



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ U ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ V BOLEHOŠTI A V JEHO OKOLÍ

FACTORS AFFECTING MARKET RENT OF AGRICULTURAL LAND IN BOLEHOŠŤ  
AND ITS SURROUNDINGS

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Pavel Hroch

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Ruberová

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Pavel Hroch

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Faktory ovlivňující tržní nájemné u zemědělských pozemků v Bolehošti a v jeho okolí**

v anglickém jazyce:

**Factors affecting market rent of agricultural land in Bolehošť and its surroundings**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude provést průzkum realitního trhu se zaměřením na pronájmy pozemků pro zemědělské využití v Bolehošti a v blízkém okolí. Na základě zjištěných údajů vyhodnotí, které faktory tržní nájemné ovlivňují a jakým způsobem, resp. jak se liší obecné (teoretické) předpoklady od výsledků praxe zemědělských společností a podnikatelů ve vybrané lokalitě.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je stanovit faktory, které ovlivňují tržní nájemné u zemědělských pozemků a jejich významnost.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 25. 9. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



### ***Abstrakt***

Cílem mé diplomové práce je stanovit faktory, které ovlivňují tržní nájemné u zemědělských pozemků v Bolehošti a v jeho okolí. Teoretická část pojednává o způsobech získání základní ceny zemědělského pozemku. Poté následuje odvození výše tržního nájemného jako procentuální část z ceny zemědělského pozemku. Další částí této práce je praktická část, ve které jsou jednotlivé faktory ovlivňující tržní nájemné analyzovány nejprve obecně a potom je zde popsán vliv jednotlivých faktorů přímo pro zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí. Vliv těchto faktorů na tržní nájemné je zde doložen výpočty odvozenými z databáze nájemného uvedeného ve smlouvách. Následuje porovnání závislosti výše nájemného na jednotlivých faktorech a jejich vyhodnocení.

### ***Abstract***

The aim of my master's thesis is to determine the factors, that influence the market rent for agricultural land in Bolehošť and its surroundings. The theoretical part discusses ways to obtain the basic price of agricultural land. Followed by derivation of market rent as a percentage part the of the price agricultural land. Another part of this work is the practical part, where are individual factors influencing the market rent analyzed first generally and then there is described the influence of individual factors directly for agricultural land in Bolehošť and its surroundings. The influence of these factors on the market rent is documented by calculations derived from a database of rent in the contracts. Followed comparison of rents depending on individual factors and their evaluation.

### ***Klíčová slova***

Základní cena, tržní nájemné, zemědělský pozemek, pronajímatel, nájemce.

### ***Keywords***

Basic price, market rent, agricultural land, landlord, tenant.

***Bibliografická citace***

HROCH, P. *Faktory ovlivňující tržní nájemné u zemědělských pozemků v Bolehošti a v jeho okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat mé vedoucí diplomové práce, paní Ing. et Ing. Marii Ruberové, za cenné rady, připomínky, vstřícný přístup a odborné vedení při zpracovávání této práce.

Mé poděkování patří též Ing. Milanu Dostálovi za informace, z nichž jsem vycházel pro zpracování této práce.

# OBSAH

ÚVOD.....	10
1 VYSVĚTLENÍ POJMŮ.....	11
1.1 Základní cena.....	11
1.2 Nájemné.....	11
1.3 Zemědělské pozemky.....	11
1.4 Cena zjištěná.....	11
1.5 Cena sjednaná.....	12
1.6 Katastrální území.....	12
1.7 Nájemní smlouva.....	12
1.8 Pacht.....	12
1.9 Zemědělský pacht.....	12
1.10 Pronajímatel.....	12
1.11 Nájemce.....	13
2 OBEC BOLEHOŠŤ.....	13
2.1 Poloha obce.....	13
2.2 Krajina a zemědělství.....	14
2.2.1 <i>Krajina</i> .....	14
2.2.2 <i>Zemědělství</i> .....	16
2.3 Dopravní návaznost.....	17
2.3.1 <i>Návaznost na komunikace k širšímu okolí</i> .....	17
2.3.2 <i>Železniční návaznost</i> .....	18
3 SPOLEČNOST AGROSPOL BOLEHOŠŤ, a. s. ....	18
3.1 Předmět hospodaření AGROSPOLu Bolehošť, a. s. ....	18
3.2 Katastrální území pod působností AGROSPOLu Bolehošť, a. s. ....	18
4 ZPŮSOB STANOVENÍ CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ.....	19
4.1 Stanovení ceny zemědělských pozemků podle BPEJ.....	20
4.1.1 <i>Základní cena pozemku určená podle BPEJ</i> .....	20



4.1.2	<i>Základní cena upravená podle BPEJ</i> .....	21
4.2	Stanovení ceny zemědělských pozemků průměrnou základní cenou.....	22
4.2.1	<i>Základní cena pozemku určená průměrnou základní cenou</i> .....	23
4.2.2	<i>Průměrné základní ceny katastrálních území, které obhospodařuje společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s</i> .....	24
5	DRUHY CEN, VÝVOJ TRŽNÍCH CEN A STANOVENÍ NÁJEMNÉHO ZE ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ.....	26
5.1	Druhy cen uplatňované na trhu půdy.....	26
5.1.1	<i>Úřední cena</i> .....	26
5.1.2	<i>Tržní cena</i> .....	27
5.2	Vývoj tržních cen půdy pro rok 2016.....	28
5.2.1	<i>Vývoj tržních cen půdy v roce 2015</i> .....	28
5.2.2	<i>Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004 – 2015</i> .....	28
5.2.3	<i>Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2015</i> .....	30
5.2.4	<i>Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2012 – 2015</i> .....	30
5.2.5	<i>Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2014, 2015</i> .....	31
5.2.6	<i>Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015</i> .....	31
5.2.7	<i>Investoři na trhu se zemědělskou půdou</i> .....	32
5.2.8	<i>Návrh zákona o nabytí vlastnictví k zemědělským pozemkům</i> .....	34
5.2.9	<i>Očekávaný vývoj na trhu s půdou v r. 2016</i> .....	35
5.3	Ceny nájemného ze zemědělských pozemků.....	36
6	FAKTORY PŮSOBÍCÍ NA TVORBU NÁJEMNÉHO – OBECNĚ.....	37
6.1	Faktory ovlivňující tržní cenu zemědělských pozemků.....	37
6.1.1	<i>Kvalita pozemků pro zemědělské účely</i> .....	37
6.1.2	<i>Podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků</i> .....	39
6.1.3	<i>Druh pozemků</i> .....	40
6.1.4	<i>Poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality</i> .....	41
6.1.5	<i>Celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků</i> .....	43
6.1.6	<i>Přístup k pozemkům</i> .....	44
6.1.7	<i>Průběh pozemkových úprav v lokalitě</i> .....	45
6.1.8	<i>Evidence pozemků</i> .....	48
6.1.9	<i>Konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě</i> .....	49

7	FAKTORY PŮSOBÍCÍ NA TVORBU NÁJEMNÉHO – BOLEHOŠŤ A JEHO OKOLÍ.....	50
7.1	Aplikace faktorů působících na tvorbu nájemného v Bolehošti a v jeho okolí.....	53
7.1.1	<i>Kvalita pozemků pro zemědělské účely.....</i>	53
7.1.2	<i>Podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků.....</i>	58
7.1.3	<i>Druh pozemků .....</i>	59
7.1.4	<i>Poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality.....</i>	60
7.1.5	<i>Celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků.....</i>	61
7.1.6	<i>Přístup k pozemkům.....</i>	63
7.1.7	<i>Průběh pozemkových úprav v lokalitě.....</i>	64
7.1.8	<i>Evidence pozemků.....</i>	66
7.1.9	<i>Konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.....</i>	68
8	ANALÝZA VÝSLEDKŮ.....	70
	ZÁVĚR.....	72
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	74
	SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ.....	77
	SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ.....	78
	SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK.....	79
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	80

## ÚVOD

Cílem této práce je stanovit faktory, které ovlivňují tržní nájemné u zemědělských pozemků v Bolehošti a v jeho okolí. Tyto faktory jsou různorodé a mají v různých částech na území státu různý vliv na výši tržního nájemného za zemědělské pozemky.

Teoretická část této práce bude tvořena informacemi o způsobu zjištění ceny zemědělských pozemků podle oceňovací vyhlášky. Poté je zde popsána tvorba základní ceny, která je dána buď bonitou půdně ekologických jednotek nebo průměrnou základní cenou. Následné tabulkové znázornění úprav základních cen zemědělských pozemků označuje velikost přírážek či srážek ze základní ceny zemědělského pozemku podle počtu obyvatel katastrálního území, na němž se daný zemědělský pozemek nachází, podle vzdálenosti zemědělských pozemků od zastavěné části obce a podle snížení jejich zemědělského využití. Pro stanovení výše tržního nájemného je zde zmíněno i její odvození, jako procentuální podíl z úřední ceny pozemku.

Praktická část této práce bude zaměřena na faktory působící na výši tržního nájemného obecně a na jejich následnou aplikaci na Bolehošť a jeho okolí. Metodou pro zpracování této práce je tedy průzkum těchto faktorů a jejich uplatnění v konkrétní lokalitě. Lokalita, ve které se dané katastrální území nachází i s její tržní atraktivitou, cenovou hladinou a okolní konkurencí tvoří specifické podmínky pro přiřazení konkrétních faktorů, které mají vliv na výši tržního nájemného.

Závěrem této práce se zhodnotí vliv těchto faktorů působících na výši tržního nájemného pro zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí. Tím zde bude shrnuto, do jaké míry jsou dané faktory zohledněny pro tuto konkrétní lokalitu.

# 1 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

V této kapitole budou vysvětleny pojmy obsažené v práci pro snadnější orientaci a porozumění jejich použití v kontextu s ostatní textem. Vysvětlení pojmů je zde popsáno dle platných zákonů a vydání.

## 1.1 ZÁKLADNÍ CENA

*„Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není – li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělské využití, ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí“<sup>1)</sup> podle bonity půdně ekologických jednotek nebo průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup>.*

## 1.2 NÁJEMNÉ

*„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“<sup>2)</sup>*

## 1.3 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

*„Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina.“<sup>3)</sup>*

## 1.4 CENA ZJIŠTĚNÁ

*„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“<sup>4)</sup>*

---

<sup>1)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), § 6

<sup>2)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2217

<sup>3)</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 10

<sup>4)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), §2

## **1.5 CENA SJEDNANÁ**

*„Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.“<sup>5)</sup>*

## **1.6 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ**

*„Technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.“<sup>6)</sup>*

## **1.7 NÁJEMNÍ SMLOUVA**

*„Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.“<sup>7)</sup>*

## **1.8 PACT**

*„Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“<sup>8)</sup>*

## **1.9 ZEMĚDĚLSKÝ PACT**

*„Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, je ujednáán zemědělský pacht. Platí se ročně pozadu k 1.říjnu.“<sup>9)</sup>*

## **1.10 PRONAJÍMATEL**

*„Ten, kdo nájemní smlouvou přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.“<sup>10)</sup>*

---

<sup>5)</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, §2

<sup>6)</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, §2

<sup>7)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2201

<sup>8)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2332

<sup>9)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2345, odstavec 1

<sup>10)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2205

## 1.11 NÁJEMCE

*„Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“<sup>11)</sup>*

## 2 OBEC BOLEHOŠŤ

### 2.1 POLOHA OBCE

Obec Bolehošť se ve skutečnosti skládá ze tří částí a to Bolehoště, Bolehošťské Lhoty a Lipín. Tyto části jsou spojeny v jedno katastrální území a tím je Bolehošť. Části Bolehošť a Bolehošťská Lhota na sebe přímo navazují, zatímco část Lipín je od nich oddělena zemědělskými pozemky a loukami. Obec leží v nížinné části okresu Rychnov nad Kněžnou, Královéhradeckého kraje na okraji Orlické tabule a úpatí Orlických hor v nadmořské výšce kolem 260 - 270 metrů nad mořem. Obec Bolehošť leží na okraji rozlehlé roviny České tabule. Proto se hned za hranicí obce zvedá lesní hřbet Křivina a rovinatý povrch se začíná měnit v pahorkatinu vrcholící v Orlických horách. Obec je obklopena ze tří stran lesy, vyjma severní strany.<sup>12)</sup>

---

<sup>11)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2213

<sup>12)</sup> *Obec Bolehošť* [www.obecbolehost.cz](http://www.obecbolehost.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.obecbolehost.cz/nejen-ze-soucasnosti>>.



Obr. č. 1 – Poloha obce v krajině<sup>13)</sup>

## 2.2 KRAJINA A ZEMĚDĚLSTVÍ

### 2.2.1 Krajina

Bolehošť je součástí mikroregionu Poorlicko a Vrcha. V 19. a 20. století se zde dobývala i zásaditá slatina (rašelina), těžil se zde i travertin. To byla sypká luční křída, která sloužila jako náhrada za strojená hnojiva. U obce je také opukový lom, který poskytoval stavební kámen a těžil se zde i bílý štukový písek. Bolehošť v dřívějších dobách byla obklopena močály a mokřinami, dokladem toho byla i řada rybníků v obci, které tam jsou dodnes. Největšími rybníky v obci jsou Velký Nadýmač a Baba. Poblíž obce se také nachází

<sup>13)</sup> *Mapy* [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-1-22]. Dostupné z: <<http://mapy.cz/zakladni?x=16.0773462&y=50.2054600&z=14&base=ophoto>>.

přírodní rezervace Chropotínský háj. Ten tvoří smíšený les s bohatým bylinným podrostem, který je typickým přirozeným listnatým lesem. Rezervace o rozloze 18,7 ha se nachází severozápadně od obce. Vyhlášena byla v roce 1955. Předmětem ochrany je zbytek lužního lesa s bohatou vegetací. Lužní dubové porosty mají bohaté keřové a bylinné patro, převážná většina porostů (přes 90 %) se svým složením blíží přirozenému stavu. Jednotlivě zde rostou i mohutné staré duby.<sup>14)</sup>



Obr. č. 2 – Rybníky v obci Bolehošť<sup>15)</sup>

<sup>14)</sup> Obec Bolehošť [www.obecbolehost.cz](http://www.obecbolehost.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.obecbolehost.cz/nejen-ze-soucasnosti>>.

<sup>15)</sup> Mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-1-22]. Dostupné z: <<http://mapy.cz/zakladni?x=16.0751575&y=50.2106373&z=15>>.





*Obr. č. 3 – Chropotínský les* <sup>16)</sup>

## 2.2.2 Zemědělství

Obyvatelé Bolehoště se již v dřívějších dobách živili zemědělstvím. Zejména pěstovali pšenici, žito, ječmen, konopí a len. I když došlo v devadesátých letech k pořízení efektivnější mechanizace, která svojí výkonností ušetřila spoustu pracovních míst, přesto je v současné době stále mnoho občanů zaměstnáno v zemědělství a to v Agrospolu a.s. Bolehošť. Významnou a charakteristickou plodinou pro místní zemědělství je pěstování zelí a jeho zpracování na kysané zelí v nerezových vanách místní zelárny. Dalším význačným zdrojem pro obchodování se zeleninou jsou skleníky, které jsou souvisle propojené a vytápěné. Jejich rozlehlá plocha umožňuje pěstovat větší množství okurek, paprik a rajčat. Pěstují se zde ale i další plodiny podle druhu zeminy. Půda je zde velmi rozmanitá od černozemě, na níž se právě pěstuje zelí, až po chudé půdy písčité a jílovité. <sup>17)</sup>



*Obr. č. 4 – Zelnice na spraši* <sup>18)</sup>

---

<sup>16)</sup> Google [vyhledávač]. Google Inc., 2016 [cit. 22. 1. 2016]. Dostupné na <<http://www.google.com>>.

<sup>17)</sup> Obec Bolehošť [www.obecbolehost.cz](http://www.obecbolehost.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.obecbolehost.cz/nejen-ze-soucasnosti>>.

<sup>18)</sup> Agrospol Bolehošť [www.agbo.cz](http://www.agbo.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.agbo.cz/fotogalerie->>>.



Obr. č. 5 – Zelárna v Bolehošti<sup>19)</sup>

## 2.3 DOPRAVNÍ NÁVAZNOST

### 2.3.1 Návaznost pozemní komunikace k širšímu okolí

Obec Bolehošť leží na vedlejší komunikaci, která spojuje státní silnici 304 vedoucí mezi městy Týniště nad Orlicí a Opočno se státní silnicí 298, která vede z Třebchovic pod Orebem rovněž do Týniště nad Orlicí.



Obr. č. 6 – Dopravní návaznost obce Bolehošť<sup>20)</sup>

<sup>19)</sup> Obec Bolehošť [www.obecbolehost.cz](http://www.obecbolehost.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.obecbolehost.cz/index.php?id=1&action=detail&oid=2871117&nid=769>>.

<sup>20)</sup> Mapy [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://mapy.cz/zakladni?x=16.0557597&y=50.2043063&z=12>>.

### **2.3.2 Železniční návaznost**

Obec Bolehošť má asi jeden km od zastavěného území vlastní železniční stanici. Zastávka Bolehošť leží na trati 026 vedoucí z Týniště nad Orlicí do Meziměstí. Protože má Bolehošť dostupnou vzdálenost k železniční zastávce, je její vlaková stanice spádová i pro mnoho okolních obcí a staví tu více osobních vlaků v porovnání se zastávkami ostatních obcí na této trati.

## **3 SPOLEČNOST AGROSPOL BOLEHOŠŤ, a. s.**

Zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí obdělává z převažující části společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. Ostatní zemědělské pozemky obhospodařují soukromníci na vlastních zemědělských pozemcích nebo na pronajatých pozemcích nebo je pronajímají zemědělská družstva ze vzdálenějších obcí. O těchto ostatních subjektech působících na zemědělských pozemcích v Bolehošti a v jeho okolí bude kapitola 7 této práce.

### **3.1 PŘEDMĚT HOSPODAŘENÍ AGROSPOLU BOLEHOŠŤ, a. s .**

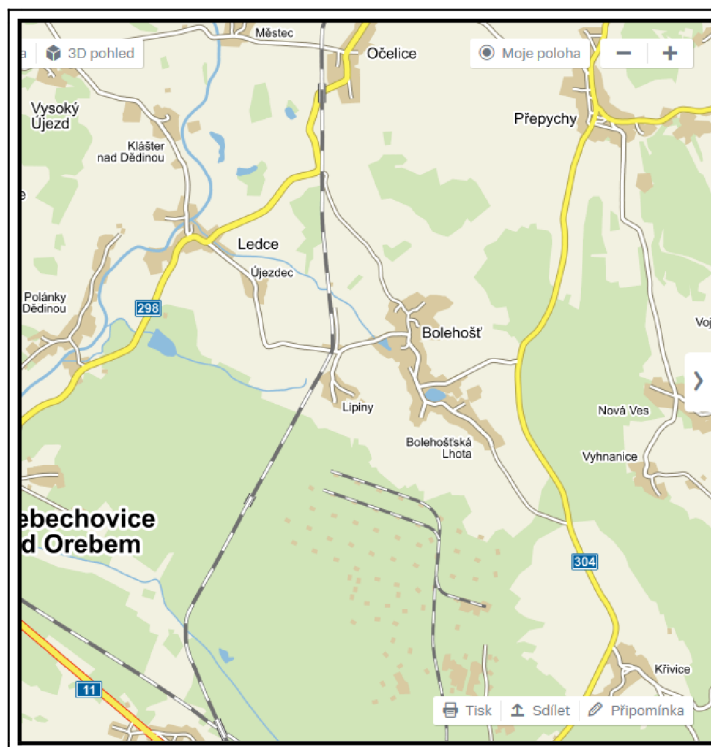
Společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. vznikla 30. 11. 1998 <sup>21)</sup> na stávajícím zemědělském družstvu ZD Bolehošť. Na převážné většině zemědělské půdy v katastru obce Bolehošť dnes hospodaří společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.. Společnost celkem obhospodařuje 1 173,74 ha zemědělské půdy prostřednictvím čtyř výrobních úseků - rostlinné a živočišné výroby, zahrady a zelárny. Hospodaří především na pronajímaných zemědělských pozemcích obce Bolehošť a okolních obcí, které pod ní spadaly již za dob jednoty zemědělských družstev. Bolehošť proto byla a dodnes je střediskovou vesnicí nejen pro Bolehošť, Bolehošťskou Lhotu a Lipiny, které spadají pod katastrální území Bolehošť. Ale je střediskovou vesnicí i pro přilehlé obce a vzdálenější města.

### **3.2 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ POD PŮSOBNOSTÍ AGROSPOLU BOLEHOŠŤ, a. s.**

Katastrální území, které nemají svoji zemědělskou samosprávu a spadají pod působnost společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. jsou: Bolehošť, Křivice, Očelice, Mokré, Ledce, Městec nad Dědinou, Klášter nad Dědinou, Vysoký újezd nad Dědinou, Polánky nad Dědinou, Třebechovice pod Orebem, Týniště nad Orlicí.

---

<sup>21)</sup> *Rejstřík peníze* [www.rejstrik.penize.cz](http://www.rejstrik.penize.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://rejstrik.penize.cz/25297228-agrospol-bolehost-a-s>>.



Obr. č. 7 – Katastrální území pod působností společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. <sup>22)</sup>

#### 4 ZPŮSOB STANOVENÍ CENY ZEMĚDĚSKÝCH POZEMKŮ

„Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>.“ <sup>23)</sup> Základní cena zemědělského pozemku se upraví včetně zdůvodnění přírážkami či srážkami. <sup>24)</sup>

Cena zemědělského pozemku = výměra x ZCU
ZCU = ZC upravená o přírážku nebo srážku

„Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělské využití, ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí“ <sup>25)</sup> podle bonity půdně ekologických jednotek nebo průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup>.

<sup>22)</sup> *Mapy* [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-23]. Dostupné z: <<https://mapy.cz/zakladni?x=16.0578197&y=50.2085362&z=13>>.

<sup>23), 24), 25)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), § 6

## 4.1 STANOVENÍ CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ PODLE BPEJ

Základní cena pozemku určená „*podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze 4, k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován...*“<sup>26)</sup>

V průběhu zpracování těchto dat došlo k novelizaci vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláškou č. 199/2014 Sb., vyhláškou č. 345/2015 Sb. a vyhláškou č. 53/2016 Sb. Výše uvedený odstavec se však touto novou vyhláškou nemění.

### 4.1.1 Základní cena pozemku určená podle BPEJ

*„Poměrně časté je ocenění zemědělských pozemků srovnávací metodikou, kdy srovnávacím parametrem je bonita půdy. V předválečném období existovaly v jednotlivých okresech bonitační stupnice (zpravidla pětistupňové, přičemž obsah jednotlivých stupňů se okres od okresu lišil). K těmto bonitám byly známy průměrné ceny, takže nebylo problémem cenu zemědělského pozemku dohledat.*

*V období socialismu nejprve platily stopceny. Potom byla úředně stanovena cena pro převod mezi občany, resp. občany a soc. organizacemi, po dlouhou dobu jednotlivě pro celý stát ve výši 0,40 Kčs/m<sup>2</sup>. Mezi státními organizacemi se pozemky převáděly bezúplatně.*

*Tato cena vydržela až do roku 1990, kdy vyhláškou č. 316/1990 Sb. byly stanoveny ceny podle tzv. „Bonitovaných půdně ekologických jednotek“ (ve zkratce BPEJ). 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 provzdušnost, vlhkost atd.). Každému kódovému číslu byla přiřazena cena, od 1.2.2008 v rozmezí 1,00 až 17,25 Kč/m<sup>2</sup>. BPEJ je definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu. Konkrétní vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny pětimístným kódem, v němž jednotlivé číslice značí“:*<sup>27)</sup>

---

<sup>26)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), § 6

<sup>27)</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 444

## 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

*příslušnost k určité 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

*kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám*

## 5. číslice

*kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu“<sup>28)</sup>*

### 4.1.2 Základní cena upravená podle BPEJ

***Základní cena podle BPEJ se následně upravuje podle příslušné přílohy:***

- přírážkami za výhodnou polohu v obci (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, stožary ztěžující obdělávání aj.).<sup>29)</sup>

---

<sup>28), 29)</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 445

## 4.2 STANOVENÍ CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ PRŮMĚRNOU ZÁKLADNÍ CENOU

Základní cena pozemku určená „*průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován.*“<sup>30)</sup>

### **Státní pozemkový úřad**

*„Státní pozemkový úřad byl zřízen ke dni 1. ledna 2013 na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu. V rámci jednotlivých vyšších územně samosprávných celků vykonávají jeho činnost krajské pozemkové úřady, přičemž pro řízení o pozemkových úpravách zřizuje pobočky krajských pozemkových úřadů, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů.*

*Státní pozemkový úřad vykonává působnost podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, zákona č. 428/2012 Sb., zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.*

*Státní pozemkový úřad je příslušný hospodařit s nemovitostmi, které byly ve správě Pozemkového fondu ČR, a rovněž se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a souvisejícím vodním dílům ve vlastnictví státu. Realizuje převody zemědělských pozemků, vypořádává restituční nároky a další převody nemovitostí dle zákona č. 229/1991 Sb. (zákon o půdě) a privatizuje majetek, se kterým je oprávněn hospodařit. Jednou z hlavních činností Státního pozemkového úřadu je řízení o pozemkových úpravách, kterými se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost příp. vyrovnání hranic pozemků tak, aby byly vytvořeny podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Zároveň dochází k uspořádání vlastnických práv. Pozemkovými úpravami se dále zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých*

---

<sup>30)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), § 6

*účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží také k obnově katastrálního operátu.*

*Od 1. ledna 2013 nově Státní pozemkový úřad vykonává jako právní nástupce Pozemkového fondu ČR roli povinné osoby dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, a přijímá výzvy oprávněných osob k vydání zemědělských nemovitostí, které před 1. lednem 2013 spravoval Pozemkový fond ČR. Současně je Státní pozemkový úřad pro samotné majetkové vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi i příslušným pozemkovým úřadem”.*<sup>31)</sup>

V průběhu zpracování těchto dat došlo k novelizaci vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláškou č. 199/2014 Sb., vyhláškou č. 345/2015 Sb. a vyhláškou č. 53/2016 Sb. Výše uvedený odstavec se však touto novou vyhláškou nemění.

#### **4.2.1 Základní cena pozemku určená průměrnou základní cenou**

*„V příloze k této vyhlášce se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků, jejichž ceny stanoví příloha č. 4 oceňovací vyhlášky. Průměrná základní cena zemědělských pozemků v těchto katastrálních územích je pro každé katastrální území stanovena individuálně, na základě ceny stanovené přílohou č. 4 oceňovací vyhlášky a podle výsledků aktualizace bonitačního mapování zemědělských pozemků“.*<sup>32)</sup>

Protože v průběhu vypracovávání této práce došlo ke vzniku nové vyhlášky č. 344/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., došlo i ke změně některých průměrných základních cen.

---

<sup>31)</sup> Státní pozemkový úřad [www.spucr.cz](http://www.spucr.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.spucr.cz/statni-pozemkovy-urad/o-uradu>>.

<sup>32)</sup> Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů, § 1



#### 4.2.2 Průměrné základní ceny katastrálních území, které obhospodařuje společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.

Tab. č. 1 – Kat. úz. s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků v roce 2015 <sup>33)</sup>

Název katastrálního území	Průměrná ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	Kód ČSÚ
Bolehošť	5,94	607 045
Křivice	5,34	676 365
Očelice	6,45	708 909
Mokré	6,67	698 211
Ledce	5,44	679 666
Městec nad Dědinou	5,52	708 895
Klášteř nad Dědinou	6,09	679 658
Vysoký újezd nad Dědinou	5,44	788 457
Polánky nad Dědinou	6,35	769 436
Třebechovice pod Orebem	7,48	769 452
Týniště nad Orlicí	6,94	772 429

Tyto průměrné základní ceny se však v případě katastrálních území uvedených v tabulce nemění, v porovnání mezi starou vyhláškou č. 298/2014 Sb. a novou vyhláškou č. 344/2015 Sb.. Proto je zde uvedena pouze jedna tabulka shodná pro obě verze vyhlášek.

*„Lze – li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí“.* <sup>34)</sup>

Základní cena zemědělského pozemku se určí podle základní ceny určené podle BPEJ nebo podle průměrné ZC podle katastrálního území a podle toho, zda je možné pro pozemek určit více základních cen. Tato cena se včetně zdůvodnění upraví přírážkami a srážkami podle přílohy 5 k vyhlášce 441/2013 Sb. <sup>35)</sup>

<sup>33)</sup> Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů

<sup>34), 35)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), § 6

Oba výše uvedené odstavce jsou citovány podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jsou však v souladu i s novelizacemi této vyhlášky vyhláškou č. 199/2014 Sb., vyhláškou č. 345/2015 Sb. a vyhláškou č. 53/2016 Sb.

Tab. č. 2 – Úprava základních cen zemědělských pozemků<sup>36)</sup>

Číslo položky	Důvod úpravy základní 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 kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího 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 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	-

<sup>36)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), příloha č. 5

Tab. č. 3 – Úprava základních cen zemědělských pozemků<sup>37)</sup>

3.	Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo:		
3.1	- zvýšenou balvanitostí (např. 4 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 <sup>2)</sup>	až o 15	-
3.2	- zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení (4 a více sloupů nebo stožárů na 1 ha z.p.)	až o 25	-
3.3	- potřebou odvodnění <sup>4)</sup>	až o 35	-
3.4	- lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí <sup>5)</sup>	až o 30	-
3.5	- vlivem imisního zatížení <sup>6)</sup> při středním znečištění při silném znečištění	až o 15 až o 20	- -

Tabulka č. 2 a tabulka č. 3 jsou zde uvedeny dle staré vyhlášky č. 441/2013 Sb. Její noveliací vyhláškou č. 199/2014 Sb., vyhláškou č. 345/2015 Sb. a vyhláškou č. 53/2016 Sb. se však tyto údaje nemění.

*„Není-li pozemek více, než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle §9 odst. 6 a vynásobí se koeficientem 0,65“.*<sup>38)</sup>

Cena upravená přírážkami a srážkami a s přihlédnutím na skutečnost, že není daný pozemek obhospodařován činí nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup>.

## 5 DRUHY CEN, VÝVOJ TRŽNÍCH CEN A STANOVENÍ NÁJEMNÉHO ZE ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

### 5.1 DRUHY CEN UPLATŇOVANÉ NA TRHU PŮDY

#### 5.1.1 Úřední cena

V naší terminologii je úřední cena cenou zjištěnou, která se stanovuje podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>37)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), příloha č. 5

<sup>38)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), § 6

*„Slouží pro daňové účely, prodej a koupi pozemků ve vlastnictví státu a provádění pozemkových úprav. Úřední ceny se aktualizují na základě kvalitativních změn vlastností půd a následné změny BPEJ, jakož i vývoje situace v tržních vztazích a nákladech“<sup>39)</sup>.*

Průměrná úřední cena za celou republiku roste. Zatímco v roce 2012 byla 6,23 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2015 vzrostla na 7,14 Kč/m<sup>2</sup>.

*„Ocenění zemědělských pozemků se provádí podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).“<sup>40)</sup> Tato vyhláška byla novelizována vyhláškou č. 199/2014 Sb., vyhláškou č. 345/2015 Sb. a vyhláškou č. 53/2016 Sb. Zemědělský pozemek se ocení podle BPEJ. Pokud není bonifikován, ocení se základní cenou podle k. ú., uvedenou ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., která byla novelizována vyhláškou č. 344/2015 Sb.*

### 5.1.2 Tržní cena

Tržní cena je v naší terminologii cena sjednaná, která se sjednává podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

*„Tržní ceny zemědělských pozemků jsou ceny skutečně dosahované při konkrétních převodech jejich vlastnictví, tj. při koupi a prodeji jako rovnovážné ceny vyrovnávající nabídku a poptávku (na dobře fungujícím trhu). Jejich znalost je důležitá pro účely ocenění zemědělských pozemků, jakož i pro stanovení daně z příjmu z prodeje pozemků a daně z převodu nemovitosti.“<sup>41)</sup> K datu zpracování této práce se již jedná o daň z nabytí nemovité věci.*

*„Ceny tržní vznikají na základě nabídky a poptávky.“<sup>42)</sup> „Nabídka a poptávka je základní teorie mikroekonomie o vztahu mezi poptávkou a nabídkou na trhu... .. Pokouší se vysvětlit a předpovědět změny v ceně a množství zboží na konkurenčních trzích. Tento model je první aproximací pro popis dokonale konkurenčního trhu... Nabídka... .. je množství zboží, které chce obchodník prodat za zvolenou cenu. Popisuje ji nabídková křivka. Nabídka je nejčastěji reprezentována rostoucí funkcí. Poptávka... .. je objem zboží či služeb, které si kupující chce koupit na trhu za určitou cenu. Poptávka je popisována poptávkovou křivkou, která je vyjádřena klesající funkcí.“<sup>43)</sup>*

---

<sup>39), 40), 41) . 42)</sup> Prodej půdy [www.prodejpudy.cz](http://www.prodejpudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.prodejpudy.cz/jaka-je-cena-pozemku>>.

<sup>43)</sup> Wikipedia [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org). [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <[https://cs.wikipedia.org/wiki/Nab%C3%ADdka\\_a\\_popt%C3%A1vka](https://cs.wikipedia.org/wiki/Nab%C3%ADdka_a_popt%C3%A1vka)>.

„Ceny tržní se uplatňují podle momentální nabídky a poptávky na trhu. Průměrná tržní cena zemědělských pozemků (primárně určených pro další zemědělské využití ve střednědobém horizontu) se pohybuje mezi 80 – 110 tis. Kč/ha. Vzhledem k výrazné heterogenitě ve vlastnostech obchodovaných pozemků je rozpětí cen vysoké.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy Pozemkového fondu se vyznačuje nárůstem tržních cen ve vztahu k úřední ceně půdy při nákupu s předností pro zemědělce i při volném prodeji. V případě trvalých travních porostů je nárůst ceny ustálenější a není ovlivněn ve větší míře výkyvy ziskovosti zemědělské produkce“.<sup>44)</sup>

## 5.2 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN PŮDY PRO ROK 2016

### 5.2.1 Vývoj tržních cen půdy v roce 2015

„Zemědělská půda se v roce 2015 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 13–23 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž u skutečně nejkvalitnějších pozemků orné půdy v lokalitách s vysokou konkurencí pak až za ceny přesahující 30 Kč/m<sup>2</sup>.“<sup>45)</sup>

**V roce 2015:**

- ceny orné půdy rostly rychleji než ceny trvalých travních porostů,
- tržní ceny orné půdy byly vyšší než ceny trvalých travních porostů o 29 %,
- tržní ceny půdy byly vyšší, než „úřední“ o 128 %,
- tržní cena půdy vzrostla proti roku 2014 o 16,46 %,
- průměrná tržní cena zemědělské půdy byla 16,26 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>46)</sup>

### 5.2.2 Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004 – 2015

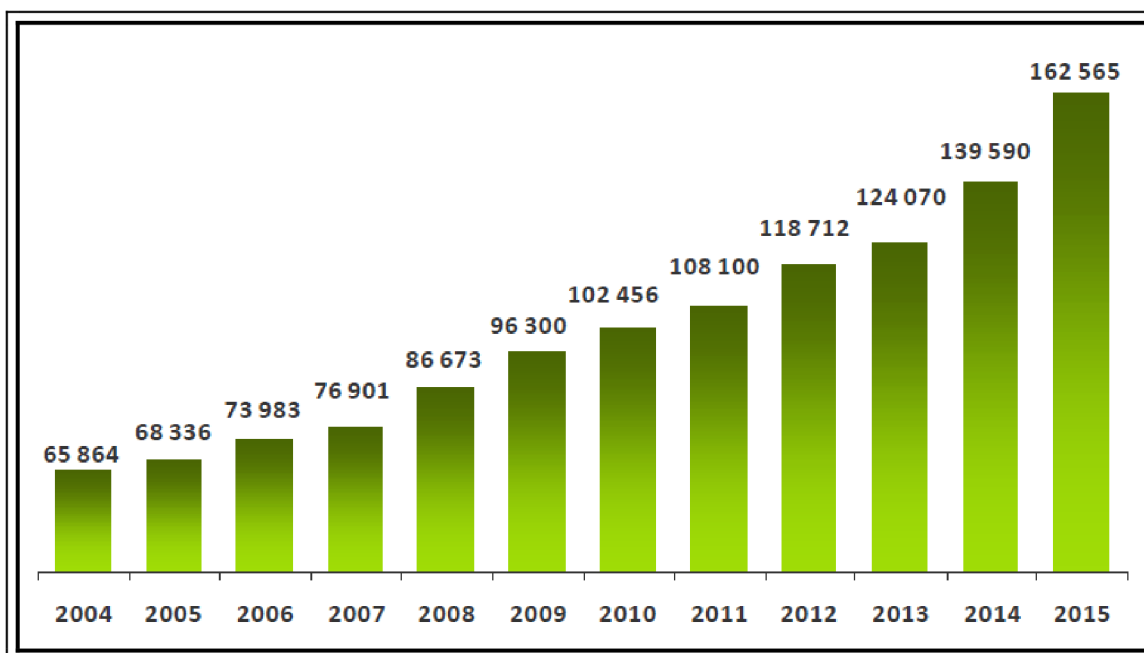
„Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR se meziročně zvýšily o 16,46 % z úrovně 139 590 Kč/ha (tj. 13,96 Kč/m<sup>2</sup>) v roce 2014 na úroveň 162 565 Kč/ha (tj. 16,26 Kč/m<sup>2</sup>) v roce 2015... .. Tento meziroční růst byl doposud nejvyšším evidovaným meziročním růstem za sledované období od roku 2004.“<sup>47)</sup>

---

<sup>44)</sup> Prodej půdy [www.prodejpudy.cz](http://www.prodejpudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.prodejpudy.cz/jaka-je-cena-pozemku>>.

<sup>45), 46), 47)</sup> Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html)>.

Graf č. 1 – Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004 – 2015 (Kč/ha) <sup>48)</sup>



Tab. č. 4 – Vývoj tržních cen zemědělské půdy <sup>49)</sup>

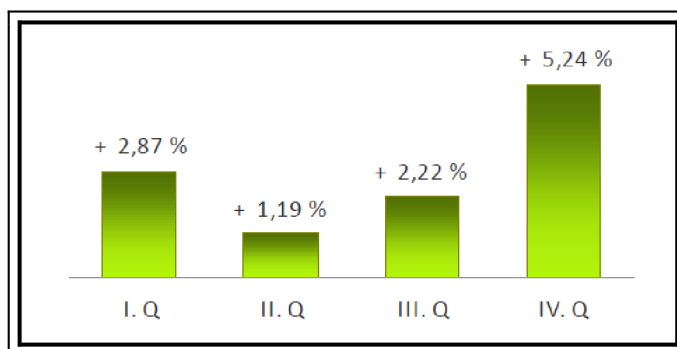
	Kč / ha	růst %
2004	65 864	
2005	68 336	3,75 %
2006	73 983	8,26 %
2007	76 901	3,94 %
2008	86 673	12,71 %
2009	96 300	11,11 %
2010	102 456	6,39 %
2011	108 100	5,51 %
2012	118 712	9,82 %
2013	124 070	4,51 %
2014	139 590	12,51 %
2015	162 565	16,46 %

<sup>48), 49)</sup> Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: [http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html).

### 5.2.3 Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2015

V roce 2015 rostly tržní ceny nejvíce ve 4. čtvrtletí - o 5,24 % proti předchozímu čtvrtletí. Ve stejném období bylo zaznamenáno i nejvyšší množství realizovaných obchodů, což je přičítáno pravidelně vyšší investiční aktivitě tuzemských zemědělců po konci hospodářského roku.<sup>50)</sup>

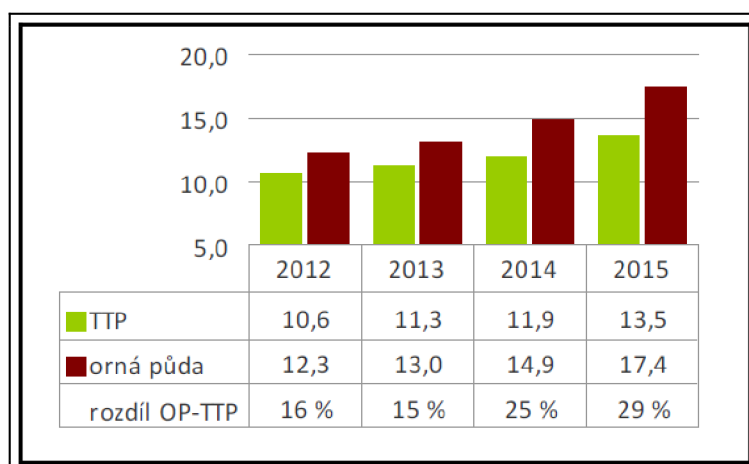
Graf č. 2 – Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2015 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)<sup>51)</sup>



### 5.2.4 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2012 – 2015

„V roce 2015 se dle očekávání dále zvýšil rozdíl mezi cenami orné půdy a trvalých travních porostů (TTP). Zatímco v letech 2012 a 2013 se orná půda prodávala za ceny v průměru o 15-16 % vyšší než ceny TTP, v roce 2014 tento rozdíl činil 25 % a v roce 2015 již 29 %... ...Obdobně se zvyšoval i rozdíl mezi cenami méně a více kvalitní orné půdy. Pozemky orné půdy s nejvyšší bonitou se v extrémních případech obchodovaly za ceny přes 30 Kč/m<sup>2</sup>.“<sup>52)</sup>

Graf č. 3 – Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2012 – 2015 (Kč/m<sup>2</sup>)<sup>53)</sup>

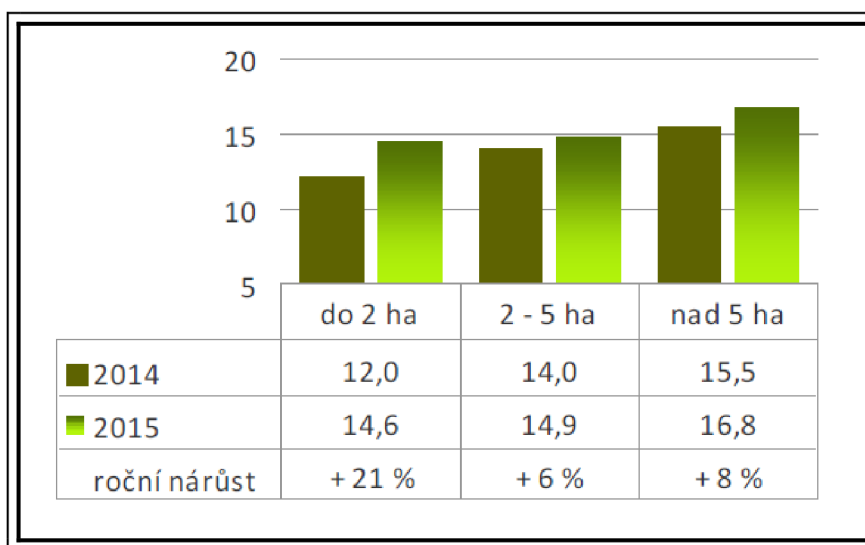


50), 51), 52), 53)

### 5.2.5 Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2014, 2015

„I v roce 2015 převládala poptávka po výměrách střední velikosti (5 - 50 ha) a u těchto obchodů bylo také stabilně dosahováno nejvyšší tržní ceny. Zatímco průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 14,6 Kč/m<sup>2</sup>, u obchodů s výměrou 2-5 ha to bylo 14,9 Kč/m<sup>2</sup> a u obchodů s výměrou nad 5 ha již 16,8 Kč/m<sup>2</sup>. Důvodem je skutečnost, že nabídky s výměrou 5 - 50 ha jsou trvale nejzajímavější pro všechny skupiny investorů.“<sup>54)</sup>

Graf č. 4 – Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2014, 2015 (Kč/m<sup>2</sup>)<sup>55)</sup>



### 5.2.6 Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015

„Úřední ceny i nadále poskytují prvotní informaci o předpokládané kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě a u pozemků s vyšší úřední cenou je obvykle dosahována i vyšší tržní cena. Výslednou tržní cenu jednotlivých pozemků však vedle bonity výrazně ovlivňuje i řada dalších faktorů - umístění, velikost a tvar pozemku, lokalita, uzavřené pachtovní smlouvy, výše dotací, konkurence kupujících v okolí, a jiné.

Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku aktuálně činí 7,14 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná tržní cena byla v roce 2015 o 128 % vyšší.

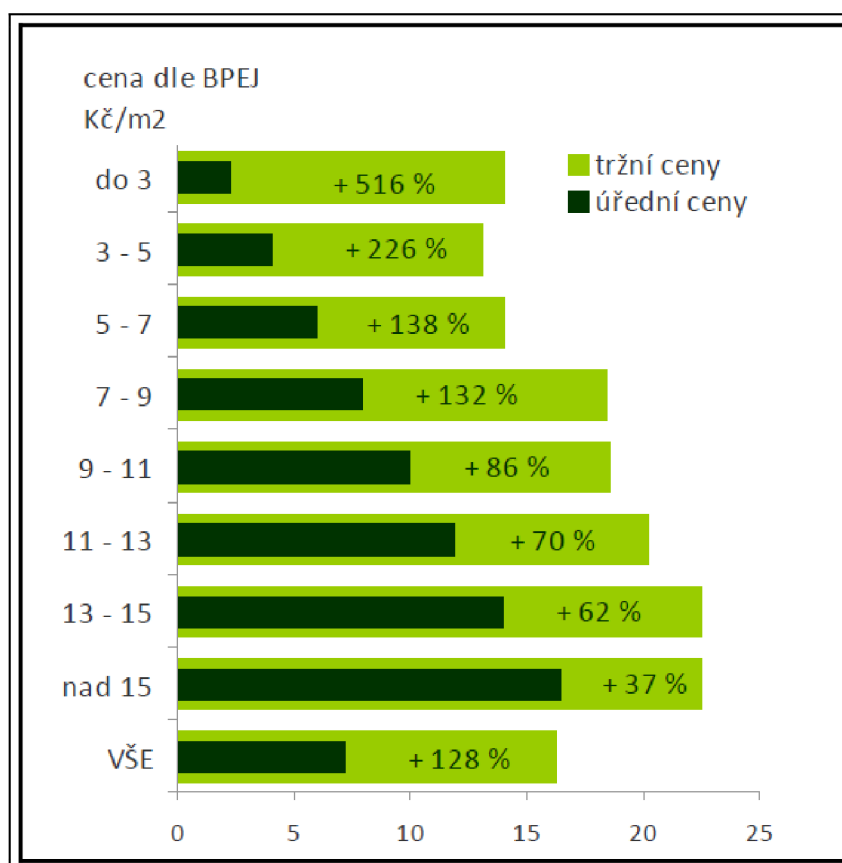
Nejvýraznější rozdíly mezi úředními a tržními cenami jsou u půd s nejnižší bonitou, kde rozdíl činí přes 500 %, zatímco u pozemků s nejvyšší bonitou tento rozdíl činí pouze několik desítek procent... ...Výrazný rozdíl mezi úrovní úředních a tržních cen méně bonitních půd je důsledkem současné dotační politiky.“<sup>56)</sup>

<sup>54), 55), 56)</sup>

Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: [http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html).



Graf č. 5 – Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015<sup>57)</sup>



### 5.2.7 Investoři na trhu se zemědělskou půdou

„Na trhu se zemědělskou půdou působí tyto základní skupiny investorů:

- **zemědělstí investoři** - farmáři a zemědělské společnosti, jejich hlavní motivací je držba půdy jako výrobního prostředku,
- **dlouhodobí nezemědělstí investoři** – nakupují půdu za účelem středně až dlouhodobé držby, hlavní motivací je pro ně přiměřený dlouhodobý výnos investice a její očekávaná bezpečnost,
- **spekulativní nezemědělstí investoři** – nakupují půdu se záměrem prodat v kratším období, jejich hlavní motivací je realizace maximálního zisku v krátkém období.

V roce 2015 nakupovali zemědělskou půdu za tržní cenu téměř stejnou měrou zemědělci i dlouhodobí nezemědělstí investoři...

Podíl **zemědělských investorů** na obchodech realizovaných za tržní ceny vzrostl ze 44 % v roce 2014 na 50 % v roce 2015. Zemědělci jsou dlouhodobě nejpočetnějších skupinou

<sup>57)</sup> Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html)>.

poptávajících na trhu se zemědělskou půdou. V minulosti však nebyli ochotni nabízet vlastníkům skutečné tržní ceny. Tato situace se v posledních třech letech výrazně změnila a mnozí prosperující zemědělci jsou připraveni a ochotni nabízet za půdu odpovídající ceny.

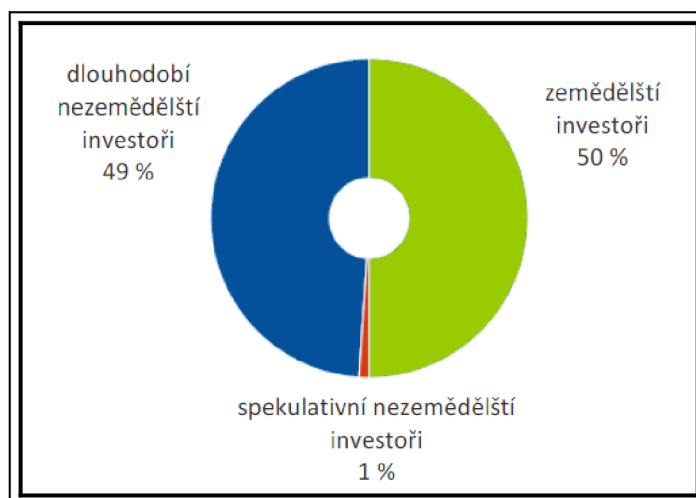
Ve skupině **dlouhodobých nezemědělských investorů** se projevuje očekávaný nárůst poptávky ze strany církví nebo církvemi vlastněných účelových společností. Na základě zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi jsou církvím vypláceny finanční náhrady za nevydaný majetek. Tyto prostředky jsou jimi využívány i k investicím do půdy. Nebude-li nákup půdy nezemědělským subjektům legislativně zkomplikován, lze i v budoucnu počítat s církvemi jako významným hráčem na trhu se zemědělskou půdou. Dlouhodobí nezemědělsí investoři se na obchodech realizovaných za tržní ceny v roce 2015 podíleli 49 %.

Skupina **spekulativních nezemědělských investorů** byla v roce 2015 na trhu stále aktivní. Tito investoři i nadále využívají především písemného oslovení vlastníků formou hromadné korespondence. Podíl spekulativních investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny je však zcela zanedbatelný (1 %), neboť ceny nabízené těmito zájemci jsou obvykle pod skutečnou tržní cenou a to často i velmi výrazně.

Tržní ceny vlastníkům dosud nenabízí ani fondy a obdobné společnosti pro kolektivní investování.

Pozitivním efektem korespondenční aktivity spekulativních zájemců je zvyšující se povědomí vlastníků o hodnotě zemědělské půdy. S rostoucí informovaností vlastníků klesá i efektivita činnosti těchto investorů a lze předpokládat, že jejich aktivity budou slábnout. “<sup>58)</sup>

Graf č. 6 – Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2015<sup>59)</sup>



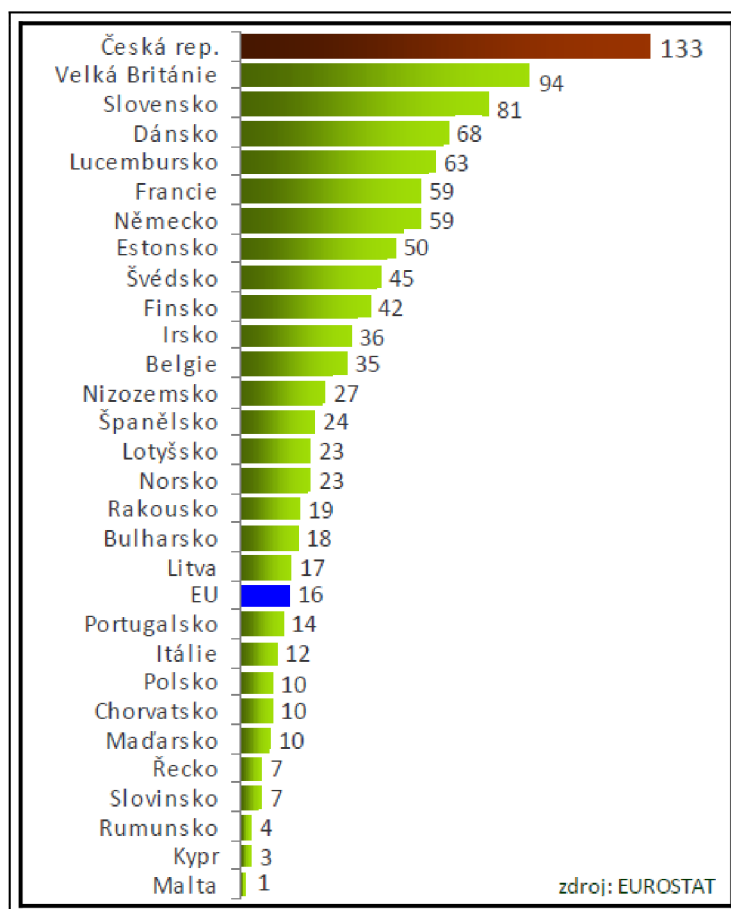
<sup>58), 59)</sup> Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html)>.

## 5.2.8 Návrh zákona o nabyvání vlastnictví k zemědělským pozemkům

„V průběhu roku 2015 významně zesílily hlasy navrhující uzákonění předkupních práv pro pachtýře, případně další skupiny zemědělců. Dle dostupné verze návrhu „zákonu o nabyvání vlastnictví k zemědělským pozemkům“ se prakticky jedná o kopii zákona pocházejícího z legislativy Slovenské republiky "zákon o nadobudání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku" č. 140/2014 Z.z., který je ve Slovenské republice platný od 1.6.2014.

Odborníci upozorňují zejména na rizika vyplývající ze specifické struktury zemědělství v ČR, která má z celé EU výrazně nejvyšší průměrnou výměru farem a to 133 ha/farmu. Průměrná výměra farmy v EU je 16 ha/farmu... Tato struktura s sebou přináší i negativní dopady jak ve zhoršování produkční schopnosti půd, tak i v degradaci půdy na pouhý výrobní prostředek.“<sup>60)</sup>

Graf č. 7 – Průměrná výměra farmy v zemích EU (ha)<sup>61)</sup>



<sup>60), 61)</sup> Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html)>.

### 5.2.9 Očekávaný vývoj na trhu s půdou v r. 2016

Vývoj trhu se zemědělskou půdou v roce 2016 bude významně ovlivněn dalším vývojem legislativního prostředí v ČR. Případné zavedení regulace převodů zemědělské půdy a předkupních práv pro zemědělce dle výše uvedeného návrhu zákona by mělo na trh se zemědělskou půdou zásadní dopad. Aktuálně navrhovaná opatření by významně omezila možnost nakupovat zemědělskou půdu početné skupině nezemědělských investorů. To by snížilo konkurenci na straně poptávky a zcela jistě mělo dopad na výši tržních cen zemědělské půdy. Vzhledem k navrhované administrativní zátěži spojené s prodejem půdy by se investice do půdy stala méně likvidní a tím méně atraktivní.

V tuto chvíli nelze předvídat další vývoj při prosazování tohoto zákona nebo obdobných omezení. Účastníci trhu však již nyní musí zvažovat možná rizika související s případným zavedením takových omezení.

V roce 2016 se předpokládá další mírný pokles nabídky zemědělské půdy k prodeji. U současných drobnějších vlastníků je již delší dobu impulsem k prodeji půdy především změna aktuální životní situace a aktuální potřeba finančních prostředků. Většina vlastníků si už dobře uvědomuje rostoucí hodnotu půdy a nemá motivaci k okamžitému prodeji. Nabídky větších celků zemědělské půdy jsou a budou spíše nahodilé a jsou obvykle realizovány v rámci převodů obchodních společností.

V případě neměnného legislativního prostředí v roce 2016 se očekává i mírný pokles poptávky po zemědělské půdě. U skupiny spekulativních nezemědělských investorů se předpokládá postupný pokles zájmu a to s ohledem na klesající účinnost metod využívaných těmito zájemci a nižší zisky z jejich aktivit. To patrně přinese i zklidnění horečné situace na trhu s půdou vyvolané v posledních dvou letech právě plošným obesíláním vlastníků půdy ze strany těchto investorů. Zájem o nákup půdy ze strany zemědělských investorů i dlouhodobých nezemědělských investorů očekáváme v obdobné výši jako v předchozím roce.

Během roku 2016 je očekáváno schválení novely zákonného opatření senátu upravujícího daň z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně pak bude již výhradně nabyvatel. Tato změna bude kupujícími zohledněna v nabízených cenách a část případného růstu tržních cen ve výši cca 3% bude absorbována touto legislativní úpravou.

Nejsilnějším trendem roku 2016 bude podle očekávání pokračující diferenciací cen půdy podle kvality a produkčních schopností pozemků. S rostoucími cenami budou investoři dále výrazněji zvažovat veškeré okolnosti s možným vlivem na budoucí hodnotu

kupované půdy. Kromě kvality půdy bude ve stále větší míře zvažována i pravděpodobnost budoucího erozního ohrožení a klimatický region. S ohledem na vysokou závislost současné tržní ceny TTP na výši dotací budou tyto pozemky stále méně vyhledávanou investicí.

V posledních letech je pozorován na trhu s půdou zvyšující se zájem vlastníků o šetrné užívání vlastněné půdy. Více vlastníků si uvědomuje, že správný způsob užívání půdy je z dlouhodobého pohledu pro vlastníka důležitější a ekonomicky výhodnější než krátkodobý efekt dosažený maximalizací pachtovného. V roce 2016 i v dalších letech lze očekávat pokračování tohoto prospěšného trendu.<sup>62)</sup>

### 5.3 STANOVENÍ NÁJEMNÉHO ZE ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

V České republice je výše nájemného upravena zákonem č. 229/1991 Sb., v platném znění. Roční nájemné za pozemky ve vlastnictví státu, náležející do zemědělského půdního fondu, s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, činí 1 % z úřední ceny pozemku, pokud se vlastníci s nájemcem nedohodnou jinak. Ve většině případů jsou nájemní vztahy a z toho vyplývající nájemné oboustranně akceptované. V posledních letech dochází v důsledku zvyšujících se plateb vázaných k zemědělské půdě, ale i rizika vypovězení smlouvy ze strany vlastníků k tlaku na růst cen nájemného. U nově sjednávaných nájemních smluv se nájemné obvykle pohybuje již ve výši 2 - 4 % z ceny dle katastrálního území, tj. 1000 – 4000 Kč/ha/rok (+ daň z nemovitostí). Významné rozdíly ve výši nájmu mezi ornou a travními porosty neexistují. Výše nájemného je primárně ovlivňována vhodností přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu, uceleností pozemků, celkovou výměrou, přístupností a také nabídkou a poptávkou v místě samém. Nejvýhodnějších podmínek lze dosáhnout u celistvých pozemků větších výměr. U drobných pozemků lze naopak předpokládat nižší nájemné. Stále existují oblasti, kde je výše nájemného výrazně nižší – i méně než jedno procento z úřední ceny zemědělské půdy. U fyzických osob kromě toho přetrvávají rozdíly v nájmech podle velikosti obhospodařované půdy. Větší zemědělské farmy (obvykle nad 300 ha) platí v průměru nájemné vyšší než farmy s výměrou do 50 ha (rozdíl okolo 20 %).<sup>63)</sup>

---

<sup>62)</sup> *Farmy* [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html)>.

<sup>63)</sup> *Prodej půdy* [www.prodejpujdy.cz](http://www.prodejpujdy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.prodejpujdy.cz/jaka-je-cena-pozemku>>.

## 6 FAKTORY PŮSOBÍCÍ NA TVORBU NÁJEMNÉHO - OBECNĚ

Tržní nájemné za pronajaté zemědělské pozemky je stanoveno v závislosti na jejich ceně. Z ceny zemědělských pozemků tedy plyne výše tržního nájemného, které je vyjádřeno procentuálním podílem z ceny zemědělského pozemku. Proto je pro stanovení faktorů působících na tvorbu nájemného nutné nejprve stanovit faktory ovlivňující tržní cenu zemědělských pozemků.

*„Tržní cena se aktuálně pohybuje nejčastěji v rozmezí od 6 – 15 Kč /m<sup>2</sup> zemědělské půdy. Toto platí u pozemků určených i dlouhodobě pouze pro zemědělské účely“.*<sup>64)</sup> Tomu odpovídá i výše uvedená průměrná tržní cena zemědělských pozemků, která je vymezena užším intervalem, tedy 80 – 110 tis. Kč/ha.

### 6.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ CENU ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

- 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.<sup>65)</sup>

#### 6.1.1 Kvalita pozemků pro zemědělské účely

*„Cílem bonitace je zhodnocení a také hospodářské ocenění všech agronomicky a ekonomicky rozhodujících vlastností zemědělského území nebo pozemků a to včetně jejich klimatu a reliéfu. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (užívaná zkratka BPEJ) je tedy základní mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy. Bonitace poskytuje komplexní systém hodnocení půdy s širokým využitím zejména ve státní správě.*

<sup>64)</sup> Svaz vlastníků půdy [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>.

<sup>65)</sup> Farmy [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>>.

*Používá se zejména při:*

- *určování půdní úrodnosti zemědělské půdy - přírodních podmínek zemědělských půd*
- *určení úřední ceny zemědělské půdy*
- *kategorizaci zemědělského území*
- *ochraně zemědělského půdního fondu*“<sup>66)</sup>

BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka) zemědělských pozemků je pětimístný číselný kód, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. Zemědělským pozemkům je v evidenci katastru nemovitostí obvykle přiřazena příslušná BPEJ.

Cena dle BPEJ, stanovená vyhláškou, je ekonomickým ohodnocením každé příslušné BPEJ. Tato cena se využívá např. pro ocenění pozemků znalcem, pro účely ocenění konkrétních pozemků pro účely daně z nabytí nemovitých věcí (dříve daně z převodu nemovitostí).

Tato cena není totožná s tržní cenou. Cena dle BPEJ je pouze jedním z faktorů ovlivňujících tržní cenu půdy. Skutečná tržní cena může být i nižší nebo výrazně vyšší než cena dle BPEJ.<sup>67)</sup>

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. od ledna 2014 plošně zvýšila základní ceny zemědělských pozemků dle BPEJ. V roce 2014 došlo ve většině případů k navýšení cen o 15 %. Přičemž průměrná úřední cena v roce 2012 byla 6,23 Kč/m<sup>2</sup>. Dle této vyhlášky se cena zemědělského pozemku určuje jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m<sup>2</sup>.<sup>68)</sup>

Tato vyhláška byla novelizována oceňovací vyhláškou č. 345/2015 Sb. a následně vyhláškou č. 53/2016 Sb. Základní ceny zemědělských pozemků dle BPEJ se tím však pro Bolehošť a jeho okolí nezměnily.

---

<sup>66)</sup> *Pozemky a farmy* [www.pozemkyafarmy.cz](http://www.pozemkyafarmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.pozemkyafarmy.cz/magazin/bonitace-a-ocenovani-pudy-v-ceske-republice-11.html>>.

<sup>67)</sup> *Svaz vlastníků půdy* [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>.

<sup>68)</sup> *Pozemky a farmy* [www.pozemkyafarmy.cz](http://www.pozemkyafarmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.pozemkyafarmy.cz/magazin/cena-zemedelske-pudy-v-roce-2015-9.html>>.

### 6.1.2 Podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků

Je – li předmětem nájemní smlouvy zemědělský nebo lesní pozemek, lze podle nového občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., platného od 1.1. 2014 mluvit o zemědělském pachtu, ve kterém je pronajímatel propachtovatelem, nájemce je pachtýřem a nájemní smlouva mezi těmito dvěma subjekty je pachtovní smlouvou. V této práci se však bude dále používat obecný název pronajímatel, nájemce a nájemní smlouva.

*„Je-li pozemek užíván bez právního důvodu (neexistuje nájemní vztah ani jiný důvod opravňující k užívání pozemku), je vlastník oprávněn žádat na uživateli pozemku vydání takzvaného bezdůvodného obohacení, jehož výše by v zásadě měla odpovídat obvyklému nájemnému.“* <sup>69)</sup> Vlastník tedy může kontaktovat uživatele pozemku, aby upravit jejich vzájemný vztah nájemní smlouvou a může si u něj vyžádat náhradu za dosavadní užívání pozemku. Neuspěje-li, je možné podat k soudu žalobu o vydání bezdůvodného obohacení. Právo na vydání bezdůvodného obohacení se promlčuje ve lhůtě dvou let ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.

Při uzavírání nájemní smlouvy je nutné přihlížet na dobu pronájmu zemědělského pozemku. Při uzavírání nájemních smluv s dlouhou výpovědní lhůtou je ve většině případů pro vlastníka velmi nevýhodné. Vlastník nemůže po uzavření takové nájemní smlouvy s pozemky dlouhodobě nakládat, sjednávat nové podmínky nájmu, výši nájemného, nebo měnit nájemce. Takovéto nájemní smlouvy také výrazně snižují cenu pozemků při prodeji.

Doporučuje se uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok, případně na dobu určitou do délky 5 let. <sup>70)</sup>

*„V některých případech může být požadavek ze strany nájemce na delší dobu pronájmu odůvodněný – např. při záměru pěstování rychle rostoucích dřevin. Dlouhá doba pronájmu by se však měla projevit ve výši nájemného a smlouva by také měla obsahovat inflační doložku zajišťující růst nájemného.“* <sup>71)</sup>

Zdálo by se tedy, že nejvýhodnější pro vlastníka by bylo uzavírání nájemní smlouvy na dobu 1 roku. Dlouhodobě není tento postup vlastníka příliš vhodný. V tomto případě nemá nájemce jistotu delšího nájmu a logicky pak k pozemkům odpovídajícím způsobem přistupuje. Takové pozemky jsou obvykle pouze vyčerpávány bez investic zpět do pozemků ze strany nájemce.

<sup>69), 70), 71)</sup>

*Svaz vlastníků půdy* [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>.



„Uzavření smlouvy na 1 rok je vhodné pouze v případě plánovaného prodeje nebo jiného využití pozemků v blízkém období.“<sup>72)</sup>

Nájemní smlouvy je nutno si celé důkladně prostudovat. Ve smlouvách se často opakují např. tato pro vlastníka nevýhodná ustanovení:

- dlouhá výpovědní doba (často i na jiném místě smlouvy, než je doba pronájmu),
- automatické prodlužování pronájmu,
- výplata nájemného v naturáliích,
- předkupní právo pro nájemce,
- automatické povolení podnájmu jinému uživateli.<sup>73)</sup>

### 6.1.3 Druh pozemků

„... V České republice je podíl zemědělské půdy 53,7 %.

#### **Orná půda**

Orná půda dosahuje 38 % z celkové rozlohy ČR. Orná půda je ze své definice pozemek, na kterém se pravidelně pěstují zemědělské plodiny. Zemědělské zornění půdy v Česku je pak 70,9 % (jedná se o podíl orné půdy na rozloze zemědělské půdy). Tato hodnota má od roku 1990 spíš klesající trend, naopak se po vstupu ČR do EU na úkor orné půdy zvyšuje rozloha trvale travních porostů. Pouze pro srovnání průměr zornění půdy v EU je 60%.“<sup>74)</sup>

#### **Trvalé travní porosty, zahrady, sady a vinice**

„Jako další složka v rámci zemědělské půdy se uvádí ještě trvalé travní porosty (TTP) zahrnující louky a pastviny, které zabírají plochu 12,6 % z celkové rozlohy ČR. Na zahrady, sady vinice, chmelnice a ostatní půdu, která je využívána podobně připadají přibližně 3%.“<sup>75)</sup>

Tab. č. 5 – Zemědělská půda v ČR (rozloha celkem 4 224 389 ha)<sup>76)</sup>

Rok	Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Sady	TTP
1990	3 219 030	-	-	157 747	51 079	832 495
2012	2 993 236	10 355	19 562	163 320	46 393	991 523

<sup>72), 73)</sup> Svaz vlastníků půdy [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>.

<sup>74), 75), 76)</sup> Pozemky a farmy [www.pozemkyafarmy.cz](http://www.pozemkyafarmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.pozemkyafarmy.cz/zemedelska-puda.html>>.

Významné rozdíly ve výši nájmu mezi ornou půdou a travními porosty neexistují. Výše nájemného je primárně ovlivňována vhodností přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu, uceleností pozemků, celkovou výměrou, přístupností a také nabídkou a poptávkou v místě samém.<sup>77)</sup>

Rozdíl mezi jednotlivými druhy pozemků je však znatelný při určování sazby daně. Sazba daně 0,75 % platí pro pozemky orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady. U trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb platí sazba daně 0,25 %.<sup>78)</sup>

#### **6.1.4 Poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality**

##### ***Organizace půdního fondu***

*„Organizace půdního fondu je základním prostředkem ochrany, využívání a také kulturního zvelebování půdy. Správné rozmístění kultur v územním reliéfu je v zásadě určováno stanovištními poměry a požadavkem, aby půda nebyla poškozována zejména erozní činností vody a větru. Polohové rozmístění kultur v krajině nesmí být proto náhodné a libovolné, ale musí se přizpůsobit daným poměrům stanovištním (určovaným hlavně polohou, podnebím a půdou). Poloha se totiž uplatňuje s nadmořskou výškou, členitostí terénu a sluneční i větrnou expozicí. Podnebí se různí teplotou, množstvím a výskytem srážek vzdušných srážek, silou a směrem větrů aj. Půda se vyznačuje různou úrodností, odlišným vodním režimem a také různou protierozní odolností.*

##### ***Zemědělský půdní fond***

*Zemědělský půdní fond (ZPF) je dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (dále jen "zemědělská půda") a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen "půda dočasně neobdělávaná"). Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb*

---

<sup>77)</sup> Agrokont [www.agrokont.cz](http://www.agrokont.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.agrokont.cz/vykup-zemedelske-pudy>>.

<sup>78)</sup> Svaz vlastníků půdy [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>.

nebo vodní drúbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod. “<sup>79)</sup>

#### **Skupiny delimitace = (vymezení hranic) pro svahy:**

- Orná půda:

„Sklon pozemků až 10°(18%) s odchylkou do 13° (23%) na ploše, která nepřesáhne 20% výměry pozemku.“<sup>80)</sup>

- Trvalé travní porosty:

„Zemědělsky využívané pozemky se sklonem do 17°(31%).“<sup>81)</sup>

Obecně lze říci, že čím svažitéjší je zemědělský pozemek, tím je jeho tržní cena nižší.

#### **Dotace na louky a pastviny**

Podmínek pro získání dotace na louky a pastviny není mnoho. V první řadě se musí provozovat zemědělská činnost, za druhé se musí zemědělec zavázat, že ji bude provozovat ještě minimálně dalších pět let. Minimální výměra obhospodařované zemědělské půdy s travním porostem, na kterou lze získat dotaci, je 2 hektary.

Dalším předpokladem je, že travní porost musí být minimálně dvakrát ročně posečen nebo jedenkrát spasen hospodářskými zvířaty, což se musí uskutečnit v období od 31. července do 31. října. Po podzimním termínu se nesmí na travní ploše nacházet porost vyšší než 30 cm.<sup>82)</sup>

#### **Výše dotace**

Výše dotace na louky se pohybuje okolo 75 EUR za hektar. V případě pastviny je sazba dotace ve výši 112 EUR za hektar. Dotační sazba je závislá na místních podmínkách jako vlhkost, hnojení plochy nebo chráněnost území, takže například za podmáčené nebo rašelinné louky se může dotace vyšplhat až na 417 EUR/ha.<sup>83)</sup>

---

<sup>79), 80), 81)</sup> *Krajinná ekologie* [www.uake.cz](http://www.uake.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <[http://www.uake.cz/vyukove\\_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU](http://www.uake.cz/vyukove_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU)>.

<sup>82), 83)</sup> *Pozemky a farmy* [www.pozemkyafarmy.cz](http://www.pozemkyafarmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.pozemkyafarmy.cz/magazin/dotace-na-louky-az-do-vyse-417-eur-za-ha-33.html>>.

## **Program péče o krajinu**

Dotační Program péče o krajinu (PPK) je určen především k přirozené obnově krajinného rázu, zachování druhové rozmanitosti a ekologické stability krajiny. Dotace na louky a pastviny jsou vypláceny v případě dodržení podmínek pravidelně jednou ročně.<sup>84)</sup>

*„Žadatelé o dotace však většinou musejí prokazovat právní důvod užívání pozemku (předložit nájemní smlouvu), proto neexistence oprávnění užívat pozemek může mít vliv na možnost přiznání některých dotací, případně na uložení povinnosti vrácení takové dotace.“<sup>85)</sup>*

### **6.1.5 Celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků**

*„Nová organizace pozemků je základním předpokladem optimalizace uspořádání zemědělského půdního fondu vedoucí ke snížení nákladů a zvýšení ekonomické efektivity zemědělské výroby. Zejména rozmístění druhů pozemků, jejich velikost a tvar souvisí s podnikatelským záměrem hospodářícího subjektu (například výrobní zaměření, vybavení účelovou technikou). Některé požadavky na území (např. blokace pozemků, rozšiřování orné půdy) se mohou dostat do střetu s dalšími funkcemi krajiny. Nástrojem vhodného kompromisu se stává územní plánování. Kompromis spočívá ve využití krajiny a ke stanovení územních limitů pro různé formy hospodaření v území. Organizace půdního fondu významně ovlivňuje vodní bilanci v povodí. Vhodná velikost pozemků je závislá na několika faktorech a v konkrétních případech je kompromisním výsledkem dvou navzájem protichůdně působících skupin faktorů. Přírodních faktorů, působících ve směru vytváření menších půdních celků a ekonomických faktor, které naopak upřednostňují tvorbu pozemků dostatečně velkých. Každý nově vytvářený pozemek by měl být přiměřeně homogenní po stránce půdního pokryvu, sklonitosti terénu a expozice vůči světovým stranám. Velikost pozemků je rovněž limitována nutností zabezpečit potřebnou míru ekologické stability. Lokalizace protierozních opatření musí být řešena již v rámci vytváření jednotlivých bloků zemědělské půdy. Při vlastní parcelaci na jednotlivé pozemky je pak nutno zvažovat půdní homogenost, sklonitost a příp.*

---

<sup>84)</sup> *Pozemky a farmy* [www.pozemkyafarmy.cz](http://www.pozemkyafarmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.pozemkyafarmy.cz/magazin/dotace-na-louky-az-do-vyse-417-eur-za-ha-33.html>>.

<sup>85)</sup> *Svaz vlastníků půdy* [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>.

*expozici a přirozeně hledisko ekonomické. Stanovit nějakou nejvhodnější obecnou velikost pozemku není možné, protože v každém konkrétním případě ta bude výsledkem zohlednění všech možných vlivů místních podmínek a kromě jiného bude svoji roli hrát i skutečnost, jak velké bude hospodářství, kterému se pozemky budou přidělovat. Delimitace kultur se chápe jako prostorová a funkční optimalizace pozemku sloužící k pěstování jednotlivých kultur. Představuje členění kultur v rámci organizace půdního fondu na ornou půdu, zahrady, louky, pastviny, vinice, sady a chmelnice. V procesu komplexních pozemkových úprav pojem delimitace kultur představuje především optimální rozmístění trvalých travních porostů. V rámci této optimalizace je nutno především vymezit funkční zaměření, které je v lokalitách ohrožených erozí protierozní a vodochranné. Účelné přerozdělení a nové uspořádání pozemků zemědělské půdy je tedy podstatou každých pozemkových úprav. Dříve než dojde k vymezování jednotlivých vlastnických zemědělských pozemků, musí být rozhodnuto o opatřeních, která ohraničují bloky zemědělské půdy určené k parcelaci (cestní síť, systém protierozní ochrany, ekologické prvky apod.). Musí se tedy v první řadě navrhnout plán společných zařízení. Při umísťování nových pozemků v jednotlivých blocích přijde na pořad rozhodování o jejich velikosti a tvaru. Problém velikosti a tvaru pozemku je nastolován většinou jen v případě pozemků orné půdy, neboť jejich obdělávání je obecně náročnější než u ostatních běžných druhů zemědělské půdy (louky, pastviny).“<sup>86)</sup>*

### **6.1.6 Přístup k pozemkům**

#### ***Organizace cestní sítě:***

***Polní cesty jsou účelové pozemní komunikace. Návrh cestní sítě musí splňovat následující kritéria:***

- zabezpečit propojení sousedních obcí,
- umožnit přístup na pole,
- umožnit propojení zemědělských podniků nebo farem mezi sebou,
- umožnit propojení mezi podnikem a místem odbytu,
- zpřístupnit krajinu,
- vytvořit důležitý krajinnotvorný polyfunkční prvek s funkcí ekologickou, půdoochrannou, vodohospodářskou, estetickou.<sup>87)</sup>

---

<sup>86), 87)</sup> *Krajinná ekologie* www.uake.cz [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <[http://www.uake.cz/vyukove\\_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU](http://www.uake.cz/vyukove_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU)>.

***Při návrhu cestní sítě je vhodné dodržovat následující zásady:***

- vycházet z konfigurace terénu a umístění zastavěné části obce uvnitř katastrálního území,
- v rovinném území lze navrhovat rovnoběžnou síť pravidelných tvarů, v členitém je nutné respektovat odtokové poměry, protierozní požadavky a většinou centrálně umístěnou obec,
- zemědělská doprava se musí zcela vyloučit ze sídlišť a ze silnic hlavní sítě,
- svozová plocha je pro hlavní polní cestu cca 100-150 ha, pokud jde pouze o zemědělskou dopravu,
- pozemky o výměře do 20 ha na rovině a do 5 ha v kopcovitém terénu mohou být zpřístupněny jen z jedné strany,
- síť by měla být vedena tak, aby nevytvářela pozemky menší než 3 ha,
- při návrzích je žádoucí vyhnout se místům s potřebou zářezů, násypů, odvodnění neúnosných půd, křížení s podzemním vedením a dalšími komplikacemi. <sup>88)</sup>

*„Pokud hranice pozemku nejsou v terénu rozeznatelné nebo k němu nevede cesta, lze přístup k pozemku zajistit prostřednictvím pozemkových úprav. Pozemkový úřad by měl zahájit pozemkové úpravy v katastrálních územích, kde o provedení pozemkových úprav požádají vlastníci pozemků nadpoloviční výměry půdy v dotčeném katastrálním území.“<sup>89)</sup>*

### **6.1.7 Průběh pozemkových úprav v lokalitě**

Pozemkovými úpravami se prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, pozemky se scelují nebo dělí a zabezpečuje se přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování. Pozemkové úpravy se provádějí zpravidla formou komplexních pozemkových úprav. Pokud je nutné vyřešit pouze některé hospodářské potřeby (například urychlené scelení pozemků,

---

<sup>88)</sup> *Krajinná ekologie* [www.uake.cz](http://www.uake.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <[http://www.uake.cz/vyukove\\_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU](http://www.uake.cz/vyukove_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU)>.

<sup>89)</sup> *Svaz vlastníků půdy* [www.svazvlastnikupudy.cz](http://www.svazvlastnikupudy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/pro-vlastniky/otazky-a-odpovedi/otazky-a-odpovedi.html>>.

zpřístupnění pozemků) nebo ekologické potřeby v krajině (například lokální protierozní nebo protipovodňové opatření) nebo když se pozemkové úpravy mají týkat jen části katastrálního území, provádějí se formou jednoduchých pozemkových úprav. Pozemkové úpravy jsou upraveny zákonem 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, ve znění pozdějších předpisů. Pozemkové úpravy jsou jedním z neúčinnějších prostředků postupného zvyšování rozmanitosti struktury krajiny, čímž mimo jiné přispívají i k zvyšování její ekologické stability. Je nutné, aby projektant měl k dispozici kvalitní podklady a aby dílčí problematiky (ÚSES, protierozní opatření, vodohospodářská opatření...) byly řešeny příslušnými odborníky. Mezi krajino tvorná opatření, která lze v rámci pozemkové úpravy navrhovat jsou změny kultur, revitalizace vodních toků, zakládání prvků rozptýlené zeleně, výstavba polních cest, vodních nádrží apod.<sup>90)</sup>

### ***Formy pozemkových úprav:***

Formy pozemkových úprav definuje zákon č. 139/2002 Sb. v § 4. Mají podstatný vliv na náležitosti zpracování pozemkových úprav, na jejich rozsah, finanční náročnost a způsob zahajování řízení a rozhodování v něm.

- komplexní pozemkové úpravy - širší rozsah a vyšší náročnost na zpracování
- jednoduché pozemkové úpravy - za účelem vyřešení pouze některých hospodářských potřeb<sup>91)</sup>

---

<sup>90)</sup> *Krajinná ekologie* [www.uake.cz](http://www.uake.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <[http://www.uake.cz/vyukove\\_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU](http://www.uake.cz/vyukove_materialy/frvs1269/kapitola6.html#NAHORU)>.

<sup>91)</sup> DOLEŽAL, P. et al. *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR – Ústřední pozemkový úřad, 2010, 170 s. č.j.: 10747/2010-13300.

V následujících tabulkách je počet zahájených a ukončených komplexních a jednoduchých pozemkových úprav v roce 2008.

Tab. č. 6 – Komplexní pozemkové úpravy<sup>92)</sup>

KPÚ	ukončené				zahájené a rozpracované			
	v roce 2008	celkově k 31.12.2008	v roce 2008	celkově k 31.12.2008	v roce 2008	celkově k 31.12.2008	v roce 2008	celkově k 31.12.2008
	počet	počet	ha	ha	počet	počet	ha	ha
Středočeský kraj	25	164	12 754	66 221	22	140	10 052	52 777
Jihočeský kraj	11	128	5 192	48 565	21	137	5 897	39 750
Karlovarský kraj	7	40	2 236	12 223	7	29	1 687	9 949
Píseňský kraj	11	78	3 871	24 706	16	120	6 557	47 166
Liberecký kraj	1	13	793	4 383	6	25	2 248	9 387
Ústecký kraj	10	45	4 840	17 559	15	58	5 307	20 057
Královéhradecký kraj	11	74	3 816	26 506	11	47	7 276	23 588
Pardubický kraj	6	56	2 102	24 967	17	48	10 489	28 750
Jihomoravský kraj	12	128	9 282	74 101	23	99	15 161	65 029
Zlínský kraj	5	24	3 128	10 242	7	32	4 347	17 913
Kraj Vysočina	12	89	5 497	39 909	2	34	1 143	11 968
Olomoucký kraj	10	62	2 213	29 881	15	60	7 549	27 302
Moravskoslezský kraj	5	13	2 912	7 505	12	43	9 179	36 021
ČR celkem	126	914	58 636	386 770	174	872	86 890	389 656

Tab. č. 7 – Jednoduché pozemkové úpravy<sup>93)</sup>

JPÚ	ukončené				zahájené a rozpracované			
	v roce 2008	celkově k 31.12.2008	v roce 2008	celkově k 31.12.2008	v roce 2008	celkově k 31.12.2008	v roce 2008	celkově k 31.12.2008
	počet	počet	ha	ha	počet	počet	ha	ha
Středočeský kraj	13	642	1 091	15 920	4	14	2 570	3 746
Jihočeský kraj	7	225	3 056	19 187	12	36	3 183	25 884
Karlovarský kraj	9	80	531	1 389	4	5	41	1 080
Píseňský kraj	8	305	760	81 794	8	32	114	14 981
Liberecký kraj	10	202	621	4 371	3	4	0	1 135
Ústecký kraj	4	243	997	24 497	2	31	609	8 407
Královéhradecký kraj	6	453	1 613	35 601	2	49	66	20 310
Pardubický kraj	0	39	0	1 583	0	8	0	1 991
Jihomoravský kraj	17	166	820	4 043	25	33	10 213	15 316
Zlínský kraj	4	432	317	2 867	0	7	0	766
Kraj Vysočina	1	131	102	4 391	0	19	0	4 437
Olomoucký kraj	10	349	54	7 526	2	4	51	29
Moravskoslezský kraj	3	91	13	6 346	1	6	1	1 421
ČR celkem	92	3 358	9 975	209 515	63	248	16 848	99 503

<sup>92), 93)</sup> DOLEŽAL, P. et al. *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR – Ústřední pozemkový úřad, 2010, 170 s. č.j.: 10747/2010-13300.



### 6.1.8 Evidence pozemků

Státní správu katastru nemovitostí vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do katastru nemovitostí zapisují záznamem. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací - SGI (zahrnující katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření), soubor popisných informací - SPI (zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích), souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a sbírka listin. Katastr nemovitostí při svém začátku zcela převzal operát předchozí evidence nemovitostí. Její zásadní obsahovou neúplnost (o soukromé pozemky dříve užívané socialistickými organizacemi) bylo třeba překlenout založením zjednodušené evidence pozemků. Zjednodušená evidence pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku. Pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách a využívá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací SPI v letech 1994-1998. V letech 1997-1998 byl katastr nemovitostí jednorázově doplněn o údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. v roce 1998 byla zahájena digitalizace SGI.<sup>94)</sup>

Ve zjednodušené evidenci se vedou v katastru nemovitostí zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují (v terénu nejsou viditelně označeny) a jsou sloučeny do větších půdních celků. V katastru existuje několik různých zjednodušených evidencí. Jde o evidenci vycházející z údajů pozemkové knihy (původ pozemkový katastr - PK), vycházející z údajů evidence nemovitostí (původ evidence nemovitostí - EN) a z grafických přidělů. Existence parcel ve zjednodušené evidenci v katastru nemovitostí je pouze dočasná. Parcely se ve zjednodušené evidenci povedou pouze do doby jejich zobrazení v katastrální mapě (do té doby jsou zobrazeny pouze v historických mapách pozemkového katastru). Parcely ve zjednodušené evidenci tedy nejsou zobrazeny v katastrální mapě. Do katastrální mapy se zobrazí nejpozději do ukončení pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, nebo v rámci zpracovávání katastrálních map do digitální podoby. V katastrálním území, kde je vyhlášena platnost mapy

---

<sup>94)</sup> Cuzk [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

v digitální podobě, již neexistují žádné parcely ve zjednodušené evidenci. V jednotlivých případech mohou parcely ve zjednodušené evidenci zaniknout i tak, že k jejich zobrazení v katastrální mapě dojde v rámci zápisu provedeného vkladem či záznamem na základě předložených listin.<sup>95)</sup>

Daň z nemovité věci zásadně platí její vlastník. Výjimečně ji platí nájemce, a to v případech pronajatých pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Digitalizace katastru tedy mění pravidla placení daně z nemovité věci.

Evidence zjednodušeným způsobem znamená, že pozemek dosud není veden v digitalizované podobě.<sup>96)</sup>

*„Jestliže jde o pronajaté pozemky, které už jsou evidovány v digitalizované podobě, musí daň z nemovitosti platit vlastník pozemků, nikoliv nájemce jako dříve“.*<sup>97)</sup>

### **6.1.9 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 - 15 Kč/m<sup>2</sup> zemědělské půdy. Toto platí u pozemků určených i dlouhodobě pouze pro zemědělské účely. Tržní ceny lze dosáhnout pouze pokud jsou nemovité věci nabídnuty k prodeji širokému okruhu zájemců. Při prodeji pozemků je vhodné obrátit se na odborníky - rozdíl v dosažené ceně může být až několikanásobně odlišný.<sup>98)</sup>

---

<sup>95)</sup> *Jvreality* [www.jvreality.cz](http://www.jvreality.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.jvreality.cz/poradna/realitni-poradna/pozemek-ve-zjednodusene-evidenci/co-znamena-ze-uz-veden-v-katastru-nemovitosti-ve-zjednodusene-evidenci.htm>>.

<sup>96), 97)</sup> *Zprávy aktuálně* [www.zpravy.aktualne.cz](http://www.zpravy.aktualne.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://zpravy.aktualne.cz/finance/digitalizace-katastru-meni-pravidla-dane-z-nemovitosti/r~i:article:634885/>>.

<sup>98)</sup> *Wrreality* [www.wrreality.cz](http://www.wrreality.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.wrreality.cz/objekt/89/>>.

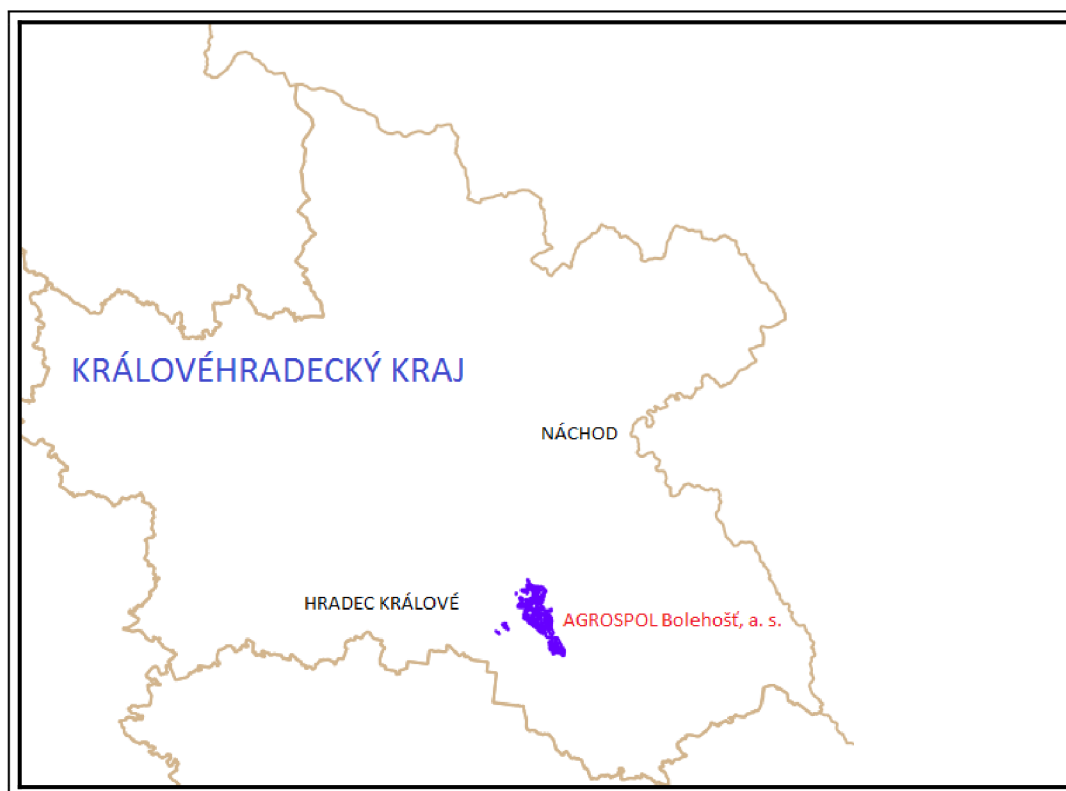
## 7 FAKTORY PŮSOBÍCÍ NA TVORBU NÁJEMNÉHO – BOLEHOŠŤ A JEHO OKOLÍ

Zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí jsou obdělávány soukromými zemědělci nebo společnostmi. Většinu zemědělské výroby zde zajišťuje společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.

Společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. obhospodařuje zemědělské pozemky jedenácti katastrálních území uvedených v tabulce č. 1 v této práci. Rozloha těchto katastrálních území je 1173, 74 ha. Většina těchto zemědělských pozemků je vlastnictvím soukromých subjektů, které jsou ve vztahu ke svému nájemci - společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. jeho pronajímatelem.

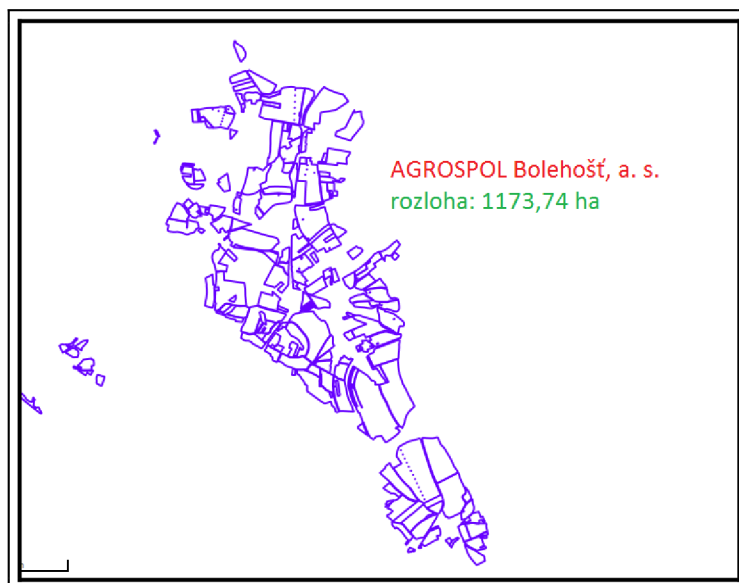
Na následující mapě je zobrazena poloha a rozsah těchto katastrálních území v rámci Královéhradeckého kraje.

Pozn.: Obr. č. 8 a obr. č. 9 je možné otevřít pouze po přihlášení na server [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz)



Obr. č. 8 – Poloha katastrálního území společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. v rámci  
královéhradeckého kraje<sup>99)</sup>

<sup>99)</sup> Lpis [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-25]. Dostupné z: <https://eagri.cz/ssl/app/lpisext/lpis/ng/mapa/>.

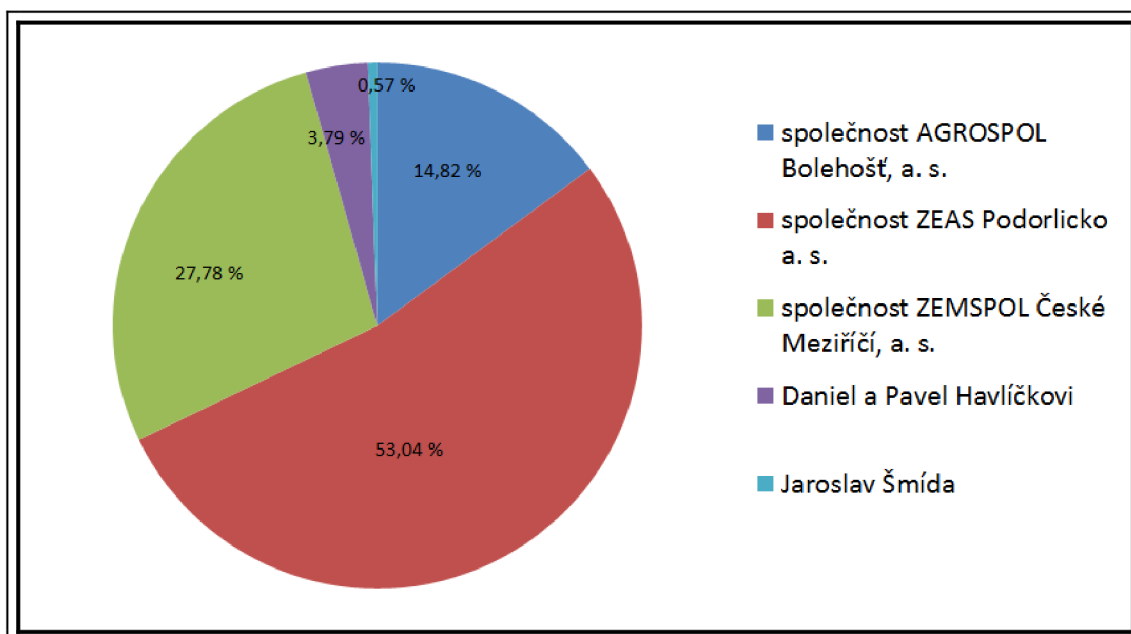


Obr. č. 9 – Rozsah katastrálního území společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.<sup>100)</sup>

Dalšími subjekty hospodařícími v Bolehošti a v jeho okolí na pronajatých zemědělských pozemcích jsou společnosti ZEAS Podorlicko a. s. se sídlem v Trnově, ZEMSPOL České Meziříčí, a. s. a soukromí zemědělci Daniel a Pavel Havlíčkovi, kteří žijí v Klášteře nad Dědinou a Jaromír Šmída, který hospodaří v Leducích.

***Celkové plochy subjektů, které vlastní či obhospodařují v nájmu zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí:***

Graf č. 8 – Celkové obhospodařované plochy subjektů v Bolehošti a jeho okolí



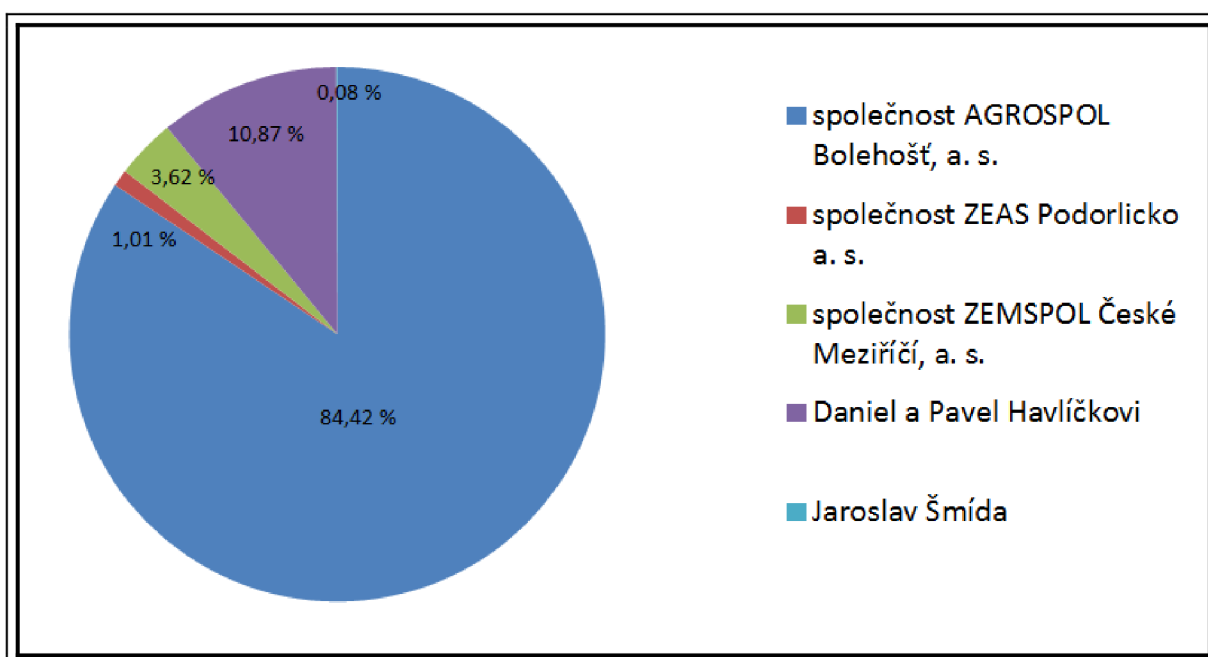
<sup>100)</sup> Lpis [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-25]. Dostupné z: <https://eagri.cz/ssl/app/lpisext/lpis/ng/mapa/>.

Tab. č. 8 – Celkové obhospodařované plochy subjektů v Bolehošti a jeho okolí

název společnosti / soukromníka	sídlo	celková obhospodařovaná plocha (ha)
společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.	Bolehošť	1174
společnost ZEAS Podorlicko a. s.	Trnov	4200
společnost ZEMSPOL České Meziříčí, a. s.	České Meziříčí	2200
Daniel a Pavel Havlíčkovi	Klášter nad Dědinou	300
Jaroslav Šmída	Ledce	45

**Plochy v nájmu všech subjektů, které obhospodařují zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí:**

Graf č. 9 – Obhospodařované plochy v nájmu subjektů v Bolehošti a jeho okolí



Tab. č. 9 – Obhospodařované plochy v nájmu subjektů v Bolehošti a jeho okolí

název společnosti / soukromníka	sídlo	obhospodařovaná plocha v nájmu (ha)
společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.	Bolehošť	1165
společnost ZEAS Podorlicko a. s.	Trnov	14
společnost ZEMSPOL České Meziříčí, a. s.	České Meziříčí	50
Daniel a Pavel Havlíčkovi	Klášter nad Dědinou	150
Jaroslav Šmída	Ledce	1

Ostatní zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí jsou ve vlastnictví soukromých zemědělců. Mezi největší z nich patří Jan Havrda, který v Bolehošti vlastní 32 ha, dále pan Ing. Martin Černý z Klášteřa nad Dědinou a pan Jan Baše z Bolehoště.

## **7.1 APLIKACE FAKTORŮ PŮSOBÍCÍCH NA TVORBU NÁJEMNÉHO V BOLEHOŠTI A V JEHO OKOLÍ**

Pro zpracování údajů, které faktory ovlivňují výši tržního nájemného u zemědělských pozemků v Bolehošti a v jeho okolí, jsem chtěl provést průzkum v realitní inzerci nabídek a poptávek pronájmů zemědělských pozemků. V lokalitě Bolehoště a v jeho okolí se však žádné takové pozemky nenacházejí.

Proto jsem se pro zjištění faktorů ovlivňujících nájemné za zemědělské pozemky informoval ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a.s.. Zde jsem obdržel podklady v podobě vypracovaných nájemních smluv, které v této práci využiji na ověření vlivu faktorů na skutečnou výši nájemného v Bolehošti a v jeho okolí.

Pro možnost objektivního srovnání nájemných pronajímatelům za zemědělské pozemky jsem se zeptal ještě nájemců – společností a soukromých zemědělců v okolí Bolehoště. Od nich jsem pro tuto práci zjistil spíše slovní informace o tržním nájemném. Tyto subjekty, které hospodaří na těchto zemědělských pozemcích, jsou: ZEAS Podorlicko a. s. se sídlem v Trnově. O této společnosti jsem se informoval u vedoucího technické služby, pana Ing. Zdeňka Hrušky \*1956. Dále společnost ZEMSPOL České Meziříčí, a. s., u které jsem se pouze telefonicky ptal vedoucího, pana Ing. Filipa Syrůčka. Mezi soukromými subjekty jsem se u Daniela a Pavla Havlíčkových, kteří žijí v Klášteře nad Dědinou, doptával pana Daniela Havlíčka \*1971 a pana Jaromíra Šmídy \*1960, který hospodaří v Leducích.

Následující odstavce budou odrážet faktory ovlivňující tržní nájemné v aplikaci na Bolehošť a jeho okolí. Každý faktor bude nejprve aplikován na společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. a následně na jednotlivé společnosti a soukromé zemědělce v okolí Bolehoště.

Pro ochranu osobních údajů společností a soukromých zemědělců, které hospodaří na zemědělských pozemcích v Bolehošti a v jeho okolí, budou okolní společnosti označeny: „společnost 1“ a „společnost 2“ a okolní soukromí zemědělci budou označeni „podnikatel 1“ a „podnikatel 2“.

### **7.1.1 Kvalita pozemků pro zemědělské účely**

Bonitovaná půdně ekologická jednotka je vyjádřena kódem BPEJ, který je pro Českou republiku pětimístný a zahrnuje hlavní údaje charakterizující pozemek (nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, hloubku humusové vrstvy, její provzdušnost, vlhkost atd.). Popis jednotlivých částí pětimístného kódu je zanesen v kapitole 4.1.1 této práce.

Alternativní zjištění základní ceny zemědělského pozemku je možné prostřednictvím přiřazených průměrných základních cen zemědělských pozemků podle seznamu katastrálních území. Průměrné základní ceny v Kč/m<sup>2</sup> jsou uvedeny v tabulce č. 1 kapitoly 4.2.2 této práce. Tyto hodnoty se pro katastrální území, jež jsou předmětem této práce ani po novelizaci vyhlášky č. 298/2014 Sb. vyhláškou č. 344/2015 Sb., nezměnily. Takže průměrné základní ceny pro katastrální území Bolehošť a jeho okolí jsou i pro rok 2016 stejné, jako byly v předchozí vyhlášce.

Bolehošť a jeho okolí má relativně rozmanité druhy zemin. Od neúrodných a těžce zpracovatelných jílu přes písčitou a hlinitou půdu až po úrodné spraše. Pro zjištění způsobu stanovení ceny zemědělského pozemku z nájemného je na základě podkladů od společnosti AGROSPOL Bolehošť, a.s., vypracovaná následující tabulka.:

*Tab. č. 10 – Výpočet nájemného pro rok 2015 ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.*

1	2	3	4	5	6	7	8
kód ČSÚ	k.ú.	výměra (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	JN (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (298/2014 Sb.)	BPEJ
607 045	Bolehošť	17178	3061,12	0,178200023	5,940000776	5,94	52011, 52554
676 365	Křivice	3269	523,69	0,160198838	5,339961252	5,34	56601
708 909	Očelice	1373	265,68	0,193503277	6,45010925	6,45	53715, 51954, 52514
698 211	Mokré	7292	1459,13	0,20010011	6,670003657	6,67	51914, 55800, 52 312
679 666	Ledce	1384	225,87	0,163200867	5,440028902	5,44	55900
708 895	Městec	97	16,06	0,16556701	5,518900344	5,52	52312
679 658	Klášteř	1311	239,52	0,182700229	6,090007628	6,09	56300
788 457	Vysoký Újezd	1763	287,72	0,163199092	5,439969749	5,44	52051
769 452	Třebechovice	5134	1152,07	0,224400078	7,480002597	7,48	32110

Tabulka je rozdělena na 8 sloupců.:

### **1. sloupec**

Značí kód českého statistického úřadu pro dané katastrální území.

### **2. sloupec**

Značí katastrální území, jehož zemědělské pozemky jsou v nájmu společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.

### **3. sloupec**

Označuje výměru v m<sup>2</sup> zemědělského pozemku ležícího v daném katastrálním území.

#### 4. sloupec

Označuje tržní nájemné v Kč za daný zemědělský pozemek za rok 2015.

#### 5. sloupec

Označuje jednotkové nájemné za rok v Kč/m<sup>2</sup> daného zemědělského pozemku.

#### 6. sloupec

Společnost vyplácí nájemné ve výši 3 % ze základní ceny. Proto tento sloupec vyjadřuje základní cenu zemědělského pozemku vydělením tržního nájemného třemi procenty.

#### 7. sloupec

Zde je porovnání s přiřazenými průměrnými základními cenami podle vyhlášky č. 298/2014 Sb. a podle její novelizace – vyhlášky č. 344/2015 Sb.

#### 8. sloupec

Zobrazuje bonitované půdně ekologické jednotky.

Přiřazené průměrné základní ceny podle katastrálního území se v průběhu času mění podle novelizace vyhlášek. V následující tabulce je zachycen vývoj průměrné ceny pro zemědělské pozemky obhospodařované společností AGROSPOL Bolehošť, a. s. na katastrální území Bolehoště v letech 2011 - 2015.:

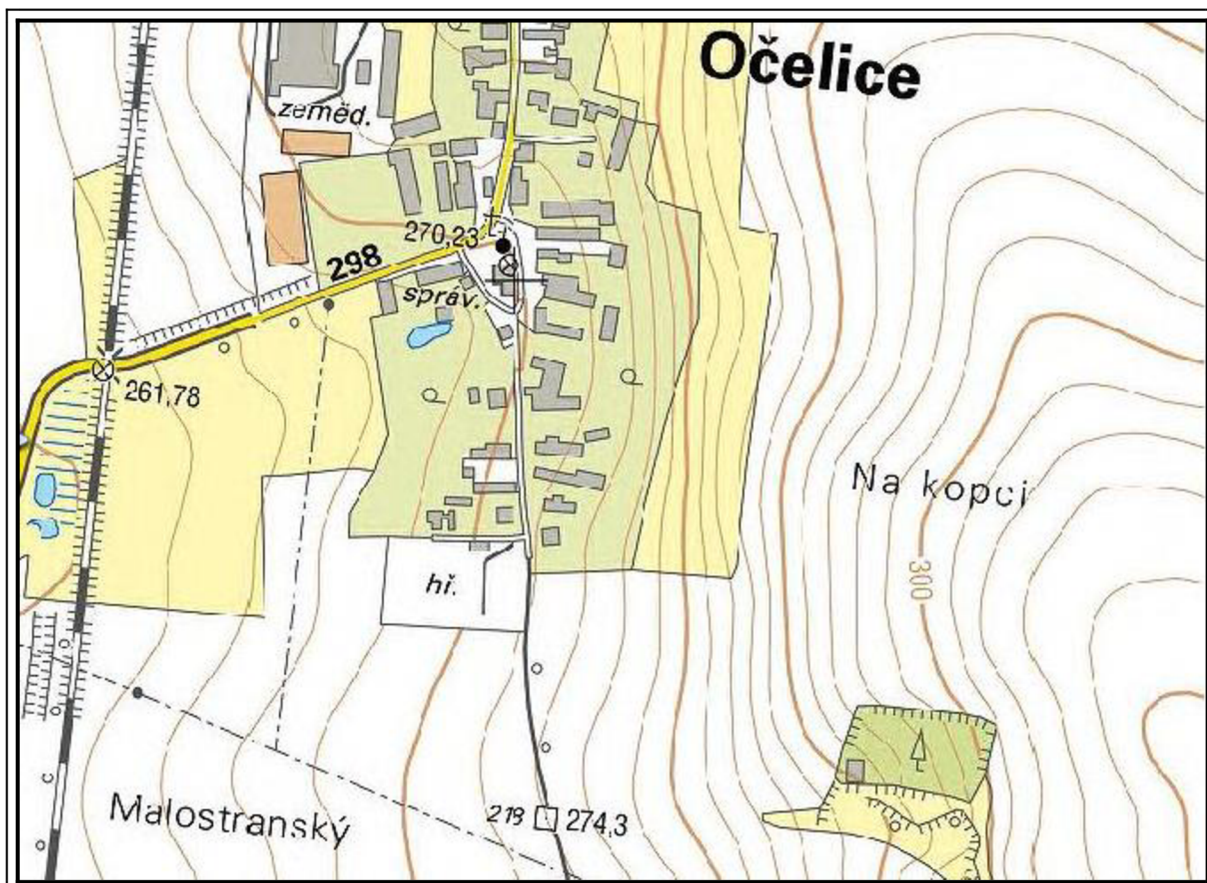
Tab. č. 11 – Vývoj základní ceny v čase pro kat. úz. Bolehošť

1	2	3	4	5	6	7	8
rok	k.ú.	výměra (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	JN (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC z vyhl.	vyhláška
2011	Bolehošť	838	130,73	0,156002387	5,200079554	5,2	č. 412/2008 Sb.
2014	Bolehošť	5846	911,98	0,156000684	5,200022808	5,2	č. 356/2013 Sb.
2014	Bolehošť	3321	591,8	0,178199338	5,939977918	5,94	č. 298/2014 Sb.
2015	Bolehošť	92	16,39	0,178152174	5,938405797	5,94	č. 344/2015 Sb.

První sloupec tabulky zobrazuje roky, ve kterých se změnila vyhláška s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (sloupec 8). Podle základních cen podle vyhlášek je možné sledovat rostoucí základní cenu v čase, i když se během těchto čtyř vyhlášek pro katastrální území Bolehošť, změnila základní cena pouze jednou a to z 5,20 Kč/m<sup>2</sup> na 5,94 Kč/m<sup>2</sup> (sloupec 7). Rok 2014 se v této tabulce objevuje dvakrát. Je to z toho důvodu, protože dne 11.12.2014 vyšla vyhláška č. 298/2014 Sb., která změnila výši základní ceny pro k. ú. Bolehošť. Proto jsou v roce 2014 zachyceny dvě různé základní ceny, které zachycují tuto změnu vyhlášky.



Jedna z dílčích vlastností zemědělského pozemku, jež zahrnuje kód BPEJ je sklon svahu. Vliv sklonu svahu na tržní nájemné je možné aplikovat na konkrétní pozemky, z nichž jeden je sklonitý a druhý je rovinný. Dané pozemky jsou vybrány v katastrálním území Očelice, z nichž sklonitý pozemek je nazván: „Na kopci“ a rovinný pozemek je nazván „Malostranský“.



Obr. č. 10 – Svazitost zemědělských pozemků v k. ú. Očelice<sup>101)</sup>

<sup>101)</sup> Cuzk [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1797459607&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.



Obr. č. 11 – Sklonitý pozemek – „Na kopci“<sup>102)</sup>



Obr. č. 12 – Rovinný pozemek – „Malostranský“<sup>103)</sup>

Tab. č. 12 – Vliv sklonu svahu na tržní nájemné pro společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.

1	2	3	4	5	6	7	8
název	svažitost	výměra (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	JN (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (298/2014 Sb.)	BPEJ
Na kopci	sklonitý	43826	8480,33	0,193499977	6,449999239	6,45	51954, 52514, 53715, 52501
Malostranský	rovinný	51800	10023,3	0,1935	6,45	6,45	53001, 55001, 52501

Z těchto výpočtů vyplývá, že na katastrálních územích, které obhospodařuje společnost AGROSPOL Bolehošť v nájmu, je tržní nájemné vypláceno z přiřazené průměrné základní ceny ve výši 3 % z této průměrné základní ceny. Na bonitovanou půdně ekologickou jednotku, ani na její dílčí složku – sklon svahu daného zemědělského pozemku, se tu nepřihlíží.

<sup>102), 103)</sup> Google [vyhledávač]. Google Inc., 2016 [cit. 22. 1. 2016]. Dostupné na <<http://www.google.com>>.

Ostatní zemědělské subjekty v okolí Bolehoště podle dostupných informací zohledňují kvalitu pozemků podle BPEJ v tržním nájemném následujícím způsobem.:

Společnost 1 zohledňuje kvalitu zemědělských pozemků podle BPEJ i podle přiřazených průměrných základních cen zhruba v poměru 50/50, přičemž u průměrných základních cen vyplácí nájemné ve výši 4 %. Při dobrém výsledku hospodaření dokonce až 6 %. Společnost 2 tvrdí rovněž, že používají pro stanovení tržního nájemného oba způsoby, ale podle vlastních kritérií. Výše tržního nájemného u nich začíná rovněž na 4 % z průměrné základní ceny. Podnikatel 1 vyplácí nájemné z přiřazených průměrných cen, a to ve výši 3,5 %. Podnikatel 2 při vyplácení nájemného rovněž vychází z přiřazených průměrných základních cen a to ve výši 4 %.

Z výsledků je tedy patrné, že společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. vyplácí tržní nájemné z přiřazených průměrných základních cen. Společnosti v okolí Bolehoště zohledňují při vyplácení tržního nájemného BPEJ i průměrné základní ceny, ale soukromí zemědělci vychází jen z průměrné základní ceny.

### **7.1.2 Podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků**

Tyto podmínky se odrážejí v podobě snahy uzavírat nájemní smlouvu na pro sebe výhodnou dobu.

Na straně jedné je tu snaha o dlouholeté nájemní smlouvy ze strany nájemce a na straně druhé je tu snaha o krátkodobé nájemní smlouvy ze strany pronajímatelů.

Nájemce si tímto zajišťuje možnost dlouholetého hospodaření na zemědělských pozemcích. Naopak někteří vlastníci, kteří mu zemědělské pozemky pronajímají, by však raději měli možnost v dohledné době na svých polnostech hospodařit sami, nebo by chtěli mít možnost se svým majetkem nakládat podle svého, například pronajmutím svých zemědělských pozemků jiným soukromým zemědělcům nebo společností.

Z dostupných zdrojů je patrné, že společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. nabízí svým pronajímatelům nejčastěji pětileté, méně často tříleté a jednoleté nájemní smlouvy. Na výši tržního nájemného však doba, na kterou se nájemní vztah uzavírá, vliv nemá.

Společnost 1 uzavírá rovněž nejčastěji pětileté, méně často tříleté, ale jednoleté nájemní smlouvy jen výjimečně. Společnost 2 nabízí svým pronajímatelům čtyř a víceleté nájemní smlouvy a mezi soukromými zemědělci podnikatel 1 uzavírá nájemní smlouvy na dobu neurčitou s pětiletou výpovědní lhůtou a podnikatel 2 vystavuje jednoleté nájemní

smlouvy. U žádné z těchto okolních společností ani soukromých zemědělců však doba uzavírání nájemních smluv na tržní nájemné nemá vliv.

Je zde tedy vidět široké rozpětí doby, na kterou se nájemní smlouvy uzavírají. Od jednoleté, která je výhodná pro pronajímatele, z hlediska možnosti jeho vlastního nakládání s pozemky v blízké budoucnosti, až po smlouvy na dobu neurčitou, která je výhodná pro nájemce, z hlediska dlouhodobějšího plánování osevního postupu.

### 7.1.3 Druh pozemků

Podle podkladů ze společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. lze odvodit, jestli daný druh pozemku má vliv na výši tržního nájemného. Z provedených výpočtů jsou patrné následující hodnoty.:

Tab. č. 13 – Vliv druhu pozemku na tržní nájemné pro společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.

1	2	3	4	5	6	7	8
kód ČSÚ	k.ú.	kultura	výměra (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	JN (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (298/2014 Sb.)
607 045	Bolehošť	orná půda	3512	625,84	0,178200456	5,940015186	5,94
676 365	Křivice	orná půda	3014	482,84	0,160199071	5,339969033	5,34
708 909	Očelice	orná půda	1373	265,68	0,193503277	6,45010925	6,45
607 045	Bolehošť	louky	107	19,07	0,178224299	5,940809969	5,94
676 365	Křivice	louky	5374	860,91	0,160199107	5,339970227	5,34
708 909	Očelice	louky	938	181,5	0,193496802	6,44989339	6,45
607 045	Bolehošť	ostatní plocha	130	23,17	0,178230769	5,941025641	5,94
676 365	Křivice	ostatní plocha	1014	162,44	0,160197239	5,339907955	5,34
708 909	Očelice	ostatní plocha	325	62,89	0,193507692	6,45025641	6,45

Tato tabulka má obdobné uspořádání, jako tabulka č. 10. Sloupec č. 3 v této tabulce označuje kulturu – druh pozemku. Z výsledků v tabulce je patrné, že druh pozemku v Bolehošti a v jeho okolí nemá vliv na tržní nájemné, protože při jakémkoliv druhu pozemku vychází z nájemného vždy stejná základní cena zemědělského pozemku podle katastrálního území.

Při dotazování u okolních společností a soukromých zemědělců mi bylo řečeno, že ani u nich nemá druh pozemku vliv na výši tržního nájemného.

Druh pozemku tedy ani u společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s., ani u okolních společností a soukromých zemědělců neovlivňuje tržní nájemné.

Druh pozemku má vliv pouze na stanovení výše sazby daně. Tato sazba je dána pevnými hodnotami, které platí celostátně. Hodnoty sazby daně jsou 0,25 procent z ceny

pozemku u trvalých travních porostů a 0,75 procent z ceny pozemku u orné půdy. Způsob vyplácení sazby daně bude rozveden v kapitole 7.1.8 této práce.

#### 7.1.4 Poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality

*Poloha pozemků v krajině* se na tržní nájemné projevuje ve výši přiřazené průměrné základní ceny zemědělského pozemku podle jeho katastrálního území. Zatímco obce v okolí Bolehoště mají průměrnou cenu v rozmezí 5,34 – 6,67 Kč/m<sup>2</sup>, tak okolní města nabývají hodnot 6,94 a 7,48 Kč/m<sup>2</sup>.

*Atraktivnost lokality* má vliv na výši příjmů společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. a okolních společností a soukromých zemědělců z hlediska dotační politiky.

Hlavním dotačním zdrojem je jednotná platba na plochu (**SAPS**). Záměrem dotačního titulu je podpora zemědělců, kteří obhospodařují minimálně 1 hektar zemědělské půdy s kulturou: standardní orná půda, úhor, travní porost, trvalý travní porost, vinice, chmelnice, sad, školka, rychle rostoucí dřeviny, jiná trvalá kultura, zalesněná půda (způsobilá pro SAPS k roku 2008) nebo s jinou kulturou oprávněnou pro dotace. Jednotná platba na plochu zůstává i nadále významnou složkou přímých plateb poskytovaných **z rozpočtu Evropské unie**, která bude představovat zhruba 55 % částky určené pro přímé platby.<sup>104)</sup>

Dalším důležitým **evropským dotačním zdrojem** je agroenvironmentálně – klimatické opatření (**AEKO**). Cílem opatření je podpořit způsoby využití zemědělské půdy, které jsou v souladu s ochranou a zlepšením životního prostředí, krajiny a jejich vlastností. Opatření podporuje zachování obhospodařovaných území vysoké přírodní hodnoty, přírodních zdrojů, biologické rozmanitosti a údržbu krajiny. Tvoří ho podopatření Integrovaná produkce zaměřená na pěstování ovoce, révy vinné a zeleniny postupy šetrnými k životnímu prostředí, podopatření ošetřování travních porostů zaměřené na údržbu cenných stanovišť na trvalých travních porostech, podopatření zatravňování orné půdy, s cílem prevence eroze půdy, podopatření biopásy, sloužící k podpoře biodiverzity ptáků, drobných obratlovců a opylovačů v zemědělské krajině a podopatření ochrana čejky chocholaté s cílem chránit hnízdiště tohoto druhu a dalších druhů ptáků hnízdících v zemědělské krajině.<sup>105)</sup>

---

<sup>104)</sup> *Státní zemědělský investiční fond* [www.szif.cz](http://www.szif.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<https://www.szif.cz/cs/saps>>.

<sup>105)</sup> *Státní zemědělský investiční fond* [www.szif.cz](http://www.szif.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<https://www.szif.cz/cs/prv2014-m10#>>.

Žadatelem o AEKO je subjekt obhospodařující v evidenci půdy (LPIS) alespoň minimální výměru zemědělské půdy. Žadatel nemusí být zemědělským podnikatelem. Podopatření je realizováno formou pětiletých závazků. Žadatel se vstupem do závazku zavazuje po celou dobu trvání závazku hospodařit v souladu s podmínkami daného podopatření nebo titulu na celé výměře zemědělské půdy se kterou do závazku vstoupil a v souladu s podmínkami cross compliance a ostatními podmínkami danými platnou evropskou a národní legislativou.<sup>106)</sup>

Mezi **vnitrostátními dotacemi** jsou důležité Přechodné vnitrostátní podpory (**PVP**). Přechodné vnitrostátní podpory jsou doplňkové platby poskytované k Jednotné platbě na plochu (SAPS), které jsou plně hrazeny z rozpočtu České republiky. V rámci tohoto dotačního titulu lze požádat o platbu na zemědělskou půdu, chov krav bez tržní produkce mléka, chov ovcí či koz, dále o historické platby (stav k 31. 3. 2007): na chmel, brambory pro výrobu škrobu a na přežvýkavce.<sup>107)</sup>

Ve společnosti AGROSPOL Bolehošť i v okolních společnostech a u okolních soukromých zemědělců způsobují tyto dotace nátlak ze strany pronajímatelů na zvýšení tržního nájemného.

### **7.1.5 Celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků**

Společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. hospodaří na spoustě různě velkých pozemcích, ať už sjednocených ve velké celky, které si dochovaly svoji územní strukturu z dob scelování pozemků při kolektivizaci jednotných zemědělských družstev nebo rozdělených pozemkovými úpravami při rozdělení zemědělské půdy soukromým subjektům. Snahou při změně vlastnictví zemědělských pozemků je pro tuto společnost udržovat pokud možno co největší a nejsouvislejší zemědělské lány, pro jejich snadnější a rychlejší obdělávání.

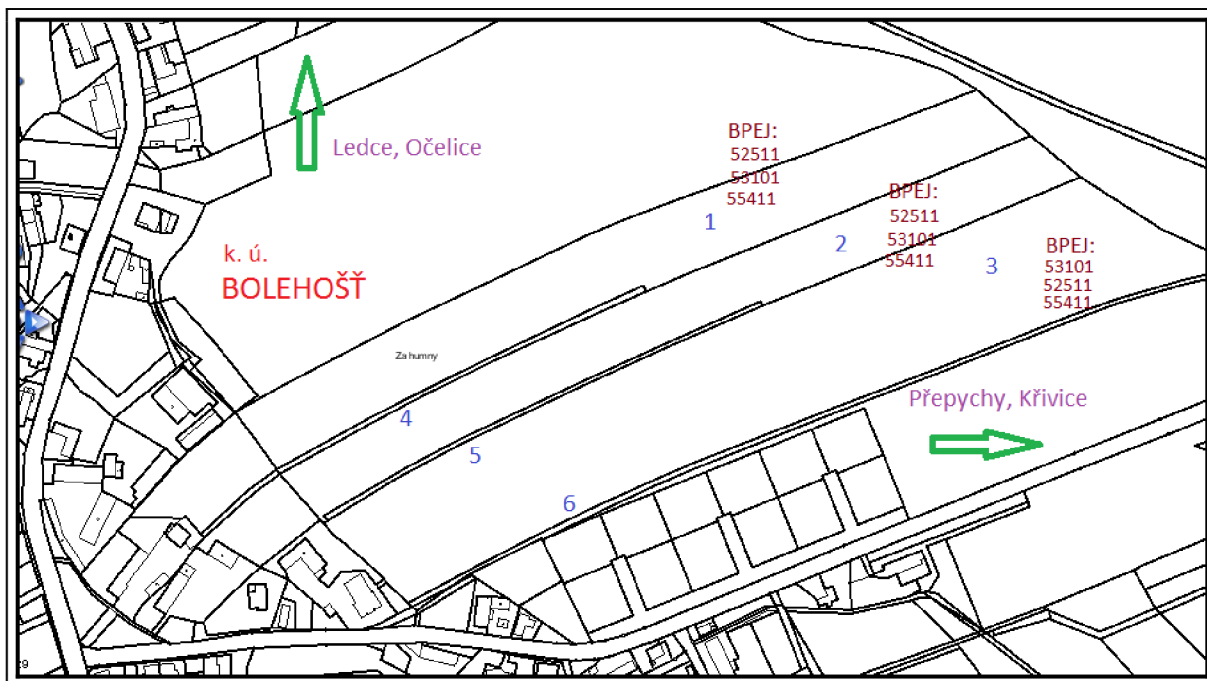
Na základě poskytnutých dat o pronájmech zemědělských pozemků od společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. bylo možné zpracovat pro různé **výměry a tvary pozemků** následující údaje. Pro tři sousedící pozemky, druhu pozemku trvalý travní porost, které jsou

---

<sup>106)</sup> *Státní zemědělský investiční fond* [www.szif.cz](http://www.szif.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<https://www.szif.cz/cs/prv2014-m10#>>.

<sup>107)</sup> *Státní zemědělský investiční fond* [www.szif.cz](http://www.szif.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<https://www.szif.cz/cs/prechodne-vnitrostatni-podpory>>.

dostatečně velké pro obdělávání zemědělské půdy a mají i příznivý jednoduchý obdélníkový tvar, tedy pozemky s parcelním číslem 1; 2 a 3 a proti nim pro tři pozemky, rovněž druhu pozemku trvalý travní porost, které mají nesrovnatelně menší výměru, s parcelními čísly 4; 5 a 6 je proveden výpočet základní ceny.:



Obr. č. 13 – Vliv výměry a tvaru pozemků na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.<sup>108)</sup>

Pozn.: Mapa je doplněna o kódy BPEJ vybraných pozemků a o čísla těchto zemědělských pozemků, o název kat. úz. a směry k sousedním obcím.

Tab. č. 14 – Vliv výměry a tvaru pozemků na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.

1	2	3	4	5	6	7	8
k.ú.	pořadové číslo	celková výměra (m <sup>2</sup> )	výměra ve vlastnictví (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	JN (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (298/2014 Sb.)
Bolehošť	1	20663	5166	920,58	0,178199768	5,939992257	5,94
Bolehošť	2	17206	1147	204,4	0,17820401	5,940133682	5,94
Bolehošť	3	37790	9448	1683,63	0,178199619	5,939987299	5,94
Bolehošť	4	755	189	33,68	0,178201058	5,940035273	5,94
Bolehošť	5	831	55	9,8	0,178181818	5,939393939	5,94
Bolehošť	6	1758	440	78,41	0,178204545	5,940151515	5,94

<sup>108)</sup> Cuzk [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <  
<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2253269607&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>.

Z výsledků v tabulce vyplývá, že ať už je pozemek dostatečně rozlehlý pro obdělávání, nebo je velmi úzký a slouží jako příjezdová komunikace, nemá to na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. vliv, protože za každý pozemek se tržní nájemné vyplácí z přiřazené průměrné základní ceny.

Pro různý počet samostatných pozemků od daného pronajímatele a jeho vliv na výši tržního nájemného je vypracována následující tabulka.:

*Tab. č. 15 – Vliv počtu samostatných pozemků na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.*

1	2	3	4	5	6	7	8
kód ČSÚ	k.ú.	LV	výměra (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	JN (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	ZC (298/2014 Sb.)
607 045	Bolehošť	X	2534	451,56	0,178200474	5,940015785	5,94
607 045	Bolehošť	X	1436	255,9	0,178203343	5,940111421	5,94
607 045	Bolehošť	X	1115	198,69	0,178197309	5,939910314	5,94
607 045	Bolehošť	X	40	7,13	0,17825	5,941666667	5,94
607 045	Bolehošť	X	52	9,27	0,178269231	5,942307692	5,94
607 045	Bolehošť	Y	2275	405,41	0,178202198	5,94007326	5,94

Pro zjištění vlivu počtu samostatných pozemků na tržní nájemné je provedeno podle listu vlastnictví porovnání mezi vlastníkem X, který vlastní více zemědělských pozemků, které pronajímá společnosti a vlastníkem Y, který vlastní pouze 1 zemědělský pozemek, který pronajímá společnosti. Podle výsledků v tabulce však plyne, že vlastník může pronajímat různý počet pozemků, ale vždy za stejnou výši nájemného.

Na tržní nájemné tedy výměra zemědělských pozemků, počet samostatných pozemků, ani tvar pozemků nemají u společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. vliv.

Podle odpovědí okolních společností má vliv na tržní nájemné celková výměra pozemků u společnosti 1, která vyplácí nájemné v závislosti na velikosti pozemku. Má-li zemědělský pozemek výměru 3 - 4 ha, vyplácí společnost nižší nájemné ale od výměry 15 – 20 ha vyplácí vyšší nájemné. Společnost 2 ani oba podnikatelé v okolí Bolehoště tento faktor nezohledňují pro tržní nájemné.

Z Bolehoště a jeho okolí tedy zohledňuje velikost pozemků pouze společnost 1.

### 7.1.6 Přístup k pozemkům

Obecnou snahou pro snadnou dostupnost k obhospodařovaným polnostem je přístupová účelová pozemní komunikace. V Bolehošti a v jeho okolí jsou tyto komunikace často tvořeny mezemi, které jsou vyježděny a zpevněny šterkovou navázkou. Ale jsou



skládány i z železobetonových panelů. Bývají často ve vlastnictví jednoho uživatele, ale mnohdy je využívá více vlastníků, či uživatelů zemědělských pozemků. V tomto případě se mezi sebou musejí nějak dohodnout o užívání této cesty, nebo mezi sebou uzavřou věcné břemeno k užívání cesty.

Z podkladů kapitoly 7.1.5 této práce – obrázek č. 13, kde je mapa a tabulka se zjištěním výše nájemného na přístupových komunikacích na pozemcích s č. 4; 5 a 6 je zjevné, že na tržní nájemné se přístup k pozemkům ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. nezohledňuje, protože nájemné za tyto přístupové komunikace je stejné, jako za přilehlé zemědělské pozemky.

Z hlediska možnosti přístupu na zemědělský pozemek pro uživatele pozemku je v této práci zmínka v kapitole 7.1.7 – obrázek č. 14 a obrázek č. 15.

Po zjišťování u okolních společností a soukromých zemědělců je zřejmé, že u nich přístup k pozemkům rovněž nemá vliv na tržní nájemné.

V Bolehošti, ani v jeho okolí tedy přístup k pozemkům nemá vliv na tržní nájemné.

### **7.1.7 Průběh pozemkových úprav v lokalitě**

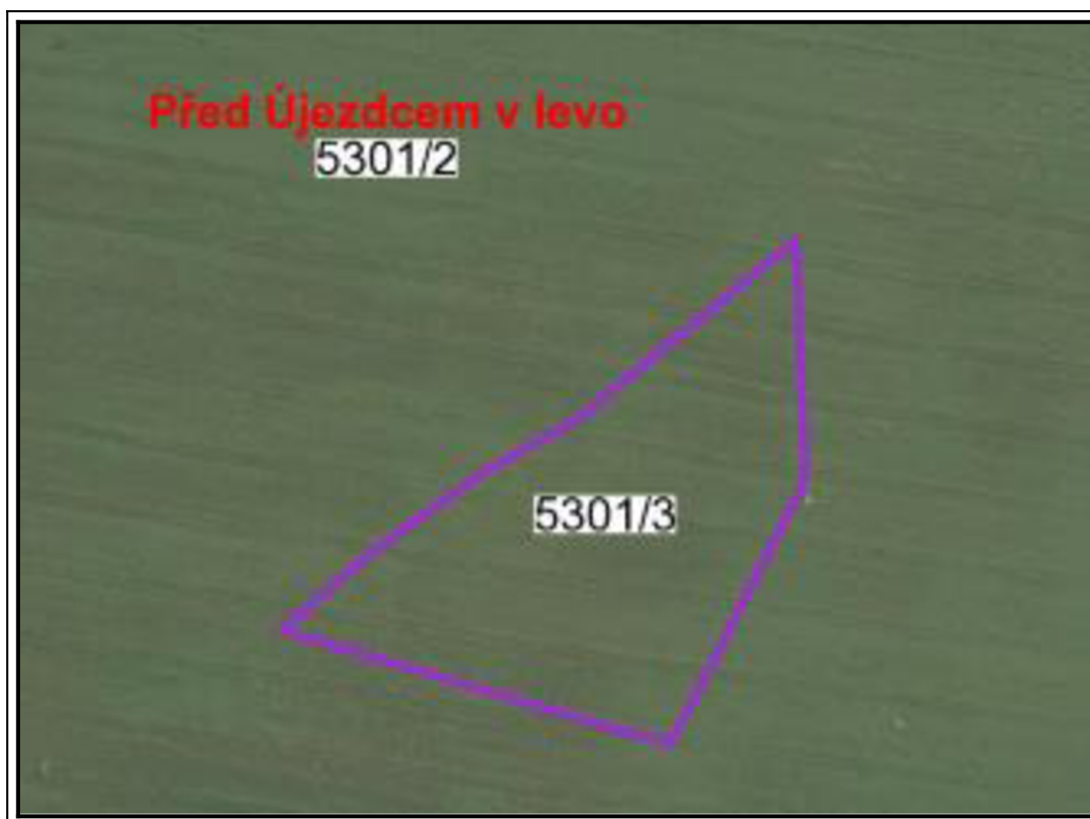
Pozemkové úpravy se v dané lokalitě provádějí jen velice pozvolna. Dochází k nim z důsledku změny majitele či nájemce zemědělského pozemku, který spravuje daný pozemek jinak, než tomu u něj bylo doposud. Pozemková úprava je prováděna záměnou zemědělských pozemků z hlediska jejich dostupnosti, či celistvosti. Přitom musí být provedena s ohledem na výměru daného pozemku a na jeho úrodnost.

Pozemkové úpravy se v katastrálním území Bolehoště dosud neřeší. V březnu 2016 se však započalo jednání o pozemkových úpravách v katastrálním území Ledce a Klášter nad Dědinou. Po změně nájemce zemědělských pozemků totiž noví uživatelé nemají v určitých případech umožněn volný přístup k obhospodařovanému zemědělskému pozemku, není-li vydávaný pozemek přilehlý k žádnému okraji dílu půdního bloku (DPB). Tento případ je v k. ú. Ledce. Navrhovaná pozemková úprava tak zajistí přístup pro nového obhospodařovatele na zemědělský pozemek, jež je uprostřed cizího pozemku. V současné době je však v šetření, kudy nová přístupová cesta povede, proto je prozatím k dispozici pouze poloha zemědělského pozemku, který je ve správě společnosti 2 s LPIS-ovým číslem 5301/3, který se nachází uprostřed zemědělského pozemku obhospodařovaného společností AGROSPOL Bolehošť, a. s., jehož LPIS-ové číslo je 5301/2.:

Pozn.: Obr. č. 14 a obr. č. 15 je možné otevřít pouze po přihlášení na server [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz)



Obr. č. 14 – Zemědělský pozemek uprostřed cizího zemědělského pozemku <sup>109)</sup>



Obr. č. 15 – Zemědělský pozemek uprostřed cizího zemědělského pozemku - detail <sup>110)</sup>

<sup>109),110)</sup> Lpis [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-25]. Dostupné z: <https://eagri.cz/ssl/app/lpisext/lpis/ng/mapa/>.

Na výši tržního nájemného však vliv nemají ani u společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s., ani u okolních společností a soukromých zemědělců v okolí Bolehoště.

### **7.1.8 Evidence pozemků**

Zemědělské pozemky v Bolehošti a v jeho okolí spravuje z převažující části společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. Všechny ostatní zemědělské pozemky spravují buď společnosti z okolních obcí, nebo soukromí zemědělci. Evidence pozemků je důležitá pro způsob odvádění daně.

Společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. zabírá spoustu katastrálních území. Tato katastrální území můžeme z hlediska odvádění daně z nemovité věci rozdělit na dvě skupiny.

První skupinou jsou katastrální území, která prošla digitalizací katastrálního operátu. Ta si daň z nemovité věci odvádí sama. Mezi tato katastrální území patří: Bolehošť, Křivice, Očelice, Ledce, Městec nad Dědinou, Klášter nad Dědinou, Vysoký újezd nad Dědinou, Polánky nad Dědinou, Třebechovice pod Orebem a Týniště nad Orlicí.

Druhou skupinu tvoří katastrální území Mokré, kterému daň z nemovité věci odvádí společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s., protože toto území je evidované ve zjednodušené evidenci.

Evidence pozemků tedy má vliv na výši tržního nájemného, protože zatímco katastrálnímu území Mokré, které je ve zjednodušené evidenci, se odvod daně do výše tržního nájemného nepromítne, tak všem ostatním katastrálním územím po digitalizaci, provedené do roku 2010, se odvod daně promítne do navýšení nájemného.

Další skupinou z hlediska odvádění daně z nemovité věci jsou pozemky, které má společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. pronajaty od pozemkového úřadu. Za tyto pozemky platí daň z nemovité věci společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.

V následující tabulce je proveden výpočet celkového ročního nájemného s ohledem na způsob odvádění daně.:

*Tab. č. 16 – Vliv digitalizace, zjednodušené evidence či listu vlastnictví na způsob odvádění daně ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.*

1	2	3	4	5	6	7
k.ú. / vlastník	pořad. č. zem. pozemku	digit. / zjednod. ev.	výměra (m <sup>2</sup> )	nájem (Kč/rok)	daň	celkem
Bolehošť	1	po digitalizaci	292	52,03	13,01	65,04
Bolehošť	2	po digitalizaci	995	177,31	45	222,31
Bolehošť	3	po digitalizaci	1480	263,74	66	329,74
Mokré	4	ve zjednod. ev.	5298	1060,13	0	1060,13
Mokré	5	ve zjednod. ev.	3646	729,56	0	729,56
Mokré	6	ve zjednod. ev.	26078	5218,21	0	5218,21
Státní pozemkový úřad	7	po digitalizaci	4179	546,11	0	546,11
Státní pozemkový úřad	8	po digitalizaci	281	36,72	0	36,72
Státní pozemkový úřad	9	po digitalizaci	78	10,19	0	10,19

V této tabulce je důležitý sloupec č. 3, který označuje, zda se jedná o zemědělský pozemek ve zjednodušené evidenci nebo o zemědělský pozemek po digitalizaci. Sloupec č. 6 označuje, zda se daň přičítá k ročním nájemnému (v případě nenulové hodnoty) nebo jestli se odvádí společností AGROSPOL Bolehošť, a. s. (v případě nulové hodnoty).

Z výsledků v tabulce vyplývá, že zemědělské pozemky, které jsou obhospodařovány na katastrálním území, které již bylo digitalizováno (Bolehošť), je daň přičtena k ročnímu nájemnému. Poté si vlastníci pozemku tuto daň odvedou sami. Zatímco v katastrálním území, které je doposud ve zjednodušené evidenci (Mokré), je daň odpočtena od ročního nájemného a je odváděna společností AGROSPOL Bolehošť, a. s. Obdobný způsob je prováděn i u Státního pozemkového úřadu, kde daň odvádí společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s., i když má zemědělské pozemky již digitalizované.

Okolní společnosti řeší odvádění daně obdobným způsobem. Společnost 1 zvyšuje nájemné o daň. Společnost 2 rovněž odvádí daň s nájemným, ale protože hospodaří i na zemědělských pozemcích ve zjednodušené evidenci, tak této části hradí daň sami. Podnikatel 1 rovněž navyšuje nájemné o daň a podnikatel 2 také navyšuje nájemné o daň.

Způsobu evidence pozemků se tedy při odvodu daně řídí všechny hospodařící subjekty v Bolehošti a v jeho okolí.

### 7.1.9 Konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě

Konkurence mezi kupujícími v této lokalitě má pro tuto společnost vliv na výši tržního nájemného. Jde tu o konkurenční boj při skupování, či pronajímání zemědělských pozemků za příznivější ceny pro pronajímatele.

**Společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.** hospodaří na většině pozemků v Bolehošti a v jeho okolí. Hospodaří na rozloze 1174 ha, z nichž necelých 10 ha má ve svém vlastnictví. Plocha pronajímaných zemědělských pozemků potom činí zhruba 1165 ha. Společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. vyplácí 3% nájemného z průměrné základní ceny podle daného katastrálního území.

Ve svém okolí má **konkurenční společnosti**, např. společnost ZEAS Podorlicko a. s. se sídlem v Trnově a společnost ZEMSPOL České Meziříčí, a. s. V bližším okolí se nacházejí spíše soukromí zemědělci, např. Daniel a Pavel Havlíčkovi, kteří hospodaří v Klášteře nad Dědinou nebo pan Jaromír Šmída, který žije v Ledcích.

V posledních letech se ekonomicky rozvinula především **společnost ZEAS Podorlicko a. s.** Ta vznikla 1. října 1993. Je vedena Ing. Jesešem Lelkem a hospodaří v podhůří Orlických hor ve 27 katastrech na 4200 ha. Na střediscích v Bílém Újezdě a v Trnově chová společnost 550 dojnic holštýnského a červenostrakatého plemene. Výrobní krmných směsí zajišťuje potřebu vlastní živočišné výroby a vyrábí směsi i pro ostatní odběratele. Mezi hlavní činnosti zařazujeme také výrobu souprav pro hydroponické pěstování rostlin a provoz zemědělské bioplynové stanice. V okolí Bolehoště hospodaří již na rozloze 14 ha a její snahou do budoucna je tuto rozlohu rozšiřovat.

**Společnost ZEMSPOL České Meziříčí, a. s.** je zaměřena na klasickou rostlinnou a živočišnou výrobu. Vznikla v roce 1997 a od roku 2011 produkuje i elektrickou energii z obnovitelných zdrojů. Předmětem podnikání je zemědělství včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování a dalšího prodeje. Tato společnost je vedena Ing. Filipem Syručkem. Obdělává půdu na rozloze 2200 ha. Jeho činnost zahrnuje i skupování pozemků a jejich pronajímání. Společnost ZEMSPOL České Meziříčí, a. s. obhospodařuje již na rozloze 50 ha v okolí Bolehoště.

Mezi soukromými zemědělci v okolí Bolehoště patří **Daniel a Pavel Havlíčkovi**. Bratři Havlíčkovi hospodaří v rostlinné výrobě v Klášteře nad Dědinou. Hospodaří v klášterském statku a kromě vlastních pozemků skupují i pozemky od okolních vlastníků a

státní pozemky. Pracují na rozloze 300 ha, z nichž polovinu, tedy okolo 150 ha obhospodařují v nájmu.

Pan **Jaromír Šmída** hospodaří v Leducích, kde obdělává 45 ha vlastní půdy a chová dojnice červenostrakatého plemene. V Klášteře nad Dědinou hospodaří v nájmu na rozloze 1 ha.

Dalšími soukromými zemědělci jsou vlastníci pozemků, kteří hospodaří na svých polnostech. Mezi ně patří pan Jan Havrda z Hradce Králové. Jan Havrda hospodaří na svých pozemcích, z nichž některé pronajímá společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. Jeho hlavní činností je však sezónní prodej ovocných stromků, okrasných jehličnanů, tují a keřů na živé ploty a zemědělských produktů v Hradci Králové. V Bolehošti a v jeho okolí vlastní 32 ha.

Pan Ing. Martin Černý z Kláštera nad Dědinou, kterého jsem u něj doma nezastihl pro získání údajů do této práce. Dalším soukromým zemědělcem je pan Jan Baše z Bolehoště. Oba tyto soukromí zemědělci hospodaří na svých pozemcích.

Všechny tyto subjekty mají svým hospodařením a blízkostí ke katastrálnímu území Bolehoště vliv na tržní cenu zemědělských pozemků v lokalitě Bolehoště a v jeho okolí. Dalším faktorem kupní síly jsou zahraniční investoři. Cena půdy v České republice je oproti Evropské unii nízká. Proto jsou pro ně atraktivní ceny českých zemědělských pozemků, které se projevují i v katastrálních územích v Bolehošti a v jeho okolí. Jejich dobrá ekonomická situace způsobuje, že tu „přeplatí“ hodnotu pozemků při jejich koupi.

*„Zájem zahraničních subjektů se soustředí především na větší vlastnické celky a zemědělské společnosti a o nákup výměr pod 5 ha projevují zájem zcela minimálně. Celkový podíl zahraničních investorů na realizovaných obchodech nebo na vlastnictví půdy v ČR nelze, vzhledem k často nejasné vlastnické struktuře subjektů, monitorovat. Zahraniční investoři i nadále pocházejí především z Německa, Rakouska, Holandska a Belgie. I u těchto zahraničních investorů je však patrný posun v motivaci k nákupu půdy od střednědobé finanční investice k zájmu o dlouhodobé vlastnictví a často i aktivní užívání vlastněné půdy.“<sup>111)</sup>*

---

<sup>111)</sup> *Farmy* [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20160125\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_FARMYCZ.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYCZ.html)>.

## 8 ANALÝZA VÝSLEDKŮ

Ze zjištěných a zpracovaných údajů o faktorech ovlivňující tržní nájemné v Bolehošti a v jeho okolí jsem zjistil následující údaje.

Bonita půdně ekologických jednotek má na výši tržního nájemného částečný vliv pouze u společnosti 1 a u společnosti 2. Při výpočtu tržního nájemného jinak všichni, kteří hospodaří v Bolehošti a v jeho okolí, vycházejí z přiřazených průměrných základních cen podle daného katastrálního území. Ve vztahu podmínek nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků lze konstatovat, že snahou nájemce je uzavírat dlouhodobé smlouvy, aby mohla se zemědělskými pozemky do budoucna nakládat s dlouhodobějším předstihem. Na straně pronajímatelů, tedy vlastníků zemědělských pozemků je naopak snaha uzavírat smlouvy na kratší dobu, což by jim umožnilo jejich vlastní nakládání s těmito zemědělskými pozemky. Pro Bolehošť a jeho okolí je však charakteristické, že se zde uzavírají nájemní smlouvy od doby jednoho roku až po dobu neurčitou. Stanovení doby pronájmu však na výši tržního nájemného v Bolehošti ani v jeho okolí vliv nemá. Druh pozemku v Bolehošti, ani v jeho okolí nemá vliv na výši tržního nájemného. Má vliv pouze pro výměru sazby daně, která je pevně stanovena na celém území České republiky. Sazba daně je ve výši 0,75 % pro ornou půdu a 0,25 % pro trvalé travní porosty. Poloha pozemků v krajině má na výši tržního nájemného vliv z hlediska jejich blízkosti k větším katastrálním územím nebo podle velikosti katastrálního území, v němž se nacházejí. Atraktivnost lokality díky dotacím z evropského rozpočtu a z národního rozpočtu vyvolává spíše tlak ze strany pronajímatelů na zvýšení nájemného. Celková výměra má v této lokalitě na výši tržního nájemného vliv pouze u společnosti 1, která za větší výměru vyplácí vyšší tržní nájemné. Počet samostatných pozemků ani tvar pozemků tu na výši tržního nájemného vliv také nemají. Přístup k pozemkům ani průběh pozemkových úprav v lokalitě nemají rovněž na výši tržního nájemného žádný vliv. Pozemkové úpravy se v současné době teprve začínají v okolí Bolehoště řešit a to v katastrálním území Ledce a Klášter nad Dědinou. Evidence pozemků také nemění výši tržního nájemného. Má vliv jen na způsob odvodu daně podle toho, zda je dané katastrální území ve zjednodušené evidenci nebo v evidenci katastru nemovitostí. Katastrálním územím ve zjednodušené evidenci je daň odváděna společností. To se týká společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. a společnosti 2. Vlastníci pronajímaných zemědělských pozemků v katastrálních územích po digitalizaci, si však daň odvádí sami. Pronajímá-li státní pozemkový úřad své zemědělské pozemky, daň za ně odvádí nájemce. Konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě mají na výši tržního nájemného v této

společnosti vliv, protože okolní společnosti a soukromí zemědělci nabízejí výhodné nájemné za pronajmutí zemědělských pozemků.



## ZÁVĚR

Cílem této práce bylo stanovit faktory působící na tržní nájemné u zemědělských pozemků v Bolehošti a v jeho okolí. Na základě průzkumu faktorů ovlivňujících tržní nájemné jsem provedl sběr dat ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. Pro srovnání se širším okolím Bolehoště jsem se ptal i ve společnosti ZEAS Podorlicko a. s., se sídlem v Trnově a ve společnosti ZEMSPOL České Meziříčí, a. s. Mezi soukromými zemědělci v okolí Bolehoště jsem se informoval u bratrů Daniela a Pavla Havlíčkových, kteří hospodaří v Klášteře nad Dědinou a u pana Jaromíra Šmídy, který žije v Ledcích.

Podkladem pro teoretickou část byla oceňovací vyhláška, a vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Obě tyto vyhlášky byly během řešení této práce novelizovány. Na tuto změnu je v této práci brán zřetel. Jsou zde tedy vypsány údaje z původních vyhlášek a k nim je připisováno, zda se tyto údaje liší od údajů v jejich novelizacích. Dalším zdrojem byla publikace Teorie oceňování nemovitostí, která byla podkladem pro vysvětlení kódového označení bonity půdně ekologických jednotek. V této části jsem rozepsal způsob zjištění základní ceny zemědělských pozemků a vypsals jsem průměrné základní ceny katastrálních území, jež obhospodařuje společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s. Poté jsem znázornil teoretické přírážky či srážky pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků. Dalším bodem bylo rozepsání druhů cen za zemědělský pozemek, vývoj tržních cen a odvození výše nájemného z ceny zemědělského pozemku.

Podkladem pro praktickou část byly zemědělské portály, ve kterých jsou rozepsány faktory, které působí na výši tržního nájemného. Tyto faktory jsem nejprve rozepsal v obecné rovině a následně jsem je aplikoval na předmět této práce, tedy jejich vliv na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. a následně pro okolní společnosti a soukromé zemědělce. Dalším zdrojem pro vypracování této práce jsou data poskytnutá společností AGROSPOL Bolehošť, a. s., která jsou zde zpracována v aplikaci na ověření jednotlivých faktorů ovlivňujících tržní nájemné. Pro mapové zobrazení konkrétních pozemků v této práci jsem použil i mapové portály, jako je český úřad zeměměřický a katastrální a LPIS. Pro srovnání a objektivní posouzení vlivu na tržní nájemné pro Bolehošť a jeho okolí jsem se ptal i okolních společností a soukromých zemědělců, jejichž odpovědi jsem rovněž vložil do této práce. Po aplikaci dat od společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. a odpovědí od okolních společností a soukromých zemědělců na faktory, které teoreticky mohou ovlivnit tržní

nájemné, bylo možné porovnat jejich shodu či neshodu v jednotlivých faktorech na Bolehošť a jeho okolí.

Z výsledků vyplývá, že ne všechny faktory, které působí na výši tržního nájemného obecně, působí i po aplikaci na konkrétní společnost či soukromého zemědělce, který hospodaří v určité lokalitě. Dospěl jsem k závěru, že ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s., v okolních společnostech a u okolních podnikatelů v zemědělství vychází tržní nájemné především z přiřazené průměrné základní ceny podle katastrálního území a podle jejich volby výše procentuálního podílu z ceny pozemku na toto nájemné. Pouze společnost 1 a společnost 2 zohledňuje pro tvorbu nájemného v i bonitovanou půdně ekologickou jednotku. Dalším faktorem, který ovlivňuje tržní nájemné, je poloha pozemků v krajině, kde mají pozemky ve větším katastrálním území vyšší průměrnou základní cenu. Atraktivnost lokality z hlediska dotací z Evropské unie a z České republiky vyvolává pouze nátlak na zvýšení nájemného ze strany pronajímatelů, ale přímý vliv na výši tržního nájemného nemá. Celková výměra pozemků má na tržní nájemné vliv pouze u společnosti 1, která vyplácí za větší výměry zemědělských pozemků vyšší nájemné. Evidence pozemků má vliv pouze na způsob odvádění daně. V případě zemědělských pozemků v katastrálních územích po digitalizaci je k nájemnému přičtena daň, kterou si potom musí vlastník odvést sám. Zatímco v případě pozemků v katastrálním území ve zjednodušené evidenci je daň odváděna nájemcem. Posledním faktorem ovlivňujícím tržní nájemné je konkurence mezi kupujícími, kde zpravidla ovlivňuje trh nejatraktivnější nabídka tržního nájemného.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### *Odborná literatura*

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
  
- [2] DOLEŽAL, P. et al. *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR – Ústřední pozemkový úřad, 2010, 170 s. č.j.: 10747/2010-13300.

### *Právní předpisy*

- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
  
- [4] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
  
- [5] Zákon č. 256/3013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
  
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
  
- [7] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
  
- [8] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

- [9] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb., vyhlášky č. 412/2008 Sb. a vyhlášky č. 356/2013 Sb.

### ***Internetové zdroje***

- [10] *Agrokont* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.agrokont.cz>>.
- [11] *Agrospol Bolehošť* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.agbo.cz>>.
- [12] *Cuzk* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz>>.
- [13] *Farmy* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.farmy.cz>>.
- [14] *Google* [vyhledávač]. Google Inc., 2016 [cit. 22. 1. 2016]. Dostupné na <<http://www.google.com>>.
- [15] *Jvreality* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.jvreality.cz>>.
- [16] *Krajinná ekologie* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.uake.cz>>.
- [17] *Lpis* [online], 2016 [cit. 2016-01-25]. Dostupné z: <<https://eagri.cz>>.
- [18] *Mapy.cz* [online], 2016 [cit. 2016-1-22]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz>>.
- [19] *Obec Bolehošť* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.obecbolehost.cz>>.

- [20] *Pozemky a farmy* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.pozemkyafarmy.cz>>.
- [21] *Prodej půdy* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.prodejpuody.cz>>.
- [22] *Rejstřík peníze* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://rejstrik.penize.cz>>.
- [23] *Státní pozemkový úřad* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.spucr.cz>>.
- [24] *Státní zemědělský investiční fond* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<https://www.szif.cz/cs/prv2014-m10#>>.
- [25] *Svaz vlastníků půdy* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<http://www.svazvlastnikupudy.cz>>.
- [26] *Wikipedia* [online], 2016 [cit. 2016-01-22]. Dostupné z: <<https://cs.wikipedia.org>>.
- [27] *Wrrreality* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://www.wrrreality.cz>>.
- [28] *Zprávy aktuálně* [online], 2016 [cit. 2016-01-26]. Dostupné z: <<http://zpravy.aktualne.cz>>.

## SEZNAM POUŽITÝCH GRAFŮ

Graf č. 1	<i>Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004 – 2015 (Kč/ha).....</i>	29
Graf č. 2	<i>Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2015 (% změna proti předchozímu čtvrtletí).....</i>	30
Graf č. 3	<i>Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2012 – 2015 (Kč/m<sup>2</sup>).....</i>	30
Graf č. 4	<i>Tržní ceny půdy dle velikosti obchodu v 2014, 2015 (Kč/m<sup>2</sup>).....</i>	31
Graf č. 5	<i>Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015.....</i>	32
Graf č. 6	<i>Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2015.....</i>	33
Graf č. 7	<i>Průměrná výměra farmy v zemích EU (ha).....</i>	34
Graf č. 8	<i>Celkové obhospodařované plochy subjektů v Bolehošti a jeho okolí.....</i>	51
Graf č. 9	<i>Obhospodařované plochy v nájmu subjektů v Bolehošti a jeho okolí.....</i>	52

## SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obr. č. 1	<i>Poloha obce v krajině</i> .....	14
Obr. č. 2	<i>Rybníky v obci Bolehošť</i> .....	15
Obr. č. 3	<i>Chropotínský les</i> .....	16
Obr. č. 4	<i>Zelnice na spraši</i> .....	16
Obr. č. 5	<i>Zelárna v Bolehošti</i> .....	17
Obr. č. 6	<i>Dopravní návaznost obce Bolehošť</i> .....	17
Obr. č. 7	<i>Katastrální území pod působností společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i>	19
Obr. č. 8	<i>Poloha katastrálního území společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s. v rámci královéhradeckého kraje</i> .....	50
Obr. č. 9	<i>Rozsah katastrálního území společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	51
Obr. č. 10	<i>Svažitost zemědělských pozemků v k. ú. Očelice</i> .....	56
Obr. č. 11	<i>Sklonitý pozemek – „Na kopci“</i> .....	57
Obr. č. 12	<i>Rovinný pozemek – „Malostranský“</i> .....	57
Obr. č. 13	<i>Vliv výměry a tvaru pozemků na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	62
Obr. č. 14	<i>Zemědělský pozemek uprostřed cizího zemědělského pozemku</i> .....	65
Obr. č. 15	<i>Zemědělský pozemek uprostřed cizího zemědělského pozemku – detail</i> ...	65

## SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tab. č. 1	<i>Kat. úz. s přiřazenými průměrnými ZC zemědělských pozemků v roce 2015</i> .....	24
Tab. č. 2	<i>Úprava základních cen zemědělských pozemků</i> .....	25
Tab. č. 3	<i>Úprava základních cen zemědělských pozemků</i> .....	26
Tab. č. 4	<i>Vývoj tržních cen zemědělské půdy</i> .....	29
Tab. č. 5	<i>Zemědělská půda v ČR (rozloha celkem 4 224 389 ha)</i> .....	40
Tab. č. 6	<i>Komplexní pozemkové úpravy</i> .....	47
Tab. č. 7	<i>Jednoduché pozemkové úpravy</i> .....	47
Tab. č. 8	<i>Celkové obhospodařované plochy subjektů v Bolehošti a jeho okolí</i> .....	52
Tab. č. 9	<i>Obhospodařované plochy v nájmu subjektů v Bolehošti a jeho okolí</i> .....	52
Tab. č. 10	<i>Výpočet nájemného pro rok 2015 ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	54
Tab. č. 11	<i>Vývoj základní ceny v čase pro kat. úz. Bolehošť</i> .....	55
Tab. č. 12	<i>Vliv sklonu svahu na tržní nájemné pro společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	57
Tab. č. 13	<i>Vliv druhu pozemku na tržní nájemné pro společnost AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	59
Tab. č. 14	<i>Vliv výměry a tvaru pozemků na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	62
Tab. č. 15	<i>Vliv počtu samostatných pozemků na tržní nájemné ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	63
Tab. č. 16	<i>Vliv digitalizace, zjednodušené evidence či listu vlastnictví na způsob odvádění daně ve společnosti AGROSPOL Bolehošť, a. s.</i> .....	67



## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AEKO -	agroenvironmentálně – klimatické opatření
BPEJ -	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CUZK -	český ústav zeměměřický a katastrální
ČR -	Česká republika
ČSÚ -	český statistický úřad
DPB -	díl půdního bloku
EN -	evidence nemovitostí
EU -	Evropská unie
k. ú. -	katastrální území
LPIS -	veřejný registr půdy
PK -	pozemkový katastr
PPK -	program péče o krajinu
PVP -	přechodná vnitrostátní podpora
SAPS -	jednotná platba na plochu
SGI -	soubor geodetických informací
SPI -	soubor popisných informací
TTP -	trvalý travní porost
ZC -	základní cena
ZCU -	základní cena upravená
ZD -	zemědělské družstvo
ZPF -	zemědělský půdní fond