

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

**Vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se
zemědělskou půdou v ČR**

Kolesnik Tatiana

© 2018 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Tatiana Kolesnik

Podnikání a administrativa

Název práce

Vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR

Název anglicky

Influence of the agriculture transformation on the development of the agricultural land market in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zhodnotit vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR. Dílčím cílem je komparace úrovně trhu se zemědělskou půdou s vybranými zeměmi EU. Přínosem závěrečné práce bude identifikace faktorů, které nejvíce ovlivnily rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR.

Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. Teoretická část bude zaměřena na vysvětlení základních pojmů a kategorií a na deskripci současného stavu na trhu se zemědělskou půdou. V této části práce bude využita metoda sekundárního sběru dat a studium relevantních zdrojů – zákonů, vyhlášek a publikací z databáze Eurostatu, Statistické ročenky ČR, Zprávy o stavu českého zemědělství.

V analytické části budou zhodnoceny faktory, které měly významný vliv na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v průběhu transformace zemědělství. V DP bude využita metoda analýzy dokumentu, syntéza, statistické metody, metoda deskripce a komparace.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran textu bez příloh

Klíčová slova

trh se zemědělskou půdou, nabídka půdy, poptávka půdy, tržní cena zemědělské půdy, transformace zemědělství, restituce, privatizace, transformace zemědělských družstev, prodej státní půdy, pacht

Doporučené zdroje informací

NĚMEC a kol. „Analýza hodnocení trhu se zemědělskou půdou do roku 2006“ . Redakčně upravená závěrečná zpráva za rok 2007. Projekt NAZV QF 3081. Praha:VUZE, 2008

1. URBAN Jiří, ŠARAPATKA Bořivoj. Ekologické zemědělství: učebnice pro školy i praxi. 1. vyd. Praha: MŽP, 2003, 280 s. ISBN 80-7212-274-6.
2. BERANOVÁ, M., KUBAČÁK, A. Dějiny zemědělství v Čechách a na Moravě. 1. vyd. Praha: Libri, 2010. 430 s. ISBN 9788072771134
3. BEČVÁŘOVÁ, V., VINOHRADSKÝ K., ZDRÁHAL I. České zemědělství a vývoj cenového prostředí společného trhu EU. 1.vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2009. 74 s. ISBN 978-80-7375-345-0
4. HRABÁNKOVÁ, M. Přístupy k harmonizaci Evropského modelu zemědělství na podmínky regionů ČR : vědecká monografie, 1.vyd. České Budějovice: JČU EF, 2008. 238 s. ISBN 978-80-7394-133-8
5. MLÁDKOVÁ, A. a kol. Ministerstvo zemědělství: Zemědělství 2015, PDF, ISBN: 78-80-7434-292-9.
6. SPĚVÁČEK, Vojtěch. Transformace české ekonomiky: politické, ekonomické a sociální aspekty. Praha: Linde, 2002. 525 s. ISBN 80-86131-32-7.
7. ŽÍDEK, Libor. Transformace české ekonomiky :1989-2004. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. ix, 304 s. ISBN 80-7179-922-X.

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 12. 3. 2018

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 3. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 21. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Ing. Pletichové za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování diplomové práce.

Velké poděkování také patří mé rodině zejména za podporu, pomoc a projevenou trpělivost při studiu.

Vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR

Souhrn

Diplomová práce hodnotí vývoj trhu se zemědělskou půdou v České republice v období let 1990 - 2017, z hlediska dopadu transformačního procesu, tj. restituce, privatizace a transformace družstev. Dále se práce zabývá analýzou současného stavu na trhu se zemědělskou půdou a faktory, které tento trh ovlivnily. Před vstupem České republiky do Evropské unie byl trh se zemědělskou půdou na velmi nízké úrovni, především z důvodu vysokého počtu listů vlastníků a nízké poptávky po zemědělské půdě. Dalším důvodem byly nízké dotace na zemědělskou činnost, ve srovnání s podnikateli členských států EU. Rozvoj trhu se zemědělskou půdou ovlivnila privatizace zemědělské půdy (z. č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby) a unijní dotace na produkční i mimoprodukční funkce zemědělství. Objem obchodů se zemědělskou půdou je v současné době na úrovni EU. Mezi hlavní faktory ovlivňující vývoj trhu se zemědělskou půdou patří zejména státní zásahy v podobě právních norem a zákonů v oblasti zemědělské politiky, cena pachtovného ze zemědělské půdy, změna poptávky a nabídky, které určují cenu zemědělských komodit.

Klíčová slova: trh se zemědělskou půdou, majetkoprávní vztahy v zemědělství, transformace ekonomiky, transformace zemědělství, privatizace půdy, restituce, transformace družstev, zemědělské družstvo.

The Impact of Transformation of the Agricultural Sector on the Agricultural estate market

Summary

This diploma thesis evaluates the development of agricultural land market in the Czech Republic from 1990 - 2017, in terms of the impact of the transformation process, they are restitution, privatization and transformation of cooperatives. Furthermore, the thesis deals with the analysis of the current state of the agricultural land market and the factors that influenced it.

Prior to the accession of the Czech Republic to the European Union, the agricultural land market was very low, mainly due to the high number of owners' sheets and low demand for agricultural land. Another reason for this was low subsidies for agricultural activity compared to EU Member States' entrepreneurs. The development of the agricultural land market has influenced the privatization of agricultural land (Act No. 95/1999 Coll., On the conditions for the transfer of agricultural and forest land from state ownership to the person's land) and Union subsidies for the production and non-production function of agriculture. The volume of agricultural land trades is currently at EU level.

The main factors influencing the development of the agricultural land market are mainly state interventions in the form of legal norms and laws in the area of agricultural policy, the price for renting agricultural land, the development of the agricultural land market, in particular the change in demand and supply that determines the market price.

Keywords: agricultural land market, property law relations in agriculture, transformation of economy, transformation of agriculture, land privatization, restitution, cooperative transformation, agricultural cooperative.

Obsah

1 Úvod	10
2 Cíl práce a metodika.....	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	11
3 Teoretická část	14
3.1 Vývoj českého zemědělství do roku 1989	14
3.2 Transformace zemědělství (od roku 1990)	16
3.3 Majetkoprávní vztahy v českém zemědělství v době transformace	22
3.3.1 Restituce	24
3.3.2 Privatizace půdy	25
3.3.3 Transformace zemědělských družstev	28
4 Etapy rozvoje trhu se zemědělskou půdou od roku 1993 - 2003	30
4.1 Vývoj tržních cen zemědělské půdy	30
4.2 Nabídka vs. poptávka po zemědělské půdě	32
4.3 Pozitiva a negativa transformace zemědělství z hlediska vlivu na rozvoj trhu se zemědělskou půdou.....	34
4.4 Trh se zemědělskou půdou ve vybraných zemích EU	36
4.5 Názory proti jednotnému evropskému trhu	39
5 Analytická část	42
5.1 Období od roku 1993 do roku 2003	42
5.2 Období od roku 2004 do roku 2016.....	50
6 Výsledky a diskuse.....	60
6.1 Shrnutí faktorů ovlivňujících rozvoj trhu se zemědělskou půdou	60
7 Závěr	64
8 Seznam použitých zdrojů	66
Internetové zdroje	67

Seznam tabulek

Tabulka 1 Vývoj ceny zemědělské půdy ve státech EU (EUR/1 ha).....	38
Tabulka 2 Vývoj cen zemědělské půdy 2003 - 2010, Kč/ha.....	54
Tabulka 3 Vývoj průměrného pronájmu (pachtovného) půdy	55
Tabulka 4 Vývoj zobchodované zemědělské půdy	58

Seznam grafů

Graf 1 Počet družstev transformovaných na akciovou společnost v jednotlivých letech ...	23
Graf 2 Struktura půdního fondu ČR	30
Graf 3 Vývoj tržní ceny zemědělské půdy v letech 2004 - 2016	32
Graf 4 Srovnání vývoje cen zemědělské půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU .	36
Graf 5 Průměrná výměra farmy v zemích EU, 2016.....	37
Graf 6 Vývoj ceny za zemědělskou půdu ve státech EU (EUR/1 ha).....	39
Graf 7 Vývoj tržní ceny pozemků podle výměry 1993 - 2003.....	43
Graf 8 Vývoj tržní ceny zemědělských pozemků do 1 ha.....	47
Graf 9 Vývoj tržní ceny pozemku od 1 do 5 ha	48
Graf 10 Vývoj tržních cen zemědělské půdy u pozemků nad 5 ha	48
Graf 11 Celková výměra privatizované státní půdy (ha).....	49
Graf 12 Vývoj tržních cen půdy podle různých databází	54
Graf 13 Vývoj průměrného nájmu (pachtovného) půdy (ha).....	56
Graf 14 Prodej pozemků ve vlastnictví státu (ha)	57

Seznam obrázků

Obrázek 1 Vývoj počtu JZD a státních statků na území ČR v letech 1960 - 1989	14
Obrázek 2 Schéma transformace zemědělství ČR.....	18

1 Úvod

Postupný přechod od centrálně plánovaného k tržnímu hospodářství nutně vyžaduje reformu ve všech oblastech, které se týkají hospodářství dané země. Zemědělská půda je nedílnou součástí hospodářského života každého státu, zejména těch, které disponují poměrně velkými plochami zemědělské půdy, vhodnými pro průmyslové využití, stejně jako v České republice. Vlivem evropské politiky, zejména CAP (Common Agricultural Policy), která je nejstarší politikou Evropských společenství, a na základě Římské a Lisabonské smlouvy z roku 1957, by členské státy také měly mít legislativu v souladu s hlavními cíli stanovenými v oblasti zemědělství.

Transformace ekonomiky v České republice ovlivnila strukturu zemědělského půdního fondu a tím i trh se zemědělskou půdou. Pokud vezmeme v úvahu čtyřicetileté období, kdy v České republice neexistovalo soukromé vlastnictví půdy, lze konstatovat, že všechny reformy prováděné v makroekonomické oblasti, kam spadá i transformace českého zemědělství, byly velmi náročné. Spočívaly nejenom ve vytvoření nového právního rámce pro fungování této oblasti ekonomiky, ale také procesních zásad týkajících se privatizace zemědělského fondu ČR a vytvoření vhodných podmínek pro nastávající podnikatele a zemědělce, kteří se stali novými vlastníky a obhospodařují zemědělskou půdu.

Přechod na tržní ekonomiku v odvětví zemědělství vyvolal odliv velké části pracovních sil v zemědělství, který tvořil podstatnou část ekonomiky před rokem 1989 (cca 533 tis. pracovních sil), do terciárního sektoru (služeb), řemeslné výroby a nově vytvořených podnikatelských subjektů. Tyto procesy probíhaly velmi rychle a předurčily stav v oblasti ZPF a jeho současného využití.

Práce obsahuje rozbor vývoje trhu se zemědělskou půdou v České republice v období 1990 - 2017, rozbor transformace zemědělství po roce 1989, včetně privatizačních a restitučních procesů. Dále se práce zabývá analýzou současného stavu na trhu se zemědělskou půdou v České republice ve vztahu k jednotlivým krajům a jiným faktorům, které tento trh ovlivňují. Teoretický přínos práce spočívá v rozboru vývoje trhu se zemědělskou půdou od roku 1989 až do současné doby. Praktický význam práce spočívá v tom, že obsahuje analýzu jednotlivých faktorů a vlivu transformačních procesů na současný trh se zemědělskou půdou.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je zhodnotit vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se zemědělskou půdou. Dílčím cílem je zhodnotit úroveň trhu se zemědělskou půdou v ČR a ve vybraných zemích EU. Přínosem závěrečné práce bude identifikace faktorů, které nejvíce ovlivnily tento trh.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na teoretickou a analytickou část. V teoretické části budou vymezeny zejména následující teoretická východiska: historie vývoje českého zemědělství, proces transformace zemědělství v ČR. Teoretická část bude rovněž obsahovat informace o restituci a privatizaci zemědělské půdy, a o jednotlivých etapách rozvoje trhu se zemědělskou půdou. V teoretické části bude též pojednáno o mechanismu tvorby ceny zemědělské půdy v souvislosti s vývojem poptávky a nabídky na trhu zemědělských nemovitostí, o jednotné politice Evropské unie a jednotném evropském trhu. V teoretické části diplomové práce bude využita metoda sekundárního sběru dat a metoda deskripce. Potřebné zdroje dat budou čerpány z relevantních zdrojů – Ministerstva zemědělství ČR, Zprávy o stavu českého zemědělství, Ministerstva financí ČR a dokumenty EU.

V analytické části bude vymezen vliv transformace na trh se zemědělskou půdou. Pro účely analýzy dat bude referenční období rozděleno na dvě části: od roku 1993 - 2003 a od roku 2004 do současnosti (2017).

V analytické části bude využita metoda analýzy dokumentu, spočívající v analýze časových řad – ceny zemědělské půdy podle krajů České republiky. Bude analyzován vývoj ceny pachtovného u fyzických a právnických osob. Výsledky analýzy budou vhodně doplněny grafy.

V závěrečné práci bude analyzována poptávka a nabídka po zemědělské půdě v České republice a rovnovážná cena na základě porovnání tržní ceny zemědělské půdy a ceny vyplývající z katastrální mapy.

V práci jsou uvedeny různé přístupy k výpočtu ceny zemědělské půdy, zejména úřední (administrativní) cena, orientační tržní cena, průměrná cena.

Cena pro zemědělské pozemky (za katastrální území) se stanoví na základě vyhlášky č. 441/2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Cena za zemědělský pozemek se určí „jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí se určí:

- a) *podle bonitovaných půdněekologických jednotek (BPEJ), které jsou uvedeny v příloze č. 4, je-li pozemek bonitován, nebo*
- b) *průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován (oceňovací vyhláška č. 441/2013).“*

V analytické části diplomové práce budou využity tyto vzorce:

- časová řada

Údaje v časových řadách mohou být vyjádřeny v naturálních nebo peněžních jednotkách. V případě analýzy vývoj cen zemědělské půdy a dalších údajů zkoumaných pomocí analýzy časových řad jsou použity údaje okamžikové a vyjádřené jednak v naturálních jednotkách (ha) nebo v peněžích (EUR za 1ha). V této diplomové práci se používá klasické označení pro časovou řadu y_t , kde t je časový index, který bude nabývat hodnot z intervalu od 1 do T , (tj. $t = 1, 2, \dots, T$), kde T je označení pro počet pozorování (časový okamžik). (Řezanková, Löster 2012, s. 59). Změny hodnot v časové řadě lze představit v podobě absolutních a relativních přírůstků. Absolutní přírůstky lze vyjádřit následovně:

$$\Delta^{(1)}y_t = y_t - y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, n$$

$$\Delta^{(2)}y_t = \Delta^{(1)}y_t - \Delta^{(1)}y_{t-1}, \quad t = 3, 4, \dots, n$$

Relativní přírůstky lze vyjádřit následovně:

$$\delta_t = \frac{\Delta^{(1)}y_t}{y_{t-1}} = \frac{y_t - y_{t-1}}{y_{t-1}}, t = 2, 3, \dots, n$$

Koeficient růstu (k) má pak následující podobu:

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

3 Teoretická část

3.1 Vývoj českého zemědělství do roku 1989

České, resp. československé zemědělství v období poválečném doznalo zásadní ekonomicko-sociální přestavbu. Ta měla za následek změnu venkovského života od samého základu. Více jak 40 let trvající období socialistické přestavby znamenalo výrazné změny – vznikaly nové socialistické vztahy zaměřené na výrobu. Došlo k vybudování velkých zemědělských podniků, které se označovaly, jako JZD (jednotné zemědělské družstvo), včetně státních statků (koncentrace). Rozvíjející se zemědělská výroba 80. let byla v Československu orientována zejména na řešení problému v oblasti produkce obilí a dále se zaměřovala na výrobu dostatečného množství živočišných produktů (hlavně masa) pro domácí trh.

Obiloviny se podílely na hrubé rostlinné produkci až 38,0 % v roce 1988. Úrovní hektarových výnosů v oblasti obilovin se Česká republika dostala na přední místa mezi zeměmi tehdejšího RVHP (Rady vzájemné hospodářské pomoci). Na úroveň vysoké intenzity zemědělské výroby, která byla dosahována v kapitalistických státech, však nikdy tyto země nedosáhly (Geografie.webzdarma.cz, 2001).

Obrázek 1 Vývoj počtu JZD a státních statků na území ČR v letech 1960 - 1989

	1960	1970	1975	1980	1989
Počet JZD	8 133	4 298	1 825	1 084	1 024
Průměrná výměra zemědělské půdy v ha	355	580	1 824	2 421	2 563
Počet státních statků	270	247	174	136	174
Průměrná výměra zemědělské půdy v ha	3 193	4 316	6 126	7 346	6 259

Zdroj: Geografie.webzdarma.cz, 2006

Na obrázku č. 1 můžeme sledovat, jak se vyvíjel počet jednotných zemědělských družstev (dále JZD) v letech 1960 – 1989 – a také to, že v 60. letech, kdy byl tzv. „boom“ těchto JZD a vzniklo jich celkem 8 133, tak na samém konci jejich činnosti bylo už pouhých 1 024 takovýchto zemědělských celků. Podle Šumana – Hreblaye, na samém

začátku JZD disponovaly s přibližným rozsahem 350 ha zemědělské půdy/podnik, ale koncem 80. let, již průměrné výměry zemědělské půdy ve vlastnictví JZD byly až 2 500 ha. Počet JZD značně klesl v průběhu těchto let. V oblasti státních podniků se v šedesátých letech jednalo o 270 takovýchto podniků, ale ke konci 80. let jich bylo 174, což není takový pokles, jako tomu bylo v případě JZD. V JZD však docházelo ke slučování těchto zemědělských celků v důsledku koncentrace a specializace zemědělství, jejich počet se zmenšoval a velká část jich zanikla. Naopak u státních podniků průměrná výměra zemědělské půdy razantně vzrostla až na 6 259 ha (Šuman-Hreblay: 2016, s 15).

Zprůmyslnění a intenzifikace v oblasti zemědělské výroby ovšem přinášely celou řadu problémů, zejména pak v oblasti životního prostředí:

- velké půdní celky vytvářely ideální podmínky pro využívání těžkých kombinovaných mechanismů, což mělo za následek zvýšení erozní činnosti.
- Vybudováním velkochovů hospodářských zvířat, které nevyžadovaly stelivový provoz, došlo k úbytku organické hmoty, v tomto důsledku došlo k narušení struktury zemědělské půdy, což představovalo značné ztráty v oblasti půdní úrodnosti.
- Průmyslová hnojiva se dostávala do povrchových a podzemních vod.
- Rekultivace, likvidace drnového fondu včetně rozptýlené zeleně narušovaly důležité složky, které představovaly rovnováhu krajiny.
- V důsledku toho docházelo ke snižování produkční schopnosti půdy, intenzity a objemu celkové zemědělské výroby a tím ke značnému nárůstu celkových nákladů.

Pro české zemědělství před rokem 1989 bylo především typické to, že zemědělská politika byla zaměřena na co nejvyšší soběstačnost v produkci zemědělských komodit. V případě zemědělských přebytků nebyl problém tyto vzniklé přebytky vyvést na trh zemí tehdejšího socialistického bloku (RVHP), který se potýkal s trvalými problémy, týkajícími se zajištění objemu i kvality zemědělské produkce, hlavně zemí bývalého SSSR. Z tohoto důvodu se zemědělské plodiny u nás poměrně velmi často pěstovaly i v oblastech, kde pro tuto činnost nebyly příliš vhodné, hlavně s ohledem na přírodní podmínky. Toto mělo za

následek, že v mnohých regionech výsledkem pěstování byla hlavně špatně zvolená struktura pěstovaných plodin (Bičík, Jančák, 2005).

3.2 Transformace zemědělství (od roku 1990)

Na samém začátku transformačního období doznalo zemědělství zásadní změny v zemědělské politice. Významnou celostátní podporu zemědělské produkce, kterou poskytoval stát v období totalitního režimu, najednou vystřídala politika zcela odlišná, která omezila podporu nerentabilní výroby zemědělské produkce.

Rok 1989 byl pro zemědělská družstva zásadním, neboť prošla celá hospodářství, spolu se zemědělskými a potravinářskými odvětvími přechodem z centrálně direktivního řízení na tržní hospodářství. Tato transformace zemědělství v ČR znamenala hlavně majetkoprávní změny, jež v různé intenzitě a podobách probíhaly, a to od roku 1991 na základě nově vzniklé transformační legislativy:

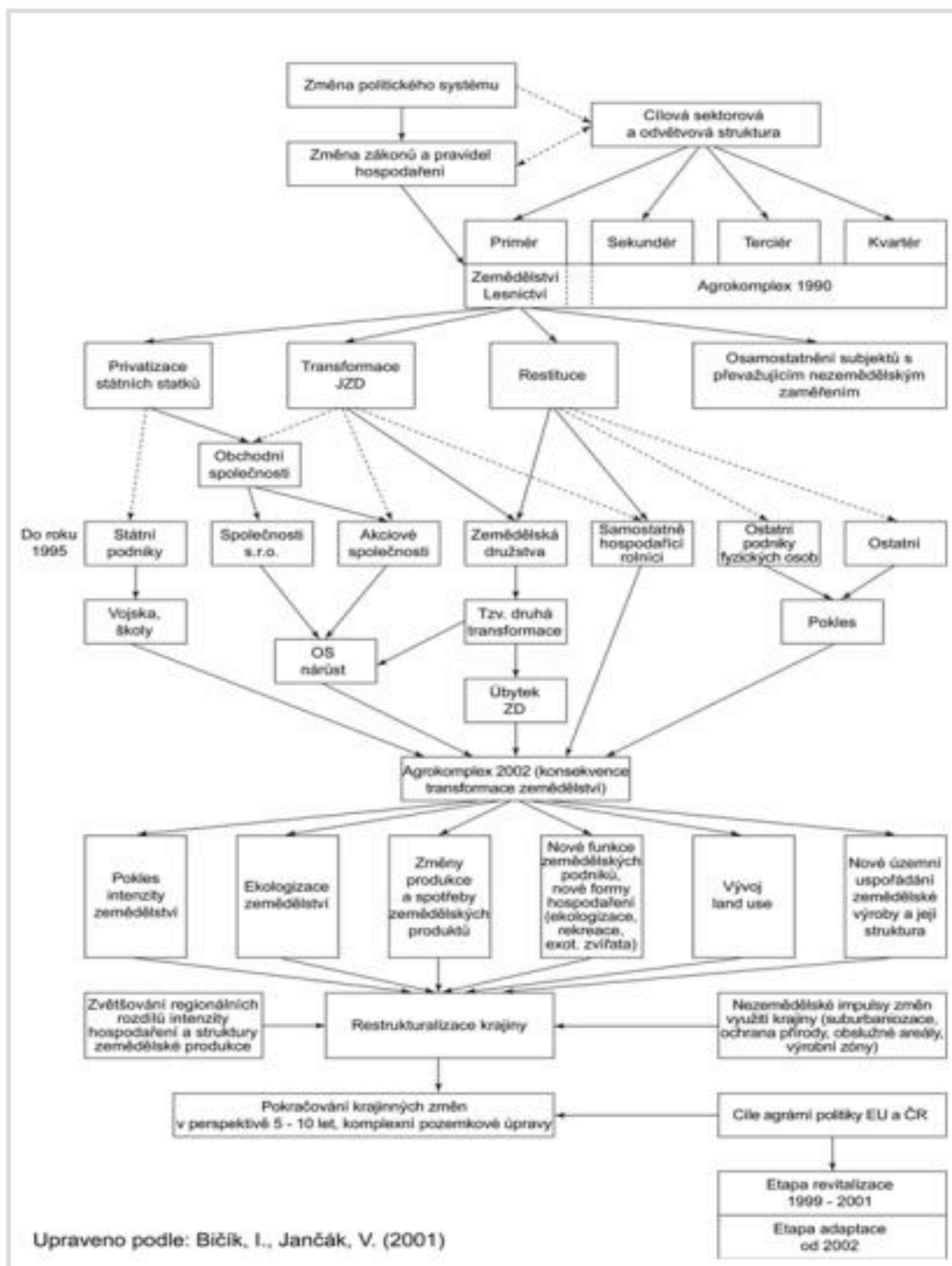
- rehabilitační legislativa,
- zákon o půdě,
- privatizační zákony,
- zákon o transformaci,
- legislativa věnovaná privatizaci státního zemědělského majetku.

Majetkoprávní transformaci je možné rozlišovat na období tzv. prvotní transformace, kam byly soustředěny základní změny:

- do roku 1991/92 restituce včetně rehabilitace,
- v letech 1992/93 přeměna zemědělských družstev,
- v letech 1994/95 privatizace státního majetku.

Po roce 1995 se realizovala tzv. sekundární transformace, ta představovala hlavně změny zemědělských družstev, kdy se transformovaly na společnosti s ručením omezeným (s. r. o.) a dále na akciové společnosti (a. s.).

Obrázek 2 Schéma transformace zemědělství ČR



Zdroj: Bičík, Jančák, 2005

Obrázek 2 znázorňuje transformaci zemědělství v České republice po roce 1989. Kdy je patrné, že zásadní pro celkovou změnu zemědělských družstev byla změna politického systému. Došlo k privatizaci mnohých podniků, což je velmi aktuální téma i v dnešní době, jelikož ne vždy privatizace byla pro stát výhodná. V rámci řešení otázky restitučních nároků, byla církvi vrácena celá řada pozemků včetně budov. Z JZD začaly vznikat agropodniky, což jsou novodobá zemědělská družstva, ale již nejsou natolik rozsáhlá, jako tomu bylo v případě JZD. S příchodem agro-politiky se začaly podniky více zaměřovat na ekologii, začaly více směřovat k Evropské unii, kdy se vstupem ČR do Evropské unie, začaly zcela nové podmínky pro tyto podniky.

Z pohledu časového vývoje zemědělství ČR po roce 1990 prošlo třemi zcela odlišnými vývojovými etapami:

1. etapa: zásadní přizpůsobování novým sociálně ekonomickým podmínkám v zemědělství, které byly vytvořeny po roce 1989, probíhaly v letech 1990–1993. Tyto změny znamenaly:

- zásadní snížení hrubé zemědělské produkce,
- snížil se počet hospodářských zvířat, zejména pak skotu a krav,
- snížení spotřeby průmyslových hnojiv,
- snížení hektarových výnosů u velké většiny zemědělských plodin,
- došlo k zúžení počtu pracovních míst v zemědělství (až na polovinu),
- zásadní zhoršení hospodářského výsledku u zemědělských podniků,
- začaly se prohlubovat mzdové disparity mezi oblastí zemědělství a dalšími odvětvími národního hospodářství,
- obnovení majetkových vztahů, a to i v podnikatelské struktuře:
 - k restituování půdy včetně zemědělského majetku,
 - k transformování zemědělských družstev,
 - a k privatizování státních statků,
- došlo ke vzniku nových právních forem podniků v případě fyzických osob (PFO = SHR – samostatně hospodařící rolníci) a dalších obchodních společností,

- začaly se rozevírat tzv. „cenové nůžky“ (rozdílný cenový vývoj zemědělských výrobců a cen při zapojení do zemědělství),
- snižování podílu ZD na zemědělské půdě z 61,4 % v roce 1989 až na 49,4 %.

2. etapa: proběhla jako stabilizace a počátku obratu, která probíhala v letech 1994–1995. Došlo zejména k:

- významnému zpomalení negativních tendencí v oblasti vývoje zemědělství; případně u některých došlo k opačnému trendu, byť se jednalo o nevýrazný jev,
- značnému zpomalení meziročního snižování hrubé zemědělské produkce,
- snížení tempa v počtu stavu skotu,
- změna ve spotřebovávání průmyslových hnojiv,
- stabilizování hektarových výnosů v případě obilovin a olejnin,
- zmenšení tempa úbytku pracovních sil,
- zmenšení ztráty zemědělských podniků,
- pokračování v obnovování vlastnických vztahů, ve své podstatě byla dokončena privatizace státních statků a došlo ke stabilizaci podnikatelské struktury.

3. etapa: se vyznačuje obdobím stagnace a ve znamení deprese zemědělství, která probíhala v letech 1996 - 1998. Tato etapa neznamenal očekávaný obrat ve vývoji, ale naopak došlo k obnově regresivních tendencí:

- po období vzestupu hrubé zemědělské produkce v roce 1995, nastalo období opětovného poklesu,
- snižování počtu skotu se opět začalo zrychlovat;
- hospodářský výsledek souhrnu zemědělských společností začal vykazovat opět ztrátu,
- neustále docházelo k úbytku pracovních sil,

- dochází k prohloubení mzdové disparity,
- docházelo k pokračujícím změnám v podnikatelské struktuře – posilování podnikatelské podoby obchodních společností, oproti zemědělským družstvům.

Návrat k tržnímu hospodářství, měl za následek výrazné změny v zemědělské výrobě. Zemědělská družstva musela reagovat na potřeby nové ekonomické podmínky včetně odbytových možností, zejména se jedná o jejich rozměr, strukturu a výkonnost.

- Transformace – zemědělství měla za následek změnu v prostorovém rozmístění tzv. extenzifikaci. Následkem tohoto jevu došlo k útlumu zemědělské činnosti, a to hlavně v oblastech s nevyhovujícími klimatickými podmínkami.
- Zásadních změn doznala i struktura půdního fondu. Zmenšila se rozloha orné půdy v podhorských a horských oblastech, a naopak se rozšířily pastviny.
- Nastala obnova soukromého vlastnictví půdy a v důsledku restitučních nároků byla navrácena půda jejím původním majitelům případně jejich potomkům, případně došlo k finanční kompenzaci. V dnešní době je asi čtvrtina zemědělské půdy stále v rukou soukromých zemědělců.
- Zemědělská družstva prošla změnou a transformovala se na obchodní společnosti. Zrušila se tzv. přidružená výroba, kterou vedli stavební firmy, opravy zemědělských strojů, spadající do působnosti zemědělských družstev, a naopak se zvýšil počet farem, ačkoliv došlo ke snížení jejich rozlohy.
- Do popředí se začaly dostávat nové formy zemědělského hospodaření – ekozemědělství a agroturistika.
- Zásadních změny nastaly v používané "chemii" v zemědělské činnosti, došlo k poklesu užívání minerálních hnojiv.
- Změna nastala i v systému zemědělských dotací. V současné době se nepodporuje zvyšování objemu produkce, naproti tomu jsou dotovány mimoprodukční funkce zemědělství, jako je např.: zatravňování apod.

Některé charakteristiky zemědělství v České republice se postupně přibližují průměru EU. Česká republika v současné době vykazuje vyrovnané hodnoty živočišné i

rostlinné produkce. Rostlinná produkce prošla také obměnou – snížila se produkce obilovin, brambor a cukrové řepy, naopak se zvýšila produkce olejnin. Česká republika je největším producentem řepky olejné. Živočišná výroba významně poklesla s produkcí hospodářských zvířat, hlavně pak co se týká skotu. Tento fakt má dopad na klesající produkci masa a mléka (Strategie pro růst, 2013).

3.3 Majetkoprávní vztahy v českém zemědělství v době transformace

V otázce majetkového vlastnictví tedy sehrály zásadní roli tři formy majetkoprávních a vlastnických změn, kterými byly – restituce soukromého a vlastnického práva, privatizace státního agrárního majetku a stejně tak i transformace zemědělských družstev. Tyto tři procesy měly sloužit k tomu, aby vznikaly nové zemědělské struktury podle kapitalistického vzoru. Ovšem i zde se názory odborníků různí a někteří z nich mají pravdu, že rychlá přeměna vlastnických struktur v ryze kapitalistické nemusí být vždy to nejlepší pro agrární odvětví. Toto se týká i otázky „neviditelné ruky trhu“, která nemusí vše nakonec vyrovnat, a tedy zemědělství se nemusí dostat do rovnováhy, jako tomu bylo v případě jiných odvětví ekonomiky (Toman, Codl, Tuček, 2012).

V letech před rokem 1990 vlastnictví zemědělské půdy patřilo do výhradního držení družstev a státu. Převažující formou hospodaření v rámci zemědělské půdy byla jednotná zemědělská družstva (obhospodařovaly 2/3 zemědělské půdy) a státní podniky, tj. celkem 95 % ZPF. Naproti tomu soukromí vlastníci obhospodařovali pouze necelá 3 % a v případě orné půdy se jednalo o 1,3 % (Jančák, Götz, 1997).

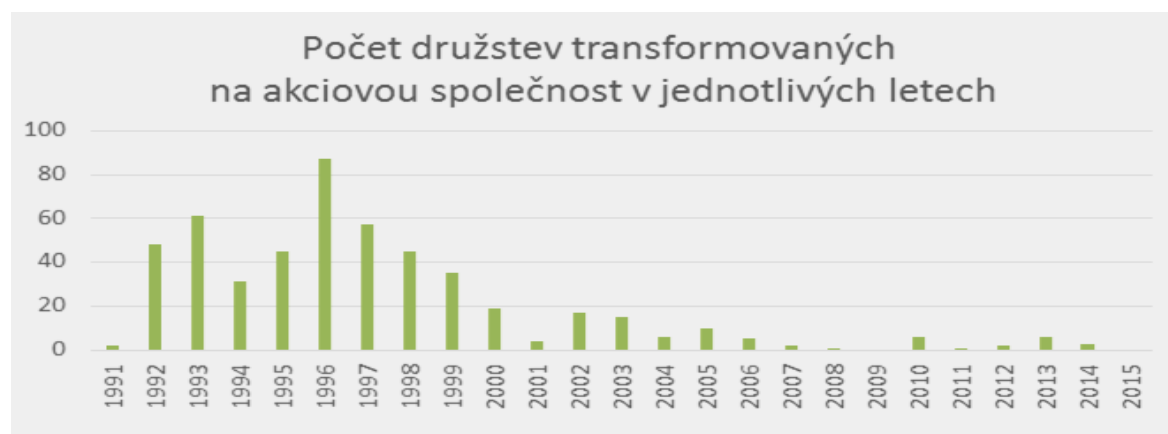
V případě restitučních nároků došlo k tomu, že v mnohých případech byla půda navrácena původnímu majiteli. Ti ji měli ve vlastnictví před rokem 1948, což se z velké části týkalo jejich potomků.

V důsledku procesu restitucí došlo k navýšení počtu farem a současně se zmenšila jejich průměrná velikost. Zásadní předěl ve vlastnických formách zemědělských družstev nastal po roce 1990, kdy zejména v období po roce 1995 docházelo k přesunu od družstevní formy vlastnictví k nově vznikajícím družstvům vlastníků a obchodním společnostem. Nejčastěji se zakládaly společnosti s ručením omezením a akciové společnosti. Tyto společnosti se na držbě zemědělské půdy v ČR podílely v průměru 28,1

% (v roce 1990), následně 43 % (v roce 1995). Jedná se o další formu transformace tehdejších JZD s tím, že toto je mnohem častější u „společných družstevních podniků“ (velkovýkrmny, velkodrůbežárny apod.) (Agrocenzus, 1995).

Podíl soukromých zemědělců na zemědělské půdě v druhé polovině 90. let 20. století zaznamenal růst o 5 % (Eagri.cz, 2017). Z výsledků Agrocenzu 1995 vyplývá, že soukromí zemědělci jsou rozmístěni dle regionální diferenciace, kdy převládaly státní podniky. Dále byli soukromí zemědělci situováni v úrodných oblastech středních Čech (okolí Prahy, Kladenska, Poohří). Soukromé hospodaření se častěji provozuje na pronajaté půdě (Bičík, Jančák, 2005).

Graf 1 Počet družstev transformovaných na akciovou společnost v jednotlivých letech



Zdroj: In-server.cz, 2015

Graf č. 1 znázorňuje počet družstev transformovaných na akciovou společnost podle jednotlivých let od roku 1991 až do roku 2015. Jak je patrné z grafu, tak po roce 1990 došlo v důsledku transformace jednotných zemědělských družstev k prudkému nárůstu počtu akciových společností. Nejvíce transformaci probíhalo mezi léty 1992 až 2000.

3.3.1 Restituce

V otázce restitucí zemědělské půdy je nejdůležitější zákon č. 229/1991 Sb. o restitucí zemědělského a lesního majetku. Tento zákon se zabývá přímo otázkou odškodnění bývalých majitelů lesních a zemědělských majetků, které jim byly státem zabaveny, státu prodány případně darovány pod určitým nátlakem nebo za příliš nevýhodných podmínek (Toman, Codl, Tuček, 2012).

V případě tohoto zákona mnoho lidí věřilo, že dojde k obnově tradičního selského gruntu. Generace pamětníků soukromého hospodaření si od restitucí slibovaly napravení křivd, které jim byly způsobeny. V případě žádostí o navrácení zemědělské půdy za účelem vlastního hospodaření, prodeje či pronájmu, bylo podáno 254 000 žádostí od vlastníků včetně restituentů, kdy v konečném důsledku bylo kladně vyřízeno 201 000 těchto žádostí (VÚZE, 1995). V současné době je vypořádáno 99,98 % restitucí.

Půda vnesená do družstva nebyla předmětem restituce. To znamenalo, že půda měla konečně své vlastníky, nikoliv konkrétního hospodáře. Nejvíce se snažili o získání půdy do vlastnictví „šedesátníci“, kteří chtěli obdělávat svoje políčka, ale velice rychle zjistili, že jejich znalosti v oblasti zemědělství a také finanční prostředky jsou zcela nedostačující. Objevily se i tzv. spekulativní restituce, které směřovaly k finančnímu vyrovnání náhradou za živý i mrtvý inventář. V tomto případě nebylo hlavním zájmem zemědělské hospodaření. Třetí generace, která byla zcela bez zájmu o půdu, chtěla pouze finanční výnos. Výjimečné případy toho, kdy na základě úspěšných restitucí došlo ke vzniku rodinné farmy, se týkalo hlavně těch situací, kdy nedošlo k vystěhování rodin, restituenti patřící do tzv. druhé generace byli padesátiletí a v neposlední řadě třetí generace restituentů získala v minulosti zemědělské vzdělání nebo pracovali v zemědělství (Petráňová, 2012).

Restituční zákon se zabývá zejména následujícími otázkami:

- půda, která je součástí zemědělského půdního fondu, lesního půdního fondu včetně rybníků,
- obytné budovy, hospodářské budovy včetně dalších staveb náležejících k původní zemědělské události,

- obytné hospodářské budovy včetně staveb určených k zemědělské a lesní výrobě, případně pro vodní hospodářství,
- ostatní zemědělský majetek (Zeman, 2013).

Zákon č. 243/1992 Sb., upravující některé otázky související se zákonem č. 229/1991Sb. - zákona o půdě definuje, že splněním podmínek by měl být majetek fyzicky navrácen jejich původním majitelům. Za předpokladu, že to není možné, měl by být nabídnut majetek obdobné hodnoty a stejně tak i kvality. V případě, kdy se tak nestalo a majetek nebyl vrácen vůbec nebo zčásti, mělo dojít k finanční kompenzaci v hotovosti, a to až do výše 10 000 Kč a případné dorovnání ve formě akcií Restitučního investičního fondu (Toman, Codl, Tuček, 2012).

V roce 2016, jak vyplynulo z vyjádření ministra zemědělství Mariana Jurečky (Eagri.cz, 2017), musel stát přistoupit k zastavení restitucí, a to s odůvodněním, že stát nevládní takové pozemky, které by bylo možné navracet jejich původním majitelům. Z tohoto důvodu přistoupilo ministerstvo zemědělství k tomu, že bude vyplácet finanční náhrady. V roce 2016 ministerstvo zemědělství evidovalo 56 000 nevyřádaných žádostí, což v konečném důsledku může znamenat finanční náhrady za více než půl miliardy korun. Z vyjádření odborníků, kteří se restitucemi zabývají, vyplývá, že finanční odškodnění je špatným krokem, jelikož nedojde k úplnému vypořádání náhrad. Restituentům budou vyplaceny náhrady za znárodněné pozemky, a to v částce odpovídající nárokům spočítaným na začátku 90. let. (Aktualne.cz, 2015).

3.3.2 Privatizace půdy

Privatizace v rámci národní ekonomiky probíhala od počátku devadesátých let. V průběhu tohoto období se také uskutečnila i celá řada privatizačních projektů v rámci zemědělství. Privatizace zemědělství však v mnohem menší míře probíhala i po roce 2000 (Toman, Codl, Tuček, 2012).

Samotná privatizace se prodloužila, a to zejména z důvodu toho, že restituční nároky měly být vyřízeny do konce srpna 1993, ale termín se prodloužil až do roku 1998.

„Sazby úředních cen zemědělské půdy pro jednotlivé BPEJ byly poprvé stanoveny v roce 1991. Do roku 1993 byly třikrát přepracovány. Po ustanovení České republiky v roce 1993 byly sazby ÚCZP vyhlášeny v ustanovení § 25, č. 16 vyhlášky MF ČR č. 178/1994 (Němec, Štolbová, Vrbová, 2006, s. 23).“

Formy privatizace – počátkem devadesátých let (1990 - 1993) proběhla první privatizace označovaná, jako „malá privatizace“, která byla zaměřená zejména na obchody, restaurace, provozovny služeb, drobné dílny, velmi sporadicky i na menší výrobní podniky. Tato malá privatizace proběhla pouze prostřednictvím dražby, v níž privatizovaná provozovna se dostala do vlastnictví zájemce, který uvedl nevyšší finanční nabídku. Následovala tzv. „velká privatizace“, která byla zaměřená na střední a velké podniky všech hospodářských odvětví. Tato privatizace využívala nejrůznější metody, jako jsou dražba, přímý prodej, bezúplatný prodej, ovšem v konečném důsledku rozhodující formou byla tzv. „kuponová privatizace“. Do této privatizace se mohl zapojit každý občan, který byl starší 18 let a současně obdržel tzv. kuponovou knížku s tisícem investičních bodů. Následně mohl tyto body svěřit jednak investičním privatizačním fondům, případně mohl investovat přímo v jednotlivých vlnách kuponové privatizace. V oblasti venkova se jednalo především o privatizaci státních statků (Dějiny V Pohodě, 2013).

Privatizace zemědělství byla označována, jako úspěšná, a to zejména s ohledem na skutečnost, že v roce 1993 byla v zemědělství ztráta 9,7 miliardy Kč a v roce 1994 byla tato ztráta 4,1 miliardy Kč. Naproti tomu v roce 1995 již zemědělství vykazovalo zisk a to 550 miliónů korun (Doucha, 1997). Tento vývoj v oblasti zemědělství dokázal, že privatizace v hospodářství musí být prováděna cílevědomě, nikoli jen formálně (Schwarz, 2001).

Privatizace se zařadila mezi klíčové součásti transformace české ekonomiky. Aby byly splněny podmínky k vytvoření tržního prostředí, bylo nezbytné převést státní podniky do rukou soukromých vlastníků. Smyslem tohoto procesu bylo, aby se našli noví majitelé, kteří by podporovali restrukturalizaci českého zemědělství a tím i konkurenceschopnost podniků v nově vzniklém tržním prostředí. Někteří odborníci tento fakt hodnotí jako nedostatečně naplněný. Shodují se v tom, že noví vlastníci dostatečně nevyužili svých práv k tomu, aby vytvořili restrukturalizované a zcela fungující společnosti. Jako velký nedostatek se ukázaly krátkodobé cíle podniků, dále pak vysoká zadluženost a zejména

neefektivní zaměstnanecká politika, čímž docházelo k vysoké zadluženosti firem (Židek, 2006).

Privatizace zemědělských majetků sebou nesla i negativní jevy, kam se řadily kupříkladu administrativní problémy, spojené s evidencí a inventarizací majetků, jež na samém počátku transformace přešly dle zákona do vlastnictví podílových fondů České republiky. Celkový soupis a zaevidování veškerého majetku včetně jeho živého i neživého inventáře, bylo natolik administrativně náročné, že dnes již není možnost dohledat, co všechno prošlo podílovými fondy. Další zásadní chybou privatizace byla legislativní nouze, tzn. velké a časté mezery v zákonech, které byly určeny k realizaci privatizace. Toto dávalo možnost spekulantům a těm, kdo chtěli majetek „vytunelovat“. Dalším negativním prvkem privatizace byl vznik velké skupiny dlužníků v České republice, kde dluhy soukromníků byly na nízké úrovni. Dluhy způsobily škodu na zprivatizovaném majetku, ten musel být následně po nezaplacení kupní ceny vrácen. V tomto důsledku rostly náklady na jeho údržbu a jeho cena klesala. Posledním aspektem privatizace byly transakční náklady. Transakční náklady měly více důvodů, ovšem nejčastěji byly spojovány s vymáháním splátek od nových nabyvatelů, jež nebyli schopni splácet kupní cenu majetku (Zeman, 2013).

Vlastnictví zemědělské půdy bývá spojeno s výhodami, ale i nevýhodami a je mnohdy velmi často ovlivněno hospodářskou politikou státu. Hlavním pilířem pro oblast dotační politiky pro zemědělství v ČR od roku 2001 se stalo nařízení vlády ČR č. 505/2000 Sb. Toto nařízení upravovalo podporu mimoprodukčních funkcí zemědělství a bylo mimo jiné určeno k podpoře aktivit podílejících se na udržování krajiny a programů pomoci méně příznivým oblastem s ekologickými omezeními v předvstupním období České republiky do Evropské unie. Hlavní cíle tohoto nařízení jsou:

- *„dlouhodobé zvýšení ekologické stability zemědělské krajiny (například podporou péče o travní porosty, podporou ekologického zemědělství),*
- *zajištění obdělávání všech zemědělských pozemků,*
- *zajištění trvalých pracovních příležitostí pro venkovské obyvatelstvo.*

Nové nařízení vlády ČR č. 241/2004 Sb., na podporu mimoprodukčních funkcí vedle výše uvedených cílů směřuje i k razantnímu posílení restrukturalizace českého zemědělství, kdy je zcela nezbytné pokračovat ve snižování zornění zejména v marginálních oblastech a na vyrovnání ekonomické újmy, která vzniká v oblastech a s ekologickými omezeními, jejichž úpravu nařizují předpisy ES (nařízení Komise ES č. 445/2002) (Němec, Štolbová, Vrbová, 2006, s. 23).“

3.3.3 Transformace zemědělských družstev

Bylo velice nezbytné stanovit jednotlivé podíly majetků, aby mohlo dojít k uspokojení restitučních nároků občanů na majetku družstev a také z důvodu, aby se mohly uskutečnit privatizační projekty (Toman, Codl, Tuček, 2012).

Transformace jednotných zemědělských družstev se ukázala jako převratná část reformy v oblasti zemědělství a měla dopad na celkovou ekonomiku. Tyto reformy se týkaly veškerých zemědělských pozemků, kromě pozemků patřících do vlastnictví soukromých majitelů. V roce 1990 převažující formou vlastnictví statků bylo družstevní vlastnictví a státní statky. Tyto dvě uvedené formy zemědělských podniků obhospodařovaly 95 % veškeré zemědělské půdy v Československé republice, kdy v případě JZD můžeme konstatovat, že hospodařily na cca dvojnásobku zemědělské půdy oproti státním podnikům (Bičík, Jančák, 2005).

Zemědělská družstva a jejich členové měli možnost pokračovat v členství, s tím, že se mohli i nadále podílet na dalším podnikání. Jedinou podmínkou však bylo, že museli vložit do zemědělského družstva majetek, a to v podobě finanční, nebo půdu určenou k hospodaření. Dále mohli členové ukončit svoje působení v rámci zemědělského družstva a mohli požádat o vyplacení svých podílů a provozovat vlastní podnikatelskou činnost, kdy jim byl navrácen pozemek případně vybavení, nebo dostali peněžní náhrady za vlastní majetkový podíl. Poslední možností, která se pro členy družstva naskytovala, bylo zrušení současného členství v zemědělském družstvu, a nechat si vyplatit kompletní cenu majetku (Kučera, 2005).

Ačkoliv je již cca dvacet pět let od transformace zemědělských družstev, stále ještě tento proces není zcela dokončen. Hovoříme o tzv. „oprávněných osobách“, které dle § 13 odst. 3 zákona č. 42/1992 Sb. (transformační zákon). Tyto osoby získaly svá

vlastnická práva k majetkovým podílům v nově transformovaných zemědělských družstvech již v roce 1992, kdy toto pravidlo vycházelo z transformačního zákona a transformačního projektu. V České republice ani v současné době majetkové podíly nebyly zcela vypořádány. Problém je zejména v tom, že družstva neprojevila zájem se s těmito oprávněnými osobami dohodnout na možném finančním vypořádání. Je tedy těch, kteří poukazují na nedokonalost legislativy, která není schopna těmto oprávněným osobám pomoci s uplatněním jejich práva.

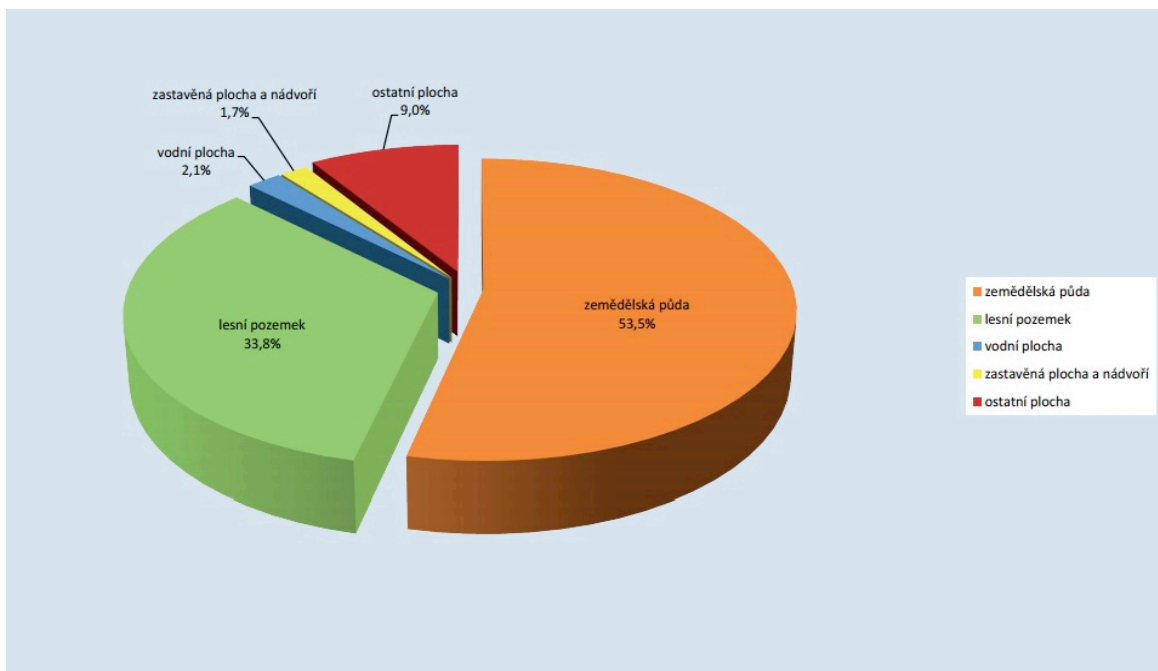
4 Etapy rozvoje trhu se zemědělskou půdou od roku 1993 - 2003

4.1 Vývoj tržních cen zemědělské půdy

Zemědělský půdní fond v České republice patří mezi základní přírodní bohatství, je nenahraditelným výrobním faktorem, a významnou složkou životního prostředí. Do oblasti ochrany zemědělského půdního fondu, včetně jeho zvelebování, se řadí racionální využívání, kdy se jedná o činnosti, které přispívají současně k zajišťování ochrany a zlepšování životního prostředí.

Celková výměra České republiky je cca 7,9 mil. ha. Největší plochu, kdy se jedná o více než polovinu (54 %), tvoří zemědělská půda určená k produkci potravin a krmiv. Jedná se o činnost, která se provozuje na orné půdě, v sadech, vinicích včetně chmelnic, ale stejně tak i na trvalých travních porostech, kterými jsou louky a pastviny. Tyto plochy označujeme za tzv. zemědělský půdní fond – cca 4,2 mil. ha (Zelená zpráva, MZe 2016).

Graf 2 Struktura půdního fondu ČR



Zdroj: Vítejte na zemi, 2017

Z grafu č. 1 vyplývá, že 53,5 % celkové výměry je tvořeno zemědělskou půdou. Lesní pozemky tvoří téměř 34 % celkové plochy.

V současné době se ceny za hektar zemědělské půdy dostaly na dvojnásobek částky, která byla běžnou cenou v roce 2010. Za neustálým zvyšováním cen stojí především zájem ze strany zemědělských i nezemědělských investorů a současně dostupným financováním nákupů půdy.

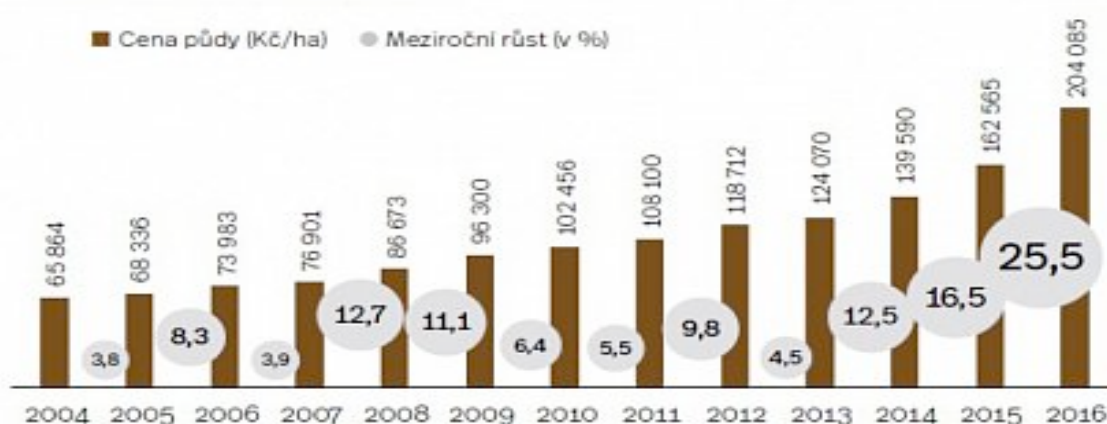
V roce 2016 se tržní cena zemědělské půdy pohybovala v intervalu 15 - 25 Kč/m². Nejvyšší ceny zemědělské půdy jsou nabízeny v nejméně vhodných oblastech Hané, zejména pak mezi městy Olomouc, Přerov, Vyškov, Prostějov a dále také v okolí měst Hradec Králové a obecně Polabí. Nadprůměrné ceny jsou i v oblastech příhraničí západních a jižních Čech. Půda v těchto oblastech není příliš kvalitní, ale o tamní pole a louky mají velmi často zájem investoři z Německa. Co se týká cen, které jsou běžné v okolí hlavního města Prahy, tak ty lze označit za extrémně vysoké, jelikož se pohybují za více než 50 Kč/m².

Největšími zájemci o pole a louky jsou farmáři včetně majitelů zemědělských společností, kteří mají v úmyslu na těchto pozemcích sami hospodařit. Pozemky o velikosti do dvou hektarů zdražily za poslední čtyři roky až o dvojnásobek běžné ceny za metr čtvereční, kdy se za běžný metr čtvereční platí v průměru 20 korun.

Je velký rozdíl, zda se prodává orná půda nebo louka. Trvalé travní porosty se obchodují za zhruba o čtvrtinu méně než v případě prodeje orné půdy. Zemědělská půda v České republice neustále ubývá. Z výsledků Českého statistického úřadu vyplývá, že dochází k úbytku zemědělské půdy cca 12 ha denně.

Následující grafické vyobrazení se věnuje vývoji tržní ceny zemědělské půdy v rozmezí let 2004 - 2016. Cena půdy za jeden hektar se od roku 2004 zvýšila do současné doby na trojnásobek až na cenu 204 085 Kč, kdy v roce 2004 byla cena za jeden hektar půdy 65 864 Kč. Největší meziroční růst cen byl zaznamenán v letech 2015 až 2016, kdy se růst projevil až o 25,5 %. Od roku 2013 se meziroční zvýšení ceny za jeden hektar pohybovalo v průměru o 12 - 16 %, přelomovým se stal rok 2016.

Graf 3 Vývoj tržní ceny zemědělské půdy v letech 2004 - 2016



Zdroj: Deník.cz, 2017

Jedná se o růst ceny orné půdy, který je sice mimořádný, zejména pak v posledních letech, kdy hlavně poptávka po výnosech ceny v důsledku nízkých úrokových sazeb nahoru, stejně jako v případě nemovitostí, tak je to i v případě zemědělské půdy. Ovšem v důsledku tzv. přehřívání trhu je očekáváno, že dojde k poklesu ceny orné půdy ještě v roce 2017, případně v roce následujícím. V současné době, kdy jsou ceny dosti vysoké, tak dochází ke ztrátě zájmu o tuto zemědělskou půdu. Pokud nedojde k regulativnímu zásahu ze strany státu, měla by cena zemědělské půdy dlouhodobě růst. Z velké většiny se o půdu budou zajímat hlavně dlouhodobí investoři. V důsledku růstu ceny orné půdy dochází k dlouhodobému růstu ceny pachtovného. Z hlediska rentability je výnosnost investice relativně nízká, ale pro většinu investorů je to poměrně stabilní příjem, který vykazuje rostoucí tendenci. Orná půda je považována investory za velmi dobrý dlouhodobý uchovatel hodnot (Traxler, 2017).

4.2 Nabídka vs. poptávka po zemědělské půdě

Poptávka po zemědělské půdě v roce 2016 převyšovala mnohonásobně nabídku, což mělo za následek, že se zvýšila její cena. Zemědělskou půdu, bylo tedy možné prodat

za tržní cenu v řádech několika týdnů, kdy v mnohých případech mezi sebou soutěžilo několik zájemců (Sreality.cz).

Celkový podíl zemědělských investorů se v roce 2016 zvýšil z 50 % (v roce 2015) až na 54 %, na což mělo velký vliv hlavně dostupnější financování nákupu zemědělské půdy, kdy toto bylo do značné míry podpořeno velice nízkými úrokovými sazbami. Bankovními úvěry bylo dle dostupných statistik financováno přibližně 20 až 25 % veškerých realizovaných nákupů se zemědělskou půdou, z čehož vyplývá, že růst cen zemědělské půdy byl do jisté míry ovlivněn nabídkami bank.

Druhou velkou skupinou zájemců o zemědělskou půdu byli dlouhodobí nezemědělstí investoři, kteří k financování nákupu půdy využívají k financování zejména vlastní finanční prostředky. Ovšem jejich podíl se v roce 2016 snížil o 3 % na stávajících 46 %. (Hypoindex.cz, 2018).

V neposlední řadě do skupiny kupujících patří i spekulativní nezemědělstí investoři, jejichž hlavní snahou je získat zemědělskou půdu za co nejnižší cenu. Např. zasílají přímé nabídky, zejména těm nejdrobnějším vlastníkům půdy, kteří na půdě nehospodaří. Tato skupina je ovšem natolik malá, že tvoří přibližně 1 % z celkového objemu obchodů.

Na straně nabídky v roce 2016 působili hlavně vlastníci zemědělské půdy, jež získali půdu z restitucí od majitelů, kteří o tuto půdu nemají již zájem a nechtějí ji využívat. Zemědělské půdy se v roce 2016 ve větší míře zbavovali i zemědělci, ti však měli současně uzavřenou smlouvu na zpětný pacht. Zemědělskou půdu také prodávali nezemědělstí investoři, což předznamenávalo jejich obavy o samotný vývoj na trhu s půdou (Zámečnicková, 2017).

K dalším velkým problémům v oblasti zemědělské půdy v České republice je eroze. Určitou podobou vodní eroze je ohroženo 67 % zemědělské půdy. Mezi ty nejohroženější půdy erozí se řadí celých 35 % území České republiky. Ročně tímto způsobem Česká republika přichází o přibližně 21 mil tun ornice, což představuje celkovou ztrátu kolem 4,3 mld. korun. Různým stupněm větrné eroze je ohroženo celkem 18 % zemědělské půdy, kdy naprosto nejvyšším stupněm pak 3,2 % výměry zemědělské půdy. Se změnou klimatu dochází k ubývání dešťových srážek. A ve chvíli, kdy tyto dešťové přeháňky přijdou, jsou natolik vydatné, že vodou vyschlá půda nedokáže tuto vodu udržet.

S tímto problémem se potýkají zejména regiony v níže položených oblastech České republiky, tedy hlavně na Jižní Moravě. Dalším problémem je nevhodně zvolená skladba plodin, které jsou na těchto zemědělských půdách pěstovány. Nadměrnou erozí je ohrožena více než polovina zemědělská půdy v Jihomoravském kraji. S tímto je poté spojena situace, kdy mnozí spekulanti počítají se situací, která zapříčiní, že na zemědělských půdách nebude možné již pěstovat plodiny a nezbyde nic jiného než z těchto oblastí udělat louky, případně stavební plochy (Boučník, 2016).

4.3 Pozitiva a negativa transformace zemědělství z hlediska vlivu na rozvoj trhu se zemědělskou půdou

Na konci roku 2016 došlo ke schválení novely občanského zákoníku, která s účinností od 1. 1. 2018 opětovně zavedla předkupní právo pro spoluvlastníky nemovitostí. Prodej pozemků, které budou zatíženy předkupním právem bude podle nového občanského zákoníku ve velké většině případů mnohem komplikovanější, než tomu bylo za platnosti původního občanského zákoníku. Toto ustanovení se bude vztahovat i na prodej spoluvlastnických podílů. S účinností od 1. 8. 2016 došlo ke schválení novelizace zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úradech. Velice zásadní změnou, která se dotýká vlastníků půdy, je vstupují do pozemkových úprav, je ustanovení, podle kterého je možné dělat pozemkové úpravy, jenom za předpokladu, kdy budou tyto změny schváleny vlastníkem, tedy nejméně 60 % výměry (dříve 75 %). Tato úprava nemá zásadní dopad na samotný trh s půdou. Majitelé půdy včetně investorů ji ovšem vnímají, jako velice důležitý signál, jakým způsobem může dojít ke schválení a následnému aplikování změny zákona, který ovlivňuje vlastnictví půdy. V průběhu celého roku 2016 se ovšem i nadále ozývaly hlasy, které požadovaly zákonnou regulaci trhu s půdou. Mezi hlavní iniciátory takovýchto návrhů jsou Agrární komora ČR a Zemědělský svaz ČR. Z dostupných dřívějších návrhů včetně prohlášení vyplývá zejména dlouhodobá snaha o to, aby bylo uzákoněno předkupní právo pro pachtýře a další skupiny zemědělců, případně i ve prospěch státu, stejně tak bylo požadováno, aby došlo k omezení možnosti nákupu půdy ze strany zahraničních subjektů. Ministerstvo zemědělství zvažuje vytvoření pracovní skupiny, která se bude zaměřovat na řešení této problematiky. Možné zavedení regulace v případě převodů zemědělské půdy včetně předkupních práv by mohlo

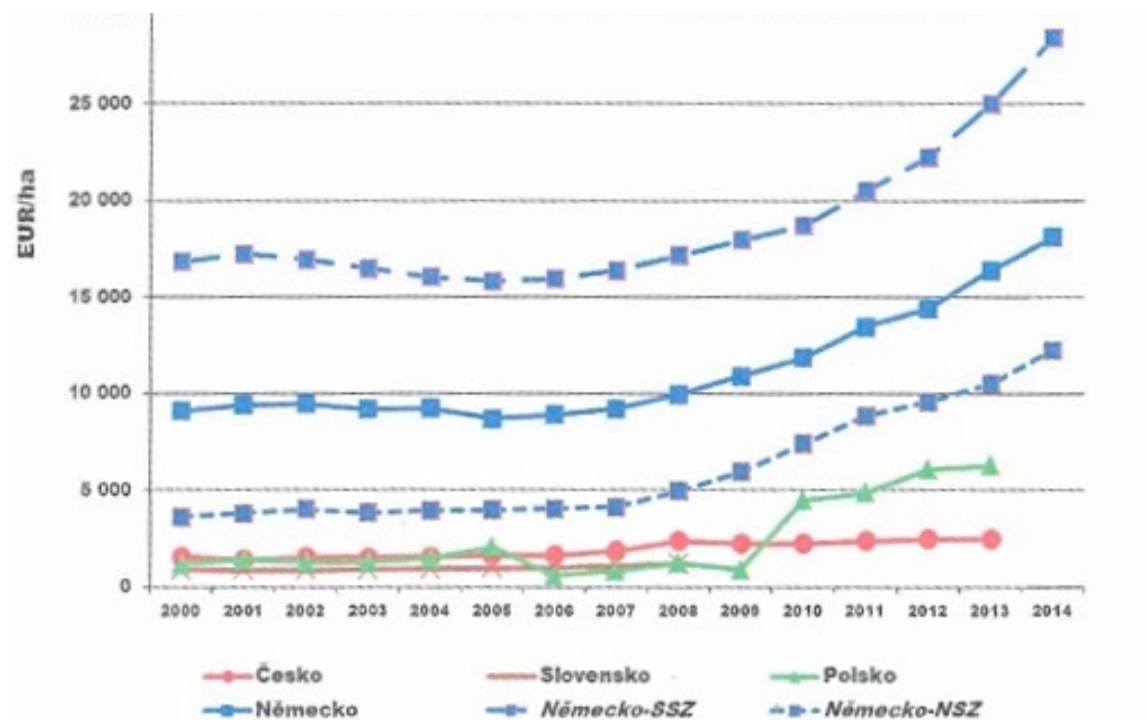
mít na trh se zemědělskou půdou zásadní dopad. Velmi početné skupině nezemědělských investorů, kdy jejich podíl činil v roce 2016 téměř 46 %, by tím došlo k významnému omezení možnosti nakupovat zemědělskou půdu, což by mělo za následek snížení konkurence na straně poptávky a současně by to zcela jistě mělo velký vliv na výši tržních cen zemědělské půdy. Tímto opatřením by všichni majitelé ztratili možnost nabídnout půdu širokému okruhu potenciálních zájemců, a tedy se svobodně rozhodnout, komu tuto půdu prodají. Ke schválení možných změn v oblasti legislativy nedošlo, neboť rok 2017 byl v České republice, volebním rokem, a tudíž toto rozhodnutí čeká až na nového ministra zemědělství a novou vládu (Farmy.cz, 2017).

Český trh se zemědělskou půdou se stal velice závislým na evropských, stejně tak i národních dotacích. Zemědělci obdrží přímou dotaci za každý obhospodařovaný hektar zemědělské půdy. Dále jim náleží dotace na vlastní investiční projekty, kam se řadí například nákup nové technologie, ale i na činnosti, jež jsou se zemědělskou činností ať už přímo nebo nepřímo úzce propojené, jako je kupříkladu výroba elektřiny za přispění bioplynových stanic. Nově následně mohou získat dotace i na další rozvoj živočišné výroby, která v posledních letech z důvodu chybějících dotací v Česku ukončila svoji činnost.

Ceny zemědělských komodit jsou určovány dotační politikou, kterou jsou zemědělci jen velice těžko schopni předvídat. Na druhou stranu v dnešní době je zemědělství na dotacích v podstatě velice vázáno. Nebýt dotací, zemědělci by sice měli možnost hospodařit na vlastní půdě dle vlastního uvážení, ale jen velice těžko mohou konkurovat dotovaným zemědělcům, v zahraničí, jak se k celé problematice vyjádřil předseda Zemědělského svazu ČR Martin Pýcha (Lojková, 2017). Dotace zde mohou velmi výrazně ovlivnit ceny zemědělské půdy, neboť ty se odvozují od cen zemědělských komodit.

Čeští zemědělci se snaží, tak jako v celé EU o získání dotací v rámci společné zemědělské politiky, ačkoliv velmi často zaznívá právě od zemědělců výtka směrem k Evropské unii na velkou administrativní zátěž, která je spojena se získáním dotací na jejich činnost spojenou se zemědělskou půdou. Z tohoto také vyplývá, že ačkoliv jsou dotace z Evropské unie přínosem, tak administrativa s nimi spojená je spíše velkou zátěží, která je vnímána negativně.

Graf 4 Srovnání vývoje cen zemědělské půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU



Zdroj: Boučník, 2016

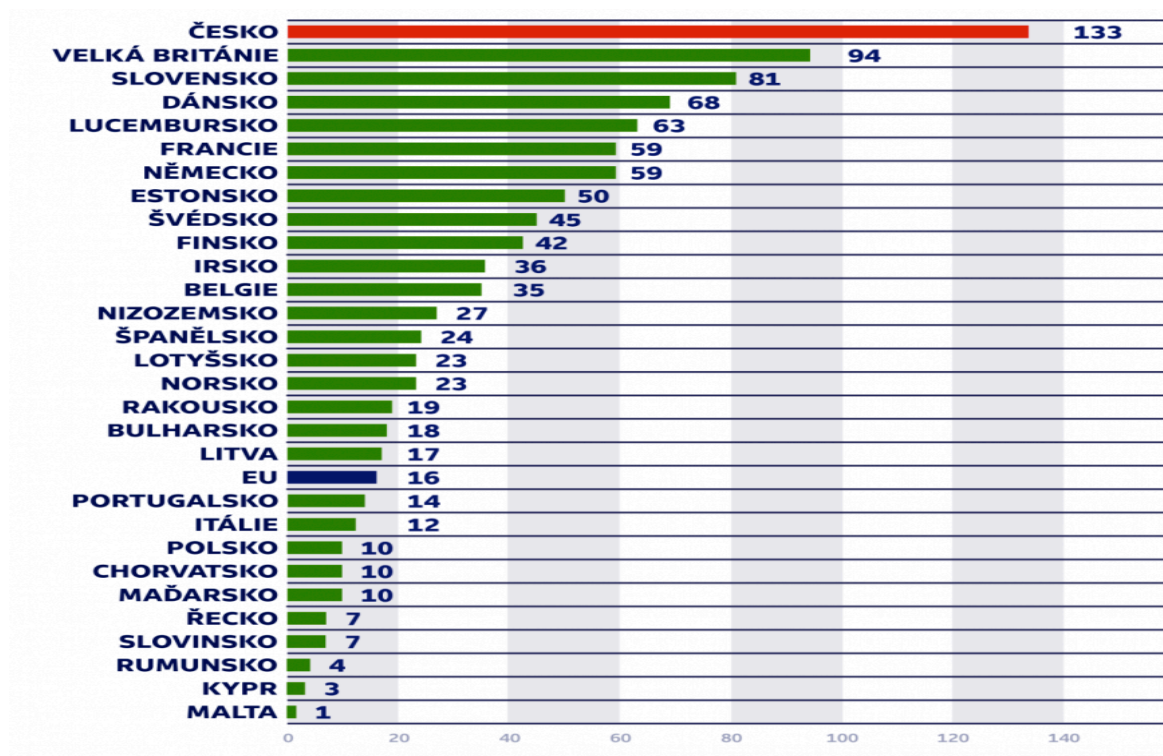
Z grafu č. 4 vyplývá, že nejvyšší cena v přepočtu na EUR/1 ha z. p. je v Německu, v porovnání s ostatními zeměmi. Polsko je již v současné době s cenou za jeden hektar z. p. na vyšší úrovni než ČR. Nejnižší ceny zemědělské půdy jsou na Slovensku.

Dalším zásadním ohrožením pro české zemědělství v oblasti půdního fondu představují komodity, které jsou upřednostňovány, před tradičními plodinami. Důvodem je dotovaná řepka, kukuřice a pšenice, kdy tyto plodiny se pěstují na velké ploše. Zatímco brambory, zelenina, ovoce a ostatní zemědělská produkce se dostávají do útlumu a tím chybí na českém trhu.

4.4 Trh se zemědělskou půdou ve vybraných zemích EU

Trh se zemědělskou půdou v jednotlivých zemích EU je ovlivněn disponibilními zdroji země a průměrnou velikostí farem – viz graf č. 5.

Graf 5 Průměrná výměra farmy v zemích EU, 2016



Zdroj: Farmy.cz, 2017

V mezistátním a meziročním srovnání je zajímavé analyzovat vývoj cen v západoevropských státech a porovnat je s vývojem v České republice. Pro znázornění vývoje cen lze uvést tabulku č. 1.

Ceny zemědělské půdy se výrazně liší. Ve vyspělejších státech jako Dánsko a Nizozemsko jsou násobně vyšší, zejména protože se jedná také o státy rozlohově malé, a přitom specializující se na zemědělství (zejména co se týče bio zemědělství). Poměrně vysoká cena na zemědělskou půdu je i ve Francii, Německu a Španělsku. Ve Francii a Německu je to vysvětleno vyspělostí státu a vyšší cenovou hladinou, kdyžto ve Španělsku je to vysvětleno vysokým podílem zemědělství na celkové ekonomice státu a příznivými přírodními podmínkami pro zemědělský průmysl, které jsou hlavním faktorem poptávky po zemědělské půdě. Ve všech uvedených státech cena na zemědělskou půdu je vyšší než v České republice, která se v tomto ohledu je státem s nižší cenou na zemědělskou půdu.

Tabulka 1 Vývoj ceny zemědělské půdy ve státech EU (EUR/1 ha)

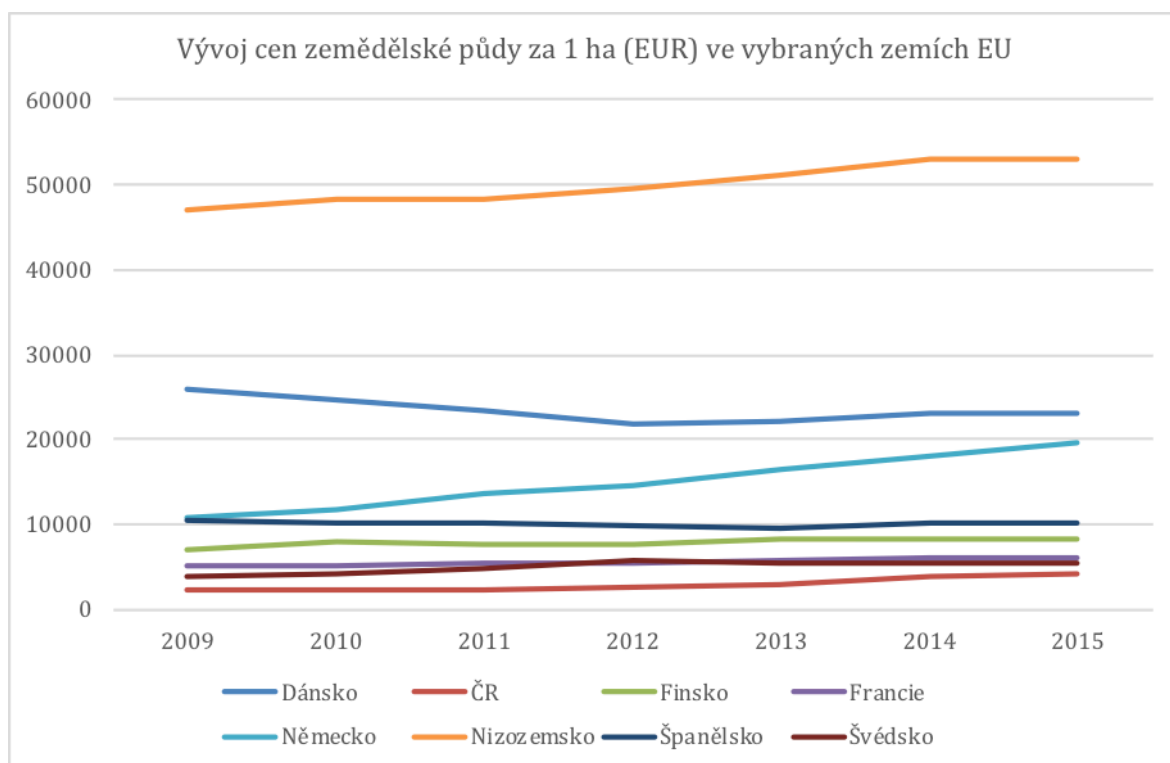
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dánsko	25919	24653	23355	21810	22190	23166	23186
ČR	2250	2230	2373	2704	2926	3814	4288
Finsko	6885	7840	7640	7500	8100	8230	8310
Francie	5130	5230	5430	5420	5750	5910	6010
Německo	10908	11854	13493	14424	16381	18099	19578
Nizozemsko	47051	48170	48328	49575	51001	53081	53178
Španělsko	10465	10165	10003	9705	9633	10127	10039
Švédsko	3748	4274	4906	5704	5372	5413	5329

Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

V tabulce č. 1 nejsou uvedeny státy střední Evropy (Maďarsko, Slovensko a Polsko), kde cena zemědělské půdy je srovnatelná s cenou v České republice.

Z grafu č. 6 vyplývá, že celkový vývoj cen zemědělské půdy lze ve všech státech hodnotit jako stabilní. Na grafu není vidět jednoznačný rostoucí trend, ani klesající tendence. Ceny se vyvíjí velmi lineárně, bez zřejmých pozitivních nebo negativních výkyvů. Podle toho lze konstatovat, že trh se zemědělskou půdou ve zkoumaných státech EU je stabilní a vykazuje přirozený vývoj na základě poptávky a nabídky.

Graf 6 Vývoj ceny za zemědělskou půdu ve státech EU (EUR/1 ha)



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

4.5 Názory proti jednotnému evropskému trhu

Farmáři ze střední a východní Evropy se řadí k největším odpůrcům jednotného evropského trhu. Hlavním důvodem tohoto postoj, je skutečnost, že tito farmáři jsou vytlačováni západními nadnárodními společnostmi. Středoevropští farmáři tvrdí, že velcí vlastníci zemědělské půdy ze západní Evropy, stejně tak nadnárodní obchodní řetězce se snaží o vytlačení středoevropského zemědělce a obchodníka. Ochrana menších farmářů před mocnými investory, jakými jsou např. banky, se zařadila na jedno z předních míst v oblasti politických agend v Bruselu. Východoevropské „politické špičky“ představily celou řadu návrhů zaměřených na nové regulace, kdy tato opatření, by měly zabránit cizincům v nákupu extrémně levné zemědělské půdy na území východoevropských států.

Evropská komise ovšem k těmto návrhům, ze strany bývalých komunistických zemí nahlíží, jako na jakési možné existenciální ohrožení principu volného pohybu zboží, kapitálu včetně obyvatelstva, kdy v tomto případě se jedná o ohrožení jednoho pilíře

evropského trhu. Například Bulharsko čelí opatřením, která byla zavedena kvůli zákonu, nařizujícímu investorům povinnost být minimálně pět let bulharským rezidentem, pakliže mají v úmyslu nakupovat zemědělskou půdu v zemi. Rumunsko v tomto směru zaujalo Evropskou komisi z důvodu toho, jelikož dává za povinnost supermarketům, aby nabízely minimálně 51 procent vlastního sortimentu čerstvých potravin od místních výrobců. V tomto případě do současné doby nedošlo k žádnému rozhodnutí.

Polsko také bojuje o jednotný evropský trh. Jedná se o fakt, kdy Brusel nařídil Varšavě, aby došlo ke zrušení selektivní daně, která se vztahuje na zemědělce a garantuje neoprávněnou výhodu malým místním zemědělcům na úkor velkých zemědělských společností. Z tohoto důvodu se očekává rozhodnutí Evropské komise. Jako příklad lze uvést francouzského farmáře, pro kterého mohou být taková opatření, ze strany Polska existenční hrozbou. V roce 2001 si francouzský farmář G. S., na severozápadě Polska poblíž malé vesnice Babinek vzal do pronájmu tisíc hektarů zemědělské půdy. Na tomto pozemku chtěl pěstovat cukrovou řepu, brambory, řepku olejku a mnohé další plodiny. Mimo to současně musel investovat značné finanční prostředky do těžkých zemědělských strojů, kdy v současné době zaměstnává dvanáct polských rodin.

Záměrem tohoto francouzského farmáře bylo, aby po jisté době tuto půdu po určitou částku koupit a se svojí celou rodinou, následně zůstal v Polsku. Z pohledu tohoto francouzského farmáře je prý logické, že se polské úřady snaží ochránit malé polské majitele půdy, na druhé straně nová omezení ze strany polské vlády, představují pro tohoto farmáře nejistou budoucnost.

Polsko dokonce v loňském roce přijalo zákon, ze kterého vyplývá, že cizinci nemohou nakupovat místní zemědělskou půdu, pakliže nastane situace, kdy ministerstvo zemědělství dospěje k názoru, že by mohlo dojít k přílišné koncentraci farem v rukách jednoho majitele.

Kromě tohoto, jsou zde další požadavky. Tyto však ve skutečnosti znamenají, že zájemce, který by chtěl koupit zemědělskou půdu v Polsku, musí být rezidentem přinejmenším po dobu deseti let. Ovšem i za předpokladu, kdy bude splňovat podmínky rezidenta, tak následně musí splnit další podmínku, která znamená, že na této zemědělské půdě bude zemědělec přinejmenším následujících pět let provozovat zemědělskou činnost. Polští farmáři mají také právo, že se mohou proti takovému prodeji zemědělské půdy

postavit, pakliže se nachází v jejich sousedství. Investoři proti takovému opatření namítají, že taková pravidla umožňují fakticky místním úřadům, aby do jisté míry cizince diskriminovali.

K tomuto tématu se také vyjádřila Emmanuelle Mikoszová, poradkyně Organizace evropských majitelů půdy, která uvedla, že *„tato platná pravidla jsou v současné době namířena proti občanům Evropské unie, a naopak upřednostňují práva kupců z řad polských zemědělců,“* kdy tato práva jsou hájena zájmy soukromých vlastníků zemědělské půdy.

V Polsku se od roku 2004 zvedly sedmkrát. Předmětný restriktivní zákon byl prý přijat v souladu se základním principem, kde se uvádí, že půda není brána, jako běžná komodita, a dále se velice často stávalo, že zemědělská půda byla prodána a následně i několikrát dále předprodána, a to i, aniž by na ní probíhala jakákoliv zemědělská aktivita případně do ní bylo investováno.

Průměrná cena jednoho polského hektaru zemědělské půdy se v roce 2016 v Polsku pohybovala na necelých 9,5 tisíce eur, kdy naproti tomu v Nizozemí to bylo více než 59 tisíc eur.

5 Analytická část

Pro snadnější orientaci rozvoje trhu s půdou rozdělíme analytickou část na dvě období. První představuje období od roku 1993 do roku 2003 a druhý časový úsek představuje období od roku 2004 do roku 2017. Oba časové úseky jsou analyzovány v následující části práce a následně zhodnoceny.

Analýza referenčního období je provedena na základě dat ze Zprávy o stavu českého zemědělství.

5.1 Období od roku 1993 do roku 2003

V období 1993 až 1996 se v ČR prodalo ročně přibližně 6 až 8 tis. ha zemědělské půdy. Nejvíce se prodalo pozemků orné půdy. Na tržní cenu půdu má vliv bonita a poloha pozemku. Trh se zemědělskou půdou v ČR i přes značnou legislativní připravenost nebyl rozvinut až do roku 1997, a to především z těchto důvodů (Situační a výhledová zpráva Ministerstva zemědělství ČR, 2009):

- půdní fond ČR je velmi roztržštěn, co se týče vlastnictví. V lednu 1998 bylo evidováno 3 962 tis. listů vlastnictví a celkem 12 900 tisíc pozemků.
- Větší část zemědělské půdy vlastní fyzické osoby nebo různé typy obchodních společností.
- Více než 800 tis. ha zemědělské půdy je ve vlastnictví státu.
- Malý počet potenciálních kupců.

Relativně nízké nájemné u orné půdy v letech 1993 - 1997, které většinou nedosahuje ani 1 % úřední ceny zemědělské půdy, a převažující velkovýrobní charakter využívání půdy nevytvářejí dostatečnou motivaci pro zakoupení zemědělské půdy. Poptávka po zemědělské půdě byla též ovlivněna ochotou bankovního sektoru poskytovat hypoteční úvěry na nákup zemědělské půdy.

Kromě toho nebyla dostatečná právní základna pro prodej zemědělské půdy zájemcům, včetně podnikatelů. V roce 1997 zemědělci stále očekávali zákon o prodeji zemědělské půdy, která byla ve vlastnictví státu.

Graf 7 Vývoj tržní ceny pozemků podle výměry 1993 - 2003



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

V roce 1998 je trh se zemědělskou půdou v ČR stále nedostatečně rozvinutý. Dochází k poklesu prodejů ZP, která se většinou prodává pro nezemědělské účely. Důvodem nižší aktivity zemědělců v tomto období především byla ekonomická situace: nedostatek kapitálu v zemědělství, velmi nízká výnosnost, která vedla k tomu, že jen málo zemědělců do nákupů půdy investovalo a považovalo to za nevýhodnou investici. Kromě těchto hlavních důvodů existovaly také další problémy na trhu se zemědělskou půdou:

- průměrná výměra zemědělské půdy na vlastníka se pohybovala okolo 0,5 ha,
- zjednodušená evidence parcel, která nedovolovala jednoznačně určovat vlastnické vztahy a právní nároky včetně přesných výměrů,
- nedořešené vlastnické vztahy vyplývající především z nedostatečné právní základny,
- nedokončené restituční,
- chybějící databáze o trhu s půdou,

- nízké nájemné na trhu se zemědělskou půdou a velké rozsahy nájemného u již pronajaté půdy, což přispívalo k rozvoji pronájmu půdy a potlačování prodeje,
- většinu půdy užívaly velké podniky.

Zatímco v letech 1994 až 1996 se udržoval relativně stabilní poměr mezi prodejem půdy pro zemědělské a nezemědělské využití, jak již bylo uvedeno výše, v letech 1997 a 1998 se podíl prodejů půdy pro zemědělské využití snížil.

Největší podíl na prodané půdě určené pro zemědělské využití v tomto období tvoří orná půda a louky. Pastviny i zahrady se podílejí na různých počtech procent (od 2 do 20 %). Prodej ovocných sadů, vinic a chmelnic byl nízký. Ceny zemědělských kultur pro zemědělské využití jsou nejvyšší u vinic, chmelnic a ovocných sadů. Nejnižších cen dosahují louky.

Počínaje rokem 1999 nabídka na trhu s půdou značně převyšovala poptávku (Zelená zpráva, 1998). Důvody slabé poptávky po nákupu zemědělské půdy v roce 1999 byly následující:

- nedostatek vlastního disponibilního kapitálu u zájemců na nákup půdy,
- nízké sazby nájemného za pronájem zemědělské půdy,
- velkovýrobní charakter využívání půdy,
- využití půdy právníckými osobami,
- nedokončené změny ve vlastnických vztazích,
- nedokončené restituční identifikace pozemků.

„Prodej zemědělské půdy v letech 1993 - 1999 představoval přibližně 65 tis. ha, tj. za 7 roků se prodalo a koupilo 1,5 % z celkového zemědělského půdního fondu České republiky. V roce 1999 došlo k prodeji pouze 0,2 % zemědělského půdního fondu, v zemích EU se prodej a koupě půdy každoročně pohybuje kolem 1 % půdního fondu (Zelená zpráva, 1998).“ Dalším posílením nabídky na trhu s půdou se stalo přijetí zákona č. 95/1999 Sb. 32, o prodeji státní půdy, který nabyl účinnosti dne 25. května. 1999. Podle zákona nabyvateli převáděných zemědělských pozemků mohli být:

- fyzické osoby, které jsou státními občany ČR,

- obce,
- právnické osoby, jež jsou vlastníkem (spoluvlastníkem) budov nebo staveb, kterými jsou zastavěny pozemky určené k převodu,
- oprávněné osoby, jejichž nároky, vyjádřené v korunách podle § 11 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů činí nejméně 50 % z ceny pozemků, stanovené podle cenového předpisu,
- veřejné vysoké školy. (Zákon č. 95/1999 Sb.)

V Zelené zprávě z roku 1998 se uvádí, že „*výměra půdy ve vlastnictví státu a správě PF ČR představovala 814 tis. ha. Z této výměry bylo určeno k prodeji asi 500 tis. ha.*“ *Pozemky s výměrou menší než 5 ha se prodávají a kupují za vyšší tržní cenu a převážně pro jiné účely než pro zemědělské využití. Nedílnou součástí trhu s půdou je nájem. „Výše nájemného je do značné míry ovlivněna produkční schopností výrobních oblastí a velikostí hospodařících podniků (Zelená zpráva, 1998).“*

Na začátku 21. století v důsledku nízké prosperity českého zemědělství je rozvoj trhu se zemědělskou půdou pozastaven a je často nahrazován trhem nájmu a pronájmu. Důvody nedostatečně rozvinutého trhu s půdou jsou jak ekonomické, tak i technické a organizační:

- nízká rentabilita v zemědělství má za následek nízkou poptávku na rozšiřování farem prostřednictvím nákupu zemědělské půdy,
- zadluženost podniků a nedostatek investic,
- banky neposkytují půjčky na investice do zemědělské půdy,
- velká nesourodost parcel z hlediska vlastnických práv,
- problém zjednodušené evidence parcel,
- velkovýrobní charakter využívání půdy,
- nedokončené restituce,
- chybí pocit vlastnictví půdy jako prestiže, nepovažuje se to za měřítko úspěšnosti,
- prodej státní půdy se dosud nerozvinul.

V roce 2000 první zkušenosti z prodeje státních pozemků ukazují, že o zemědělskou půdu pro zemědělské využití je nízký zájem, přestože se předpokládalo, že přijetí zákona č. 95/1999 Sb. mělo posílit nabídku na trhu s půdou. „*Jedním ze závažných faktorů nízkého zájmu o nákup pozemků ve vlastnictví státu je na jedné straně značná administrativní náročnost výběru a prodeje pozemků, na druhé straně relativně vysoká prodejní cena a tato cena je podstatně vyšší než obvyklá tržní cena zemědělských pozemků pro zemědělské využití*“ (Zelená zpráva, 1998). Prodejní cena pozemků ve vlastnictví státu se skládá z úřední ceny zemědělské půdy dané bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a z polohových přírážek k této ceně. Přírážky se upravovaly vyhláškou MF č. 173/2000 Sb., ze dne 28. června 2000.

V roce 2001 prodej a koupě státních zemědělských pozemků podle zákona č. 95/1999 Sb. významně zrychlil. Počet prodejů se zvýšil přibližně devětkrát a výměra prodané zemědělské půdy více než třináctkrát. (500 tis. ha). K urychlení privatizace přispěla novela zákona o prodeji půdy (zákon č. 253/2001 Sb.) „*Novelou byla stanovena možnost snížení ceny pozemků v obchodní veřejné soutěži ve třech kolech až na úroveň 10 % ceny dané cenovým předpisem ministerstva financí. Novela rovněž umožnila uplatnění přednostního práva na koupi pozemku osobám, které mají pronajaté pozemky od Pozemkového fondu ČR, a dále prodej pozemku vlastníkovu budovy nebo stavby touto nemovitostí zastavěného, a pozemku navazujícího* (Zelená zpráva, 2002).“

Kromě výše uvedené novely k rychlejšímu procesu privatizace také přispěly:

- zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.
- Zákon č. 253/2001 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

Oživení na trhu s půdou v České republice nastalo v roce 2002. Významným faktorem k oživení trhu se staly prodeje zemědělských pozemků ve vlastnictví státu. Počet prodejů pozemků ve vlastnictví státu se zvýšil přibližně třikrát, a to z 11 076 v roce 2001

na 32 332 prodejů v roce 2002. V roce 2003 růst na trhu s půdou pokračoval (Zelená zpráva, 2002).

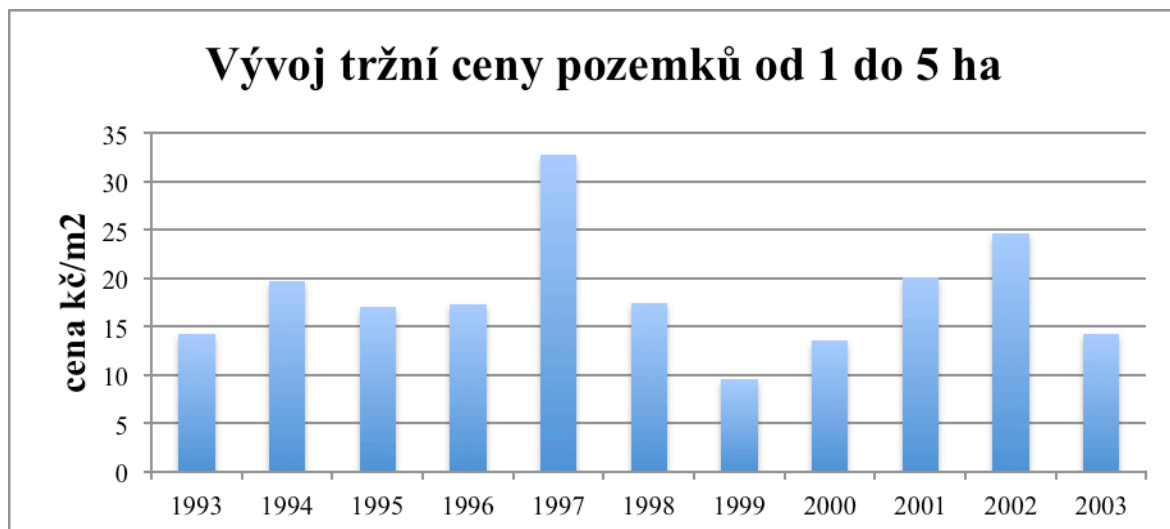
Graf 8 Vývoj tržní ceny zemědělských pozemků do 1 ha



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

Z grafu č. 8 vyplývá, že od roku 1999 se cena zemědělské půdy neustále zvyšuje. Důvody jsou především zmíněné změny v právní úpravě zemědělského půdního fondu ČR, a také rozvoj trhu se zemědělskou půdou, kdy hlavními investory se stávali nezemědělní investoři. Zároveň lze v souvislosti s tímto grafem uvést, že se jedná o pozemky do 1 ha, tedy relativně malé zemědělské plochy. O tyto zemědělské pozemky menší výměry je vyšší zájem, protože o ně mají zájem nejenom větší podnikatelé nebo zemědělské fondy, ale i menší podnikatelé a investoři.

Graf 9 Vývoj tržní ceny pozemku od 1 do 5 ha



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

Pokud analyzujeme vývoj tržní ceny pozemků velikostí od 1 do 5 ha, lze též vidět růst tržní ceny až do roku 2003. Cena za 1 ha je však mnohem nižší než v případě menších pozemků. Je vidět, že rozvoj tržního hospodářství, vhodná právní úprava a lepší evidence zemědělské půdy přispěly ke kladnému vývoji cen za zemědělskou půdu.

Graf 10 Vývoj tržních cen zemědělské půdy u pozemků nad 5 ha

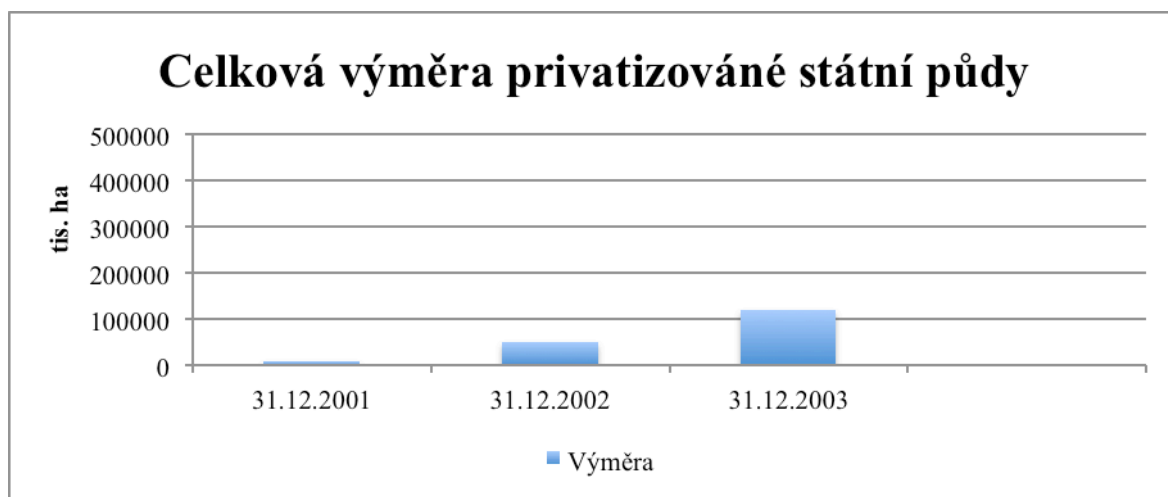


Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

Větší pozemky rozlohou nad 5 ha nemají jednoznačně rostoucí tendenci ceny od roku 1993 do roku 2003, protože cena kolísá, a je vidět jak prudký růst, tak prudký pokles. V tomto kontextu lze uvést, že v případě velkých zemědělských ploch se jedná především o investiční příležitosti a o velké částky investic v porovnání s menšími pozemky zemědělské půdy. Vývoj cen není jednoznačný, protože investiční rozhodování je ovlivněno i dalšími faktory, zejména vývojem na trhu poptávky a nabídky zemědělské půdy, očekávání investora do budoucna a možnosti zhodnotit investici do zemědělské půdy. Snížení ceny za 1 ha v případě pozemků od 5 ha svědčí o nestabilní situaci na trhu se zemědělskou půdou, mimo jiné v kontextu připravovaného vstupu ČR do Evropské unie a očekáváním harmonizačních procesů v oblasti právní úpravy zemědělské půdy.

Co se týče celkové výměry privatizované státní půdy v letech 2001 - 2003, je vidět, že tento proces postupně pokračoval v pozitivním směru, dokonce poměrně vysokým tempem. Důvodem pro pokračující privatizaci byl především hospodářský vývoj v ČR a využití zemědělské půdy mimo jiné pro komerční a investiční projekty.

Graf 11 Celková výměra privatizované státní půdy (ha)



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

5.2 Období od roku 2004 do roku 2016

Vzhledem k dostupnosti dat analyzujeme období do roku 2016. Český trh s půdou v období mezi rokem 2004 a 2007 nadále posiluje. Jedním z hlavních důvodů posílení a růstu byl prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu, kterému napomohl nový program „Půda“, který poskytoval podporu nákupu půdy ze zdrojů PGRLF (Podpůrného a garančního lesnického a rolnického fondu). Nakupovaná zemědělská půda nové kategorie se vymezila v roce 2004, půda určená pro stavební účely, tzv. „panenské stavební pozemky“. *„Průměrná tržní cena „panenských stavebních pozemků“ převyšuje až desetinásobně průměrnou tržní cenu pozemků pro zemědělské využití (Zelená zpráva, 1998).“* V tomto kontextu lze zmínit zejména větší perspektivy pro investiční příležitost a nákup půdy jako investiční projekt pro zástavbu bytovými nebo rodinnými domy.

Nedílnou součástí trhu s půdou jsou nájmy (pacht) zemědělské půdy. První rok vstupu ČR do EU neovlivnil situaci v oblasti nájemních vztahů, a proto průměrné nájemné (pachtovné) ze zemědělské půdy je v uvedeném období v ČR výrazně nižší než v sousedních zemích EU. Nájemné u fyzických a právnických osob se výrazně diferencuje podle výrobních oblastí. Na rozdíl od nájmu výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím půdního fondu ČR se každým rokem zvyšovala. Například v roce 2005 se oproti roku 2004 zvýšila o 9,19 % (index 109,19). Na základě podpory v rámci programu PGRLF „Půda“ do konce roku 2005 bylo schváleno 354 žádostí a prodáno celkem 17 936 ha zemědělské půdy. Na jednu schválenou žádost se v průměru nakoupilo 51 ha (Zelená zpráva, 2005). Celkem ze všech zdrojů (státní, z programu Půda a ostatní vlastnictví) se v roce 2005 prodalo přibližně 141 tis. ha, tj. 3,3 % z celkové výměry ZPF. V roce 2005 je meziroční podíl prodeje zemědělské půdy v ČR srovnatelný s podílem prodeje zemědělské půdy v zemích Evropské unie. Jinak se vstup ČR do EU v prvním roce neprojevil v nárůstu tržních cen zemědělské půdy, ani v nárůstu cen ZP pro nezemědělské účely, které se dokonce o 8,7 % snížily (Zelená zpráva, 2005). V roce 2006 trh s půdou v České republice lehce stagnoval. Za hlavní důvod této stagnace lze považovat nižší prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu a z podpory na nákup půdy ze zdrojů PGRLF přes program „Půda“: *„Výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím PF ČR podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. v roce 2006 se proti roku 2005 snížila (index 81,00) (Zelená zpráva, 2006).“*

Z programu PGRLF „Půda“ se do 8. března 2007 pro více než 600 zájemců prodalo přes 28 000 ha z. p., z toho bylo 594 schválených žádostí o dotace úroků. Prodej zemědělské půdy v roce 2006 poklesl o 55 % ve srovnání s rokem 2005. Výměra prodaných pozemků od ostatních vlastníků (převážně fyzických osob) v roce 2006 byla přibližně 45 tis. ha, tj. okolo 40 % z veškeré prodávané ZP v ČR. Veškerá prodávaná zemědělská půda v roce 2006 - 113 tis. ha (2,7 % z celkového zemědělského půdního fondu). Ani druhým rokem se vstup ČR do EU neprojevil v nárůstu tržních cen zemědělské půdy. Dlouhodobý průměr tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské užití od roku 2000 do roku 2006 činí 3,82 Kč/ m². (Zelená zpráva, 2006).

Pronájem půdy ve vlastnictví státu, jejímž správcem je půdní fond ČR (Státní pozemkový úřad), tvoří samostatnou oblast pronájmu zemědělské půdy. Celkový rozsah pro rok 2007 a 2008 byl 424 tis. ha, z toho bylo pronajato 411 tis. ha. Fyzickým osobám bylo pronajato 122 tis. ha, právnickým osobám bylo pronajato 289 tis. ha. Nepronajatých pozemků bylo 13 tis. ha. „Trh s půdou v ČR v roce 2007 a 2008 pokračoval v trendu minulých let. Celkový transfer půdy (tj. všechny prodeje a bezúplatné převody) činil přibližně 90 tis. ha (tj. 2,1 % z celkového ZPF evidované ČUZK)“ (Zelená zpráva, 2006 a 2007). Ceny prodávaných pozemků na trhu půdy, stejně tak nájemné ze zemědělské půdy, zaznamenaly růst. Ceny půdy vzrostly, a proto také bylo možné pozorovat mírné zvětšení celkového objemu úvěrů a výše podpory PGRLF na nákup zemědělské půdy. PGRLF v rámci programu „Půda“ schválil v roce 2007 celkem 181 žádostí na úvěry na nákup soukromé zemědělské půdy. Celková výše úvěrů činila 443 mil. Kč. V období 2004 - 2007 bylo v programu „Půda“ *schváleno více než 770 žádostí s celkovou výší úvěrů 1 370 mil. Kč a bylo nakoupeno 33 669 ha půdy za průměrnou cenu 4,52 Kč/m²* (Zelená zpráva, 2007 a 2008).“ Podle šetření VÚZE byla výměra prodané zemědělské půdy od ostatních vlastníků (převážně fyzických osob) v roce 2007 přibližně 30 tis. ha, tj. 0,7 % z veškeré evidované zemědělské půdy v ČR“ (Zelená zpráva, 2007).

Mezi hlavní faktory, které ovlivnily trh s půdou v roce 2007, byly:

- státní podpora (pokračující privatizace státní půdy, podpory úvěrů pro nákup soukromé půdy, pozemkové úpravy),
- struktura vlastnictví půdy,
- obtížná fyzická identifikovatelnost a často také dostupnost pozemků,

- omezená možnost koupě půdy pro cizince.

Od roku 2007 dochází k vyrovnání rozdílů u ceny nájemného u fyzických a právnických osob, zatímco v předchozích letech bylo nájemné u fyzických osob vyšší než u právnických osob. Výměra prodané státní půdy se opět mírně snížila jako v předešlých letech, objem nakoupené půdy s podporou PGRLF se meziročně zvýšil. V roce 2008 PGRLF v rámci programu „Investice“ a podprogramu „Půda“ bylo schváleno více než 200 žádostí o úvěry na nákup půdy, celková výše úvěrů je 593 mil. Kč. Rozsah nakoupené půdy činí 14 069, průměrná cena nakupované půdy 4,68 Kč/m². (Zelená zpráva, 2008). „Celkem v programu „Půda“ (od roku 2004 do konce roku 2008) bylo schváleno 1 002 žádostí s celkovou výší úvěrů 1,96 mld. Kč a bylo nakoupeno 47 738 ha půdy za průměrnou cenu 4,57 Kč/m². (Zelená zpráva, 2008)“

Za dobu existence programu „Půda“, tedy od roku 2004 do 30. září 2009, bylo schváleno celkem 1 304 žádostí, celková výše úvěrů činí 2,42 mld. Kč. Za 5 let bylo nakoupeno 54 924 ha půdy za průměrnou cenu 4,89 Kč/m². „Dlouhodobý investiční program Půda byl v roce 2009 ukončen (příjem žádostí byl ukončen k 30. 9. 2009, schvalování žádostí k 31. 12. 2009) a byl nahrazen krátkodobým programem Podpora nákupu půdy (příjem žádostí byl zahájen od 1. 12. 2009) a byl otevřen pro příjem žádostí do 31. 12. 2010 s maximálním datem pro podporu úroků do konce roku 2012 (Zelená zpráva, 2009).“

Role PGRLF v poskytování úvěrů na nákup nestátní zemědělské půdy dále posílila. V posledním období tržní ceny zemědělské půdy mají tendenci růstu. Z oficiálně dostupných zdrojů v období mezi 2003 - 2007 vzrostla cena půdy o 5 %, cena pozemků ve velikosti od 1 do 5 ha vzrostla v daném období o 66 % (Zelená zpráva, 2009).

V NČZ jsou ceny zemědělské půdy stále výrazně nižší (v ČR 1 600 €/ha, na Slovensku 1 100 €/ha, v Polsku 2 700 €/ha z. p.) než v EU 15, kde se cena pohybuje od 4 000 €/ha ve Švédsku až po 35 000 €/ha v Nizozemsku. V ČR se ročně za úplatu zobchoduje okolo 3 % ZPF a dále menší část půdního fondu je převáděna bezúplatně (dědictví, dary, apod.) Výměra prodané státní zemědělské půdy přes půdní fond ČR, která se řídí § 7 zákona č. 95/1999 Sb., upravujícím převod zemědělské půdy na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy

družstev a oprávněné osoby, tvořila 93 % celkové převedené půdy) a v roce 2009 dosáhla celkem 39 tis. ha, ale meziročně se snížila o 18 %. Průměrná výměra prodávaného pozemku činila 0,97 ha. (Zelená zpráva, 2009). Kupní cena za 1 m² se za rok zvýšila o 4,3 % v roce 2009 a činila 5,37 Kč/m². „Uvedená cena zahrnuje jak nákupy bez, tak i s využitím 30letého splátkového režimu, a dále nerozlišuje přednostní prodeje. Tržní cena státní zemědělské půdy má nejlepší vypovídací schopnost o ceně půdy pro zemědělské účely (podle § 7 zákona o prodeji půdy, ve splátkovém režimu, bez předkupního práva). činila 4,96 Kč/m² (Zelená zpráva, 2009).“ Je jisté, že i v následujících letech objem každoročně privatizované státní půdy se bude i nadále snižovat.

Z analyzovaných dat vyplývá, že průměrná cena půdy v období mezi roky 2003 a 2009 se celkově zvýšila o 53 %, každoročně se v průměru zvyšovala o 14 %. Pozvolný růst cen je patrný i v dalších letech. Nepříznivá ekonomická situace většiny zemědělských odvětví v roce 2009 se promítla do nižšího tempa růstu nájemného v následujících letech. Průměrné nájemné ze zemědělské půdy je v ČR srovnatelné s ostatními NČS EU, ale stále nižší než v okolních zemích EU (Zelená zpráva, 2009).

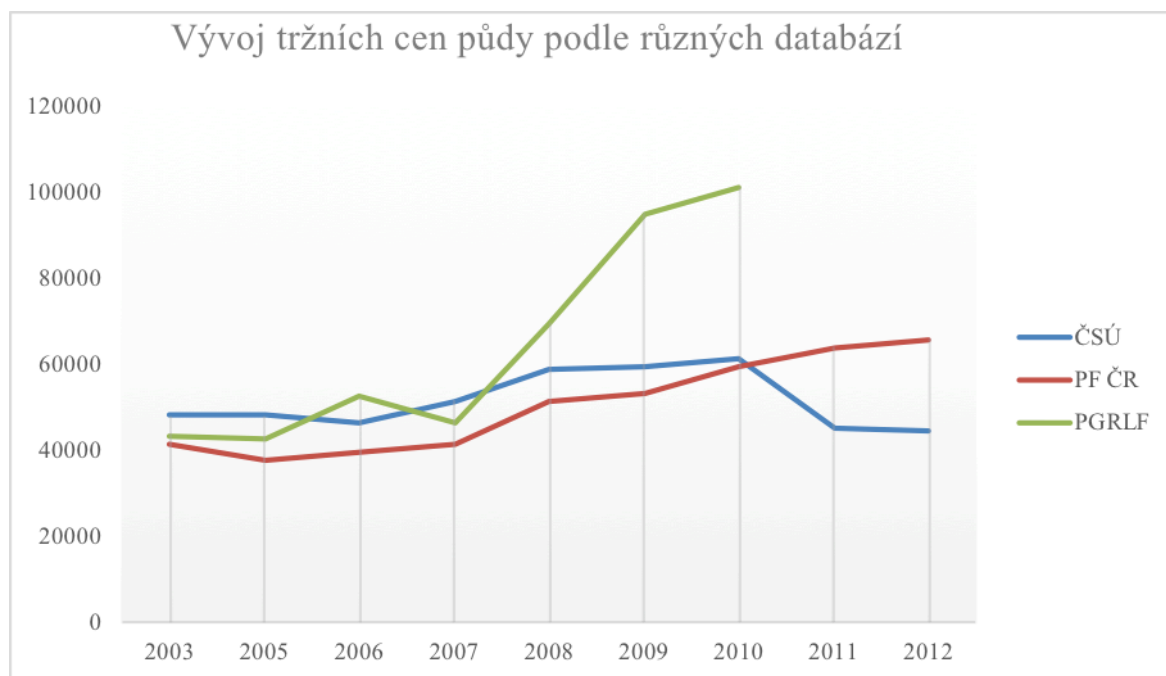
Ceny se podle databáze liší. V případě Českého statistického úřadu se uvádí časová řada s cenami za ha zemědělské půdy. Průměrná cena zde byla zjištěna podle metodiky českého statistického úřadu, dle údajů z daňového přiznání z nabytí nemovitosti. Půdní fond ČR ukazuje celkový průměr, který obsahuje jak vyhlášenou cenu, tak konečnou cenu z veřejné zakázky. PGRLF uvádí ceny nákupu půdy prostřednictvím programu podpory „Podpora nákupu půdy“.

Tabulka 2 Vývoj cen zemědělské půdy 2003 - 2010, Kč/ha

Zdroj	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ČSÚ	48481	48279	46806	51848	59257	59471	61849	45145	44643
PF ČR	41651	38066	40032	41443	51498	53587	59900	64357	65979
PGRLF	-	43504	42693	52741	46851	69938	95265	101484	-

Zdroj: www.eagri.cz, vlastní zpracování

Graf 12 Vývoj tržních cen půdy podle různých databází



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

Jak je patrné z tabulky č. 2 a grafu č. 12 výše, ceny zemědělské půdy se v roce 2010 zvyšovaly, ale podle údajů z datových zdrojů různě. Celkově se cena mezi roky 2003 a 2010 zvýšila o 74 %. Ročně se toto procento pohybovalo kolem 8 %. Prudší růst je zaznamenán v případě PGRFL, tedy ceny jsou převzaty z cen za nákup půdy v rámci programu podpory.

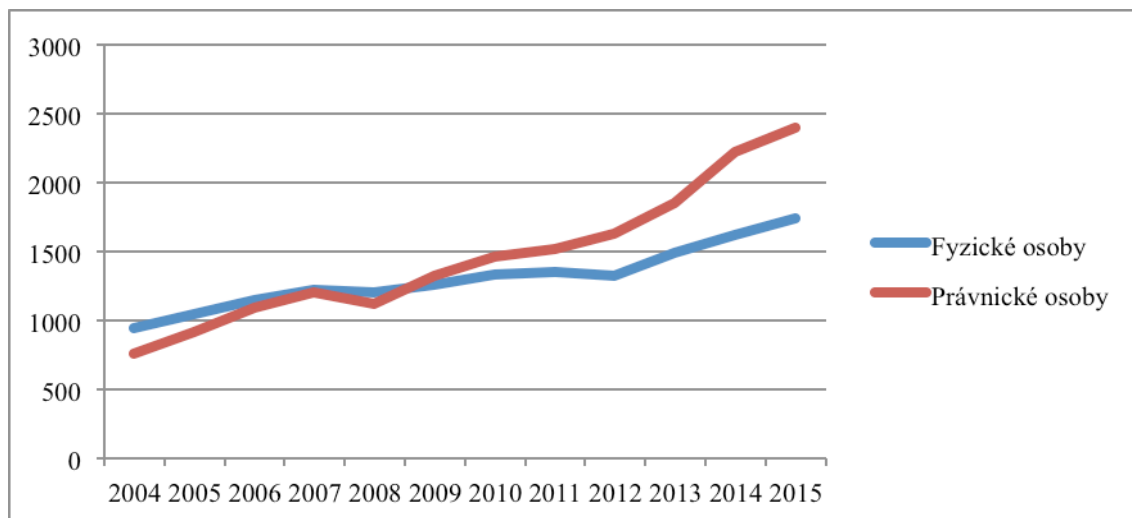
Dalším důležitým údajem jsou ceny nájmu (pachtovného). Nájem ze zemědělské půdy podle údajů FADN ukazuje tabulka níže:

Tabulka 3 Vývoj průměrného pronájmu (pachtového) půdy

	Fyzické osoby	Právnícké osoby
2004	944 Kč/ha	759 Kč/ha
2005	1 038 Kč/ha	910 Kč/ha
2006	1 142 Kč/ha	1 092 Kč/ha
2007	1 223 Kč/ha	1 201 Kč/ha
2008	1 198 Kč/ha	1121 Kč/ha
2009	1259 Kč/ha	1317 Kč/ha
2010	1331 Kč/ha	1460 Kč/ha
2011	1352 Kč/ha	1513 Kč/ha
2012	1 324 Kč/ha	1 630 Kč/ha
2013	1 484 Kč/ha	1 849 Kč/ha
2014	1 620 Kč/ha	2 219 Kč/ha
2015	1 737 Kč/ha	2 395 Kč/ha

Zdroj: Eagri.cz, vlastní zpracování

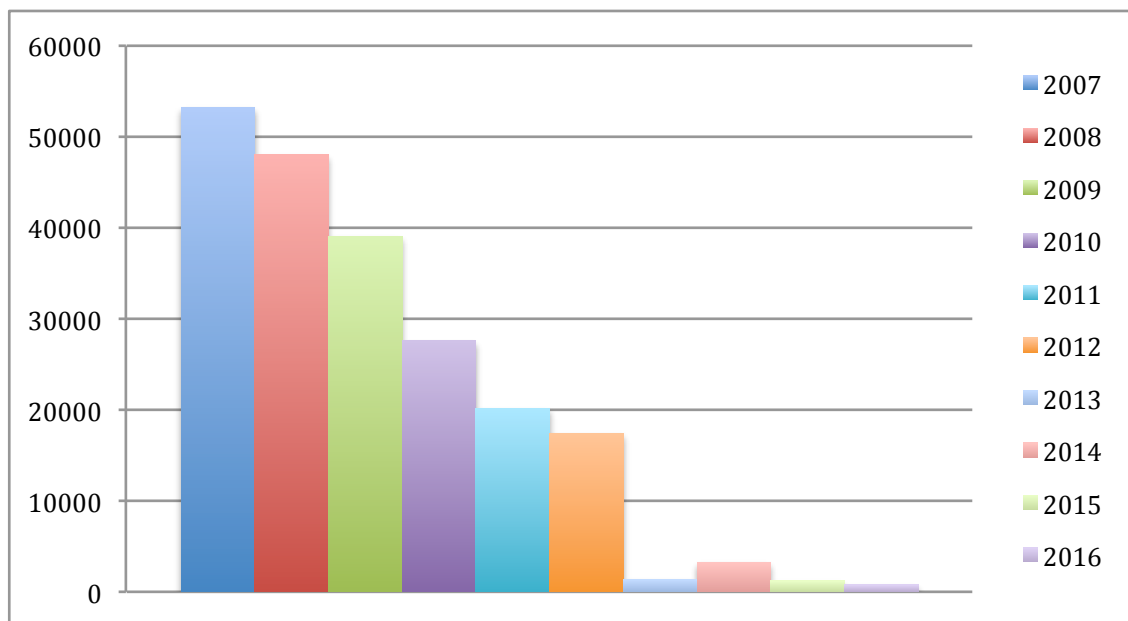
Graf 13 Vývoj průměrného nájmu (pachtovného) půdy (ha)



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

Z grafu č. 13 vyplývá, že již od roku 2005 je u nájemného patrný nárůst přibližně o 6 % ročně. Původně lze pozorovat významné rozdíly mezi nájmem pro fyzické osoby a pro právnické osoby, ale od roku 2004 se postupně snižují a už nejsou tak patrné. Ke zvyšování nájemného přispívají především rostoucí platby, které jsou s půdou spojené (Zelená zpráva, 2015). Prodej půdy Pozemkovým fondem ČR představoval zásadní kategorii na trhu s půdou a do velké míry stále ovlivňuje chování subjektů na trhu i tvorbu ceny půdy. Z vyčleněné statní půdy zbývá privatizovat méně než 10 % (Zelená zpráva, 2015).

Graf 14 Prodej pozemků ve vlastnictví státu (ha)



Zdroj: Zelená zpráva, vlastní zpracování

V roce 2011 PGRLF v rámci programu „Podpora nákupu půdy“ schválil 166 žádostí o úvěry na nákup soukromé zemědělské půdy v celkové výši 256 mil. Kč s objemem koupené zemědělské půdy v rozsahu 2 420 ha, při průměrné ceně nakupované půdy 10,58 Kč/m² (Zelená zpráva, 2016).

Tabulka 4 Vývoj zobchodované zemědělské půdy

Ukazatel	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podíl na ZPF (%)	2,81	3,41	3,42	3,71	2,94	2,56	2,66	2,72	2,65	2,46	1,97	2,34	2,6
Absolutní zobchodovaná výměra (ha)	119,8	145,3	145,5	157,6	124,8	108,5	112,6	115,4	112,1	103,2	78,5	98,3	109,5

Zdroj: www.eagri.cz, vlastní zpracování

Od roku 2012 prodeje zemědělské půdy PF ČR mají meziročně klesající tendenci, ale i přesto tyto prodeje lze považovat za faktor, který do značné míry ovlivňuje chování subjektů na trhu i tvorbu ceny půdy. Z vyčleněné státní půdy zbývá privatizovat přibližně 7 - 8 %. Do roku 2011 byla podpora dotace úroku z hypotečního úvěru schvalována v podobě legislativního rámce s nutností notifikace podpory u EK. V průběhu roku 2012 nepřijímal PGRLF nové žádosti o úvěr na nákup zemědělské půdy. Od roku 2013 funguje forma podpory „de minimis“. *“Podpora de minimis je omezena na limit 200 000 EUR pro jeden podnik v tříletém období (současné a dvě předchozí účetní období, které příjemce používá pro daňové účely, tj. kalendářní nebo hospodářský rok). Podpora de minimis se považuje za poskytnutou ke dni, kdy právní akt zakládající její poskytnutí nabude právní moci či účinnosti (Uohs.cz, 2017).”* Po uplynutí tříletého období lze do režimu opět vstoupit, požádat a čerpat podporu z programu Půda v dalším tříletém období.

V následujících letech 2013 - 2015 rozsah obchodované půdy stagnoval. Je pozorován trend, který souvisí s postupným ukončováním převodu státní půdy do privátního vlastnictví. Převody ZP do soukromého vlastnictví ovšem pokračují. Nově se ale řídí agendy SPÚ. *„Kromě úplatných převodů byl v průběhu tohoto období drobný, cca 2% podíl státní zemědělské půdy o výměře téměř 13 tis. ha převeden bezúplatně na obce, veřejné vysoké školy a výzkumné instituce (Zelená zpráva 1998).”* Celkově bylo úplatně a bezúplatně převedeno 94,5 % celkové výměry zemědělské půdy určené k převodu do soukromého vlastnictví. Ke konci roku 2014 bylo k dispozici přibližně 168 tis. ha státní

zemědělské půdy spravované SPÚ. Podíl prodané a celkem převedené zemědělské půdy ve vlastnictví státu v roce 2014 tvořil 94,5 % a představoval plochu o výměře 3 239 ha.

Na konci roku 2015 bylo do soukromého vlastnictví převedeno celkem 98,1 % všech ploch státní půdy. Výměra převedené státní půdy představuje 570,5 tis. ha. Podíl prodané z celkem převedené zemědělské půdy ve vlastnictví státu v roce 2015 tvořil 84,8 % a představoval plochu o výměře 1 204 ha. V roce 2015 byly otevřeny dva nové programy určené k podpoře nákupu nestátní zemědělské půdy. Prvním z nich je program Podpora nákupu půdy – snížení jistiny úvěru, z něhož je podpora poskytována formou finančních prostředků určených ke snížení jistin úvěrů poskytnutých komerčními subjekty. Druhým nově zavedeným programem od roku 2015 je program nazvaný Úvěry na nákup půdy, kterým je možné na nákup zemědělské půdy získat v rámci jednoho kola úvěry ve výši až 5 mil. Kč s dobou splatnosti 20 let. Podpora je poskytována formou úročeného úvěru přímo PGRLF, výše podpory je však v rámci tohoto programu omezena maximální průměrnou jednotkovou kupní cenou ve výši 25 Kč za m². Od roku 2004 bylo v programech PGRLF zaměřených na nákup soukromé půdy schváleno 2 499 žádostí. Na konci roku 2016 již výměra státní půdy převedené do soukromého vlastnictví představovala 571,3 tis. ha, což činí 98,1 %. Nákup nestátní zemědělské půdy podporoval i v roce 2016 PGRLF v rámci několika programů. V provozu je nadále program Podpora nákupu půdy, jehož činnost byla zahájena 1. října 2013. Od roku 2004 bylo v programech PGRLF zaměřených na nákup soukromé půdy schváleno 3 251 žádostí s celkovou výší úvěrů 6,15 mld. Kč.

6 Výsledky a diskuse

6.1 Shrnutí faktorů ovlivňujících rozvoj trhu se zemědělskou půdou

Z provedené analýzy trhu se zemědělskou půdou byly zjištěny následující skutečnosti:

Bez ohledu na určitý nárůst v prodeji zemědělských pozemků během roku 2014 tempo převodu státní zemědělské půdy do osobního vlastnictví v posledních letech mělo trvalý meziroční pokles. Tuto klesající tendenci lze vysvětlit především poklesem výměry zemědělské půdy ve vlastnictví státu. V roce 2014 nastal nárůst, ke kterému došlo především z důvodu převodu pozemků podle ustanovení zákona o státním pozemkovém úřadu. Právní základna a příznivé ekonomické podmínky pobízely zájemce o zemědělskou půdu převádět ji do soukromého vlastnictví, ať už z průmyslových důvodů nebo investičních.

I. Z analýzy se podařilo zjistit, že hlavními faktory, které ovlivňují cenu zemědělské půdy v České republice, jsou jednak státní zásahy (privatizační procesy, úvěrování na nákup zemědělské půdy ze strany fyzických a právnických osob, pozemkové úpravy, podpory vlády apod.). Zde lze vymezit několik podskupin faktorů ovlivňujících trh se zemědělskou půdou:

1. Změna právního prostředí. Při harmonizaci právních norem a sjednocení podmínek, včetně novelizace některých zákonů, je zemědělský půdní fond mnohem více lákavější pro investory a další zájemce, protože ti nemají obavy z investic do této nemovitosti a jsou jim garantována vlastnická práva a přehledná evidence pozemků. Proces právní harmonizace již úspěšně skončil a také úspěšně proběhl přechod od centrálně plánovaného hospodářství k tržnímu hospodářství.
2. Programy státní podpory. V okamžiku existence programů státní podpory na nákup nebo rozvoj zemědělské půdy zájem o zemědělský fond roste progresivním tempem. Je pochopitelné, že v případě zemědělské půdy se jedná o investici, která má dlouhou dobu návratnosti a nezaručuje vysokou rentabilitu, ale přesto vyžaduje

poměrně vysoké investice. Každý program státní podpory stimuluje poptávku na trhu se zemědělskou půdou.

3. Záruční programy. Pokud vláda zajistí nejenom programy podpory, ale vhodné nástroje pro zajištění bankovních záruk na úvěrování, bude to mít příznivý vliv na její vývoj a na růst tržní ceny na zemědělskou půdu. Stát by měl však zasáhnout pro zajištění správně fungujícího mechanismu bankovních záruk, aby se snížilo riziko pro zemědělce nebo nezemědělské investory.
4. Nejednotná struktura vlastnictví půdy a koncentrovaná struktura obyvatel, institucionální bariéry. Zde platí nepřímá úměra mezi existencí institucionálních bariér a vývojem trhu se zemědělskou půdou. Mezi hlavní institucionální bariéry lze zařadit dlouhé vyřizovací procesy na katastrálním úřadu, zdlouhavé procesy spojené s převodem vlastnického práva na zemědělskou půdu a další.

II. Další skupina faktorů, které ovlivnily a v současné době ovlivňují trh se zemědělskou půdou v ČR, vyplývá z členství ČR v Evropské unii:

1. Rozvoj trhu se zemědělskou půdou od roku 2004 až do současnosti prochází neustálým vývojem, a to zejména se vstupem České republiky do Evropské unie, neboť musí respektovat nařízení, ale současně má možnost čerpání nejrůznějších dotací, spojených se zemědělstvím.
2. Vstup ČR do Evropské unie má i nepřímý dopad na zemědělské trhy v nových členských státech (myšleno 7 nově přistoupených členských států). Dotace z unijních zdrojů slouží ke zlepšování sociálních podmínek zemědělců v NČS-7, s lepší dostupností úvěrů dochází k podpoře pobídky a současně dávají domácím investorům příležitost ke koupi zemědělské půdy. Jistě stojí za povšimnutí, že trh, který se zaměřuje na prodej půdy, byl v posledních letech velmi silně ovlivněn veřejnými prodeji, které byly součástí probíhajících privatizací. Jedná se hlavně o země, jako je Česká republika, ale stejně tak i Polsko, Litva, Estonsko a Lotyšsko, Maďarsko a v neposlední řadě i Slovensko (EUR-lex, 2008).
3. Vstup ČR do Evropské unie v roce 2004 neměl velký vliv na zvýšení tržních cen zemědělské půdy. Lze vyvodit, že vstup do Evropské unie lehce snížil ceny za

zemědělskou půdu v České republice, především z důvodu nejistých očekávání zájemců o zemědělskou půdu ve vztahu ke změně právních základů při vstupu do EU a nových zákonných ustanovení. Tato očekávání přiměla investory a další zájemce počkat právě do okamžiku vstupu a jednat v souladu s novými pravidly a zákony.

III. Další skupinou faktorů jsou faktory vyplývající ze střetu poptávky a nabídky na trhu zemědělské půdy.

1. Vysoká poptávka a omezená nabídka zemědělské půdy (především v lokalitách zajímavých a vhodných pro zemědělské účely) vyvolávají tlak na růst ceny za zemědělskou půdu nad úroveň očekávané tržní ceny.
2. Růst ceny je způsoben mimo jiné i růstem investic ze zahraničí. Do zemědělské půdy investují v současné době nejenom domácí zemědělci, ale i evropští investoři nebo východoevropští podnikatelé.
3. S cenou jsou tedy spojena i negativa, protože v posledních letech cena zemědělské půdy enormně roste a stejně tak jsou i velké rozdíly v různých lokalitách. S vlastnictvím je spojena i možnost pachtu zemědělským družstvům, ale v tomto případě se často nejedná o příliš výnosnou činnost, protože výše pachtu je na nízké úrovni.
4. Tržní cena se odvíjí v důsledku následujících faktorů: kvality zemědělských pozemků, podmínek nájemní (pachtovní) smlouvy se současným uživatelem pozemků, druhem pozemku (orná půda, trvalé travní porosty jiné). Na cenu má vliv i umístění pozemků v krajině a atraktivnost této krajiny. Bezesporně cenu ovlivňuje celková výměra zemědělského pozemku. Jak bylo zjištěno z provedené analýzy, čím větší je pozemek, tím nižší je cena za 1 ha. Ale na druhou stranu menší pozemky jsou více poptávány (arondace) než větší pozemky a jejich cena postupně roste. Cena za pozemky větší než 5 ha kolísá.
5. Častým vodítkem pro určení očekávané tržní ceny za zemědělské pozemky je úřední cena podle bonitově půdní ekologické jednotky, která vyjadřuje kvalitu pozemků.

6. Dalším ekonomickým faktorem je výnosovost zemědělské půdy. Zde výnosovostí rozumíme schopnost půdy generovat zisk. Ten se odvíjí od intenzity pěstování plodin, ale také od výše podpory a daňového zatížení.

IV. Velmi důležitým faktorem ovlivňujícím trh se zemědělskou půdou v ČR je cena za pronájem (pachtovné) půdy. V případě, že cena pachtovného je nízká, uživatelé mají větší zájem o její dlouhodobý pronájem než koupi. Finanční prostředky raději investují do zemědělské techniky nebo jiných výnosnějších projektů než do koupě zemědělských pozemků. Pokud cena pachtovného roste, zemědělci a nezemědělstí investoři hledají způsob, jak snížit vysoké náklady a vyhledávají vhodné programy podpory koupě zemědělské půdy.

7 Závěr

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit vliv transformace zemědělství na rozvoj trhu se zemědělskou půdou. V tomto ohledu lze konstatovat, že transformace zemědělství měla významný vliv na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v České republice, zejména proto, že ovlivnila vlastnické vztahy k zemědělské půdě, včetně ceny za pronájem (pacht) a koupi zemědělské půdy.

Hlavním zjištěním práce je to, že zemědělský půdní fond v České republice prošel velkými změnami souvisejícími především se změnami právního a ekonomického prostředí. Významný vliv na vývoj trhu se zemědělskou půdou měly restituce, transformace družstev, privatizace zemědělské půdy a další procesy spojené s přerozdělováním a změnou právního základu v České republice.

Rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR ovlivnil především velký počet vlastníků zemědělské půdy a tím i velká rozdrobenost ZPF. Vstupem České republiky do EU a privatizací zemědělské půdy se postupně tento trh zemědělských nemovitostí dostal na vyšší úroveň, a v současné době je objem obchodů se zemědělskou půdou na úrovni EU. V roce 2017 došlo ke změně vlastníka cca ve 2,5 % z celkové výměry zemědělské půdy. Tím dochází k pozvolné koncentraci vlastnictví z. p. V současné době ubývá vlastníků fyzických osob – v roce 2017 bylo cca 75 % z celkové výměry z. p. ve vlastnictví fyzických osob (cca 3 mil. ha) a 21 % z celkové výměry ve vlastnictví právnických osob (856 tis. ha). Ve vlastnictví státu je cca 3,5 % z .p. v ČR.

Trh se zemědělskou půdou do značné míry ovlivňují nezemědělství investoři (44 % z celkových obchodů), neboť z ekonomického hlediska je půda chápána jako výhodný tezaurus kapitálu, nepodléhající vlivu inflace. Spekulativní investoři se podílejí méně než 1% a zemědělství investoři 56% z celkových obchodů.

Rostoucí tendence jsou vysvětleny především zvýšenou poptávkou po zemědělské půdě a možností financovat koupi zemědělské půdy prostřednictvím programů státní podpory (PGRLF).

Faktory, které nejvíce ovlivnily trh se zemědělskou půdou:

- státní zásahy v podobě právních norem a zákonů v oblasti zemědělské politiky,
- cena za pronájem (pacht) zemědělské půdy,

- vývoj trhu se zemědělskou půdou, zejména změna poptávky a nabídky, které určují cenu na trhu, a v neposlední řadě
- jednotný trh EU a nutnost harmonizace všech politik a právních předpisů, aby byly v souladu se zásadami Evropské unie v oblasti zemědělské politiky.

Na základě analýzy lze konstatovat, že transformace zemědělství měla jednoznačně pozitivní vliv na rozvoj trhu se zemědělskou půdou, a to jak po stránce právní (sjednocení legislativy a vytvoření podrobných evidencí zemědělské půdy, ukotvení vlastnických práv k zemědělským pozemkům), po stránce ekonomické (růst ceny zemědělské půdy z důvodu růstu poptávky po tomto aktivu), ale také po stránce investiční (vytvoření vhodného prostředí a klima pro přilákání zahraničního a domácího kapitálu do zemědělské půdy a ochrany zemědělského půdního fondu.

Dílním cílem práce bylo zhodnotit úroveň trhu se zemědělskou půdou v ČR a ve vybraných zemích EU. V tomto ohledu lze konstatovat, že v současné době trh se zemědělskou půdou v ČR má stabilní vývoj. Cena za 1 ha zemědělské půdy v České republice je stále nízká v porovnání se zeměmi západní Evropy. V roce 2016: (v ČR 4 288 EUR/ha), například v Dánsku (23 186 EUR/ha), Nizozemí (53 178 EUR/ha), Německo (19 578 EUR/ha).

Průměrná cena zemědělské půdy v ČR dle BPEJ v roce 2017 byla 7,14 Kč/m² a tržní cena 24 Kč/m². Tržní cena zemědělské půdy se od roku 2004 zvýšila o 247 %.

Dynamický růst tržních cen zemědělské půdy, ovlivněný i dotacemi do zemědělství a spekulativními nákupy zároveň ovlivňuje možnosti zemědělských investorů půdu nakupovat pro zemědělské využití, proto **navrhují regulaci trhu se zemědělskou půdou v ČR z hlediska předkupního práva.**

8 Seznam použitých zdrojů

- [ZPRACOVAL VÝZKUMNÝ ÚSTAV ZEMĚDĚLSKÉ EKONOMIKY], 1995. *Zpráva o stavu českého zemědělství: "Zelená zpráva"*. Praha: Agrospoj. ISBN 80-708-4128-1.
- ARLT, Josef a Markéta ARLTOVÁ, 2009, *Ekonomické časové řady*, Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-86946-85-6.
- BEČVÁŘOVÁ, Věra, VINOHRADSKÝ Karel, ZDRÁHAL Ivo, 2009. *České zemědělství a vývoj cenového prostředí společného trhu EU*. 1.vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita. 74 s. ISBN 978-80-7375-345-0.
- BERANOVÁ, Magdalena, KUBAČÁK, Antonín, 2010. *Dějiny zemědělství v Čechách a na Moravě*. 1. vyd. Praha: Libri. 430 s. ISBN 978-80-727-7113-4.
- BIČÍK, Ivan, JANČÁK, Vít, 2005. *Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990*. Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. 103 s. ISBN 80-865-6119-4.
- HRABÁNKOVÁ, Magdalena, 2008. *Přístupy k harmonizaci Evropského modelu zemědělství na podmínky regionů ČR: vědecká monografie*, 1.vyd. České Budějovice: JČU EF. 238 s. ISBN 978-80-7394-133-8.
- JANČÁK, Vít, GÖTZ, Antonín, 1997. *Územní diference českého zemědělství a její vývoj: analytické vyhodnocení*. Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. Zemědělství. 81 s. ISBN 978-80-250-2620-5.
- MLÁDKOVÁ, Anna a kol, 2015. *Ministerstvo zemědělství: Zemědělství 2015*. PDF. ISBN: 78-80-7434-292-9.
- NĚMEC, Jiří a kol, 2008. *Analýza hodnocení trhu se zemědělskou půdou do roku 2006*. Redakčně upravená závěrečná zpráva za rok 2007. Projekt NAZV QF 3081. Praha: VUZE.
- NĚMEC, Jiří, ŠTOLBOVÁ, Marie, VRBOVÁ, Eliška, 2006. *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 169 s. ISBN 808-66-7125-9.
- ŘEZANKOVÁ, Hana, LÖSTER, Tomáš, 2009. *Úvod do statistiky*, B,m,: Oeconomica. ISBN 978-80-245-1514-4,

SPĚVÁČEK, Vojtěch, 2002. *Transformace české ekonomiky: politické, ekonomické a sociální aspekty*. Praha: Linde. 525 s. ISBN 80-86131-32-7.

ŠUMAN-HREBLAY, Marián, 2016. *Encyklopedie českých traktorů: od r. 1912 do současnosti*. 2. vydání. Přeložil VYDRA, P., BERÁNKOVÁ, H. Brno: CPress. Autosalon (CPress). 188 s. ISBN 978-80-264-1049-2.

TOMAN, Miroslav, CODL, Stanislav, TUČEK, Petr, 2012. *České zemědělství: očima těch, kteří u toho byli*. Praha: Národní zemědělské muzeum Praha. 203 s. Vydání 1. ISBN 978-80-86874-39-5.

URBAN, Jiří, ŠARAPATKA, Bořivoj, 2003. *Ekologické zemědělství: učebnice pro školy i praxi*. 1. vyd. Praha: MŽP. 280 s. ISBN 80-7212-274-6.

Výsledky aplikace klasifikační soustavy zemědělských podnikatelských subjektů Evropské unie na Agrocenzu 1995. Praha: Český statistický úřad, 1997. 57 s. 978-80-250-0666-5.

ZEMAN, Karel, 2013. *Vývoj vlastnictví k půdě a souvisejících procesů na území ČR od roku 1918 do současné doby*. Praha: Oecconomica. 316 s. Vydání 1. ISBN 978-80-245-1915-9.

ŽÍDEK, Libor, 2006. *Transformace české ekonomiky :1989-2004*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck. 304 s. ISBN 80-7179-922-X.

Internetové zdroje

Kolektiv autorů. *Strategie pro růst. České zemědělství a potravinářství v rámci společné zemědělské politiky po roce 2013*. 2012. [cit. 2018-03-15]. Dostupné z: <https://eagri.cz>.

PETRÁŇOVÁ, Lydia. *Zdařené a nezdařené restituce v zemědělství. Cahiers du CEFRES* [online]. 2012 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: http://www.cefres.cz/IMG/pdf/petranova_1996_restituce_zemedelstvi.pdf.

Konec restitucí. *Místo pozemků dostanou lidé jen drobné*. *Aktualne.cz* [online]. Praha, 2015 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/konec-restituci-misto-pozemku-dostanou-lide-jen-drobné/r~3efc68f4b2b011e49fc3002590604f2e/?redirected=1506542927>.

Formy privatizace. *DĚJINY V POHODĚ* [online]. Praha, 2013 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <http://www.dejinyvpohode.cz/Articles/1263-2-Formy+privatizace.aspx>.

SCHWARZ, Oldřich. *Úspěch privatizace zemědělství*. *Archiv.ihned.cz* [online]. Praha, 2001 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-881507-uspech-privatizace-zemedelstvi>.

Zemědělství České republiky – Transformace zemědělství po roce 1989. *Galerie.gymjil.cz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: http://galerie.gymjil.cz/sg_web2/zemedelstvi/zemedelstvi_transformace.htm.

KUČERA, M. *Transformace ZD směřuje k okradení poloviny občanů ČR. 2005*. Asociace soukromého zemědělství ČR. [online]. Praha, 2005 [cit. 2017-10-01]. Dostupné online: <http://www.agris.cz/clanek/138712/transformace-zd-smeruje-k-okradeni-poloviny-obcanu-cr>.

Bývalá JZD přeměněná na akciové společnosti mají hodnotu 60 miliard korun. *In-server.cz* [online]. Praha, 2015 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.in-server.cz/rubriky/zemedelske-akcie/byvala-jzd-premenena-na-akciovse-spolecnosti-maji-hodnotu-60-miliard-korun/>.

Regionální geografické aspekty transformace zemědělství České republiky. *Geografie.webzdarma.cz*[online]. 2001 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <http://www.geografie.webzdarma.cz/transformace.htm>.

TRAXLER, J. *Uchovatel hodnoty: Orná půda* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/investice/321782-uchovatel-hodnoty-orna-puda>.

VOJÍŘ, A. Zemědělská půda rekordně zdražila. *Denik.cz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: https://taborsky.denik.cz/zpravy_region/zemedelska-puda-rekordne-zdrasila-maji-o-ni-zajem-byvali-jezedaci-i-investori-20170209.html.

VOJÍŘ, A. Zemědělská půda rekordně zdražila. *Denik.cz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-11-30]. Dostupné z: https://taborsky.denik.cz/zpravy_region/zemedelska-puda-rekordne-zdrasila-maji-o-ni-zajem-byvali-jezedaci-i-investori-20170209.html.

ZÁMEČNÍKOVÁ, J. Narazily ceny zemědělské půdy na strop? *Hypindex.cz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/narazily-ceny-zemedelske-pudy-strop/>.

FARMY.CZ. ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU. [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/zprava-2017/>.

LOJKOVÁ, K. České zemědělství 2017: Dotace, půdní nákupní horečka a nové technologie. *Investiční web*. [online]. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/news-ceske-zemedelstvi-2017-dotace-nakupni-horecka-pudy-i-nove-technologie/>.

Situační a výhledová zpráva Ministerstva zemědělství ČR. [online]. 2009. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: http://eagri.cz/public/web/file/45535/puda_11_2009.pdf.

Hypindex.cz. Narazili ceny zemědělské půdy na strop? [online]. 2017. [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tag/nezemedelsti-investori/>.

BOUČNÍK, P. Zemědělská půda. *One Man Brno Blog* [online]. Brno, 2016 [cit. 2017-12-02]. Dostupné z: <http://www.boucnik.cz/zemedelska-puda/>.

OCHRANA PŮDY, Půdní fond ČR. [online]. Praha, 2013 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <http://www.ochrana-pudy.cz/pudni-fond-cr/>.

KURZY.CZ, Východoevropští farmáři se staví proti jednotnému evropskému trhu. [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/423497-vychodoevropsti-farmari-se-stavi-proti-jednotnemu-evropskemu-trhu/>.

EUR-lex, Přezkum přechodných opatření pro nabývání zemědělských nemovitostí, která byla stanovena smlouvou o přistoupení z roku 2003. [online]. Brusel, 2008 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A52008DC0461>.

Obecné tendence ve vývoji zemědělství ČR do roku 1989 [online]. [cit. 2017-12-07]. Dostupné z: <http://www.geografie.webzdarma.cz/transformace.htm>.

Multimediální ročenka životního prostředí. Struktura půdního fondu. [online]. 2017. [cit. 2018-03-15]. Dostupné z: http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=pudni_fond_cr&site=puda.

Zelené zprávy, 1998 - 2016. *EAGRI Zemědělství* [online]. [cit. 2018-03-14]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/file/6329/zz2004.pdf>.

Zákon č. 95/1999 Sb. Zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).