

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů

Katedra pedologie a ochrany půdy



Hodnota půdy v regionu

Diplomová práce

Autor práce: Bc. Vojtěch Veselý

Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Janků, CSc.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci „Hodnota půdy v regionu“ vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce, s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury. Jako autor diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva.

V Praze dne 9. 4. 2018

Vojtěch Veselý

Poděkování

Rád bych poděkoval Ing. Jaroslavě Janků, CSc. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování diplomové práce.

Hodnota půdy v regionu

Souhrn

Diplomová práce se zabývá především hodnotou půdy a jejím oceňováním. Cílem práce je stanovit hodnotu půdy v obci Nová Lhota, jejíž území výrazně ovlivňuje nadměrná roztržitost držby pozemků. V rámci rešeršní části práce jsou uvedeny pojmy z oblasti pedologie, oceňování a historie vývoje pozemkové držby. V samostatné kapitole je rozebrána problematika roztržitosti držby jako příčiny degradace půdy, a možnosti řešení a prevence znehodnocení.

Roztržitost držby vlastnictví zemědělských pozemků je jedna z důležitých hnacích sil změn využívání půdy. Jedná se o aspekt, který může v extrémní podobě podstatně omezit udržitelnost krajiny. Tato práce poskytuje přehled fragmentace vlastnictví zemědělské půdy v subregionu Hornácko, konkrétně v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou. Dále řeší možnosti nápravy těchto dopadů a snaží se poskytnout ucelený pohled na danou problematiku v analyzované oblasti.

Práce vychází ze studia odborné literatury, odborných článků, jiných dostupných zdrojů a vlastního šetření.

Klíčová slova: hodnota půdy, tržní hodnota půdy, roztržitost držby pozemků, oceňování

The value of land in region

Summary

The diploma thesis deals primarily with the value of the land and its valuation. The aim of the thesis is to determine the value of land in Nová Lhota, the territory of which significantly affects the excessive fragmentation of the holding. Within the scope of the research, the concepts of pedology, valuation and history of development of land holdings are presented. In a separate chapter, the issue of the fragmentation of the holding as a cause of soil degradation and the possibility of solution and prevention of devaluation is analyzed.

The ownership fragmentation of agricultural land is one of the key drivers of land use change. This is an aspect that can severely limit the sustainability of the landscape in an extreme form. This work provides an overview of the fragmentation of agricultural land ownership in the Hornácko subregion, specifically in the cadastral area of Nová Lhota near Veselí nad Moravou. It further solves the possibilities of correcting these impacts and tries to provide a comprehensive view of the given issue in the analyzed area.

The work is based on the study of scientific literature, scientific articles, other available sources and own research.

Keywords: value of land, evaluation, valuation, market value, ownership fragmentation

Obsah

1	Úvod.....	8
2	Hypotéza a cíl práce.....	9
2.1	Hypotéza práce.....	9
2.2	Cíl práce	9
3	Literární rešerše	10
3.1	Charakteristika půdy	10
3.1.1	Půdotvorné procesy	10
3.1.2	Půdotvorní činitelé a vývoj půd.....	11
3.2	Půdy České republiky	16
3.2.1	Klasifikace půd.....	17
3.2.2	Jednotlivé typy půd České republiky.....	18
3.3	Soustava BPEJ	18
3.4	Principy oceňování.....	20
3.4.1	Legislativa a vysvětlení odborných pojmů a zkratek.....	20
3.5	Oceňování pozemků.....	22
3.5.1	Oceňování zemědělské půdy	23
3.5.2	Oceňování lesních ploch.....	23
3.5.3	Oceňování vodních ploch	23
3.5.4	Oceňování stavebních pozemků	24
3.5.5	Oceňování jiných ploch.....	24
3.6	Oceňování environmentálních zdrojů	25
3.6.1	Metoda výnosová.....	25
3.6.2	Metoda nákladová.....	25
3.6.3	Metoda porovnávací	26
3.7	Úřední ceny zemědělských pozemků.....	26
3.8	Tržní hodnoty zemědělských pozemků.....	27
3.9	Historie vývoje pozemkové držby	28
3.9.1	Období feudalismu	28

3.9.2	Období kapitalismu.....	28
3.9.3	Poválečné období let 1945 – 1950.....	29
3.9.4	Období socializace vesnic.....	29
3.9.5	Vývoj pozemkové držby po revolučním roce 1989.....	30
3.10	Roztříštěnost držby jako příčina degradace půdy.....	31
3.10.1	Malé pozemky nejsou ekonomicky životaschopné pro individuální zemědělství	32
3.10.2	Půda rozdělená na příliš malé pozemky má značně nižší hodnotu	32
3.10.3	Půda rozdělená na příliš malé pozemky je častěji pronajímána a hůře spravována	32
3.11	Možnosti řešení a prevence degradace půdy z důvodů roztříštěnosti držby	33
3.11.1	Odstranění nebo zmírnění hlavních příčin fragmentace	33
3.11.2	Aktivní defragmentace vlastnictví půdy	34
3.11.3	Odstranění účinků extrémní fragmentace	34
4	Metodika	35
4.1.1	Obecné informace.....	35
4.1.2	Přírodní poměry v oblasti Nové Lhoty a CHKO Bílé Karpaty.....	37
4.2	Úřední ceny pozemků v subregionu Hornácko	42
4.3	Tržní hodnoty pozemků v subregionu Hornácko.....	43
5	Výsledky	45
5.1	Ocenění pozemku v obci Nová Lhota.....	45
5.1.1	Určení tržní hodnoty analyzovaného pozemku pomocí porovnávací metody	46
5.1.2	Stanovení úřední ceny	50
6	Diskuze k výsledkům.....	50
7	Závěr	52
8	Bibliografie	54
9	Přílohy.....	59
9.1	Mapový přehled	59

1 Úvod

Roztříštěnost držby pozemků v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou ovlivňuje ráz krajiny a značně se podílí na utváření regionu, jak v oblasti zemědělství, tak například i v lesním hospodářství a může být jednou z hlavních příčin jeho zaostávání. Do komplikací, které v analyzované lokalitě může způsobovat nadměrná roztříštěnost držby, řadíme například zpomalení rozvoje obce a ztížené podmínky pro budování infrastruktury. Roztříštěnost držby přináší komplikace také zemědělcům, kteří v regionu působí zejména v oblasti pastevectví. Vysoká fragmentace vlastnictví půdy představuje pro zemědělce nutnost vyřídit úřední povolení od všech vlastníků pozemků na území pastvy. V neposlední řadě s roztříštěností držby souvisí i narušení společenské soudržnosti obyvatel obce a vznik sociálních konfliktů ohledně nejasného vytyčení parcelních hranic.

Roztříštěnost vlastnictví pozemků může vést ke ztrátě pocitu odpovědnosti za stav krajiny. Extrémní fragmentace vlastnictví zemědělské půdy lze identifikovat jako hlavní příčinu neudržitelného využívání půdy. Fragmentace vlastnictví půdy v kombinaci s nadměrnou koncentrací využívání půdy může vést k narušení, a dokonce k úplnému zničení tradičních společenských struktur a vztahů v přírodě.

Diplomová práce je koncipována v pěti základních segmentech, které mají za úkol poskytnout přehled v dané problematice v regionu. První kapitola je věnována všeobecné terminologii v oblasti pedologie, půdotvorným procesům a klasifikaci půdy. Ve druhé části práce jsou uvedeny principy oceňování půdy a oceňovací postupy. V České republice se při oceňování setkáváme se dvěma rozdílnými přístupy. Jedná se o administrativní oceňování podle cenových předpisů a oceňování na tržních principech. Metody tržního oceňování jsou individuální a v praxi záleží na přístupu a znalostech daného odhadce. Třetí kapitola je věnována historii a vývoji pozemkové držby na území České republiky. Ve čtvrté části diplomové práce je rozebrána roztříštěnost držby jako příčina degradace půdy. V této kapitole jsou rovněž uvedeny možnosti řešení a prevence degradace půdy z důvodů roztříštěnosti držby. Poslední kapitola diplomové se zabývá poměry v subregionu Hornácko se zvýšeným zájmem o roztříštěnost držby půdy v katastrálním území obce Nová Lhota u Veselí nad Moravou. Popisuje přírodní poměry v oblasti Nové Lhoty a CHKO Bílé Karpaty. Dále se soustřeďuje na hlavní regionální problémy, které ovlivňují hodnotu půdy, a určení tržní hodnoty analyzovaného pozemku pomocí porovnávací metody.

V závěru diplomové práce jsou shrnuty zjištěné poznatky a výsledky.

2 Hypotéza a cíl práce

2.1 Hypotéza práce

Tržní hodnota pozemků s roztržitými parcelami je nižší než hodnota pozemků, kde jsou veškeré parcely evidované na pozemku ve vlastnictví jednoho majitele.

2.2 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je zhodnotit vliv roztržitosti držby jednotlivých parcel na tržní hodnotu pozemků v subregionu Hornácko. Práce je zaměřena především na oblast obce Nová Lhota, která vykazuje nadměrnou fragmentaci držby pozemků.

Dílčím cílem práce je zhodnotit historii rozdělení půdy a možnosti zcelování parcel do větších celků. Roztržitost držby ve studované oblasti ztěžuje možnosti rozvoje obce, rovněž je předmětem sousedských sporů a přispívá tak k narušení společenské soudržnosti obce. Z toho je nutné zaměřit pozornost na prevenci proti stávající roztržitosti držby.

3 Literární rešerše

3.1 Charakteristika půdy

Půda je akumulace sypkého materiálu, který vznikl při zvětrávání mateční horniny na zemském povrchu. Rozlišujeme tři základní druhy zvětrávání hornin, tj. fyzikální (mechanické) zvětrávání, chemické zvětrávání a biologické zvětrávání. Přičemž ve většině případů pozorujeme kombinaci všech tří procesů, kdy se různé typy zvětrávání navzájem prolínají a doplňují. Pro různé oblasti je charakteristická převaha jiného typu zvětrávání (Buol, 2011).

3.1.1 Půdotvorné procesy

Fyzikální (mechanické) zvětrávání:

Fyzikální zvětrávání lze charakterizovat jako proces, při kterém se horniny rozpadají na menší fragmenty, aniž by nastaly výrazné změny v jejich chemickém složení. Mezi primární exogenní činitele mechanického zvětrávání řadíme především abrazi (mechanické obrušování), eolické (větrné) zvětrávání, fluviální (vodní) zvětrávání, činnost mrazu, změny teplot (insolance), působení gravitace, působení organismů a působení ledovců (Šarapatka, 2014).

Chemické zvětrávání:

Chemické zvětrávání je proces, při kterém dochází k přeměně primárních (původních) minerálů na minerály sekundární. Hlavním činitelem většiny procesů spojených s chemickým zvětráváním je voda a teplota. Bez přítomnosti vody by nemohly probíhat látkové přeměny minerálů. Výjimku tvoří proces oxidace, kdy se chemické látky daného minerálu slučují s kyslíkem. Mezi primární procesy chemického zvětrávání řadíme především oxidaci, hydrolýzu, hydrataci/dehydrataci a rozpouštění (Vráblíková a Vráblík, 2008).

Biologické zvětrávání

Na biologickém zvětrávání se podílí především bioedafon (rostlinné organismy) a zooedafon (živočišné organismy), dále také bakterie, plísňe, lišejníky a houby. Význam má především působení mikroorganismů a destrukční působení kořenů vyšších rostlin. Mikroorganismy produkují při látkové výměně kyseliny, které rozpouští substrát. Zároveň

působí jako akumulátor vlhkosti, což představuje další zatížení pro horninu. Nezanedbatelnou složkou, kterou lze řadit do biologických procesů, je rovněž antropogenní činnost spojená s těžbou, zemědělstvím, průmyslem, urbanismem, dopravou, aj. (Buol, 2011).

3.1.2 Půdotvorní činitelé a vývoj půd

Mezi půdotvorné činitele, kteří mají přímý nebo nepřímý vliv na vývoj půd, řadíme především typ matečné horniny, podnebí, biologický faktor, reliéf a konfiguraci terénu, stáří půdy a časové hledisko.

Matečná hornina (půdotvorný substrát)

Matečná hornina ovlivňuje svým složením základní chemismus substrátu, také zásobu živin a barvu půdy. Petrologické složení substrátu má rovněž rozhodující dopad na rychlost zvětrávání pevných hornin, s tím související hloubku půdy a její texturu, na které závisí fyzikální, fyzikálně-chemické, biologické a další vlastnosti půd. Výchozím substrátem pro vznik půdy jsou horniny a jejich zvětralin, marinní (mořské) sedimenty, aluviální (říční) usazeniny, antropogenní uložení a starší půdy. Proces vývoje a tvorby půdy probíhá postupně. Půdotvorný substrát vzniká rozrušením pevné horniny působením fyzikálních, chemických a biologických procesů. Dalšími půdotvornými pochody je vytvořena samostatná biologicky činná půda (Vráblíková a Vráblík, 2008).

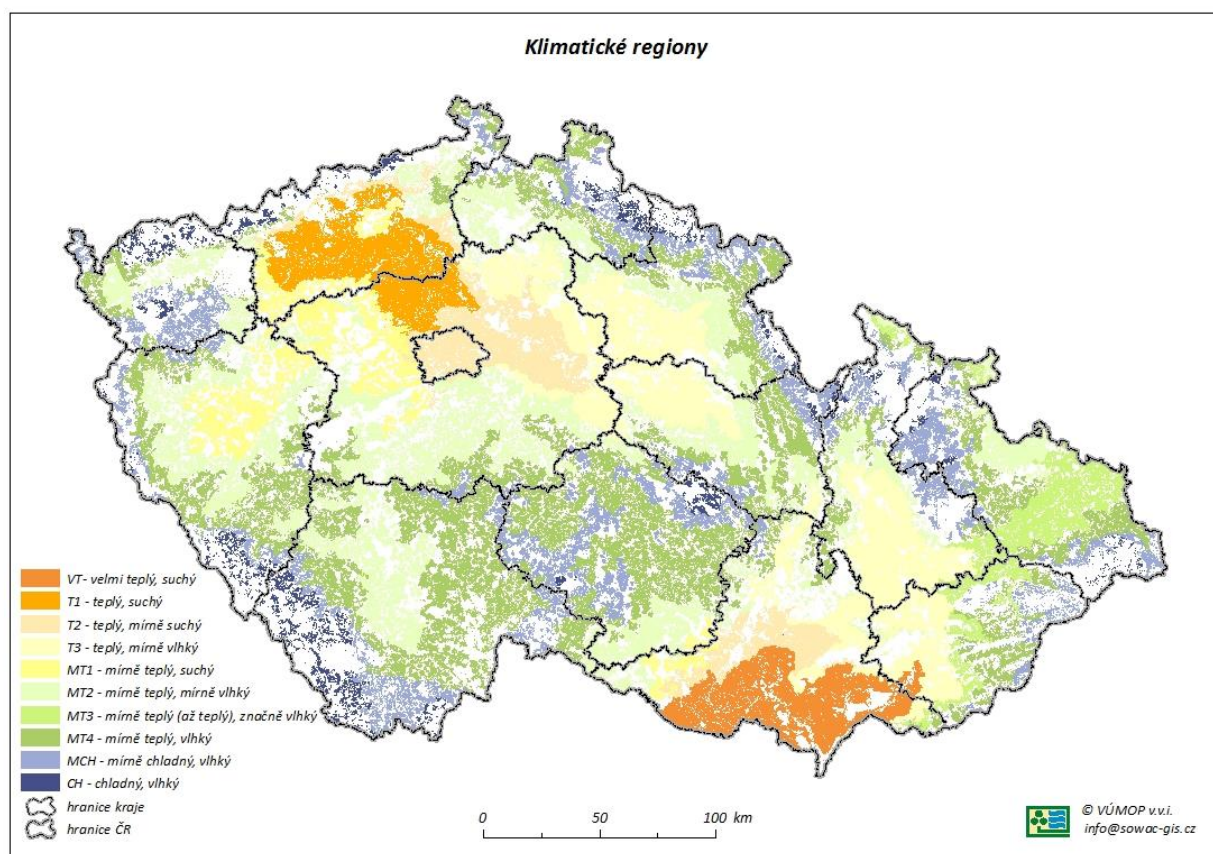
Podnebí (Klima)

Podnebí je dalším významným činitelem při vývoji a vzniku půd. Klima má vliv především na intenzitu, směr a rychlost půdních přeměn. Při působení teploty, množství a rozložení srážek rozlišujeme dva hlavní procesy – vyluhování a vynášení látek. K vyluhování dochází v humidních oblastech s dostatkem až nadbytek vody, kde převládá infiltrace. Naopak vynášení látek se uplatňuje při suchém aridním klimatu, kde převládá výpar. Zde dochází za vztlínání vody k vynášení látek na povrch (Buol, 2011).

Podnebí území České republiky je dáno polohou v mírném klimatickém pásu, přesto se klimatické poměry jednotlivých částí území významně odlišují, což se odráží v rozdílném vývoji půd daného území (Lipský, 1999). Vztahy mezi klimatem a tvorbou půd jsou velmi komplexní, zejména s ohledem na interakci s různými půdotvornými činiteli a dalšími podmínkami půdotvorného procesu. Přesto lze omezeně vývoj a vznik půd České republiky generalizovat. Podnebí teplé oblasti je především z historického hlediska (období mladších

čtvrtohor) příznivé černozemnímu (případně zasolovacímu) půdotvornému procesu. Klima mírně teplé oblasti předurčuje pochody vnitropůdního zvětrávání a illimerizačního procesu, kdežto chladné podnebí většinou determinovalo uplatnění procesu podzolizačního (Šarapatka, 2014).

Z obrázku 1 lze vyčíst převahu mírně teplého (MT) klimatu v České republice. Tabulka 1 přehledně zobrazuje zastoupení jednotlivých klimatických regionů. Jako mírně teplou oblast lze charakterizovat 55,86 % plochy ČR. Do teplých regionů spadá především oblast jižní Moravy a severní část středních Čech (29,38 % plochy ČR). Mírně chladné až chladné regiony lze v České republice nalézt předně v pohraničních oblastech, také na Vysočině (14,75 % plochy ČR) (Vopravil et al., 2009).



Obrázek 1: Mapa klimatických regionů ČR (převzato z Vopravil et al., 2009)

Tabulka 1: Zastoupení klimatických regionů v ČR (upraveno podle Vopravil et al., 2009)

Jednotky	VT	T1	T2	T3	MT1	MT2	MT3	MT4	MCH	CH
%	4,60	4,90	6,17	13,71	5,41	20,74	4,04	25,67	11,55	3,20
(km ²)	2291,6	2455	3083,9	6838	2706,8	10374,9	2022,5	12826,4	5769,6	1602,8

Vymezení klimatických regionů bylo provedeno na základě řady kritérií, mezi ty rozhodující patří (podle VÚMOP v.v.i.):

- Suma průměrných denních teplot rovných nebo vyšších než 10 °C
- Průměrné roční teploty ve vegetačním období (IV.-IX.)
- Průměrný úhrn srážek a srážek ve vegetačním období (IV.-IX.)
- Pravděpodobnost výskytu suchých vegetačních období v % (IV.-IX.)
- Výpočet vláhové jistoty
- Výpočet hranice sucha ve vegetačním období a další faktory jako nadmořská výška, údaje o známých klimatických singularitách a faktor mezoreliéfu

Biologický faktor

Vegetace společně s edafonem jsou jedinými zdroji organické hmoty, ze které se následně stává humus – stabilní organický podíl v půdě. V České republice mají rozhodující vliv na vývoj půd dva základní krajinné ekosystémy – lesní porosty a stepi, popř. lesostepi.

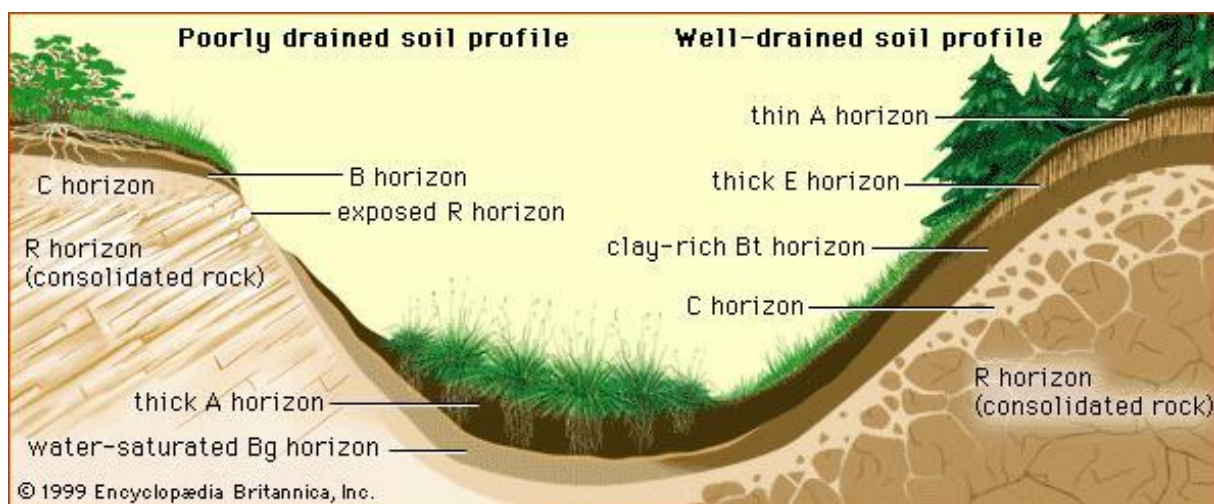
Lesy obvykle produkují pouze malé množství hodnotného humusu. Relativně chudý kořenový systém a opad se kumulují na povrchu půdy, je buď mineralizován nebo se mění v surový humus. Naopak původní stepní porosty svým značně rozvinutým kořenovým systémem podporují humifikaci přímo v minerální hmotě půdy (Vráblíková a Vráblík, 2008).

Vedle vlivu vegetace se na vzniku, vývoji a vlastnostech půdy podílí i půdní edafon, tedy soubor organismů žijících v půdě: houby, řasy, bakterie, členovci, červy, prvoci, také hlodavci a další.

Do podkapitoly biologický faktor lze zařadit rovněž činnost a vliv člověka na kvalitu a vývoj půd. Vliv člověka se projevuje různým způsobem, a to jak v pozitivním, tak i negativním smyslu (Forman a Gordon, 1993). Za optimální způsob hospodaření lze považovat například uvědomělé užívání ochranných opatření. Dodržování standardů „dobrého zemědělského a environmentálního stavu“ půdy – DZES (také známých pod zkratkou GAEC anglického označení – Good Agricultural and Environmental Conditions) kontroluje Státní zemědělský intervenční fond (SZIF). Jedním z hlavních cílů těchto standardů je předcházet a čelit zvyšující se degradaci půdy vlivem činnosti člověka. Zemědělské a lesnické systémy hospodaření v České republice ale i nadále značně přispívají ke znehodnocování půdy. Za výrazně negativní dopad nesprávného hospodaření lze označit především erozi půdy, dále také acidifikaci, ztrátu organické složky půdy a kontaminaci půdy (Šarapatka, 2014).

Reliéf a konfigurace terénu

Reliéf ovlivňuje zejména sekundární půdotvorné činitele: klima v závislosti na nadmořské výšce, expozici stanoviště, rozložení půdotvorných substrátů, vodní režim území aj. Rozlišujeme tři základní typy reliéfu: příkrý, mírný a rovinatý. Z jiného pohledu lze terén rozdělit ještě na konvexní (vypouklý) a konkávní (vydutý). V depresních polohách se usazuje výrazně vyšší množství půdy než na svazích, v těchto oblastech je rovněž vyšší pravděpodobnost zamokření, zde následně probíhá hydromorfní geneze půdy. Svazitost terénu má vliv také na množství vody v půdě a náchylnost k půdní erozi. Rovněž nelze zanedbat vliv orientace svahu vůči světovým stranám. Půdy na severních stranách jsou zpravidla chladnější než půdy na svazích s jižní expozicí (The new encyclopaedia Britannica, 1995).



Obrázek 2: Půdní profily ve svahu (upraveno podle The new encyclopaedia Britannica, 1995)

Mocnost a složení půdních horizontů se liší podle polohy na svahu a podle úrovně vodní drenáže. Například na horních svazích profilů s horším odtokem může být podkladová hornina vystavena povrchové erozi a půdy bohaté na živiny (horizont A) se mohou hromadit na hřebenu. Nicméně v dobře odvodněných profilech pod lesním povrchem mohou být vyplavované vrstvy (horizont E) relativně silné a povrchová eroze minimální viz. obrázek 2.

Stáří půdy a časové hledisko

Stáří půdy se projevuje ve své zralosti. Čím starší je půda, tím kvalitnější by měl být půdní profil. Zralost půdy může opět vykazovat pozitivní i negativní směr.

Stáří půdy je podle The new encyclopaedia Britannica (1995) založeno na třech obecných kritériích:

- čím více horizontů nacházíme, tím je půda starší
- čím mocnější jsou horizonty, tím je půda starší
- čím větší je rozdíl mezi sousedními horizonty, tím je půda starší

S ohledem na věk většinou půdu popisujeme jako mladou, zralou nebo starou. Mladá půda má slabý horizont A a často žádný horizont B. Zralá půda má horizonty A a B o určité průměrné tloušťce, která se vzájemně může různě odlišovat. Stará půda vykazuje silné horizonty, které jsou od sebe navzájem velmi odlišné. V závislosti na čase se minerály v půdě mění. Chemické sloučeniny a jíly klesají dolů půdním profilem, organická hmota se akumuluje a půda se tak vyvíjí a zraje (The new encyclopaedia Britannica, 1995).

Půdní zrnitost a její vliv na vývoj půdy

Zrnitost půdy neboli textura je jednou ze základních fyzikálních půdních vlastností. Tuhou fází půdy tvoří částice o různých velikostech. Částice se dle přesně určených rozměrů řadí do skupin, které označujeme jako zrnitostní frakce. Primární frakce dělíme na skelet (>2 mm) a jemnozem (<2 mm). Jemnozem je významnou složkou půdy a ovlivňuje všechny půdní vlastnosti, například poměr vzduchu a vody v půdě, pórovitost, obsah a složení edafonu, velikost povrchové plochy, adheze (přilnavost), koheze (soudržnost), chemické, fyzikálně-chemické a biochemické procesy v půdě. V literatuře lze nalézt různá členění částic do zrnitostních frakcí. Tabulka 2 zobrazuje základní členění zrnitostních frakcí využitě při komplexním průzkumu půd (KPP) (Vopravil et al., 2009).

Tabulka 2: Členění zrnitostních frakcí využitě při KPP (upraveno podle Vopravil et al., 2009)

Název frakce	Průměr částic [mm]	
Jíl	<0,001	Jemnozem
Jemný prach	0,001 – 0,005	
Střední prach	0,005 – 0,01	
Hrubý prach	0,01 – 0,05	
Jemný písek	0,05 – 0,25	
Střední písek	0,25 – 2,0	
Hrubý písek	2,0 – 2,4	
Štěrk	4,0 – 30,0	

Kameny	>30	Skelet
Balvany	>300	

V České republice se jednak používá klasifikační půdní stupnice podle Nováka, častěji se však aplikuje klasifikační trojúhelník USDA (US Department of Agriculture). Klasifikace půdního druhu podle Nováka vychází z údajů o procentuálním zastoupení částic <0,01 mm (tzv. jílnaté částice) ve vzorku. Klasifikace se využívala v metodice komplexního průzkumu půd a rozlišuje sedm půdních druhů – písčité zemina, hlinitopísčité, písčitohlinitá, hlinitá, jílovitohlinitá, jílovitá a jíl. V roce 2001 bylo doporučeno slovní hodnocení zrnitostního složení v podobě dvanácti zrnitostních tříd určovaných pomocí trojúhelníkového diagramu USDA (viz obrázek 3) (Němeček, 2001).



Obrázek 3: Trojúhelníkový diagram zrnitosti půd, odvozeno od systému USDA – NRCS (Němeček, 2001)

3.2 Půdy České republiky

V České republice je zemědělsky využíváno 4 249 tisíc hektarů půdy, což je 53,8 % z celkové rozlohy ČR (78 870 km²). Pestrůst půdního pokryvu v ČR vyplývá z rozmanitosti faktorů a podmínek půdotvorných procesů – variabilita klimatických poměrů v závislosti na

nadmořské výšce, rozmanitost geologického podloží a matečné horniny, pestrost v rámci původních porostů mírného pásu, ovlivnění vývoje působením hydrologických cyklů a další.

Reliéf České republiky s převahou mírných celků umožnil relativně konstantní vývoj, který významně poznamenal pozitivní i negativní vliv člověka. V České republice převládají kambizemě (až 70 % veškerých půd), hnědozemě (12,7 %) a úrodné černozemě (11,4 %), následují pseudogleje, luvizemě, fluvizemě, rendziny, paparendziny, šedozemě, smonice, gleje a rašeliny (Vopravil et al., 2009).

3.2.1 Klasifikace půd

Klasifikační systém půd České republiky čerpá z někdejších návrhů, především z morfogenetického klasifikačního systému a verze pro lesní půdy, které přispěly ke sjednocení výsledků odděleného mapování zemědělsky a lesnický využívaných půd v Československu. Němeček (2001) staví český taxonomický systém na seskupování půd podle jejich vzniku, podle konkrétních diagnostických znaků a horizontů, a podle dalších analytických charakteristik.

Zahrnuje tyto taxonomické kategorie:

Referenční třídy půd: Velké skupiny půd, které spojují stejné vývojové rysy. Vystupují i v zahraničních klasifikačních systémech a umožňují české půdy s nimi srovnávat. Jejich pojmenování končí koncovkou „-sol“.

Půdní typy: Klasifikace, která vychází z rozdílného rozložení půdních typů, hlavně mocností jednotlivých půdních horizontů a matečné horniny. Jednotlivé půdní typy se liší strukturou dílčích vrstev, jejich vlastnostmi jak fyzikálními, tak i chemickými. Jsou charakteristické obdobnými morfologickými a analytickými znaky.

Půdní subtypy: Představují výrazné modifikace půdního typu. Vyjadřují přechody mezi různými půdními typy. Na této modifikaci se zpravidla podílí podřízený (sekundární) půdotvorný proces.

Půdní variety: Jsou podmíněny určitou význačnou vlastností nebo charakteristikou půdy. Vyjadřuje méně významné znaky procesů uplatňujících se při vzniku půd.

Půdní subvariety: Popisují minerální sílu půdy (trofismus) především u kambizemí.

Ekologické fáze: Vyjadřují formy nadložního humusu lesních půd.

Degradační a akumulární fáze: Charakterizují projevy kontaminace až intoxikace, eroze, akumulace a pedokompakce (Kozák a Němeček, 2009).

3.2.2 Jednotlivé typy půd České republiky

Kompletní, podrobný a ucelený pohled na půdní typy ČR nabízí Atlas půd České republiky, 2. upravené vydání, autor: prof. Kozák a kol (2009). Tato kapitola obsahuje pouze výčet nejčastějších půdních typů, které lze v České republice nalézt. Půdy jsou řazeny do půdních typů dle stejných diagnostických horizontů. Československá klasifikace zahrnuje 21 půdních typů, z čehož 18 z nich se vyskytuje na území České republiky. Názvy jsou zpravidla jednoslovné, psané s malým počátečním písmenem. Používají se mezinárodně srozumitelné názvy nebo názvy s koncovkou *-zem*, kde kořen slova vystihuje barvu půdy nebo hlavní půdotvorný proces. Půdní typy se označují dvěma velkými písmeny.

Mapy BPEJ jsou nepostradatelnou pomůckou při oceňování zemědělských pozemků a zemědělské půdy, rovněž se využívají při řešení pozemkových úprav a při dalších úkonech spojených s hodnocením půd.

Výčet půdních typů ČR

- antropozem, černice, černoze, fluvizem, glej, hnědozem, kambizem, koluvizem, kryptopodzol, kultizem, litozem, luvizem, organozem, pararendzina, pelozem, podzol, pseudoglej, ranker, regozem, rendzina, šedozemě, smonice, stagnoglej

3.3 Soustava BPEJ

Bonitace zemědělského půdního fondu (Terénní bonitační průzkum a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek ve všech katastrálních územích ČSR), byla vykonána na základě usnesení vlády ČSR č. 101 z 12. 5. 1971. Cílem bylo ocenění a vyhodnocení absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich využití. Komplexní průzkumu půd ČR (KPP) vyústil ve vymezení bonitovaných půdně ekologických jednotek v České republice (BPEJ).

V bonitačních mapách i datové bázi jsou vlastnosti BPEJ vyjádřeny pětímístným číselným kódem:

- První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu bonitace (0-9)
- Druhá a třetí číslice označuje příslušnost k hlavní půdní jednotce (01-78)

- Čtvrtá číslice vyjadřuje kombinaci údajů svažitosti a expozice ke světovým stranám (0-9)
- Pátá číslice označuje kombinaci údajů o skeletovitosti a hloubce půdního profilu (0-9) (Němeček, 2001).



Obrázek 4: Složení kódu BPEJ (VÚMOP)

Klimatické regiony zahrnují území s přibližně totožnými klimatickými podmínkami vývoj zemědělských plodin. Dominantním měřítkem byly jednotně stanoveny sumy průměrných denních teplot vzduchu nad + 10 stupňů celsia doplněné o průměrné roční teploty vzduchu, průměrné roční úhrny srážek, pravděpodobnost výskytu suchých vegetačních období a o údaje o vláhové jistotě (Němeček, 2001)

Hlavní půdní jednotka (HPJ) je charakterizována jako syntetická agronomizovaná jednotka definována účelovým (agronomickým) seskupením genetických půdních typů, subtypů, půdotvorných substrátů, zrnitosti, hloubky půdy, typem a stupněm hydromorfizmu a reliéfem území. Klasifikační soustava bonitace zahrnuje 78 hlavních půdních jednotek, které z geneticko-agronomického hlediska tvoří 13 elementárních oddílů.

Hlavní půdně-klimatická jednotka (HPKJ) označuje vyšší taxonomickou jednotkou bonitační soustavy. Je charakterizována hlavní půdní jednotkou v kombinaci s náležitým klimatickým regionem. Členění na úroveň BPEJ umožňují agronomicky významné vlastnosti, sklonitost, expozice, skeletovitost a hloubka půdy. V současné době se pro území České republiky používá přibližně 300 hlavních půdně-klimatických jednotek (Šarapatka, 2014).

3.4 Principy oceňování

Účelem oceňování je odhad a určení hodnoty majetku (půdy, pozemků, aj.). Význam oceňování vzrostl v České republice především po revolučním roce 1989. Cena zboží a pozemků začala reflektovat tržní principy, nabídku a poptávku. Při oceňování pozemků rozlišujeme ceny tržní a ceny úřední, přičemž obě informace jsou při objektivním odhadu nezastupitelné. Tyto ceny se od sebe mohou značně lišit. Cena tržní většinou přesahuje cenu úřední, nemusí to být pravidlem. Výsledkem ocenění je znalecký odhad hodnoty zkoumaného pozemku. Odhady se mohou lišit v závislosti na různých přístupech a metodách znalců (Seják, 1999).

3.4.1 Legislativa a vysvětlení odborných pojmů a zkratk

Oceňování pozemků v České republice upravují dvě základní normy. Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách ve znění vyhlášek č.580/1992 Sb. a 231/1997 Sb. uvádí zásady pro prodej a pro koupi věcí. Zabývá se sjednáváním cen, které jsou předmětem převodu nebo směny mezi právními subjekty. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku upravuje pravidla regulace cen, způsoby oceňování věcí, práv, služeb a jiných majetkových hodnot. Norma dále zavádí podmínky jednotného oceňování majetku. Aktuální stav ekonomiky a trhu se při stanovení úřední ceny nezohledňuje (Seják, 1999).

3.4.1.1 Definice pozemku a parcely

Definici pojmu pozemek lze nalézt v § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s platností od 1. ledna 2014. Na pozemek lze nahlížet jako na samostatnou část zemského povrchu, přičemž substrát pozemku není brán v úvahu. Jedná se o část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicemi územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků (Ort, 2013).

Druh pozemku zavazuje stanovená charakteristika účelu užívání pozemků. Dle druhu pozemku se pozemky dělí na:

- a. Zemědělskou půdu (zemědělské pozemky): orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty.
- b. Nezemědělskou půdu: lesní půda, vodní plochy, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy (silnice, náměstí, návsi, ulice, hřiště, parky, lomy, rokle).

Pojem parcela nelze zaměňovat s pojmem pozemek. Zákon upravuje pojem parcela jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který je stavební parcelou. Za stavební parcelu se považuje pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří (Lesser et al., 1997).

Cena a hodnota

Cena je částka, která byla požadována, nabízena nebo zaplacená za danou položku. Když je transakce uskutečněna, cena, ať už zveřejněná nebo nezveřejněná, se stává historickou skutečností.

Pojem **hodnota** označuje nejpravděpodobnější cenu, na které by se dohodli kupující a prodávající daného zboží nebo služby nabízené k prodeji. Hodnota tedy není skutečnost, ale odhad nejpravděpodobnější ceny, která bude zaplacená za zboží nebo službu nabízenou ke koupi v daném čase. (European Valuation Standards 2016).

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směneno k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Cena obvyklá – obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/1997 Sb. O oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pozemek – část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (zákon č. 344/1992 Sb.).

Půdní blok – souvislá zemědělsky využívaná plocha o minimální výměře 0,1 ha, zřetelně oddělená v terénu např. hranicí lesa, zpevněnou cestou nebo vodní plochou. Může se jednat o pole, louku, sad, vinici ale i vodní plochu, užívanou k chovu ryb. Půdní blok se následně může dělit na díly, na kterých hospodaří odlišní zemědělci nebo je u nich odlišné zemědělské využití. Hranice půdního bloku neodpovídají hranicím pozemků evidovaných v katastrálním operátu. Jeden půdní blok zpravidla zahrnuje několik parcel a není neobvyklé, že jedna parcela zasahuje do několika půdních bloků.

Fragmentace – roztržitost držby (rozdrobenost vlastnických vztahů)

Extrémní fragmentace vlastnictví půdy je forma degradace, která spočívá ve zmenšování parcel až na výměry, které se již vlastníkům nevyplatí individuálně obdělávat (průměrná velikost parcely pro ČR je dnes 0,4 ha). Mezní, ekonomicky životaschopnou výměru pozemku v ČR byla stanovena na 1,07 ha (Sklenička, 2017). Pod touto hranicí dochází k jevu nazvanému „Farmland Rental Paradox“, kdy zmenšující se parcely mají tendenci vytvářet stále větší produkční bloky, negativně přispívající například k průběhu povodní nebo sucha. V závislosti na roztržitosti držby dochází k degradaci půdy v pěti typech (vodní eroze, větrná eroze, zhutňování půdy, snižování organické hmoty a vyčerpání živin). (Sklenička, 2017). Roztržitěné, rozptýlené a často nedostupné parcely nejsou ekonomicky životaschopné pro individuální zemědělství. Vzhledem k vysoké fragmentaci vlastnictví jsou větší pozemky vyhledávanější a mají cenovou výhodu. V roce 2008 zaplatili kupující v České republice za segmenty o výměře 1 ha o 44 % více než u pozemků o průměrné velikosti 0,4 ha, nejvíce platili za pozemky o rozloze 8 ha (2,8krát více) (Sklenička a Šálek, 2008). Sklenička (2017) stanovil, že pro podmínky České republiky jsou ceny pozemků s přístupem k silnicím v průměru 2,1krát vyšší než ceny pozemků bez přímého přístupu.

3.5 Oceňování pozemků

Půdu lze oceňovat podle jednotlivých druhů pozemků, které zákon člení do pěti kategorií – zemědělské půdy, lesní plochy, vodní plochy, stavební pozemky a jiné plochy. Pozemek se posuzuje na základě stavu uvedeném v katastru nemovitostí. V případě nesouladu

mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (Polišenská a Feberová, 2017).

3.5.1 Oceňování zemědělské půdy

Podle § 11 zákona o oceňování majetku se k ocenění zemědělského pozemku používá cena stanovená výnosovým způsobem podle BPEJ. Oceňovací vyhláška stanovuje základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu (např. přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území). Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Soustava BPEJ určuje základní cenu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. Na těchto pozemcích se nepředpokládá nezemědělské využití. Je-li pozemek bonitován, hodnotí se podle průměrné základní ceny v Kč za m² zemědělských pozemků na daném katastrálním území (Ort, 2013).

3.5.2 Oceňování lesních ploch

Podle § 12 zákona o oceňování majetku lze lesní pozemek oceňovat výnosovým a porovnávacím způsobem dle plošně převládajících souborů lesních typů. Oceňovací vyhláška stanovuje základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu, která vyjadřuje kategorii lesů a další vlivy ovlivňující využitelnost lesních pozemků. Cenu lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem určuje součin výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Tato základní cena se stanovuje podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině (Seják, 1999).

3.5.3 Oceňování vodních ploch

Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky lze hodnotit podle cen, které stanovuje vyhláška. Vodním zdrojem se rozumí povrchové nebo podzemní vody, které jsou využívány nebo které mohou být využívány pro potřeby člověka.

Právní povahu vod upravuje § 3 zákona č. 254/2001 Sb., zákona o vodách. Ze třetího paragrafu tohoto zákona přímo vyplývá, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí příslušenství pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Při nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami existuje povinnost dbát o jejich ochranu a zajišťovat jejich hospodárné a účelné užívání podle podmínek zákona o vodách. Je nutné dbát o to, aby nedocházelo ke znehodnocování energetického potenciálu. Dále je potřeba

předcházet porušování jiných veřejných zájmů (Předpis č. 254/2001 Sb. Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

3.5.4 Oceňování stavebních pozemků

Základním nástrojem pro ocenění stavebních pozemků jsou cenové mapy, kterých je k roku 2017 v platnosti jedenáct. Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec. Ministerstvo financí ČR se k návrhu vyjádří ještě před vydáním každé konkrétní cenové mapy. Obec je povinna umožnit bezplatně nahlédnout do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo podá žádost. Rozlišujeme stav pozemku podle katastru nemovitostí a fyzický stav pozemku. V závislosti na užívání pozemku je pro ocenění zpravidla rozhodující stav uvedený v katastru nemovitostí (Seják, 1999).

Podle § 9 zákona o oceňování majetku se stavební pozemky dělí na nezastavěné pozemky, zastavěné pozemky a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

3.5.5 Oceňování jiných ploch

Vyhláška stanovuje ceny, které jsou závazné pro ocenění tzv. jiných pozemků. Pozemky a jejich části, které nejsou stavebními pozemky, ale jsou uvedeny v platném územním nebo regulačním plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je stavba přípustná, se ocení cenou podle § 28 odst. 2.

Vyhláška č. 279/1997 Sb., kterou se částečně provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) uvádí k oceňování jiných ploch následující:

- Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda (například roklina, kamenitá mez, ochranná hráz, skála, močál, bažina) se oceňuje cenou 0,70 Kč za m²
- Ostatní pozemek, který jednoznačně není stavebním, zemědělským a lesním pozemkem ani pozemkem vodní nádrže a ostatní plochy, je oceněn na 7 Kč za m²
- U hospodářsky nevyužitelného pozemku a neplodné půdy však uvedená cena zdaleka nevystihuje ekonomickou hodnotu z hlediska životního prostředí (Seják, 1999).

3.6 Oceňování environmentálních zdrojů

Pokud uvažujeme o konkrétním přírodním zdroji jako o jakémkoliv jiném předmětu, který uspokojuje lidskou potřebu, pak se ocenění provádí podle zákona o oceňování majetku. Pro hodnocení lze použít tři základní metody – metoda výnosová, metoda nákladová a metoda komparativní (Ort, 2013).

3.6.1 Metoda výnosová

Tento způsob hodnocení přírodních zdrojů se řadí k nejužívanějším metodám. Princip pracuje se součtem budoucích ekonomických efektů, které se vytvoří za dobu užívání zdroje. Přičemž doba používání přírodního zdroje může být omezena. To se uplatňuje především u neobnovitelných zdrojů jako jsou například ložiska nerostných surovin. Naopak u obnovitelných zdrojů se z časového hlediska může uvažovat o neomezené možnosti užívání. Příkladem obnovitelných přírodních zdrojů jsou například vodní zdroje, stavební pozemky nebo zemědělská půda. Konkrétní cena přírodních zdrojů se v tržní ekonomice vyjadřuje jako tržní cena služby těchto zdrojů z pohledu uspokojování potřeb lidí. Podobně je tomu u jiných výrobních činitelů.

Při určování ceny na základě hodnoty výnosu je nutno vycházet z trvale dosahovaného ročního čistého výnosu. Tento výnos je možné zjistit z hrubého výnosu po odečtení nákladů. Do hrubého výnosu spadají všechny trvale dosahované výnosy při náležité správě. Mezi náklady patří výdaje na opravy, pojištění, daně, správní náklady, riziko ztrát a odpisy (Seják, 1999). Výnosová hodnota se určuje kapitalizací čistého ročního stabilizovaného výnosu nemovitosti. V praxi jsou používány dvě metody:

- součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti za dobu ocenění
- jednoduchá kapitalizací

3.6.2 Metoda nákladová

Tento způsob hodnocení odráží především technický stav nemovitosti. Uplatnění nákladového přístupu se zpravidla odvíjí od dvou hlavních opatření, jež je obvykle nutno provést. Konkrétně jde o odhad výše pravděpodobných nákladů, které by bylo třeba vynaložit, aby vznikly nemovitosti oceňovaným podobné, a tyto náklady případně snížit o znehodnocení, zejména jde-li o nemovitosti již používané.

Pojmem znehodnocení se rozumí pokles hodnoty z důvodu poškození stavby, stáří nebo zanedbání údržby a oprav. Úměrné opotřebení se stanovuje na základě technického stavu stavby, jejího stáří, prováděných oprav a dalších vlivů. Další okolnosti, které mohou ovlivnit hodnotu nemovitosti (např. břemena, závazky) a nebyly zachyceny při určování věcné hodnoty, je potřeba zohlednit formou srážek nebo přírážek (Zazvonil, 2012).

Pro určení výchozí ceny objektu před odpočtem opotřebení se používá více metod:

- podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vztažených k měrové nebo účelové jednotce
- podle nákladové kalkulace nebo podrobného položkového rozpočtu, aplikuje se pouze ve speciálních případech, například je-li problém stanovení jednotkové ceny
- podle ukazatelů vydávaných specializovanými firmami
- další metody

3.6.3 Metoda porovnávací

Dle zákona o oceňování majetku vychází porovnávací metoda z ocenění totožného nebo podobného předmětu a z ceny, která byla sjednána při jeho prodeji. Uplatnění tohoto procesu představuje dílčí, postupný a systematický analytický postup, jehož účelem je odhad porovnávací hodnoty nemovitostí, indikované na základě dosahovaných cen u obdobných nemovitostí. Průběh a jednotlivé oceňovací přístupy jsou značně komplexní. Obsahují více rozličných variant a jejich kombinací. Proces se zpravidla dělí do přípravné, porovnávací a závěrečné fáze (Bradáč, 2009).

Při porovnávání cen je nezbytné odvodit obchodní hodnotu nemovitostí nebo částí nemovitostí z vhodných kupních cen srovnatelných nemovitostí nebo částí nemovitostí. Je nutné přihlížet k odchýlným vlastnostem oceňovaného objektu, případně přistupovat k aplikaci přiměřených srážek a přírážek. Srovnatelnými nemovitostmi se rozumí takové nemovitosti, které se s ohledem na faktory ovlivňující obchodní hodnotu do značné míry shodují s předmětem oceňování. (Seják, 1999).

3.7 Úřední ceny zemědělských pozemků

K určování úřední ceny zemědělských pozemků se používá bonitační soustava v souvislosti s produkční schopností půdy. Měřítkem pro stanovení je ekonomické ocenění hrubého ročního rentního efektu rostlinné výroby v podmínkách dané BPEJ při normativně stanovené efektivnosti hospodaření. Určené ceny jsou využity k vyjádření hodnoty majetku vzhledem ke stanovení pozemkové daně, pro realizaci vlastnických práv a z nich plynoucích

odvodů, pro úhrady za vyvlastnění půdy ve veřejném zájmu, pro vymezení základu nájemného za užívání půdy a při pozemkových úpravách (Ministerstvo zemědělství, 2012).

Úřední ceny objektivně vyjadřují hodnotu půdy v odlišných přírodních a půdně-klimatických podmínkách charakterizované bonitovanou půdně ekologickou jednotkou. Úřední ceny ovšem nezahrnují ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku.

Výpočet HRRE (hrubého ročního rentního efektu) v jednotlivých BPEJ [Kč/ha]:

$$\mathbf{HRRE_{BPEJ} = \Sigma [CPP - (NPP + Zn)] * KOTS}$$

- CPP ... cena parametrizované rostlinné výroby [Kč/ha]
- NPP ... normativní náklad na parametrizovanou produkci [Kč/ha]
- KOTS ... bezrozměrné číslo vyplývající z podílu zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v dané oceňovací struktuře pro jednotlivé BPEJ
- Zn ... normativní zisky vyjádřené bezrozměrným číslem ve vztahu k normativním nákladům

Výpočet ÚCZP (úřední ceny zemědělské půdy) pro BPEJ s kladnými hodnotami HRRE:

$$\mathbf{ÚCZP_{BPEJ} = BCZP + HRRE * D / U}$$

- ÚCZP ... úřední cena zemědělské půdy jednotlivých BPEJ [Kč/ha]
- BCZP ... bazická cena zemědělské půdy v hodnotě 20 tis. [Kč/ha]
- HRRE ... hrubý roční rentní efekt [Kč/ha]
- D ... celkový podíl nezdaněné rostlinné produkce, $D = (100 - DP) / 100$
- U ... míra kapitalizace (úroková míra)

3.8 Tržní hodnoty zemědělských pozemků

Tržní hodnoty zemědělských pozemků odráží principy nabídky a poptávky. Jedná se o cenu sjednanou, která je výsledkem dohody mezi kupujícím a prodávajícím. Znalost tržní hodnoty je nezbytná pro ocenění zemědělských pozemků a pro stanovení daně z příjmu z prodeje a daně z převodu nemovitostí.

Tržní hodnotu ovlivňuje zejména poloha pozemku, velikost a účel využití pozemku a kvalita půdy. Průměrná tržní hodnota zemědělské půdy v posledním desetiletí postupně roste, přičemž nárůst zaznamenaly především soukromé pozemky (Ort, 2013).

3.9 Historie vývoje pozemkové držby

3.9.1 Období feudalismu

Růst populace a zájem feudálů zakládat nové poddanské vesnice vyústil v etapu, kterou označujeme jako vnitřní kolonizace. Na našem území platilo právo české, resp. Moravské. Dohody se uzavíraly pouze ústně a výše nájmu ani povinnosti nebyly pevně stanoveny. Ve 12. století dochází k vyčerpání domácí pracovní síly poddaných a vnitřní kolonizace končí.

Ve 12. a 13. století na vnitřní kolonizaci navazuje velká kolonizace. Česká šlechta přiděluje pozemky německým a holandským kolonistům. Správou půdního fondu byla pověřena osoba (lokátor). Lokátor rozhodoval o způsobu zastavění vsi, vyměření a rozvržení půdního fondu. S příchodem osadníků z Německa a Holandska je zavedeno právo emfyteutické – zákupní. Zavádí se výše nájemného a stanovují se povinnosti. V právu emfyteutickém byla zakotvena i další možnost pro nájemce. Od zavedení tohoto práva bylo možné se souhlasem majitele půdy prodat svůj majetek jinému nájemci.

Rostoucí konflikty mezi feudály a původními zemědělci jsou podnětem k vytvoření aboliční soustavy. Roku 1775 Marie Terezie pověřuje F. A. Raaba provedením jeho návrhu aboliční soustavy na území Čech a Moravy. Hlavním cílem bylo přerozdělení půdy velkých statků, hospodářských budov a dobytka. Půdní držba byla roztržena na menší fragmenty a předána do hospodaření poddaným. Ti se stali dědičnými nájemci, přičemž původním majitelům náležel od nájemce stálý roční plat v penězích nebo v naturáliích. Tzv. raabizace probíhala od roku 1775 do roku 1785 (Toman, 1995).

3.9.2 Období kapitalismu

Období kapitalismu je charakteristické tím, že většina půdy je v rukou velkostatkářů. Rok 1848 a vydání patentu o zrušení poddanství a robot je základním mezníkem v reformě půdní držby. Bývalý poddaný se stává majitelem obdělávaných pozemků, při převzetí do vlastnictví však vzniká pro rolníky značné finanční zatížení. Rolníci jsou nuceni se zadlužit, to vyúsťuje v rozsáhlé dělení gruntů. Další tříštění a dělení pozemků nastává při prodávání pozemků nebo jejich částí z důvodů zadlužení, při dědictví, sňatku, věnu, výměnku nebo výstavbě silnic, železnic a regulaci toků.

Pro pozemkovou držbu v tomto období je charakteristické především:

- a/ rozptýlenost a rozdrobenost pozemků*
- b/ nevhodný tvar pozemků*
- c/ nepřístupnost pozemků*
- d/ nepravidelné tvary katastrálních hranic*

Dalším výrazným vlivem v období kapitalismu byly řízené zásahy, které měly za cíl upravit roztržitost držby, tedy scelovací úpravy a pozemkové reformy (Dumbrovský, 2004).

3.9.3 Poválečné období let 1945 – 1950

Po skončení II. světové války byla zahájena příprava nového scelovacího zákona. Návrhy vyústily ve schválení zákona č. 47/1948 Sb., *o některých technickohospodářských úpravách pozemků (zákon scelovací)*. Veškerá iniciativa měla být předána zemědělcům ve spolupráci se scelovacími družstvy. Členy scelovacího družstva tvořili účastníci pozemkové úpravy a zástupce obce. Funkci nejvyššího dozorčího orgánu zastupovalo ministerstvo zemědělství a finanční náklady měly být hrazeny státem (Bumba, 2007).

Aplikace technicko-hospodářské úpravy pozemků se skládalo z těchto tří částí:

- a. **Předběžné řízení**, obsahovalo vymezení scelovacího obvodu, odhad pozemků, sestavení rejstříku držeb, vyložení odhadního plánu, rozhodnutí o námitkách podaných proti odhadu pozemků.
- b. **Hlavní řízení**, obsahovalo vyhotovení, projednání a provedení projektu společných zařízení (sít' cest, vodohospodářská a půdoochranná opatření); vyhotovení scelovacího plánu; odevzdání náhradních pozemků do provizorního užívání; prezentace scelovacího plánu a rozhodnutí o námitkách proti němu.
- c. **Závěrečné řízení**, zahrnovalo uspořádání podkladů a pomůcek pro změnu, opravu nebo zavedení pozemkové knihy, pozemkového katastru a administrativní opatření týkající se uzavření prací.

3.9.4 Období socializace vesnic

Zákon č. 69/1949 Sb., **o jednotných zemědělských družstvech** byl přijat v roce 1949. V období zemědělství spojeném se socializací došlo ke třem hlavním etapám vývoje.

1. etapa (1950–1960)

První etapa socializace dala vzniknout jednotným zemědělským družstvům (JZD). Členská a půdní základna těchto družstev nebyla ustálená, často se obměňovala. Postupy a úpravy prováděné v této době se stále řídily scelovacím zákonem č. 47/1948 Sb., pouze programy byly přejmenovány na hospodářsko – technické úpravy pozemků (HTÚP).

2. etapa (1960–1972)

V této etapě dochází k organizační a hospodářské stabilizaci zemědělských družstev. Malá zemědělská družstva jsou připojována a scelována do větších komplexů, přičemž celková výměra zpravidla nepřesahovala 1000 ha. V roce 1962 vychází metodika pro správu souhrnných programů hospodářsko – technické úpravy pozemků (HTÚP). K aplikaci sloužily návody ve formě příruček pozemkových úprav (Bumba, 2007).

3. etapa (1974)

Během třetí etapy docházelo k vytváření pozemkových bloků, podniky byly slučovány do celků o výměře několika tisíc hektarů. Tyto neodborné zásahy do krajiny vedly k nekoordinovanému a násilnému vytvoření rozlehlých půdních celků. Pro řešení situace začaly vznikat projekty *souhrnných pozemkových úprav (SPÚ)*. Snaha o maximální využití mechanizace narážela na značné problémy v realizaci, mnohá z opatření končila pouze návrhem (Růžková a Škrabal, 2006).

Podle způsobu hospodaření lze JZD dělit na čtyři typy:

- a) Společné obdělávání půdy, zachování mezí; vypůjčování mechanizace (1949)
- b) rozorávání mezí; společná rostlinná výroba, individuální živočišná výroba (1950)
- c) společná rostlinná a živočišná výroba (1953–1959)
- d) ukončení vyplácení podílů členům podle vložené půdy (1960)

3.9.5 Vývoj pozemkové držby po revolučním roce 1989

Obnova politických demokratických poměrů vedla k výrazným reformám a úpravám neúplných a nedokonalých principů z období komunismu. Hlavní změny v dosavadní evidenci nemovitostí přinesl rok 1993 a vznik samostatné České republiky. Zásadní vliv na vznik vlastnických vztahů k nemovitostem a na činnost orgánů kartografie a geodézie má soubor zákonů tvořící federální zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákony České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru

nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (Toman, 1995).

Nový *katastrální zákon č. 256/2013 Sb.* vstoupil v platnost dne. 1. ledna roku 2014.

3.10 Roztříštěnost držby jako příčina degradace půdy

Roztříštěnost vlastnictví zemědělských pozemků je jednou z důležitých hnacích sil pro změny využívání půdy. Jedná se o záležitost, která může v extrémní podobě podstatně omezit udržitelnost krajiny. Na tento proces je dnes nahlíženo jako na podstatnou příčinu znehodnocení půdy. V závislosti na roztříštěnosti držby dochází k degradaci půdy v pěti typech (vodní eroze, větrná eroze, zhutňování půdy, snižování organické hmoty a vyčerpání živin). Tato kapitola poskytuje přehled o škodlivých důsledcích fragmentace vlastnictví zemědělské půdy a možnostech nápravy těchto dopadů. Základní možnosti spočívají v eliminaci nebo zmírnění příčin degradace půdy a v urychlení procesu defragmentace současného stavu vlastnictví půdy (Sklenička, 2017).

Příkladem extrémně roztříštěného vlastnictví pozemků jsou především země střední a východní Evropy – Slovensko, Rumunsko, Česká republika, Slovinsko, Makedonie a Bulharsko. Zde se průměrné velikosti pozemků zemědělské půdy pohybují mezi 0,3 a 0,5 ha (Sklenička a Salek, 2008). Roztříštěné, rozptýlené a často nedostupné parcely nejsou ekonomicky životaschopné pro individuální zemědělství. Na rozdíl od rozvojových zemí, v Evropě tato značná fragmentace vlastnictví kontrastuje s převážně moderními zemědělskými metodami vyžadujícími velké výrobní bloky. Vlastníci malých pozemků jsou v zásadě nuceni pronajmout tyto pozemky jedincům, kteří mají zájem v oblasti hospodařit. Například v České republice je v současné době více než 3,5 milionu vlastníků půdy, ale pouze 30 000 zemědělských subjektů (Sklenička, 2017). Společně se Slovenskem drží Česká republika evropský rekord v množství pronajmutých pozemků, neboť pouze na 20 % půdy hospodaří vlastníci, zatímco zbývajících 80 % je pronajato. Podle údajů Eurostatu (2015) hlásí země jako Polsko, Irsko a Rumunsko opačné poměry, zatímco průměr EU se pohybuje okolo 45 % zemědělské půdy, která se pronajímá.

Roztříštěnost držby jako příčina degradace půdy je odvozena z následujících argumentů, které odrážejí hlavní negativní účinky extrémní fragmentace:

3.10.1 Malé pozemky nejsou ekonomicky životaschopné pro individuální zemědělství

V podmínkách střední Evropy je průměrná velikost ekonomicky životaschopného pozemku pro individuální zemědělství stanovena na 1 ha (Sklenička, 2017). Tento práh je nižší v úrodnějších oblastech a vyšší v méně produktivních oblastech. Životaschopnost pozemku se také liší v závislosti na ekonomické úrovni a dalších specifikách dané země nebo oblasti. Správa příliš malých pozemků je pro zemědělce nadměrně nákladná kvůli zvýšenému podílu neproduktivních pasází a vlivu cestování mezi jednotlivými malými pozemky (Gonzalez a kol., 2004). Více než 40 % zemědělské půdy v České republice je rozdělena na parcely menší, než čítá hodnota prahu ekonomické životaschopnosti. Dalším velkým problémem je skutečnost, že mnoho pozemků není přístupných po silnici kvůli rostoucí fragmentaci, která nebyla doprovázena výstavbou hustší silniční sítě (Sklenicka a Salek, 2008). Ve většině středoevropských zemí není možné přistupovat k nepřístupným pozemkům cestou přes sousední pozemky. Pro vlastníka nedostupného pozemku to znamená nutnost pronajmutí sousedních pozemků nebo jiné vypořádání s okolními vlastníky. Tato skutečnost často výrazně ovlivňuje nájemné v neprospěch majitele (Vranken a kol., 2006). Celkově je tedy svoboda vlastníků hospodařit s vlastní půdou podstatně omezená, stejně jako jejich možnosti při pronájmu jejich pozemků.

3.10.2 Půda rozdělená na příliš malé pozemky má značně nižší hodnotu

Vzhledem k vysoké fragmentaci vlastnictví jsou větší pozemky vyhledávanější a mají cenovou výhodu. V roce 2008 zaplatili kupující v České republice za segmenty o 1 ha o 44 % více než u pozemků o průměrné velikosti 0,4 ha, nejvíce platili za pozemky o rozloze 8 ha (2,8krát více) (Sklenicka a kol., 2008). Sklenička (2017) stanovil, že pro podmínky České republiky jsou ceny pozemků s přístupem k silnicím v průměru 2,1krát vyšší než ceny pozemků bez přímého přístupu. Tyto příklady ukazují, že zemědělská půda je devalvována i fyzickým rozdělením pozemků a vedle bonity, úrodnosti a dalších významných atributů ovlivňujících cenu půdy nelze zanedbat.

3.10.3 Půda rozdělená na příliš malé pozemky je častěji pronajímána a hůře spravována

Ekonomicky nevýnosné drobné pozemky jsou v zásadě „odsouzeny“ k pronájmu. Řada studií ukazuje, že tato cesta je mnohem méně udržitelná, jelikož nájemci se o pronajaté pozemky starají dlouhodobě horším způsobem než o pozemky vlastní. Tato skutečnost silně

závisí na úrovni jistoty držby pozemků dané země. Podle monitorování půdy v České republice se za více než 30 let u pronajatých pozemků značně snižoval obsah organických látek, zvýšilo se zhutnění, prokázaly se účinky eroze a celkově se snížila úrodnost (Sklenicka a kol., 2008). Nedostatečná bezpečnostní opatření vedou k oslabení motivace investovat do hospodářství, zvyšovat úrodnost půdy a rovněž vedou ke snížené motivaci investovat do ochrany biologické rozmanitosti, obnovy krajiny a případné ochrany vodních zdrojů. Výsledkem toho je, že tento typ správy, který můžeme charakterizovat nízkou mírou ochrany pozemků, lze považovat za neudržitelný. Zejména v zemích, kde je podstatná část zemědělské půdy rozdělena tímto způsobem, je značná část půdy ohrožena degradací. Tato tvrzení mimo jiné potvrzují i výsledky dlouhodobého monitoringu zemědělské půdy v České republice, kde asi 80 % zemědělské půdy obhospodařují nájemci (Sklenička, 2017).

3.11 Možnosti řešení a prevence degradace půdy z důvodů roztržitosti držby

Fragmentace vlastnictví je dynamický proces, jehož rychlost závisí hlavně na výše uvedených faktorech v dané zemi. Opravné zásahy v zemích s vysokou roztržitostí by se měly zaměřit na tři úrovně: určení příčin fragmentace (zpomalování procesu), snižování stávající fragmentace (defragmentace vlastnictví) a nápravu účinků.

3.11.1 Odstranění nebo zmírnění hlavních příčin fragmentace

Tato kapitola se věnuje zejména legislativním zásahům do dědických práv a zásahům, které omezují svobodu pozemkových transakcí. Nicméně obě tyto možnosti jsou v liberálních tržních ekonomikách velmi nepopulární. Ve většině evropských zemích je úplná změna dědičných práv z dědičného dědictví na nedělitelné dědictví velmi nepravděpodobná. Nicméně je reálné zavést do současného práva určité rysy systému dědičnosti většinové (Pearce a Turner, 1990). Mohou být brány v úvahu takové zásahy, jako je stanovení minimální životaschopné velikosti zemědělských pozemků jednoho vlastníka a omezení fyzického rozdělení jednotlivých pozemků. Možnou metodou by bylo definovat určitou minimální udržitelnou velikost pozemků pro přírodní a ekonomické podmínky země nebo oblasti a snažit se chránit půdu zákonem před další fragmentací. Podobná částečná omezení dědictví a prodeje pozemků již existují v právních systémech některých evropských zemí (Vranken a kol., 2006).

3.11.2 Aktivní defragmentace vlastnictví půdy

Existují tři silné nástroje pro defragmentaci. Prvním z nich je trh pozemky, který umožňuje koncentraci půdy prostřednictvím individuálních smluv založených na svobodné vůli prodávajícího a kupujícího. Vysoká míra fragmentace vlastnictví je často způsobena nefunkčními nebo slabými trhy. Užitečným nástrojem může být vnitrostátní politika, například podporou půjček na pořízení pozemků zemědělským subjektům (nikoli spekulantům). To může značně posílit trh prodeje pozemků. Druhým nástrojem je konsolidace pozemků, který umožňuje soustředit vlastnictví prostřednictvím individuálních plánů a výsledných změn v katastru nemovitostí. Zásada pozemkové konsolidace je nejčastěji založena na změně prostorového rozdělení jednotlivých rozptýlených parcel a slučování do větších celků. Realizace scelování pozemků je však problematická v heterogenních oblastech, kde má každý pozemek odlišné topografické a mikroklimatické rysy. Úroveň defragmentace dosažená tímto způsobem se liší v různých zemích a regionech. Nejradikálnějším nástrojem defragmentace vlastnictví je pozemková reforma. Tato metoda změny vlastnických práv se obecně používá nebo prosazuje pouze ve výjimečných případech, které doprovázejí změnu politického systému země a jiné politicky nebo ekonomicky výjimečné situace. Použití tohoto nástroje v zemích s liberálním tržním systémem je nepravděpodobné. Jeho defragmentační efekt může být velmi agresivní v závislosti na účelu a návrhu pravidel samotné reformy (Lesser a kol., 1997).

3.11.3 Odstranění účinků extrémní fragmentace

Trh s nájmem pozemků je přirozeným nástrojem v tržních ekonomikách, který je schopen velmi rychle reagovat na problémy se zemědělskými podniky a hospodářsky nevýhodnými pozemky. Trh s pronájmem pozemků je obvykle nejvíce rozvinutý v zemích se špatně fungujícími trhy pro prodej pozemků. Čím menší parcely jsou, tím intenzivnější a jednodušší je jejich pronájem (Németh a kol., 2011). V zemích střední a východní Evropy začal trh s nájemnými nemovitostmi fungovat poměrně dobře po transformaci plánovaných ekonomik na tržní ekonomiky po roce 1990. Naproti tomu trh prodeje pozemků v těchto zemích rostl jen postupně a v některých z nich není dostatečně rozvinutý po čtvrt století. Druhým efektivním nástrojem pro nápravu dopadů jsou dotace na farmy. Pokud jsou tyto dotace správně navrženy, mohou podpořit zodpovědné a udržitelné využívání půdy mezi vlastníky a nájemníky. Příkladem jsou přímé evropské dotace zemědělským subjektům s platbou podmíněnou dodržováním norem dobrého zemědělského a environmentálního stavu,

kteřé se zaměřuje především na kontrolu eroze, na správu podzemních vod a na zvýšení organické hmoty v půdě (Sklenička, 2017). Vhodná politika pro snížení fragmentace aplikuje prioritu pronájmu a nákupu pozemků pro sousedy. Tento typ politiky existuje v některých evropských zemích.

Všechny tři nápravné postupy mohou zahrnovat další velmi užitečný nástroj – zvyšování povědomí a vzdělávání majitelů a nájemců půdy. Informace o degradaci půdy fragmentací a o možných nápravách mohou vést k vyššímu dobrovolnému zapojení do zpomalení fragmentace, defragmentace a nápravy účinků fragmentace.

4 Metodika

Analyzovaná oblast se rozkládá na území Jihomoravského kraje, okres Hodonín. Jedná se o oblast Hornácko, etnografický subregion Slovácka. Zájmový region se nachází na úpatí Bílých Karpat pod vrcholem Velká Javořina na moravsko-slovenském pomezí. Tvoří jej devět obcí: Lipov, Louka, Malá Vrbka, Hrubá Vrbka, Javorník, Kuželov, Nová Lhota, Suchov, centrum oblasti Velká nad Veličkou a řada samot zvaných Mlýny, podél říčky Veličky. Půdy v regionu lze charakterizovat jako hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

Subregion Hornácko, a především katastrální území obce Nová Lhota u Veselí nad Moravou, vykazuje nadměrnou roztržitost půdní držby. Tato historická fragmentace dnes již pozbyla významu, a naopak způsobuje v regionu značné komplikace.

Tato část diplomové práce si klade za úkol pomocí analýzy přírodních podmínek, demografické situace, ekonomické struktury a popisem půdních podmínek vybrané oblasti zhodnotit situaci v regionu a určit tržní hodnotu analyzovaného pozemku pomocí porovnávací metody.

Pro stanovení tržní hodnoty byla použita metoda přímého porovnání. Při určení tržní hodnoty analyzovaného pozemku metodou přímého porovnání byly zohledněny další faktory: datum transakce, vlastnická práva, vybavenost inženýrskými sítěmi, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost a jiné.

4.1.1 Obecné informace

Předmětný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zemědělský pozemek – orná půda. Podle kódu BPEJ se jedná o pozemky zařazené v mírně teplém, vlhkém klimatickém

regionu. Hlavní půdní jednotku tvoří prararendziny, pararendziny kambizemní a kambizemě na slínech, jílech a na usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné. Pozemky se nachází v mírném sklonu s jižní expozicí (jihozápad až jihovýchod), s celkovým obsahem skeletu do 25 %, půdy jsou hluboké až středně hluboké.

Pozemek se nachází přibližně v nadmořské výšce 480 m/n.m. BPEJ 72021 je zařazen do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, který zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely. Bodová výnosnost poskytuje informaci o kvalitě a výnosnosti půd, pro tuto BPEJ je 36 bodů (maximum 100 bodů), což odpovídá velmi málo produkční půdě.

Aktuální základní cena podle vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 4,28 Kč za m².

Předmětný pozemek je charakteristický svým úzkým tvarem (cca 6 x 200 m). Je součástí půdního bloku, kde i ostatní parcely jsou stejného obdélníkového, úzkého tvaru ve vlastnictví několika majitelů (fragmentace vlastnictví půdy). Přístup k pozemku je zajištěn z parcely č. 3897/1 ve vlastnictví stejného majitele a poté z parcely č. 3891/2 - místní komunikace, která je ve vlastnictví obce.

Obec Nová Lhota leží v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji CHKO Bílé Karpaty a spadá do etnografického subregionu Hornácko. Žije zde 680 obyvatel (2017).



Obrázek 5: Mapa České republiky (zdroj: google.cz/maps)

Historie území

Kolonizace vyšších poloh pohoří Bílých Karpat značně ovlivnila vzhled krajiny. Dosud prakticky neprostupný panský les byl parcelován, jednotlivé pozemky přidělovány osadníkům, kteří přicházeli z Polska a z východních Karpat (Ukrajina a v Rumunsko). V této oblasti se až do 19. století udržela panská držba gruntů, jejichž obyvatelé byli nuceni odvádět desátek. Zadlužování vedlo k odchodu obyvatel z této oblasti. Od druhé poloviny 19. století se mnoho usedlíků odstěhovalo do Ameriky nebo odcházela za prací do bohatších oblastí Moravy, Rakous nebo Uher (Správa CHKO Bílé Karpaty, 2017).

V oblasti Bílých Karpat a v obci Nová Lhota se pěstovaly převážně brambory, oves a žito, méně len, konopí, proso a pohanka. Výnosy obilnin byly velmi nízké, z důvodů vodní a větrné eroze. Rovněž zdejší těžká půda vykazovala nižší úrodnost. Prudší svahy a půdní sesuvy zůstávaly nerozorané a sloužily jako louky a pastviny. Tradičním prvkem bylo ovocnářství, pěstovaly se zejména švestky, jabloně a hrušně, méně ořechy a ostatní peckoviny. V 19. století se v nižších polohách pásal především hovězí dobytek, chov ovcí převažoval ve vyšších polohách na Hornácku.

Zvláštní podmínky života v Bílých Karpatech a odlehlost sídel vedly k udržení bohatých folklórních tradic. Do CHKO Bílé Karpaty zasahuje více živých etnografických skupin. Okraj západní části náleží Dolňácku, několik vesnic ve vyšších polohách v okolí Velké nad Veličkou tvoří Hornácko (Pajer, 2009-2015).

4.1.2 Přírodní poměry v oblasti Nové Lhoty a CHKO Bílé Karpaty

Geomorfologické poměry

Bílé Karpaty patří typologicky do horské krajiny mírného pásma s nejvyšším vrcholem Velkou Javořinou (970 m n. m.). Základním znakem tohoto krajinného makrotypu je členitost povrchu se značně kolísavou amplitudou reliéfu. Celkově dominují vypuklé tvary nad depresními. Dalším výrazným znakem je bystrinný charakter toků se značným spádem a převahou erozních činností.

Reliéf je tvořen zejména plochými, širokými a nepříliš dlouhými hřbety, které jsou rozčleněny hlubokými otevřenými údolními bez strmých svahů. Osu CHKO tvoří pohoří Bílé Karpaty, protažené podél hranice od jihozápadu k severovýchodu. Pohoří začíná za městem

Strážnicí, pokračuje přes Novou Lhotu a končí u Lyského průsmyku. Hranice probíhá po dlouhém ústředním hřbetu.

Různá odolnost flyšových hornin se odráží do celkového reliéfu terénu. Geomorfologicky se výrazněji prosazují zejména odolnější pískovce, které tvoří nejvyšší horské partie, např. Velká Javořina a Velký Lopeník. V oblastech s méně odolnými horninami najdeme převážně mírné, dlouhé svahy, měkce modelované hřbety a rozsáhlé pedimenty.

Typickým a velmi častým jevem v místech jílovitých hornin jsou sesuvy. Značné škody způsobují zvláště v oblastech, kde pěstební postupy neberou ohled na toto riziko. Hůře dostupná území sesuvů mimo les tvoří často ostrůvky přirozených biotopů neovlivněných zemědělskou činností (Správa CHKO Bílé Karpaty, 2017).

CHKO Bílé Karpaty leží ve třech orografických celcích – Bílé Karpaty, Dolnomoravský úval a Vizovická vrchovina. Dolnomoravský úval zasahuje do CHKO jižně od města Strážnice, tedy i do obce Nová Lhota.

Geologické poměry

CHKO Bílé Karpaty náleží z geologického hlediska Západním Karpatům, které spadají do střeoevropských alpid. Stavba Západních Karpat je důsledkem horotvorných pohybů v druhohorách a třetihorách. Téměř celé území chráněné krajinné oblasti patří do západního úseku karpatského flyšového pásma. Pouze mezi Sudoměřicemi a Strážnicí zabíhá do CHKO téměř 2 km široký pruh neogénu. Magurský flyš je budován intenzivně zvrásněnými mořskými sedimenty s dominancí flyšové facie. Flyšem z pohledu litologického rozumíme mnohonásobné střídání jílovců, prachovců, pískovců a slepenců ve vrstvách silných od několika cm až do několika metrů. Všechny paleogenní a neogenní horniny jsou překryty málo mocnými usazeninami kvarténními (svahové hlíny, sutě, fluvialní sedimenty apod.) (Piro, 2008).

Hydrologické a hydrogeologické poměry

Střední část Bílých Karpat, do které spadá obec Nová Lhota, patří do povodí Veličky. Na Veličce ve Velké nad Veličkou je zbudována od roku 1931 hydrologická stanice. Z jihozápadní části CHKO odvádí vody další levostranný přítok řeky Moravy, kterým je Radějovka. V některých částech CHKO (převážně v pramenných oblastech vodních toků) se vyskytují malé prameny s rozkolísanou vydatností, které se využívají jako zdroje pitné vody pro místní potřebu. Relativně vydatnější zdroje podzemní vody se nacházejí v kvarténních

fluviálních uloženinách podél některých vodních toků (Olšava, Velička, Radějovka, Vlára) (Správa CHKO Bílé Karpaty, 2017).

Klimatické poměry

Klimatická rajonizace vyčleňuje na území CHKO všechny 3 klimatické oblasti a několik klimatických podoblastí. Obec Nová Lhota je začleněna do mírně teplé oblasti s krátkým mírně suchým létem (průměrná teplota v červenci 16 – 18 °C, počet letních dnů 30 – 40), mírným jarem (průměrná teplota v dubnu 6 – 7 °C) a mírným podzimem (průměrná teplota v říjnu 6 – 7 °C). Zima je středně dlouhá (průměrná teplota v lednu -3 až -4 °C). Jako průměrná roční teplota se uvádí 8,1 °C a průměrný úhrn ročních srážek je 752 mm.

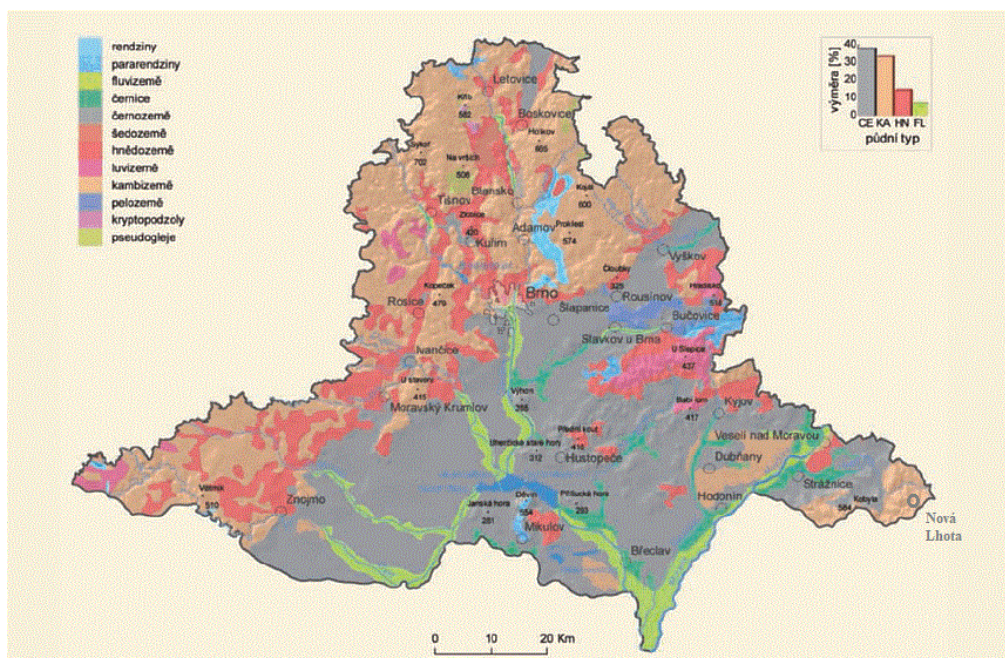
Vrcholové partie Bílých Karpat kolem Velké Javořiny a Lopeníku s nadmořskou výškou nad 800 m n. m. spadají do chladné klimatické oblasti, charakterizované průměrnou červencovou teplotou vzduchu 15 – 16 °C, průměrnou lednovou teplotou vzduchu -3 až -4°C, počtem letních dnů 10 – 30 a počtem mrazových dnů 140 – 160 a průměrným ročním srážkovým úhrnem 850 - 1000 mm.

Nejdéle svítí Slunce v červenci (v průměru 8,5 – 8,9 hodin denně) a nejkratší sluneční svit je v prosinci (v průměru 1,4 – 1,6 hodiny). S tím souvisí i výskyt jasných dní s oblačností menší než 20 % pokrytí oblohy a zamračených dnů s pokrytím více než 80 % oblohy. Počet jasných dní se v zimě s rostoucí nadmořskou výškou zvyšuje. Vliv nadmořské výšky pohoří narušuje platnost zonální zákonitosti klimatu. Zejména ve vyšších polohách, které mají klimatické charakteristiky horské krajiny podstatně odlišné, se uplatňuje vertikální zonálnost (Piro, 2008)

Pedologické poměry

Skupinu hnědých půd (kambizemí), které vznikly na svahovinách téměř na celém území CHKO Bílé Karpaty zde reprezentuje kambizem typická (rovněž i v asociacích s kambizemí pseudoglejovou). Jako varieta kyselá a silně kyselá se nachází v dolních i horních partiích Velké Javořiny a Lopeníku, lokálně pak též kolem hranic se Slovenskou republikou a na území Nové Lhoty. Severně od Štítné nad Vlárí se vytvořila kambizem pseudoglejová. Jižně od Strání, při hranici se Slovenskou republikou a jižně od Bánova i Bojkovic lze v menších celcích nalézt primární pseudoglej. Zrnitostně různorodé karbonátové nivní uloženiny a svahoviny kolem četných vodotečí v jihozápadní a střední části území (Velička, Nivnička, Olšava, Komňa aj.) pokrývá typická fluvizem. Měkké horniny, které tvoří Bílé Karpaty, snadno podléhají erozi. Vodoteče hloubí četné strže, po větších dešťových srážkách

dochází na mnoha místech k sesuvům půdy. V jižní části podhůří Bílých Karpat působí na zemědělské půdě problémy rovněž větrná eroze (Správa CHKO Bílé Karpaty, 2017).



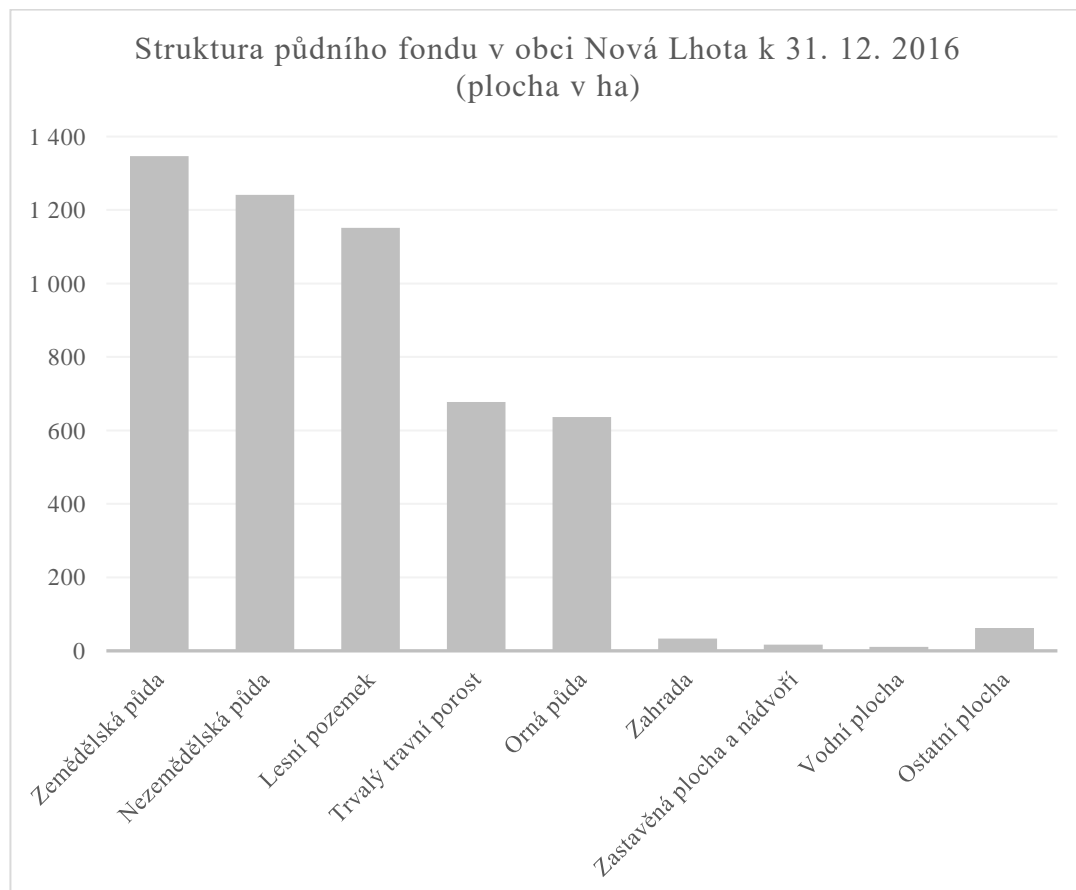
Obrázek 6: Klasifikace půdních typů Jihomoravského kraje (upraveno podle mzp.cz)

Nová Lhota je z historického hlediska obcí zemědělskou a lesnickou, podle ČSÚ na daném území i dnes převažuje zemědělská půda (1,347,01 ha). Vysoké procento z celkové výměry zaujímá také lesnická a nezemědělská půda. Do struktury půdního fondu v Nové Lhotě spadají v nemalé míře také trvalé travní porosty a orná půda. V řádech desítek hektarů v katastru obce nalezneme také zahrady, vodní plochy, zastavené plochy a nádvoří. Konkrétní hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 3, struktura půdního fondu v obci Nová Lhota je pro přehlednost promítnuta i do grafu č. 1.

Tabulka 3: Struktura půdního fondu v obci Nová Lhota (zdroj: ČSÚ)

	31.12.2015 (ha)	31.12.2016 (ha)
Celková výměra	5 175,31	5 177,12
Zemědělská půda	1 346,80	1 347,01
Orná půda	636,16	636,34
Chmelnice	-	-
Vinice	-	-
Zahrada	33,16	33,16
Ovocný sad	-	-
Trvalý travní porost	677,48	677,52
Nezemědělská půda	1 240,86	1 241,57

Lesní pozemek	1 150,84	1 151,50
Vodní plocha	11,17	11,11
Zastavěná plocha a nádvoří	16,9	16,91
Ostatní plocha	61,94	62



Graf 1: Struktura půdního fondu v obci Nová Lhota k 31. 12. 2017 (upraveno podle ČSÚ)

V Nové Lhotě bylo ke dni 31. 12. 2016 registrováno celkem 162 podniků, z toho se jedná o 88 podniků se zajištěnou aktivitou. Převažuje stavebnictví, zemědělství, lesnictví a rybářství, dále velkoobchod, maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel. Konkrétní hodnoty a další registrované podniky jsou k nahlédnutí níže v tabulce č 4.

Tabulka 4: Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti k 31. 12. 2016 (upraveno podle ČSÚ)

	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
Celkem	162	88
A Zemědělství, lesnictví, rybářství	40	24
B-E Průmysl celkem	12	7
F Stavebnictví	46	25

G Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	22	7
H Doprava a skladování	5	3
I Ubytování, stravování a pohostinství	5	3
J Informační a komunikační činnosti	3	3
K Peněžnictví a pojišťovnictví	2	1
L Činnosti v oblasti nemovitostí	.	.
M Profesní, vědecké a technické činnosti	4	2
N Administrativní a podpůrné činnosti	.	.
O Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	3	2
P Vzdělávání	3	2
Q Zdravotní a sociální péče	.	.
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	1	.
S Ostatní činnosti	15	9
X nezařazeno	.	.

4.2 Úřední ceny pozemků v subregionu Horňácko

Cena vyhlášková (úřední) je počítána dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. (s účinností od 1. ledna 2014), kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. (s účinností od 1. ledna 2014), podle stavu ke konkrétnímu dni ocenění (dni převodu vlastnických práv).

Analýza zahrnuje devět obcí ze subregionu Horňácko – Lipov, Louka, Malá Vrbka, Hrubá Vrbka, Javorník, Kuželov, Nová Lhota, Suchov a Velká nad Veličkou. Tabulka č. 5 a tabulka č. 6 zobrazuje cenové rozpětí v regionu.

Tabulka 5: Průměrná cena půdy vybraných obcí podle katastrálního území

obec	průměrná cena podle katastrálního území
Lipov	12,06 Kč/m ²
Louka	11,22 Kč/m ²
Malá Vrbka	4,9 Kč/m ²
Hrubá Vrbka	6,61 Kč/m ²
Javorník	6,05 Kč/m ²
Kuželov	8,52 Kč/m ²

Nová Lhota	3,29 Kč/m ²
Suchov	3,66 Kč/m ²
Velká nad Veličkou	7,22 Kč/m ²

Níže položené obce (Lipov, Louka) vykazují nejvyšší průměrnou cenu podle katastrálního území v subregionu. Naopak obec Nová Lhota a Suchov, které leží ve vyšší nadmořské výšce, uvádějí přibližnou cenu 3,5 Kč/m². Obec Suchov leží ve svažitém prostředí a cenu půdy zde ve vyšší míře ovlivňuje půdní eroze.

Průměrné ceny půdy podle BPEJ víceméně korespondují s průměrnými hodnotami cen podle katastrálního území (viz. tabulka č. 6).

Tabulka 6: Průměrná cena půdy vybraných obcí podle BPEJ

obec	průměrná cena podle BPEJ
Lipov	14,65 Kč/m ²
Louka	14,2 Kč/m ²
Malá Vrbka	4,15 Kč/m ²
Hrubá Vrbka	8,35 Kč/m ²
Javorník	7,96 Kč/m ²
Kuželov	8,12 Kč/m ²
Nová Lhota	4,22 Kč/m ²
Suchov	4,05 Kč/m ²
Velká nad Veličkou	9,87 Kč/m ²

Ceny jsou platné dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. (s účinností od 1. ledna 2014).

V úředních cenách zemědělské půdy nedošlo v posledních letech k téměř žádným úpravám. Aktualizace bonitačního mapování neovlivnila uvedené ceny v analyzovaném regionu. Průměrná úřední cena v subregionu Hornácko je 7,06 Kč/m². Průměrná úřední cena se v České republice pohybuje na hodnotě 6,23 Kč/m².

4.3 Tržní hodnoty pozemků v subregionu Hornácko

Tržní hodnota z pravidla vykazuje u zemědělské půdy vyšší hodnotu než cena úřední, a kromě bonity půdy je dána dalšími parametry jako:

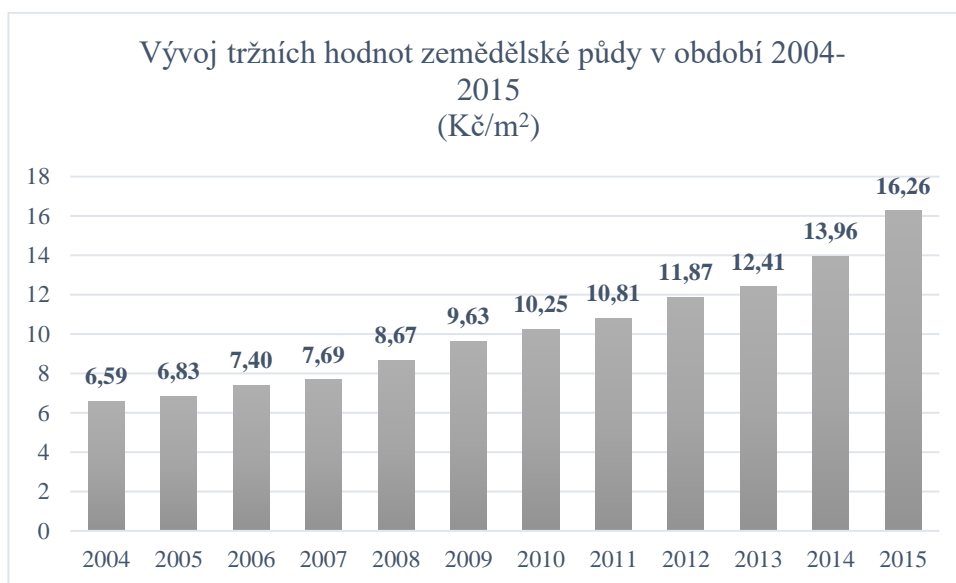
- velikost pozemku
- přístup na pozemek
- kvalita půdy zjištěná místním šetřením
- tvar pozemku a jeho svažitost

- nejvíce však tržní hodnotu často sníží dlouhodobá a pro majitele nevýhodná nájemní smlouva

V tabulce č. 7 je uvedena průměrná tržní hodnota zemědělské půdy bez ohledu na polohu, velikost pozemků a využití v jednotlivých letech od roku 2004 do roku 2015 na celém území České republiky. Graf č. 2 přehledně znázorňuje vývoj těchto hodnot. Průměrná tržní hodnota zemědělské půdy se v ČR v roce 2017 pohybuje na hranici 19 – 20 Kč/m². Od roku 2004 tedy došlo více než k trojnásobnému nárůstu cen zemědělské půdy.

Tabulka 7: Vývoj tržních hodnot zemědělské půdy v období 2004-2015 v Kč/m² (upraveno podle farmy.cz)

rok	Kč/m ²	růst (%)
2004	6,59	
2005	6,83	3,75
2006	7,40	8,26
2007	7,69	3,94
2008	8,67	12,71
2009	9,63	11,11
2010	10,25	6,39
2011	10,81	5,51
2012	11,87	9,82
2013	12,41	4,51
2014	13,96	12,51
2015	16,26	16,46



Graf 2: Vývoj tržních hodnot zemědělské půdy v období 2004-2015 v Kč/m² (upraveno podle farmy.cz)

Informace o tržních hodnotách půdy byly získány z nabídek realitních kanceláří a statistik získaných od soudních znalců působících v dané oblasti. Průměrná udávaná tržní hodnota půdy v subregionu Horňácko bez ohledu na velikostní kategorii prodávaného pozemku je 23 Kč/m². Oblast obce Nová Lhota je v obecném srovnání v rámci subregionu Horňácko spíše podprůměrná. Ceny zemědělské půdy se zde pohybuje mezi 16 – 22 Kč/m² (viz. tabulka č. 8).

Tabulka 8: Hodnota zemědělské půdy v subregionu Horňácko v Kč/m² (upraveno podle: RK, ČSÚ, znalecké posudky)

obec	Hodnota zemědělské půdy v subregionu Horňácko
Lipov	25 - 34 Kč/m ²
Louka	23 - 32 Kč/m ²
Malá Vrbka	17 - 24 Kč/m ²
Hrubá Vrbka	19 - 27 Kč/m ²
Javorník	19 - 26 Kč/m ²
Kuželov	21 - 29 Kč/m ²
Nová Lhota	16 - 22 Kč/m²
Suchov	16 - 23 Kč/m ²
Velká nad Veličkou	20 - 28 Kč/m ²

5 Výsledky

5.1 Ocenění pozemku v obci Nová Lhota

Pro příklad ocenění pozemku ve studované lokalitě, byl vybrán pozemek v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou. Jedná se o pozemek v obci Nová Lhota. Parcelní číslo 3898/1. Výměra pozemku je 1192 m². Druh pozemku orná půda. Pozemek, který je oceňován leží v území, které je ovlivněno vysokou fragmentací držby. Okolní plochy s podobným charakterem jsou stabilizovány a plní podobnou funkci. Lze tedy konstatovat, že pozemek je možné zařadit mezi typy nemovitostí (pozemků), které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány.

Tabulka 9: Identifikace parcely č. 3898/1

Parcelní číslo:	3898/1
Výměra:	1 192 m ²
Katastrální území:	Nová Lhota 636578
Obec:	Nová Lhota
Část obce:	Nová Lhota

Okres:	Hodonín	
Kraj:	Jihomoravský	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	Nová Lhota 5-1/43	
Druh pozemku:	orná půda	
Číslo LV:	707	
Seznam BPEJ	BPEJ	Výměra (m ²)
	7 20 21	1 192

5.1.1 Určení tržní hodnoty analyzovaného pozemku pomocí porovnávací metody

Pro stanovení tržní hodnoty pozemkové parcely č. 3898/1 v katastrálním území Nová Lhota, obec Nová Lhota, byla použita metoda přímého porovnání. K přímému porovnání byly vybrány tři pozemky ve stejné lokalitě, se stejným způsobem využití a podobné velikosti. Obecné informace o tržních cenách půdy za rok 2017 byly získány z databází realitních kanceláří působících v dané oblasti. Průměrná udávaná tržní cena půdy v subregionu Hornácko bez ohledu na velikostní kategorii prodávaného pozemku je 23 Kč/m². Oblast obce Nová Lhota je v obecném srovnání v rámci subregionu Hornácko spíše podprůměrná. Cena zemědělské půdy se zde pohybuje mezi 16 – 22 Kč/m² (tabulka 8). Niže položené obce (Lipov, Louka) vykazují nejvyšší ceny v subregionu, naopak obec Nová Lhota a Suchov, které leží ve vyšší nadmořské výšce ceny nejnižší. Obec Suchov leží ve svažitém prostředí a cenu půdy zde ve vyšší míře ovlivňuje půdní eroze.

Ve všech dotčených katastrálních územích se předpokládá zemědělské využívání i v budoucnu. Jednotlivé charakteristiky porovnávaných pozemků (reprezentantů) jsou uvedeny v tabulce 10. Nabídkové ceny a charakteristika pozemků byly získány prostřednictvím <https://www.jiho.moravskereality.cz/> a na základě konzultací s představiteli zemědělské společnosti KVATRO-EKOSTATEK, s r.o., působící v oblasti.

Pro tržní cenu zemědělských pozemků jsou důležité zejména tyto skutečnosti:

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

- průběh pozemkových úprav v lokalitě,
- evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí),
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Tabulka 10: Nabídkové ceny a charakteristika pozemků

	Velikost pozemku (m ²)	Nabídková cena za pozemek (Kč)	Nabídková cena/m ²	Lokalita	BPEJ	Druh pozemku
Pozemek oceňovaný	1 192				7.20.21	Orná půda
Reprezentant 1	2 128	43 000	20,21	Malá Vrbka	6.20.21	Orná půda
Reprezentant 2	4 684	88 000	18,79	Lipov	3.56.00	Orná půda
Reprezentant 3	5 932	95 000	16,01	Javorník	6.24.11	Orná půda

V tabulce 12 je na základě vyhodnocení hodnototvorných faktorů uvedena tržní hodnota oceňovaného pozemku. Navrhovaná tržní hodnota vychází z přímého porovnání tří reprezentantů. Hodnototvorné faktory byly zohledněny koeficienty (stejná hodnota = koef. 1, lepší hodnota = koef. < 1, horší hodnota = koef. > 1. Protože data o pozemcích byla získána z internetové inzerce, obecně se předpokládá, že nabídková cena je navýšena o 10 – 20 %. O tuto částku je ve sloupci „zdroj“ hodnota ponížena. V případě reprezentantu 3 se jedná o faktickou tržní cenu získanou při transakci.

Kromě uvedených hodnototvorných faktorů v tabulce 12 byly posouzeny také vlivy, které uvádí tabulka 11.

Tabulka 11: Hodnototvorné faktory

Hodnototvorný faktor	Reprezentant 1	Reprezentant 2	Reprezentant 3	Koeficient	Poznámka
Datum transakce či zveřejnění nabídky	22. 11. 2017	10. 10. 2017	3. 11. 2017	1	
Vlastnická práva	ve vlastnictví - bez omezení	ve vlastnictví - bez omezení	ve vlastnictví - bez omezení	1	
Jiná právní omezení nebo závazky	ne	ne	ne	1	
Druh pozemku	orná půda	orná půda	orná půda	1	
Využití pozemku	zatravněno	zatravněno	zatravněno	1	
Kontaminace půdy	ne	ne	ne	1	

Přístupnost pozemku	ano	ano	ano	1	
Změna územního plánu	ne	ne	ne	1	
BPEJ	6.20.21	3.56.00	6.24.11		
Základní cena dle BPEJ	6,19	15,77	7,16		
Výnosovost v bodech	43	78	45		
Poloha	lepší	lepší	lepší	0,95	
Tvar pozemku	nepravidelný	nepravidelný	nepravidelný	1,05	
Svažítost pozemku	rovina	mírně svažité	rovina		0,95/1/0,95
Velikost pozemku	srovnatelná	větší	větší		1/0,95/0,9
Zdroj	Nabídková cena	Nabídková cena	prodej		0,9/0,9/1
Ostatní				0,95	Zohledněna fragmentace

Poznámka:

Hodnototvorné faktory stejné hodnoty (koef. = 1), nebyly zahrnuty do následujícího vyhodnocení uvedeného v tabulce 12.

BPEJ 6.20.21 - Rendziny, prararendziny převážně na mírných svazích, s jižní expozicí (jihozápadní až jihovýchodní) a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

BPEJ 3.56.33 - Fluvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině, se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkční.

BPEJ 6.24.11 - Kambizemě převážně na mírných svazích, se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční.

Jako porovnatelné období je možné považovat dobu 6 měsíců.

Tabulka 12: Vyhodnocení – porovnání jednotlivých reprezentantů a stanovení tržní hodnoty oceňovaného pozemku

	Nabídková cena – NC (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty							přepočtená NC v Kč/m ²
		BPEJ	Poloha	Tvar pozemku	Svažitost pozemku	Velikost pozemku	Zdroj	Ostatní- fragmenta ce	
Reprezentant 1	20	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	0,90	0,95	16
Reprezentant 2	19	0,8	0,95	1,05	1,00	0,95	0,90	0,95	12
Reprezentant 3	16	0,95	0,95	1,05	0,95	0,90	1,00	0,95	12
Průměr:	18							Průměr	13
Variační koef.:	<u>12%</u>							Variač. koef.:	<u>2%</u>
Odhad porovnávací hodnoty									
Výměra oceňovaného pozemku (m ²)									1 192
Průměrná hodnota v Kč/m ²									13
Předběžná porovnávací hodnota (Kč)									15 916
Porovnávací hodnota (Kč)									16 000

Výsledná porovnávací hodnota v Kč určuje hodnotu oceňovaného pozemku, která vychází z aritmetického průměru upravených hodnot tří porovnávaných pozemků.

Variační koeficient

Z hlediska věrohodnosti výsledku zjištěného pomocí porovnání je třeba překontrolovat, zda byla použita data statisticky relevantní. K měření relevance lze použít například variační koeficient, čím je nižší, tím jsou data kvalitnější. Variační koeficient lze vypočítat dle následujícího vzorce:

$$V = \frac{100 \cdot s}{\bar{x}} \quad \text{kde } s \text{ je směrodatná odchylka} \quad s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n} \quad x \text{ je aritmetický průměr}$$

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad \text{a } n \text{ udává počet srovnávacích dat. Variační koeficient lze vypočítat pomocí}$$

Excelu.

Variační koeficient by měl být po úpravách stejný nebo nižší a neměl by přesáhnout 25 % (Dušek, 2011). Z hlediska přesnosti výsledku byl zjištěn variační koeficient 2 %, což

potvrzuje věrohodnost zjištěné hodnoty. **Tržní hodnota předmětného pozemku činí 16 000 Kč, tj. 13 Kč/m².**

5.1.2 Stanovení úřední ceny

5.1.2.1 Stanovení ceny podle katastrálního území.

Pozemek s parcelním číslem 3898/1 je umístěn v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou v okrese Hodonín. Cena dle zařazení v katastrálním území je vyčíslena na 3,29 Kč/m². Celková cena pozemku činí 3 922 Kč. Cena je platná od 1. 1. 2014 podle vyhlášky MZ 412/2008 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků ve znění vyhlášky 412/2008 Sb.

5.1.2.2 Stanovení ceny dle BPEJ

Zkoumaný pozemek spadá do BPEJ 72021. Převažujícím půdním typem jsou rendziny a prarendziny vyskytující se z velké části na mírných svazích, s jižní expozicí (jihozápadní až jihovýchodní) a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy jsou hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.20.21 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 4,28 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 36. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

6 Diskuze k výsledkům

Pro určení tržní hodnoty pozemku byla ve studii použita metoda přímého porovnání. Tento princip je postaven na porovnání pozemku či obecně předmětu se stejným nebo obdobným pozemkem či předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato metoda byla použita pro případ ocenění pozemku dle současného stavu v katastru nemovitostí.

Kokoška a kol. (2000) uvádí, že oceňování je postup, jímž se zjistí cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Bradáč (2009) popisuje pojem oceňování jako činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžitý ekvivalent. Podobný názor a definici zastává ve své publikaci rovněž (Mařík, 2007). Předkládá, že oceňování je proces určení ceny, jehož výsledkem je ocenění, tedy stanovení konkrétní ceny, případně jejího návrhu.

Dalším přístupem k oceňování může být pohled na pozemek a půdu z přírodovědného hlediska. Podle Němečka (2001) je půda předmětem obchodování jako běžné zboží a jeho cena musí být vyjádřena v penězích. Z hlediska přírodovědného však na půdu nahlížíme jako na přírodní útvar složený z povrchových zvětralin zemské kůry a organické hmoty, jeho stavba a složení jsou výsledkem působení podnebí, živých organismů a dalších půdotvorných faktorů (Pokorný a Šarapatka, 2003). Nezanedbatelným kritériem pro určení tržní hodnoty je kvalita pozemku (půdy). Ta je na území České republiky vyjadřována pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Ve své studii *České katastry od 11. do 21. století*. Bumba (2007) uvádí, že klasifikace, oceňování a zjišťování produkční schopnosti půd má na území České republiky více než stoletou tradici. Bonitované půdně ekologické jednotky jsou stěžejní pro ocenění produkční schopnosti půd (Němeček, 2001). Hodnocení zemědělské půdy v ČR čerpá zejména z kategorizace a mapování zemědělské půdy v systému bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) (Mašták a kol. 2002). Hlavní prvky bonitace tvoří bonitační klasifikační soustavu a ekonomickou charakteristiku všech jejích jednotek. Tyto prvky umožňující propojení BPEJ se soustavou ekonomických ukazatelů prostřednictvím jednotného bonitačního informačního systému (Vopravil a kol., 2009). Pomocí takového jednotného systému je stanovena úřední cena pozemků. Základní cena je upravena přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 vyhlášky MF č. 412/2012 Sb. v aktuálním znění. Nejvýraznější korekce ceny je zpravidla způsobena přírážkami dle velikosti obce, sousedních obcí nebo sousedních katastrálních území.

Úřední cena vychází ze striktně specifikovaných faktorů, které jsou založeny na produkčním potenciálu půdy. Faktory, které obecně ovlivňují vnímání hodnoty půdy, jsou podle Pokorný a kol. (2003) následující: hustota obyvatelstva, míra urbanizace, charakteristika pozemku nebo případné dotace či podpory ze strany státu. Nezanedbatelnými faktory, které mohou mít vliv na tržní hodnotu pozemku může být například účel využití pozemku (Konečný a Bednářová, 2010).

Při určení tržní hodnoty u pozemku v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou, byl brán v úvahu zejména způsob využití pozemku, poloha pozemku, velikost pozemku, prodeje pozemků v regionu, poptávkové a nabídkové ceny a výše nájemného srovnatelných pozemků v subregionu Hornácko. **Výsledná porovnávací hodnota a tržní cena byla dle výše zmíněných kritérií vyčíslena na 13 Kč/m².** Pozemek byl v tomto případě oceňován jako orná půda. Hodnota pozemků v oblasti se mění zejména podle předpokládaného využití.

Hodnota zemědělské půdy je spíše nízká. Průměrná tržní hodnota půdy v subregionu Hornácko se u zemědělské půdy pohybuje na hodnotě 23 Kč/m². Porovnání s cenami v ČR je orientační z důvodů výrazné heterogenity ve velikostech, poloh pozemků a využití obchodovaných pozemků. Tržní hodnota půdy se nejčastěji pohybuje v rozmezí od 20-35 Kč/m² zemědělské půdy (stav 6/2017), v opravdu kvalitních lokalitách i více. Přihlédneme-li ke všem aspektům porovnání, pak má nadměrná fragmentace nezanedbatelný vliv na snížení tržní hodnoty pozemků.

Za využití jednotného bonitačního informačního systému je udávaná průměrná úřední cena za celou Českou republiku 6,23 Kč/m². Zjištěná průměrná úřední cena v subregionu Hornácko je dle analyzovaných dat 7,06 Kč/m². Úřední cena vybraného pozemku v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou je stanovena na 3,29 Kč/m².

7 Závěr

Roztříštěnost držby v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou výrazně ovlivnila ráz krajiny a značně se podílí na utváření regionu, jak v oblasti zemědělství, tak například i v lesním hospodářství a je nepochybně jednou z hlavních příčin zpomalení rozvoje regionu. S roztříštěností držby souvisí i aktuální scelovací postupy a uplatňování pozemkových úprav.

Nadměrná fragmentace (roztříštěnost držby) má nesporně vliv na snížení tržní hodnoty pozemků, jak vyplývá ze studií provedených v ČR (zejména Sklenička, 2017). Vzhledem k vysoké fragmentaci vlastnictví jsou větší pozemky vyhledávanější a mají cenovou výhodu (moderní technologie vyžadují hospodaření na velkých blocích). Je nepopíratelné, že zemědělská půda i v katastrálním území Nová Lhota je devalvována fyzickým rozdělením pozemků, **což ovlivňuje negativně tržní hodnotu půdy. Nadměrná fragmentace zemědělských pozemků v katastrálním území Nová Lhota má vliv na snížení tržní hodnoty zemědělských pozemků.**

Zhodnocení analyzované lokality vycházející z výsledků diplomové práce:

- analýza půdního fondu vykazuje průměrnou rozmanitost a heterogenitu půdních poměrů
- převažujícím půdním typem jsou rendziny
- půdy jsou hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

- celková výměra sledovaného území 5 177 ha (z toho 26% zemědělská půda, 13% trvalý travní porost, 12% orná půda, 0,6% zahrady, 24% nezemědělská půda, 22% lesní pozemek, 0,3% zastavěná plocha a nádvoří, 0,2% vodní plocha, 1% ostatní plocha)
- nadměrná fragmentace zemědělských pozemků v katastrálním území Nová Lhota má vliv na snížení tržní hodnoty zemědělských pozemků

Komplikace, které v analyzované lokalitě způsobuje nadměrná roztržitost držby

- zpomalení rozvoje obce a ztížené podmínky budování infrastruktury a veřejně prospěšných statků na území obce Nová Lhota
- komplikace pro zemědělce, kteří v regionu působí v oblasti pastevectví, nutnost vyřídit povolení/pronájem od všech vlastníků pozemků na území pastvy
- narušení soudržnosti obyvatel obce a vznik sociálních konfliktů ohledně nejasného vytyčení parcelních hranic

Roztržitost vlastnictví pozemků vede ke ztrátě pocitu odpovědnosti za stav krajiny a krajiny. Extrémní fragmentace vlastnictví zemědělské půdy lze identifikovat jako hlavní příčinu neudržitelného využívání půdy. Fragmentace vlastnictví půdy v kombinaci s nadměrnou koncentrací využívání půdy může vést k narušení, a dokonce k úplnému zničení tradičních společenských struktur a vztahů v přírodě.

Je proto nutné zaměřit pozornost na prevenci proti stávající roztržitosti držby. Za tímto účelem by regiony, které mají v současnosti vysokou míru fragmentace vlastnictví půdy, měly jednat na několika úrovních:

- odstranění nebo alespoň zmírnění příčin fragmentace
- urychlení scelovacích procesů
- defragmentace vlastnictví půdy a postupná náprava důsledků roztržitosti držby

8 Bibliografie

- BRADÁČ, Albert, 2009. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 790 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ, 2007. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
- BUMBA, Jan, 2007. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- BUOL, S. W., 2011. *Soil genesis and classification*. 6th ed. Ames, Iowa: Wiley-Blackwell, 560 s. ISBN 0813807697.
- DUMBROVSKÝ, Miroslav, 2004. *Pozemkové úpravy*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 263 s. ISBN 80-214-2668-3.
- GERGELY TÓTH, Tamás Németh a European Commission. EU, 2011. *Land quality and land use information in the European Union*. Luxembourg: EUR-OP. ISBN 978-927-9176-012.
- FORMAN, Richard T. T. a M. GORDON, 1993. *Krajinná ekologie*. Praha: Academia, 583 s. ISBN 80-200-0464-5.
- GONZALEZ, X.P, C.J ALVAREZ a R CRECENTE, 2004. Evaluation of land distributions with joint regard to plot size and shape. *Agricultural Systems*. **82**(1), 31-43. Dostupné také z: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0308521X0300204X>
- KOKOŠKA, Jiří, Marta ZUZKOVÁ a Petr PAROULEK, 2000. *Oceňování nemovitostí*. Praha: ABF-ARCH, 202 s. Stavební právo. ISBN 80-861-6523-X.
- KONEČNÝ, František a Petra BEDNÁŘOVÁ, 2010. *Oceňování nemovitostí: studijní opora pro kombinované studium : bakalářský studijní program*. České Budějovice: Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích. ISBN 978-80-87278-50-5.
- KOZÁK, Josef a Jan NĚMEČEK, 2009. *Atlas půd České republiky*. 2., upr. vyd. Praha: ČZU Praha, 149 s. ISBN 978-80-213-2008-6.
- LESSER, Jonathan A., Daniel DODDS a Richard O. ZERBE, 1997. *Environmental economics and policy*. Reading, Mass.: Addison-Wesley, 71 s. ISBN 06-739-8210-6.
- LIPSKÝ, Zdeněk, 1999. *Sledování změn v kulturní krajině*. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, 71 s. ISBN 80-213-0643-2.
- MAŘÍK, Miloš, 2007. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. 2., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3.

- MAŠTÁK, Karel, Jan NĚMEČEK a Zdeněk TOMIŠKA, 2002. *Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek*. Vyd. 3., přeprac. a dopl. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 113 s. ISBN 80-238-9095-6.
- MUČKOVÁ, Jitka a Roman KAPICA, 2015. *Pozemkové úpravy*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 68 s. ISBN 978-80-248-3817-5.
- NĚMEČEK, Jan, 2001. *Taxonomický klasifikační systém půd České republiky*. Praha: Česká zemědělská univerzita, 78 s. ISBN 80-238-8061-6.
- NÉMETH, Tamás, Tóth GERGELY a European Commission EU, 2011. *Land quality and land use information in the European Union*. Luxembourg: EUR-OP, 173 - 185. ISBN 978-927-9176-012.
- ORT, Petr, 2013. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9.
- PAJER, Jiří, 2015. *Krajem svatého Antonínka: časopis Ostrožska a Hornácka*. Uherský Ostroh: Mikroregion Ostrožsko. Edice historických pramenů panství Strážnice. ISBN 978-80-87261-27-9.
- PEARCE, David W. a R. Kerry. TURNER, 1990. *Economics of natural resources and the environment*. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 378 s. ISBN 08-018-3986-6.
- PIRO, Zbyněk a Jitka WOLFOVÁ, ed., 2008. *Zachování biodiverzity karpatských luk: výstup z projektu UNDP-GEF = Conservation of the Carpathian grassland diversity : output from the UNDP-GEF Project*. Praha: FOA, Nadační fond pro ekologické zemědělství, 127 s. ISBN 978-80-254-2795-8.
- PODHRÁZSKÁ, Jana, 2014. *Systém analýzy území a návrhu opatření k ochraně půdy a vody v krajině: podklad pro územní plánování a pozemkové úpravy : [metodický návod]*. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, oddělení pozemkové úpravy a využití krajiny. ISBN 978-80-87361-27-6.
- POKORNÝ, Eduard a Bořivoj ŠARAPATKA, 2003. *Půdoznalství pro ekozemědělce*. Praha: Ústav zemědělských a potravinářských informací, 40 s. Příručka ekologického zemědělce. ISBN 80-708-4295-4.
- POLIŠENSKÁ, Petra a Radka FEBEROVÁ, 2017. *Pozemkové právo a právo životního prostředí*. Praha: Wolters Kluwer, 192 s. ISBN 978-80-7552-729-5.
- RŮŽKOVÁ, Jiřina a Josef ŠKRABAL, 2006. *Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005*. Praha: Český statistický úřad, 623 s. ISBN 80-250-1277-8.
- SEJÁK, Josef, 1999. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 256 s. ISBN 80-716-9393-6.
- SKLENICKA, Petr a Miroslav SALEK, 2008. Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns. *Landscape Ecology*. 23(3), 299-311. Dostupné také z: <http://link.springer.com/10.1007/s10980-007-9185-4>

SKLENIČKA, Petr, 2017. Classification of farmland ownership fragmentation as a cause of land degradation: A review on typology, consequences, and remedies. *Land Use Policy*. Elsevier, (30 v. 57), 694-701.

SPRÁVA CHKO BÍLÉ KARPATY, 2017. *Podkladová data ArcČR - Přírodní poměry Bílých Karpat*. Praha: ARCDATA PRAHA. Dostupné také z: <http://www.bilekarpaty.cz/strazci/mapy.php>

ŠARAPATKA, Bořivoj, 2014. *Pedologie a ochrana půdy*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 232 s. ISBN 978-80-244-3736-1.

TOMAN, František, 1995. *Pozemkové úpravy*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 142 s. ISBN 80-715-7148-2.

VOPRAVIL, Jan, T. KHEL, P. NOVÁK, et al., 2009. *Půda a její hodnocení v ČR*. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 148 s. ISBN 978-80-87361-02-3.

VRÁBLÍKOVÁ, Jaroslava a Petr VRÁBLÍK, 2008. *Aplikovaná pedologie*. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, 205 s. ISBN 978-80-7414-046-4.

VRANKEN, Liesbet a Johan SWINNEN, 2006. Land rental markets in transition: Theory and evidence from Hungary. *World Development*. **34**(3), 481-500. Dostupné také z: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0305750X05002202>

ZAZVONIL, Zbyněk, 2007. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

ZAZVONIL, Zbyněk, 2012. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

The new encyclopaedia Britannica, 1995. 15th ed. Chicago: Encyclopaedia Britannica. ISBN 08-522-9605-3.

Zákony a vyhlášky:

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 254/2001 Sb. Zákon o vodách a o změně některých zákonů

- Vyhláška 364/2010 Sb. O provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Internetové zdroje:

- <http://czso.cz>
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- <http://sowac-gis.cz>
- http://tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf
- <http://kontaminace.cenia.cz>
- <http://staremapy.georeferencer.cz>
- <https://www.jiho.moravskereality.cz>
- <http://mapy.cz>

Seznam použitých obrázků:

Obrázek 1: Mapa klimatických regionů ČR (převzato z Vopravil et al., 2009)

Obrázek 2: Půdní profily ve svahu (upraveno podle The new encyclopaedia Britannica, 1995)

Obrázek 3: Trojúhelníkový diagram zrnitosti půd, odvozeno od systému USDA – NRCS (Němeček, 2001))

Obrázek 4: Složení kódu BPEJ (VÚMOP)

Obrázek 5: Mapa České republiky (zdroj: google.cz/maps)

Obrázek 6: Klasifikace půdních typů Jihomoravského kraje (upraveno podle mzp.cz)

Obrázek 7: Digitální model Nové Lhoty

Obrázek 8: Topografická mapa Nové Lhoty

Obrázek 9: Letecká mapa Nové Lhoty (1950)

Obrázek 10: Letecká mapa Nové Lhoty (2003)

Obrázek 11: Letecká mapa Nové Lhoty (2006)

Obrázek 12: Letecká mapa Nové Lhoty (2009)

Obrázek 13: Letecká mapa Nové Lhoty (2012)

Obrázek 14: Letecká mapa Nové Lhoty (2015)

Obrázek 15: První vojenské mapování (1763–1787)

Obrázek 16: II. vojenské mapování (1806–1869)

Obrázek 17: III. vojenské mapování (1869–1887)

Seznam použitých tabulek:

Tabulka 1: Zastoupení klimatických regionů v ČR (upraveno podle Vopravil et al., 2009)

Tabulka 2: Členění zrnitostních frakcí využitě při KPP (upraveno podle Vopravil et al., 2009)

Tabulka 3: Struktura půdního fondu v obci Nová Lhota (zdroj: ČSÚ)

Tabulka 4: Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti k 31. 12. 2016 (upraveno podle ČSÚ)

Tabulka 5: Průměrná cena půdy vybraných obcí podle katastrálního území

Tabulka 6: Průměrná cena půdy vybraných obcí podle BPEJ

Tabulka 7: Vývoj tržních hodnot zemědělské půdy v období 2004-2015 v Kč/m² (upraveno podle farmy.cz)

Tabulka 8: Hodnota zemědělské půdy v subregionu Hornácko v Kč/m² (upraveno podle: RK, ČSÚ, znalecké posudky)

Tabulka 9: Identifikace parcely č. 3898/1

Tabulka 10: Nabídkové ceny a charakteristika pozemků

Tabulka 11: Hodnototvorné faktory

Tabulka 12: Vyhodnocení – porovnání jednotlivých reprezentantů a stanovení tržní hodnoty oceňovaného pozemku

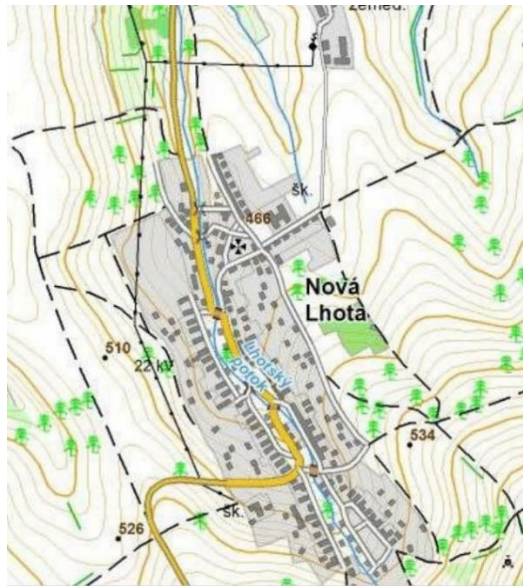
Seznam použitých grafů:

Graf 1: Struktura půdního fondu v obci Nová Lhota k 31. 12. 2017 (upraveno podle ČSÚ)

Graf 2: Vývoj tržních hodnot zemědělské půdy v období 2004-2015 v Kč/m² (upraveno podle farmy.cz)

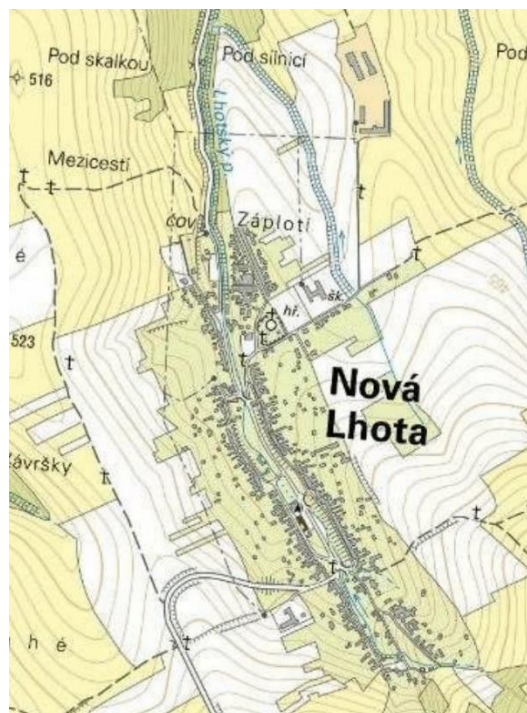
9 Přílohy

9.1 Mapový přehled



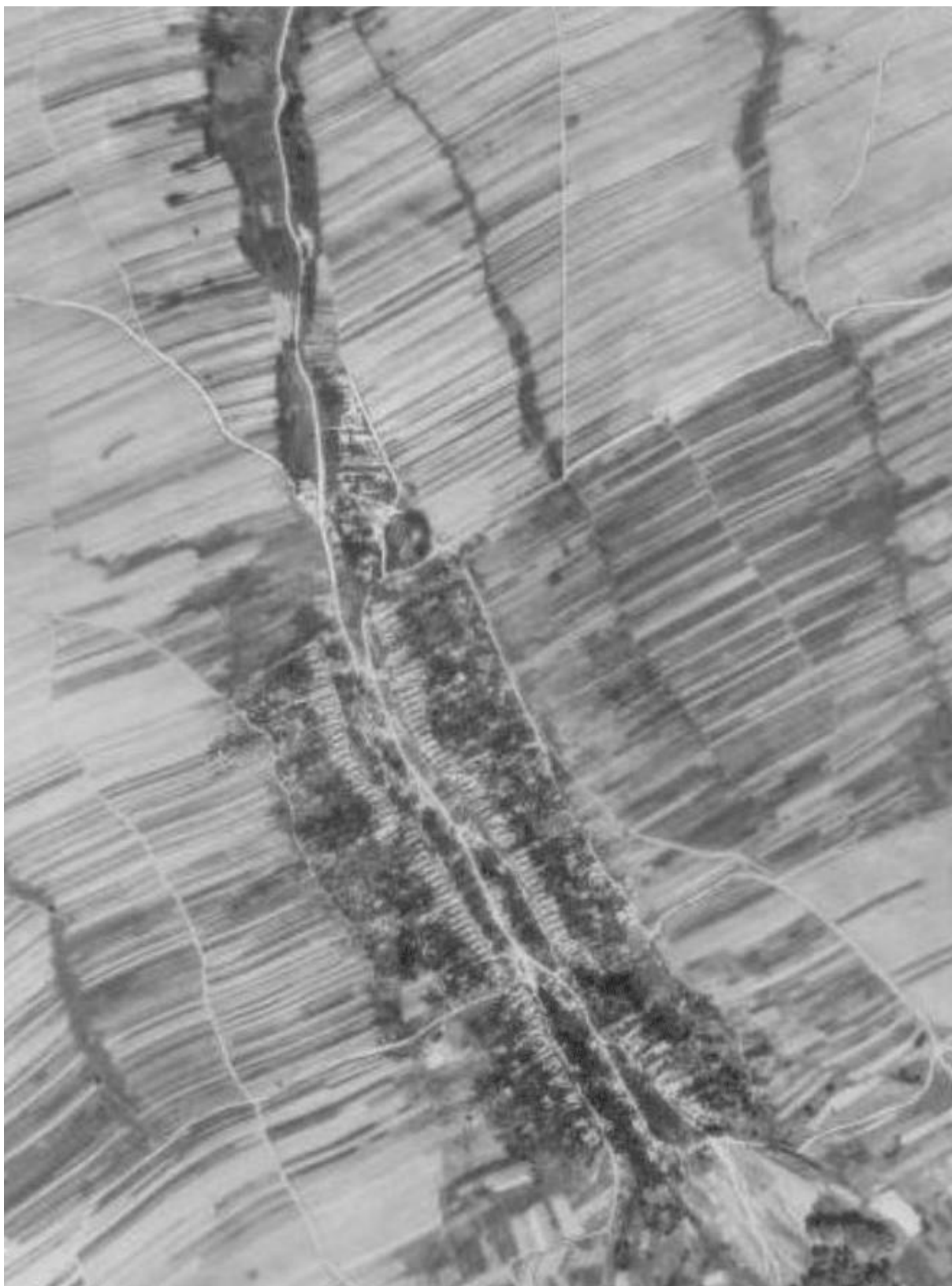
Obrázek 7: Digitální model Nové Lhoty (měřítko: 1:30 000)

(upraveno podle: <http://kontaminace.cenia.cz>)



Obrázek 8: Topografická mapa Nové Lhoty (měřítko: 1:30 000)

(upraveno podle: <http://kontaminace.cenia.cz>)



Obrázek 9: Letecká mapa Nové Lhoty (1950)

Měřítko: 1 : 15 000

(upraveno podle: <http://kontaminace.cenia.cz>)



Obrázek 10: Letecká mapa Nové Lhoty (2003)

Měřítko: 1 : 15 000

(upraveno podle: <http://mapy.cz>)



Obrázek 11: Letecká mapa Nové Lhoty (2006)

Měřítko: 1 : 15 000

(upraveno podle: <http://mapy.cz>)



Obrázek 12: Letecká mapa Nové Lhoty (2009)

Měřítko: 1 : 15 000

(upraveno podle: <http://mapy.cz>)



Obrázek 13: Letecká mapa Nové Lhoty (2012)

Měřítko: 1 : 15 000

(upraveno podle: <http://mapy.cz>)



Obrázek 14: Letecká mapa Nové Lhoty (2015)

Měřítko: 1 : 15 000

(upraveno podle: <http://mapy.cz>)



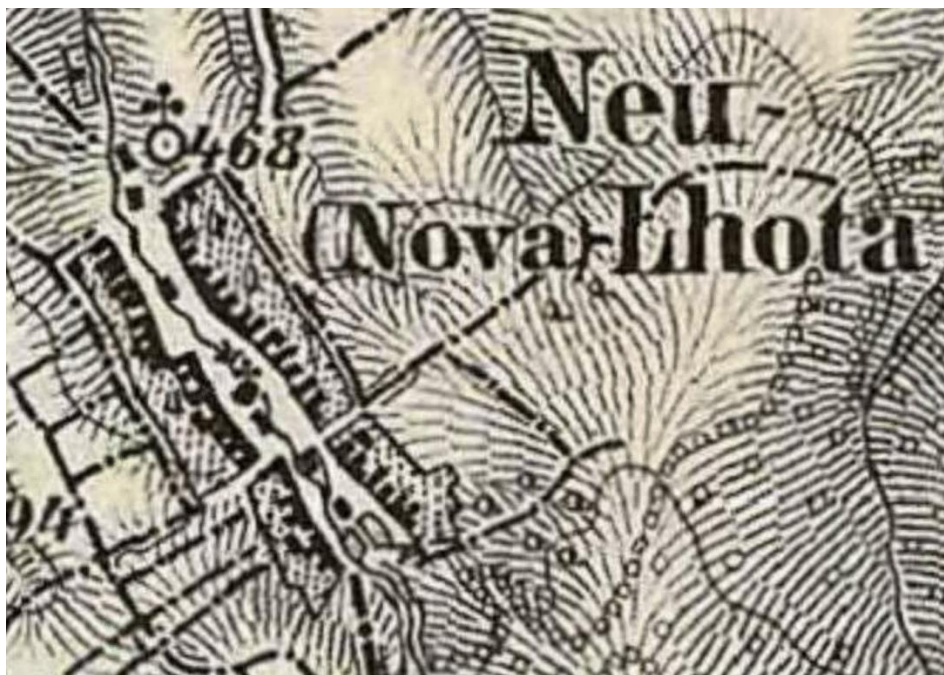
Obrázek 15: První vojenské mapování (1763–1787)

(upraveno podle: <http://staremapy.georeferencer.cz>)



Obrázek 16: II. vojenské mapování (1806–1869)

(upraveno podle: <http://staremapy.georeferencer.cz>)



Obrázek 17: III. vojenské mapování (1869–1887)

(upraveno podle: <http://staremapy.georeferencer.cz>)