

# Odkup půdy cizozemci jako faktor zvýšení ceny zemědělské půdy v České republice

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

prof. Ing. Lubor Lacina, Ph.D.

Michaela Krivošová

Brno 2017



Ráda bych poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce prof. Ing. Luboru Lacinovi, Ph.D. za vstřícný přístup a cenné rady v průběhu zpracování práce.



### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Odkup půdy cizozemci jako faktor zvýšení ceny zemědělské půdy v České republice** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmetná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 18. května 2017

---



## **Abstract**

Krivošová M., Acquisition of land by foreigners as a factor increasing price of agricultural land in the Czech Republic. Bachelor thesis. Brno: Mendel University, 2017.

This bachelor thesis deals with a market price of agricultural land in the Czech Republic in connection with a transitional period for land acquisition by foreigners. Firstly, there is described agricultural resources, an official price and a market price of agricultural land and a market of agricultural land. Secondly, there are described differences in implementation of a transitional period. On the bases of secondary data describing a market price of agricultural land between 1993 – 2014 is made an analysis of time series and found a change in 2004. There are also discussed changes with impact on market price in observed period. Conclusion sums up discovered findings.

## **Keywords**

Agricultural land, market price of land, official price of land, transitional period, foreigner, land acquisition.

## **Abstrakt**

Krivošová M., Odkup půdy cizozemci jako faktor zvýšení ceny zemědělské půdy v České republice. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2017.

Tato bakalářská práce se zabývá tržní cenou zemědělské půdy v České republice v souvislosti s přechodnou výjimkou pro nabývání zemědělské půdy cizozemci. Nejdříve je vymezen pojem zemědělského půdního fondu, úřední a tržní cena půdy a trhu zemědělské půdy. V navazující části jsou popsány rozdíly v implementaci přechodné výjimky. Na základě sekundárních dat o tržní ceně půdy z let 1993 až 2014 je provedena analýza časové řady a zjištěn strukturální zlom v roce 2004. Také jsou diskutovány změny působící na tržní cenu půdy ve sledovaném období. V závěru práce jsou shrnuty zjištěné poznatky.

## **Klíčová slova**

Zemědělská půda, tržní cena půdy, úřední cena půdy, přechodná výjimka, cizozemec, odkup půdy.





# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Cíl a metodika práce</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Význam zemědělské půdy</b>	<b>14</b>
3.1	Půda jako základní výrobní faktor a její hlavní funkce.....	14
3.2	Zemědělský půdní fond České republiky .....	15
3.2.1	Klasifikace zemědělské půdy .....	18
3.3	Vlastnictví zemědělského půdního fondu.....	19
3.4	Pronájem zemědělské půdy .....	19
<b>4</b>	<b>Oceňování zemědělské půdy</b>	<b>23</b>
4.1	Úřední cena.....	23
4.2	Tržní cena.....	24
4.3	Srovnání úřední a tržní ceny.....	25
4.4	Tržní cena zemědělské půdy v Evropské unii.....	26
<b>5</b>	<b>Trh zemědělské půdy</b>	<b>28</b>
5.1	Aktivita na trhu zemědělské půdy .....	29
<b>6</b>	<b>Přechodné výjimky z vázanosti právem Evropské unie</b>	<b>33</b>
6.1	Přechodné výjimky vyjednané Českou republikou.....	34
6.2	Sedmiletá přechodná výjimka pro nabývání zemědělské půdy a lesů cizozemci .....	35
<b>7</b>	<b>Vývoj tržní ceny zemědělské půdy</b>	<b>40</b>
7.1	Vstupní data .....	40
7.2	Model časové řady .....	41
7.3	Elementární charakteristiky .....	43
7.4	Shrnutí ekonometrické analýzy.....	43
<b>8</b>	<b>Diskuze</b>	<b>46</b>
<b>9</b>	<b>Závěr</b>	<b>49</b>

<b>10</b>	<b>Literatura</b>	<b>51</b>
<b>11</b>	<b>Seznam obrázků</b>	<b>56</b>
<b>12</b>	<b>Seznam tabulek</b>	<b>58</b>
<b>A</b>	<b>Vstupní data</b>	<b>60</b>
<b>B</b>	<b>Model časové řady</b>	<b>61</b>

# 1 Úvod

Půda se po boku práce a kapitálu řadí mezi vzácné výrobní faktory. Její množství je omezené a vystaveno mnoha faktorům, které objem půdy každým dnem snižují. Jen ve státech Evropské unie ročně mizí 1 000 km<sup>2</sup> půdy v důsledku přeměny zemědělských ploch na plochy pro výstavbu budov či dopravních komunikací. V České republice se pak toto číslo pohybuje okolo 5 000 ha za rok.

Vyspělé státy si jsou vědomi důležitosti půdy, a proto ji chrání pomocí národní legislativy. V České republice se ochranou půdy zabývá zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Význam půdy neopomíjí také Evropská unie a další mezinárodní organizace, mezi které se řadí například Organizace spojených národů, která vyhlásila rok 2015 Mezinárodním rokem půdy.

Evropská unie chápe význam půdy pro jednotlivé členské státy, a proto je tato otázka významným bodem také při vyjednávání podmínek o přistoupení nových členských států.

Před vstupem České republiky do Evropské unie probíhala jednání, jejichž cílem bylo sjednotit právní rámec České republiky s právem Evropské unie. Pro většinu nově přistupujících zemí, Českou republiku nevyjímaje, ale nebylo reálně možné sjednotit právní rámec ke dni vstupu do Evropské unie.

Právě pro tyto situace existuje **možnost vyjednat přechodnou výjimku z vázanosti právem Evropské unie**. Výjimka poté poskytuje časový odklad, který slouží ke sjednocení práva v dané oblasti.

Česká republika si vyjednala 16 přechodných výjimek, z čehož jedna se výslovně věnuje zemědělské půdě a lesům. Jedná se o **sedmiletou přechodnou výjimku pro nabývání zemědělské půdy a lesů cizozemci**.

Sedmiletá přechodná výjimka neboli přechodné období trvalo od roku 2004 do roku 2011. Hlavními uváděnými důvody pro toto přechodné období byla **nižší cena zemědělské půdy v České republice** v porovnání se stávajícími členy Evropské unie a také **slabší kupní síla českých občanů**.

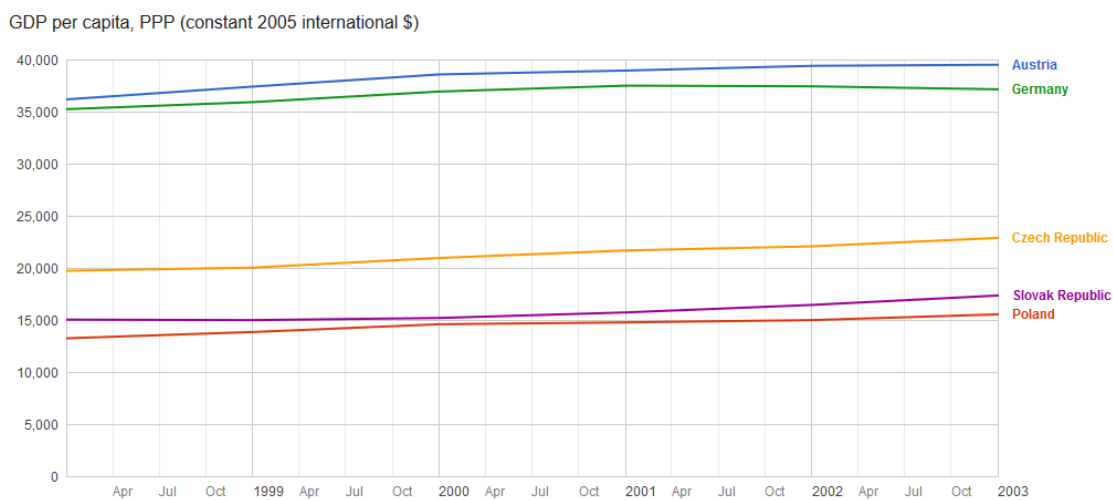
Vyjednávání přechodných výjimek probíhalo v letech 1998 – 2003. Vývoj HDP v paritě kupní síly v těchto letech je zobrazen na obrázku 1 na následující straně. Zde je vidět výrazný rozdíl mezi Rakouskem a Německem vůči České republice, proto byly také tyto dva státy největší hrozbou v kontextu odkupu zemědělské půdy, neboť z pohledu občanů těchto sousedních států byla cena půdy v České republice pro nákup velmi výhodná.

Tyto důvody daly vzniknout obavám, že po vstupu do Evropské unie může vzrůst zájem cizozemců o koupi zemědělské půdy, a to nejen za účelem provozování zemědělské činnosti, ale také s cílem spekulativních nákupů. Tento předpoklad by poté vedl k nedostatku zemědělské půdy pro české zemědělce, kteří aktivně hospodaří na zemědělské půdě.

Problematika zemědělské půdy by v současné době neměla být opomíjena. Jedním z důvodů je růst světové populace, která klade zvyšující se nároky na výrobu zemědělských produktů. Předpokládá se, že poptávka po agrárních výrobcích

by se měla do roku 2050 zdvojnásobit. (Alterová, 2009) I přesto, že se v současnosti pracuje na vývoji alternativních způsobů pěstování plodin, nemělo by být s půdou zacházeno neefektivně.

Obr. 1 HDP na obyvatele v PPP



Zdroj World Bank

## 2 Cíl a metodika práce

Hlavním cílem této práce je **identifikovat, zda došlo ke zvýšení tržní ceny zemědělské půdy po uplynutí sedmiletého přechodného období pro odkup zemědělské půdy a lesů cizozemci.**

V této práci se zaměřím **výhradně na zemědělskou půdu** nikoli lesní půdu, ačkoli je také zařazena v přechodné výjimce.

Pro naplnění hlavního cíle práce jsem si stanovila dílčí cíle práce. Prvním z dílčích cílů práce je projití statistik a **nalezení, zda došlo ke zvýšení aktivity na trhu zemědělské půdy před rokem 2004 a po roce 2011**, tedy před a po zahájení přechodného období.

Druhým dílčím cílem je **vytvoření přehledné tabulky** nových členských států vstupujících do Evropské unie v roce 2004, které také využily přechodného období pro nákup zemědělské půdy cizozemci.

Těchto cílů bude dosaženo pomocí literární rešerše odborných publikací, článků a elektronických zdrojů týkajících se problematiky oceňovací půdy, faktorů ovlivňujících cenu půdy, trhu půdy a úzce souvisejících témat.

Pro rozbor vývoje tržní ceny půdy využiji sekundární data z publikace Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993 – 2004 a data od roku 2005 poté převezmu ze Situačních a výhledových zpráv o Půdě vydávaných Ministerstvem zemědělství České republiky. Na základě těchto údajů provedu ekonometrickou analýzu časových řad pomocí programu Gretl. V časové řadě bude identifikován zlom související s ukončením přechodného období na nákup půdy cizozemci.

Závěrečná část práce shrnuje zjištěné poznatky.

## 3 Význam zemědělské půdy

Půdou se zabývá mnoho vědních oborů a každý z nich k půdě přistupuje odlišně. Vzhledem k tématu této práce představím půdu především jako jeden ze základních výrobních faktorů a uvedu funkce, které půda zastává. V navazujících podkapitolách poté přiblížím pojem zemědělského půdního fondu a dva typy klasifikace zemědělské půdy. V závěru této kapitoly je rozebráno vlastnictví a nájem zemědělské půdy.

### 3.1 Půda jako základní výrobní faktor a její hlavní funkce

Práce, půda a kapitál tvoří trojici hlavních výrobních faktorů. Půda je specifická několika vlastnostmi. Především její množství je **omezené** a **nerozmnožitelné**, půdu nelze vyrobit. Půda je také nezastupitelná pro většinu zemědělských činností. (Boháčková a Landová, 2014)

Půda je přírodním bohatstvím státu a každý stát si svoji půdu chrání. Ochrana půdy České republiky je legislativně ukotvena v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, který se zabývá mimo jiné využitím zemědělské půdy, odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu či odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Půda plní několik funkcí, jejichž význam prošel historickým vývojem. Prvotně byla chápána především jako nástroj zabezpečení obživy obyvatel. Boháčková a Landová (2014, s. 44) uvádějí, že tato funkce byla prioritní i ve vyspělých státech až do poloviny 20 století. S rozvojem vědy a technologií se zemědělská výroba stávala snazší a půda tak mohla být využívána i k jiným účelům a do popředí se dostávaly další z jejich funkcí.

Tento vývoj dokazuje i HDP, kdy se zemědělství na celkové výši HDP podílí pouze v řádu jednotek procent. Klesající trend vykazuje i počet obyvatel zaměstnaných v zemědělství. (Voltr, c2011) Přesné údaje o počtu zaměstnanců v zemědělství jsou vidět na obrázku 2.

Obr. 2 Vývoj počtu pracovníků v zemědělství v tis., vlastní zpracování



Zdroj MZe 1997 – 2015

Mezi hlavní funkce půdy poté řadíme:

- a) Produkční – výroba potravin, krmiv, surovin pro zpracovatelský, farmaceutický, textilní průmysl atd.
- b) Ekologická – životní prostředí pro rostliny i živočichy, zásobárna vody a živin, ale také zdroj obnovitelné energie
- c) Uložiště nerostných surovin
- d) Prostor pro lidské aktivity (bydlení, rekreace)
- e) Kulturní – archeologické a paleontologické naleziště (Boháčková a Landová, 2014; Svatoš, 2008)

Všechny výše zmíněné funkce spolu úzce souvisí. Využívání půdy by mělo vést k vyváženému poměru mezi těmito funkcemi, což by mělo zmírnit a v nejlepším případě zcela omezit degradaci a úbytek půdy. (Půda, 2015)

### 3.2 Zemědělský půdní fond České republiky

Pojem půdní fond v sobě zahrnuje **zemědělský půdní fond**, lesní půdu, vodní plochu a zastavěnou plochu. Vzhledem k tématu této práce se nadále budu věnovat pouze zemědělskému půdnímu fondu.

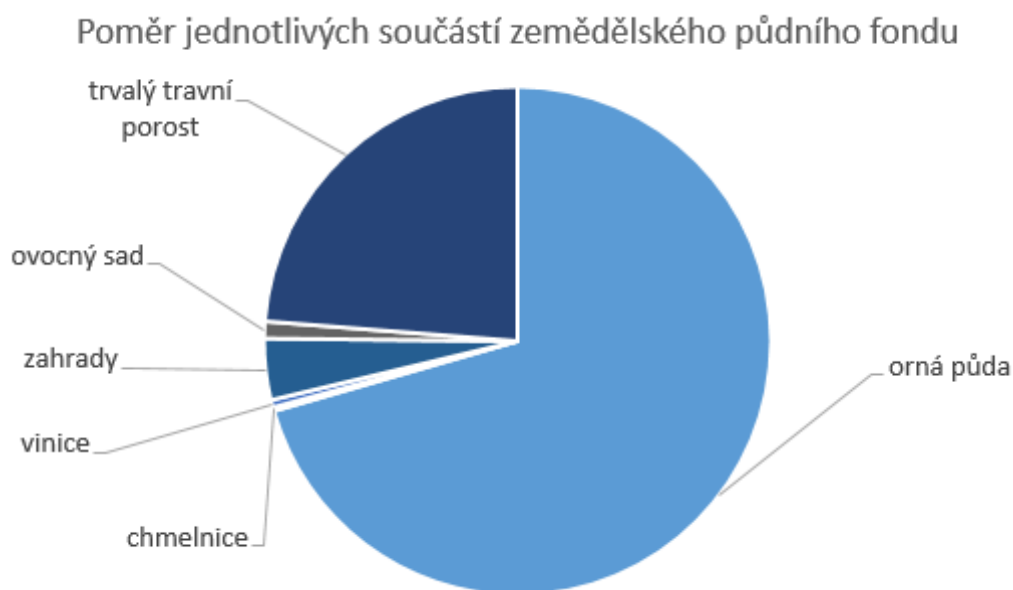
Zemědělský půdní fond je definován zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu jako: „základní přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní pro-

*středek umožňující zemědělskou výrobu a jedna z hlavních složek životního prostředí". (Zákon č. 334/1992 Sb.)*

**Zemědělský půdní fond** je tvořen:

- Zemědělsky obhospodařovanými pozemky
  - Orná půda
  - Chmelnice
  - Vinice
  - Zahrady
  - Ovocné sady
  - Trvalé travní porosty
  - Půda, která byla a má být zemědělsky obhospodařována, ale dočasně není
- Rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- Nezemědělskou půdou potřebnou k zajišťování zemědělské výroby (polní cesty apod.) (Zákon č. 334/1992 Sb.)

Obr. 3 Poměr jednotlivých součástí zemědělského půdního fondu, vlastní zpracování



Zdroj ČÚZK 2016

Celková výměra půdního fondu k 31. prosinci 2015 činila 7 886 779 ha, z čehož **zemědělský půdní fond** tvoří **4 215 621 ha**, tedy **53,45 %** celkové rozlohy České republiky. (ČÚZK, 2016, s. 16)



Výměra zemědělského půdního fondu vykazuje opakující se meziroční úbytek, jak je vidět i z obrázku 4.

Obr. 4 Výměra zemědělského půdního fondu v České republice v ha, vlastní zpracování



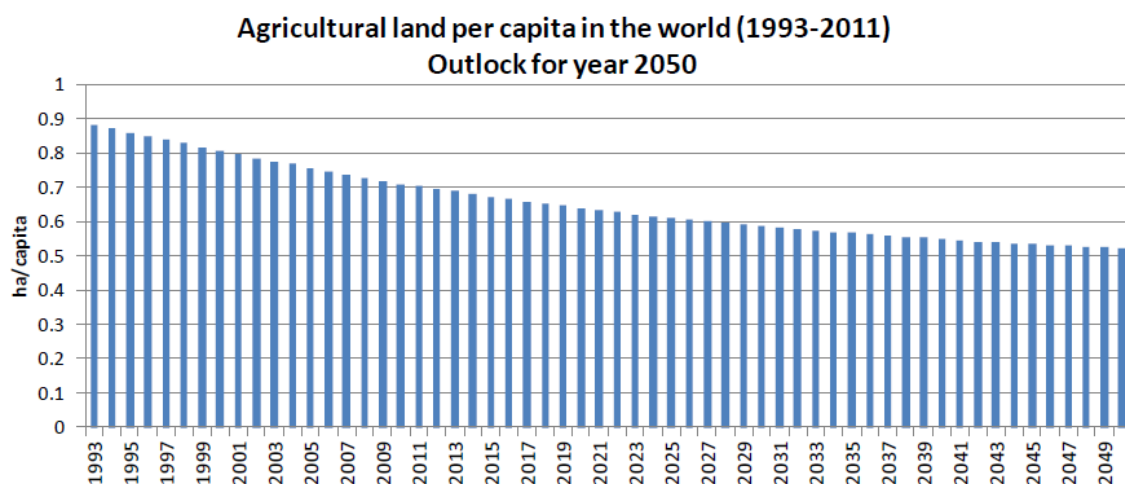
Zdroj ČÚZK 2016; Bičík, 2009; Půda, 2015

Denní úbytek zemědělské půdy je v současnosti 9 ha/den. (Půda 2015, s. 5) Boháčková a Landová (2014) uvádějí, že tento trend koresponduje s vývojem v ostatních ekonomicky vyspělých státech a současně poukazují na negativní důsledky úbytku půdy pro současné i budoucí generace. To odpovídá i vývoji na obrázku 5, kde je zobrazen celosvětový vývoj výměry v ha/osoba, kdy v roce 1993 byla tato hodnota 0,88 ha/osoba, ale v roce 2011 pouze 0,70 ha/osoba a předpoklad pro rok 2050 je pouhých 0,52 ha/osoba. (Pletichová a Gebeltová, s. 5)

Půda je ohrožena mnoha faktory, mezi které se řadí např. pokračující zastavování území (tzv. soil sealing), které je motivováno mimo jiné strategickou polohou České republiky uprostřed Evropy a **nižšími cenami půdy** v porovnání s ostatními státy. (Mezinárodní rok půdy, 2015). Proto mnoho zahraničních firem láká stavba velkokapacitních skladů a výrobních hal, právě na našem území. (Boháčková a Landová, 2014)

Dalším negativním faktorem je eroze půdy, kdy vodní erozí je ohroženo 67 % zemědělské půdy a větrnou erozí 18 % zemědělské půdy na území České republiky (Půda 2015, s. 5)

Obr. 5 Celosvětový vývoj výměry zemědělské půdy na osobu



Zdroj Pletichová a Gebeltová

### 3.2.1 Klasifikace zemědělské půdy

Zemědělská půda se dělí podle dvou klasifikací a to na **zemědělské výrobní oblasti** a **méně příznivé oblasti**. Obě rozdělení úzce souvisí s vhodností půdy pro zemědělskou činnost. V dalších odstavcích ve zkratce představím rozdíly a využití těchto dvou klasifikací.

#### a) Zemědělské výrobní oblasti

Členění na zemědělské výrobní oblasti je nejstarší využívanou metodou. Mezi zemědělské výrobní oblasti spadá oblast **kukuřičná, řepařská, bramborářská a horská**. Toto rozdělení slouží k provádění statistických analýz nebo hodnocení podnikatelských subjektů. Rozdělení se neřídí administrativním rozdělením republiky. (Půda, 2015)

#### b) Méně příznivé oblasti (LFA - Less Favoured Areas)

Druhou skupinou jsou méně příznivé oblasti, které jsou vymezeny Nařízením Rady č. 1257/1999/EC, a kam spadají **horské oblasti, jiné znevýhodněné oblasti a oblasti postižené zvláštními nevýhodami**. (Nařízení Rady (ES) č. 1257/1999)

Zhruba 50% zemědělského půdního fondu České republiky spadá do kategorie LFA. (Boháčková a Landová, 2014, s. 49) Svatoš (2008, s. 42) popisuje tuto půdu jako: „*nekonkurenceschopnou pro zemědělskou výrobu*“.

Zemědělci hospodařící na půdě zařazené mezi LFA mají nárok na **podpůrné platby**, které kompenzují nižší výkonnost půdy. Dalším účelem podpůrných plateb je zachování venkovské krajiny a ochrana životního prostředí. (Svatoš, 2008, s. 46; Boháčková a Landová 2014, s. 49) Systém podpůrných plateb existuje v Evropské unii již od roku 1975. (Půda, 2015, s. 85)

### 3.3 Vlastnictví zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je rozdělen na 10 504 646 parcel s průměrnou výměrou 0,40 ha. (ČÚZK, 2016, s. 46) Většina zemědělské půdy je vlastněna fyzickými a právníckými osobami, jedná se o více než 3 800 tis. ha. V rukou Státního pozemkového úřadu je 177 tis. ha zemědělské půdy, Česká republika je tedy vlastníkem s největší výměrou půdy v rámci státu. (Půda 2015, s. 52; Mezinárodní rok půdy, 2015)

Na konci roku 2014 bylo **30,6 %** půdy obhospodařováno **fyzickými osobami**, zbylých **69,4 %** obhospodařovali **právníckého osoby**, detailněji pak:

- 24,7 % akciové společnosti
- 23,7 % společnosti s ručením omezeným
- 19,8 % družstva
- 0,8 % ostatní právnícké osoby (Půda 2015, s. 52)

Výměra obhospodařovaná fyzickými osobami, akciovými společnostmi a společnostmi s ručením omezeným vykazuje dlouhodobě vzrůstající trend, naopak výměra připadající na družstva se značně snižuje. (Půda 2015)

Pletichová a Gebeltová (2013, s. 71) uvádějí, že v roce **2010** bylo na území České republiky **378 firem se zahraniční účastí**, které hospodařily na 230 tis. ha zemědělské půdy (**6,5 % zemědělského půdního fondu**).

### 3.4 Pronájem zemědělské půdy

Velký počet zemědělců v České republice půdu, na které hospodaří, nevlastní, ale upřednostňuje její pronájem. Půdu si lze pronajmout od vlastníků nebo od Státního pozemkového úřadu.

Tabulka 1 ukazuje vývoj podílu pronajaté půdy v České republice, kdy i přes klesající tendenci se  $\frac{3}{4}$  rozlohy půdy stále pronajímají. Pokud se zaměříme zvláště na fyzické a právnícké osoby, pak zhruba **50 % fyzických osob** hospodaří na pronajaté půdě, zatímco u **právníckých osob** je to okolo **85 %**. Zde je ale na místě si uvědomit, že právnícké osoby velmi často hospodaří na půdě svých společníků – fyzických osob. Z toho můžeme vyvodit závěr, že „zemědělské podnikání, a to zejména podnikání obchodních korporací nemusí být vždy nezbytně spojeno s potřebou vlastnictví zemědělské půdy“. (Půda 2015, s. 78).

Tab. 1 Vývoj podílu pronajaté půdy v České republice

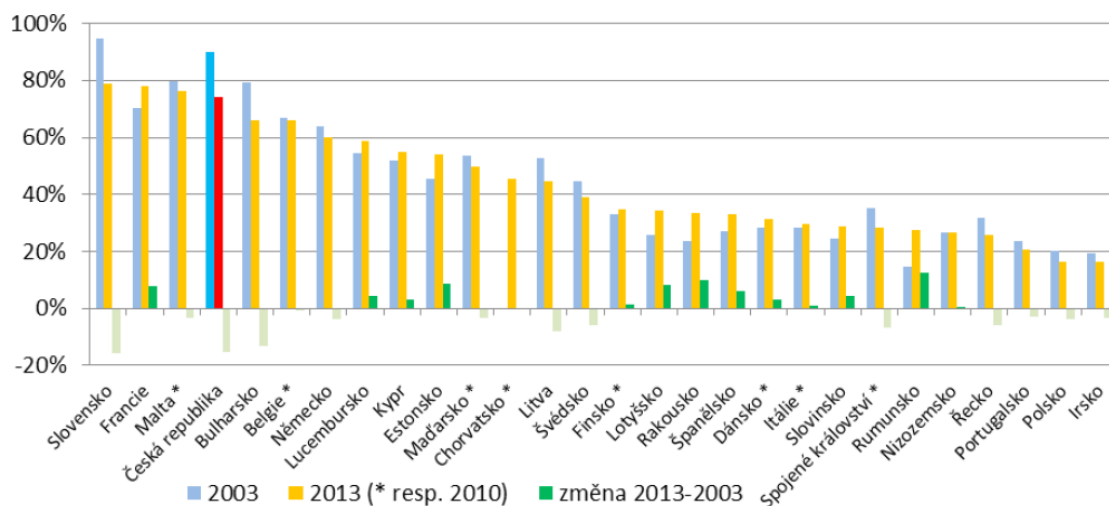
Rok	1990	1995	2000	2003	2005	2007	2010	2013
<b>Podniky FO</b>	-	-	72,1	70,0	63,6	59,2	55,0	51,9
<b>Podniky PO</b>	-	-	99,1	96,7	94,9	93,4	87,4	84,1
<b>Celkem</b>	99,0	95,2	91,6	89,3	85,7	81,6	76,5	74,3

Zdroj Půda 2015

Rozdíly ve výměře pronajaté zemědělské půdy se v rámci států Evropské unie výrazně liší. Nejvyšší procento pronajímané půdy je v sousedním Slovensku (78,8 %), naopak v Irsku (16,1 %) většina zemědělců provozuje činnost na půdě ve svém vlastnictví. (Půda 2015, s. 80) Detailní pohled na všechny členské státy je poté vidět na obrázku 6. Typické pro všechny státy Evropské unie zůstává vyšší procento pronajaté půdy u větších zemědělských podniků a nižší u malých farmářů. (Vilhelm, 2012)

Vliv na podíl pronajaté půdy má především historický vývoj v konkrétním státu, např. zakládající členové Evropské unie provozují zemědělství především na farmách rodinného typu. (Půda 2015) Podíl pronajaté půdy zvyšuje také fakt, že obecně není tendence půdu prodávat. I mezi zemědělci, kteří ukončují svoji činnost, převažuje sklon k pronájmu půdy před jejím prodejem. Vede je k tomu např. možnost zastavit pozemek a získat tak hypoteční úvěr nebo osobní vztah k půdě jako rodinnému dědictví. (Němec, 2004, s. 43)

Obr. 6 Podíl najaté půdy ve státech EU v letech 2003 a 2013



Zdroj Půda 2015

Právnícké osoby zaplatí průměrně za nájem hektaru půdy více, než fyzické osoby. Nájemné se v čase zvyšuje jak u právníckých, tak u fyzických osob. Konkrétní hodnoty průměrného nájemného v České republice ukazuje tabulka 2.

Tab. 2 Průměrné nájemné za zemědělskou půdu Kč/ha

Rok	2004	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
<b>Fyzické osoby</b>	943	1259	1272	1274	1324	1484	1620	1700
<b>Právnícké osoby</b>	760	1317	1421	1473	1630	1849	2219	2500

Zdroj Půda 2015; MZe 2015

\*kvalifikovaný odhad

V porovnání se státy Evropské unie je nájemné zemědělské půdy v České republice hluboko pod unijním průměrem, na druhou stranu v porovnání pouze se státy vstupujícími společně v roce 2004 průměr převyšuje.

Nejvyšší nájem 869 EUR/ha je v Nizozemsku, oproti tomu v Lotyšsku si lze pronajmout hektar zemědělské půdy za pouhých 20 EUR/ha.

Pokud se zaměříme pouze na sousedící státy České republiky, pak nájemné v Německu a Rakousku několikanásobně převyšuje hodnoty pro Českou republiku, naproti tomu Polsko je na srovnatelné úrovni a na Slovensku je nájemné nižší.

Tab. 3 Výše nájemného za zemědělskou půdu v EUR/ha

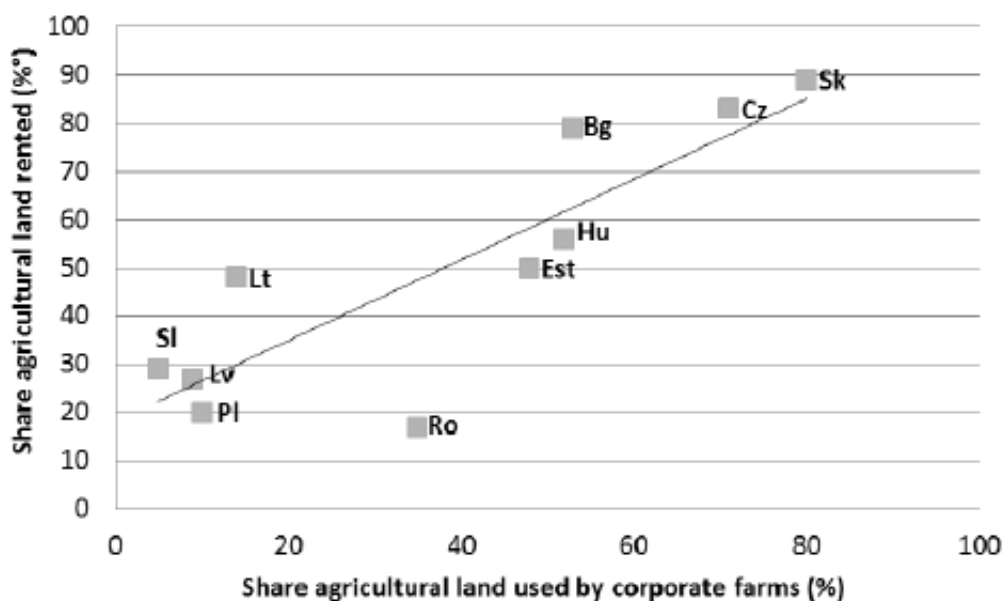
Stát	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Nizozemsko</b>	778	735	720	773	847	844	876	881	869
<b>Německo</b>	217	210	216	217	218	218	225	232	249
<b>Rakousko</b>	193	182	197	203	213	210	219	226	228
<b>Česko</b>	27	34	39	43	52	52	60	64	71
<b>Polsko</b>	36	34	36	48	56	45	53	63	69
<b>Slovensko</b>	24	27	32	26	28	36	39	41	41
<b>Lotyšsko</b>	9	10	12	12	14	16	17	18	20
<b>EU 10*</b>	29	34	38	45	50	47	54	60	67
<b>EU 27</b>	145	139	139	148	150	151	154	159	168

Zdroj Půda 2015

\*EU 10: Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Maďarsko, Lotyšsko, Litva, Polsko, Rumunsko, Slovensko, Slovinsko

Ciaian a kol. (2012) uvádějí souvislost mezi podílem právnických osob a výměrou najímané půdy. Tendence je taková, že se zvyšujícím se podílem právnických osob hospodařících na zemědělské půdě je spojeno zvýšené množství najímané zemědělské půdy. Situace v roce 2007 je vidět na obrázku 7.

Obr. 7 Korelace mezi podílem právnických osob a výměrou najímané půdy



Zdroj Ciaian 2012

Jak bylo tedy řečeno, půda je typická svým omezeným množstvím a neroz-  
množitelností. Plní několik funkcí, mezi které se řadí především funkce produkční  
a ekologická, dále slouží jako uložště nerostných surovin a prostor pro lidské akti-  
vity, v neposlední řadě plní funkci kulturní.

Zemědělský půdní fond tvoří přes 50% rozlohy České republiky a jeho výměra  
se každoročně snižuje, což odpovídá i celosvětovému vývoji. Půda mizí především  
v důsledku zastavování území a eroze.

Zemědělská půda se dělí na zemědělské výrobní oblasti a méně příznivé ob-  
lasti. Druhé dělení souvisí úzce s podpůrnými platbami poskytovanými v rámci  
Evropské unie.

Téměř 70 % zemědělské půdy je v České republice obhospodařováno práv-  
nickými osobami a více než 70 % zemědělské půdního fondu je pronajímáno,  
což řadí Českou republiku ve srovnání zemí Evropské unie na čtvrté místo.

## 4 Oceňování zemědělské půdy

Vlastník by měl znát peněžní hodnotu svého majetku a to minimálně pro případ prodeje či pro určení výše pachtovného. Oceňování v případě zemědělské půdy, tedy jednoho z výrobních faktorů nabírá na významu mimo jiné také proto, že: „*nejsou-li výrobní faktory řádně oceněny, potom dochází k jejich nehospodárnému využívání*“. (Vlček, 2016, s. 38)

Oceňování půdy má dlouholetou tradici vycházející především z potřeby správného vyměření daní. Pokud se zaměříme pouze na území Čech a Moravy, zde jsou dochovány údaje o cenách již z 11. století. (Voltr, c2011)

V České republice se v současné době využívá **cena úřední** a **cena tržní**, jedná se tedy o tzv. **cenovou dualitu**. (Boháčková a Landová, 2014) Význam a postup stanovení obou typů cen vysvětlím v následujících podkapitolách.

### 4.1 Úřední cena

Úřední, neboli administrativní, cena slouží k **daňovým účelům**, stanovení výše **pachtovného**, pro případy **vyvlastnění** půdy pro veřejné účely, při poskytování **dotací** nebo při prodeji a koupi pozemků **ve vlastnictví státu**. (Svatoš 2008, Půda 2015)

Úřední ceny najdeme ve **vyhlášce** Ministerstva financí České republiky **č. 432/2016** (platné od roku 2017), kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

Stanovení úřední ceny vychází z **bonitace** půdního fondu, která proběhla v 60. a 70. letech 20. století na základě komplexního průzkumu půd. (Němec, 2004, s. 75) Tento průzkum řadí Českou republiku mezi země s nejdetailnějšími informacemi o půdě na světě. (Půda, 2015, s. 12)

Základní jednotkou bonitační soustavy je **BPEJ** (bonitovaná půdně-ekologická jednotka) označená **pětimístným kódem**. Číslice v tomto kódu označují sledované charakteristiky, které mají vliv na produkční schopnost půdy a tím přímo na ekonomické zhodnocení této půdy (detailněji pak v tabulce 4). Pro jednotlivé BPEJ je následně vypočtena **úřední cena** na základě výnosnosti neboli **hrubého ročního rentního efektu**. Ten může nabývat kladné, záporné nebo nulové hodnoty, od čehož se poté odvíjí detailní způsob výpočtu úřední ceny. (Boháčková a Landová, 2014) Výsledkem je stanovení **sazby pro jednotlivé BPEJ**. (Němec, 2004)

Tab. 4 Význam číslic v kódech BPEJ

Číslice	Sledovaná charakteristika
1. číslice	Klimatický region
2. a 3. číslice	Hlavní půdní jednotka
4. číslice	Svažítost pozemku a expozice ke světovým stranám
5. číslice	Hloubka půdního profilu a skeletovitost

Zdroj Boháčková a Landová, 2014

Jak výše úřední ceny, tak zařazení půd do BPEJ je průběžně aktualizováno. (Boháčková a Landová, 2014)

Boháčková a Landová (2014, s. 55) uvádějí, že i před dlouhodobé využívání výše nastíněného postupu zjišťování úřední ceny, se stále pracuje i na tvorbě efektivnějších metod, které by umožnily hodnotu půdy vyčíslit lépe.

Bičík (2009, s. 180) dále upozorňuje na fakt, že úřední cena ze své podstaty není schopna vyjádřit reálnou tržní hodnotu daného pozemku, neboť tržní hodnota není ovlivněna pouze ekonomickou výnosností daného typu půdy, ale také polohou pozemku, způsobem jeho využití, omezením vlastnických vztahů a dalšími faktory, které uvádím v následující kapitole, a které nejsou zahrnuty do výpočtu úřední ceny. Proto dochází k závěru, že **v tržním hospodářství může cenu půdy vystihnout pouze tržní cena.**

## 4.2 Tržní cena

Tržní cena zemědělské půdy se vytváří volným **působením poptávky a nabídky na trhu se zemědělskou půdou**. Konečná tržní cena je pak vždy na **konkrétní dohodě** mezi kupujícím a prodávajícím. (Svatoš, 2008) Tyto konkrétní ceny jsou evidovány a jsou pokladem pro daň z příjmu ze strany prodávajícího. (Bičík, 2009, s. 183)

Na výslednou tržní cenu má vliv několik skupin faktorů, mezi které řadíme následující:

- a) Faktory úrodnosti
  - a. Půdní typ
  - b. Svažítost pozemku
  - c. Hloubka půdního profilu
  - d. Kamenitost půdy
- b) Faktory utvářené dlouhodobou lidskou činností při předchozím hospodaření
  - a. Tvar a výměra pozemku
  - b. Možnost pěstování náročnější či speciálních plodin
  - c. Fyzikální a chemické vlastnosti
  - d. Stav přístupových cest
  - e. Technická protierozní opatření



- c) Faktory polohové
  - a. Členitost terénu – do této kategorie spadají přírodní překážky (vodní toky, balvany) a technické překážky (elektrické vedení)
  - b. Stupeň ochrany životního prostředí
  - c. Vzdálenost pozemku od hospodářského střediska
- d) Další faktory
  - a. Politická a hospodářská situace státu
  - b. Možnosti odbytu zemědělských produktů
  - c. Možnost potenciálního nezemědělského využití
  - d. Věk a zdravotní stav prodávajícího, příp. kupujícího
  - e. Předpoklad nástupnictví v rodinné usedlosti (Svatoš, 2008, s. 56 – 58, Půda 2015)

Pletichová a Gebelová (2004) k tomuto výčtu přidávají také dostupnost vody na pozemku nebo v jeho blízkém okolí, možnost pronájmu, velikost hospodářství, které zamýšlí daný pozemek zakoupit a velikost možných dotací.

Na základě údajů zjištěných Výzkumným ústavem zemědělské ekonomiky údajů o tržních cenách z 24 okresů bylo zjištěno, že na výši tržní ceny má v první řadě vliv **poloha** pozemku, **velikost** pozemku a **účel využití** zakoupeného pozemku. Dále byla z údajů také nalezena souvislost mezi velikostí pozemku a jeho zamýšleným využitím:

- Pozemky do 1 ha – nákup převážně pro jiné účely (95% stavební účely)
- Pozemky od 1 do 5 ha – 45-60% nákup pro jiné účely, zbytek pro zemědělské účely
- Pozemky nad 5 ha – 85% pro zemědělské využití, 15% jiné než zemědělské účely (Bičík, 2009, str. 183)

Pokud vezmeme v potaz velikost pozemku, pak vyšší ceny zaznameneáme u pozemku do 1 ha, což souvisí se stavebními záměry většiny kupujících, případně bývá cílem scelení již vlastněných pozemků či zahrádkářská činnost.

Vliv polohy pozemku, kdy vyšší tržní cenu můžeme očekávat ve výhodné poloze v rámci kraje či obce dokazuje Bičík (2009, s. 184) průměrnou cenou v okolí Prahy 23,68 Kč/m<sup>2</sup> v porovnání s 5,95 Kč/m<sup>2</sup> ve středočeském regionu, podobně v okolí Brna cenou 12,63 Kč/m<sup>2</sup> ale pouze 3,99 Kč/m<sup>2</sup> v jihomoravském regionu.

Hlavní roli nemusí hrát ale pouze blízkost většího nebo krajského města, ale např. významná turistická oblast. Němec (2004, s. 33) upozorňuje například na vysoké ceny málo úrodných pozemků v blízkosti lyžařských a turistických středisek v Alpách.

### 4.3 Srovnání úřední a tržní ceny

Z výše uvedeného jsou patrné rozdíly jak ve využití obou typů ocenění, tak i v jejich tvorbě, kdy úřední cena je stanovena vyhláškou, naopak cena tržní je ovlivněna

nejen kvalitou a výměrou půdy ale i ryze subjektivními názory prodávajícího a kupujícího. Z toho vyplývá, že ceny úřední a ceny tržní se vzájemně liší.

V následující tabulce jsou shrnuty nejvýznamnější odlišnosti mezi cenou úřední a tržní.

Tab. 5 Srovnání úřední a tržní ceny

Hledisko posuzování	Úřední cena	Tržní cena
Způsob zjištění	Právní úprava	Volná tvorba
Hledisko tvorby	Objektivní	Racionální až subjektivní
Limitování sazeb	Vyhlášené sazby jsou cenami nejvýše přípustnými (maximálními)	Žádné
Působení faktorů (např. přírodních, polohových apod.)	Proporcionální	Možnost dominantního vlivu jednoho nebo několika faktorů (např. polohy)
Vliv tržního prostředí	Částečný (při aktualizaci)	Bezprostřední, rozhodující

Zdroj Svatoš, 2008

Rejfeček et al (1990) dodává, že v budoucnu je očekáváno, že tržní cena zcela nahradí cenu úřední. Nezbytnou podmínkou je ale plně rozvinutý trh zemědělské půdy.

#### 4.4 Tržní cena zemědělské půdy v Evropské unii

Tržní ceny zemědělské půdy se značně liší a to jak mezi členskými státy, tak i mezi regiony uvnitř konkrétních států. Němec (2004, s. 39) uvádí některé ze základních příčin rozdílů tržních cen v rámci Evropské unie:

- Různé přírodně-klimatické podmínky (severské státy vs. jižní státy)
- Různá přirozená úrodnost půd
- Klimatické podmínky
- Rozsah půdního fondu a s tím spojená vzácnost zemědělské půdy
- Prosperita zemědělství
- Struktura podniků a pracovních sil
- Možnost pracovního uplatnění v nezemědělských oborech
- Odbytové možnosti pro zemědělské produkty

Na obrázku 8 jsou zobrazeny údaje o průměrné tržní ceně v některých státech Evropské unie, zde je ale nutné upozornit, že údaje nejsou zveřejňovány povinně a podle stejné metodiky, proto je vypovídací hodnota snížena.

Obr. 8 Průměrné ceny zemědělské půdy v EUR/ha

Stát	typ půdy	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Belgie	zemědělská půda	21 069	22 053	27 190	-	-	-	-	-	-	-	-
	orná půda	14 145	20 845	24 888	-	-	-	-	-	-	-	-
	louky	12 335	20 885	18 123	-	-	-	-	-	-	-	-
Dánsko	zemědělská půda	10 330	18 787	22 791	27 112	31 652	25 919	24 653 <sup>5)</sup>	23 355 <sup>5)</sup>	21 810 <sup>5)</sup>	-	-
	orná půda	10 867	19 593	23 729	28 320	32 994	26 994	-	-	-	-	-
	louky	5 635	10 065	11 932	14 227	16 631	13 698	-	-	-	-	-
Finsko	zemědělská půda	3 933	5 377	5 979	6 250	7 000	6 885 <sup>5)</sup>	7 840 <sup>5)</sup>	7 640 <sup>5)</sup>	7 500 <sup>5)</sup>	8 100 <sup>5)</sup>	-
Francie	zemědělská půda	3 650	4 700	4 730	4 900	5 160	5 130	5 230 <sup>3)</sup>	5 430 <sup>3)</sup>	5 420 <sup>3)</sup>	5 750 <sup>3)</sup>	-
	orná půda	3 590	4 260	4 370	-	-	-	-	-	-	-	-
	louky	2 560	3 000	3 100	-	-	-	-	-	-	-	-
Irsko	zemědělská půda	12 816	16 230	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Itálie	zemědělská půda	13 654	15 776 <sup>1)</sup>	15 909 <sup>1)</sup>	-	17 500 <sup>5)</sup>	18 000 <sup>5)</sup>	18 400 <sup>5)</sup>	19 400 <sup>5)</sup>	-	-	-
Lucembursko	zemědělská půda	-	14 874	17 047	16 920	17 853	20 003	-	-	-	-	-
	orná půda	-	14 874	16 681	17 353	18 227	21 987	-	-	-	-	-
	louky	-	12 070	17 044	15 168	15 008	18 299	-	-	-	-	-
Německo	zemědělská půda <sup>2)</sup>	9 081	8 692	8 909	9 205	9 955	10 908	11 854	13 493	14 424	16 381	18 099
	zemědělská půda <sup>2)</sup>	16 830	15 825	15 941	16 394	17 175	17 960	18 719	20 503	22 267	25 013	28 427
	zemědělská půda <sup>2)</sup>	3 631	3 964	4 040	4 134	4 973	5 943	7 405	8 838	9 593	10 510	12 264
Nizozemsko	zemědělská půda	35 713	30 235	31 276	34 969	40 916	47 051	48 170 <sup>5)</sup>	48 328 <sup>5)</sup>	49 575 <sup>5)</sup>	51 001 <sup>5)</sup>	-
	orná půda	35 576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	louky	35 849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Řecko	zavlažovaná	12 015	12 600	12 100	12 024	11 883	-	-	-	-	-	-
	nezavlažovaná	5 071	4 930	4 950	4 952	4 851	-	-	-	-	-	-
Španělsko	zemědělská půda	7 292	9 714	10 402	11 070	10 974	10 465	10 165 <sup>5)</sup>	10 003 <sup>5)</sup>	9 705 <sup>5)</sup>	9 633 <sup>5)</sup>	-
	orná půda	8 786	11 626	12 467	13 259	13 126	12 509	12 054 <sup>5)</sup>	11 866 <sup>5)</sup>	11 573 <sup>5)</sup>	11 469 <sup>5)</sup>	-
	louky	2 926	3 951	4 181	4 475	4 448	4 306	4 165 <sup>5)</sup>	4 392 <sup>5)</sup>	4 087 <sup>5)</sup>	4 100 <sup>5)</sup>	-
	zavlažovaná	18 788	25 897	27 950	29 134	28 320	26 812	26 157 <sup>5)</sup>	24 831 <sup>5)</sup>	24 097 <sup>5)</sup>	24 046 <sup>5)</sup>	-
	nezavlažovaná	5 381	7 081	7 548	8 132	8 152	7 806	-	7 667 <sup>5)</sup>	7 364 <sup>5)</sup>	7 288 <sup>5)</sup>	-
Švédsko	zemědělská půda	1 989	3 351	3 706	3 957	4 181	3 748	4 274 <sup>5)</sup>	4 906 <sup>5)</sup>	5 704 <sup>5)</sup>	5 372 <sup>5)</sup>	-
Velká Británie	zemědělská půda	11 620	12 975	13 382	16 036	17 773	-	-	15 980 <sup>5)</sup>	18 482 <sup>5)</sup>	-	-

Zdroj Půda 2015

## 5 Trh zemědělské půdy

Trh zemědělské půdy má mnohá specifika, která vycházejí z atypických vlastností půdy a to především jejího omezeného množství a absence substitutu pro zemědělskou výrobu a chov zvířat.

**Hlavním účelem** trhu zemědělské půdy je její přesun od pasivních k aktivním zemědělským výrobcům, neboli od méně produktivních k efektivním producentům. (Deininger et al, 2004)

Tento trh je tvořen **nabídkou** půdy, která je **neelastická** a **poptávkou** po půdě, kterou ovlivňuje velké **množství faktorů** objektivní i ryze subjektivní povahy poptávajícího. (Svatoš, 2008)

Nabídka půdy je tvořena **vlastníky** půdy a **Státním pozemkovým úřadem**, který spravuje půdu ve vlastnictví státu.

Poptávka po půdě je **odvozená** neboli zprostředkovaná, neboť se odvíjí od **poptávky po zemědělských produktech**. Kupující zemědělské půdy zamýšlí půdu koupit, protože je nezbytným předpokladem pro výrobu zemědělských produktů. Současně s nákupem zemědělské půdy tudíž předpokládá poptávku po zemědělských produktech.

Významnou roli v rozhodování o množství a konkrétních produktech, které bude zemědělský producent vyrábět je ovlivněn také agrární politikou, a to v prostředí České republiky jak národní, tak unijní. (Boháčková a Landová, 2014, s. 34)

**Faktorů ovlivňujících poptávku** po zemědělské půdě je mnoho, Svatoš (2008) je rozděluje podle několika kritérií:

### a) Faktory ekonomické

Mezi první skupinu faktorů se řadí **důchody a příjmy** potenciálních kupujících, případně možnost získání finančních prostředků pro koupi u bankovních institucí. Dále sem řadíme **existenci nabídky** půdy a **cenu** nabízených pozemků. Nemůžeme opomenout také **odbyt zemědělských produktů**, které souvisejí s výše vysvětlenou odvozenou poptávkou po půdě.

Při rozhodování o koupi zemědělské půdy hrají roli také **dotace a podpory** zemědělství související se Státní zemědělskou politikou a po vstupu do Evropské unie také se Společnou zemědělskou politikou. Nezanedbatelný je také vliv **konkurence** v dané oblasti.

### b) Faktory demografické

Demografické faktory úzce souvisejí s poptávkou po zemědělských výrobcích, kterou ovlivňuje především **počet a struktura obyvatelstva**, od čehož se následně odvíjí **nároky na množství a kvalitu potravin**. Zprostředkovaně tak ovlivňuje i poptávku po zemědělské půdě.

### c) Faktory sociální

Sociální **rozvrstvení obyvatelstva** a jeho **životní úroveň** řadíme mezi faktory sociální. Současným problémem je také **nástupnictví a dědění** zemědělských

usedlostí, kdy trendem posledních let je přesun mladých generací do měst a zájem o pracovní pozice v jiných odvětvích, než je zemědělství.

d) Faktory přírodní a polohové

Přírodní a polohové faktory jsou dány přirozenou **úrodností půdy, polohou** pozemku, **přístupem** k pozemku, také **tvarem a výměrou**. Nedílnou součástí je také **atraktivnost** lokality. (Svatoš, 2008; Boháčková a Landová, 2014)

## 5.1 Aktivita na trhu zemědělské půdy

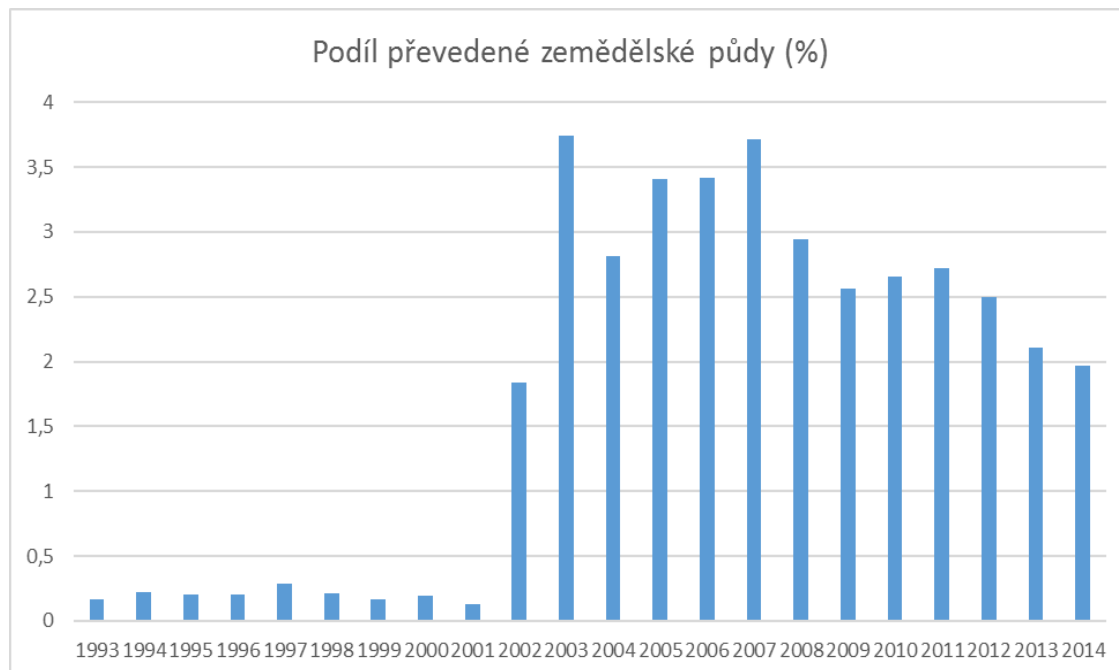
*„Rozvinutý trh půdy je jedním z nejdůležitějších předpokladů žádoucího strukturálního vývoje zemědělství, který vede ke zvyšování produktivity a konkurenceschopnosti.“* upozorňuje Svatoš (2008, s. 47). Dále se také zmiňuje o předpokladech, které musejí být splněny pro úspěšný rozvoj trhu na úroveň Evropské unie, a to **dostatek finančních prostředků** v zemědělství a **dostupnost bankovních úvěrů** na nákup půdy. (Svatoš, 2008, s. 48) Němec (2004, s. 146) k výčtu přidává **legislativní opatření** v oblasti ochrany půdního fondu a navrhuje založení banky, která by zemědělcům na nákup půdy poskytla půjčky.

Zájem o koupi zemědělské půdy nemají pouze zemědělci, ale také kupci s úmyslem převedení parcel na stavební pozemky. Jak ale dodává Bičík (2009, s. 185): *„Zjištění účelu nákupu půdy je problematické. Zemědělskou půdu lze v praxi často bez velkých problémů převést na nezemědělskou.“*

Jedním z dílčích cílů práce je projití statistik a nalezení, zda došlo ke zvýšení aktivity na trhu zemědělské půdy před rokem 2004 a po roce 2011, tedy před a po zahájení přechodného období.

Obrázek 9 zobrazuje podíl převedené zemědělské půdy na celkovém zemědělském půdním fondu. Vidíme, že do roku 2001 se zobchodovalo průměrně 0,2 % zemědělské půdy. V roce 2002 a 2003 ale došlo k výrazné změně a aktivita na trhu se z 0,13 % v roce 2001 zvýšila na 1,84 % v roce 2002 a 3,74 % v roce 2003. **Toto dvouleté období zvýšené aktivity na trhu těsně předcházelo zahájení přechodné výjimky pro nákup zemědělské půdy cizozemci v roce 2004.** Důvodem tohoto rapidního růstu byl **prodej zemědělské půdy ve vlastnictví státu** a také **prodej soukromé půdy v rámci programu Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu.** (Bičík, 2009, s. 185)

Obr. 9 Podíl převedené zemědělské půdy, vlastní zpracování

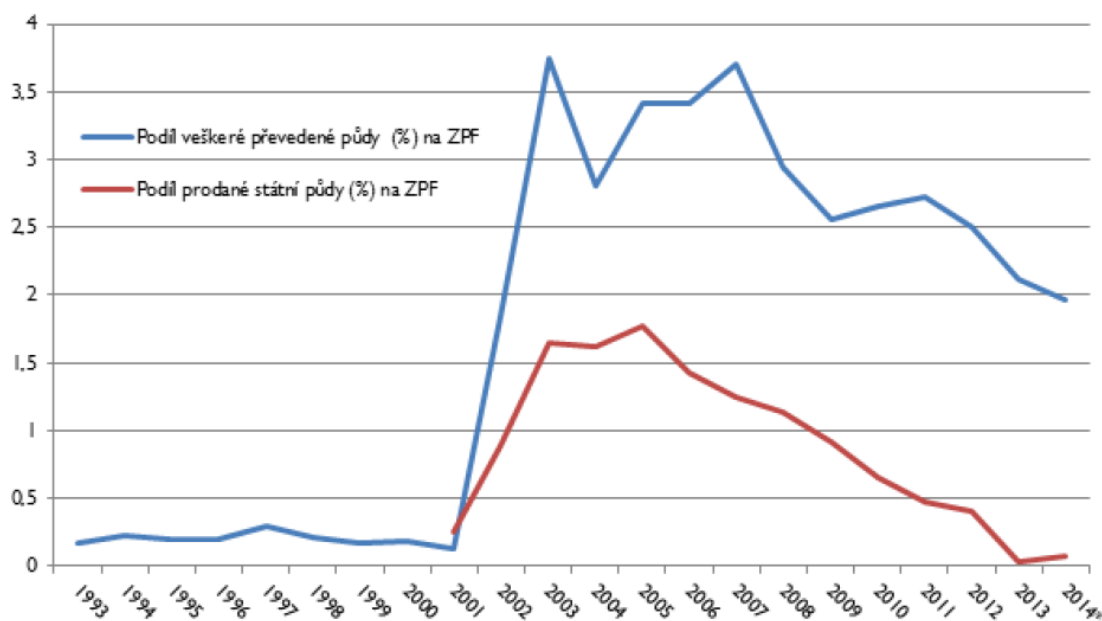


Zdroj Půda 2009, Půda 2012, Půda 2015

Na obrázku 10 je vidět podíl zobchodované státní a soukromé půdy, který potvrzuje významný vliv prodeje státní půdy na celkové aktivitě na trhu. Toto oživení trvalo až do roku 2007. **I přes mírné zvýšení aktivity v roce 2011 (po ukončení přechodné výjimky) se aktivita na trhu půdy každoročně snižuje a klesla až na současná 2 %.**

Předpokladem do budoucna je další snižování aktivity na trhu, zapříčiněné postupným ukončením privatizace státní půdy (v současnosti je již z celkové výměry určené k úplnému i bezúplatnému převodu 94,5 % výměry v soukromém vlastnictví) a také snížením dotací v rámci programu Podpůrného a garančního rolnického lesnického fondu. (Půda 2015, s. 58 a 60)

Obr. 10 Podíl převáděné zemědělské půdy v České republice



Zdroj Půda 2015

Můžeme tedy tvrdit, že **v letech 1993 až 2001** byl trh zemědělské půdy takřka **neaktivní**. Poté přichází **období typické prodejem státní půdy**, které výrazně ovlivnilo aktivitu na trhu půdy. Průměrně se v letech 2001 až 2007 převedlo 2,72 %. **Od roku 2008** se z důvodu snižování množství státní půdy určené k prodeji **snižuje** také **aktivita** na trhu půdy.

Z pohledu přechodné výjimky tedy zaznamenáváme zvýšení před jejím počátkem. Během trvání přechodné výjimky byla průměrná aktivita na trhu 3,03 %. Od ukončení přechodné výjimky v roce 2011 do roku 2014 bylo průměrně převedeno 2,19 % zemědělského půdního fondu.

„Přestože se na území EU zformoval jednotný trh zboží, zůstává trh se zemědělskými pozemky v podstatě národními trhem každé jednotlivé země. Koupě a prodeje zemědělských pozemků se odehrávají téměř výhradně uvnitř hranic jednotlivých členských zemí.“ uvádí Němec (2004, s. 41) a autoři Výhledové a situační zprávy Půda k tomu dodávají, že existuje řada bariér, které stěžují poptávajícím situaci, jako např. zjištění informací o trhu je spojené s vysokými náklady, obtížná lokalizace pozemků v terénu a fyzická přístupnost k pozemkům, nedokončená digitalizace pozemků nebo rozdíly mezi reálnou a evidenční výměrou. (Půda 2015, s. 59)

Trh zemědělské půdy je v mnoha ohledech specifický. Nabídka na tomto trhu je neelastická a poptávka je ovlivněna řadou faktorů, které jsou vyjmenovány výše a které působí na výslednou situaci na trhu.

Trh zemědělské půdy v České republice byl až do roku 2001 neaktivní. K rozvoji na trhu dochází v roce 2002 v důsledku prodeje státní půdy a také soukromé půdy v rámci podpůrného programu. Se snižující se výměrou státní půdy zamýšlené k privatizaci, ale aktivita na trhu opět klesá. Bohužel žádná instituce nesleduje,

jakou mírou se na aktivitě na trhu podílely nákupy cizozemci. To potvrdil i bývalý ředitel Pozemkového fondu (v současnosti Státní pozemkový úřad), který uvedl, že: *„není známo, jakou měrou se cizinci na odstátňování podílejí“*. (ParlamentníListy.cz, 2010)



## 6 Přechodné výjimky z vázanosti právem Evropské unie

V následující kapitole je popsán význam přechodných výjimek a výjimky vyjednané Českou republikou se zaměřením na sedmileté omezení odkupu zemědělské půdy cizozemci.

Pro bezproblémové fungování Evropské unie je zapotřebí, aby všechny členské státy konaly na základě stejných pravidel. Proto se každý nově vstupující člen zavazuje k přijetí Práva Evropské unie neboli *acquis communautaire*.

*Acquis communautaire* nově přistupující země přijímá ke dni vstupu do Evropské unie. Tento požadavek ale v reálném světě naráží na potíže **ekonomického, sociálního a politického** rázu. Řešením jsou přechodné výjimky z vázanosti právem Evropské unie neboli přechodná období, která umožňují **dočasnou výjimku** od primárního nebo sekundárního Práva Evropské unie. (Šlosarčík, 2004)

Tyto přechodné výjimky dávají státu více času k provedení potřebných legislativních a technických opatření až po vstupu do Evropské unie. (Had et al., 2005)

Přechodné výjimky mohou využít současní členové Evropské unie vůči nově přistupujícím státům (např. omezení volného pohybu pracovníků ze strany Německa a Rakouska). Druhou variantou je vyjednání výjimek novými členskými státy vůči státům Evropské unie.

Nově vstupující státy využívají přechodných období nejčastěji pro možnost **rozložit finanční náklady** do několika let (v případě České republiky tomu tak bylo např. v oblasti životního prostředí, kde vznikl požadavek na výstavbu čistíček odpadních vod nebo v oblasti energetiky). Dalším možným důvodem jsou „*reciproční opatření vůči stejným krokům ze strany starých členských států*“. (Šlosarčík, 2004, s. 56)

Přechodnou výjimku v obou výše zmíněných případech (současný člen → nový člen, nový člen → současný člen) lze využít plošně vůči všem státům, vůči vymezené skupině států nebo individuálně vůči jednomu státu.

Přechodné výjimky svým způsobem urychlují vstup nových členských států. Bez jejich existence by se stát mohl stát členem Evropské unie až v okamžiku, kdy by si osvojil bez jakýchkoli odchylek *acquis communautaire*, a zároveň by žádný z členských států neměl obavy z negativních dopadů tohoto rozšíření. (Šlosarčík, 2004)

Přechodné výjimky nejsou novinkou ve fungování Evropské unie, byly použity již při prvním rozšíření Evropské unie v roce 1973 o Velkou Británii, Dánsko a Irsko. (Šlosarčík, 2004, s. 50)

Pojem přechodných výjimek nenajdeme v žádném legislativním pramenu, možnost jejich využití vyplývá nepřímo z článku 49 Smlouvy o EU. (Šlosarčík, 2004, s. 67) Veškeré sjednané přechodné výjimky vždy najdeme v Přílohách Přístupové smlouvy, která se dělí na čtyři části:

- Smlouva o přistoupení

- Akt o přistoupení
- Přílohy k Aktu
- Přílohy

Akt o přistoupení obsahuje přechodné výjimky týkající se všech nově přistupujících států, Přílohy k Aktu zahrnují vertikální přechodné výjimky a Přílohy poté přechodné výjimky vyjednané jednotlivými nově přistupujícími státy. (Šlosarčík, 2004)

Přechodné výjimky dělíme na vertikální a horizontální a podle jejich délky na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé.

Vertikální výjimka je zaměřena úzce, týká se např. výlučně životního prostředí. Naproti tomu horizontální výjimku je možné využít napříč oblastmi, týká se nejčastěji kontrolní legislativy. (Šlosarčík, 2004, s. 53)

Krátkodobé výjimky trvají v řádu měsíců až tří let, střednědobě tři až pět let a dlouhodobé mají délku pět a více let. Přechodná výjimka by neměla překračovat limit 12 let, poté se už jedná o „skrytou výjimku trvalého charakteru“ jak uvádí Šlosarčík (2004, s. 53).

**Přechodné výjimky tedy usnadňují vstup nového členského státu a zároveň uklidňují obavy stávajících členů z negativních dopadů, které může rozšíření Unie přinést.**

## 6.1 Přechodné výjimky vyjednané Českou republikou

Další odstavce se budou věnovat České republice a výsledkům vyjednávání, která předcházela podepsání Přístupové smlouvy vstupující v platnost 1. května 2004. (Witzová, 2004, s. 70)

Česká republika vyjednávala přechodná období společně s dalšími devíti státy v letech 1998 – 2003. (Šlosarčík, 2004, s. 56) Všechny přechodné výjimky nalezneme v Příloze číslo V Přístupové smlouvy, která se týká výhradně České republiky.

Witzová (2004, s. 70) definuje přístupová jednání jako „*zvláštní typ asymetrického vyjednávání*“, neboť stávající členové mají veškerou autoritu při určování oblastí, ve kterých je možné vyjednat přechodné výjimky. Zároveň kladou důraz na co nejmenší počet výjimek, aby byl dodržen princip jednotného přijetí *acquis communautaire*.

Během vyjednávání nejde jen o konečný počet výjimek, který si stát vyjedná, ale také o vytvoření důvěryhodnosti v nový členský stát, který se dříve či později stane součástí Unie a bude rovnocenným partnerem ostatním členským státům.

Česká republika v tomto ohledu podle Witzové (2004, s. 74) uspěla, neboť požadovala výjimky, které byly podloženy pádnými ekonomickými a sociálními důvody.

Česká republika si v konečném součtu vyjednala 16 přechodných výjimek v následujících oblastech:

- Volný pohyb kapitálu

- Volný pohyb osob
- Zemědělství
- Daně
- Hospodářská a měnová unie
- Energetika
- Dopravní politika
- Hospodářská soutěž
- Životní prostředí
- Rozpočet (Euroskop.cz)

Tato práce se zaměřuje na výjimku vyjednanou v oblasti volného pohybu kapitálu. Náplní této oblasti je především liberalizace pohybu kapitálu, platebních systémů a boj proti praní špinavých peněz. Jednání o této oblasti bylo ukončeno 1. června 2001 a celkem byly vyjednány dvě výjimky:

1. sedmiletá přechodná výjimka pro nabývání zemědělské půdy a lesů cizozemci
2. pětiletá přechodná výjimka pro nabývání nemovitostí určených k vedlejšímu bydlení pro cizozemce (Euroskop.cz)

## 6.2 Sedmiletá přechodná výjimka pro nabývání zemědělské půdy a lesů cizozemci

Sedmiletá přechodná výjimka se zabývá jak zemědělskou půdou, tak nákupem lesní půdy. Jak bylo ale uvedeno v metodice, tato práce se zabývá pouze půdou zemědělskou.

Ze všech 10 nově přistupujících států na této výjimce trvalo sedm z nich. Výjimku nepožadovalo Slovinsko společně s Maltou a Kypr. Vyjednaná výjimka trvala **od vstupu nových členských států v roce 2004 do roku 2011 v případě České republiky**, Estonska, Litvy, Lotyšska, Maďarska a Slovenska. Polsko si vyjednálo výjimku o pět let delší, tedy až do roku 2016. (Ivanica, 2003)

Tyto státy trvaly na výjimce ze dvou hlavních důvodů, a to za prvé kvůli **mnohonásobně nižší ceně** zemědělské půdy v těchto státech a za druhé kvůli **nižším příjmům** občanů.

V případě České republiky byli v tomto ohledu největší hrozbou kupci ze sousedních států Německa a Rakouska, neboť ceny tamější půdy jsou výrazně vyšší a Česká republika se nachází v jejich těsné blízkosti.

Přechodná výjimka měla umožnit sblížení úrovně cen a výkonnosti české ekonomiky se „starými“ členskými státy tak, aby se zmírnilo znevýhodnění českých občanů, které panovalo v době vstupu do Evropské Unie. (Had et al, 2005, s. 94)

Burger (2006) vedle uvedených ekonomických příčin diskutuje také ideologické důvody této výjimky vycházející z historického vývoje v několika přistupujících státech, mezi které se řadí také Česká republika.

Válečná období a období, kdy Česká republika nebyla samostatným státem, dala vzniknout politickým hnutím (v bývalém Československu např. Agrární strana), v jejichž centru stála právě zemědělská půda jako stěžejní symbol národa. Půda měla být „chráněna“ před cizozemci, neboť je národním bohatstvím. Burger (2006) se proto domnívá, že i tento fakt způsobil, že vyjednávání výjimky v oblasti zemědělské půdy bylo pro nově přistupující státy tak zásadní.

Swinnen a Vranken (2009) ve své studii uvádějí, že tyto politické důvody se v čase mění, ale ve všech státech nedochází ke stejnému vývoji. Pro srovnání v Polsku v roce 1999 téměř 90 % farmářů zastávalo negativní postoj k odkupu zemědělské půdy cizozemci, v roce 2004 to bylo ale o celých 60 % méně. Naproti tomu v Maďarsku se i v roce 2007 více než 90 % farmářů vyjádřilo pro prodloužení přechodné výjimky, neboť se obávali, že maďarské zemědělství ještě není na požadované úrovni.

Jak bylo uvedeno v jedné z předešlých kapitol,  $\frac{3}{4}$  zemědělské půdy v České republice mají zemědělci v pronájmu, nikoli ve vlastnictví. Je proto důležité upozornit, že **přechodná výjimka se nevztahuje na nájem zemědělské půdy**, který je stále dominantní pro zemědělce nejen v České republice.

Státy, kterým byla umožněna přechodná výjimka, ji nepojaly do své legislativy na určené období zcela totožně. **Existují rozdíly v implementaci**, které vyúsťují ve velmi významné odlišnosti v tom, kdo jako cizozemec půdu doopravdy po dané období zakoupit nesmí. Z tohoto důvodu jsem si stanovila dílčí cíl práce a zpracovala sérii tří tabulek, které přehledně zobrazují nejprve celkový počet a trvání výjimek a poté kritéria, jejichž splnění umožňovalo zakoupení půdy právnickou nebo fyzickou osobu – cizozemcem.

Obr. 11 Celkový počet výjimek a výjimka pro nabývání zemědělské půdy, vlastní zpracování

Stát	Celkový počet výjimek	Počet výjimek v oblasti volného pohybu kapitálu	Přechodné výjimka pro nákup zemědělské půdy cizozemci	Období trvání výjimky pro nákup zemědělské půdy cizozemci
Česká republika	16	2	ANO	2004 - 2011
Estonsko	24	1	ANO	2004 - 2011
Kypr	23	1	NE	x
Litva	27	1	ANO	2004 - 2011
Lotyšsko	37	1	ANO	2004 - 2011
Maďarsko	31	2	ANO	2004 - 2011
Malta	48	0	NE	x
Polsko	49	2	ANO	2004 - 2016
Slovensko	25	1	ANO	2004 - 2011
Slovinsko	22	0	NE	x

Zdroj Ivanica, 2003; Swinnen a Vranken, 2009

Obr. 12 Cizozemec – právnická osoba, vlastní zpracování

Stát	Může právnická osoba registrována v dané zemi, ale vlastněná cizozemci zakoupit zemědělskou půdu?
Česká republika	ANO (pokud vlastní minoritní podíl)
Estonsko	ANO
Litva	ANO
Lotyšsko	ANO (pokud vlastní minoritní podíl)
Maďarsko	NE
Polsko	ANO (pokud vlastní minoritní podíl)
Slovensko	ANO

Zdroj Swinnen a Vranken, 2009

Estonsko, Litva a Slovensko zavedly **vůči právnickým osobám** nejmírnější podmínky. Právnická osoba registrovaná v dané zemi vlastněná cizozemci si může zakoupit zemědělskou půdu bez dalších omezení.

Česká republika, Lotyšsko a Polsko umožňují nákup právnickým osobám pouze v těch případech, kdy je majoritní podíl vlastněn občany daného státu.

Maďarsko jako jediné neumožnilo nákup zemědělské půdy na svém území právnickou osobu vlastněnou cizozemci a to v jakémkoli podílu na kapitálu.

V tabulce na následující straně jsou vidět způsoby, které umožnily **cizozemci – fyzické osobě** zakoupit půdu i v období přechodné výjimky. Nejvíce zemí, včetně České republiky, umožnilo nákup zemědělské půdy (buď jakéhokoli pozemku, nebo pozemku v minulosti najímaného) cizozemcům, kteří **alespoň tři roky pobývali a hospodařili v daném státě nebo se provdali za občana daného státu**. V případě Polska byla lhůta prodloužena na pět let.

Estonsko a Polsko si dále stanovilo hranice týkající se výměry daného pozemku, přičemž zemědělskou půdu v Estonsku ve výměře do 10 ha mohl i v letech 2004 – 2011 zakoupit kdokoli, neboť se na ni žádná přechodná výjimka nevztahovala.

Je tedy zřejmé, že podmínky pro cizozemce v jednotlivých státech se lišily, a to odlišným způsobem pro právnické osoby a fyzické osoby. Česká republika umožnila nákup právnickým osobám s majoritním podílem vlastněným českým občanem. Využívání této možnosti je více rozebráno v kapitole Diskuze.

Fyzická osoba poté mohla zakoupit jakýkoli pozemek v České republice, pokud po dobu tří let pobývala a hospodařila na půdě v České republice nebo se provdala za občana České republiky.

Obr. 13 Cizozemec – fyzická osoba, vlastní zpracování

Stát	Může cizozemec (občan EU) zakoupit zemědělskou půdu i během přechodné výjimky?	Odvíjí se podmínka od velikosti pozemku?	Podmínka	Může být při splnění podmínek zakoupen jakýkoli pozemek?
Česká republika	ANO	NE	Cizozemec je provádán za českého občana nebo pobýval a hospodařil v České republice alespoň 3 roky.	ANO
Estonsko	ANO	Pozemky pod 10 ha	<b>Bez omezení.</b>	ANO
		Pozemky nad 10 ha	Cizozemec je provádán za občana Estonska nebo pobýval a hospodařil v Estonsku alespoň 3 roky.	NE, pouze pozemek, na kterém v předešlých min. 3 letech hospodařil.
Litva	ANO	NE	Cizozemec je provádán za občana Litvy nebo pobýval a hospodařil v Litvě alespoň 3 roky.	ANO
Lotyšsko	ANO	NE	Cizozemec je provádán za občana Lotyšska nebo pobýval a hospodařil v Lotyšsku alespoň 3 roky.	NE, pouze pozemek, na kterém v předešlých min. 3 letech hospodařil.
Maďarsko	ANO	NE	Cizozemec je provádán za občana Maďarska nebo pobýval a hospodařil v Maďarsku alespoň 3 roky.	NE, pouze pozemek, na kterém v předešlých min. 3 letech hospodařil.
Polsko	ANO	Pozemky pod 1 ha mimo území hranic státu	Cizozemec je provádán za občana Polska nebo pobýval v Polsku alespoň 5 let.	ANO
		Ostatní pozemky	Cizozemec je provádán za občana Polska nebo pobýval a hospodařil v Polsku alespoň 3 roky.	NE, pouze pozemek, na kterém v předešlých min. 3 letech hospodařil.
Slovensko	ANO	NE	Cizozemec je provádán za občana Slovenska nebo pobýval a hospodařil na Slovensku alespoň 3 roky.	ANO

Zdroj Swinnen a Vranken, 2009

## 7 Vývoj tržní ceny zemědělské půdy

V České republice ve sledovaném období 1993 – 2014 došlo k výrazným změnám, které ovlivnily trh půdy i tržní cenu. V dalších podkapitolách je představen model časové řady tržní ceny zemědělské půdy, elementární charakteristiky a shrnutí ekonometrické analýzy.

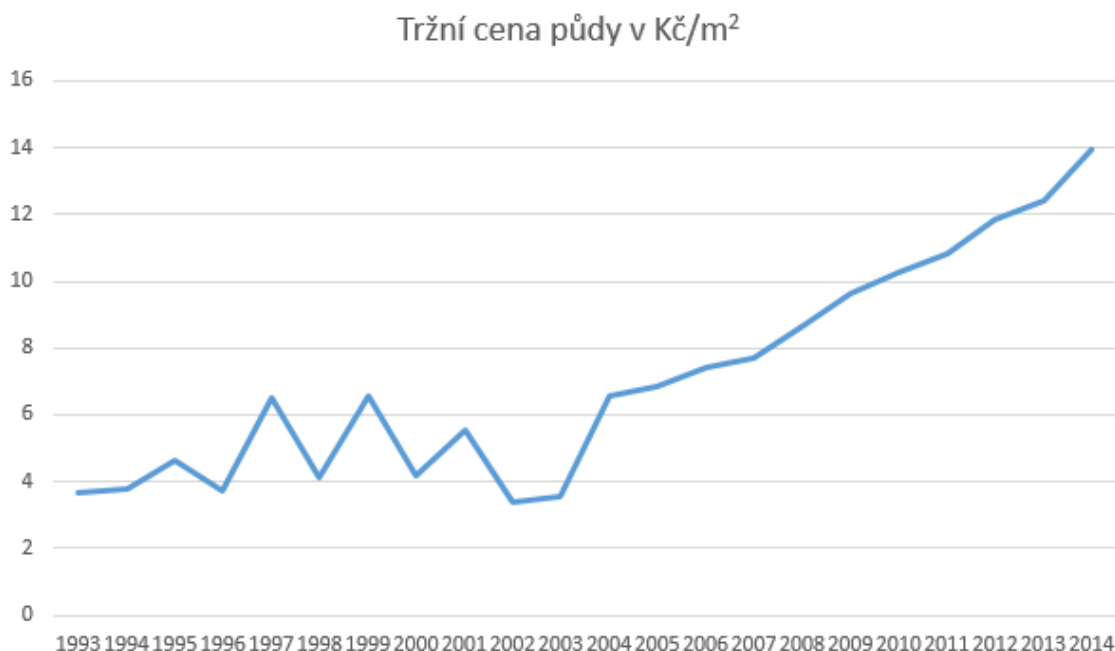
### 7.1 Vstupní data

Data pro analýzu časové řady byla převzata z publikace Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993 – 2004 (Němec, 2006) a ze Situačních a výhledových zpráv Půda vydávaných Ministerstvem zemědělství České republiky. Tabulka se všemi vstupními daty je uvedena v příloze A.

Údaje popisují průměrnou tržní cenu půdy v daném roce v Kč/m<sup>2</sup>. Vývoj tržní ceny v celém sledovaném období je vidět na obrázku 14.

Ve sledovaném období byla nejnižší průměrná cena v roce 2002 (3,4 Kč/m<sup>2</sup>), maxima bylo dosaženo v roce 2014 (13,96 Kč/m<sup>2</sup>). Průměrná cena za celé sledované období byla 7,09 Kč/m<sup>2</sup>.

Obr. 14 Spojnicový graf časové řady





## 7.2 Model časové řady

Model časové řady byl zpracován statistickým softwarem Gretl. Pro rozbor časové řady byla zvolena dekompoziční metoda, která předpokládá, že každá časová řada může obsahovat trendovou, sezónní, cyklickou a náhodnou složku. (Adamec a kol., 2015)

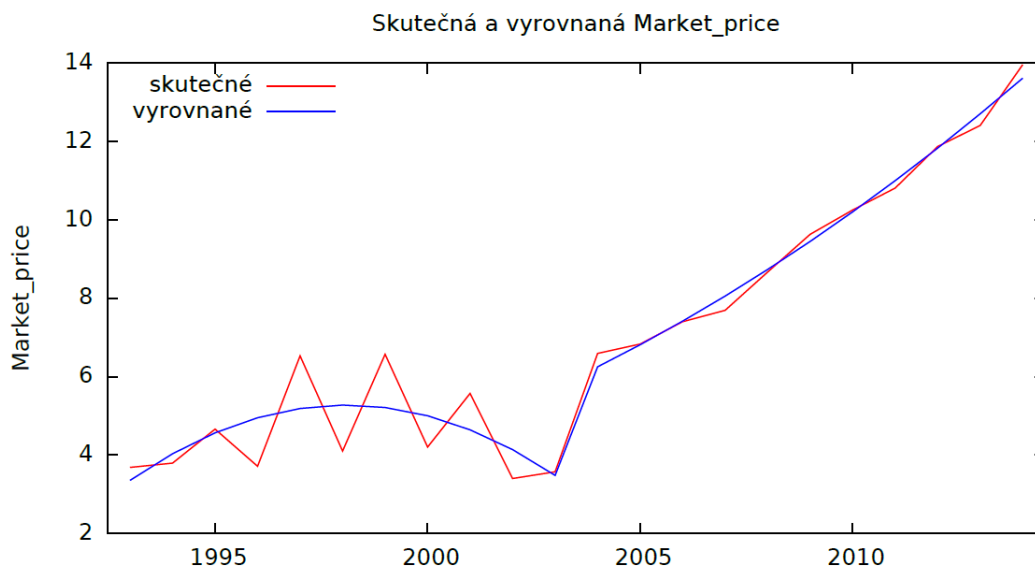
Na základě porovnání adjustovaného koeficientu determinace a informačních kritérií byla zvolena **kvadratická funkční forma** (porovnávané hodnoty jsou uvedeny v tabulce 9, příloha B).

Dále byl pomocí QLR testu **nalezen zlom v roce 2004** a modelován výstup z Chowova testu s přihlédnutím k tomuto strukturálnímu zlomu. Graf skutečných a vyrovnaných hodnot finálního modelu je vidět na obrázku 15 a výstup modelu OLS pak na obrázku 18 (příloha B).

Výsledný model má tvar:

$$\text{Market\_price} = 2,51965 + 0,904459t - 0,0742959t^2 - 0,825759Zt + 0,0936453Zt^2$$

Obr. 15 Graf skutečných a vyrovnaných hodnot



Všechny parametry modelu jsou považovány za významné a to jak na základě porovnání p-hodnoty s  $\alpha = 0,05$ , tak při posouzení konfidenčních intervalů (tabulka 10, příloha B). Významnost parametrů je také vidět z výstupu metody OLS (obrázek 16).

Obr. 16 Významnost parametrů

	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	2,51965	0,808058	3,118	0,0063	***
time	0,904459	0,309853	2,919	0,0096	***
sq_time	-0,0742959	0,0251758	-2,951	0,0089	***
zlomtime	-0,825759	0,239511	-3,448	0,0031	***
sq_zlomtime	0,0936453	0,0233696	4,007	0,0009	***

F-statistika činí 95,1025 a p-hodnota 2,12e-011 což je méně než  $\alpha = 0,05$ . Proto je zamítnuta hypotéza o statistické nevýznamnosti a lze tvrdit, že **model je statisticky významný**. (tab. 11, příloha B)

Adjustovaný koeficient determinace říká, že **model vysvětlil 94,72 % proměnlivosti tržní ceny zemědělské půdy**.

Na základě p-hodnot pro Whiteův test a Breusch-Paganova testu je zamítnuta hypotéza  $H_0$  o homoskedasticitě chybového členu. Data nemají konstantní rozptyl.

Sériová korelace nebyla na základě Durbin-Watsonova testu prokázána, ale Durbin-Watsonova statistika je 3,628464. Hodnoty Durbin-Watsonovi statistiky se pohybují v uzavřeném intervalu  $<0; 4>$  přičemž ideální hodnota je 2. Při posouzení korelogramu reziduí byla zjištěna sériová korelace (obrázek 19, příloha B)

P-hodnota Shapir-Wilkova testu je menší než  $\alpha = 0,05$ , proto je zamítnuta hypotéza  $H_0$  o normálním rozdělení chybového členu. Také histogram reziduí a reziduální Q-Q graf ukazuje, že data nemají normální rozdělení. (obrázky 20 a 21, příloha B)

Data nemají normální rozdělení, nesplňují tudíž podmínky pro normální bílý šum. Časová řada je navíc ovlivněna sériovou korelací a data nemají konstantní rozptyl. Přesto je tento **model považován za nejlepší možný**.

P-hodnoty všech výše zmíněných testů jsou zobrazeny v tabulce 6.

Tab. 6 Vyhodnocení testů

Test	P-hodnota	Závěr
Whiteův test	<b>0,015795</b>	heteroskedasticita se vyskytuje
Breusch-Paganův test	<b>0,000946</b>	heteroskedasticita se vyskytuje
Durbin-Watsonův test	<b>0,999978</b>	sériová autokorelace 1. řádu se nevyskytuje
Shapir-Wilkův test	<b>0,0496004</b>	chybový člen nemá normální rozdělení

### 7.3 Elementární charakteristiky

Od vstupu České republiky do Evropské unie dochází každoročně k navýšení průměrné tržní ceny. Finální model časové řady také **potvrdil existenci strukturálního zlomu v roce 2004**. Z tohoto důvodu jsem výpočet elementárních charakteristik rozdělila na dvě období – období 1993 – 2003 před vstupem do Evropské unie a období 2004 – 2014 po vstupu do Evropské unie. Následující tabulka zobrazuje konkrétní výsledky elementárních charakteristik.

Tab. 7 Elementární charakteristiky

Charakteristika	1993 - 2003	2004 - 2014
<b>Minimum (rok)</b>	3,4 (2002)	6,59 (2004)
<b>Maximum (rok)</b>	6,57 (1999)	13,96 (2014)
<b>Průměrná cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	4,53	9,65
<b>Průměrný koeficient růstu</b>	0,99696964	1,131977734
<b>Průměrné tempo růstu [%]</b>	99,696964	113,1977734
<b>Průměrný koeficient přírůstku</b>	-0,00303036	0,131977734
<b>Průměrné tempo přírůstku [%]</b>	-0,303035997	13,19777339

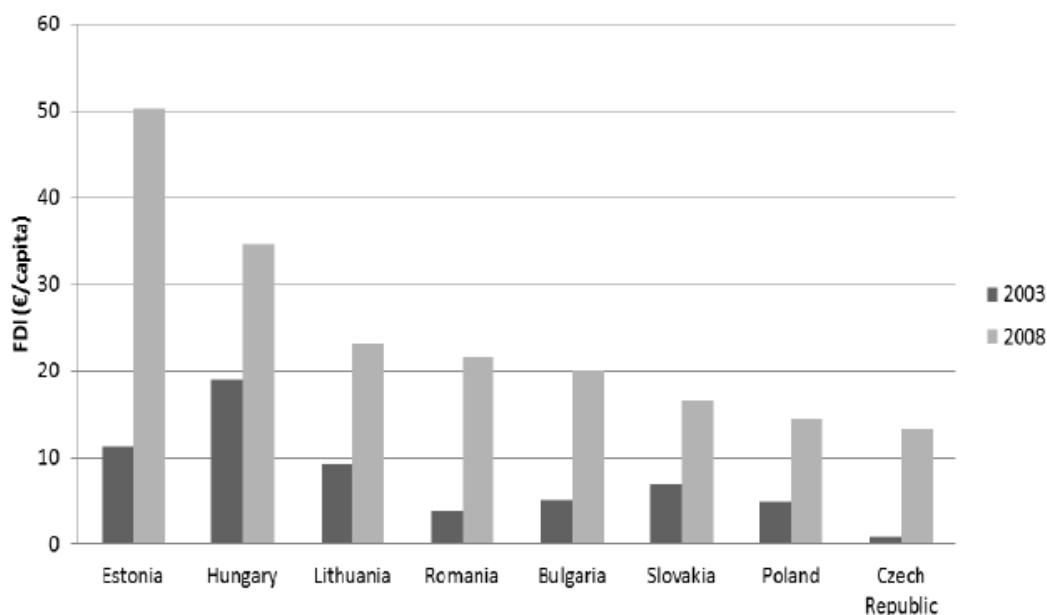
Elementární charakteristiky uvádí odlišnosti mezi prvním a druhým sledovaným obdobím. Zatímco do roku 2004 byla průměrná tržní cena 4,53 Kč/m<sup>2</sup>, ve druhém období se průměrná cena zvýšila na 9,65 Kč/m<sup>2</sup> a tempo růstu i tempo přírůstku se také zvýšilo.

### 7.4 Shrnutí ekonometrické analýzy

Od roku 2004 zaznamenává tržní cena zemědělské půdy rostoucí trend. Hlavním cílem práce bylo identifikovat, zda se zvýšila tržní cena **po ukončení přechodné výjimky v roce 2011**. Ze spojnicového grafu časové řady i z modelu OLS nebyl zjištěn strukturální zlom v tomto roce. Naopak **ke změně trendu došlo již v roce přistoupení České republiky do Evropské Unie v roce 2004**.

Tento fakt si autorka práce vysvětluje otevřením jednotného vnitřního trhu Evropské Unie a **přílivem přímých zahraničních investic**. To potvrzuje i graf na obrázku 16. Přestože Česká republika zaujímá poslední místo, došlo při srovnání let 2003 a 2008 ke zřetelnému navýšení přímých zahraničních investic do zemědělského sektoru. Tyto investice sebou přinesly zlepšení technologií, know-how a zvýšily efektivnost v této oblasti. (Swinnen a Vranken, 2009)

Obr. 17 Změna přímých zahraničních investic do zemědělského sektoru



Zdroj Ciaian, 2012

Také Had et al (2005) se ve své publikaci zmiňuje o navýšení přímých zahraničních investic, jako o výhodě spojené se vstupem do Evropské Unie. V roce 2004 se Česká republika řadila mezi evropské země s nejvyšším tempem růstu přímých zahraničních investic. Společně s Maďarskem a Polskem pak Česká republika získala největší objem investic a to především ze „starých“ členských států – Rakouska, Francie, Německa a Nizozemska. (Had et al, 2005, s. 44)

**V roce 2011 nedošlo k tak výrazné změně v ceně půdy, jako v roce 2004.** To mohlo být také ovlivněno **přístupem, jakým byla přechodná výjimka implementována** do legislativy České republiky.

Jak je vidět z obrázků 11 a 12, **i v době přechodné výjimky existovaly možnosti, jak zemědělskou půdu v České republice získat.** Cizozemec hospodařící na půdě v České republice mohl půdu zakoupit, pokud splnil **časový test tři let nebo pokud byl provdán za občana České republiky.** Poté směl zakoupit nejen pozemek, na kterém hospodařil, ale i jakýkoli jiný pozemek v České republice nehladě na jeho výměru. Takovéto nastavení přechodné výjimky je z pohledu autorky této práce benevolentní a to např. při porovnání s Polskem, které zvolilo striktnější formu i delší časový horizont samotné výjimky.

Důležité je také podotknout, že přechodná výjimka se **nevztahovala na nájem** zemědělské půdy, který byl umožněn již od roku 2004 občanům všech členských států Evropské Unie. Zájemci z řad cizozemců si tak mohli v České republice během přechodné výjimky půdou pronajmout.

Během trvání přechodné výjimky přišla také **celosvětová hospodářská krize** v roce 2009. Zemědělská půda je v takovýchto obdobích velmi zajímavou investicí, neboť stejně jako další reálná aktiva **nepodléhá inflaci** – její cena roste spolu

s inflací. (Fond půdy, 2017) Investování do zemědělské půdy je obecně považováno za **bezpečné a konzervativní**. (Investiční web, 2013) Tento fakt mohl být dalším faktorem, který ovlivnil tržní ceny půdy v České republice.

**Během sledovaného období došlo ke sblížení mezi „starými“ a „novými“ členskými zeměmi z pohledu vývoje HDP, příjmů i tržní ceny půdy.** (Swinnen a Vranken, 2009) **Přesto rozdíly v tržní ceně zemědělské půdy jsou stále značné, především při srovnání střední Evropy se západní Evropou.** (Daniel, 2015)

Úroveň tržních cen je v České republice v porovnání se „starými“ členskými státy stále nižší a naopak ve vztahu ke státům vstupujícím společně v roce 2004 na srovnatelné a v některých případech i na vyšší úrovni. (Půda, 2015, s. 7) Do budoucna se uvažuje, že tento rozdíl, především mezi Českou republikou a Rakouskem a Německem, se bude nadále snižovat. (Fond půdy, 2017)

## 8 Diskuze

Vstupem do Evropské unie se Česká republika stala součástí jednotného vnitřního trhu, který umožňuje volný pohyb zboží, služeb, osob a kapitálu. Právě volný pohyb kapitálu, ale vzbuzoval v souvislosti se zemědělskou půdou obavy českých občanů. Cena zemědělské půdy byla výrazně nižší a koupěschopnost českých občanů také. Zájemci ze strany „starých“ členských států, tak mohli snadno zakoupit půdu na úkor českých zemědělců. Z tohoto důvodu byla zavedena po dobu sedmi let přechodná výjimka pro odkup půdy cizozemci.

Předpokládala jsem, že možná změna v tržní ceně zemědělské půdy nastane po ukončení přechodné výjimky v roce 2011. **Na základě literární rešerše a ekonometrické analýzy tržní ceny půdy jsem ale dospěla k závěru, že ke změně došlo v roce 2004, tedy současně se vstupem České republiky do Evropské unie.** Od tohoto roku také dochází ke každoročnímu zvýšení průměrné tržní ceny.

Tržní cena půdy je utvářena volným působením poptávky a nabídky na trhu zemědělské půdy. Nabídka je v České republice tvořena vlastníky půdy a Státním pozemkovým úřadem. **Poptávka je ovlivněna především** důchody a příjmy kupujících, nabídkou úvěrů, odbytem zemědělských pozemků, výši a dostupností dotací, dále faktory demografickými, sociálními a v neposlední řadě přírodními a polohovými. **Tržní cena je ale vždy výsledkem konkrétního jednání mezi kupujícím a prodávajícím.** (Svatoš, 2008)

Výše tržních cen půdy v rámci Evropské unie se značně liší, vypovídací schopnost dat je ale snížena, neboť informace poskytované členskými státy Eurostatu nemají jednotnou metodiku.

Během přechodné výjimky došlo ke zvýšení tržní ceny v České republice. Přesto je cena stále pod úrovní např. Rakouska a Německa. Tržní cena půdy je i v současnosti vyšší v západních státech, neboli „starých“ členských státech Evropské unie, a nižší ve východní Evropě. (Půda, 2015)

Do budoucna se uvažuje, že tento rozdíl, především mezi Českou republikou a Rakouskem a Německem, se bude nadále snižovat. (Fond půdy, 2017) To může mít vliv na **spekulativní nákupy půdy**, kdy nyní podhodnocená půda může být v budoucnu prodána s velkým výnosem, obzvláště ve strategicky výhodných polohách.

Spekulativní nákupy půdy se mohly projevit také v období hospodářské krize, která propukla během trvání přechodné výjimky. Půda je považována za konzervativní a bezpečnou investici, především **krize může vyvolat zvýšený zájem o koupi**, neboť na rozdíl od finančních investic si půda udržuje svoji hodnotu napříč inflací. (QPROF.cz, 2017)

**Dalším vlivem, který podle mého názoru mohl působit na změny v tržních cenách půdy je odkup půdy cizozemci přes prostředníky či založení právnických osob.**

Přechodná výjimka byla zavedena do české legislativy způsobem, který umožnil cizozemcům nákup půdy i během tohoto období. Především přístup k omezení

nákupu půdy prostřednictvím založení právnické osoby nebyl velmi striktní. **Cizozemci, kteří o koupi půdy měli zájem, tak mohli učinit.**

Jak píše Fencel a Fojtík (2001) **docházelo k rozvoji černého trhu:** „Zájemci, především z Německa a Rakouska, se dohodnou s občanem ČR, který půdu koupí a hospodaří na ní. Bud' spolu mají nepsanou dohodu, anebo finanční toky realizují prostřednictvím společnosti s ručením omezeným.“ To potvrdil i prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví Milan Veverka: „**V současné době není pro cizince problém v tuzemsku získat pozemek nebo jinou nemovitost.**“ (Fencel a Fojtík, 2001)

Cizozemci mohli přes prostředníky získat také půdu prodávanou Státním pozemkovým úřadem. **Údaje jsou ale těžko dohledatelné** a i bývalý ředitel Pozemkového fondu (v současnosti Státní pozemkový úřad) uvedl, že: „**není známo, jakou měrou se cizinci na odstátňování podílejí**“ (ParlamentníListy.cz, 2017)

Swinnen a Vranken (2009) potvrzují, že v několika nových členských zemích **docházelo k „neformálním dohodám“ mezi cizozemci a občany daných států.** Získat oficiální údaje o počtu cizozemců, kteří získaly tímto způsobem půdu lze velmi těžko. Swinnen a Vranken (2009) také upozorňují, že **skutečná výměra zemědělské půdy v rukou cizozemců je významně vyšší než vykazují oficiální statistiky** a liší se na základě regionu.

Uvědomuji si ale, že o takovýchto nákupech půdy nelze zjistit oficiální informace, což může vést k omezení výsledků práce. V práci byla také, jak je uvedeno v metodice, vyšetřována pouze půda zemědělská. Přechodná výjimka se ale vztahovala i na odkup lesní půdy.

Podobně jako panovaly obavy při vstupu České republiky do Evropské unie, vyskytly se neshody také před koncem přechodné výjimky. Na jedné straně panovalo přesvědčení, že situace na trhu půdy je nadále v neprospěch českých zemědělců, a přechodná výjimka by měla být prodloužena. Jiří Felčárek z Agrární komory se například uvedl: „**Rozhodně jsme nedospěli do stavu, kdy naši zemědělci mají rovné ekonomické postavení se západoevropskými.**“ (Farmy.cz, 2017) Na druhé straně tehdejší ministr financí Miroslav Kalousek se o přechodné výjimce vyjádřil jako o „**systémové hlouposti**“ (ParlamentníListy.cz, 2017) Dále potvrdil již výše zmíněné, že **zákon lze obejít a na prodloužení výjimky, by podle něj vydělali „pouze bílí koně, jejichž prostřednictvím si cizinci půdu opatřili**“ (Aktuálně.cz, 2017)

Zjištěný strukturální zlom v roce 2004, identifikovaný na základě ekonometrické analýzy v této práci, koresponduje také s vyjádřením Jaroslava Urbana, majitele společnosti Farmy.cz, která se specializuje na obchod se zemědělskými nemovitostmi. Urban uvedl v souvislosti s ukončením přechodné výjimky: „**Půda rozhodně skokově nezdraží ani nenastane příliv zahraničních investorů. Jsou tady už dlouho.**“ (Euro.cz, 2017)

Shodují se na tom ale i čeští zemědělci, např. farmář Jiří Kodajek uvedl: „**Cizinci si sem nasadili bílého koně a založili společnost. Jakou půdu chtěli, tu už dostali.**“ (Ekolist.cz, 2017) Podobně Josef Hejduk, majitel realitní kanceláře, uvedl: „**Kdo tady chtěl podnikat, tak už dávno začal.**“ (Ekolist.cz, 2017)

Ve sledovaném období došlo také ke změnám v aktivitě na trhu zemědělské půdy. V letech 2002 a 2003 se zvýšil objem převedené půdy, toto zvýšení ale nelze podložit oficiálními údaji, není tudíž jisté, zda na zvýšení měl vliv odkup půdy cizozemci.



## 9 Závěr

Tato práce se zabývala přechodnou výjimkou uplatněnou na odkup půdy cizozemci v letech 2004 – 2011, která byla vyjednána při vstupu České republiky do Evropské Unie.

Hlavním cílem práce bylo identifikovat, zda došlo ke zvýšení tržní ceny půdy po uplynutí přechodné výjimky v roce 2011. Dále byly stanoveny dva dílčí cíle a to zhodnocení aktivity na trhu půdy před a po ukončení výjimky a vytvoření přehledné tabulky zobrazující rozdíly v implementaci výjimky jednotlivými státy.

Zemědělský půdní fond České republiky je typický vysokým procentem pronajímané půdy. Více jak 75 % z celkové výměry zemědělské půdy je v České republice pronajímáno. Tato hodnota se mezi státy Evropské unie značně liší (nejnižší hodnota 16,1 % v Irsku v kontrastu 78,8 % na Slovensku). Hodnota je ovlivněna především historickým vývojem země a typem farem. V západní Evropě převažují farmy rodinného typu, historický vývoj na východě Evropy je pak typický velkými zemědělskými podniky.

V současnosti je využíváno ceny úřední a tržní. Cena úřední je stanovena pravidelně aktualizovanou vyhláškou, zohledňuje ale pouze faktory mající vliv na produktivitu půdy. Reálnou hodnotu půdy vystihuje cena tržní. Doporučením by tedy bylo využít v budoucnu cenu tržní i pro funkce, které zastává v současnosti cena úřední. Jak je uvedeno výše, předpokladem tohoto stavu je ale plně rozvinutý trh zemědělské půdy.

Bylo zjištěno, že trh půdy byl do roku 2001 takřka neaktivní, průměrně se převedlo 0,2 % zemědělské půdy. V letech 2002 a 2003 došlo k výraznému navýšení aktivity na trhu, které způsobil především prodej půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím Státního pozemkového úřadu a také prodej soukromé půdy s využitím podpor Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu. Před počátkem přechodné výjimky v roce 2003 tak aktivita stoupla na 3,74 %.

Společně se snižující se výměrou státní půdy zamýšlené k privatizaci se snižuje také aktivita na trhu půdy, což odpovídá i situaci po ukončení výjimky v roce 2011. Od tohoto roku se aktivita na trhu zemědělské půdy pozvolně snižuje. V posledním sledovaném roce byla hodnota 1,97 %.

Před počátkem přechodné výjimky tedy nastalo zvýšení aktivity na trhu půdy, po jejím ukončení k pozvolnému snižování. Státní pozemkový úřad ani žádná jiná instituce nesleduje, jakou mírou se na aktivitě na trhu půdy podílely nákupy provedené cizozemci.

Dále byly zjištěny významné rozdíly v pojetí přechodné výjimky jednotlivými členskými státy. Sedm z deseti nových členských států využilo přechodnou výjimku pro nákup zemědělské půdy cizozemci. Hlavní důvody byly ekonomické a sociální povahy. Délka přechodného období byla stanovena u většiny států na sedm let.

Jednotlivé státy nevyužily přechodné výjimku identicky. Rozdíly byly vytvořeny různým pojetím toho, kdo je a není cizozemec a tím pádem kdo smí i během trvání přechodné výjimky zemědělskou půdu zakoupit.

Fyzická osoba – cizozemec mohl ve většině zemí zakoupit půdu po splnění časového testu, který byl v případě České republiky tříletý. Cizozemec, který pobýval a hospodařil po dobu tří let na české půdě, ji mohl zakoupit. Dále také mohl zakoupit jakýkoli jiný pozemek, nejenom ten, na kterém po danou dobu hospodařil. Cizozemcům provdaným za českého občana bylo dovoleno zakoupit půdu také v neomezeném rozsahu.

Právnícká osoba registrovaná v České republice, ale vlastněná cizozemci mohla zakoupit zemědělskou půdu, pokud vlastníkem majoritního podílu společnosti byl český občan. Česká republika tedy i během výjimky umožnila nákup půdy cizozemcům za výše uvedených možností.

Dekompoziční metodou byla analyzována časová řada průměrné tržní ceny půdy v letech 1993 – 2014, která prokázala strukturální zlom v roce 2004. Od tohoto roku vykazuje tržní cena rostoucí trend.

Lze soudit, že i přes zavedení přechodné výjimky existovaly možnosti, jak půdu zakoupit, proto nedošlo ke zvýšení tržní ceny po roce 2011, ale už v roce 2004 po vstupu České republiky do Evropské Unie. Se zvýšením tržní ceny se také zvýšily přímé zahraniční investice do zemědělského sektoru. V roce 2004 se Česká republika řadila mezi evropské země s nejvyšším tempem růstu přímých zahraničních investic.

Nebyla ale zjištěna výrazná změna trendu po ukončení přechodné výjimky v roce 2011. To lze zdůvodnit přístupem, jakým byla přechodná výjimka implementována do legislativy. Cizozemci si mohli zakoupit zemědělskou půdu i během přechodné výjimky. Získat oficiální údaje o počtu cizozemců, kteří získaly tímto způsobem zemědělskou půdu během přechodné výjimky lze ale velmi obtížně.

Přechodná výjimka má poskytnout časový odklad pro sjednocení právní úpravy v přesně vymezené oblasti. V případě odkupu zemědělské půdy měla umožnit sblížení úrovně cen a výkonosti ekonomiky České republiky na úroveň „starých“ členů Evropské unie. V současné době i přes zvýšení tržní ceny půdy nadále existují značné rozdíly mezi cenou půdy v západních a východních státech Evropské unie. V budoucnosti se předpokládá pokračování rostoucího trendu tržních cen v České republice až na úroveň srovnatelnou se „starými“ členskými státy Evropské unie.

## 10 Literatura

- ADAMEC, V., STŘELEČEK, L. & HAMPEL, D., 2015. *Ekonomie I: učební text*, Brno: Mendelova univerzita v Brně.
- AKTUÁLNĚ.CZ, 2017. *Poslanci zrušili omezení nákupu zemědělské půdy cizinci*. [online]. [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/politika/poslanci-zrusili-omezeni-nakupu-zemedelske-pudy-cizinci/r~i:article:699436/?redirected=1495062900>
- ALTEROVÁ, 2009, IN: PLETICHOVÁ, D. & GEBELTOVÁ, Z., 2013. *Development of Market Prices of Agricultural Land within the Conditions of the EU*.
- BUDŇÁKOVÁ, M. ET AL, 2009. *Situační a výhledová zpráva Půda*. [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2015. [cit. 2016-11-16]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/potraviny/publikace-a-dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/puda/>
- BUDŇÁKOVÁ, M. ET AL, 2012. *Situační a výhledová zpráva Půda*. [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2015. [cit. 2016-11-16]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/potraviny/publikace-a-dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/puda/>
- BUDŇÁKOVÁ, M. ET AL, 2015. *Situační a výhledová zpráva Půda*. [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2015. [cit. 2016-11-16]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/potraviny/publikace-a-dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/puda/>
- BIČÍK, I. ET AL, 2009. *Půda v České republice*, Praha: Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství.
- BOHÁČKOVÁ, I. & LANDOVÁ, P., 2014. *Ekonomie agrárního sektoru*, Praha: Česká zemědělská univerzita.
- BURGER A., 2006. *Why is the issue of land ownership still of major concern in East Central European transitional countries and particularly in Hungary?* [online]. Kde: kdo. [cit. 2016-11-25]. Dostupné z: [https://www.researchgate.net/publication/222153613\\_Why\\_is\\_the\\_issue\\_of\\_](https://www.researchgate.net/publication/222153613_Why_is_the_issue_of_)

land\_ownership\_still\_of\_major\_concern\_in\_East\_Central\_European\_ECE\_transitional\_countries\_and\_particularly\_in\_Hungary

CIAIAN P., 2012. *Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*. [online]. Brussels: Centre for European Policy Studies [cit. 2017-02-13]. Dostupné z: <https://www.ceps.eu/publications/sales-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>

DEININGER ET AL., 2004 IN: PLETICHOVÁ, D. & GEBELTOVÁ, Z., 2013. *Development of Market Prices of Agricultural Land within the Conditions of the EU*.

DANIEL, P., 2015. *Zemědělská půda – opomíjená investice, která se může stát lákadlem*. [online]. Patria Online. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3037911/zemedelska-puda--opomijena-investice-ktera-se-muze-stat-lakadlem.html>

EKOLIST.CZ, 2017. *Cizinci budou moci kupovat pole*. [online]. [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://ekolist.cz/cz/zpravodajstvi/zpravy/cizinci-budou-moci-kupovat-pole>

EUR-LEX. *Narizení Rady (ES) č. 1257/1999*. [online]. [cit. 2016-12-12]. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=CELEX:31999R1257>

EURO.CZ, 2017. *Vášně okolo českých polí*. [online]. [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://www.euro.cz/byznys/vasne-okolo-ceskych-poli-3-820923>

EUROSKOP, 2017. *Kapitola 4: Volný pohyb kapitálu*. [online]. [cit. 2016-12-12]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/154/162/clanek/kapitola-4-volny-pohyb-kapitalu/>

EUROSKOP, 2017. *Vyjednané kapitoly*. [online]. [cit. 2016-12-12]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/154/192/clanek/vyjednane-kapitoly/>

FOND PŮDY, 2017. *Často kladené otázky*. [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.fondpudy.cz/>

FARMY.CZ, 2017. *Výprodej? Záleží na vlastnících*. [online]. [cit. 2017-05-17]. Dostupné z:

[http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek\\_20110110\\_Vyprodej\\_Zalezi\\_na\\_vlastnicich.html](http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20110110_Vyprodej_Zalezi_na_vlastnicich.html)

FENCL, J. & FOJTÍK, V., 2001. *Výprodej nemovitostí cizincům v ČR nehrozí*. [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.agris.cz/clanek/102284/vyprodej-nemovitosti-cizincum-v-cr-nehrozi>

HAD, M., STACH, S. & URBAN, L., 2005. *Česká republika v Evropské unii: členství, přínosy a výzvy*, Praha: Český institut pro integraci EU.

INVESTIČNÍ WEB, 2013. *Česká zemědělská půda jako investice budoucnosti*. [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/2013-6-11-ceska-zemedelska-puda-jako-investice-budoucnosti/>

IVANICA, M., 2003. *An Overview of the Treaty of Accession of Cyprus, Czech Republic, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, Malta, Poland, Slovakia, Slovenia to the European Union*. [online]. Maastricht: European Institute for Public Administration. Dostupné z: <http://publications.eipa.eu/en/details/&tid=1708>

MEZINÁRODNÍ ROK PŮDY: 2015, Praha: Asociace soukromého zemědělství ČR.

NĚMEC, J., 2004. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky.

NĚMEC, J. ET AL, 2006. *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky.

PARLAMENTNÍ LISTY, 2017. *Vláda umožnila prodej zemědělské půdy cizincům*. [online]. [cit. 2017-04-05]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/politika/vlada/Vlada-umoznila-prodej-zemedelske-pudy-cizincum-181932>

PARLAMENTNÍ LISTY, 2017. *Poslanci: Cizinci budou moci nakupovat půdu*. [online]. [cit. 2017-04-05]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/Poslanci-Cizinci-budou-moci-nakupovat-pudu-Kalousek-perlil-o-Helmutovi-187891>

PLETICHOVÁ, D. & GEBELTOVÁ, Z., 2013. *Development of Market Prices of Agricultural Land within the Conditions of the EU*. [online]. Agris on-line Papers in Econom-

- ics and Informatics. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://econpapers.repec.org/article/agsaolpei/157586.htm>
- QPROF.CZ, 2017. Investice do půdy. [online]. [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://qprof.cz/investice-do-pudy/>
- REJFEK ET AL, 1990 IN: PLETICHOVÁ, D. & GEBELTOVÁ, Z., 2013. *Development of Market Prices of Agricultural Land within the Conditions of the EU.*
- ČÚZK, *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí české republiky.* [online]. Praha: Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2016. [cit. 2016-12-03]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>
- SVATOŠ, M., 2008. *Ekonomika agrárního sektoru: (vybraná témata)*, V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta.
- SWINNEN, J. F. M. & VRANKEN, L., 2009. *Review of the transitional restrictions by new member states on the acquisition of agricultural real estate.* [online]. Brusel: Centre for European Policy Studies. [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <https://www.ceps.eu/publications/land-eu-accession-review-transitional-restrictions-new-member-states-acquisition>
- ŠLOSARČÍK, I., 2004. *Přechodná období jako nástroj flexibility při rozšiřování Evropské unie.* Mezinárodní vztahy. Praha: Ústav mezinárodních vztahů. Vol 39 (2004), s. 50 – 69.
- VOLTR, V., 2011. *Hodnocení půdy v podmínkách ochrany životního prostředí.* Praha: Ústav zemědělské ekonomiky a informací.
- VLČEK, J., 2016. *Ekonomie a ekonomika 5., aktualizované vydání.* Praha: Wolters Kluwer.
- VILHELM, 2012 IN: PLETICHOVÁ, D. & GEBELTOVÁ, Z., 2013. *Development of Market Prices of Agricultural Land within the Conditions of the EU.*
- WITZOVÁ, I., 2004. *Jednání o přistoupení České republiky k Evropské unii: jak úspěšně?* Mezinárodní vztahy. Praha: Ústav mezinárodních vztahů. Vol 39 (2004), s. 70 – 89.

WORLD BANK, 2017. *HDP v PPP*. [online]. [cit. 2016-05-10]. Dostupné z: [https://www.google.be/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9\\_&met\\_y=ny\\_gdp\\_pcap\\_cd&idim=country%3ADEU%3AUSA%3AFRA&hl=en&dl=en#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nslm=h&met\\_y=ny\\_gdp\\_pcap\\_pp\\_kd&scale\\_y=lin&ind\\_y=false&rdim=region&idim=country:DEU:CZE:AUT:POL:SVK&ifdim=region&tstart=892591200000&tend=1050357600000&hl=en\\_US&dl=en&ind=false](https://www.google.be/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_&met_y=ny_gdp_pcap_cd&idim=country%3ADEU%3AUSA%3AFRA&hl=en&dl=en#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nslm=h&met_y=ny_gdp_pcap_pp_kd&scale_y=lin&ind_y=false&rdim=region&idim=country:DEU:CZE:AUT:POL:SVK&ifdim=region&tstart=892591200000&tend=1050357600000&hl=en_US&dl=en&ind=false)

ZÁKON Č. 334/1992 SB., O OCHRANĚ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU.

MZE, *ZPRÁVA O STAVU ZEMĚDĚLSTVÍ ČR ZA ROK 1997 – ZPRÁVA O STAVU ZEMĚDĚLSTVÍ ČR ZA ROK 2015*. [online]. Praha: Ústav zemědělské ekonomiky a informací. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/vyrocnni-a-hodnotici-zpravy/zpravy-o-stavu-zemedelstvi/?pageSize=20>

## 11 Seznam obrázků

Obr. 1	HDP na obyvatele v PPP	12
Obr. 2	Vývoj počtu pracovníků v zemědělství v tis., vlastní zpracování	15
Obr. 3	Poměr jednotlivých součástí zemědělského půdního fondu, vlastní zpracování	16
Obr. 4	Výměra zemědělského půdního fondu v České republice v ha, vlastní zpracování	17
Obr. 5	Celosvětový vývoj výměry zemědělské půdy na osobu	18
Obr. 6	Podíl najaté půdy ve státech EU v letech 2003 a 2013	20
Obr. 7	Korelace mezi podílem právnických osob a výměrou najímané půdy	22
Obr. 8	Průměrné ceny zemědělské půdy v EUR/ha	27
Obr. 9	Podíl převedené zemědělské půdy, vlastní zpracování	30
Obr. 10	Podíl převáděné zemědělské půdy v České republice	31
Obr. 11	Celkový počet výjimek a výjimka pro nabývání zemědělské půdy, vlastní zpracování	37
Obr. 12	Cizozemec – právnická osoba, vlastní zpracování	38
Obr. 13	Cizozemec – fyzická osoba, vlastní zpracování	39
Obr. 14	Spojnicový graf časové řady	40
Obr. 15	Graf skutečných a vyrovnaných hodnot	41
Obr. 16	Významnost parametrů	42
Obr. 17	Změna přímých zahraničních investic do zemědělského sektoru	44
Obr. 18	Výstup z programu Gretl pro model OLS	61
Obr. 19	Korelogram reziduí	63
Obr. 20	Histogram reziduí	63



**Obr. 21**    **Q-Q graf**

**64**

## 12 Seznam tabulek

<b>Tab. 1</b>	<b>Vývoj podílu pronajaté půdy v České republicy</b>	<b>20</b>
<b>Tab. 2</b>	<b>Průměrné nájemné za zemědělskou půdu Kč/ha</b>	<b>21</b>
<b>Tab. 3</b>	<b>Výše nájemného za zemědělskou půdu v EUR/ha</b>	<b>21</b>
<b>Tab. 4</b>	<b>Význam číslic v kódech BPEJ</b>	<b>24</b>
<b>Tab. 5</b>	<b>Srovnání úřední a tržní ceny</b>	<b>26</b>
<b>Tab. 6</b>	<b>Vyhodnocení testů</b>	<b>42</b>
<b>Tab. 7</b>	<b>Elementární charakteristiky</b>	<b>43</b>
<b>Tab. 8</b>	<b>Průměrná tržní cena zemědělské půdy v letech 1993 - 2014</b>	<b>60</b>
<b>Tab. 9</b>	<b>Kritéria pro výběr vhodné funkční formy</b>	<b>61</b>
<b>Tab. 10</b>	<b>Průkaznost parametrů</b>	<b>62</b>
<b>Tab. 11</b>	<b>Tabulka ANOVA</b>	<b>62</b>

# Přílohy

## A Vstupní data

Tab. 8 Průměrná tržní cena zemědělské půdy v letech 1993 - 2014

<b>Rok</b>	<b>Průměrná tržní cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Rok</b>	<b>Průměrná tržní cena Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>1993</b>	3,68	<b>2004</b>	6,59
<b>1994</b>	3,79	<b>2005</b>	6,83
<b>1995</b>	4,66	<b>2006</b>	7,40
<b>1996</b>	3,71	<b>2007</b>	7,69
<b>1997</b>	6,53	<b>2008</b>	8,67
<b>1998</b>	4,10	<b>2009</b>	9,63
<b>1999</b>	6,57	<b>2010</b>	10,25
<b>2000</b>	4,20	<b>2011</b>	10,81
<b>2001</b>	5,57	<b>2012</b>	11,87
<b>2002</b>	3,40	<b>2013</b>	12,41
<b>2003</b>	3,57	<b>2014</b>	13,96

Zdroj Němec, 2006; Půda 2009, Půda 2015

## B Model časové řady

Tab. 9 Kritéria pro výběr vhodné funkční formy

Funkční forma	R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> <sub>adj</sub>	AIC	BIC	HQC
lineární	0,795679	0,785463	81,94511	84,12719	82,45914
<b>kvadratická</b>	<b>0,906833</b>	<b>0,897026</b>	<b>66,66863</b>	<b>69,94176</b>	<b>67,43968</b>

Obr. 18 Výstup z programu Gretl pro model OLS

Model 8: OLS, za použití pozorování 1993–2014 (T = 22)

Závisle proměnná: Market\_price

	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	2,51965	0,808058	3,118	0,0063	***
time	0,904459	0,309853	2,919	0,0096	***
sq_time	-0,0742959	0,0251758	-2,951	0,0089	***
zlomtime	-0,825759	0,239511	-3,448	0,0031	***
sq_zlomtime	0,0936453	0,0233696	4,007	0,0009	***
Střední hodnota závisle proměnné			7,085909		
Sm. odchylka závisle proměnné			3,221457		
Součet čtverců reziduí			9,322535		
Sm. chyba regrese			0,740530		
Koeficient determinace			0,957223		
Adjustovaný koeficient determinace			0,947158		
F(4, 17)			95,10253		
P-hodnota (F)			2,12e-11		
Logaritmus věrohodnosti			-21,77196		
Akaikovo kritérium			53,54392		
Schwarzovo kritérium			58,99914		
Hannan-Quinnovo kritérium			54,82901		
rho (koeficient autokorelace)			-0,837034		
Durbin-Watsonova statistika			3,628464		

zde je poznámka o zkratkách statistik modelu

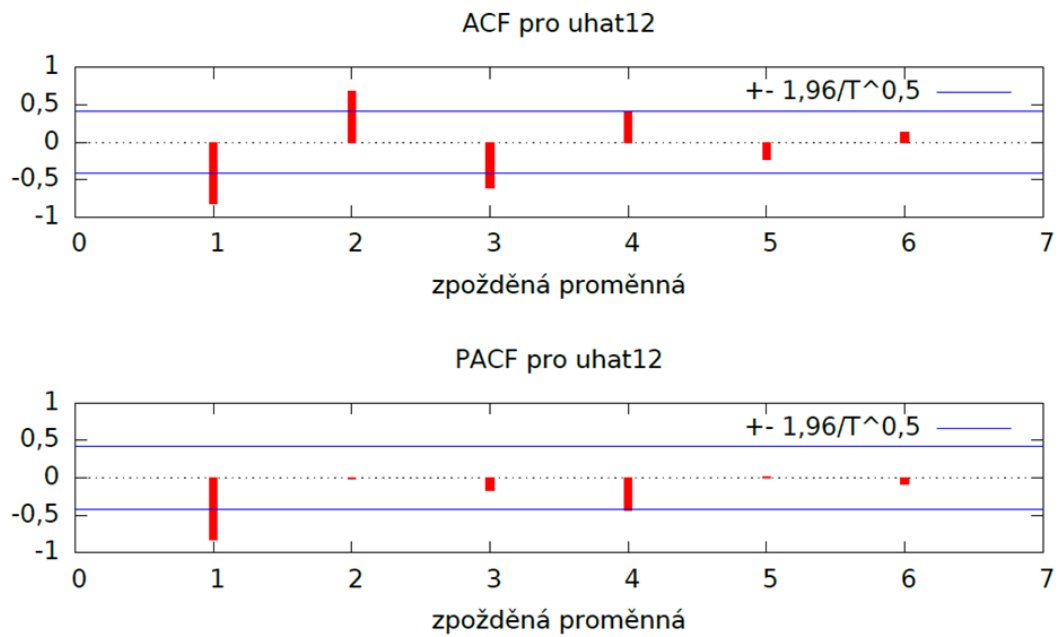
Tab. 10 Průkaznost parametrů

Parametr		Koeficient	Směrodatná chyba	T- podíl	P- hodnota	95% konfidenční in- terval	
						Dolní hranice	Horní hranice
const	$\beta_0$	2,51965	0,808058	3,118	0,0063	0,814799	4,22450
time	$\beta_1$	0,904459	0,309853	2,919	0,0096	0,250727	1,55819
sq_time	$\beta_2$	- 0,0742959	0,0251758	-2,951	0,0089	-0,127412	- 0,0211796
Zt	B3	-0,825759	0,239511	-3,448	0,0031	-1,33108	-0,320435
Zt2	$\beta_4$	0,0936453	0,0233696	4,007	0,0009	0,0443398	0,142951

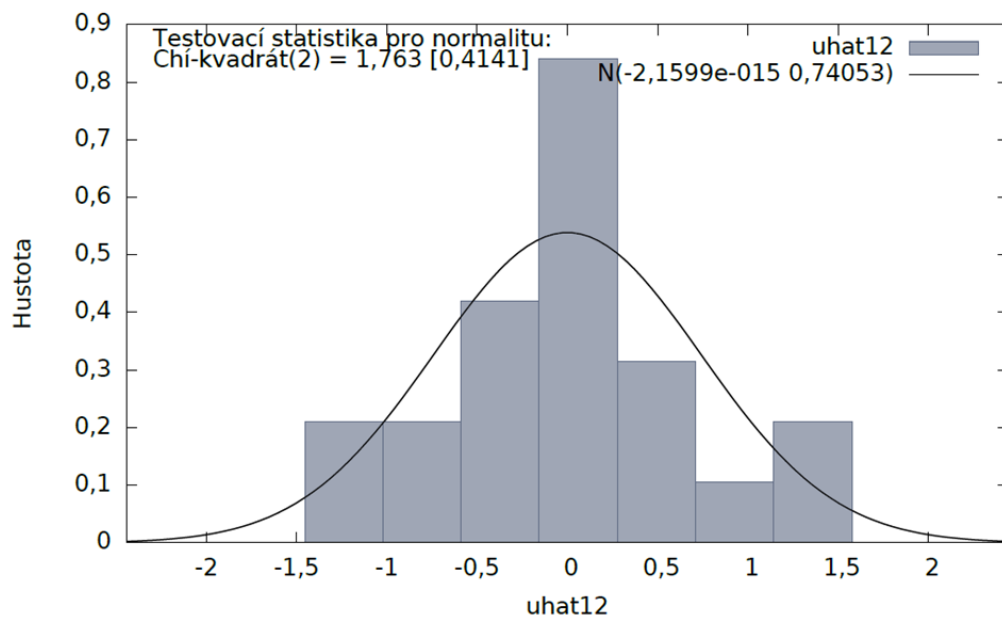
Tab. 11 Tabulka ANOVA

Zdroj variability	Sumy čtverců	Stupně volnosti	Průměrné čtverce	F-Statistika
Regrese RSS	208,611	4	52,1527	95,1025 (P-hodnota 2,12e-011)
Rezidua ESS	9,32254	17	0,548384	
Celkem TSS	217,934	21	10,3778	

Obr. 19 Korelogram reziduí



Obr. 20 Histogram reziduí



Obr. 21 Q-Q graf

