

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

**Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných
zemích EU**

Tomáš Brabec

© 2012 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Akademický rok 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tomáš Brabec

obor Podnikání a administrativa

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název práce: **Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných zemích EU**

Osnova bakalářské práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše
4. Zemědělský půdní fond v České Republice
5. Zhodnocení ZPF ČR v rámci EU a srovnání s vybranými zeměmi EU
6. Oceňování zemědělské půdy
7. Příklad výpočtu úřední ceny
8. Závěr
9. Seznam použitých zdrojů
10. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 30 - 40 stran

Doporučené zdroje:

NĚMEC, Jiří. Rozvoj trhu s půdou v podmínkách vstupu ČR do EU. Praha: VÚZE, 1999. 23 s. ISBN (neváž.).

NĚMEC, Jiří. Statistické vyhodnocení tržních cen půdy a jejich interpretace s ÚCZP. Praha: VÚZE, 1999. 200 s. ISBN (neváž.).

NĚMEC, Jiří. Bonitace a oceňování zemědělské půdy ČR. Praha: VÚZE, 2001. 257 s. ISBN: 80-85898-90-X

NĚMEC, Jiří. Pozemkové právo a trh půdy ČR. 1. vydání. Praha: VÚZE, 2004. 391 s. ISBN: 80-86671-12-7

NĚMEC, Jiří. Cena zemědělské půdy v ČR, v letech 1993-2004. 1. vydání. Praha: VÚZE, 2006. 169 s. ISBN: 80-86671-25-9

Doll, H., Dyková, Eva., Klare, K. Vývoj cen půdy v Německu. Praha: VÚZE, 1997. 15 s. ISBN není. (Wie sich die Preise entwickeln)

SEJÁK, Josef. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Praha: Grada Publishing, 1999. 251 s. ISBN: 80-7169-393-6

EUROSTAT. Agricultural land prices and rents in the EU. Luxembourg: EUROSTAT, 1997. 167 s. ISBN: 92-827-9623-X

www.mze.cz

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Dobroslava Pletichová**

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 11. 3. 2010

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných zemích EU" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2012

Poděkování

Mé poděkování patří vedoucímu práce Ing. Dobroslavě Pletichové za cenné rady a podněty, které mi v průběhu jejího zpracování poskytoval a také autorům publikací, z nichž jsem čerpal za myšlenky, bez nichž by tato práce nemohla vzniknout.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných zemích EU

Development of market prices of agricultural land in the Czech Republic and in selected EU countries

Souhrn

Bakalářská práce analyzuje trh se zemědělskou půdou, způsoby jejího oceňování a identifikuje faktory, které ji ovlivňují v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie. Cílem analytické části bakalářské práce je srovnávací analýza vývoje úředních a tržních cen zemědělské půdy v České republice a vybraných zemích EU. Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí: teoretická část se zabývá zemědělským půdním fondem v ČR a jeho oceňováním. Analytická část obsahuje zhodnocení vývoje cen zemědělské půdy v ČR včetně faktorů působících na nabídku a poptávku na trhu se zemědělskou půdou. Vývoj cen zemědělské půdy v ČR komparuje s cenami zemědělské půdy ve vybraných zemích EU.

Summary

The thesis analyzes the agricultural land market, valuation of agricultural land and identifies the factors that affect it in the Czech Republic and selected EU countries. The objective of the analytical part of the thesis is a comparative analysis of the development of official and market prices of agricultural land in the Czech Republic and selected EU countries.

Structure of the thesis is divided into two parts: a theoretical part deals with agricultural land resources in the Czech Republic and its valuation. The analytical part includes evaluation of the development of prices of agricultural land in the Czech Republic, including factors affecting supply and demand on the agricultural land market. It compares development of prices of agricultural land in the Czech Republic with agricultural land prices in selected EU countries.

Klíčová slova:

zemědělská půda, trh se zemědělskou půdou, cena zemědělské půdy, úřední a tržní ceny zemědělské půdy

Keywords:

agricultural land, agricultural land market, prices of agricultural land, official and market prices of agricultural land

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. CÍL PRÁCE A METODIKA.....	6
3. TEORETICKÁ ČÁST.....	8
3.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND ČR.....	8
3.2 OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ČR	16
3.3 TRH SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU V ČR	20
3.4 TRH SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU VE VYBRANÝCH ZEMÍCH EU	29
4. ANALYTICKÁ ČÁST.....	38
4.1 VÝVOJ ÚŘEDNÍCH CEN ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ČR.....	38
4.2 VÝVOJ TRŽNÍCH CEN ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ČR.....	40
4.3. VÝVOJ CEN ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY VE VYBRANÝCH ZEMÍCH EU	46
5. PŘÍKLADY NA VÝPOČET CEN ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY	49
5.1. PŘÍKLAD VÝPOČTU ÚŘEDNÍ CENY.....	49
5.2. PŘÍKLAD VÝPOČTU ORIENTAČNÍ TRŽNÍ CENY	50
6. VÝSLEDKY A DISKUSE	51
7. ZÁVĚR	56
8. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	59

1. Úvod

Trh se zemědělskou půdou a její cena jsou jedním z klíčových indikátorů pro ekonomický stav zemědělského sektoru, popisující reálný odraz zemědělské politiky státu. Trh se zemědělskou půdou podává informace o předcházejícím vývoji v zemědělském sektoru, souvislostech s postavením zemědělství v národním hospodářství a ekonomice státu a o vlastnických a uživatelských vztazích k půdě. Na základě analýzy tohoto vývoje v mezinárodním kontextu a v souvislostech s předpoklady ekonomického vývoje zemědělského sektoru se dá prognózovat i vývoj trhu s půdou.

V době nejistoty ohledně vývoje hlavních světových měn a prohlubujících se rozpočtových a dluhových problémů členů eurozóny se mnoho investorů uchyluje k alternativám, které dlouhou dobu stály mimo hlavní zájem. Jednou z cest, jak dlouhodobě a relativně bezpečně investovat peníze, je právě zemědělská půda.¹

Dosavadní analýzy ceny půdy v evropském i národním měřítku jsou složité vzhledem k odlišným způsobům zpracování statistik tržních cen v členských zemích.

Trh s půdou byl v posledních letech ovlivněn řadou nových prvků, které významným způsobem ovlivnily chování zúčastněných subjektů. Hlavním impulsem bylo na jedné straně rozšíření podpor a dotací z EU, na druhé straně prodej pozemků ve vlastnictví státu² a podpory na nákup zemědělských pozemků v rámci programu PŮDA (který byl vyhlášen v únoru 2004 a ukončen v dubnu 2007).

Na částečné oživení cen zemědělské půdy měl vliv průběh pozemkových úprav po roce 2003, kdy vstoupil v platnost nový zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o půdě ve znění pozdějších předpisů. Pozemkové úpravy mimo jiného umožňují snadnější prodej a koupi zemědělských pozemků a transparentní pronájem identifikovatelných a v terénu vyznačených zemědělských pozemků.

¹ Investiční hit pro příštích 10 let: Zemědělská půda.[online]. [cit.2012-01-22]. Dostupný na WWW: <http://www.investclub.cz/cz/clanky/29-investicni-hit-pro-pristich-10-let-zemedelska-puda>

² Zákon č. 253/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., 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 a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Trh zemědělské půdy v České republice se dělí do dvou segmentů:

- prodej a koupě zemědělských pozemků
- pronájem zemědělské půdy

Na oba segmenty trhu s půdou působí Společná zemědělská politika EU (poskytované podpory z fondů EU) a státní politika ČR (národní programy podpory). Změna struktury pěstovaných plodin, relace tržních cen vstupů (nákladů) a výstupů (příjmů) způsobily mírný pokles cen zemědělských pozemků pro zemědělské využití. Podpory zemědělcům, zejména plošné podpory na hektar zemědělské půdy, na druhé straně do určité míry ovlivnily vzestup cen pronájmů.

V České republice každý den nenávratně zmizí 15 ha zemědělské půdy. 15 hektarů – to je plocha, o kterou denně přichází zemědělský půdní fond v ČR. Tempo, jakým zemědělské plochy ubývají, se přitom v posledních deseti letech výrazně zvýšilo – zatímco v roce 2000 činil meziroční úbytek 0,04 %, v roce 2008 to již bylo 0,12 %. Mezi lety 2000 a 2008 tak ČR přišla o 195 km² zemědělské půdy. Pro lepší představu dodejme, že se jedná o plochu přibližně 32 000 fotbalových hřišť. Čistý úbytek od roku 1990 do roku 2006 dosáhl rozlohy 537 km² – to odpovídá ploše větší, než je rozloha hlavního města Prahy v jeho administrativních hranicích.³ Za období řádově 40 let bylo údajně škrtnuto ze zemědělského půdního fondu více než 800 000 hektarů. Jak uvádí Jiří Horák ze Společnosti pro ochranu půdy v ČR, pokud by tento trend pokračoval, mohli bychom se dopracovat k situaci, která je dnes např. v Číně. Stát, který nemá dostatek zemědělské půdy, přestane být soběstačný v řadě oblastí zemědělské výroby a je pak nucen kupovat a obdělávat zemědělskou půdu v jiných státech nebo dovážet potraviny ze zahraničí. „Developeři nebo firmy, které začínají stavět, mnohdy nevyčkají ani na konec hospodářského roku a stroje vjedou na pozemky, byť tam platí nájemní smlouvy a začínají stavět. Vjedou tak na pole kde ještě není sklizeno. I to se stává a není to až tak řídký jev“⁴ Podle předsedy Asociace soukromého zemědělství Josefa Stehlíka je problém také v tom,

³viz. KRYLOVÁ R., *Zemědělská půda ubývá: Stanou se pole ohroženým druhem?* [online], [cit.2012-01-21]. Dostupný na <http://www.nazeleno.cz/nazelenoplus/zemedelska-puda-ubyva-stanou-se-pole-ohrozenym-druhem.aspx>

⁴ *V Česku mizí kvalitní zemědělská půda. Denně jde až o 16 hektarů.* [online]. [cit.2012-01-21]. Dostupný na : http://www.rozhlas.cz/zpravy/domaciekonomika/_zprava/892379

že v Česku je nepříznivý poměr vlastníků, kteří hospodaří na své půdě a nájemců. Podle něj je zhruba 70 procent pronajato a jen 30 procent ve vlastnictví.

„Půda v Česku má poměrně nízkou tržní hodnotu. Je to majetek jako každá jiný a když nevydělává, jak tomu bohužel je v mnoha nájmech, kdy některé bývalé zemědělské podniky nájem držely na nízkých číslech, tak se majitel rozhodne k prodeji. Tak se stane, že je půda odsouzena k tomu, stát se stavební parcelou. To potvrzuje i profesor Jiří Němec: „Cena půdy v naší republice není tak vysoká, abychom ji mohli ochránit.“⁵

Orná půda se dostala v minulých letech do popředí zájmu investorů. Výhodou investice do zemědělské půdy je očekávaný nárůst ceny, jednoduchá správa, hmatatelná investice a stálý příjem z pronájmu. Nevýhodou je nízká likvidita a dlouhodobý charakter investice. Investici do zemědělské půdy tak zpravidla volí lidé, kteří chtějí své prostředky dlouhodobě investovat v horizontu nejméně 5-10 let.

Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.⁶

⁵V Česku mizí kvalitní zemědělská půda. Denně jde až o 16 hektarů.[online]. [cit.2012-01-21]. Dostupný na : http://www.rozhlas.cz/zpravy/domaciekonomika/_zprava/892379

⁶ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. - Část první, §1

2. Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je v teoretické části analyzovat trh se zemědělskou půdou, způsoby jejího oceňování a identifikovat faktory, které ji ovlivňují v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie.

Pro zpracování bakalářské práce byla zvolena metoda sekundárního sběru dat (studium dostupné literatury – tištěná, elektronická podoba), analýza dokumentů, komparace a analýza časových řad.

Struktura bakalářské práce je rozdělena do dvou částí: teoretická část se zabývá Zemědělským půdním fondem v ČR a jeho oceňováním. Analytická část obsahuje zhodnocení vývoje cen zemědělské půdy v ČR včetně faktorů působících na nabídku a poptávku na trhu se zemědělskou půdou. Vývoj cen zemědělské půdy v ČR komparuje s cenami zemědělské půdy ve vybraných zemích EU.

Pro výpočet úřední ceny zemědělské půdy budou použity tyto vzorce:

$$\underline{ÚCzp} = \frac{\text{váž. prům. HRRE} * (1 - D)}{U} + Czpb$$

$$\underline{HRRE} = Cpp - (nNpp + nZ)$$

- C_{pp} je cena parametrizované produkce (Kč/ha) zjištěná vynásobením hektarového výnosu (t) a normativní tržní ceny (Kč/t);
- nN_{pp} je normativní náklad pro parametrizovanou produkci (Kč/ha) zjištěný vynásobením bazického nákladu (Kč/ha), koeficientu P_x a koeficientu I_x;
- nZ je normativní zisk, který bude stanoven výši 10% normativních nákladů;
- ÚC_{zp} je úřední cena zemědělské půdy (Kč/ha);
- HRRE je hrubý roční rentní efekt (Kč);
- BCZP je bazická cena zemědělské půdy pro marginální podmínky (Kč/ha);
- D je daňové zatížení (%);
- Ú je úroková míra (%);

Pro výpočet orientační tržní ceny zemědělské půdy bude použit tento vzorec:

$$Cena\ pudy\ P_L = \frac{(R) * (1 - T)}{i}$$

- R je renta vypočtená z rovnice Výnosy – Náklady (Kč/ha);
- T je daň ze zisku (renty) (%);
- I je úroková míra (%)

3. Teoretická část

3.1 Zemědělský půdní fond ČR

“Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (dále jen „zemědělská půda“) a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně není obdělávána (dále jen „půda dočasně neobdělávaná“).

Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi atd.”⁷

Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina a rybník se dá také definovat jako druh zemědělské kultury. Podle zákona o zemědělství se rozumí:

“a) ornou půdou zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu, popřípadě pod skleníky, nebo pod pevným anebo přenosným krytem, zemědělské plodiny a která není travním porostem podle písmene b),

b) travním porostem zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se nachází stálá pastvina, popřípadě souvislý porost s převahou travin určený ke krmným účelům nebo k technickému využití, který může být nejvýše jednou za 5 let rozorán za účelem obnovy travního porostu,

c) vinicí zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena keři vinné révy a opatřena opěrným zařízením, které musí být nainstalováno nejpozději do 2 let od výsadby;

⁷ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. - Část první, § 1

do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 8 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho meziřadí, v nejvyšší započitatelné šířce 3 metrů, podél řad po obou stranách vinice,

d) chmelnicí zemědělsky obhospodařovaná půda, která je opatřena opěrným zařízením pro pěstování chmele a na které se pěstuje chmel; plocha této zemědělsky obhospodařované půdy se stanoví v souladu s přímo použitelným předpisem Evropských společenství,

e) ovocným sadem zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena ovocnými stromy, případně ovocnými keři; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 12 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho meziřadí, v nejvyšší započitatelné šířce 8 metrů, podél řad po obou stranách ovocného sadu,

f) školkou zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují školkařské výpěstky ovocných a okrasných druhů, révy vinné včetně podnožového rozmnožovacího materiálu, sadba chmele a lesních dřevin, s výjimkou školek lesních dřevin založených v lese pro vlastní potřebu k obnově lesa,

g) zelinářskou zahradou zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstuje ovoce, zelenina, obiloviny, okopaniny a okrasné, léčivé, kořeninové a aromatické rostliny pro potřebu uživatele zelinářské zahrady a jeho osob blízkých.

h) zalesněnou půdou lesnicky obhospodařovaná půda, na které se pěstují dřeviny určené k plnění funkcí lesa a která byla v evidenci půdy před jejím zalesněním vedena jako zemědělsky obhospodařovaná půda se zemědělskou kulturou podle písmen a) až g) nebo k),

i) rybníkem vodní dílo k chovu ryb, vodních živočichů a pěstování vodních rostlin, určené k provozování rybníkářství podle zvláštního právního předpisu; pro účely evidence půdy se za hranice rybníka považuje obvod vodní plochy stanovený ve výši jeho provozní hladiny,

j) porostem rychle rostoucích dřevin obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena rychle rostoucími dřevinami určenými k produkci biomasy pro energetické využití nebo k produkci řízků jako reprodukčního porostu pro vegetativní množení rychle rostoucích dřevin,

k) jinou kulturou zemědělsky obhospodařovaná půda s kulturou neuvedenou v písmenech a) až j).⁸

Pojem zemědělský půdní fond (ZPF) je pojmem právním, vytvořeným zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, je nenahraditelným výrobním prostředkem, který umožňuje zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

V pochybnostech rozhodování o tom, zda je určitý pozemek součástí ZPF, rozhodují podle zákona č. 334/1992 Sb. orgány ochrany ZPF.

Někdy bývá zemědělský půdní fond ztotožňován se zemědělskou půdou, přesto nelze tyto pojmy zaměňovat. Zemědělská půda představuje pozemky určené k zemědělskému obhospodařování, které jsou zřetelně ohraničeny od jiných částí půdního fondu či jiných zemědělských pozemků, jsou vedeny pod konkrétním parcelním číslem a jsou součástí ZPF.

Pojem zemědělský půdní fond je pojmem obsahově širokým, zahrnuje jak zemědělskou půdu, která je tvořena ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami a ovocnými sady, loukami a pastvinami, tak také půdu dočasně neobdělávanou, ale i rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a půdu nezemědělskou, potřebnou k zajišťování zemědělské výroby.

Zemědělský půdní fond je tvořen různými půdními typy a dělí se podle produktivity na několik oblastí.

Na území našeho státu se vyskytují tyto hlavní půdní typy: černozem, černice (lužní půda), šedoze, hnědozem, illimerizovaná půda, hnědá půda, podzol a nivní půda. Černozem – je půdní typ vzniklý zejména na sprašových pokryvech, v místech bývalých stepí a lesostepí. U nás je to nejúrodnější půda. Černozem tvoří humusotvorný a půdotvorný substrát, přičemž u nás dosahují humusotvorný substrát hloubky až 70 cm a obsah humusu v něm je okolo 2-3%. Černice – je lužní půda vyvíjející se v nížinách a

⁸ Zákon č. 252/1997 Sb. o zemědělství, §3i

terénních depresích, nejčastěji na sprašových pokryvech a vápnitých nivních uloženinách. Zároveň také patří k nejmúrodnějším půdám. U nás se vyskytují hlavně v nízkých polohách (Polabí, jižní Morava). Šedozem – půdotvorným substrátem jsou výhradně spraše. Vyskytuje se na Královéhradecku, částečně i na Hané. Rozšíření šedozemí zpravidla nepřesahuje 300 m n. m. Hnědozem – vzniklá především na spraších nebo sprašovitých pokryvech či svahovinách v oblastech s průměrnou roční teplotou okolo 7-8°C. V současnosti slouží především v zemědělství a je to půda s vysokou úrodností typická pro řepařské oblasti. Illimerizované půdy – vznikají zejména v rovinatých úsecích krajiny a na mírných svazích. Jsou rozšířeny v oblastech mezi 250 - 500 (600) m n. m. s průměrnou roční teplotou mezi 7- 8°C. Vyznačují se nízkou kvalitou humusu, slabě až střední kyselou reakcí a nižší úrodností. Hnědé půdy – vznikaly v procesu hnědnutí a vnitropůdního zvětrávání v oblastech pahorkatin i vrchovin a mají zároveň značně odlišné vlastnosti. U nás tvoří největší podíl půdního pokryvu ze všech půd. Podzol – vyskytuje se v nižších polohách na minerálně chudých písčích, štěrkopísčích a pískovcích pod borovými lesy a ve vyšších polohách na lehkých substrátech většinou kyselého charakteru, který je málo úrodný. U nás je poměrně málo rozšířený. Nivní půdy - prostorově nejrozšířenější jsou v nížinách, kde půdotvorným substrátem jsou nivní uloženiny a původní vegetací byly lužní lesy. Vznikají na dočasně zaplavovaných nivách vodních toků. Dělí se podle různých kritérií, ale nejčastěji se rozdělují na silikátové a vápnité. Mají slabě vyvinuté půdní horizonty a využívají se pouze jako louky a pastviny.⁹

⁹ viz *Velký slovník naučný*. Praha:Diderot, 1999. ISBN: 80-902723-1-2.

Půdní druhy rozlišujeme podle obsahu jílnatých částic bez zřetele k ostatním zrnitostním kategoriím a je k tomu používána Novákova klasifikační stupnice:

% jílnatých částic	označení zeminy	symbol	skupina půd
1-10	písčitá	P	lehké
10-20	hlinitopísčitá	HP	lehké
20-30	písčitohlinitá	PH	střední
30-45	hlinitá	HP	střední
45-60	jílovitohlinitá	JH	těžké
60-75	jílovitá	JH	těžké
nad 75	jíl	jíl	těžké

Lehké půdy jsou půdy písčitého charakteru, ve kterých převažují částice o velikosti 0,1 – 2 mm. Jsou dobře propustné pro vodu, mají vysoký obsah půdního vzduchu a rychle vysychají. Obsahují málo živin, proto rostou na nich pouze nenáročné rostliny a jsou snadno obdělávatelné, ale v zemědělství se příliš nevyužívají. Existují 2 typy lehkých půd: písčité a hlinitopísčité půdy. Střední půdy jsou půdy hlinitého charakteru, kde převažují v nich částice o velikosti 0,01 – 0,1 mm. Jsou dobře propustné pro vodu i půdní vzduch a poměr jílovitých a písčitých částic je takřka vyrovnaný. Obsahují dostatek živin, a proto jsou úrodné a pro zemědělství nejvhodnější. Existují 2 typy středních půd: písčitohlinité a hlinité půdy. Těžké půdy jsou jílovitého charakteru, ve kterých převažují částice o velikosti pod 0,01 mm. Jsou špatně propustné pro vodu i půdní vzduch. V zemědělství jsou využívány omezeně, pouze tehdy, jsou-li dostatečně kypřeny. Existují 3 typy těžkých půd: jílovitohlinité a jílovité půdy a jíly, které jsou v zemědělství nepoužitelné.

V zemědělském půdním fordu jsou i oblasti méně příznivé pro zemědělství – označované zkratkou LFA.

LFA oblasti lze definovat jako oblasti méně příznivé pro zemědělství. Aby zde mohlo fungovat zemědělství, tak pro tyto oblasti slouží vyrovnávací příspěvek a ten se poskytuje na travní porosty evidované v LPIS a ty zároveň musí být zapsané v některé z následujících oblastí:

- Horská oblast typu HA a HB
- Ostatní méně příznivé oblasti typu OA a OB
- Specifické oblasti S
- Oblast s ekologickými omezeními E.

Horská oblast typu HA a HB:

(1) Do oblasti typu H jsou zařazeny obce, případně katastrální území části obce, která nenáleží do oblasti typu O nebo do oblasti typu S a pro která platí, že

a) průměrná nadmořská výška obce, případně katastrálního území části obce je vyšší nebo rovna 600 m n. m., nebo

b) průměrná nadmořská výška obce, případně katastrálního území části obce je vyšší nebo rovna 500 m n. m. a nižší než 600 m n. m. a zároveň sklonitost na nejméně 50 % výměry zemědělské půdy této obce, případně katastrálního území části obce je vyšší než 7 stupňů, nebo

c) jde o obec, případně katastrální území části obce, která nesplňuje kritéria uvedená v písmenech a) a b), ale má společné celé své hranice s obcemi, případně katastrálními územími částí obcí, která kritéria uvedená v písmenech a) a b) splňují, nebo

d) jde o obec, která nesplňuje kritéria uvedená v písmenech a) až c), ale má společnou hranici s obcí, případně s katastrálním územím části obce, která kritéria uvedená v písmenech a) a b) splňuje.

(2) Obce, jejich katastrální území, případně katastrální území částí obcí zařazená do oblasti typu H, které splňují kritérium podle odstavce 1 písm. a) nebo b), jsou uvedeny v příloze č.

2 k tomuto nařízení a jsou označeny jako oblast typu HA. (3) Obce, jejich katastrální území, případně katastrální území částí obcí zařazená do oblasti typu H, které splňují kritérium podle odstavce 1 písm. c) nebo d), jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto nařízení a jsou označeny jako oblast typu HB.¹⁰

Ostatní méně příznivé oblasti typu OA a OB:

(1) Do oblasti typu O, jsou zařazena území vymezená hranicemi obcí, případně katastrálními územími částí obcí, která nenáleží do oblasti typu H nebo do oblasti typu S a pro která platí, že

a) průměrná výnosnost zemědělské půdy na takto vymezeném území je nižší než 34 bodů, a zároveň

b) hustota obyvatelstva žijícího na takto vymezeném území je nižší nebo rovna 75 obyvatelům na kilometr čtvereční, a zároveň

¹⁰ Nařízení vlády č. 241/2004 Sb., o podmínkách provádění pomoci méně příznivým oblastem a oblastem s ekologickými omezeními § 4 v aktuálním znění

c) podíl pracovníků v zemědělství, lesnictví a rybolovu na ekonomicky aktivním obyvatelstvu na takto vymezeném území je vyšší nebo roven 8 %.

(2) Obce, jejich katastrální území, případně katastrální území částí obcí zařazené do oblasti typu O, které splňují alespoň kritérium průměrné výnosnosti zemědělské půdy na území obce, případně katastrálního území nižší než 34 bodů, jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto nařízení a jsou označeny jako oblast typu OA.

(3) Do oblasti typu O, jsou z důvodu zachování vymezeného území zařazeny také obce a jejich katastrální území, které nespĺňují kritérium průměrné výnosnosti zemědělské půdy na území obce nižší než 34 bodů a jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto nařízení; tyto obce a jejich katastrální území jsou označeny jako oblast typu OB.¹¹

Specifické oblasti S:

(1) Do oblasti typu S jsou zařazeny obce, případně katastrální území částí obcí, která nenáleží do oblasti typu O nebo do oblasti typu H a pro která platí, že

a) průměrná výnosnost zemědělské půdy na území obce, případně katastrálního území části obce je nižší než 34 bodů, nebo

b) průměrná výnosnost zemědělské půdy v katastrálním území části obce je vyšší nebo rovna 34 bodů a zároveň nižší než 38 bodů a zároveň sklonitost na nejméně 50 % výměry zemědělské půdy v katastrálním území části obce je vyšší než 7 stupňů.

(2) Obce, jejich katastrální území, případně katastrální území částí obcí zařazená do oblasti typu S jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto nařízení a jsou označeny jako oblast typu S.¹²

Oblasti s ekologickými omezeními E:

Oblast s ekologickými omezeními (dále jen "oblast typu E") tvoří:

a) ptačí oblasti nacházející se na území 1. zóny národních parků nebo chráněných krajinných oblastí, označené Ministerstvem životního prostředí, nebo

b) evropsky významné lokality, schválené Komisí Evropských společenství a nacházející se na území 1. zóny národních parků nebo chráněných krajinných oblastí, označené Ministerstvem životního prostředí podle zvláštního právního předpisu.¹³

¹¹ Nařízení vlády č. 241/2004 Sb., o podmínkách provádění pomoci méně příznivým oblastem a oblastem s ekologickými omezeními § 5 v aktuálním znění

¹² Nařízení vlády č. 241/2004 Sb., o podmínkách provádění pomoci méně příznivým oblastem a oblastem s ekologickými omezeními § 6 v aktuálním znění

¹³ Nařízení vlády č. 241/2004 Sb., o podmínkách provádění pomoci méně příznivým oblastem a oblastem s ekologickými omezeními § 7 v aktuálním znění

Celková výměra půdního fondu ČR je 7 886 tisíc ha. Zemědělský půdní fond tvoří zhruba polovinu (54%) celkové rozlohy České republiky. V nadmořské výšce nad 500 m.n.m. se nachází více než 28% zemědělského půdního fondu, nad 600 m.n.m. více než 10% a nad 700 m.n.m. 3% zemědělského půdního fondu. Oblasti s vyšší nadmořskou výškou (tj. nad 500 m.n.m.) lze považovat za méně příznivé z hlediska provozování zemědělské činnosti. Díky poměrně vysoké hustotě obyvatelstva ČR má však zemědělská činnost tradici i v těchto oblastech a v omezeném rozsahu se provozuje až do výšek 1250 m.n.m.¹⁴ Na jednoho obyvatele republiky připadá 0,42 ha zemědělské půdy, z toho 0,30 ha půdy orné, což je přibližně evropský průměr. Více než třetinu půdního fondu ČR tvoří lesní pozemky. Od roku 1995 ubylo 15 tis. ha zemědělské půdy, oproti tomu výměra lesní půdy vzrostla o 16 tis. ha. Zatímco výměra orné půdy v posledních deseti letech trvale klesá, výměra pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako trvalé travní porosty se naopak o 71 tis. ha zvýšila. Polovina zemědělského půdního fondu se nachází v oblastech méně příznivých pro hospodaření (LFA oblasti - Less Favoured Areas) a to jsou právě oblasti, kde se zakládání a udržování luk a pastvin podporuje. Největší část území ČR tvoří pahorkatiny a vysočiny. Podle komplexního průzkumu půd je zhruba 50 % ZPF na půdách méně až málo úrodných (hnědé půdy 45%, hnědozemě 13%, černozemě 11%). Oblasti s příznivými podmínkami tvoří 49,85% ZPF ČR, oblasti s nejvyšší produktivností (kukuřičná řepařská oblast tvoří 32,83% ZPF, oblasti s méně příznivými podmínkami LFA tvoří zhruba 50% ze ZPF.

Většina zemědělské půdy je nyní ve vlastnictví fyzických a právnických osob. České a moravské zemědělství lze charakterizovat velkou roztržitostí vlastnictví půdy a velkým podílem najaté půdy (90 %) od velkého počtu pronajimatelů. Velikostní struktura podniků se výrazně liší od struktury podniků ve 25 členských zemích Evropské unie. Podniky s více než 50 ha zemědělské půdy totiž zaujímají 92,2 % z celkové výměry obhospodařované zemědělské půdy.¹⁵

¹⁴ Půdní fond: Fondy Evropské unie [online]. [cit. 23. února 2008]. Dostupné na <<http://www.strukturalni-fondy.cz/oprvmz/2-3-1-pudni-fond>>.

¹⁵ *Tradice snoubivší se s udržitelností* [online]. Ministerstvo zemědělství, [cit. 23. února 2008]. Dostupné na <<http://www.mze.cz/Index.aspx?ch=73>>.

3.2 Oceňování zemědělské půdy v ČR

Z hlediska oceňování a práva vykazuje zemědělská půda stejně jako půda obecně některé zvláštnosti.

Půda je nemovitá, na rozdíl od jiných komodit se nedá přemísťovat do oblastí, kde je to podle poměru nabídky a poptávky výhodnější. Vlastnictví půdy je tak specifickou formou monopolu, z něhož se odvíjí absolutní a relativní pozemková renta.

Půda je trvanlivá. Jak uvádí Pekárek a Průchová, na rozdíl od jiných věcí se totiž nespotřebovává, což neznamená, že by se působením člověka nemohly dočasně nebo dlouhodobě měnit její vlastnosti.¹⁶

Nabídka půdy je omezená - konečná. Vzniká jako výsledek dlouhodobého přírodního procesu, nedá se "vyrobit". Člověk jen může svým působením ovlivňovat v kladném nebo záporném slova smyslu její vlastnosti. Existující množství půdy je konečnou veličinou. Jestliže společnost pocítuje nedostatek půdy pro určitý účel, může jej řešit jen změnou účelu jiného druhu půdy. Půda se nachází se pod vším a je předpokladem všech lidských zemědělských, průmyslových, obchodních, rekreačních a jiných aktivit.

Oceňování obecně a tedy i oceňování zemědělské půdy je postup, jehož pomocí se získává cena nebo hodnota majetku. Postup oceňování vyplývá z potřeby, podmínek a účelu ocenění. Obecně je postup oceňován svobodný, s výjimkou určitých omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou daňovou a poplatkovou politiku a případně další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR.¹⁷

Důvodů pro oceňování obecně i specificky pro oceňování určité komodity je celá řada:

1. Převod vlastnictví:

- pomoc potenciálním kupujícím při vytváření poptávky
- pomoc potenciálním prodejčům při určování prodejní ceny
- určení podmínek prodejní ceny pro navrhovanou transakci

¹⁶ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 1. dotisk 2. rozšířeného a dopracovaného vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004. s. 12.

¹⁷ KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.* Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 1998, s. 17.

2. Financování a úvěrování:
 - odhad hodnoty majetku, který je nabízen při žádosti o úvěr
 - poskytnutí informací investorovi, který se rozhoduje mezi investováním do hypoték, obligací nebo jiných typů jistin
 - vytvoření základu pro rozhodování v oblasti zajištění úvěrů
3. Kompenzace vyplývající obviněným ze soudního rozhodnutí:
 - odhad tržní hodnoty majetku jako celku - před tím, než došlo ke škodám
 - odhad tržní hodnoty majetku po jeho poškození
 - odhad škod vzniklých na majetku
4. Účetní záležitosti:
 - přecenění aktiv pro účetnictví
 - ocenění hmotného a nehmotného majetku
5. Daňové záležitosti:
 - výpočet daňového základu
 - rozdělení aktiv na odepisovatelné a neodepisovatelné položky
 - výpočet základu daně z převodu majetku a daně darovací a dědické
6. Poradenství při rozhodování o investicích:
 - stanovení výnosnosti investic
 - pomoc bankovním domům a pojišťovnám
 - odhad likvidační hodnoty při nuceném prodeji a aukci
 - účast v arbitrážních procesech¹⁸

Při oceňování se musí rozlišit pojmy cena a hodnota. Ty u laické i odborné veřejnosti bývají často chápány jako stejné, resp. jejich významy lidem v každodenní komunikaci téměř splývají.

Cena označuje v penězích vyjádřenou požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu¹⁹, závislou na hodnotě, kterou konkrétní věci nebo službě individuálně přisuzují kupující a prodávající. Pro cenu platí, že při izolované směně mezi dvěma kupujícími se cena ustálí v rozmezí, jehož horní hranici tvoří subjektivní

¹⁸ ŽÍTEK, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, s.28-29.

¹⁹ BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 1999, s. 73.

hodnocení zboží kupujícím, spodní hranici hodnocení prodávajícím.²⁰ Tržní cena je konkrétní výsledek transakce mezi prodávajícím a kupujícím v konkrétním místě a konkrétním čase.²¹ Administrativní cena (cena zjištěná) je cena zjištěná podle cenového předpisu.

Hodnota je ekonomická kategorie. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.²²

Při oceňování zemědělské půdy hrají velkou roli hodnototvorné faktory: poloha, rozloha, bonita- půdní úrodnost, způsob jejího využití, předpokládaný možný budoucí způsob jejího využití. Rozhodující pro stanovení ceny zemědělské půdy by měla být její kvalita z hlediska zemědělského využití, která se vyjadřuje jako výnos z ní. Nejde o nic jiného, než o vyjádření rozdílů mezi příjmy z realizované zemědělské produkce a náklady na jejich dosažení. Při vyšší kvalitě půdy se dosahuje vyšších výnosů s nižšími náklady a vyšší je i výnos (renta) pro jejího vlastníka, což by se logicky mělo projevit v ceně. Jinou - jistě vyšší - cenu a jinou hodnotu bude mít zemědělská půda, pokud se mění její původní účel – např. pro bytovou nebo průmyslovou výstavbu. Pak budou svou roli hrát další faktory: poloha pozemku, dostupnost, dopravní obslužnost, vybavenost inženýrskými sítěmi atd.

Stanovit cenu podle výnosu ale nebývá jednoduché a přesné, protože je k tomu nutná znalost podmínek hospodaření na konkrétním pozemku. Proto byly stanoveny metodiky, podle nichž se stanovuje cena zemědělské půdy na základě porovnání zemědělsky významných charakteristik pozemků.

Zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty) se oceňují tzv. „úřední cenou“ (dle § 11 zákona o oceňování majetku), a to pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). BPEJ je pětimístný číselný kód, který vyjadřuje půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy. Podrobné objasnění této metodiky by přesahovalo samotný rozsah

²⁰ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006, s. 31.

²¹ SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, 1999, s. 40.

²² BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 2. přepracované a doplněné vydání. Praha: LINDE Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 1999, s. 73.

bakalářské práce. BPEJ zemědělského pozemku lze zjistit například na pozemkových úřadech, v archívu VÚMOP Praha (zajišťuje aktualizaci BPEJ) a samozřejmě je uveden na výpisu z katastru nemovitostí. Jak složitá je metodika a vzorce výpočtu cen podle BPEJ, není již tak složité oceňování zemědělských pozemků podle zákona o oceňování majetku. Většina podstatných podkladů pro ocenění je na výpisu z katastru nemovitostí. Je třeba ale ověřit, jestli je oceňovaný pozemek pozemkem zemědělským a jestli není ve smyslu zákona zařazen do jiné kategorie pozemků a pečlivě přezkoumat důvody pro použití přírážek a srážek k základní ceně podle BPEJ a jejich užití odůvodnit při stanovení výsledné ceny pozemku.

Při tržním oceňování zemědělské půdy se používá výnosová metoda. Pokud se stanovuje cena zemědělské půdy touto metodou, musí se vzít do úvahy tři hlavní cenotvorné faktory: potenciální možnosti zemědělské výroby, vyjádřené v naturální a hodnotové podobě, tj. tržby; potenciální nákladové položky jednotlivých výrobků z rostlinné výroby a náklady podniku (všech režijních nákladů vynaložených na dosažení rostlinné produkce); potenciální úrokovou míru na zúročení vloženého kapitálu „při bezpečném uložení peněz v bance“.²³

Zemědělská půda se dá ocenit i porovnávací metodou. Ta má základ ve shromáždění co největšího počtu údajů o podobných pozemcích, resp. o cenách, za kterých byly prodávány. Podobnost pozemků je chápána z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů: polohy, velikosti atd. Důležité je, jak staré, resp. jak „nové“ nebo v jaké časové řadě jsou ceny, za které byly podobné pozemky realizovány sledovány. Realizované ceny jsou převedeny na srovnatelný základ ceny v Kč/m² výměry pozemku. Následně se vytipují hodnototvorné faktory, které vzorek odlišují od oceňovaného pozemku a upraví se prostřednictvím koeficientu na tzv. srovnávací hodnotu. Aby získaný výsledek byl co nejspolehlivější, musí se překontrolovat relevantnost dat. Zdrojem dat by měly být skutečné ceny v databázi odhadce, někdy se ale v praxi nahrazují nabídkovými cenami z prodejních nebo kupních inzerátů. Tato metoda má svou výhodu v tom, že odráží aktuální ceny na trhu nemovitostí. V porovnávací metodě je ale poměrně velká míra

²³ NĚMEC, J. *Půda v ekonomických souvislostech*. In Sborník přednášek Podpůrné programy, ekonomika podniků, ekologie v zemědělství. Praha: Výzkumný ústav zemědělské techniky, 2003 Dostupný z: <http://www.vuzt.cz>

subjektivismu odhadce, vyloučena není ani možnost zkreslení kvůli nedostatku spolehlivých dat o cenových relacích na trhu se zemědělskou půdou.

3.3 Trh se zemědělskou půdou v ČR

Na vznik a postupné formování trhu se zemědělskou půdou měla v České republice vliv celá řada skutečností a politicko-ekonomických okolností. Od roku 1989 se udály zásadní změny ve vlastnictví, struktuře produkce a organizaci práce v zemědělství. Zemědělství se muselo přizpůsobit novým ekonomickým podmínkám a novým požadavkům na odbyt, strukturu a výkonnost. Vytvoření trhu se zemědělskou půdou, definování jeho pravidel a postupná institucionalizace byly jedním z úkolů zemědělské politiky.

V první polovině devadesátých let se koncepce zemědělské politiky soustředila na přechod kolektivních farem, privatizaci státních farem a vyřízení restitučních nároků v oblasti vlastnictví půdy. Probíhaly rozsáhlé procesy obnovy vlastnických práv v podstatě stoprocentně zestátněné zemědělské půdy a jiného zemědělského majetku formou restitucí, privatizace a transformace, dále restrukturalizace a nového rozmístění zemědělské výroby. V první etapě se změnil a stabilizoval zemědělský sektor a agrární trh a v druhé etapě od poloviny devadesátých let se připravoval na co nejrychlejší přizpůsobení agrárního sektoru České republiky podmínkám společné zemědělské politiky EU.

Ve svých prioritách nová česká politická reprezentace chápala, že rozvinutý trh půdy je nejdůležitějším předpokladem žádoucího strukturálního vývoje zemědělství. Půda je specifickým předmětem tržních vztahů a proto bude mít trh půdy ve všech zemích určité zvláštnosti a bude jej ovlivňovat řada faktorů:

- ekonomické - odbyt zemědělských produktů,
- demografické - hustota a struktura osídlení - počet obyvatel ovlivňuje poptávku po potravinách,
- sociální - zájem o podnikání v zemědělství (životní úroveň, vztah člověka k půdě),
- psychologické - jistota investice,
- přírodní a polohové - úrodnost, poloha pozemku, dostupnost.

Trh s půdou v České republice od roku 1993 monitoruje Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky. Prodeje a nákupy půdy jsou monitorovány ve 24 vybraných okresech v celé

republiky. Tyto okresy zahrnují kolem 1/3 území republiky. Tržní ceny pozemků jsou získávány z kupních smluv, zaregistrovaných katastrálními úřady.

Rozvoj trhu s půdou je závislý na ekonomickém stavu českého zemědělství, české ekonomiky, zemědělské politiky EU a hlavně dostatku investičních prostředků. Rozměr a rentabilita zemědělství od roku 1990 neustále klesají. Dlouhodobě přetrvává ztrátovost zemědělství jako celku, prohlubuje se zadluženost a nízká výnosovost podnikání v zemědělství. Výrazně stouply ceny vstupů do zemědělství při malém nárůstu cen zemědělských výrobků a podstatně se snížil objem dotací do zemědělství. Tento proces do značné míry ovlivňuje trh s půdou a její využití pro tržní potravinářskou a nepotravinářskou produkci. Na trh s půdou nevstupují pouze zemědělci, ale i ostatní uchazeči, kteří nakupují zemědělskou půdu pro rodinné potřeby, rekreaci, samozásobení, nebo pro spekulativní účely, resp. ke stavebním účelům v blízké či vzdálené budoucnosti.²⁴

Zjištění účelu nákupu půdy je problematické. Zemědělskou půdu lze v praxi často bez velkých problémů převést na nezemědělskou. Označení zemědělská půda není ještě předpoklad pro její zemědělské využití. Trh se zemědělskými pozemky se oživuje hlavně tam, kde kupující mají šanci přeměnit zemědělskou půdu na stavební pozemky, zejména v okolí velkých městských aglomerací a v rekreačních oblastech. V posledních letech dochází v ČR k značnému úbytku zemědělské půdy pro novou výstavbu, udělují se výjimky pro využití zemědělské půdy na nezemědělské účely. Lze hovořit především o tzv. spekulantech. Tyto výjimky jsou často doprovázeny nezákonnou činností, úplatky, arogancí a nátlaků developerských společností vč. jejich lobby napojené na obce, magistráty měst a v neposlední řadě na podnikatelské subjekty ve vysokých politických kruzích.

J. Němec před deseti lety shrnul dlouhodobé charakteristiky a problémy českého trhu se zemědělskou půdou do několika velmi výstižných konstatování. Příčiny málo rozvinutého trhu s půdou jsou jak ekonomické, tak i technické a organizační:

- obecně nízká rentabilita zemědělské výroby má za následek nezájem o rozšiřování výměry farem formou nákupu půdy;

²⁴NĚMEC, J. *Trh s půdou a prodej pozemků ve vlastnictví stát.*[online].[cit.2012-02-19]. Dostupný na: <http://stary.agroweb.cz/projekt/clanek.asp?pid=2&cid=10260>

- zadluženost podniků a nedostatek finančních zdrojů odsouvá nákup půdy i v případě, že by to pro podnikání bylo žádané;
- bankovní sektor není ochotný poskytovat úvěry na nákup zemědělské půdy;
- značná roztržitost parcel z hlediska vlastnictví jak do velikosti, tak do rozsahu, scelování pozemku prostřednictvím pozemkových úprav je pomalé;
- problém zjednodušené evidence parcel, parcely nejsou v terénu vytyčeny, a často jsou nepřístupné;
- převažující velkovýrobní charakter využívání půdy (družstva a obchodní společnosti hospodaří na více než 74 % zemědělského půdního fondu) nevytváří ekonomické důvody pro nákup půdy, naopak monopolně ovlivňují nízkou sazbu nájemného;
- dosud nejsou dokončeny restituice; k 31. 12. 1999 je ještě 8457 nedokončených restitučních případů;
- není zahájena restituce církevní půdy a židovského majetku;
- chybí psychologický fenomén - pocit vlastnictví půdy, vlastnictví půdy není měřítkem úspěšnosti stále více snižujícího se počtu zemědělců;
- připravovaný prodej státní půdy v rozsahu přibližně 500 tisíc ha se dosud nerozvinul.

Rozvoji trhu s půdou mohou do značné míry přispět pozemkové úpravy, prodej státní půdy a připravovaná legislativní opatření v oblasti prodeje nemovitosti a ochrany půdního fondu. Jak vyplývá z provedených analýz tržních cen zemědělské půdy, na výši tržní ceny nemá podstatný vliv kvalita půdy, tj. její bonita, ale především poloha prodávaných pozemků v rámci makroregionů (okresů) uvnitř mikroregionů (katastrálních území) a velikost prodávaných pozemků.

Nejvyšších tržních cen zemědělských pozemků je dosahováno v okolí velkých městských aglomerací (Praha, Brno, Hradec Králové) a v příhraničních oblastech s Německem resp. Bavorskem a Rakouskem (Domažlice, Tachov, Pelhřimov).

Nejnižší tržní ceny jsou zaznamenány v tzv. bramborářských oblastech a severních regionech Čech, Moravy a Slezska. Nedílnou součástí trhu s půdou je pronájem

zemědělské půdy. Výše nájemného je do značné míry ovlivněna produkční schopností výrobních oblastí a velikostí hospodařících podniků.²⁵

Základním rysem trhu zemědělské půdy je, že poptávka po půdě je odvozena od poptávky spotřebitelů po finálních produktech. Celková výměra privatizované půdy od 25.5.1999 do 31.12.2005 činila 276 tis. Ha, tj. 55% z celkové výměry zemědělské půdy, určené k prodeji. Rozvoj trhu se zemědělskou půdou ovlivnil též v roce 2004 nově vytvořený program „Půda“, který je určen na podporu prodeje půdy v soukromé sféře v rámci „Podpůrného rolnického a lesnického fondu“. Za posledních 15 let se výměra osevních ploch v ČR snížila o 600 tis. ha. Podle odborníků by mělo dojít ke zpřísnění legislativy na ochranu zemědělského půdního fondu. Podíl pronajaté půdy je v ČR neobvykle vysoký.

Na trhu se zemědělskou půdou k přelomu tisíciletí působilo několik faktorů, které spíše předznamenávaly jeho budoucí vývoj:

- vyšší zájem o koupi státní zemědělské půdy v oblastech s intenzivnější zemědělskou výrobou a vyšší bonitou zemědělské půdy (Podíl výměry této privatizované půdy je však relativně nízký);
- obtížně odhadnutelný zájem o koupi zemědělské půdy v oblastech s méně příznivými podmínkami pro zemědělskou výrobu, jejíž výměra bude v nabídce převažovat (Určujícím faktorem měl být především další vývoj, resp. podoba agrární politiky, konkrétně pak struktura, objem a charakter podpor orientovaný do jednotlivých méně příznivých oblastí - LFA);
- vliv časového horizontu vstupu ČR do EU, kdy při požadavku otevření trhu s půdou a potřeby urychlení privatizace zemědělské půdy mohou při případné úpravě podmínek prodeje půdy převážit politické aspekty;
- případná úprava zákona o prodeji půdy znamenající možnost zlepšení kvality nabídky pozemků přednostně pro oprávněné osoby ze zákona o půdě, například dokončením procesu vypořádání nároků na náhradní pozemky pouze formou finanční náhrady.

V roce 2003 se stát se rozhodl rozhybat trh se zemědělskou půdou tím, že usnadní zemědělcům její koupi tím, že bude dotovat půlmiliardou korun úvěry, které si zemědělci

²⁵ NĚMEC, J. *Trh s půdou a prodej pozemků ve vlastnictví státu*.2001. Dostupný z: http://www.agroweb.cz/Trh-s-pudou-a-prodej-pozemku-ve-vlastnictvi-statu__s44x10260.html

na nákup sjednají u bank. "Je to první pokus k rozvinutí trhu. Dosud je totiž situace patová. Na jedné straně jsou asi dva milióny vlastníků pozemků, kteří nevědí, co s nimi. Na straně druhé pak farmáři, kteří na ni nemají peníze,"²⁶ hodnotí krok státu ředitel Výzkumného ústavu zemědělské ekonomiky Tomáš Doucha. Nejistota ve vlastnických vztazích také ohrožuje příjem některých agrárních unijních dotací.

Ty jsou totiž vázány na dlouhodobost podnikání. Nedostane je farmář, který půdu nevládní nebo nemá zaručen její nejméně pětiletý pronájem."Usilovali jsme o tuto podporu již dlouho. Česko je bohužel výjimečné v tom, že 92 procent půdy je jen pronajaté - a to ohrožuje perspektivu našeho hospodaření," zdůrazňuje Jan Miller z předsednictva Asociace soukromého zemědělství.²⁷

Pro zájemce byl vytvořen speciální program Půda, spravovaný Podpurným a garančním rolnickým a lesnickým fondem, od 1. ledna 2004. "Podpora spočívá v tom, že se bude rolníkům hradit část úroku z hypotečního úvěru, který si na nákup půdy sjednají s bankou. Splatnost úvěrů bude rozložena až na dvacet let. Pro banky bude půjčka jištěna půdou. "Garance fondu budou posuzovány podle individuálních žádostí. Místopředseda Svazu vlastníků půdy František Janda byl v hodnocení programu v roce 2003 obezřetný: "Program neodmítáme, ale celý problém s půdou to nevyřeší. Stát by měl zároveň více investovat do takzvaných pozemkových úprav," připomíná Janda. Díky pozemkovým úpravám je totiž podle něj možné některé plochy jednak zpřístupnit, jednak třeba z rozdrobených políček vytvořit plochu větší, která bude mít pro hospodaření význam."Je to samozřejmě šance i pro spoustu vlastníků - prodat svůj dosud vlastně bezcenný majetek. Ale je otázkou, zda i s dotací na to budou mít zájemci dost peněz. Trh se nerozvine hned," míní Janda. Jak vyplývá ze statistiky programů, kterou PGRLF prezentoval na svých internetových stránkách, přijal podpurný fond k 30. srpnu 2009 1340 žádostí a z nich bylo schváleno 1168. Na úvěry žadatelů v celkové výši asi 2,4 miliardy korun se vztahuje

²⁶ *Stát chce dotacemi rozhybat trh s půdou.* [online]2003[cit. 2012-02-01]. Dostupný z: <http://www.asz.cz/cs/zpravy-z-tisku/roslinna-vyroba-puda/stat-chce-dotacemi-rozhybat-trh-s-pudou.html>

²⁷ tamtéž

dotace 766 milionů korun s tím, že fond k uvedenému datu z nich vyplatil zhruba 187 milionů korun. Příjem žádostí skončil k 30.9.2009.²⁸

V posledních několika letech je zaznamenatelné oživení trhu se zemědělskou půdou. Ze zemědělské půdy se začala stávat normální tržní komodita zejména proto, že stát přijal tzv. pozemkové úpravy, díky kterým mohou majitelé s pozemky svobodně nakládat. Tyto úpravy, hlavně vyznačení konkrétních polí na mapě, si vynutila rostoucí poptávka. V roce 2008 oproti roku 2007 cena zemědělské půdy v některých lokalitách stoupla o padesát až sto procent, aby kvůli následné finanční krizi opět polevila. Vlastnictví zemědělské půdy je v ČR velmi diverzifikované. Čtyři miliony hektarů půdy vlastní téměř tři miliony lidí. Vyplývá to ze skutečnosti, že třeba jednu parcelu vlastní čtyři členové jedné rodiny. Není nepravděpodobné, že někteří vlastníci ani netuší, že nějakou půdu vlastní.

Cena zemědělské půdy za čtvereční metr je v jednotlivých krajích odlišná. Jen orientačně ji před rozbořem v aplikační části práce naznačuje následující přehled.

Kolik stojí zemědělská půda v Česku²⁹

Kraj	Cenové rozmezí
Karlovarský	7-20
Jihočeský	10-35
Jihomoravský	8-27
Královéhradecký	10-25
Liberecký	12-32
Moravskoslezský	9-26
Olomoucký	15-38
Pardubický	6-22
Plzeňský	12-27
Středočeský	12-44,50
Ústecký	13-25
Vysočina	8-28
Zlínský	13-33

Údaje jsou uváděny v Kč za metr čtvereční.

²⁸ *Dotovaný program Půda končí 30. září* [online]. [cit. 2012-02-19]. Dostupný na: http://www.agroweb.cz/Dotovany-program-Puda-konci-30.zari__s43x34500.html

²⁹ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/cena-zemedelske-pudy-roste-nakup-poli-je-dobrou-investici-p3i-/ekonomika.aspx?c=A090122_194435_ekonomika_abr

V České republice se ročně zobchoduje okolo tří procent zemědělského půdního fondu a kromě toho je menší část pozemků převáděna v rámci dědictví nebo darování bezúplatně.

Celkový podíl prodávané půdy u nás je podle zprávy srovnatelný s podílem prodeje zemědělské půdy v ostatních zemích Evropské unie. Absolutní výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím Pozemkového fondu ČR dosáhla v roce 2009 celkem 39 tisíc hektarů a meziročně se snížila o 18 procent. Kupní cena za jeden čtvereční metr se proti roku 2008 zvýšila v tomto režimu o 4,3 procenta, a to z 5,15 na 5,37 Kč/m². Uvedená cena zahrnuje jak nákupy bez, tak i s využitím 30letého splátkového režimu. Celková výměra státní půdy převedená do soukromého vlastnictví od května 1999 do konce loňského roku představuje 494,3 tisíce hektarů, což je 82 procent z celkové předpokládané nabídky státní půdy, tedy z přibližně 600 tisíc hektarů. Rozsah každoročně privatizované státní půdy se bude podle zprávy i nadále snižovat. Na nákup soukromé zemědělské půdy schválil v roce 2009 Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond v rámci programu „Investice“ a podprogramu „Půda“ 302 žádostí na úvěry v celkové výši 452 milionů korun s objemem nakoupené půdy v rozsahu 7185 ha při průměrné ceně nakupované půdy 6,99 Kč/m².³⁰

Pokračuje trend snižování rozlohy zemědělské půdy, a to o více než pět tisíc hektarů, tedy zhruba 0,1 procenta. V letech 1990 až 2000 byl roční úbytek zemědělské půdy přibližně tisíc hektarů, od roku 2000 do roku 2004 již asi čtyři tisíce hektarů a od roku 2005 mizí ročně již pět tisíc hektarů zemědělské půdy, tedy přibližně 15 hektarů denně. Meziroční úbytek zemědělského půdního fondu spočíval především ve snížení výměry orné půdy o téměř devět tisíc hektarů, což bylo o dva tisíce hektarů více než v roce 2008. Z výměry orné půdy se tři tisíce hektarů přesunuly do kultury trvalých travních porostů, o dva tisíce hektarů narostla výměra lesních pozemků a do kategorie „zastavěné a ostatní plochy“ spadly další tři tisíce hektarů. Stále se také řádově o stovky hektarů zvyšuje výměra zahrad a vodních ploch. Úbytek zemědělské půdy se projevuje nejvíce v nejúrodnějších oblastech v katastrálních územích s cenou zemědělské půdy 10,01 až 16 Kč

³⁰ Zdroj: http://www.agroweb.cz/zpravodajstvi/Cena-zemedelske-pudy-pomalu-roste__s43x47019.html

za m², což dokládá potřebu ochrany této úrodné půdy.³¹ Tyto tendence potvrzují i zjištění zprávy o stavu českého zemědělství za rok 2010.

V ČR se v roce 2010 zobchodovalo přibližně 2,5 % ZPF, vedle toho se část půdy převedla bezúplatně (formou dědictví, darem, apod.). Tržní ceny prodávaných pozemků zaznamenaly růst a jejich ceny se pohybují nad 90 tis. Kč/ha. Rovněž průměrné nájemné ze zemědělské půdy se v roce 2010 zvýšilo na 1 421 Kč/ha, tj. meziročně o 9 %. Celkový podíl prodávané půdy v ČR je srovnatelný s podílem prodeje zemědělské půdy v ostatních zemích EU. Tab. T7.2/01 uvádí podíl zobchodované zemědělské půdy na celkové výměře.

Tab.č.1: Zobchodovaná zemědělská půda v ČR

T7.2/01 - Zobchodovaná zemědělská půda v ČR

Ukazatel	2002-2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ¹⁾
Podíl na ZPF (%)	2,79	2,81	3,41	3,42	3,71	2,94	2,56	2,50
Absolutní zobchodovaná výměra (ha)	119 161	119 847	145 266	145 487	157 638	124 774	108 518	105 838

1) Kvalifikovaný odhad.

Pramen: ČÚZK

Zpracoval: L. Jelinek (ÚZEI)

Výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím PF ČR podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. (převod na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev a oprávněné osoby) tvořila 89 % celkové převedené půdy a dosáhla v roce 2010 celkem 27,6 tis. ha, při meziročním snížení o 29 %, ve kterém PF ČR převedl 31 tis. ha. Průměrná výměra prodávaného pozemku činila 1,05 ha. Kupní cena za 1 m² se meziročně zvýšila v tomto segmentu trhu půdy o 11,5 %, a to z 5,37 Kč/m² na 5,99 Kč/m² (tab. T7.2/02)³². Uvedená cena zahrnuje jak nákupy bez, tak i s využitím 30letého splátkového režimu a nerozlišuje přednostní prodeje. Tržní cena prodávané státní půdy, která má největší vypovídací schopnost o cenách půdy pro zemědělské účely (podle § 7 zákona o prodeji půdy, ve splátkovém režimu, bez uplatnění předkupního práva) činila 6,09 Kč/m².

Celková výměra státní půdy převedená do soukromého vlastnictví od 25. 5. 1999 do 31. 12. 2010 představuje 524,8 tis. ha, tj. 87,5 % z celkové předpokládané nabídky státní půdy, tedy z přibližně 600 tis. ha³³. Ostatní státní půda (přibližně 166 tis. ha) připadá na blokace podle § 29 zákona o půdě (50 tis. ha), bezúplatné převody a prodeje pro investiční

³¹ tamtéž

³² Úřední cena prodávané půdy se v roce 2010 snížila, její tržní (prodejní) cena však vzrostla.

³³ Disponibilní výměra podle § 2 zákona č. 95/1999 Sb., v pozdějším znění.

účely, náhradní pozemky za nároky podle zákona o půdě (10-20 tis. ha), půdu potenciálně ohroženou restitucí, půdu používanou pro realizaci společných zařízení v rámci pozemkových úprav (20 tis. ha) a půdu obtížně privatizovatelnou (cca 50 tis. ha).

Tab.č.2: Prodej pozemků ve vlastnictví státu a kupní cena

T7.2/02 - Prodej pozemků ve vlastnictví státu a kupní cena¹⁾

Ukazatel	MJ	2008	2009	2010	Meziroční index
Celková výměra	ha	48 007	39 032	27 582	70,7
Průměrná výměra pozemku	ha	0,95	0,97	1,05	108,2
Kupní cena	Kč/m ²	5,15	5,37	5,99	111,5

1) Prodej podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb.

Pramen: PF ČR

Zpracoval: L. Jelínek (ÚZEI)

V roce 2010 PGRLF v rámci programu „Podpora nákupu půdy³⁴“ schválil 122 žádostí na úvěry na nákup soukromé zemědělské půdy v celkové výši 239 mil. Kč s objemem nakoupené půdy v rozsahu 2 790 ha při průměrné ceně nakupované půdy 9,53 Kč/m². Dosud v programech zaměřených na nákup soukromé půdy (realizovány od roku 2004 do 9. 12. 2010) bylo schváleno 1 427 žádostí s celkovou výší úvěrů 2,66 mld. Kč a s podporou bylo nakoupeno 56 542 ha půdy za průměrnou cenu 5,23 Kč/m². Příjem žádostí do tohoto programu byl na konci roku 2010 ukončen.

Tržní ceny zemědělské půdy se zvyšovaly v roce 2010, avšak s rozdílnými tempy růstu v závislosti na jednotlivých datových zdrojích. Ze zdrojů vyplývá, že průměrná cena půdy (pro všechna sledování) mezi roky 2003 a 2010 se zvýšila o 74 %, přičemž meziročně vzrostla o 8 %. Pomalejší tempo růstu cen prodávané státní půdy souvisí s postupným poklesem kvality zbývajících prodávaných pozemků. Dosavadní růstový trend, založený na zvýšené poptávce, je možné přes stávající i budoucí překážky na trhu půdy očekávat také v dalších letech.³⁵

³⁴ Program navázal na ukončený titul „Půda“ v září 2009 a příjem žádostí probíhal od 1. prosince 2009 do 9. prosince 2010 s nejzazším termínem podpory úroků do konce roku 2012.

³⁵ Zdroj: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2010. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2011. 224 s. ISBN 978-80-7434-005-5

3.4 Trh se zemědělskou půdou ve vybraných zemích EU

Trh se zemědělskou půdou ve vybraných zemích Evropské unie bude mít ve svých charakteristikách některé společné a spíše odlišné rysy. Rozvoj trhu s půdou je v Evropě i přes existenci Společné zemědělské politiky EU nejednotný a mnohdy závisí na politických implikacích. Situaci na trhu s půdou do velké míry ovlivňují a předurčují politici. Oni jsou ti, kteří rozhodují o agrárních podporách, které ovlivňují chování aktérů na tomto trhu a vztah mezi nabídkou a poptávkou.

Možná není formulace “vybrané země EU” v názvu kapitoly nejvýstižnější. Fakticky jsou myšleny státy sousedící s Českou republikou. Trh se zemědělskou půdou v Německu a Rakousku bude mít shodné rysy, odrážející charakteristiky vyspělých ekonomik. Trh se zemědělskou půdou na Slovensku, v Polsku a Maďarsku bude mít řadu shodných rysů s trhem v České republice. Tyto sousední trhy totiž od roku 1989 prošly v podstatě shodným vývojem hlavně v devadesátých letech minulého století, kdy uvedené země procházely obdobím politické a ekonomické transformace a přechodem k tržní ekonomice a pluralitnímu demokratickému politickému systému. „Přechod zemědělství a potravinářských odvětví od centrálně direktivního řízení k tržnímu hospodářství byl složitým transformačním procesem, který zahrnoval kvalitativní změny ve věcné a systémové koncepci, jež musela pružně reagovat na situaci a podmínky rozvíjejícího se domácího i zahraničního trhu.“³⁶ Česká republika, Slovensko, Polsko a Maďarsko měly odlišné podmínky při vyjednávání o Společné zemědělské politice a to se také logicky promítalo do charakteristik trhu s půdou.

Nejpodobnější českému trhu se zemědělskou půdou je slovenský trh. Má však své zvláštnosti a existuje na něm celá řada nedořešených problémů, které neumožňují jeho plné rozvinutí a které prodlužují přechodné období pro nabývání zemědělské půdy na Slovensku do roku 2014.

Podle aktu o přistoupení z roku 2003 může Slovensko za podmínek stanovených v uvedeném aktu po dobu sedmi let ode dne přistoupení, která skončí dne 30. dubna 2011, ponechat v platnosti zákazy týkající se nabývání zemědělské půdy fyzickými a právníckými osobami z jiných členských států EU, které nemají na Slovensku bydliště,

³⁶ *Regionální geografické aspekty transformace zemědělství České republiky* Geografie.webzdarma.cz [online] [cit.2012-02-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.geografie.webzdarma.cz/transformace.htm>>.

sídlo, pobočku nebo zastoupení. Dne 20. ledna 2011 požádalo Slovensko o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy o tři roky.

Hlavním důvodem pro zavedení přechodného období byla potřeba zachovat socioekonomické podmínky zemědělských činností po zřízení jednotného trhu a přechodu ke společné zemědělské politice na Slovensku. Cílem bylo především zohlednit obavy vzniklé v souvislosti s možným dopadem liberalizace nabývání zemědělské půdy na odvětví zemědělství v důsledku počátečních velkých rozdílů cen půdy a příjmů v porovnání s Rakouskem, Belgií, Dánskem, Finskem, Francií, Německem, Řeckem, Irskem, Itálií, Lucemburskem, Nizozemskem, Portugalskem, Španělskem, Švédskem a Spojeným královstvím. Přechodné období bylo rovněž navrženo, aby se usnadnila restituce a privatizace zemědělské půdy.

Podle údajů dostupných Eurostatu jsou ceny zemědělské půdy na Slovensku nižší než ceny zemědělské půdy v EU. Úplné sblížení prodejních cen zemědělské půdy se ani neočekávalo, ani nebylo pokládáno za nezbytnou podmínku ukončení přechodného období. Nicméně rozdíly mezi cenami zemědělské půdy na Slovensku a v EU-15 jsou natolik výrazné, že by mohly bránit dalšímu plynulému sblížování cen. Významné je rovněž riziko spekulací na nízkou hodnotu půdy. Obdobně jako u cenové úrovně zemědělské půdy údaje Eurostatu ukazují, že rozdíl v HDP na obyvatele v paritě kupní síly na Slovensku a v EU-15 stále přetrvává. Stávající ceny zemědělské půdy jsou tudíž v poměru ke kupní síle na Slovensku vysoké.

Podle Eurostatu je pro strukturu vlastnictví půdy na Slovensku typické, že převládají malá rodinná hospodářství o výměře menší než 2 hektary, které se většinou nezaměřují na trh. Proces konsolidace těchto malých hospodářství je velmi pomalý a průměrný podíl využívané zemědělské plochy na hospodářství o výměře menší než dva hektary se v období mezi roky 2001–2007 zvýšil z 0,5 ha na 0,6 ha. Ačkoliv pouze 4,56 % z celkového počtu pracovníků pracuje v zemědělství, téměř polovina obyvatelstva žije ve venkovských oblastech. Podle slovenských orgánů mnoho zemědělské půdy v soukromém vlastnictví není obděláváno.

Konsolidaci zemědělské půdy také brání neukončená restituce vlastnických práv kvůli nevyplaceným pojistným plněním. Rovněž více než 360000 ha soukromé zemědělské půdy

je dočasně, než budou určeni zákonní vlastníci, spravováno Slovenským pozemkovým fondem. Přibližně 130000 ha státem vlastněné zemědělské půdy zůstává ve správě Slovenského pozemkového fondu. Tato půda společně s tou, okolo které panuje nejistá právní situace, představuje téměř jednu čtvrtinu celkové výměry zemědělské půdy ve Slovenské republice. Nejasná vlastnická práva nevyhnutelně brání pozemkovým transakcím a konsolidaci zemědělských nemovitostí. Fragmentace půdy pak dále přispívá k nižší konkurenceschopnosti a vede k tomu, že se zemědělské podniky méně zaměřují na trh. S ohledem na tyto souvislosti orgány EU spolu se slovenskými orgány předpokládaly, že by zrušení omezení ode dne 1. května 2011 vyvolalo tlak na ceny půdy na Slovensku. Po skončení přechodného období proto existuje nebezpečí vážného narušení slovenského trhu se zemědělskou půdou.

Aby se slovenský trh v plném rozsahu připravil na liberalizaci, je i za nepříznivých hospodářských podmínek podle stanoviska Komise EU nadále nanejvýš důležité podporovat zlepšování faktorů, mezi něž patří možnosti získání úvěrů a pojištění pro zemědělce a dokončení zemědělské reformy během přechodného období, jak již bylo zdůrazněno v přezkumu v polovině období.

Protože otevřený jednotný trh byl vždy centrem evropské prosperity, zvýšený příliv zahraničního kapitálu by zemědělskému trhu na Slovensku rovněž přinesl potenciální prospěch. Zahraniční investice do odvětví zemědělství by mohly mít rovněž důležitý dlouhodobý vliv na poskytování kapitálu a know-how, na fungování trhů s půdou a zemědělskou produktivitou. Postupné uvolnění omezení zahraničního vlastnictví během přechodného období by také přispělo k přípravě trhu na úplnou liberalizaci.³⁷

Jiné startovací podmínky pro vytvoření trhu s půdou než v Česku a na Slovensku existovaly na počátku 90. let minulého století v Polsku a to hlavně kvůli uplatňování jiného socialistického modelu zemědělské výroby. Zatímco české zemědělství se podařilo zcela zkolektivizovat, v polském případě k tomu nedošlo. Téměř čtyři pětiny zemědělské půdy, zůstaly během socialismu v soukromém vlastnictví, nepotřebovaly být privatizovány. Privatizace zůstávající půdy byla v působnosti Agentury zemědělského majetku (Agencja

³⁷ viz 2011/241/EU: Rozhodnutí Komise ze dne 14. dubna 2011 o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy na Slovensku Text s významem pro EHP .Úřední věstník L 101 , 15/04/2011 S. 0124 – 0125. Dostupný na: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2011:101:0124:01:CS:HTML>

Nieruchomosci Rolnego – ANR). Agentura spravovala a privatizovala státem vlastněnou půdu. Okolo roku 1999 ANR to bylo cca 4,5 mil. ha zemědělské půdy, ze které bylo prodáno méně než 20% nově vytvořeným farmám. Zbylé dvě třetiny půdy byly pronajaty.

V Polsku se od devadesátých let usídlily stovky zemědělců z celé Evropy, především z Nizozemska, které přilákala vidina levné půdy. Polská vláda se od roku 2011 rozhodla dát přednost místním farmářům na úkor zemědělců ze zahraničí. Polská Národní agentura pro zemědělskou půdu zahájila politiku, která má v první řadě za cíl odrazovat zahraniční zemědělce. Agentura vlastní většinu půdy a dále ji pronajímá. Cizinci nemají právo si půdu koupit (i když je pravidlo možné různými způsoby obejít). Dnes, když zemědělcům vyprší nájemní smlouva, prodlužuje se na mnohem kratší dobu než na dřívějších deset až patnáct let. Agentuře se tím nabízí možnost získat část pronajaté půdy zpátky, dále ji pak přerozdělit drobným polským farmářům, a umožnit jim tak lépe vzdorovat konkurenci.

Opětovné odkupování pozemků má své politické důvody. Polský parlament v současnosti provádí přezkum zákona, který by měl stanovovat maximální velikost zemědělských ploch. Půda nad tímto limitem bude opětovně vrácena zemědělské agentuře a poskytnuta zemědělcům obdělávajícím menší pozemky.

Nová iniciativa by měla krátkodobě upřednostňovat vytváření většího počtu středně velkých zemědělských podniků (dle polských kritérií) o rozloze 10 až 50 hektarů. Nově přijatá zákonná úprava by měla v první řadě přinést ozdravení do zemědělství. Polsko čítá přibližně 2,4 milionů zemědělců, z nichž většina disponuje pouze jedním až dvěma hektary půdy. Současný systém pro ně není příliš výhodný. Podle odborníků ze všech zemědělských podniků jich prosperuje jen 400 tisíc. Zemědělství přitom představuje přibližně 4 % polského HDP a podílí se na pětině všech pracovních míst.³⁸ Tyto skutečnosti nemohou nemít vliv na trh se zemědělskou půdou v Polsku a vývoj současných a budoucích cen zemědělské půdy.

Ceny půdy na trhu v Polsku v posledních letech rostou také kvůli zájmu obyvatelů měst o rekreační a rezidenční bydlení na venkově. Půda se stále více považuje v současné době také za dobré uložení kapitálu. Podle názorů polských analytiků mají na cenu půdy

³⁸ HENSEN,CH. Eldorado na Visle pomalu končí. 2.srpna 2011. [online],[cit.2012-02-20]. Dostupný na: <http://www.presseurop.eu/cs/content/article/826601-eldorado-na-visle-pomalu-konci>

největší vliv vlastníci velkých zemědělských hospodářství, protože jsou ochotni zaplatit za pozemky každou cenu, aby zvětšily svoje hospodářství a také posílily konkurenční schopnost své produkce.

Jisté paralely s Polskem je možné najít i v obecných charakteristikách podmínek trhu se zemědělskou půdou v Maďarsku. Podobně jako v Polsku nedosahovala maďarská kolektivizace takových rozměrů jako v Čechách a na Slovensku. Transformace maďarského agrárního sektoru – a také vytváření trhu se zemědělskou půdou - probíhala od roku 1990 formou privatizace, kompenzace a navrácení zemědělské půdy soukromníkům. Změny režimu přinesly pokles podílu zemědělství na národní ekonomice.

Podle údajů statistiky z roku 2002 zaujímá v Maďarsku zemědělská půda asi 83 procent rozlohy státu, tj. 9,3 miliony hektarů (včetně lesů, rybníků s chovem ryb apod.) Z nich se obdělává zhruba 63 procent, přičemž většinou jde o ornou půdu. V Maďarsku se v důsledku restitucí, transformace družstev i privatizace změnila v devadesátých letech struktura vlastníků zemědělské půdy, jiné jsou i formy podniků. Vzrostla také rozloha půdy, na níž se přestalo hospodařit. Dnes je 86 až 88 procent zemědělské půdy v rukou soukromých majitelů. Soukromé subjekty obdělávají asi 47 procent a společnosti, včetně družstev zhruba 40 procent zemědělské půdy. V maďarském zemědělství převažují velmi malé a malé subjekty: 96 procent podniků zaměstnává méně než 20 lidí, zatímco podíl organizací s více než 250 zaměstnanci nepřevyšuje jedno procento.³⁹

Maďarsko, stejně jako Polsko požádalo Evropskou unii o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy. V rozhodnutí Evropské komise o prodloužení období z prosince 2010 se uvádí následující hlavní důvody.

„Hlavním důvodem pro zavedení přechodného období byla potřeba zachovat socioekonomické podmínky zemědělských činností po zřízení jednotného trhu a přechodu ke společné zemědělské politice v Maďarsku. Cílem bylo především zohlednit obavy vzniklé v souvislosti s možným dopadem liberalizace nabývání zemědělské půdy na odvětví zemědělství v důsledku počátečních velkých rozdílů cen půdy a příjmů v porovnání s Rakouskem, Belgií, Dánskem, Finskem, Francií, Německem, Řeckem, Irskem,

³⁹ ALTEROVÁ, L. *Zemědělství sousedů: Maďarsko*. [online]. [cit. 2012-02-24]. Dostupný na: http://www.agroweb.cz/Zemedelstvi-sousedu:-Madarsko__s43x19009.html

Itálií, Lucemburskem, Nizozemskem, Portugalskem, Španělskem, Švédskem a Spojeným královstvím (dále jen EU-15). Přechodné období mělo rovněž usnadnit proces privatizace a restituce zemědělské půdy zemědělcům a Komise již ve své zprávě ze dne 16. července 2008 o přezkumu přechodných opatření pro nabývání zemědělských nemovitostí, která byla stanovena smlouvou o přistoupení z roku 2003 (dále jen přezkum v polovině období) zdůraznila význam dokončení tohoto politického opatření do konce plánovaného přechodného období.

Ceny zemědělské půdy v Maďarsku sice od přistoupení Maďarska k Evropské unii vykazují rostoucí konvergenci s cenami v EU-15, podle informací předložených Maďarskem však nadále existují tří až dvacetinásobné rozdíly v průměrných cenách zemědělské půdy. Ačkoli se úplná konvergence cen zemědělské půdy neočekávala, ani nebyla pokládána za nezbytnou podmínku ukončení přechodného období, jsou rozdíly mezi cenami v Maďarsku a EU-15 natolik významné, že by mohly bránit plynulé další konvergenci cen. Podobně se sice zmenšily rozdíly mezi příjmy zemědělských pracovníků a zemědělců v Maďarsku a příjmy v EU-15, nadále však přetrvávají. Odvětví zemědělství v Maďarsku bylo navíc podle údajů Eurostatu poměrně silně postiženo nedávnou celosvětovou finanční a hospodářskou krizí, v jejímž rámci zde reálné příjmy v zemědělství na pracovníka v roce 2009 zaznamenaly největší pokles v celé Unii (o přibližně 30 % v porovnání s průměrem Unie ve výši přibližně 12 %). Nižší příjmy byly spojeny s méně příznivými úvěrovými podmínkami ve srovnání s většinou zemí EU-15, a to jak v souvislosti s nominálními úrokovými sazbami, tak i s objemem úvěrových prostředků dostupných zemědělcům. Očekávanou zvýšenou aktivitu nových finančních institucí z EU-15 v Maďarsku po přistoupení zabrzdila finanční a hospodářská krize.

Ačkoli proces restituce během přechodného období pokročil, musel zejména od roku 2008 čelit problémům, a proto dosud není ukončen. Podobný vývoj byl zaznamenán také v oblasti privatizace zemědělské půdy. Nedostatek jistoty ve vlastnických právech, jakož i nedostatečné možnosti získání úvěrů a pojištění pro zemědělce ještě více oslabují maďarský trh se zemědělskou půdou a nadále brání jeho řádnému fungování.

S ohledem na tyto souvislosti lze spolu s maďarskými orgány předpokládat, že by zrušení omezení ode dne 1. května 2011 vyvolalo tlak na ceny zemědělské půdy v

Maďarsku. Vzhledem k vysokému počtu účastníků, silně roztržštěné vlastnické struktuře na trhu se zemědělskou půdou, jež se po přistoupení nijak výrazně nezměnila, a převažující praxi nájmu půdy by se tento dopad pravděpodobně promítl do celého odvětví. Po skončení přechodného období proto existuje nebezpečí vážného narušení trhu se zemědělskou půdou v Maďarsku.

Aby se trh v plném rozsahu připravil na liberalizaci, je i za nepříznivých hospodářských podmínek nadále nanejvýš důležité podporovat zlepšování faktorů, mezi něž patří možnosti získání úvěrů a pojištění pro zemědělce, jakož i restituce a privatizace zemědělské půdy během přechodného období, jak již bylo zdůrazněno v přezkumu v polovině období.

Zvýšený příliv zahraničního kapitálu na trh se zemědělskou půdou by mohl být pro tento trh v Maďarsku rovněž přínosem. Jak bylo zdůrazněno v přezkumu v polovině období, mohly by zahraniční investice do odvětví zemědělství rovněž mít dlouhodobý příznivý vliv na poskytování kapitálu a know-how, jakož i na fungování trhů s půdou a zemědělskou produktivitou. Postupné uvolnění omezení zahraničního vlastnictví během přechodného období by též přispělo k přípravě trhu na úplnou liberalizaci.⁴⁰

Komise uznala, že maďarský zemědělský sektor byl globální hospodářskou krizí tvrdě zasažen. Reálné zemědělské příjmy se v této zemi v roce 2009 propadly v meziročním srovnání o 30 %, zatímco průměrné ztráty příjmů v rámci celé EU činily pouze 12 %. Situace se ještě vyostřila díky zvláště špatným úvěrovým podmínkám v Maďarsku. Komise však Maďarsko zároveň požádala o urychlení agrární reformy a zejména o ukončení procesu navracení a privatizace zemědělské půdy. Současně Komise poukázala na výhody přílivu zahraničního kapitálu a doporučila Maďarsku, aby nyní poskytnutou přechodnou dobu využilo k postupnému uvolňování překážek na trhu s půdou. Stejně jako v případě Polska bude mít i prodloužení přechodného období k nabývání zemědělské půdy vliv na její ceny.

⁴⁰ 2010/792/EU: Rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2010 o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy v Maďarsku Text s významem pro EHP. Úřední věstník L 336 , 21/12/2010 S. 0060 – 0061. Dostupný na: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32010D0792:CS:HTML>

Na rozdíl od České republiky, Polska, Slovenska a Maďarska je ve zbývajících sousedních státech – Německu a Rakousku – situace na trhu zemědělské relativně stabilní a vykazuje charakteristiky vyspělých ekonomik.

Podobně jako i v dalších vyspělých zemích EU je význam zemědělství při tvorbě hrubého domácího produktu v Německu minimální. Produktivita německých zemědělců je velmi vysoká díky vysoké mechanizaci a organizaci práce. Statistiky uvádí, že produkce jednoho zemědělce uživí 107 obyvatel Německa. Produkce kryje vlastní spotřebu a přebytky jsou vyváženy. Orná půda zabírá 47 % z celkové plochy, lesy pokrývají 27 % a louky a pastviny 12 % celkové rozlohy. Nejúrodnější jsou oblasti při řece Rýnu a Dunaji a Magdeburská oblast.

Rakouské zemědělství vzhledem k těžkým horským podmínkám a konzervativním farmářům zaměstnává relativně vysoký podíl pracujících (7 %). Zemědělská půda tvoří jen 18 % plochy země. Intenzivní modernizace a nové zemědělské metody způsobily, že země je ze 75 % soběstačná ve výrobě zrnin a zeleniny. Většina orné půdy leží v nížinách na východě, kde se pěstuje cukrovka, kukuřice, ječmen a pšenice společně se zeleninou. Největší plochy vinic má Dolní Rakousko a Burgenland, ale jsou i ve Vídni. Podílem lesů na rozloze země zaujímá Rakousko 4. místo v Evropě za Finskem, Švédskem a Slovenskem. Lesy jsou vesměs ve vlastnictví malých producentů, ale velká hospodářství jsou většinou státní.

Trh s půdou je pochopitelně nejvíce regulován v těch zemích, které mají omezený půdní fond. Patří mezi ně Rakousko, Francie, Nizozemsko, Belgie, ale i Spolková republika Německo. V Německu je trh s půdou z části regulován. Pro německý trh se zemědělskou půdou je potřebné vzít do úvahy, že stabilní parametry, typické pro vyspělé ekonomiky platí pro tzv. staré spolkové země. Při hodnocení aktivity na trhu zemědělské půdy je nutno přihlížet ke zvláštní situaci ve východní části Německa, kde je možné získat zemědělskou půdu na základě zákona o odškodnění a vyrovnání a nabytí půdy touto cestou se do statistiky o koupi a prodeji zemědělské půdy nezahrnuje.

Značné změny na trhu zemědělské půdy v Německu pravděpodobně způsobí rozhodnutí spolkové vlády postupně zrušit všechny jaderné elektrárny v Německu. První signály dramatického dvoj, až trojnásobného růstu cen nájmu zemědělské půdy pro výrobu

bioplynu tento předpoklad jen potvrzují. To se pravděpodobně časem promítne i do tradiční rostlinné i živočišné výroby.

V sousedním Rakousku je nákup zemědělských pozemků umožněn pouze subjektům, které na půdě hospodaří. Nákup zemědělské půdy ke spekulativním účelům je vyloučen. Rakousko usiluje o to, aby se půda udržela v rukou zemědělců žijících a hospodařících na venkově a aby nepřecházela k manažerům velkých podniků.

Na rozdíl od Rakouska v České republice polovina lidí, kteří pole vlastní nebo v současnosti kupují, jsou zemědělci a farmáři, ve druhé polovině se figurují nezemědělci - investoři skupující půdu pro rozsáhlé developerské projekty nebo spekulující na budoucí růst jejich ceny.

Bez ohledu na odlišnosti trhu se zemědělskou půdou v zemích, sousedících s Českou republikou je jistě možné bez potřeby bližší argumentace přijmout konstatování, že na něm logicky budou působit zákony nabídky a poptávky, které určí tržní ceny půdy a že na výši cen půdy budou v obecné podobě působit stejné cenotvorné faktory:

- kvalita pozemků pro zemědělské účely,
- podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků,
- druh pozemků,
- poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality,
- celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků,
- přístup k pozemkům,
- průběh pozemkových úprav v lokalitě,
- evidence pozemků,
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

4. Analytická část

Při analýze trhu se zemědělskou půdou a sledování vývoje úředních cen zemědělské půdy bylo potřebné si z metodologického hlediska odpovědět na několik otázek. V jaké časové řadě sledovat vývoj úředních a tržních cen zemědělské půdy v České republice a sousedních státech? Je možné sledovat všechny faktory, které vývoj cen ovlivňují anebo jen působení těch nejdůležitějších, které mají na pohyb úředních a tržních cen vliv? Ze kterých databází čerpat potřebné údaje? Evropských nebo národních? Liší se tyto databáze svou strukturou a obsahem anebo a je jejich metodika identická nebo odlišná? Je v silách jednoho zpracovatele analyzovat a interpretovat v bakalářské práci údaje, které sestavují velké týmy analytiků a statistiků?

Výsledkem jsou odpovědi, které odráží reálné možnosti zpracování tématu. Celková časová řada sledovaného období bude počínat rokem 1990. Více jako dvacetileté statistické soubory vývoje cen zemědělské půdy by bylo obtížné nejen prezentovat v tabulkových sestavách, ale také detailně rok po roku analyzovat a vysvětlovat. Proto se pokusím postihnout především hlavní tendence vývoje cen a faktory, které na jejich pohyb měly svůj vliv s podrobnějším zaměřením na poslední tři-čtyřleté období. Zdrojem budou především údaje Ministerstva zemědělství ČR, publikované v tzv. Zelených zprávách za každý rok. Ostatní údaje pro srovnání budou čerpány z evropských databází a publikovaných studií a analýz. Evropské srovnání je místy obtížné kvůli odlišné metodice v sousedních zemích anebo také jednoduše proto, že se některé údaje prostě nesledují anebo že se udávají v odlišných jednotkách.

4.1 Vývoj úředních cen zemědělské půdy v ČR

Úřední ceny zemědělských pozemků jsou ve své podstatě hypotetické ceny, které by měly do značné míry odrážet předpokládané tržní podmínky. Jak uvádí B. Kuba, zatím tomu však u nás v současné době není a tržní cena se řídí tvrdým zákonem nabídky a poptávky. Představuje horní úroveň skutečně dosahovaných sjednávaných cen nemovitostí na trhu. Úřední ceny zemědělských pozemků, které systematicky aktualizuje Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky v Praze se, používají ve všech případech, kdy nelze použít individuální (tržní) cenu půdy, zejména pro:

- stanovení základu daně z nemovitostí (z pozemků)
- výpočet odvodů daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí,
- odvod daně z příjmu fyzických osob, je-li cena sjednaná nižší než cena podle cenového předpisu,
- zjištění ceny pozemku při jeho vyvlastnění pro veřejné účely,
- směny pozemků při komplexních pozemkových úpravách,
- stanovení odvodů za odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě,
- stanovení majetkové podstaty při uplatnění zákona o konkurzu a vyrovnání,
- projekční a rozpočtovou činnost,
- regulaci využití zemědělské půdy (uvádění půdy do klidu, převod do jiných druhů pozemků apod.).

Pro uvedené účely se používají údaje o BPEJ tak, jak jsou evidovány v katastru nemovitostí s jedinou výjimkou, danou zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Ten stanovil, že v oceňování zemědělských pozemků pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách se používá základní cena BPEJ podle vyhlášky č. 540/2002 Sb., která se zjistí podle BPEJ evidovaných v celostátní databázi, vztažených k zaměření skutečného stavu pozemků v terénu, tedy nikoliv podle BPEJ evidovaných v katastru nemovitostí.⁴¹ Úřední ceny se stanovují podle přílohy č. 22 k vyhlášce Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. s účinností od 1.2.2008 se změnami dle vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky 460/2009 s účinností od 1.1.2010. Úřední ceny se aktualizují zpravidla ve dvouletých intervalech.

Průměrná úřední cena za celou republiku je 5,24 Kč/m². Nejnižší jednotková cena podle vyhlášky je 1,00 Kč/m². Nejvyšší jednotková cena je 17,25 Kč/m². Tato nejvyšší jednotková cena je pro kód BPEJ 3 03 00, tj. černozem na spraši v třetím klimatickém regionu.

Zejména BPEJ tak hrají zásadní cenotvornou roli, která jim v podle názoru P. Havla v obchodu s půdou nepřísluší. Úředně stanovené ceny a úředně zkonstruované parametry bonity rozhodně není možné používat jako základní stavební kámen při prodeji nebo

⁴¹KUBA, B. *Zemědělské pozemky - bonita a daň.* [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupný na: <http://www.enviweb.cz/clanek/zemedelstvi/47403/zemedelske-pozemky-bonita-a-dan>

nákupu půdy. Obchod s půdou prostě není totéž co podnikání v zemědělství, a bylo by velmi vhodné, kdyby si to uvědomili všichni ti, kteří se nacházejí v pasti v zásadě regulovaných cen. Především ale vlastníci. Současné trendy skupování půdy velkými zemědělskými (ale i nezemědělskými) subjekty totiž staví vlastníky před cenové nabídky vycházející fakticky z úředních cen, tedy před zásadně nevýhodné podmínky.⁴²

4.2 Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR

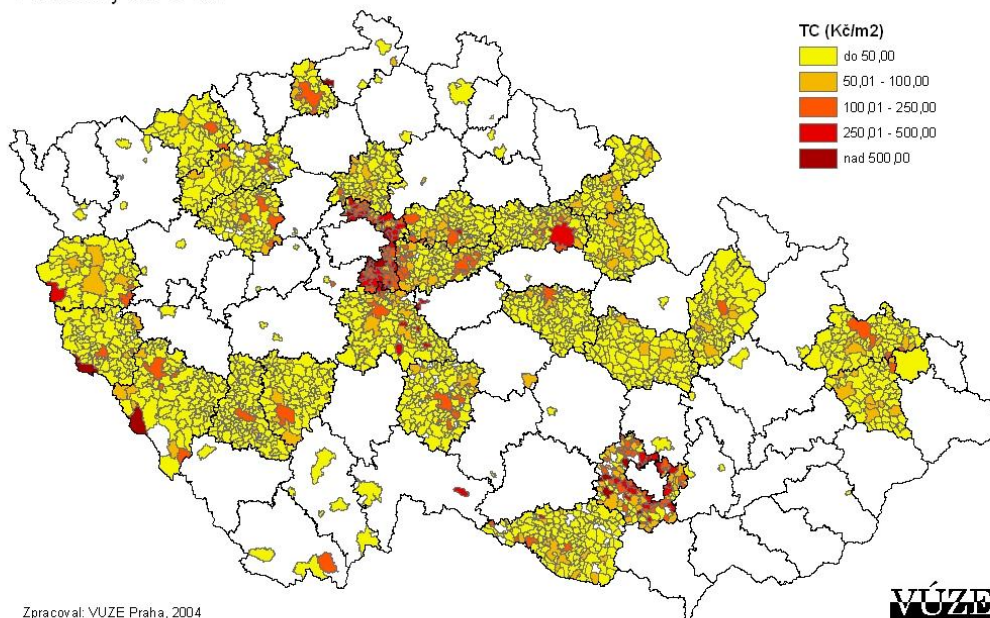
Trh s půdou v České republice nebyl v předvstupním období do Evropské unie příliš rozvinutý, každoročně se prodalo pouze 0,2 - 0,4 % z šetřené výměry. Od roku 201-2002 má trh s půdou rostoucí tendenci a zvyšují se objemy zobchodované půdy. Hlavní zásluhu na tomto vývoji má prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu a změna vztahu k zemědělské půdě jako tržní komoditě. Ze zemědělské půdy se začíná konečně stávat normální tržní komodita zejména proto, že stát významně urychlil takzvané pozemkové úpravy, díky kterým mohou majitelé s pozemky naprosto svobodně nakládat. Tyto úpravy si mimo jiné vynutila rostoucí poptávka. Tržní ceny prodávaných pozemků zaznamenávají růst, stejně tak i nájemné ze zemědělské půdy. Celkový podíl prodávané půdy v ČR je srovnatelný s podílem prodeje zemědělské půdy v ostatních zemích EU. V posledních pěti letech se v průměru zobchoduje kolem nejméně 2,5% zemědělské půdy v zemědělském půdním fondu, v roce 2009 již objem úplatně zobchodované zemědělské půdy přesáhl tři procenta a dá se předpokládat, že dále poroste.

Údaje o vývoji tržních cen zemědělské půdy se každoročně zveřejňují ve Zprávách o stavu zemědělství České republiky, které vydává Ministerstvo zemědělství. Známý jsou spíše pod názvem "Zelená zpráva". Rozsah údajů o tržních cenách zemědělské půdy má pevně stanovenou strukturu, která ale bývá rok od roku naplňována odlišným rozsahem statistických údajů, což znesnadňuje dlouhodobější porovnávání vývoje tržních cen půdy. Přehledně jsou ceny zemědělské půdy pro názornost a přehlednost zpracovávány do cenových map, které ukazují odlišné ceny zemědělských pozemků v jednotlivých regionech ČR podle jejich velikosti, jak ukazují následující obrázky.

⁴² Havel,P. *Obchod s půdou deformují úřední ceny.* [online],[cit.2012-02-31]. Dostupný na: <http://www.asz.cz/redakce/tisk.php?lanG=cs&clanek=28991&slozka=5880&>

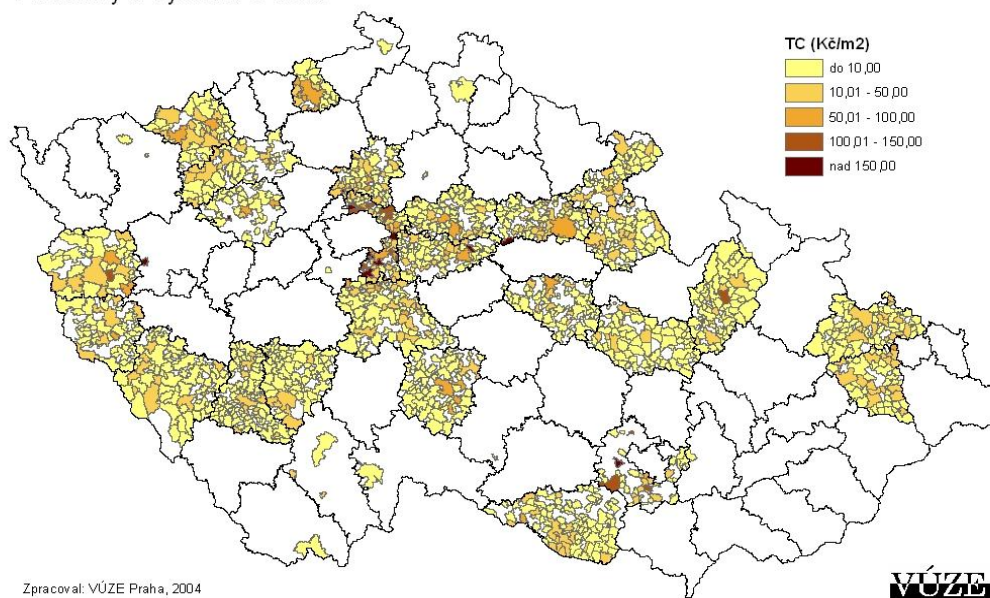
Obr.č.1

Tržní ceny zemědělské půdy obcí vybraných okresů
Pozemky do 1 ha



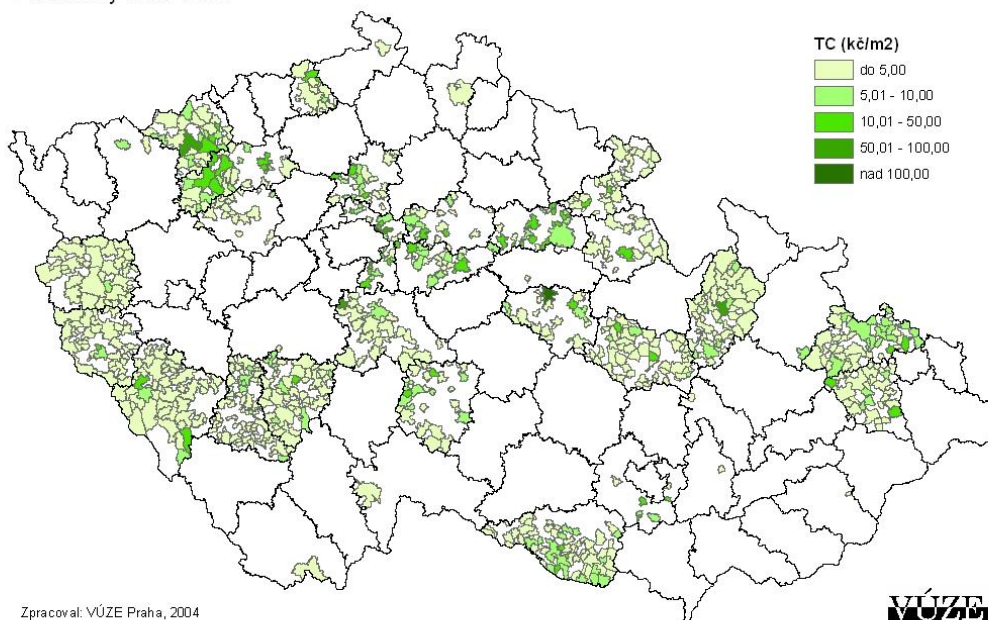
Obr.č 2

Tržní ceny zemědělské půdy obcí vybraných okresů
Pozemky o výměře 1-5 ha



Obr. č.3

Tržní ceny zemědělské půdy obcí vybraných okresů
Pozemky nad 5 ha



Průměrná tržní cena zemědělské půdy bez ohledu na polohu, velikost pozemků a účel využití v jednotlivých letech od roku 1993 do roku 2010 značně kolísá. V roce 1993 průměrná tržní cena byla 13,48 Kč/m², tj. 2,7krát větší než úřední cena zemědělské půdy. Největší skok ve vývoji cen zemědělské půdy byl zaznamenán po vstupu ČR do Evropské unie. V roce 2007 tak např. průměrná tržní cena byla 24,58 Kč/m², tj. 4,6krát větší než úřední cena zemědělské půdy.

Nejvyšší průměrné tržní ceny za období 2000 až 2008 mají zahrady 153,62 Kč/m², a to diferencovaně podle velikosti prodávaného pozemku. Např. zahrada o výměře do 0,10 ha má průměrnou cenu 212,91 Kč/m², zatímco pozemek nad 10,00 ha má cenu pouze 2,35 Kč/m². Druhá nejvyšší průměrná tržní cena je u ovocných sadů 67,16 Kč/m². Pozemek ovocného sadu do 0,10 ha má tržní cenu 164,79 Kč obdobně jako zahrada. Ovocný sad s výměrou větší než 10 ha má tržní cenu průměrně 7,21 Kč/m².

Orná půda se prodávala za průměrnou tržní cenu 32,94 Kč/m². Podle velikosti prodávaného pozemku se ceny pohybovaly od 388,49 Kč/m² při výměře do 0,10 ha až do

4,54 Kč/m² u pozemků nad 10,0 ha, tj. za cenu přibližující se průměrné úřední ceně zemědělské půdy. Vinice a chmelnice se prodávají a kupují za relativně nízké ceny oproti ostatním půdním druhům. Vinice mají průměrnou tržní cenu 29,07 Kč/m², přičemž nejvyšší průměrná tržní cena 76,03 Kč/m² je u pozemků s výměrou 5,0 – 10,0 ha. Chmelnice mají průměrnou tržní cenu 8,14 Kč/m², nejvyšší tržní cena 11,96 Kč/m² je u pozemků s výměrou 0,50 – 1,00 ha. Nízkou průměrnou tržní cenu mají trvale travní porosty (louky a pastviny) 12,20 Kč/m² a celky (pozemky, které se skládají z více druhů) 10,70 Kč/m². Pozemky z „celků“ se často kupují pro převedení do stavebních pozemků, např. pozemky s výměrou do 0,10 ha mají průměrnou tržní cenu 423,38 Kč/m². Průměrná tržní cena lesních pozemků, často včetně porostu, je nízká. Průměrná tržní cena lesa je 11,33 Kč/m². Nejvyšší průměrná tržní cena 86,37 Kč/m² je u pozemků s výměrou do 0,10 ha, nejnižší průměrná cena 8,22 Kč/m² je u pozemků s výměrou 5,0 až 10,0 ha.⁴³

Průměrná tržní cena zemědělských pozemků s prodávanou výměrou nad 5,0 ha je po převážnou část sledovaného období nižší než průměrná úřední cena zemědělské půdy. V roce 1993 byla průměrná tržní cena pozemků 3,68 Kč/m², tj. 73% z úrovně úřední ceny zemědělské půdy. V roce 2000 byla průměrná tržní cena zemědělské půdy 4,20 Kč/m², tj. 80 % z úrovně úřední ceny zemědělské půdy. V roce 2005 průměrná tržní cena opět poklesla na hodnotu 3,71 Kč/m², tj. na úroveň 71 % úřední ceny zemědělské půdy a v roce 2007 tržní cena poklesla na hodnotu 3,59 Kč/m², tj. na úroveň 68 % úřední ceny zemědělské půdy. Na druhé straně je průměrná tržní cena zemědělských pozemků s prodávanou výměrou do 1,0 ha výrazně vyšší než průměrná úřední cena zemědělské půdy. Její vývoj má v jednotlivých letech od roku 1993 do roku 2003 před vstupem do EU vzestupnou tendenci. Po vstupu do EU měla průměrná cena těchto pozemků sestupnou tendenci, od roku 2006 však jejich cena prudce vzrůstá.⁴⁴

Absolutní výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím PF ČR podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. (převod na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev a oprávněné osoby – tvořila 93 % celkově převedené půdy) dosáhla v roce 2009 celkem 39 tis. ha a meziročně se snížila o 18 %. Průměrná výměra prodávaného pozemku činila 0,97 ha. Kupní cena za 1

⁴³ *Situační a výhledová zpráva Půda 2009*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2009. ISBN 80-7084-800-5. s.37

⁴⁴ tamtéž s.36

m2 se proti roku 2008 zvýšila v tomto režimu o 4,3 %, a to z 5,15 Kč/m2 na 5,37 Kč/m2. Uvedená cena zahrnuje jak nákupy bez, tak i s využitím 30letého splátkového režimu a dále nerozlišuje přednostní prodeje. Tržní cena prodávané státní půdy, která má největší vypovídací schopnost o cenách půdy pro zemědělské účely (podle § 7 zákona o prodeji půdy, ve splátkovém režimu, bez předkupního práva) činila 4,96 Kč/m2. Rozsah každoročně privatizované státní půdy se bude i nadále snižovat.

Celková výměra státní půdy převedená do soukromého vlastnictví od 25. 5. 1999 do 31. 12. 2009 představuje 494,3 tis. ha, tj. 82 % z celkové předpokládané nabídky státní půdy, tedy z přibližně 600 tis. ha. Ostatní státní půda (přibližně 166 tis. ha) připadá na blokace podle § 29 zákona o půdě (50 tis. ha), bezúplatné převody a prodeje pro investiční účely, náhradní pozemky za nároky podle zákona o půdě, půdu potenciálně „ohroženou“ restitucí, půdu použitou pro realizaci společných zařízení v rámci pozemkových úprav a půdu obtížně privatizovatelnou (cca 50 tis. ha).⁴⁵

Po vstupu ČR do Evropské unie budou podle studie „České zemědělství šest let po vstupu do EU“ dále ovlivňovat trh se zemědělskou půdou tyto faktory, které se promítnou do jejich cen:

- pokračující privatizace státní půdy a restituce půdy, za zvýhodněných podmínek nákupu půdy z Pozemkového fondu ČR – postupně slábnoucí faktor;
- podstatné zvýšení podpor zemědělství vázaných na půdu – zesilující faktor;
- částečná liberalizace trhu s půdou, resp. podmínky pro nákup půdy cizími občany – zesilující faktor;
- podpora nákupu soukromé zemědělské půdy prostřednictvím Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu, a. s. (PGRLF) (do roku 2012).⁴⁶

Jak dále uvádí studie, na trhu zájem o zemědělskou půdu, tj. pronájem pro zemědělské užití bude narůstat. V kontrastu k uvedenému trendu stojí neustálý úbytek zemědělské půdy zejména převody do nezemědělského užití. Tempo úbytku má přítom rostoucí dynamiku; do roku 2000 ubývalo meziročně zhruba 1 tis. ha, po roce 2005 činí roční úbytek více než 5 tis. ha.

⁴⁵ Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2009. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2010. s.99

⁴⁶ České zemědělství šest let po vstupu do Evropské unie. Studie. Praha: Ústav zemědělských a ekonomických informací, 2010. s.16

Z hlediska užití půdy došlo po vstupu do EU k poklesu výměry orné půdy, chmelnic a sadů, naopak vzrostly plochy vinic, zahrad a trvalých travních porostů. Podle údajů LPIS se podíl trvalých travních porostů neustále zvyšuje, v roce 2009 tvořily více než 26 % z celkové výměry sledovaném období 2004-09, vzrostl. Původní obavy spočívající v postupném opouštění a ponechání půdy ladem se – alespoň ve střednědobém hodnocení – nenaplnily. Zemědělská půda evidovaná v registru půdních bloků) vzrostla proti předvstupnímu období o 20 tis. ha, naproti tomu půda neobhospodařovaná rapidně klesla.⁴⁷ To vše se bude promítat do vývoje cen na trhu se zemědělskou půdou.

Kromě struktury užití se mění také struktura vlastníků půdy. Stát od počátku privatizace ke konci roku 2009 zprivatizoval 82 % zemědělské půdy ve státním vlastnictví, a to převážně (hospodařicím) fyzickým osobám. Zájem o nákup státní půdy po roce 2004 roste, což mj. dokumentuje výsledná cena dosažená v soutěžích o půdu. Podle údajů Pozemkového fondu ČR byla v roce 2009 prodejní cena orné půdy a trvalých travních porostů (TTP) o 39 %, resp. 63 % vyšší oproti ceně úřední. Přitom v roce 2000 poměr tržní ceny oproti úřední byl vyrovnaný (prodávala se v průměru za cenu úřední). Současné také v důsledku prodeje státní půdy dochází ke zvyšování podílu půdy obhospodařované a vlastněné zemědělskými podnikateli (společně hospodařící rolníci i společníci právnických osob), přičemž však v průměru pouze každý pátý hektar zemědělské půdy vlastní samotní zemědělci.⁴⁸

V relaci k cenám nájemného se vyvíjí také cena tržní (kupní). Ceny pozemků meziročně rostly v období 2003-09 v průměru zhruba o 5-10 %. Kupní ceny pozemků o nižší výměře rostly přitom rychleji (pozemky menší než 1 ha o zhruba 66 %). V roce 2009 prodával Pozemkový fond hektar půdy v průměru za více než 54 tis. Kč; PGRLF při podpoře nákupu soukromé půdy eviduje průměrnou cenu téměř 70 tis. Kč/ha zemědělské půdy. V uvedeném roce však došlo k nárůstu proti předchozímu roku o 43 %, což pravděpodobně souvisí s vyšším objemem prodeje kvalitnějších půd. Tlak na růst cen zemědělských pozemků, který je místně a regionálně výrazně diferencovaný, je prokazatelný. Míra, s jakou se tento tlak projeví ve výsledné ceně, je odvislá od více faktorů: rostoucí plošné podpory (se zvyšujícími se požadavky na správné zemědělské hospodaření lze

⁴⁷ *České zemědělství šest let po vstupu do Evropské unie. Studie.* Praha: Ústav zemědělských a ekonomických informací, 2010. s.17-18

⁴⁸ *tamtéž*, s. 18

předpokládat oslabování tohoto vlivu); rozdíly mezi nižší domácí cenou a často výrazně vyšší cenou v sousedních zemích (Rakousko, Německo); využití investic do půdy ke spekulativním účelům (zejména s ohledem na budoucí nezemědělské využití, což nabývá na významu zejména v blízkosti větších sídel).⁴⁹

Bez zajímavosti nejsou názory odborníků, kteří v posledních letech monitorují vývoj trhu se zemědělskou půdou v České republice a popisují jevy, které se na něm ve vztahu mezi kupujícími a prodávajícími objevují.

J. Urban, zastupující společnost Farmy.cz např. upozorňuje na několik skutečností. Výrazně výhodněji by mohli prodat drobní vlastníci své pozemky, pokud nepřistoupí na úřední či statistické ceny půdy, za které se snaží pozemky nakoupit realitní kanceláře. Jejich tržní hodnota je totiž většinou daleko vyšší. Podle zjištění Aktuálně.cz probíhá scénář nákupu pozemků ve většině případů naprosto identicky. "Ukáží vám vyhlášky, v nichž jsou stanoveny průměrné ceny zemědělských pozemků a nabízí odkup za tyto průměrné ceny v jednotlivých katastrech. Zároveň zdůrazní, že lepší cenu nemůžete dostat," uvedl jeden ze zdrojů, který si nepřál být jmenován. V praxi podle jeho slov na tuto argumentaci většina prodávajících přistoupí. "Většina lidí má velmi zkreslené představy o tom, jak a komu zemědělskou půdu prodávat. Vlastníci si třeba často myslí, že své pozemky mohou prodat jenom zemědělcům, kteří na nich hospodaří. Neuvědomují si přitom, že pokud by je nabídli širšímu spektru zájemců, mohli by dosáhnout i několikrát vyšších cen," uvedl Urban.⁵⁰

4.3. Vývoj cen zemědělské půdy ve vybraných zemích EU

Sledování vývoje cen zemědělské půdy ve státech sousedících s Českou republikou není jednoduché z několika důvodů. Kromě odlišné metodiky sledování vývoje cen v jednotlivých zemích, kdy se nesledují stejné údaje jako v ČR je to i obtížnější dostupnost potřebných údajů anebo skutečnost, že jsou zveřejňovány s určitým časovým zpožděním. Problém bývá i v tom, že se údaje o cenách udávají někdy v evropské měnové jednotce, jindy v národních měnových jednotkách a nejsou k dispozici aktuální kurzové přepočty. Rozdíly spočívají také ve specifických podmínkách hospodaření a uplatňování regulace

⁴⁹ *České zemědělství šest let po vstupu do Evropské unie. Studie.* Praha: Ústav zemědělských a ekonomických informací, 2010. s.19

⁵⁰ Odborníci varují: neprodávejte půdu zbytečně levně. [online]. fcit. 2012-02-21g. Dostupný na: <http://aktualne.centrum.cz/finance/reality/clanek.phtml?id=610770>

trhu. Proto bude tato část práce zaměřena spíše na porovnání aktuálních cenových relací, než na jejich zpětné sledování v určitých časových řadách.

Porovnání tržních cen zemědělské půdy v České republice s některými zeměmi Evropské unie, kde je zemědělství na vysoké technologické a ekonomické úrovni, prokazuje, že tržní ceny, ale i úřední ceny zemědělské půdy v ČR jsou velmi nízké. V porovnání se sousedním Německem, se starými spolkovými zeměmi je 13,6krát nižší a s novými spolkovými zeměmi 7,0krát nižší. V porovnání s Francií 3,4krát, se Švédskem 3,1krát a s bezkonkurenčním Nizozemskem 27,0krát nižší. V porovnání se zeměmi nově přistoupivšími do EU jsou ceny zemědělské půdy v ČR relativně vyšší. V porovnání se Slovenskem 1,2krát vyšší a s Litvou 1,6krát vyšší. Na druhou stranu v porovnání s Polskem jsou 2,4krát nižší a s Lotyšskem 1,9krát nižší.⁵¹

Ze srovnání cen zemědělské půdy ve středoevropských členských státech EU vyplývá, že nejlevnější zemědělská půda je na Slovensku. Podle údajů uveřejněných v novinách Pravda činila v minulém roce průměrná cena zemědělské půdy na Slovensku 40 000 SKK/ha (1 070 EUR/ha), v České republice se zemědělská půda prodávala v průměru za 50 200 CZK/ha (1 743 EUR/ha). V Maďarsku se za hektar půdy normálně platí 200 000 až 600 000 HUF (800-2 400 EUR/ha), ale ceny v blízkosti Budapešti dosahují až 2 mil. HUF/ha (8 000 EUR/ha).

V Polsku kolísá cena půdy od 5 000 do 20 000 PLN/ha (1 320 EUR-5 290 EUR/ha). I když mezi uvedenými novými členskými státy EU existují rozdíly, zemědělská půda v Rakousku je mnohonásobně dražší než v sousedním Slovensku, Česku a Maďarsku. Průměrná cena pastvin a luk v Rakousku se pohybuje od 15 000 do 30 000 EUR/ha a cena orné půdy od 20 000 do 40 000 EUR/ha.⁵²

Na vývoj cen zemědělské půdy v Maďarsku, Slovensku a Polsku bude mít nepochybně vliv rozhodnutí Evropské komise o prodloužení období, po které nemohou zemědělskou půdu získávat do vlastnictví cizí státní občané. V Německu došlo nedávno k prudkému zvýšení cen zemědělské půdy na základě rozhodnutí spolkové vlády o postupném

⁵¹ *Situační a výhledová zpráva Půda 2009*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2009. ISBN 80-7084-800-5. s.36

⁵² *Ceny půdy ve středoevropských státech EU*. [online]. [cit.2012-02-22]. Dostupný na: <http://www.asz.cz/cs/zpravy-z-tisku/roslinna-vyroba-puda/ceny-pudy-ve-stredoevropskych-statech-eu.html>

odstavení jaderných elektráren a nahrazení energetických zdrojů alternativními, což vedlo k prudkému nárůstu zájmu o bioplynové projekty.

5. Příklady na výpočet cen zemědělské půdy

Na trhu se zemědělskou půdou v České republice se uplatňují 2 druhy cen zemědělské půdy. Tržní a úřední. Úřední cena zemědělské půdy je upravena vyhláškou MF č. 364/2010 Sb. k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tržní cena zemědělské půdy je cenou smluvní, která vychází z dohody mezi kupujícím a prodávajícím subjektem. Její výše zároveň závisí na trhu zemědělskými pozemky.

5.1. Příklad výpočtu úřední ceny

Zadání: Vypočítejte úřední cenu zemědělské půdy u vybraného pozemku zemědělského družstva. Tento pozemek zahrnuje jednu jednotku BPEJ (06110) o výměře 25 ha orné půdy. Podle podílu pěstovaných plodin je tato BPEJ zařazena do obilnářsko-řepařské typové oceňovací struktury R3. Úroková míra je ve výši 5% a daňové zatížení rostlinné výroby činí 45%.

Pro výpočet úřední ceny zemědělské půdy (ÚCzp) je potřeba znát:

- hodnotu váženého průměru hrubého ročního rentního efektu (HRRE) (Kč),
- úrokovou míru U (%),
- daňové zatížení pro rostlinnou výrobu D (%) a
- bazickou cenu zemědělské půdy pro marginální podmínky BCZP (kde $HRRE = 0$).

$$\boxed{ÚCzp = \frac{\text{váž. prům. HRRE} * (1 - D)}{U} + Czpb}$$

K výpočtu hrubého ročního rentního efektu slouží vzorec:

$$\boxed{HRRE = Cpp - (nNpp + nZ),}$$

- Cpp je cena parametrizované produkce (Kč/ha) zjištěná vynásobením hektarového výnosu (t) a normativní tržní ceny (Kč/t),
- $nNpp$ je normativní náklad pro parametrizovanou produkci (Kč/ha) zjištěný vynásobením bazického nákladu (Kč/ha), koeficientu Px a koeficientu Ix a
- nZ je normativní zisk, který bude stanoven výši 10% normativních nákladů.

Plodina	Ha výnos (t)	Normativní tržní cena (Kč/t)	Cena parametrizované produkce (Kč/ha)
Pšenice	5,2	2564	13332,8
Ječmen	4,5	3214	14463
Cukrovka	37,5	895	33562,5
Kukuřice	40,77	321	13087,17
Brambory	25,29	3124	79005,96

Plodina	Bazický náklad (Kč/ha)	Koeficient Px	Koeficient Ix	Normativní náklad (Kč/ha)
Pšenice	7319	1,232	1,223	11027,80
Ječmen	7026	1,152	1,233	9979,84
Cukrovka	18110	1,256	1,234	28068,76
Kukuřice	7400	1,101	1,363	11104,91
Brambory	32000	1,102	1,489	52508,10
celkem				

Plodina	Normativní náklad + normativní zisk (Kč/ha)	HRRE (Kč)	Podíl osevních ploch (%)	Vážený průměr HRRE (Kč)
Pšenice	12130,58	1202,22	33	396,73
Ječmen	10977,82	3485,18	14	487,93
Cukrovka	30875,64	2686,86	20	537,37
Kukuřice	12215,40	871,77	10	87,18
Brambory	57758,91	21247,05	23	4886,82
celkem				6396,03

$$\text{ÚCZP} = [6396,03 * (1-0,45)]/0,05 + 20000 = 90\ 356,33 \text{ Kč/ha}$$

Úřední cena zemědělské půdy činí 90 356,33 Kč/ha

5.2. Příklad výpočtu orientační tržní ceny

Zadání: Stanovte orientační tržní cenu, jestliže obchodní společnost zamýšlí prodat 7 ha orné půdy, na které je dosahováno těchto výsledků za rok: Výnosy 220 tis. Kč/ha, náklady 88 tis. Kč/ha a úroková míra činí 3% p.a. Daňová sazba činí 20% (Daň z příjmu PO)

Orientační tržní cenu získáme ze vzorce:

$$\text{Cena pudy } P_L = \frac{(R) * (1 - T)}{i}$$

kde R je renta vypočtená z rovnice Výnosy – Náklady,

T je daň ze zisku (renty) a i je úroková míra.

$$\text{Cena půdy} = [(220\ 000 - 88\ 000) * (1-0,20)]/0,03 = 3\ 520\ 000 \text{ Kč/ha.}$$

6. Výsledky a diskuse

Rozvoj trhu se zemědělskou půdou je závislý na konkrétním stavu zemědělství národního státu, jeho zemědělské politice a především na dostatečných objemech disponibilních investičních prostředků. Obecně je možné zaznamenat všeobecnou tendenci neustálého zdražování vstupů do zemědělské výroby, které nejsou kompenzovány adekvátním zvyšováním cen zemědělské produkce. V podmínkách fiskálních a dluhových problémů evropských zemí, Českou republiku nevyjímaje, se snižuje objem dotací do zemědělství. Pokračuje trend úbytku zemědělské půdy. Každoročně se převádí na nezemědělské účely tisíce hektarů zemědělské půdy. Tyto faktory bezprostředně ovlivňují aktuální podobu a budoucí vývoj trhu se zemědělskou půdou. Na něj v dnešní době nevstupují pouze zemědělci, ale i další subjekty, kteří nakupují zemědělskou půdu pro rodinné potřeby, rekreaci, samozásobení, nebo pro spekulativní účely, resp. ke stavebním účelům.

Zjištěné výsledky pro diskuzi naznačují téma, problém, který nebyl v předchozím textu zmíněn. Tím je predikce možného budoucího vývoje cen zemědělské půdy v zemích Evropské unie a České republice.

“Při predikci ceny půdy je nutno vycházet především z předpokládaného vývoje hrubé přidané hodnoty (HPH) v zemědělství. Vývoj HPH je předmětem kalkulací ve vztahu k návrhu opatření ke změně finančních prostředků pro dotace v dalším období především v ose 1 a může se pohybovat v širším rozsahu. Samotné dotace do zemědělství však nemusí být pro vývoj cen rozhodující, pokud bude jejich změna kryta cenou vstupů a výstupů.

Pro přesnou predikci cen půdy není k dispozici odpovídající model, lze však předpokládat další zvyšování ceny půdy vzhledem k postupující poptávce po nezemědělském využití půdy, které vyvolává i současný vývoj cen na světovém trhu a v případě omezení podpor do zemědělství může zvýšit odbytové ceny zemědělských komodit. Rozhodující pro razantnější zvýšení ceny půdy v mezinárodní konkurenci při

předpokladu jejího rovnoměrného evropského působení bude zejména schopnost našeho a evropského zemědělství vyrábět produkty s vyšší přidanou hodnotou.⁵³

Jak vyplývá ze studie „Analýza a hodnocení trhu se zemědělskou půdou do roku 2006“, jejíž autoři předpokládají, že na základě výsledků šetření tržních cen zemědělské půdy v ČR lze předpokládat, že v období do roku 2013 tržní ceny zemědělské půdy porostou, a to z důvodu:

- snížení rozsahu lukrativních pozemků ve vlastnictví státu nabízených k prodeji,
- očekávaného zvýšení plošných podpor v rámci společné zemědělské politiky EU (podpory na ha zemědělské půdy a podpory v oblastech s LFA),
- výrazného zvýšení tržních cen zemědělských plodin (obilovin, olejnin, kukuřice na zrna), zejména z důvodu využití těchto plodin pro biopaliva,
- v neposlední řadě v důsledku uzavírání nových nájemních smluv v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami a v důsledku ukončení platnosti dosavadních nájemních smluv dojde k navýšení nájmu z propachtovaných pozemků.

Tržní cena zemědělské půdy pro zemědělské užití by se měla v dalším období do roku 2020 dále zvyšovat i z pohledu poměru makroekonomických ukazatelů ČR ve srovnání s ostatními státy EU. Průměrná cena v odpovídající kategorii nad 5 ha dle metodiky má v roce 2007 hodnotu přibližně v ceně 1 700 €/ha, tedy přibližně na úrovni úřední ceny půdy.

V roce 2010 tržní cena zemědělské půdy bude přibližně na úrovni 1 900 €/ha a v roce 2013, kdy skončí platnost současné zemědělské politiky na úrovni cca 2 200 €/ha. Vývoj tržní ceny po roce 2013 se relativně zpomalí a k roku 2020 lze očekávat průměrnou tržní cenu zemědělské půdy pro zemědělské využití vyšší než je úřední cena zemědělské půdy, a to přibližně na úrovni 2 300 €/ha.

⁵³NĚMEC, J. a kol. *Analýza a hodnocení trhu se zemědělskou půdou do roku 2006*. 4.3 Redakčně upravená závěrečná zpráva za rok 2007. Projekt NAZV QF 3081. Praha: VUZE, 2008. s.15

Z provedené predikce vývoje tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské využití v ČR do roku 2020 a v ostatních vybraných zemích EU vyplývá, že tržní ceny se budou v regionu EU vyvíjet nerovnoměrně, a to nejvyšší ceny zemědělské půdy byly, jsou a do roku 2020 budou v zemích západní Evropy. Směrem ke střední a východní Evropě budou postupně klesat, tak jako bude klesat vliv hrubé přidané hodnoty v zemědělství a přitom podíl zemědělství v dané ekonomice státu bude stoupat. Jinými slovy, čím průmyslovější země, resp. evropský region, s vyšším stupněm urbanizace, tím vyšší bude tržní cena zemědělské půdy a naopak.⁵⁴

Vedle odhadovaných tendencí vývoje tržních cen nabízí autoři výzkumné zprávy i predikci vývoje tržních cen v určitých cenových relacích, jak ukazuje následující tabulka.

Tab. č. 3: Vývoj tržních cen zemědělské půdy (Kč/m²) od r. 1993 do 1. pol. r. 2005 - podle velikostních kategorií prodávaných pozemků a jejich predikce do roku 2020

Výměra pozemků	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2013	2020
Do 1 ha	27.50	34.69	54.43	44.52	124.94	101.94	79.45	92.14	108.78	97.14	116.68	104.24	95.77	118.00	122.00	126.00
1 - 5 ha	12.96	16.15	14.09	15.25	14.64	17.42	9.60	13.60	19.95	12.90	13.23	13.63	10.76	20.00	24.00	27.00
Nad 5 ha	3.68	3.79	4.66	3.71	6.53	4.10	6.57	4.20	5.57	3.40	3.57	3.75	3.71	5.56	6.12	6.49
Celkem	13.48	16.47	19.60	18.26	28.01	31.84	25.42	27.12	34.85	21.24	23.90	19.59	18.89	25.50	26.89	27.89

Zdroj: NĚMEC, J. a kol. *Analýza a hodnocení trhu se zemědělskou půdou do roku 2006*. 4.3 Redakčně upravená závěrečná zpráva za rok 2007. Projekt NAZV QF 3081. Praha: VUZE, 2008

Autoři studie se pokusili predikovat i vývoj tržních cen zemědělské půdy na základě sledování jejich vývoje v uplynulých letech a v horizontu do roku 2020, jak ukazuje další tabulka.

⁵⁴ NĚMEC, J. a kol. *Analýza a hodnocení trhu se zemědělskou půdou do roku 2006*. 4.3 Redakčně upravená závěrečná zpráva za rok 2007. Projekt NAZV QF 3081. Praha: VUZE, 2008. s.17-18

Tab. č.4: Tržní cena zemědělské půdy v některých zemích EU a v ČR 2000-2005, predikce cen zemědělské půdy vybraných zemí EU do roku 2020

Země		Vývoj [EUR/ha ⁽¹⁾]						Predikce [EUR/ha]		
		2000	2001	2002	2003	2004	2005 ⁽²⁾	2010	2013	2020
Belgie ⁽²⁾	orná půda	14 145	15 895	16681	15653	17038	x	18 742	20 105	22 149
	louka	12 335	12 856	11852	14470	16102	x			
Dánsko ⁽³⁾	zemědělská půda	11 001	12 882	13 727	15516	16000	x	18 400	20 000	20 800
Bývalé Západní Německo	zemědělská půda	16 830	17 221	:	:	:	x			
Německo ⁽⁹⁾	zemědělská půda	9 081	9 416	:	:	:	x			
Řecko	z. p. - zavlažovaná	11 871	11 930	12575	12450	:	x			
	z. p. - nezavlažovaná	5 012	5 038	5188	5085	:	x			
Španělsko	zemědělská půda	7 292	7 553	8 026	8553	9024	x			
	orná půda	8 786	8 979	9 520	10180	10757	x			
	louka	2 926	3 254	3 434	3650	3804	x			
	z. p. - zavlažovaná	18 788	19 046	20 380	22216	23511	x			
	z. p. - nezavlažovaná	5 381	5 684	6 017	6330	6668	x			
Estonsko		:	:	:	:	560				
Francie	orná půda	3 590	3 710	3 860	:	:	x			
	louka	2 560	2 660	2 750	:	:	x			
Irsko	zemědělská půda	12 683	13 870	13 486	14385	16261	x			
Itálie	zemědělská půda	13 654	14 266	:	:	:	x			
Lotyšsko	zemědělská půda			551	527	1044	x	1 253	1 305	1 409
Litva	zemědělská půda	315	333	469	390	406	x			
Lucembursko ⁽⁶⁾	zemědělská půda	97 410	100 970	112 270	:	:	x			
Maďarsko				1105	1343	1422	1200	1 320	1 440	1 620
Nizozemí	orná půda	36 439	37 500	35500	31750	29300	x	33 695	36 625	38 090
	louka	35 985	37 100	35500	31750	29300	x			
Rakousko		:	:	:	:	6500				
Polsko	orná půda	1 194	1 415	1 307	1308	1463	x	1 682	1 829	1 975
Portugalsko		:	:	:	:	3700				
Slovensko	úřední cena z.p.	895	878	888	912	945	890	1 087	1 134	1 181
Slovinsko		:	:	:	:	6000				
Finsko	zemědělská půda	3 933	4 039	4 246	4700	5197	x			
Švédsko	zemědělská půda	1 989	1 988	2 019	2127	2455	x	2 897	3 020	3 142
Spojené Království:							x			
Anglie ⁽⁴⁾	zemědělská půda	11 669	11 824	11 017	10247	11424	x			
	Wales ⁽⁴⁾	8 173	8 349	10 366	9388	:	x			
Skotsko ⁽⁵⁾	zemědělská půda	5 372	4 126	7 426	:	:	x			
Severní Irsko ⁽⁴⁾	zemědělská půda	15 207	16 018	19808	21604	23997	x			
Bulharsko			721	721	731	685	x	822	856	891
Rumunsko			307	278	237	284	550	715	770	825
Turecko	z. p. - nezavlažovaná	16	10	12	:	:	x			
Česká republika ⁽⁸⁾										
	úřední cena z.p.	1 619	1 619	1 519	1 646	1 642	1 759	1 812	1 935	2 023
	tržní ceny pozemků	29 875	35 098	28 170	36 641	32 673	31 957	38 348	38 987	39 946
	1 - 5 ha	4 367	6 454	3 741	4 155	4 272	3 198	4 318	4 478	4 574
	nad 5 ha	1 611	1 275	986	1 121	1 176	1 201	1 802	1 982	2 103

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

Do jaké míry budou predikce autorů přesné, teprve ukáže složitý ekonomický vývoj v Evropě v nejbližších letech.

Bez ohledu na příznivý nebo nepříznivý vývoj na trhu se zemědělskou půdou je možné konstatovat, že v jakýchkoliv ekonomických podmínkách si půda zachová své základní funkce: produkční spočívající ve výrobě potravin a surovin pro zpracovatelský průmysl; ekologickou umožňující využití obnovitelných a tradičních zdrojů energie alternativní produkcí surovin pro chemický průmysl a především ve vytváření životního prostředí; krajinnotvornou v tvorbě krajiny, životního prostředí a ochraně vodních toků; sociální spočívající ve vytváření pracovních příležitostí především ve venkovských oblastech;

kulturní odrážející archeologickou hodnotu půdy a funkci alternativního využití v oblastech, kde se primárně nebude jednat o zajištění zemědělské výroby – např. pro chov lovné zvěře, ryb, vodní drůbeže, pěstování speciálních dřevin, sport, agroturistiku a rekreaci.

7. Závěr

Bakalářská práce se zabývá vývojem tržních cen zemědělské půdy v České republice a vybraných zemích Evropské unie. Jejím cílem bylo v teoretické části analyzovat trh se zemědělskou půdou, způsoby jejího oceňování a identifikovat faktory, které jej ovlivňují v České republice a ve vybraných zemích Evropské unie. V analytické části bakalářské práce byla provedena analýza vývoje úředních a tržních cen zemědělské půdy v České republice a vybraných zemích EU a identifikace faktorů, které trh ovlivňují. Na trh se zemědělskou půdou a ceny zemědělské půdy má vliv celá řada faktorů.

Trh s půdou v České republice nebyl v předvstupním období do Evropské unie příliš rozvinutý, každoročně se prodalo pouze 0,2 - 0,4 % z šetřené výměry. Od roku nového tisíciletí má trh s půdou rostoucí tendenci a zvyšují se i objemy zobchodované půdy. Hlavní zásluhu na tom má prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu a změna vztahu k zemědělské půdě jako tržní komoditě. Ze zemědělské půdy se stala normální tržní komodita zejména proto, že stát významně urychlil takzvané pozemkové úpravy, díky kterým mohou majitelé s pozemky naprosto svobodně nakládat. Tyto úpravy si mimo jiné vynutila rostoucí poptávka. Tržní ceny prodávaných pozemků zaznamenávají růst, stejně jako i nájemné ze zemědělské půdy. Celkový podíl prodávané půdy v ČR je srovnatelný s podílem prodeje zemědělské půdy v ostatních zemích EU. V posledních pěti letech se v průměru zobchoduje kolem 2,5% zemědělské půdy v zemědělském půdním fondu; v roce 2009 již objem úplatně zobchodované zemědělské půdy přesáhl tři procenta a dá se předpokládat, že dále poroste.

Obecně je možné konstatovat, že bez ohledu na odlišnosti trhu se zemědělskou půdou v zemích, sousedících s Českou republikou je jistě možné bez potřeby bližší argumentace přijmout konstatování že na výši cen půdy budou v obecné podobě působit na trhu stejné cenotvorné faktory:

- kvalita pozemků pro zemědělské účely,
- podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků,
- druh pozemků,
- poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality,

- celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků,
- přístup k pozemkům,
- průběh pozemkových úprav v lokalitě,
- evidence pozemků,
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Kromě faktorů jako je druh pozemku nebo kvalita hraje významnou roli v ceně také okres, charakter nabyvatele – zdali se jedná o zemědělský nebo nezemědělský subjekt, obchodovaná výměra, vzdálenost pozemků do okresního města a částečně také počet převáděných parcel. Tento faktor je oslaben v regionech přilehlých k velkým městským aglomeracím. Tyto faktory podle názorů zemědělských odborníků a analytiků realitních kanceláří vysvětlují více než polovinu variability tržní ceny. Ve většině českých regionů je důležitým vodítkem pro stanovení výsledné ceny úřední cena půdy. Ta byla v České republice zavedena na počátku 90. let minulého století a fakticky nahrazovala neexistující tržní cenu. Administrativní cena vychází z přesně specifikovaných faktorů, které jsou primárně založeny na produkčním potenciálu půdy

Odborníci, kteří se zabývají vývojem cen zemědělské půdy na trhu, se před několika lety pokusili identifikovat faktory, které budou ovlivňovat jejich pohyb do roku 2020. Z predikcí vyplývá, že vývoj tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské využití v ČR do roku 2020 a v ostatních vybraných zemích EU bude mít nerovnoměrný charakter a že nejvyšší ceny zemědělské půdy byly, jsou a do roku 2020 budou v zemích západní Evropy. Směrem ke střední a východní Evropě budou postupně klesat, tak jako bude klesat vliv hrubé přidané hodnoty v zemědělství a přitom podíl zemědělství v dané ekonomice státu bude stoupat. Jinými slovy, čím průmyslovější země, resp. evropský region, s vyšším stupněm urbanizace, tím vyšší bude tržní cena zemědělské půdy a naopak.

Na vývoj tržních cen zemědělské půdy bude mít v České republice i ostatních státech Evropské unie vliv i nová tendence ve vývoji zemědělství, která doposud v textu práce nebyla zmiňována. Dá se totiž předpokládat, že se zemědělské podniky budou orientovat na expanzi do oblasti energetiky a produkce bioplynu jako obnovitelného zdroje energie. Původní poslání zemědělských podniků, kterým je produkce potravin a zajištění potravinové soběstačnosti národa se už v současné době začíná kombinovat se snahou o

diverzifikaci jejich činnosti. Důvodů by se jistě našla celá řada – vedle nevyrovnané dotační politiky Evropské unie a velmi nestálých výkupních cen zemědělské produkce je to i odstranění bariér pro pohyb komodit, pěstovaných na zemědělské půdě. Pesimistické odhady, které konstatovaly úpadek zemědělství a pokles významu zemědělské půdy se tak dostávají do jiného zorného úhlu. Tak jak poroste význam zemědělské půdy a produkce určitých komodit pro obnovitelné zdroje energie, bude narůstat cena zemědělské půdy. Nejmarkantněji se to projevilo v sousedním Německu poté, co spolková vláda oznámila svůj úmysl upustit od získávání elektrické energie z jádra. Na druhé straně ale dostávají za pravdu ti pesimisté, kteří konstatují, že narůstá počet zemědělců, kteří kvůli nedostatku investičních prostředků nechávají půdu ležet ladem a investují raději do jiných, lukrativnějších odvětví. To se logicky nemůže nepromítnout do poklesu cen zemědělské půdy. Do jaké míry jsou predikce odborníků reálné a nakolik je změna komplikovaná fiskální a dluhová realita evropských států ukáží nejbližší léta.

Bývá standardním zvykem v závěru zhodnotit vlastní pohled na teoretický a praktický přínos práce. Text práce nemá v teoretické rovině ambice přinést nové ekonomické pohledy na realitu trhu se zemědělskou půdou pro širší veřejnost. Spíše bych vyjádřil teoretický přínos pro sebe samotného. V průběhu zpracování bakalářské práce jsem si osvojil celou řadu nových poznatků a pohledů na uvedenou problematiku a snažil se ji pochopit v širších souvislostech, aby otázka stanovování cen zemědělské půdy nebyla jen otázkou přesné metodiky cenotvorby úřední ceny podle příslušných vyhlášek a jejich příloh, ale aby byly zřejmé i faktory, které podstatným způsobem ovlivňují tvorbu tržní ceny a vzájemný vztah mezi úřední a tržní cenou. V praktické rovině bylo pro mne zpracování bakalářské práce přínosem v osvojení si určitých metod a technik analýzy vývoje trhu, hledání příslušných informací, jejich analýzy, zpracování, porovnání a interpretace zjištěných údajů.

8. Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura:

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM- akademické nakladatelství, s.r.o, 2004.145 s. ISBN: 80-7204-188- 6.

DOLL, H; DYKOVÁ, Eva; KLARE, K. *Vývoj cen půdy v Německu: Wie sich die Preise entwickeln*. Praha: VÚZE, 1997. 15 s.

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica, 2006.134 s. ISBN 80-245-1061-8.

EUROSTAT. *Agricultural land prices and rents in the EU*. Luxembourg: EUROSTAT, 1997, 167 s. ISBN 92-827-9623-X.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000. 208 s. ISBN 80-7079-7

NĚMEC, Jiří. *Cena zemědělské půdy v ČR v letech 1993-2004*. Praha: VÚZE, 2006. 196 s. ISBN 80-86671-25-9.

NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v ČR*. Praha: VÚZE, 2004. 391 s. ISBN 80-86671-12-7.

NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy ČR*. Praha: VÚZE, 2001. 257 s. ISBN 80-85898-90-X.

NĚMEC, Jiří. *Rozvoj trhu s půdou v podmínkách vstupu ČR do EU*. Praha: VÚZE, 1999. 23 s. ISBN nevázané.

SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Vyd. 1. Praha: Grada, 1999, 251 s. ISBN 80-716-9393-6

Situační a výhledová zpráva Půda 2009. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2009. ISBN 80-7084-800-5

SVATOŠ, Miroslav. *Ekonomika agrárního sektoru: (vybraná témata)*. Vyd. 1. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2009, 170 s. ISBN 978-802-1318-465.

Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2010. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 2011.224 s. ISBN 978-80-7434-005-5

Zákony a vyhlášky:

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 95/1999 Sb., 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

Zákon č. 252/1997 Sb. o zemědělství

Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění vyhlášky č. 546/2002 Sb.

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

Vyhláška číslo 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 468/2006 Sb.

Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

Vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 253/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., 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 a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Internetové zdroje

ALTEROVÁ, L. *Zemědělství sousedů: Maďarsko*. [online]. [cit.2012-02-24]. Dostupný na: http://www.agroweb.cz/Zemedelstvi-sousedu:-Madarsko__s43x19009.html

Ceny půdy ve středoevropských státech EU. [online]. [cit.2012-02-22]. Dostupný na: <http://www.asz.cz/cs/zpravy-z-tisku/roslinna-vyroba-puda/ceny-pudy-ve-stredoevropskych-statech-eu.html>

Dotovaný program Půda končí 30. září. [online]. [cit.2012-02-19]. Dostupný na: http://www.agroweb.cz/Dotovany-program-Puda-konci-30.zari__s43x34500.html

HAVEL, P. *Obchod s půdou deformují úřední ceny*. [online], [cit.2012-02-31]. Dostupný na: <http://www.asz.cz/redakce/tisk.php?lanG=cs&clanek=28991&slozka=5880&>

HENSEN, CH. *Eldorado na Visle pomalu končí*. 2.srpna 2011. [online]. [cit.2012-02-20]. Dostupný na: <http://www.presseurop.eu/cs/content/article/826601-eldorado-na-visle-pomalu-konci>

KRYLOVÁ, R. *Zemědělská půda ubývá: Stanou se pole ohroženým druhem?* [online], [cit. 2012-01-21]. Dostupný na <http://www.nazeleno.cz/nazeleno/zemedelska-puda-ubyva-standou-se-pole-ohrozenym-druhem.aspx>

KUBA, B. *Zemědělské pozemky - bonita a daň*. [online].[cit. 2012-02-25]. Dostupný na : <http://www.enviweb.cz/clanek/zemedelstvi/47403/zemedelske-pozemky-bonita-a-dan>

NĚMEC, J. *Půda v ekonomických souvislostech*. In Sborník přednášek Podpůrné programy, ekonomika podniků, ekologie v zemědělství. Praha: Výzkumný ústav zemědělské techniky, 2003 Dostupný z: <http://www.vuzt.cz>

NĚMEC, J. *Trh s půdou a prodej pozemků ve vlastnictví stát*. [online].[cit.2012-02-19]. Dostupný na: <http://stary.agroweb.cz/projekt/clanek.asp?pid=2&cid=10260>

Regionální geografické aspekty transformace zemědělství České republiky
Geografie.webzdarma.cz [online] [cit.2012-02-22]. Dostupné z WWW:
<<http://www.geografie.webzdarma.cz/transformace.htm>>.

Stát chce dotacemi rozhybat trh s půdou. [online].2003.[cit.2012-02-01]. Dostupný z: <http://www.asz.cz/cs/zpravy-z-tisku/roslinna-vyroba-puda/stat-chce-dotacemi-rozhybat-trh-s-pudou.html>

V Česku mizí kvalitní zemědělská půda. Denně jde až o 16 hektarů. [online]. [cit.2012-01-21]. Dostupný na : http://www.rozhlas.cz/zpravy/domaciekonomika/_zprava/892379

Webové stránky:

<http://www.cnb.cz>

<http://eagri.cz/public/web/mze/>

<http://www.czso.cz>

<http://www.agroweb.cz>