702/12	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	6,64	Zrušený	04.02.2006	04.05.2010	30.01.2012	Prachatice
78	760-1150	9503	22-43-20	Mahouš	T	-	0,92	Zrušený	20.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
79	760-1150	9401/13	22-43-20	Mahouš	T	-	6,25	Zrušený	01.01.2011	01.01.2011	30.01.2012	Prachatice
80	760-1150	9602/8	22-43-25	Vihlavy	T	-	10,30	Účinný	01.01.2006	12.04.2011		České Budějovice
81	760-1150	8701/5	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	11,97	Účinný	21.02.2009	08.05.2010		Prachatice
82	760-1150	8701/1	22-43-25	Vihlavy	T	-	11,42	Účinný	20.10.2010	20.10.2010		České Budějovice
83	760-1150	9702/9	22-43-25	Němčice u Netolic	T	-	7,38	Zrušený	04.02.2006	12.04.2011	30.01.2012	Prachatice
84	770-1150	4607/5	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	3,10	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
85	770-1150	3706	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	0,91	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
86	770-1150	1401/1	22-43-19	Olšovice	T	-	3,28	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	30.01.2012	Prachatice
87	770-1150	0602/3	22-43-24	Mahouš	T	-	3,04	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
88	770-1150	2601	22-43-24	Mahouš	T	-	0,97	Zrušený	01.01.2006	01.01.2011	14.02.2012	Prachatice
89	770-1150	0804	22-43-24	Sedlovice	T	-	19,09	Zrušený	04.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
90	770-1150	1702/4	22-43-24	Zvěřetice	T	-	2,28	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
91	770-1150	4610/1	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	2,25	Zrušený	29.04.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
92	770-1150	3803/8	32-21-04	Dolní Chrášťany	T	-	1,43	Zrušený	13.06.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
93	770-1150	1405	22-43-19	Olšovice	T	-	2,03	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
94	770-1150	2504	22-43-24	Olšovice	T	-	2,83	Zrušený	21.07.2010	21.07.2010	14.02.2012	Prachatice
95	770-1150	1806/1	32-21-04	Babice u Netolic	T	-	2,73	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
96	770-1150	2912	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	5,76	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
97	770-1150	0703/8	22-43-24	Sedlovice	T	-	2,52	Zrušený	01.04.2011	01.04.2011	30.01.2012	Prachatice
98	770-1150	1702/2	22-43-24	Zvěřetice	T	-	3,28	Účinný	21.02.2009	20.03.2010		Prachatice
99	770-1150	4708/4	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	16,28	Zrušený	01.04.2011	01.04.2011	14.02.2012	Prachatice
100	770-1150	4607/7	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	2,51	Zrušený	12.07.2011	12.07.2011	14.02.2012	Prachatice
101	770-1150	0305/7	22-43-19	Podeřístě	T	-	0,33	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
102	770-1150	2404/1	22-43-19	Olšovice	T	-	2,33	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
103	770-1150	2904	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	1,83	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
104	770-1150	2910/4	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	0,19	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
105	770-1150	0602/5	22-43-24	Mahouš	T	-	2,65	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
106	770-1150	0503/8	22-43-24	Mahouš	T	-	0,46	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
107	770-1150	0701/1	22-43-24	Mahouš	T	-	9,68	Zrušený	26.03.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
108	770-1150	0703/10	22-43-24	Zvěřetice	T	-	1,34	Zrušený	04.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
109	770-1150	1801/3	22-43-24	Zvěřetice	T	-	0,92	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	30.01.2012	Prachatice
110	770-1150	4614/4	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	0,42	Zrušený	21.04.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
111	770-1150	5703/10	22-43-23	Lužice u Netolic	T	-	3,38	Zrušený	12.07.2011	12.07.2011	14.02.2012	Prachatice
112	770-1150	1206/9	22-43-19	Olšovice	T	-	11,32	Zrušený	15.03.2007	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
113	770-1150	1406/1	22-43-19	Olšovice	T	-	1,74	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
114	770-1150	2403/2	22-43-19	Olšovice	T	-	5,34	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice

Poř. č.	Parcely	Kód bloku/dílu	Mapový list	Katastrální území	Kul.	Režim EZ 1)	Výměra [ha]	Stav 2)	Účin. od 3) dle akt. EP	Účinnost od 4)	Účinnost do 5)	Příslušnost k AZV
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
115	770-1150	1901/7	32-21-04	Babice u Netolic	T	-	1,91	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
116	770-1150	3705/2	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	39,50	Zrušený	14.01.2011	14.01.2011	25.01.2012	Prachatice
117	770-1150	0801	22-43-24	Sedlovice	T	-	3,69	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
118	770-1150	4705/7	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	1,26	Zrušený	11.04.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
119	770-1150	4608	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	1,69	Zrušený	20.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
120	770-1150	4606/4	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	2,03	Zrušený	29.04.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
121	770-1150	3605/2	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	19,36	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
122	770-1150	3608	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	0,41	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
123	770-1150	2405/1	22-43-19	Olšovice	T	-	9,12	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
124	770-1150	2705/3	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	1,43	Zrušený	11.04.2007	20.03.2010	10.04.2012	Prachatice
125	770-1150	1903/1	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	2,85	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
126	770-1150	1902/1	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	2,32	Zrušený	28.04.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
127	770-1150	1901/1	32-21-04	Sedlovice	T	-	11,17	Účinný	21.07.2010	21.07.2010		Prachatice
128	770-1150	1803/1	22-43-24	Zvěřetice	T	-	1,34	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
129	770-1150	1702/15	22-43-24	Zvěřetice	T	-	4,56	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
130	770-1150	1801/2	22-43-24	Zvěřetice	T	-	24,39	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	30.01.2012	Prachatice
131	770-1150	0703/12	22-43-24	Zvěřetice	T	-	9,45	Zrušený	21.07.2010	21.07.2010	30.01.2012	Prachatice
132	770-1150	4711/1	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	2,50	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
133	770-1150	4616/2	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	7,33	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
134	770-1150	1308/1	22-43-19	Podeřístě	T	-	0,90	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
135	770-1150	3701/5	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	0,65	Zrušený	18.04.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
136	770-1150	3802/3	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	5,95	Zrušený	03.05.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
137	770-1150	2805/3	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	7,09	Zrušený	21.07.2010	21.07.2010	14.02.2012	Prachatice
138	770-1150	3903/1	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	0,26	Zrušený	08.02.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
139	770-1150	0803/1	32-21-04	Sedlovice	T	-	19,59	Zrušený	11.10.2003	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
140	770-1150	1702/1	22-43-24	Zvěřetice	T	-	1,47	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
141	770-1150	1701/1	22-43-24	Zvěřetice	T	-	2,00	Zrušený	01.04.2010	01.04.2010	14.02.2012	Prachatice
142	770-1150	5705/3	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	23,76	Zrušený	01.01.2006	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
143	770-1150	4704/1	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	0,79	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
144	770-1150	3803/1	32-21-04	Dolní Chrášťany	T	-	10,03	Zrušený	13.06.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
145	770-1150	0503/9	22-43-24	Olšovice	T	-	0,44	Účinný	08.02.2006	20.03.2010		Prachatice
146	770-1150	1407/2	22-43-19	Olšovice	T	-	14,95	Zrušený	21.02.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
147	770-1150	3703/9	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	0,97	Zrušený	11.04.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
148	770-1150	3904	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	0,68	Zrušený	01.01.2005	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
149	770-1150	3905/1	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	2,97	Zrušený	20.02.2009	20.03.2010	12.01.2012	Prachatice
150	770-1150	1901/3	32-21-04	Sedlovice	T	-	14,48	Zrušený	11.10.2003	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
151	770-1150	4612	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	2,15	Zrušený	11.10.2003	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
152	770-1150	5703/8	22-43-23	Lužice u Netolic	T	-	0,87	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
153	770-1150	4606/3	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	0,51	Zrušený	29.04.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
154	770-1150	4606/6	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	1,14	Zrušený	29.04.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
155	770-1150	0503/10	22-43-24	Olšovice	T	-	8,09	Účinný	01.01.2005	20.03.2010		Prachatice
156	770-1150	1504/2	22-43-24	Olšovice	T	-	0,80	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
157	770-1150	0402/4	22-43-19	Olšovice	T	-	10,32	Zrušený	21.07.2010	21.07.2010	30.01.2012	Prachatice
158	770-1150	3802/4	22-43-24	Babice u Netolic	T	-	11,02	Zrušený	03.05.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
159	770-1150	2810/2	32-21-04	Babice u Netolic	T	-	14,79	Zrušený	13.06.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
160	770-1150	2910/3	32-21-04	Chvalovice u Netolic	T	-	0,45	Zrušený	18.03.2009	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice
161	770-1150	0803/3	32-21-04	Sedlovice	T	-	0,63	Zrušený	28.04.2009	20.03.2010	30.01.2012	Prachatice
162	770-1150	3801/4	22-43-24	Lužice u Netolic	T	-	8,86	Zrušený	15.03.2007	20.03.2010	14.02.2012	Prachatice

Součet výměr účinných dle kultur a režimů EZ:

Kultura	Výměra celkem	Výměra v EZ	Výměra v PO
orná půda (R)	1509,66	0,00	0,00
travní porost	499,65	0,00	0,00
Celkem:	2009,31	0,00	0,00

Výměry jsou ve výpisu uváděny v hektarech

- 1) EZ - znamená blok/díl obhospodařovaný v certifikovaném systému ekologického zemědělství; PO znamená blok/díl obhospodařovaný v přechodném období v rámci systému ekologického zemědělství; pomlčka znamená blok/díl obhospodařovaný standardním konvenčním způsobem
- 2) rozpracovaný - jde o předběžnou verzi návrhu změny bloku/dílu, která ještě nebyla uživatelem odsouhlasena jako konečná verze změny, kterou chce ohlásit; vyřazený z evidenci - jde o blok, u kterého bylo zrušeno užívání tímto uživatelem a nyní jej buď užívá nikdo jiný nebo byl zcela vyřazen z evidence
- návrh - jde o nově navržený zářez původního bloku/dílu nebo zářez nového bloku/dílu dosud neužívaného tímto uživatelem anebo návrh změn popisných údajů u původního bloku (kultura, režim EZ); návrh je vždy neschválenou verzí, která může být kolizní s jiným účinným blokem
- schválený - jde o schválený návrh bloku/dílu, který prošel všemi předepsanými audity, ale ještě není účinný tj. nelze na něj žádat o dotace
- účinný - jde o blok/díl, na který mohou být poskytovány dotace
- účinný (NZ) - jde o blok/díl, na který mohou být poskytovány dotace, avšak je k němu podán návrh na změnu (hranic, kultury, režimu EZ) nebo je podán návrh na zrušení užívání tohoto bloku tímto uživatelem
- účinný (PZ) - jde o půdní blok/díl půdního bloku účinný se schváleným (potvrzeným) stavem na zrušení
- zrušený - jde o blok/díl, který byl zrušen z důvodu změny (hranic, kultury, režimu EZ) nebo zrušení užívání. Na takový blok/díl nemohou být poskytovány dotace
- a) datum, ke kterému nastávají/nastaly právní účinky provedené aktualizace evidence půdy dle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství
- 4) datum účinnosti nové verze PB/DPB vzniklé z důvodu změny klasifikačních, podrobných a jiných údajů vázaných na PB/DPB
- 5) datum, ke kterému bude (byla) ukončena účinnost verze PB/DPB, ať již z důvodu provedené aktualizace evidence půdy dle § 3g zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, nebo z důvodu změny klasifikačních, podrobných a jiných údajů vázaných na PB/DPB

.....
 Ministerstvo zemědělství
 Agentura pro zemědělství a venkov Farmář

Tento výpis má informativní charakter a obsahuje údaje platné ke dni 25.04.2012!!

Příloha č. 3.