



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

## VÝVOJ CEN ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL LAND PRICES

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Marian Bezák

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Michaela Hrubanová, Ph.D.

BRNO 2020

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Marian Bezák**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Michaela Hrubanová, Ph.D.**  
Akademický rok: 2019/20  
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

### Vývoj cen zemědělských pozemků

#### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem diplomanta bude vybrat si lokalitu, ve které provede agregaci pomocí cenového indexu a následně definuje a vyhodnotí vývoj cen dle agregovaných dat.

#### Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vyhodnotit vývoj cen zemědělských pozemků pro danou lokalitu, provést konstrukci cenového indexu a porovnat s agregovanými daty.

#### Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

ZIMMERMANN, P., HELLER, R. Grundstücksbewertung. Bonn: Deutscher Anwaltverlag Gm, 1998. ISBN 978-3-82400-110-1.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne 20. 11. 2018



Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

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

### ***Abstrakt***

Diplomová práce analýza vývoje cen zemědělských pozemků zkoumá vývoj zemědělských pozemků v lokalitě hodonínského okresu v letech 2015-2018. Pro práci jsou vytvořeny tři databáze porovnávacích vzorků – dle zdroje (realizované prodeje, exekuční prodeje a nabídkové prodeje), které jsou následně analyzovány a zkoumány. Výsledkem jsou vlastní zjištění a závěry včetně cenového indexu, které jsou srovnávány a konfrontovány s veřejnými agregovanými daty.

### ***Abstract***

The diploma thesis analyzes the development of agricultural land prices examines the development of agricultural land in the Hodonín district in 2015-2018. Three databases of comparative samples are created for the thesis - according to the source (realized sales, execution sales and offer sales), which are subsequently analyzed and examined. The result is our own findings and conclusions, including the price index, which are compared and confronted with public aggregated data.

### ***Klíčová slova***

Zemědělský pozemek, vývoj ceny, cena, okres Hodonín, cenový index

### ***Keywords***

Agricultural land, price index, land price, Hodonín district, price development

***Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)***

BEZÁK, M. *Vývoj cen zemědělských pozemků*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2020. XY s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová, Ph.D



### ***Prohlášení***

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vývoj cen zemědělských pozemků“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 30.04. 2020



.....  
Podpis autora





### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Michaele Hrubanové Ph.D. za pomoc a cenné připomínky při vedení mé diplomové práce. Mé díky též patří rodině a mým blízkým, kteří pro mne po dobu studia byli velkou oporou.



# OBSAH

OBSAH.....	11
1 ÚVOD.....	13
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA .....	15
2.1 Základní pojmy.....	15
2.1.1 Nemovitá věc.....	15
2.1.2 Parcela .....	15
2.1.3 Pozemek.....	15
2.1.4 Evidence pozemků.....	18
1.1. Další teoretické pojmy .....	18
2.1.5 Cena a hodnota.....	18
2.1.6 Cenový index .....	19
2.2 Stanovení ceny zemědělských pozemků .....	19
2.2.1 Základní cena dle BPEJ.....	19
2.2.2 Základní cena dle katastrálního území.....	19
2.2.3 Tržní cena.....	20
2.3 Faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy .....	21
2.3.1 Kvalita půdy.....	21
2.3.2 Poloha pozemku.....	22
2.3.3 Druh pozemku .....	22
2.3.4 Další faktory .....	22
2.4 Oceňování pozemků .....	23
2.4.1 Podklady pro oceňování pozemků.....	23
2.4.2 Metody ocenění pozemků .....	23
2.5 Elektronické dražby .....	25
2.5.1 Průběh elektronické dražby.....	25
3 VÝVOJ A SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU SE ZEMĚDĚLSKÝMI POZEMKY.....	28
3.1 Vývoj před rokem 1989.....	28
3.2 Vývoj po roce 1989.....	28
3.3 Současná situace.....	31
4 CHARAKTERISTIKA LOKALITY .....	33
5 DATABÁZE POZEMKŮ A TVORBA CENOVÉHO INDEXU.....	35
5.1 Vývoj cen zemědělských pozemků dle vlastní databáze v období 2015-2018 v okrese Hodonín .....	35
5.1.1 Rok 2015.....	36
5.1.2 Rok 2016.....	36
5.1.3 Rok 2017.....	37

5.1.4	<i>Rok 2018</i> .....	37
5.1.5	<i>Shrnutí celého období 2015-2018</i> .....	38
5.2	Vývoj cen zemědělských pozemků dle exekučních elektronických dražeb v období 2015-2018 v okrese hodonín.....	39
5.2.1	<i>Rok 2015</i> .....	40
5.2.2	<i>Rok 2016</i> .....	41
5.2.3	<i>Rok 2017</i> .....	41
5.2.4	<i>Rok 2018</i> .....	41
5.2.5	<i>Shrnutí celého období 2015-2018</i> .....	42
5.3	Vývoj cen zemědělských pozemků dle nabídek v realitní inzerci v období 2015-2018 v okrese hodonín.....	43
5.3.1	<i>Rok 2015</i> .....	44
5.3.2	<i>Rok 2016</i> .....	45
5.3.3	<i>Rok 2017</i> .....	46
5.3.4	<i>Rok 2018</i> .....	46
5.3.5	<i>Shrnutí celého období 2015 – 2018</i> .....	47
5.3.6	<i>Komparace analyzovaných dat</i> .....	48
5.3.7	<i>Shrnutí</i> .....	53
6	VÝVOJ CEN POZEMKŮ DLE OSTATNÍCH INSTITUCÍ.....	55
6.1.1	<i>Vývoj dle databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D.</i> .....	55
6.1.2	<i>Vývoj dle společnosti Farmy.cz</i> .....	59
6.1.3	<i>Ostatní</i> .....	60
7	KOMPARACE AGREGOVANÝCH DAT A DISKUSE.....	62
8	ZÁVĚR.....	66
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	68
	SEZNAM TABULEK.....	69
	SEZNAM GRAFŮ.....	70
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	71
	SEZNAM PŘÍLOH.....	72
	PŘÍLOHY.....	73

# 1 ÚVOD

Tato diplomová práce se bude zabývat vývojem cen zemědělských pozemků v dané lokalitě. Pro tyto účely byla zvolena lokalita okresu Hodonín. Lokalita hodonínského okresu je známá pro svá úrodná pole a též je zemědělským a především vinařským okresem. Úrodnosti půdy a pěstování vinné révy v tomto okrese nahrává i fakt, že leží na Jižní Moravě, tedy v nejteplejší oblasti v České republice.

Pro analýzu vývoje cen zemědělských pozemků je práce rozdělena na tři hlavní části. První část bude věnována teoretickým východiskům a veškerým teoretickým podkladům, které budou následně využity v části druhé, tedy v praktické části. V teoretické části budou vysvětleny základní teoretické pojmy a metody, které jsou důležité pro využití při analýze vývoje cen zemědělských pozemků. Stejně tak bude v teoretické části zmíněna i legislativa, která se týká stanoveného tématu. V teoretické části bude popsáno, jak se stanovují ceny pozemků a především to, co jejich cenu ovlivňuje. Tyto informace budou následně využity v praktické části.

Na výše zmíněnou teoretickou část bude navázána pasáž, která se bude věnovat popisu vývoje zemědělských pozemků v minulosti. Důležité pro současnou analýzu vývoje cen zemědělských pozemků je jak částečná analýza cen z dob nedávných, tak i popis vývoje celého trhu v posledních letech. Tato krátká analýza a popis trhu se zemědělskými pozemky bude předcházet popisu vybrané lokality.

Pro praktickou část je stěžejní vytvoření databáze zemědělských pozemků. Aby byla analýza vývoje cen zemědělských pozemků co nejrelevantnější, je třeba vytvořit databázi s co největším počtem srovnávacích vzorků. Z tohoto důvodu byly vybrány tři zdroje, ze kterých následně budou získána data pro databázi. Jde o databázi skutečně realizovaných prodejů, následně databázi exekučních dražeb a v poslední řadě databáze nabídkových cen v realitní inzerci. Pro analýzu vývoje cen bylo vybráno období let 2015-2018, tedy čtyři roky vývoje cen zemědělských pozemků.

Získané databáze následně budou okomentovány a interpretovány jak zvlášť v každém roce, tak následně bude interpretován i jejich vývoj ve zkoumaném období. Závěrem budou získané databáze a data z databází komparovány jako jeden celek.

Výsledky z této praktické části budou dále konfrontovány s výsledky jiných institucí a zdrojů. Především půjde o konfrontaci s výsledky soukromé společnosti Farmy.cz s.r.o., která každoročně vydává zprávu o stavu trhu se zemědělskou půdou. Druhá stěžejní konfrontace bude s výsledky disertační práce Ing. Hrubanové Ph.D., ve které shromáždila vlastní databázi realitních prodejů zemědělských pozemků.

Závěr diplomové práce bude věnován především interpretaci výsledků získaných v praktické části a porovnání s reálnými výsledky. Zjištěné anomálie ve výsledcích budou komentovány a následně

bude snaha o nalezení příčiny či zdroje těchto anomálií. Cílem této práce tedy bude vlastní analýza vývoje průměrných cen zemědělských pozemků včetně cenového indexu.

## 2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Teoretická část a vymezení základních pojmů je nezbytným základním kamenem pro zpracování mé diplomové práce. Z vymezených pojmů a teoretických východisek bude vycházet následná praktická část této práce. Hlavním cílem kapitoly je tedy jasné definování základních pojmů a teorií, se kterými bude následně pracováno v praktické části.

### 2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

K základním pojmům budou též užity právní prameny Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., stavebního zákona č. 256/2013 Sb., zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. včetně všech novelizovaných vyhlášek a katastrálního zákona č. 256/2013 Sb.

#### 2.1.1 Nemovitá věc

Pojem nemovitá věc je blíže definována v novém občanském zákoníku. *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“<sup>1</sup>*

#### 2.1.2 Parcela

Parcelu katastr nemovitostí zaznamenává jako: *„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“.*<sup>2</sup> Parcely jsou rozděleny na pozemkové a stavební a jsou označovány arabskými číslicemi ve dvou číselných řadách. Parcelní číslo je složeno z kmenového čísla nebo zlomku. Pokud je číslo uvedeno zlomkem, pak je v čitateli kmenové číslo a ve jmenovateli číslo poddělení. Kmenové číslo je nejvýše pětimístné a číslo poddělení má nejvýš místa tři. Ve zjednodušené evidenci parcel se v katastru eviduje příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví, rozlišení a druh číslování parcel, parcelní číslo, údaj o původním katastrálním území a jiné.<sup>3</sup>

#### 2.1.3 Pozemek

Pojem pozemek jako takový je definován v několika právních pramenech. Jde o široký pojem, proto je nutné jej blíže specifikovat. Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je

---

<sup>1</sup> EPRAVO: *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku* [online]. epravo.cz, a.s., 2019 [cit. 2019-1-07]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskehozakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>>

<sup>2</sup> Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky

<sup>3</sup> Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky

pozemek definován jako: „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“<sup>4</sup>

Pro pozemek, jako nemovitou věc je typická další charakteristika, oproti např. stavbám se neopotřebovávají, mají nekonečnou životnost a nabídka je omezená, jsou základním výrobním faktorem, jsou nereprodukovatelné a jako nemovitou věc je nelze přemístit. Typicky u zemědělských pozemků může dojít ke znehodnocení lidským či přírodním faktorem. Ať už jde o přebytečné hnojení, používání nevhodných hnojiv či plodin, tak např. kyselé deště, povodně či extrémní sucha mohou zemědělské pozemky znehodnotit.

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. upravuje dále definici pozemku a rozřídí je pozemky na:

- a) stavební pozemek
- b) zemědělský pozemek
- c) lesní pozemek
- d) pozemky, které jsou Katastrem nemovitostí evidované jako vodní plochy
- e) jiné pozemky

Dle katastrální vyhlášky se dělí pozemky na tyto druhy:

*Tab. č. 1: druhy pozemku [vlastní]*

Kód	Název	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda	Pozemek obdělávaný za účelem produkce plodin nebo pozemek, který je k dispozici pro rostlinnou výrobu, ale je ponechán ladem, případně pozemek, který je dočasně zatravněn v rámci systému střídání plodin.
3	chmelnice	Pozemek, na kterém se pěstuje chmel a který je opatřen opěrným zařízením pro jeho pěstování, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který tvoří součást cesty.
4	vinice	Pozemek rovnoměrně a souvisle osázený keři vinné révy opatřený opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který tvoří součást cesty.
5	zahrada	Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, c) funkčně spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasné zahrady, na kterém převládá travnatá plocha, zpravidla doplněná trvalými porosty většinou okrasného charakteru, ke kterým lze přiřadit i dřeviny charakteristické pro ovocné a lesní porosty.
6	ovocný sad	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek.

<sup>4</sup> Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu



Kód	Název	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
7	trvalý travní porost	Pozemek využívaný k pěstování trav nebo jiných bylinných píceň, který nebyl zahrnut do systému střídání plodin a na kterém se mohou vyskytovat rozptýlené stromy a keře, případně jejich skupiny, pokud trávy a jiné bylinné pícniny i nadále převažují.
10	lesní pozemek	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné příleňající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který jev katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

*Zdroj: Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb*

Cílem této práce je analýza vývoje cen zemědělských pozemků, proto bude pozornost soustředěna především této specifikaci.

#### ***Zemědělský pozemek***

neboli zemědělská půda se dá souhrnně specifikovat jako pozemky, které slouží pro zemědělskou výrobu. Dle novelizovaného Občanského zákoníku je zemědělský pozemek vyložen stejně, jako jakýkoliv jiný pozemek, specifikaci zemědělského pozemku však zákoník nenabízí. Podrobnější výklad zemědělského pozemku najdeme v zákoně č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, kde: „*pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využívání pozemků*“<sup>5</sup>. Dále je zde uvedeno členění druhů zemědělských pozemků na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty. V katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb. je orná půda označení pro pozemek, na které jsou pravidelně pěstovány obilniny, kopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny a který je dočasně zatravněn. Téměř totožná definice zemědělského pozemku včetně rozdělení na obdobné kategorie zahrnuje zákon č. 334/1992 Sb. ochraně zemědělského půdního fondu.

<sup>5</sup> Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky

Zemědělské pozemky jsou evidovány prostřednictvím Katastru nemovitostí, přičemž tato instituce je financována a provozována státem. Evidence zemědělských pozemků je nutná mimo jiné pro dobře fungující trh s nemovitostmi.

#### **2.1.4 Evidence pozemků**

##### ***Katastr nemovitostí***

Katastr nemovitostí je upravován zákonem č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). „*Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“<sup>6</sup>

Katastr je důležitý především k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, pro rozvoj území k ochraně nerostného bohatství, životního prostředí, zájmů státní památkové péče, k vědeckým, statistickým a hospodářským účelům ale také k oceňování nemovitostí. Nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují dle katastrálních území. K nemovitostem se připisují práva a další skutečnosti. Při oceňování nemovitostí se užívá údajů z katastru.

### **1.1. DALŠÍ TEORETICKÉ POJMY**

#### **2.1.5 Cena a hodnota**

Cena a hodnota není stejným pojmem, avšak pro ocenění jsou důležité oba pojmy, neboť tento termín operuje jak s pojmem hodnota, tak s pojmem cena.

##### ***Cena***

Pojem cena je užíván pro nabízenou, požadovanou či skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu. Cena může, ale i nemusí mít vztah k hodnotě věci přisuzované. Ceny lze třídit z různých hledisek např. dle stavu transakce, způsobu zveřejnění, časového okamžiku zjištění, volnosti a jiných specifik.<sup>7</sup>

##### ***Hodnota***

Hodnota není peněžní částkou, jakožto cena. Hodnota oproti ceně vyjadřuje užitek a prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu odhadu hodnoty. Hodnota vytváří pomyslnou vazbu

---

<sup>6</sup> Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky

<sup>7</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 S. ISBN 978-80-7204-930-1.

mezi zbožím a službami, jež si lze pořídit na trhu mezi kupujícími a prodávajícími. Hodnoty lze dělit do kategorií dle subjektu, zájmu o objekt či vstupních údajů.<sup>8</sup>

### **2.1.6 Cenový index**

Cenový index zachycuje vývoj cenové hladiny v čase. Slouží ke sledování vývoje cen a tendencím chování cenové hladiny. Vždy jsou srovnávány dvě časové hladiny (např. současná cenová hladina k cenové hladině v základním roce).

## **2.2 STANOVENÍ CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ**

Stanovení ceny zemědělských pozemků upravuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tyto pozemky jsou oceňovány výnosovým způsobem dle bonitovaných půdně ekologických jednotek tzv. BPEJ. Ceny pozemků také řeší vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Zde se cena zemědělských pozemků určuje dle základní cenou upravenou v korunách na m<sup>2</sup>. Základní cena pozemku je určena dle BPEJ, pokud je pozemek bonitován. V opačném případě, tedy pokud je pozemkovým úřadem České republiky potvrzeno, že pozemek není bonitován, se základní cena určují dle průměrné základní ceny v korunách na m<sup>2</sup> daného katastrálního území, která je uvedena v jiném právním předpisu.

### **2.2.1 Základní cena dle BPEJ**

Základní cena dle bonitovaných půdně ekologických jednotek se stanovuje na základě pětimístného kódu BPEJ. Tento kód je odrazem hlavních ukazatelů, které charakterizují daný pozemek. Jsou to nadmořská výška, sklon svahu, světová strana, hloubka humusové vrstvy a její provzdušnost vlhkost apod. Základní cena stanovená tímto způsobem je dále upravena přírážkami, např. výhodná poloha, záměr zastavitelnosti v budoucnosti. V opačném případě je základní cena upravena srážkami (jiné vady pozemku).

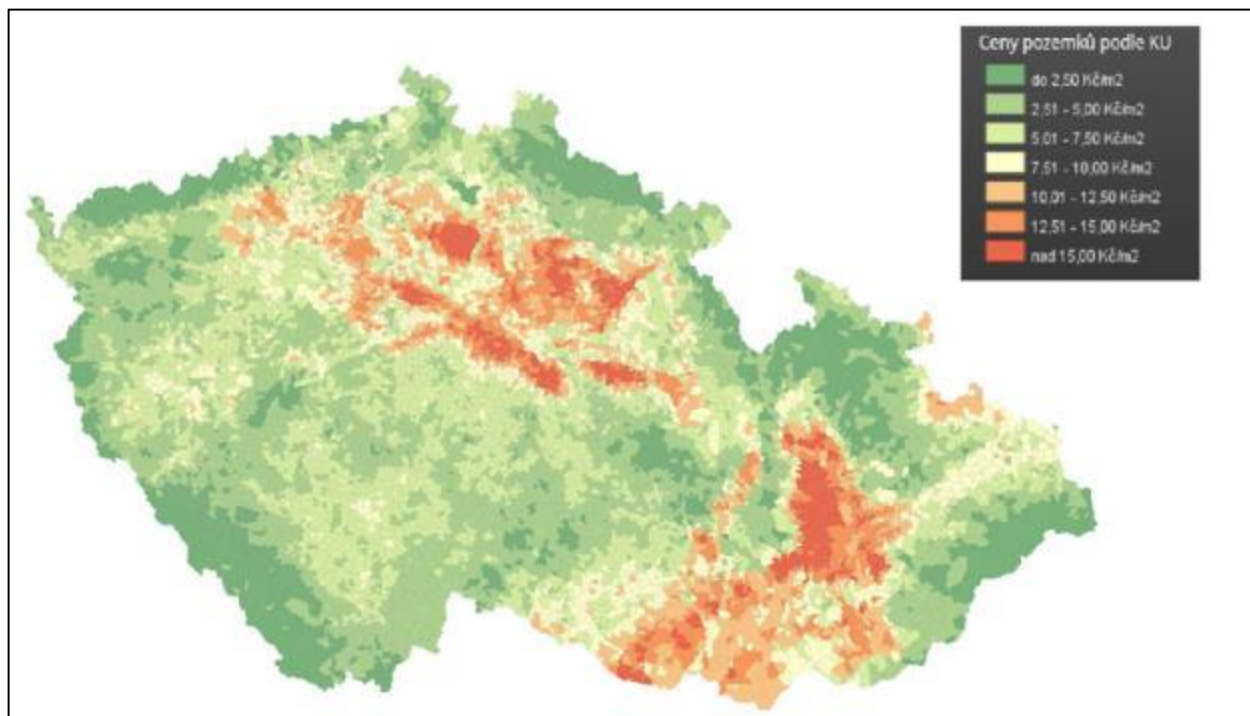
### **2.2.2 Základní cena dle katastrálního území**

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí upravuje dle vyhlášky seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků dle BPEJ za spolupráce Ministerstva zemědělství a Ministerstva financí. V příloze vyhlášky č. 298/2014 Sb. je uveden seznam katastrálních území s odpovídajícími průměrnými základními cenami zemědělských

---

<sup>8</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 S. ISBN 978-80-7204-930-1.

pozemků evidovaných jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.



Obrázek 1: ceny zemědělských pozemků dle katastrálních území<sup>9</sup>

### 2.2.3 Tržní cena

Tržní cena zemědělských pozemků je důležitá zejména při ocenění. V konkrétních případech pro stanovení daně z příjmu, při prodeji nebo pro daň z nabytí nemovitosti. Tržní cena zemědělských pozemků je skutečně dosažená cena při prodeji a koupi. Jde o takzvanou cenu trhu, tedy cenu určenou nabídkou a poptávkou. Interval tržních cen se může výrazně lišit. Faktory, které ovlivňují tržní cenu pozemku, budou rozebrány níže, avšak jde především o velikost, tvar, existenci územního rozhodnutí, lokalitu atd.

---

<sup>9</sup> Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy [online], 2019 [cit. 2019-01-07], Dostupné z: <  
<http://www.vumop.cz/>>

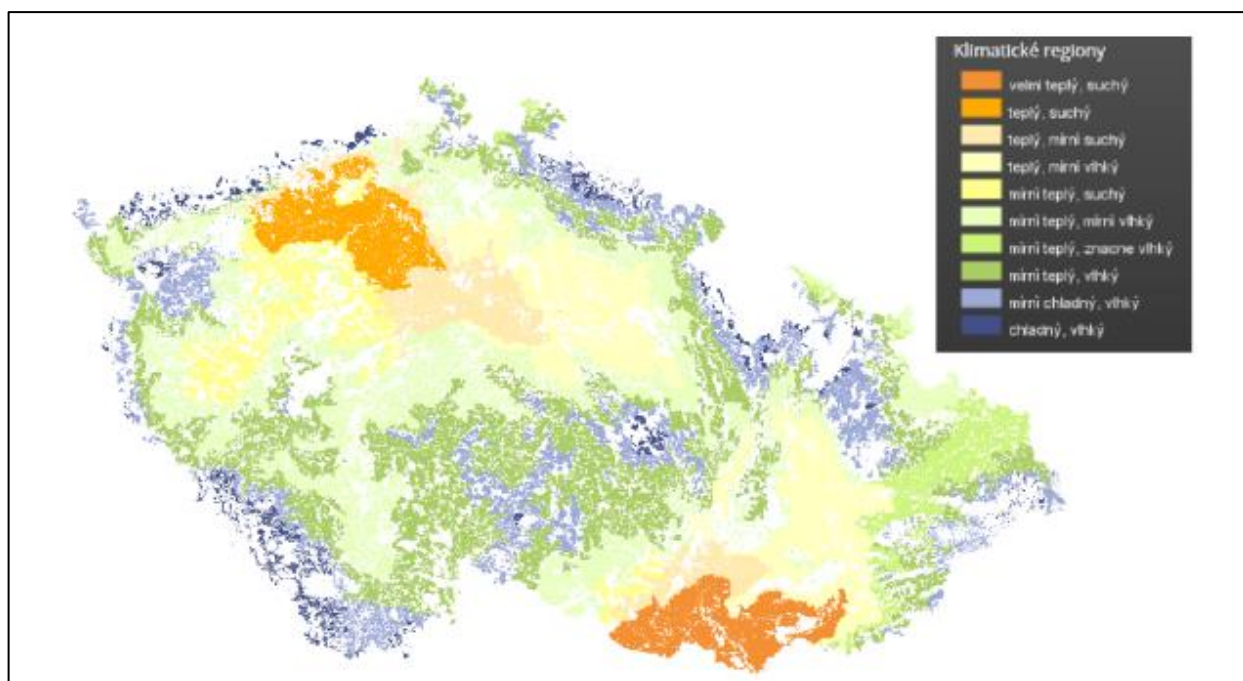
## 2.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Pokud jde o hodnotu pozemku, jsou zde faktory, které ji ovlivňují. Samozřejmě, u zemědělských pozemků je těchto faktorů méně, než např. u stavebních pozemků (především přístupová komunikace a inženýrské sítě), ale jsou zde faktory, které bezesporu ovlivňují hodnotu i zemědělského pozemku. Mezi tyto faktory patří způsob využití, míra využití, ekologická zátěž z minulosti, blízkost průmyslových areálů (může dojít k znehodnocení) a také bonita půdy.

### 2.3.1 Kvalita půdy

Kvalita půdy je měřena kódem BPEJ, který je uveden u každého pozemku v Katastru nemovitostí. Získat informaci BPEJ lze pomocí Nahlížení do katastru Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Celé BPEJ je spravován Státním pozemkovým úřadem. Informace o BPEJ jsou přínosné zejména pro územně plánovací činnost, hodnocení záboru a vynětí zemědělské půdy z pozemkového fondu, pro oceňování nemovitostí, projekční činnost apod.

První číslice pětimístného kódu BPEJ udává údaj o klimatickém regionu, tedy o území s převážně stejnými klimatickými podmínkami. Regiony jsou určovány mimo jiné dle průměrných denních teplot, srážek, vláhové jistoty, hranice sucha a nadmořské výšky. Kód rozlišuje hodnoty 0-9, přičemž rozčleňuje ČR na 10 klimatických oblastí.



Obrázek 2: Klimatické regiony<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy [online], 2019 [cit. 2019-01-07], Dostupné z: <<http://www.vumop.cz/>>

Druhá a třetí číslice kódu BPEJ reprezentuje hlavní půdní jednotku, která nabývá hodnot 01 - 78. Tato jednotka je charakterizována seskupením půdních typů.

Čtvrtá číslice je kódem pro sklonitost a expozici, přičemž má hodnoty 0-9. Sklonitost půdy má vliv na obhospodařování pozemků. Nejdůležitější je rozdělení pozemků dle orientace terénu ke světovým stranám. 0 znamená malý sklon, 9 znamená sklon nad 17° s orientací na sever, čili, čím je číslo nižší, tím lepší je expozice a sklonitost pozemku.

Pátá a tedy poslední číslice BPEJ je společná pro hloubku a skeletovitost. Interval je zde též 0-9, dle kombinace vlastností, které ovlivňují vlastnosti půdy. Skeletovitost je hodnocena podle velikosti a objemu částic obsažených v půdě, tedy zda je půda písčité či se jedná o jemnozem.

### **2.3.2 Poloha pozemku**

Poloha pozemku má nepochybně vliv na jeho hodnotu, ať už jde o polohu z hlediska klimatologického, geografického či umístění v kvalitní lokalitě dle územního plánování.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb. upravuje základní cenu dle BPEJ dle lokality, kde je umístěn pozemek. Hlavním kritériem je vzdálenost od zastavěného území obce či města pro stavební pozemek, pro zemědělské pozemky je hlavním kritériem zejména orientace a expozice či blízkost lesního pozemku (zastínění, odčerpávání vody a živin). Dalším faktorem, které může snižovat hodnotu zemědělského pozemku je přítomnost v chráněných územích, v povodňových oblastech, dále i přístupnost pozemku může ovlivnit jeho hodnotu.

### **2.3.3 Druh pozemku**

Rozdělení pozemků dle katastru nemovitostí bylo popsáno výše, pro připomenutí jsou zemědělské pozemky rozděleny na: ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a travní porosty. Je zřejmé, že každý druh pozemku bude mít jinou hodnotu, vzhledem k jeho využití. Například trvalý travní porost může mít menší hodnotu, než orná půda či vinice, vzhledem k využití pozemků pro pěstování plodin.

### **2.3.4 Další faktory**

Neopomenutelným faktorem, který má vliv na hodnotu pozemku je územní plánování. Územní plánování je nástrojem pro využití území a jeho uspořádání. Prostřednictvím územního plánu se rozvrhuje uspořádání krajiny, infrastruktury, rozvojové území a prostorové uspořádání včetně zastavěných území. Konkrétní případ, kdy územní plán ovlivňuje hodnotu pozemku je při určení hranice zastavěného území či návrhové plochy pro bydlení. Tedy, pokud zemědělské pozemky (orná půda), jsou územním plánem stanoveny jako návrhová plocha pro bydlení, je zřejmé, že tyto zemědělské pozemky budou mít vyšší hodnotu a tržní cenu.

## 2.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

### 2.4.1 Podklady pro oceňování pozemků

- Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví, v co nejaktuálnější podobě
- Kopie katastrální mapy
- Územní či regulační plán obce – aktuálně platný
- Cenová mapa – pokud existuje
- Nájemní či pachtovní smlouvy
- Nabývací tituly
- Informace o BPEJ

Při ocenění zemědělských pozemků je též nezbytné místní šetření. Místní šetření je důležité zejména k upřesnění a doplnění informací. Např. jaká je přístupnost k pozemku, expozice svahu, současný stav zemědělského pozemku apod.

### 2.4.2 Metody ocenění pozemků

Při oceňování pozemků se užívá stejných metod, jako při oceňování nemovitostí. Některé metody jsou však vhodnější a některé nikoliv. Principiálně se užívají tyto metody:

- Porovnávací metoda
- Výnosová metoda
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda střední hodnoty
- Naegeliho metoda váženého průměru
- Bradáčova úprava metody váženého průměru
- Metoda zbytku<sup>11</sup>

Porovnávací neboli komparativní metoda je metoda, při níž dochází k porovnání s obdobným či stejnými subjekty, které byly k datu ocenění volně prodávány či prodány. Porovnávací metoda je zaměřena na přítomnost. V případě, že nejsou dostupné prodejní ceny, lze využít cen nabídkových. Ta je založena na aktuálnosti a snaží se zachytit oceňovanou věc v současných podmínkách. Při srovnávací metodě je třeba dbát na několik hledisek, např. lokalita, velikost, využitelnost, sklon, dispozice (zejména u pozemku). Porovnávací metoda se dělí dle posuzovaných kritérií na metodu monokriteriální a multikriteriální, tedy zda se jedná o zkoumání dle jednoho či více kritérií. Hlavní dělení komparativní metody je na porovnání přímé a nepřímé. V obou případech je podmínkou vytvoření databáze porovnávacích vzorků.

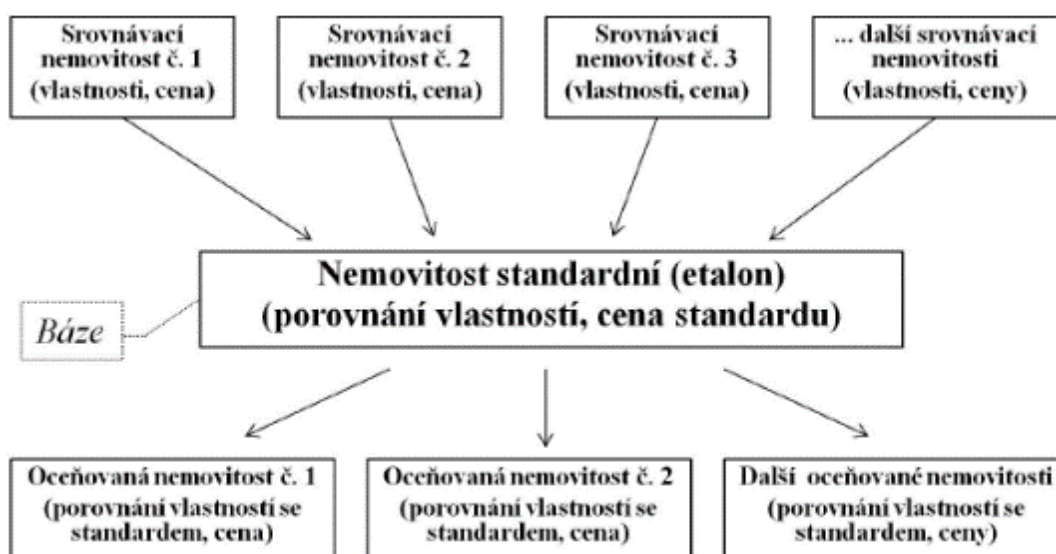
---

<sup>11</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.



Obrázek 3: Přímá metoda porovnání<sup>12</sup>

Metoda nepřímého porovnání je založena na vytvoření standardního objektu s jasně definovanými vlastnostmi a odpovídající cenou. Odpovídající cena standardizovaného objektu je odvozena od objektů ve vytvořené databázi. Je nutné, aby nemovitosti v databázi měli obdobné vlastnosti a charakteristiky jako daná nemovitost.



Obrázek 4: Nepřímá metoda porovnání<sup>13</sup>

<sup>12</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

<sup>13</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.



## 2.5 ELEKTRONICKÉ DRAŽBY

Vzhledem k tomu, že v této diplomové práci bude vytvořena databáze prodaných pozemků a tyto pozemky byly prodány v rámci elektronických dražeb, je nutné zde vysvětlit, jak tato elektronická dražba probíhá a jaké zákony a vyhlášky tuto dražbu ošetřují.

Vyhláška č. 18/2014 Sb. upravuje podmínky postupu při elektronických dražbách. Elektronické dražby jsou prováděny za pomoci internetových aplikací umožňující provádění elektronických dražeb. Každý účastník elektronické dražby se zaregistruje prostřednictvím žádosti přes elektronický dražební systém. Dražebník je následně povinen zaslat účastníkovi na jeho elektronickou adresu všechny informace, které se týkají dražby, zejména informace týkající se jeho účasti, základní informace o elektronické dražbě, způsob prokázání totožnosti vlastníka a způsob složení dražební jistoty, pokud je požadována. Elektronické dražby se následně může zúčastnit pouze ten účastník, který splnil povinnosti vyplývající ze zákona vyhlášky č. 18/2014 Sb. a byl zapsán na seznam účastníků. Dále je zveřejněn detail dražby ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá. Informace, které musí být zveřejněny v detailu dražby, jsou následující: informace v rozsahu stanovené dražební vyhláškou, znalecký posudek předmětu dražby a pokud dojde k upuštění od dražby, tak oznámení o upuštění od dražby. V detailu dražby se též musí objevovat doba zbývající do zahájení elektronické dražby a aktuální čas. Po zahájení dražby se zde musí objevovat historie učiněných podání, včetně označení účastníků dražby za pomoci jejich identifikačních čísel, dále pak výše dosažené ceny a zbývající doba, ve které lze činit další podání.<sup>14</sup>

### 2.5.1 Průběh elektronické dražby

V případě, že účastník splnil všechny podmínky stanovené dražebníkem a složil dražební jistotu, může se účastnit dražby. Průběh dražby je definován v dražební vyhlášce č. 18/2014 Sb.:

- 1. Elektronická dražba je zahájena prohlášením o zahájení dražby, které se zobrazí v elektronickém dražebním systému.*
- 2. Při činění podání musí být účastník dražby před odesláním svého podání dotázán elektronickým dražebním systémem, zda chce skutečně učinit podání v takové výši, která je zobrazena elektronickým dražebním systémem nebo kterou zadal do odpovídajícího pole v elektronickém dražebním systému.*
- 3. Před uplynutím doby, během které lze zvyšovat podání, se zobrazují následující výzvy a prohlášení:*

---

<sup>14</sup> Vyhláška o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě č. 18/2014 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. AION, 2019, 24.1.2014 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-18>

- a) *v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 3 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Poprvé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)”*,
  - b) *v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 2 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Podruhé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)”*,
  - c) *v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývá 1 minuta, je účastníkům dražby zobrazeno prohlášení „Neučiní-li někdo z přítomných účastníků dražby podání vyšší, než bylo podání naposled učiněné účastníkem dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání), udělím mu příklep”*.
4. *V okamžiku, kdy uplyne doba, během které lze činit podání, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Potřetí pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)” a přijímání dalších podání je zastaveno.*
  5. *V průběhu elektronické dražby provádí licitátor kontrolu dostupnosti adresy ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá, prostřednictvím k tomu zřízené služby. V případě, že na základě sledování dostupnosti adresy ve veřejné datové síti bude prokazatelně doloženo omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující 1 minutu, je licitátor povinen prodloužit dobu, během které lze činit podání, minimálně o 1 hodinu. O této skutečnosti je licitátor povinen bez zbytečného odkladu informovat každého účastníka dražby na jeho adresu elektronické pošty.*
  6. *Je-li v posledních 5 minutách před uplynutím doby, během které lze činit podání, učiněno podání účastníkem dražby, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 5 minut od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. Uplyne-li od posledního podání 5 minut, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven. Odstavec 3 se použije obdobně.*
  7. *Bez zbytečného odkladu po uplynutí doby, během které lze činit podání, udělí licitátor příklep účastníkovi dražby, který učinil nejvyšší podání, čímž je elektronická dražba skončena. Na detailu dražby se zobrazí informace o udělení příklepu, výše ceny dosažené vydražením a označení identifikátoru vydražitele. Informaci o ukončení dražby zároveň odešle licitátor každému účastníkovi dražby na jeho adresu elektronické pošty.<sup>15</sup>*

---

<sup>15</sup> Vyhláška o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě č. 18/2014 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. AION, 2019, 24.1.2014 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-18>

Tato kapitola byla věnována základním teoretickým východiskům, stanovení cen pozemků a faktorům, které cenu a hodnotu zemědělských pozemků ovlivňují. V druhé části bylo nastíněno, jak probíhá oceňování pozemků a následně byl popsán průběh elektronických dražeb. Všechny uvedené informace budou následně použity v této diplomové práci. Cílem práce je analyzovat vývoj cen pozemků v dané lokalitě. Následující část bude věnována celkovému popisu situace vývoji trhu se zemědělskými pozemky všeobecně, jako úvod do problematiky a následně bude popsána lokalita s databázovými vzorky, ze kterých bude vytvořen cenový index.

### **3 VÝVOJ A SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU SE ZEMĚDĚLSKÝMI POZEMKY**

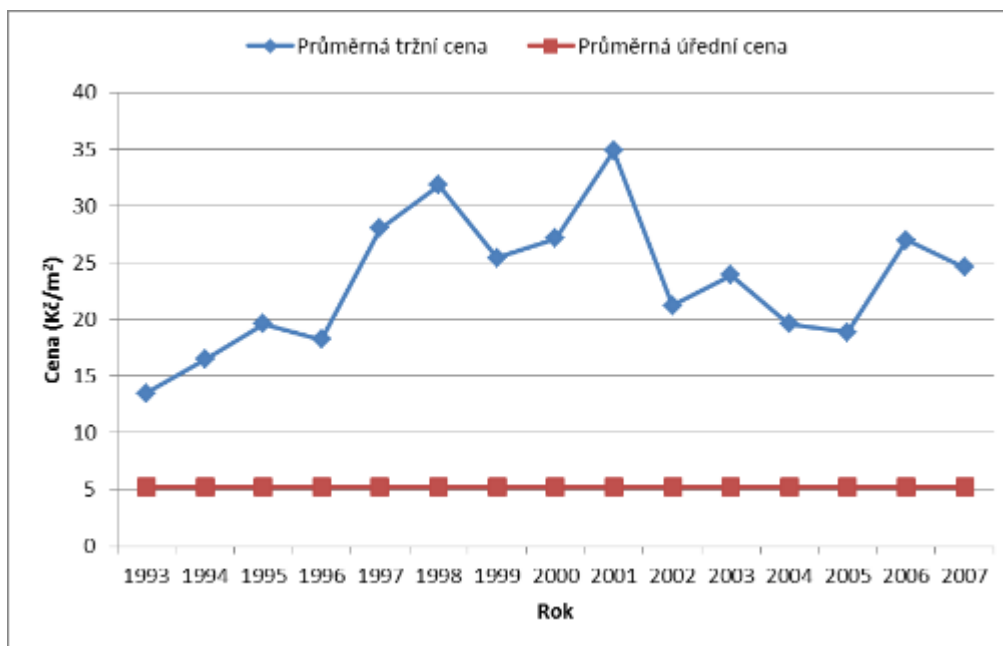
Pro ekonomický trh je typické, že se vyvíjí v různě dlouhých cyklech. Trh s půdou není v tomto případě výjimkou. Pro lepší pochopení současné situace je tedy důležité popsat uplynulé cykly a předešlý vývoj trhu s pozemky. Pro trh pozemků v České republice je na rozdíl od okolních států typické i to, že opravdu volný trh, v pravém ekonomickém smyslu, zde byl otevřen až po roce 1989. Události před rokem 1989 však výrazně ovlivnily jak následné obchodování s pozemky, tak i přístup a vztah k pozemkům a celému zemědělství u nás.

#### **3.1 VÝVOJ PŘED ROKEM 1989**

Zemědělství má v České republice bohatou historii. Vzhledem k tomu, že samostatný stát Česká republika vznikla až v roce 1993, berme tedy v potaz i tehdejší Československo. Československo bylo uznáno jako samostatný stát 28. října 1918. Z předešlé monarchie Rakouska-Uherska zde bylo zakořeněno mnoho drobných vlastníků malých pozemků, proto v roce 1919 nastala první pozemková reforma. Následně nastalo období první a druhé světové války, které vyvrcholilo rokem 1949, kdy nástup komunismu v Československu nastolil unikátní etapu v zemědělství. Zemědělství bylo řízeno politicky a mělo za cíl zajistit soběstačnost republiky ve výrobě potravin. Zemědělská velkovýroba měla být koncentrovaná, intenzifikovaná a specializovaná. Malí zemědělci a vlastníci půdy byli nuceni půdu vložit do JZD. Pozemky následně byly sjednoceny a rozorány do velkých celků. Tento krok měl za následek ztrátu efektivnosti a výnosnosti pozemků. Zemědělství bylo řízeno politicky a muselo splňovat předem vypracované několikaleté plány tzv. „pětiletky“. Volný trh s pozemky tedy u nás nebyl, protože naprostou většinu půdy buď vlastnil stát, nebo byla ve správě JZD. S pádem komunismu začal vznikat opravdový ekonomický trh s pozemky. Pozemky byly restituovány původními majiteli (kvalita půdy a původní hranice byly zcela v jiných úrovních) a nastala éra tržního hospodářství a půda se stala obchodovatelným zbožím na volném trhu.

#### **3.2 VÝVOJ PO ROCE 1989**

Uvolněním trhu s pozemky nastal chaos a také neschopnost uvést počáteční cenu pozemků při vstupu na trh, protože trh s půdou prakticky před rokem 1989 neexistoval, stejně tak jako cenové podklady pro stanovení tržní ceny půdy. Proto pro tržní cenu půdy byla výchozí cena úřední. Čili na počátku byla tržní cena půdy přibližně rovna úřední ceně půdy. S postupem času se tržní cena začala formovat trhem. Úřední cena byla stanovována na základě oceňování zemědělské půdy a kopírovala její agroekologické podmínky, tržní cena pozemků díky několika faktorům a především otevřenému trhu se začala značně diferenciovat od ceny úřední.



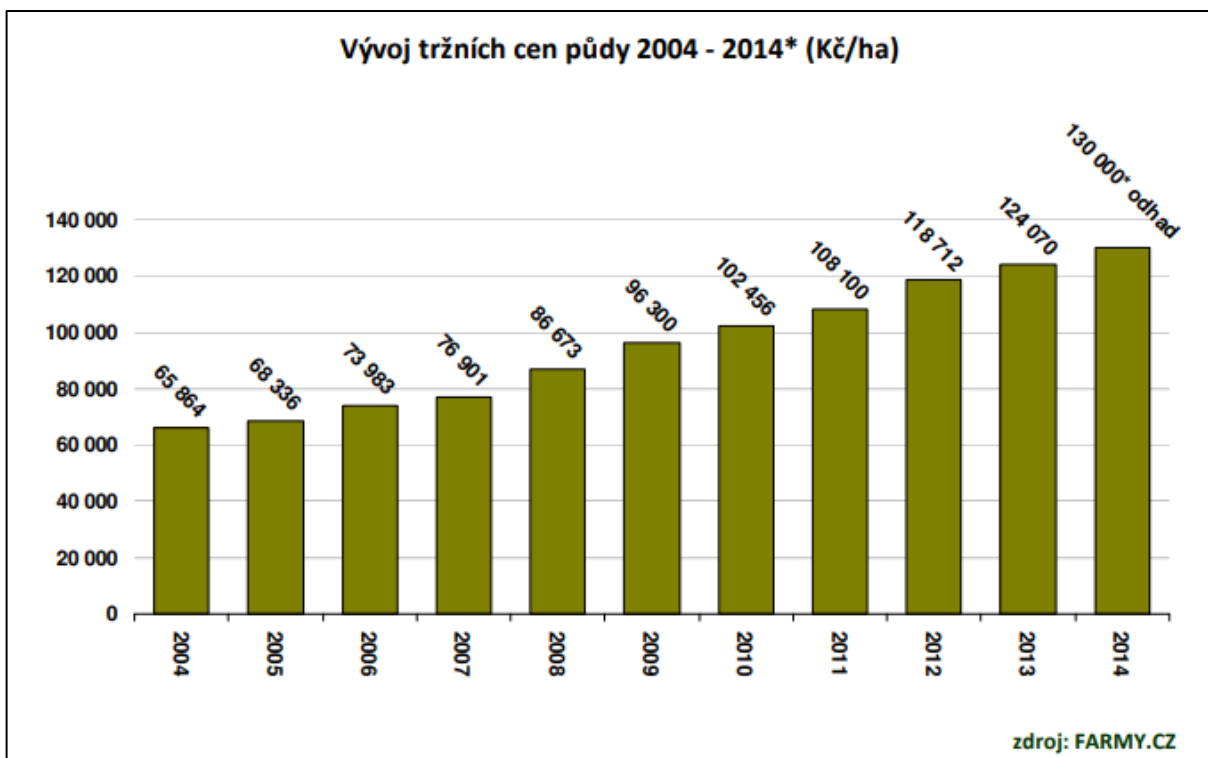
Obrázek 5: Vývoj průměrných tržních a úředních cen půdy v ČR 1993-2007<sup>16</sup>

Jak je vidět z výše uvedeného grafu, 4 roky po uvolnění trhu, tedy v roce 1993 je již tržní cena pozemků odlišná od úřední a začíná její nárůst. Nadále můžeme pozorovat její cyklický vývoj oproti ceně úřední, která má po dobu zkoumaného období vývoj minimálního nárůstu. Tržní ceny pozemků rostly do roku 2001, přičemž trh s pozemky byl omezený a málo rozvinutý, pokles v roce 2002 byl způsoben rozvojem trhu se zemědělskými pozemky a následující roky tuto cenu tržně upravily. Cena zemědělských pozemků však nedosáhla na svá maxima z roku 2001, kdy se tržní cena zemědělských pozemků za 1m<sup>2</sup> obchodovala za 35 Kč.

Data ohledně tržních cen zemědělských pozemků se výrazně liší, server [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz) uvádí tržní ceny zemědělských pozemků v ha/Kč. Dle farmy.cz vývoj tržních cen zemědělské půdy linerálně rostl od roku 2004, i vzhledem k různým impulzům (především politickým - 2004 vstup České republiky do Evropské Unie a následně otevření obchodního prostoru – vstup do Schengenského prostoru 2008). Zde byl však nárůst extrémní, meziročně 2007-2008 12,71 % a 2008-2009 o 11,11 %. Přičemž průměrná tržní cena půdy za 1 ha se v roce 2004 obchodovala za 65 864 Kč, což je 6,59 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena výrazně odporuje cenám uvedených v obrázku č. 3 (cca 20 Kč/m<sup>2</sup>).<sup>17</sup> Následujících 10 let cena pozemků volně rostla. Za 10 let se tržní cena pozemku zdvojnásobila.

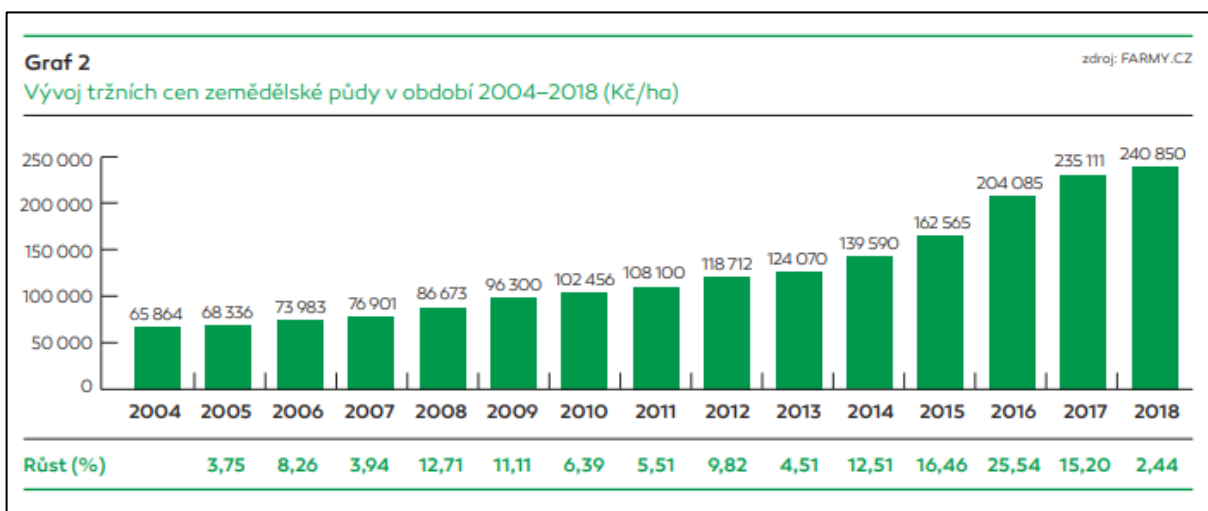
<sup>16</sup> NĚMEC, Jiří. Situační a výhledová zpráva: Půda (2006). Ministerstvo zemědělství, 2006. 80 s.

<sup>17</sup> Zpráva o trhu s půdou. [www.farmy.cz](http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20zari%202014+.pdf) [online]. 2014, **2014**(02), 6 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20zari%202014+.pdf>



Obrázek 6: Vývoj tržních cen půdy 2004-2014

Odhad z roku 2014 – tedy, že průměrná tržní cena 1 ha zemědělské půdy bude obchodovaná za 130 000 Kč, byla překročena, a to konkrétně o 9 590 Kč. Následující roky opět došlo k lineárnímu růstu. Zajímavý je ten fakt, že průměrná cena zemědělské půdy roste lineárně, oproti ekonomickému cyklu. Je známo, že v roce 2008 ekonomická krize způsobila výrazný pokles cen nemovitostí, avšak tato ekonomická krize neměla vliv na průměrnou cenu zemědělských pozemků.



Obrázek 7: Vývoj tržních cen zemědělské půdy 2004-2018

Téměř raketový meziroční nárůst tržních cen byl mezi lety 2015-2016, díky rekordně nízkým úrokovým sazbám se zvedl počet zemědělských investorů. Nákupy zemědělských pozemků formou investic, zvýšili meziročně průměrnou cenu zemědělských pozemků o více než 25 %.<sup>18</sup>

Dle serveru farmy.cz se v roce 2015, 1ha zemědělské půdy průměrně obchodoval za 162 565 Kč, což znamená, že 1m<sup>2</sup> měl průměrnou cenu 16,27 Kč. Jak již bylo zmíněno výše, mezi lety 2015 a 2016 došlo k výraznému nárůstu průměrných cen, a to z 16,27 Kč/m<sup>2</sup> na 20,40 Kč/m<sup>2</sup>. Další roky takto výrazné nebyly. V roce 2017 došlo k nárůstu o cca 3 Kč, tedy na 23,51 Kč/m<sup>2</sup> a v minulém roce byla průměrná cena 1m<sup>2</sup> zemědělské půdy 24,09 Kč.

### 3.3 SOUČASNÁ SITUACE

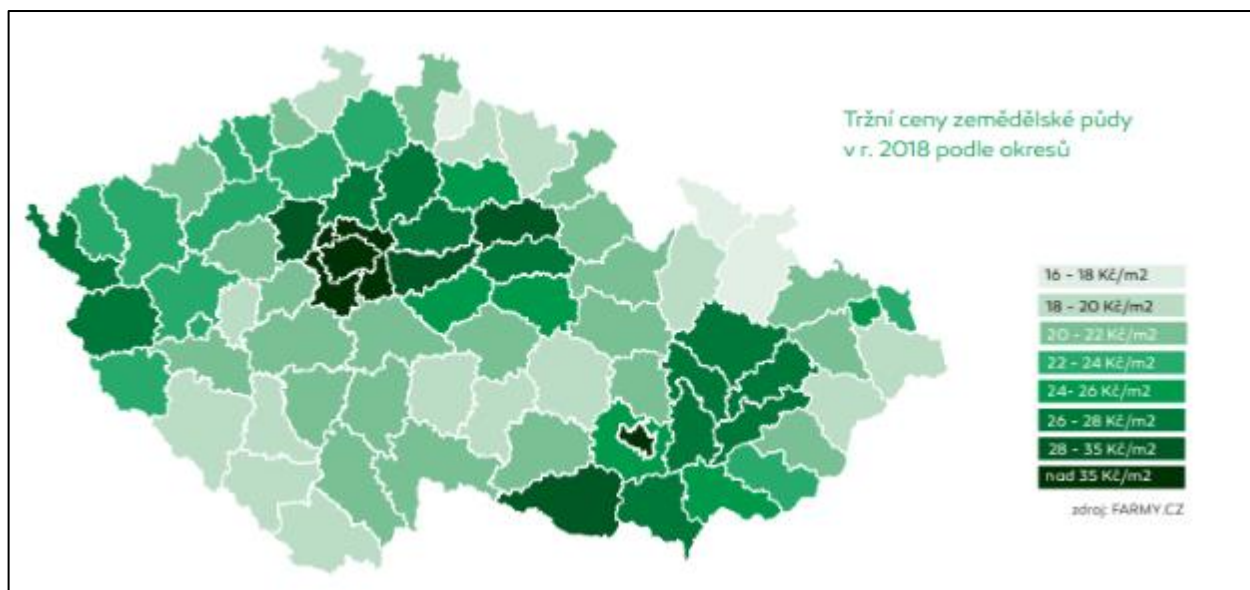
V současné době se může zdát, že vývoj tržních cen zemědělských pozemků kopíruje trend vývoje cen nemovitostí celkově. Tudíž je zde patrná stagnace. V průběhu roku 2018, dle každoročně vydávané zprávy o trhu s půdou serveru Farmy.cz, tržní ceny dokonce klesaly. První kvartál roku 2018 ještě ceny mírně rostly, další kvartály však zaznamenaly pokles cca o 0,4 - 0,8 %. Ve čtvrtém kvartále byl dokonce meziroční pokles cen o 1,6 %. V roce 2018 se průměrná tržní cena zemědělské půdy pohybovala na 24,1 Kč/m<sup>2</sup>, což znamená meziroční nárůst o 2,4 %. Současný trend v poptávce po zemědělské půdě nahrává střední velikosti pozemků, tzn. 5-10 ha, tato kategorie je nejobchodovatelnější. Největšími hráči na trhu jsou zemědělstí investoři, kteří tvořili v roce 2018 cca 61 % kupujících. Pokud jde o zahraniční investory, jde především o investory z Německa.<sup>19</sup>

Trh se zemědělskými pozemky měl v roce 2018 obdobnou nabídku, jako v předešlých letech. Poptávka však byla klesající, a to mělo za následek i klesající počet realizovaných obchodů.

---

<sup>18</sup> Zpráva o trhu s půdou 2017. *www.farmy.cz* [online]. 2018, leden 2018, **2018**(01), 8 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>

<sup>19</sup> Zpráva o trhu s půdou 2018. *www.farmy.cz* [online]. 2019, leden 2019, **2019**(01), 8 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2019.pdf>



Obrázek 8: Tržní ceny zemědělské půdy v roce 2018 dle okresů<sup>20</sup>

V predikci pro rok 2019, se analytikové shodovali, že příští vývoj cen zemědělských pozemků se bude shodovat s hospodářským vývojem v ČR. Vzhledem k tomu, že současná ekonomika je na vrcholu konjunktury, očekává se zpomalování. Důkazem může být ekonomika Německa, která od loňského roku zpomaluje a globálně, ekonomický drak Čína, roste nejpomaleji od roku 1990. Zpomalování růstu se očekává zejména i z důvodu zvyšování úrokových sazeb. Dopad na zemědělský trh bude mít pravděpodobně i odchod Velké Británie z EU, protože tímto krokem se pravděpodobně sníží rozpočet na zemědělskou politiku cca o 5 % a tím pádem se sníží i zemědělské dotace.<sup>21</sup>

Poptávka v roce 2019 byla očekávána klesající, neboť stagnace z předešlého roku odradí spekulanty na rychlý zisk a obchodování s půdou bude atraktivní pouze z dlouhodobého hlediska, tedy pro konzervativní část investorů.

V roce 2019 nakonec opravdu došlo ke zpomalení dle predikcí. Meziroční nárůst průměrných cen půdy byl dle zprávy o trhu s půdou (zdroj farmy.cz) o 1,3 %.

<sup>20</sup> Zpráva o trhu s půdou 2018. *www.farmy.cz* [online]. 2019, leden 2019, **2019**(01), 8 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2019.pdf>

<sup>21</sup> Zpráva o trhu s půdou 2018. *www.farmy.cz* [online]. 2019, leden 2019, **2019**(01), 8 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2019.pdf>



## 4 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Okres Hodonín je součástí Jihomoravského kraje a leží na jihovýchodní Moravě při hranici se Slovenskou Republikou. Celková rozloha okresu je 1 099 Km<sup>2</sup>, což je zhruba 15 % rozlohy JMK. Hodonínský okres se díky své poloze (jih) dá považovat za zemědělský.

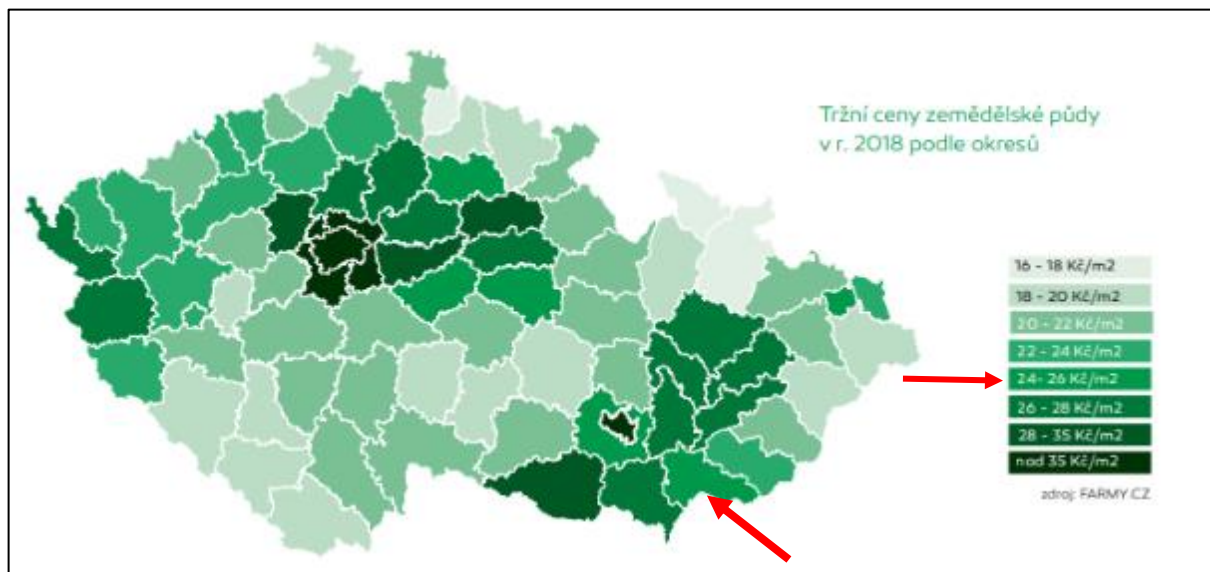


Obrázek 9: Mapa ČR a Hodonínského okresu, zdroj: mapy.cz

Z geologického hlediska je charakteristický členitým terénem. V severní části okresu jsou listnaté lesy, západ je pak ohraničen hřebenem Bílých Karpat. Středem okresu prochází Dolnomoravský úval. Půda je využívána především zemědělsky, cca 63 % z celkové plochy okresu. Nej kvalitnější půdu nalezneme v nivě řeky Moravy a také v severozápadní části a na západě, kde jsou nejvhodnější klimatické a půdní podmínky. Z klimatického hlediska leží okres v nejteplejší a nejsušší oblasti, což také nahrává zemědělským plodinám. Hodonínsko je typickým vinařským krajem, což potvrzuje předešlou informaci o suché a teplé oblasti, velmi vhodné pro vinnou révu. Průměrná roční teplota se pohybuje mezi 9-10 °C s průměrným srážkovým úhrnem 500-600 mm. Hodonínsko spadá do nultého klimatického regionu, který je typický pro jižní část Moravy. Pro tento klimatický region je typické rozšíření velmi teplé černozemní oblasti stanovištních jednotek. Jde o oblast pěstování kukuřice na zrno.

Průměrná úřední cena půdy je zde stanovena na 7,98 Kč/m<sup>2</sup> a tržní ceny zemědělské půdy se zde dlouhodobě pohybují mezi 26-36 Kč/ m<sup>2</sup>. Celkově Hodonínsko patří mezi kraje s vyššími cenami

zemědělské půdy a to zejména díky kvalitní a úrodné půdě. Poslední dva roky se průměrná tržní cena půdy, dle serveru farmy.cz, drží v rozmezí 24-26 Kč/m<sup>2</sup>.



Obrázek 10: Tržní ceny půdy dle okresů

Hodonínský okres patří mezi zemědělské oblasti a též mezi kraje s velkou četností zemědělské půdy. Je tedy vhodným vzorkem pro zkoumání vývoje cen zemědělských pozemků.

Následující kapitoly budou věnovány získaným datům a informacím ohledně prodejů zemědělské půdy právě v tomto okrese. Výsledky budou zhodnoceny a interpretovány a závěrem porovnány s agregovanými daty.

## **5 DATABÁZE POZEMKŮ A TVORBA CENOVÉHO INDEXU**

Tato kapitola je počátkem a základním kamenem praktické části a věnuje se databázi zemědělských pozemků a celkově získávání dat a následné práci s nimi. Pro co nejkvalitnější zpracování této diplomové práce je nutné pracovat s co nejvíce zdroji. Snahou bylo získat co nejvíce vzorků. Ve vytvořené databázi jsou získané vzorky realizovaných prodejů od znalců a odhadců, dále pak realizované prodeje pozemků v rámci elektronických dražeb (z webových stránek [www.e-drazby.cz](http://www.e-drazby.cz)) a v poslední řadě jsou získány vzorky z portálu [www.inem.cz](http://www.inem.cz), který shromažďuje realitní inzerci zpětně několik let. Všechny vzorky byly prodány či nabízeny ve zkoumané lokalitě okres Hodonín.

Databáze pro tuto diplomovou práci je tedy tvořena třemi zdroji. Realizované prodeje, realizované prodeje v rámci elektronických dražeb a následně nabízené realitní inzerce. Každý zdroj bude komparován jak sám o sobě, tak i srovnán s ostatními zdroji a následně budou vzorky vyhodnoceny jak individuálně, tak i v rámci databáze.

Pro adekvátnost a kvalitní analýzu všech získaných dat, jsou pro každý rok a každou databázi (realizované prodeje, exekuční dražby, nabídkové prodeje) uvedeny minimálně 3 vzorky. Ve výsledku to znamená, že tedy pro každý rok je celkově porovnáváno minimálně 9 vzorků.

Porovnávané období bylo stanoveno v letech 2015-2018.

Celá databáze bude přiložena v přílohách této práce.

### **5.1 VÝVOJ CEN ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ DLE VLASTNÍ DATABÁZE V OBDOBÍ 2015-2018 V OKRESE HODONÍN**

Jak již bylo zmíněno výše, vlastní databáze realizovaných prodejů byla vytvořena díky spolupráci se znalci a odhadci nemovitostí. Získané vzorky byly od roku 2012, avšak v dřívějších letech jich nebylo tolik, aby mohly být použity jako kvalitní podklad pro tuto práci. Pouze pro představu, v roce 2013 dle získaných 6 vzorků byla průměrná zemědělská cena půdy obchodována za 11,68 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2014 jsou v databázi pouze dva vzorky, s průměrnou cenou 8,54 Kč/m<sup>2</sup>, což nelze brát jako vypovídající průměrnou cenu zemědělských pozemků. Jako počáteční rok byl tedy zvolen rok 2015. Pro každý rok jsou porovnávány minimálně 3 vzorky.

### 5.1.1 Rok 2015

Pro rok 2015 jsou v databázi uvedeny 3 porovnávané vzorky. Jde o zemědělskou půdu menší rozlohy, od 992 m<sup>2</sup> do 6802 m<sup>2</sup>. Byly obchodovány dvě zemědělské plochy – tedy orná půda a jedna vinice. Průměrná cena zemědělského pozemku byla dle těchto tří prodaných vzorků 12,43 Kč/m<sup>2</sup>. Všechny realizované prodeje byly spíše při jihozápadní hranici hodonínského okresu, ve dvou případech šlo o ornou půdu a v jednom případě o vinici. Rozptyl cen byl minimální, cca 3 Kč/m<sup>2</sup>. Prodané pozemky byly menšího až středního charakteru.

*Vzorek č. 1: Realizovaný prodej v obci Prušánky (z databáze realizovaných prodejů)<sup>22</sup>*

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, obec Prušánky</b>						
<b>Popis lokality</b>	pozemek situovaný do 2 km od obce, v trati „Nad Nechory“						
<b>Základní popis</b>	Pozemek mírně svažité, osázen vinnou révou, přístup po zpevněné komunikaci						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		ne		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>32 536</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>2 324</b>	Datum prodeje	<b>03/2013</b>	Prodávající	soukr.osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>14</b>				

*Tab. č. 2. Prodej zemědělských pozemků v roce 2015 v okrese Hodonín [vlastní]*

Prodej zemědělských pozemků v roce 2015				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Moravský Písek	Orná půda	6802	78 667,00 Kč	11,57 Kč
Petrov	Orná půda	992	14 218,00 Kč	14,33 Kč
Čejkovice	Vinice	3512	40 000,00 Kč	11,39 Kč

### 5.1.2 Rok 2016

V roce 2016 byly dle databáze realizovány v hodonínském okrese 3 prodeje zemědělských pozemků. Opět šlo převážně o pozemky s menší výměrou. Dvakrát byly obchodovány zemědělské pozemky, jednou trvalý travní porost. Výměra se pohybovala od 4 425 m<sup>2</sup> do 20 470 m<sup>2</sup> při cenách od 10,40 Kč/m<sup>2</sup> u trvalého travního porostu a 20,81 Kč/m<sup>2</sup> za největší pozemek s ornou půdou. Celkově průměrná cena vzrostla oproti roku 2015 na 14,04 Kč/m<sup>2</sup>. Vzorky Žarošice a Čejč se nacházejí spíše v severní části hodonínského okresu, naopak Kněždub se nachází při jižní hranici.

*Tab. č. 3. Prodej zemědělských pozemků v roce 2016 v okrese Hodonín [vlastní]*

Prodej zemědělských pozemků v roce 2016				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Žarošice	Orná půda	20470	426 000,00 Kč	20,81 Kč
Čejč	Orná půda	5779	63 000,00 Kč	10,90 Kč
Kněždub	Trvalý travní porost	4425	46 000,00 Kč	10,40 Kč

<sup>22</sup> Celá databáze realizovaných prodejů je umístěna v příloze č.1. str. 75

### 5.1.3 Rok 2017

Rok 2017 zaznamenal nárůst v prodeji zemědělských ploch. Celkem bylo dle databáze uskutečněno 6 prodejů. Ve většině případů šlo o prodej vinic. Je známým faktem, že vinice se prodávají celkově za nižší cenu, než zemědělské pozemky. U vinic a ovocných sadů se cena pozemku odvíjí především od stáří porostu rostoucího na pozemcích. V tomto případě se tento fakt nepotvrdil, neboť prodej vinice v Čejkovicích se prodala jak nad průměrnou cenou orné půdy, tak i pod průměrnou. K tomuto faktu je dobré podotknout, že Čejkovice jsou známou vinařskou oblastí, a proto je cena vinic vyšší a pravděpodobně šlo o starší, úrodné vinice, stejně tak v případě Mutěnic, které jsou také známou vinařskou oblastí. Pozemky se v roce 2017 obchodovaly v cenovém rozpětí od 13,38 Kč za metr čtvereční do 38,17 Kč za metr čtvereční. Jde tedy o velký rozptyl realizovaných cen. Co se týče velikosti prodaných pozemků, v roce 2017 byly nejvíce obchodovány střední velikosti pozemků cca od 1000 m<sup>2</sup> do cca 10 000 m<sup>2</sup>. Jak již bylo zmíněno výše, jednalo spíše o prodeje vinic, lokality tedy byly známé vinařské oblasti, tedy jako Čejkovice a Mutěnice. Průměrná cena zemědělské půdy byla v roce 2016 23,93 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 4. Prodej zemědělských pozemků v roce 2017 v okrese Hodonín [vlastní]

Prodej zemědělských pozemků v roce 2017				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Čejkovice	Vinice	5971	190 000,00 Kč	31,82 Kč
Mutěnice	Orná půda a Vinice	1247	35 000,00 Kč	28,07 Kč
Čejkovice	vinice	1121	15 000,00 Kč	13,38 Kč
Josefov u Hodonína	vinice	4210	61 725,00 Kč	14,66 Kč
Hodonín	Orná půda	10245	179 000,00 Kč	17,47 Kč
Strážnice	Orná půda a Vinice	2096	80 000,00 Kč	38,17 Kč

### 5.1.4 Rok 2018

V tomto roce došlo dle databáze realizovaných prodejů k poklesu. Jsou zde pouze 4 realizované prodeje, a to z půlky vinic a z druhé půlky orné půdy. Velikost pozemků je zřetelně menší a pohybuje se v rozpětí od 1 000 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup>, při cenách od 10,50 Kč do 47,24 Kč za metr čtvereční. Jde o největší zaznamenaný rozptyl. Pozemky v Šardicích byly právě ty nejdražší pravděpodobně z toho důvodu, že šlo o pozemky v blízkosti obce a součástí prodeje byl ovocný sad se vzrostlými stromy, který je veden jako orná půda. Celková průměrná cena obchodovaných pozemků byla 23,48 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 5. Prodej zemědělských pozemků v roce 2018 v okrese Hodonín [vlastní]

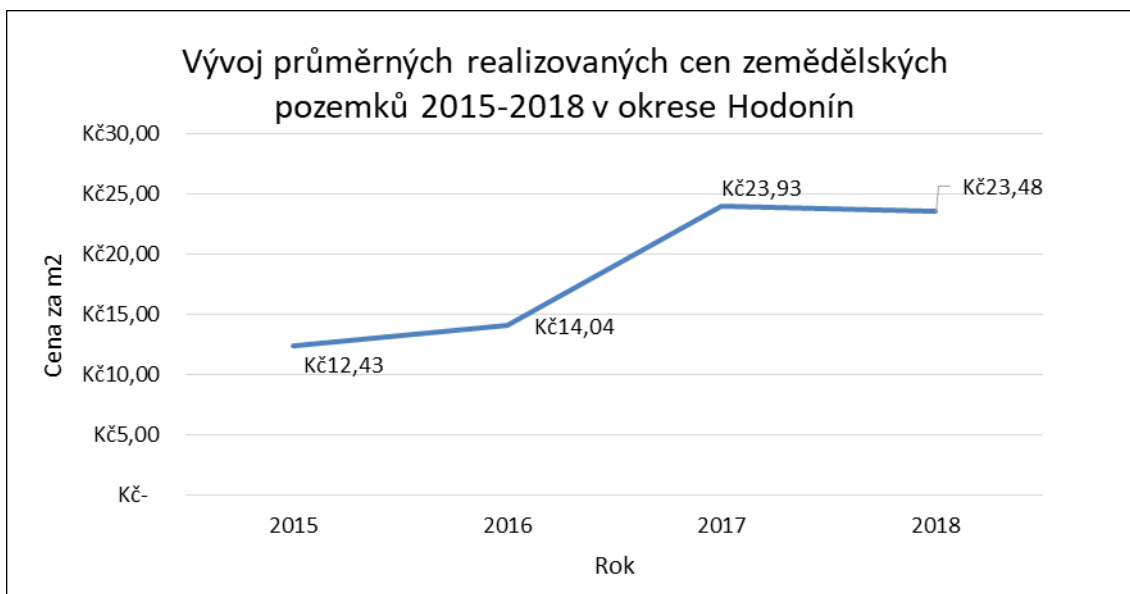
Prodej zemědělských pozemků v roce 2018				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Josefov u Hodonína	Vinice	2118	22 239,00 Kč	10,50 Kč
Šardice	Orná půda a Vinice	1905	90 000,00 Kč	47,24 Kč
Lipov	Orná půda	1669	33 380,00 Kč	20,00 Kč
Dubňany	Orná půda	1853	30 000,00 Kč	16,19 Kč

### 5.1.5 Shrnutí celého období 2015-2018

V období od roku 2015 do roku 2018 bylo v získané databázi realizováno 16 prodejů zemědělské půdy. Zhruba v 60 % šlo o prodeje orné půdy, ve zbylé části šlo o prodej buď vinic, či trvalého travního porostu. V roce 2015 byla zemědělská půda dle této databáze obchodována průměrně za cenu 12,43 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena lineárně rostla, až do roku 2018, kdy byl zaznamenán mírný pokles průměrné ceny oproti předchozímu roku cca o 0,5 Kč/m<sup>2</sup>. Největší nárůst v průměrné ceně zemědělské půdy byl zaznamenán mezi lety 2016-2017, a to o 70 %, z průměrné ceny 14,04 Kč/ m<sup>2</sup> na 23,93 Kč/m<sup>2</sup>. Oproti základnímu roku (2015) je tento nárůst o 93 %. Jak již bylo zmíněno výše, průměrná cena rostla až do roku 2018, kdy byl zaznamenán menší pokles, a to konkrétně o 2 %. Celkově však průměrné ceny zemědělské půdy, dle této databáze narostly od roku 2015 o téměř 90 %, což je cca o 11 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena za celé období je 18,47 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 6 Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Vývoj realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018			
Rok	Cena za m <sup>2</sup>	meziroční nárůst %	nárůst oproti základnímu roku
2015	12,43 Kč		
2016	14,04 Kč	13%	13%
2017	23,93 Kč	70%	93%
2018	23,48 Kč	-2%	89%



*Graf č. 1 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v letech 2015-2018 [vlastní]*

## **5.2 VÝVOJ CEN ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ DLE EXEKUČNÍCH ELEKTRONICKÝCH DRAŽEB V OBDOBÍ 2015-2018 V OKRESE HODONÍN**

Tato databáze vytvořená z veřejných internetových exekučních dražeb je svým způsobem specifická. Na internetovém portále [www.e-drazby.cz](http://www.e-drazby.cz) jsou exekutorskými úřady draženy pozemky, které byly exekučně zabaveny. Tyto pozemky jsou oceněny znalcem, který stanoví cenu obvyklou těchto pozemků. Nadále jsou pozemky draženy s vyvolávací cenou sníženou o 1/3 z obvyklé ceny. Tedy vyvolávací cena pozemku v exekuční dražbě je rovna 2/3 z ceny obvyklé stanové znalcem. Mohlo by se zdát, že jsou tedy pozemky vydražené v exekučních dražbách podhodnocené. Opak je však pravdou. Jelikož jsou tyto pozemky draženy veřejně, je cena těchto pozemků dána trhem, tedy poptávkou. Není tedy pochyb o tom, že by cena byla nějak pokřivená.

Snahou opět bylo zajistit co nejvíce vzorků-vydražených pozemků v okrese Hodonín v letech 2015-2018. V každém roce se podařilo vyhledat minimálně 3 porovnávací vzorky, kromě roku 2017, kdy byly nalezeny pouze dva porovnávací vzorky.




## 5.2.1 Rok 2015

V roce 2015 byly vydraženy tři zemědělské pozemky v okrese Hodonín. Jednalo se o ornou půdu a pozemky menší velikosti v rozpětí zhruba 1 000 m<sup>2</sup> až 3 000 m<sup>2</sup>. Rozptyl cen byl cca 10 Kč, přičemž nejnižší realizovaná cena byla 11,24 Kč/m<sup>2</sup>. Vydražené pozemky se nacházejí na jihu Hodonínského okresu, při hranici se Slovenskem. Ve všech případech dražeb se pozemky vydražily draž, než bylo stanoveno nejnižší podání (tj. 2/3 z ceny obvyklé stanovené znalcem). Nutno dodat, že u dvou vzorků (Hrubá Vrbka č. 2 a Nová Lhota) šlo o dražbu podílu na pozemcích. Tyto podíly se však vydražily lépe, než vzorek, který se dražil jako celek. Průměrná cena za metr čtvereční zemědělského pozemku v roce 2015 byla 16,24 Kč.

*Vzorek č. 2: Realizovaný prodej v elektronické dražbě v obci Hrubá Vrbka (z databáze realizovaných exekučních prodejů)<sup>23</sup>*

**Dražba pozemku, Hrubá Vrbka**


nejnižší podání:	<b>28 000,-Kč</b>
nejnižší podání v %:	<b>67%</b>
odhad ceny:	<b>42 000,-Kč</b>
výše dražební jistoty:	<b>5 000,-Kč</b>
minimální příhoz:	<b>1 000,-Kč</b>
začátek dražby:	<b>12.03.2015 14:00:00</b>
konec dražby:	<b>12.03.2015 14:41:05</b>
podíl:	<b>100%</b>
číslo jednací:	<b>070 EX 225/10-111</b>
typ jednání:	<b>elektronická dražba</b>
systémové číslo jednání:	<b>1022</b>



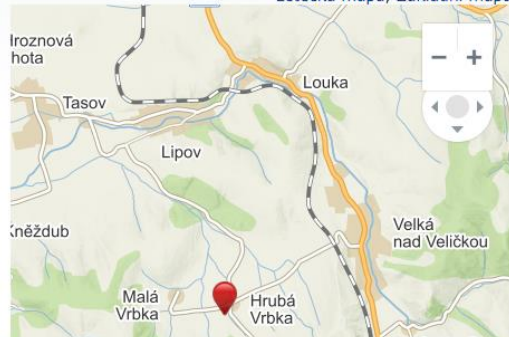
Tato dražba již proběhla.

Položka byla vydražena za částku:

37 000,-Kč



Letecká mapa, Základní mapa



*Tab. č. 7. Dražby zemědělských pozemků v roce 2015 v okrese Hodonín [vlastní]*

Dražby zemědělských pozemků v roce 2015				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Hrubá Vrbka	Orná půda	3293	37 000,00 Kč	11,24 Kč
Hrubá Vrbka	Orná půda	992,5	15 047,00 Kč	15,16 Kč
Nová Lhota	Orná půda	1291,25	28 828,00 Kč	22,33 Kč

<sup>23</sup> Celá databáze realizovaných exekučních prodejů je umístěna v příloze č. 2. str. 80



## 5.2.2 Rok 2016

V tomto roce došlo v hodonínském okrese dle serveru e-dražby ke třem zdařeným exekucním dražbám dle portálu e-dražby.cz. Jeden vydražený pozemek patřil velikostně k těm větším, zbývající dva vzorky byly menšího rázu (1 500 – 4 500 m<sup>2</sup>). Vždy se jednalo o ornou půdu při severní hranici okresu. Rozptyl vydražených částek za metr čtvereční půdy činil cca 18 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší pozemek byl vydražen ve Vřesovicích za 37,80 Kč/m<sup>2</sup>, původní stanovená cena 2/3 byla 12,65 Kč/m<sup>2</sup>. Zde je zcela evidentní důkaz, že cena pozemku je dána trhem – poptávkou ve veřejné dražbě. Celkově se průměrná cena zemědělských pozemků vydražených v okrese Hodonín v roce 2016 pohybovala na hranici 26 Kč/m<sup>2</sup>, konkrétně 26,16 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 8. Dražby zemědělských pozemků v roce 2016 v okrese Hodonín [vlastní]

Prodej zemědělský pozemků v roce 2016				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Žarošice	Orná půda	20470	426 000,00 Kč	20,81 Kč
Vřesovice	Orná půda	1561	59 000,00 Kč	37,80 Kč
Čeložice	Orná půda	4478	89 000,00 Kč	19,87 Kč

## 5.2.3 Rok 2017

V roce 2017 došlo v hodonínském okrese ke dvěma exekucním dražbám. Některé dražby byly buď předčasně ukončeny (dlužník splatil dluh) nebo byly exekutorským úřadem odloženy. Pro zachování posloupné řady však tyto vzorky budou zařazeny, neboť na výsledek konečné analýzy tento nedostatek nebude mít žádný dopad. Pozemky, které byly vydraženy, jsou menšího až středního rázu, oba typem orná půda. Rozptyl ceny byl cca 11 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena vydražených zemědělských pozemků byla v roce 2017 20,65 Kč/m<sup>2</sup>. Oba pozemky byly draženy jako celky. Pozemek v Sudoměřicích se vydražil v druhém kole, kdy bylo nejnižší podání sníženo na 50 %. Za tuto částku se následně i pozemek vydražil. Druhý pozemek se vydražil v prvním kole za téměř dvojnásobek nejnižšího podání.

Tab. č. 9. Dražby zemědělských pozemků v roce 2017 v okrese Hodonín [vlastní]

Dražby zemědělský pozemků v roce 2017				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Sudoměřice	Orná půda	5436	81 540,00 Kč	15,00 Kč
Rohatec	Orná půda	2624	69 000,00 Kč	26,30 Kč

## 5.2.4 Rok 2018

Rok 2018 byl, co se týká dražeb, o něco zajímavější. Celkem byly vydraženy v hodonínském okrese tři zemědělské pozemky. Opět se jednalo o ornou půdu. Velikostně

pozemky patřily mezi ty menší. Zajímavostí je ten fakt, že rozptyl cen v roce 2018 byl pouze 2 Kč/m<sup>2</sup>. Všechny pozemky byly draženy jako podíl. Dle znaleckého standardu AZO č. 1<sup>24</sup>, je menšinový podíl snížen o 5-10 %. Vzhledem k tomu, že šlo ve všech případech o tyto podíly, můžeme tyto podíly tedy plošně zvýšit o střed tohoto intervalu, tedy o 7,5 %. Lokalitu nelze nijak sjednotit, neboť dražené pozemky jsou umístěny v celém okrese. Průměrná cena za jeden metr čtvereční dražených zemědělských pozemků se v roce 2018 pohybovala na hranici 20,45 Kč po zvýšení o 7,5 % dle znaleckého standardu č. 1 (viz příloha č. 4.).

Tab. č. 10. Dražby zemědělských pozemků v roce 2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Dražby zemědělských pozemků v roce 2018				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Hodonín	Orná půda	1151	20 777,00 Kč	18,05 Kč
Skalka	Orná půda	720,75	13 667,00 Kč	18,96 Kč
Kozojídky	Orná půda	4386	88 000,00 Kč	20,06 Kč

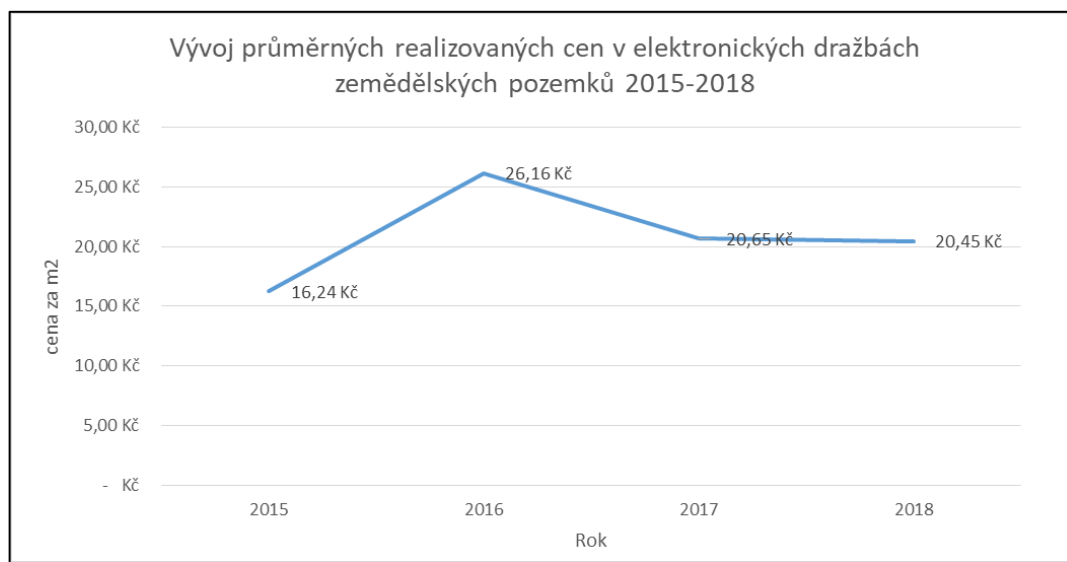
### 5.2.5 Shrnutí celého období 2015-2018

Ve zkoumaném období 2015-2018 bylo uskutečněno na webovém serveru [www.e-dražby.cz](http://www.e-dražby.cz) celkem 11 dražeb zemědělských pozemků. Tyto skutečně vydražené zemědělské pozemky byly většinou menších rozloh, kolem 2 000 m<sup>2</sup> a ve valné většině se dražily v podílech. Je též faktem, že naprostá většina dražených pozemků se vydražila za vyšší částku, než bylo nejnižší podání. Cena tedy byla opravdu stanovena trhem. V roce 2015 byla průměrná cena dražených pozemků 16,24 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2016 došlo k meziročnímu nárůstu o 61 % na 26,16 Kč/m<sup>2</sup>, což je o cca 10 Kč/m<sup>2</sup>. V dalších letech byl však zaznamenán pokles v průměrných cenách. V roce 2017 průměrná cena klesla na 20,65 Kč/m<sup>2</sup>, což je o 21 % a v roce 2018 klesla pouze o 20 haléřů na jeden metr čtvereční díky úpravám podílů prodaných pozemků. Oproti základnímu roku pak průměrné ceny vzrostly v roce 2016 o 61 %, v roce 2017 o 27 % a v roce 2018 o 26 %. Průměrná cena vydražených zemědělských pozemků pak v tomto období (2015-2018) byla 20,87 Kč/m<sup>2</sup>.

<sup>24</sup> Znalecký standard č. 1 AZO: Obvyklá cena spoluvlastnické podílu - obecně. *Asociace znalců a odhadců České republiky*[online]. DokuWiki: DokuWiki, 2013, 11/2013 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: [http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke\\_standardy:znalecke\\_standardy\\_azo\\_1-6\\_01-2016.pdf](http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke_standardy:znalecke_standardy_azo_1-6_01-2016.pdf)

Tab. č. 11. Vývoj průměrných cen vydražených zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Vývoj cen vydražených zemědělských pozemků 2015-2018			
Rok	Cena za m <sup>2</sup>	meziroční nárůst %	nárůst oproti základnímu roku
2015	16,24 Kč		
2016	26,16 Kč	61%	61%
2017	20,65 Kč	-21%	27%
2018	20,45 Kč	-1%	26%



Graf č. 2 – Vývoj průměrných cen vydražených zemědělských pozemků v letech 2015-2018 [vlastní]

### 5.3 VÝVOJ CEN ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ DLE NABÍDEK V REALITNÍ INZERCÍ V OBDOBÍ 2015-2018 V OKRESE HODONÍN

Pro tuto databázi byl použit realitní server [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Tento internetový server shromažďuje veškeré realitní nabídky z nejznámějších realitních nabídkových internetových

stránek, jako jsou [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [idnes.reality.cz](http://idnes.reality.cz), a další. Pro nabídkové ceny se předpokládá, že jsou většinou nadhodnoceny a realizovaný prodej je následně cenově nižší (odhadci a znalci většinou upravují pramen ceny u realitních nabídek o 10 %). V této diplomové práci však tento fakt bude zanedbán, neboť většina vzorků bude pocházet z realizovaných prodejů a případné anomálie budou analyzovány a řádně okomentovány. Očekávaná je také i velká fluktuace nabídkových cen.

Opět zde byl počet minimálních vzorků pro porovnání 3. Bohužel se nepovedlo dohledat v nabídkách dostatek vzorků pouze pro rok 2018. V celkové analýze je však vzorků dostatek.

### 5.3.1 Rok 2015

V roce 2015 byly dohledány v nabídce 3 zemědělské pozemky. Konkrétně ve dvou případech šlo o ornou půdu, v jednom případě o vinici. Nabízené pozemky byly menšího až středního charakteru (1 800 m<sup>2</sup> – 5 000 m<sup>2</sup>). Nabízená cena měla vysoký rozptyl, a to více, než 30 Kč/m<sup>2</sup>, což ve výsledku znamená, že nejvyšší nabídková cena za 1 m<sup>2</sup> byla více, než 50 Kč. Z dostupných informací nebylo možné zjistit, zda byly pozemky opravdu prodány. Víme pouze to, že inzeráty byly odstraněny ke konci roku 2015. První a třetí vzorek se nacházel při severní hranici okresu Hodonín, vzorek č. 2 pak z východní části okresu. Průměrná cena nabízených zemědělských pozemků byla tedy vysoká, pohybovala se téměř na hranici 40 Kč/m<sup>2</sup>, konkrétně 39,33 Kč/m<sup>2</sup>.

*Tab. č. 12. Realitní nabídky zemědělských pozemku v roce 2015 v okrese Hodonín [vlastní]*

Nabídky zemědělský pozemků v roce 2015				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Nenkovice	Orná půda	2034	36 600,00 Kč	17,99 Kč
Bzenec	Vinice	4947	247 400,00 Kč	50,01 Kč
Dambořice	Orná půda	1824	91 200,00 Kč	50,00 Kč

*Vzorek č. 3: Nabídkový prodej v obci Nenkovice (z databáze nabídkových prodejů)<sup>25</sup>*

<sup>25</sup> Celá databáze nabídkových prodejů je umístěna v příloze č.3. str. 85

## Pozemek, 2034 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 2034 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 36.600 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	36 600 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	2034		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rovinný zemědělský pozemek s výměrou 2.034 m<sup>2</sup>, který se nachází nedaleko obce Nenkovice, okres Hodonín. Parcela vedená dle katastru nemovitostí jako orná půda je zpřístupněna po místní nezpevněné komunikaci. Pole je obhospodařováno bez nájemního vztahu a zavedeno v LPIS. Nenkovice je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás kontaktujte.

## 5.3.2 Rok 2016

Další rok, tedy rok 2016 přinesl opět tři porovnávací vzorky do databáze nabízených zemědělských pozemků. Ve všech třech případech šlo o ornou půdu. Nabízený pozemek v Moravském Písku byl enormního charakteru a v celé databázi vzorků patří k největším. Jeho rozloha byla téměř 43 000 m<sup>2</sup>. Cena za 1 m<sup>2</sup> u tohoto pozemku byla však podprůměrná. Ostatní

pozemky byly rozlohou spíše menšího charakteru. Rozptyl nabízených cen za 1 m<sup>2</sup> byl v roce 2016 17 Kč. Průměrná cena dosáhla 20,79 Kč/m<sup>2</sup>. Inzerty byly staženy z internetu zhruba v polovině roku 2016. Šlo o nabídky pozemků, které jsou v blízkém okruhu větších měst, při jižní hranici okresu.

Tab. č. 13. Realitní nabídky zemědělských pozemků v roce 2016 v okrese Hodonín [vlastní]

Nabídky zemědělských pozemků v roce 2016				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Moravský Písek	Orná půda	42643	599 000,00 Kč	14,05 Kč
Strážnice	Orná půda	4738	150 000,00 Kč	31,66 Kč
Dolní Bojanovice	Orná půda	2153	35 900,00 Kč	16,67 Kč

### 5.3.3 Rok 2017

Rok 2017 byl dle realitních nabídek velice úspěšným. Porovnávaných vzorků bylo nalezeno sedm, což je nejvíce vzorků ke konkrétnímu roku v celé databázi. Nabízené pozemky se opět vyskytovaly spíše v okolí větších měst (Dubňany, Hodonín, Moravský Písek) a krom jednoho vzorku šlo o ornou půdu. Velikost pozemků byla spíše střední, průměrně kolem 5 000 – 7 000 m<sup>2</sup>. Nejvyšší nabízená cena za 1 m<sup>2</sup> byla v Archlebově a to konkrétně 63,00 Kč/m<sup>2</sup>, nejnižší pak 17,97 Kč/m<sup>2</sup> ve Vracově. Konkrétně u vzorku z Archlebova byly dohledány informace, že inzerát byl uveden na trh v lednu 2017 a stažen v květnu, po celou dobu byla nabízená cena neměnná. Ve většině případů byla doba, po kterou byl inzerát zveřejněn cca 2 měsíce. Průměrná nabízená cena za 1 m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v roce 2017, v okrese Hodonín byla 34,11 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 14. Realitní nabídky zemědělských pozemků v roce 2017 v okrese Hodonín [vlastní]

Nabídky zemědělských pozemků v roce 2017				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Archlebov	Vínice	1552	97 776,00 Kč	63,00 Kč
Dubňany	Orná půda	21528	624 312,00 Kč	29,00 Kč
Dubňany	Orná půda	16406	492 180,00 Kč	30,00 Kč
Hodonín	Orná půda	6626	198 780,00 Kč	30,00 Kč
Vracov	Orná půda	4675	84 000,00 Kč	17,97 Kč
Výhon	Orná půda	4440	150 000,00 Kč	33,78 Kč
Moravský Písek	Orná půda	2069	72 400,00 Kč	34,99 Kč

### 5.3.4 Rok 2018

Dle získaných dat pro rok 2018 došlo patrně k snížení nabídek zemědělských pozemků. Pro tento rok se bohužel podařilo dohledat pouze dva nabízené zemědělské pozemky, a to v Hodoníně a Čejkovicích, šlo o trvalý travní porost a ornou půdu. Pozemky byly téměř shodné

rozlohy a to cca 3 900 m<sup>2</sup>. Pozemek v Hodoníně byl nabízen cca 3 měsíce, oproti tomu pozemek v Čejkovicích byl nabízen více, než rok. Cenový rozptyl těchto dvou nabídek byl pouze 3,5 Kč/m<sup>2</sup>, průměrná cena v roce 2018 z těchto dvou vzorků nabízených zemědělských pozemků byla 18,28 Kč/m<sup>2</sup>.

Tab. č. 15. Realitní nabídky zemědělských pozemků v roce 2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Nabídky zemědělský pozemků v roce 2017				
Lokalita	Typ pozemku dle KN	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena celkem	Cena za m <sup>2</sup>
Hodonín	Travní porost	3958	65 500,00 Kč	16,55 Kč
Čejkovice	Orná půda	3863	77 300,00 Kč	20,01 Kč

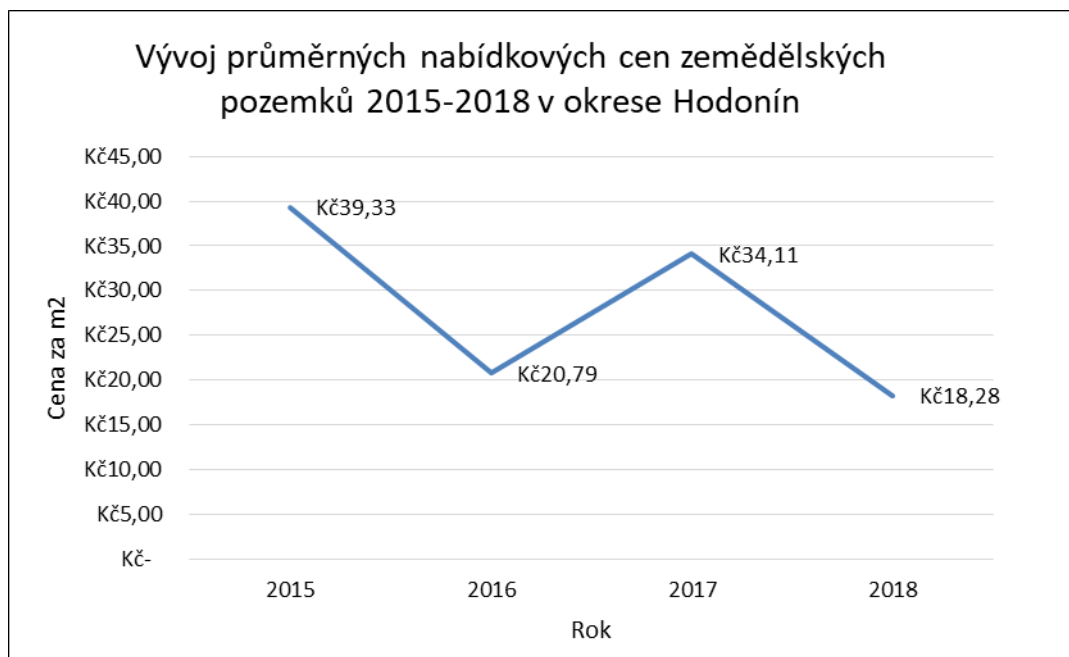
### 5.3.5 Shrnutí celého období 2015 – 2018

Během sledovaného období bylo dohledáno celkově 15 porovnávaných vzorků zemědělských pozemků. Zajímavé je to, že průměrná cena z roku 2015, která byla na hranici téměř 40 Kč/m<sup>2</sup> nebyla v dalších letech překonána. V roce 2016 došlo k poklesu o 47 %, tedy téměř na polovinu průměrné ceny z roku 2016. Následující rok však opět došlo k nárůstu, avšak průměrná cena nabízených zemědělských pozemků zdaleka neatakovala průměrnou nabízenou cenu za 1 m<sup>2</sup> z roku 2015. I přesto, že v roce 2017 bylo dohledáno sedm porovnávaných vzorků. Závěrečný rok 2018 přinesl další pokles, a to celkem výrazný, oproti roku 2017 došlo k poklesu průměrné ceny za 1 m<sup>2</sup> o 46 %. Celkově v celém zkoumaném období došlo k poklesu průměrné nabízené jednotkové ceny zemědělských pozemků o 54 %.

Jak již bylo zmíněno výše, nabídkové ceny jsou značně volatilní, což se zmapováním celého období potvrdilo. Důležité je podotknout i ten fakt, že nabídkové ceny jsou mnohdy nadhodnocené a skutečně zrealizovaná cena prodeje je mnohokrát o pár procent níže, pod nabízenou cenou. Je tedy vhodné nabídkové prodeje vzít pouze jako doplňující proměnnou.

Tab. č. 16. Vývoj průměrných cen nabízených zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Vývoj nabídkových cen zemědělských pozemků 2015-2018			
Rok	Cena za m <sup>2</sup>	meziroční nárůst %	nárůst oproti základnímu roku
2015	39,33 Kč		
2016	20,79 Kč	-47%	-47%
2017	34,11 Kč	64%	-13%
2018	18,28 Kč	-46%	-54%



*Graf č. 3 – Vývoj průměrných cen nabízených zemědělských pozemků v letech 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

### 5.3.6 Komparace analyzovaných dat

V této kapitole byly analyzovány získané vzorky realizovaných prodejů zemědělských pozemků, exekučních dražeb zemědělských pozemků a realitních nabídek zemědělských pozemků v letech 2015-2018 v okrese Hodonín.

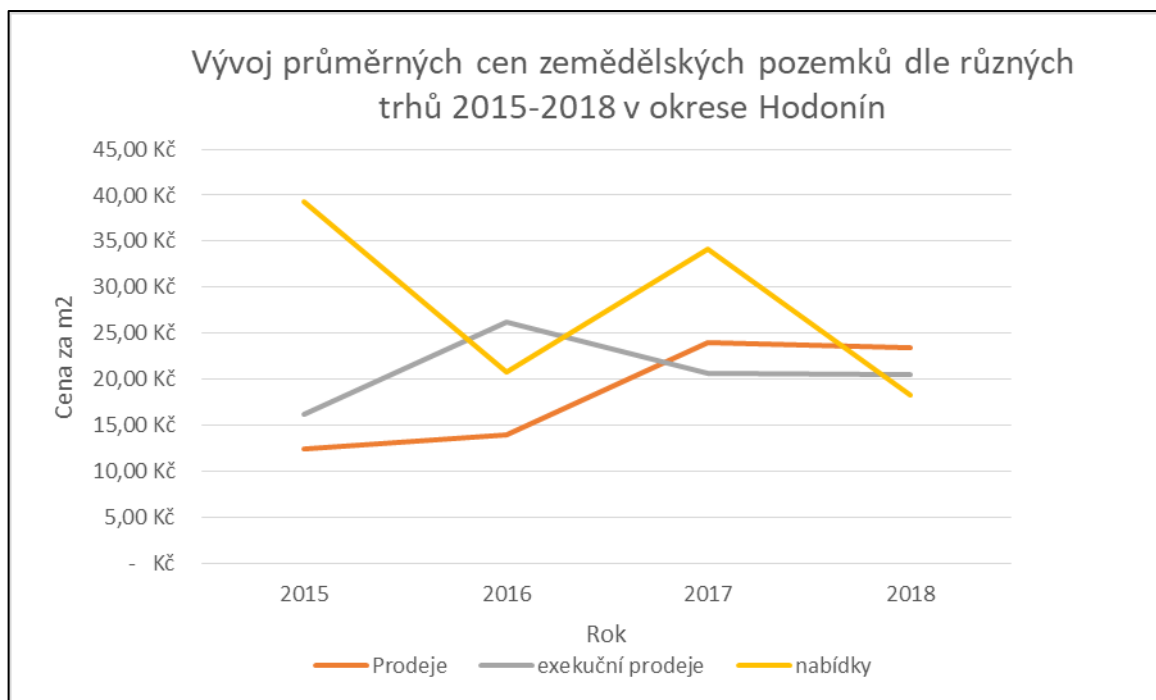
Pro celkovou analýzu dat v daném období bylo zajištěno 16 vzorků realizovaných prodejů, 11 vzorků realizovaných exekučních dražeb a 15 vzorků nabízených vzorků v realitní inzerci. Celkem tak pro období let 2015-2018 bylo porovnáno 42 vzorků v hodonínském okresu.

Výše byly rozebrány jednotlivé databáze i roky a postupný vývoj průměrných cen v daných databázích. Nyní je na řadě celkové zhodnocení a komparace analyzovaných dat.

*Tab. č. 17. Vývoj všech průměrných realizovaných a nabídkových cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

Vývoj všech průměrných realizovaných a nabídkových cen zemědělských pozemků v letech 2015-2018				
Rok	Prodeje	exekuční prodeje	nabídky	Průměr
2015	12,43 Kč	16,24 Kč	39,33 Kč	22,67 Kč
2016	14,04 Kč	26,16 Kč	20,79 Kč	20,33 Kč
2017	23,93 Kč	20,65 Kč	34,11 Kč	26,23 Kč
2018	23,48 Kč	20,45 Kč	18,28 Kč	20,74 Kč





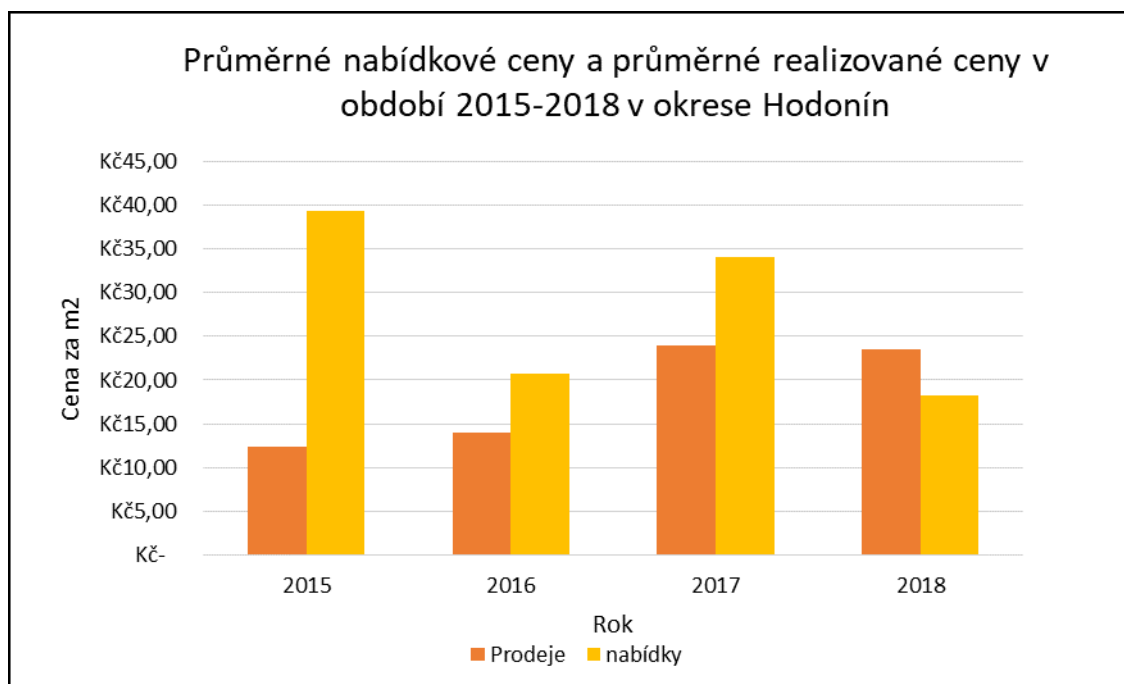
*Graf č. 4 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků dle různých trhů v letech 2015-2018 v okrese Hodonín[vlastní]*

Výše uvedená tabulka společně s grafem odráží vývoj průměrných cen zemědělských pozemků dle jednotlivých databází. Vidíme, že nejstabilnější, dá se říci konstantně rostoucí vývoj, jasně prokazuje realizovaný prodej. Průměrná cena skutečně prodaného zemědělského pozemku v okrese Hodonín byla 12,43 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2017 došlo téměř k jejímu zdvojnásobení, avšak poslední rok došlo k mírnému poklesu průměrné ceny. Obdobný vývoj zaznamenaly prodané pozemky v hodonínském okrese pomocí exekučních dražeb. Cenová hladina v roce 2015 exekučně prodaných pozemků však byla téměř o 4 Kč na jeden metr čtvereční vyšší, než u skutečně prodaných zemědělských pozemků. V roce 2016 došlo k navýšení ceny těchto pozemků o téměř 10 Kč/m<sup>2</sup> a v posledním roce byl zaznamenán pokles průměrné ceny o necelých 50 haléřů. Celkový nárůst ceny u skutečně realizovaných prodejů je od roku 2015 o 89 %, zatímco u dražeb pouze o 17 %. Poslední zkoumanou proměnnou byly realitní nabídky. Z výše uvedeného grafu je viditelné, že vývoj průměrné ceny je značně kolísavý. V roce 2015 průměrná nabízená cena zemědělského pozemku dosahovala téměř 40 Kč/m<sup>2</sup>, následný rok se propadla téměř o 50 %, aby v roce 2017 narostla o dalších 64 % a následně opět spadla o 46 %. V roce 2018 se zemědělská půda v hodonínském okrese nabízela průměrně za 18,28 Kč.

Vzhledem k tomu, že databáze vytvořená z realitní inzerce vykázala velmi kolísavé výsledky, je potřeba se na tento zjištěný fakt více zaměřit. Níže uvedený graf znázorňuje rozdíly nabídkových cen zemědělských pozemků a skutečně realizované ceny za prodej zemědělských pozemků v hodonínském okrese. Je více než pozoruhodné, že v roce 2015 průměrná nabídková cena zemědělského pozemku předčila průměrnou skutečně zaplacenou cenu a zemědělský pozemek

více, než o 200 %. V dalších letech už se nejednalo o takový rozdíl, avšak diference mezi průměrnou nabídkovou cenou a průměrnou skutečně zaplacenou cenou byl více, než 40 %.

V roce 2018 však došlo k obratu. Průměrná skutečně zaplacená cena za zemědělský pozemek byla vyšší, než průměrná nabídková cena. Tento jev lze vysvětlit tím, že realitní trh a ekonomika celkově byly v roce 2018 na při vrcholu konjunktury. Tím pádem v nabídkové inzerci klesají nabídky, protože se prodává čím dál více pozemku a naopak roste počet realizovaných prodejů. Čili klesající počet nabídek zemědělských pozemků a rostoucí realizované prodeje je pouze druhá strana mince.



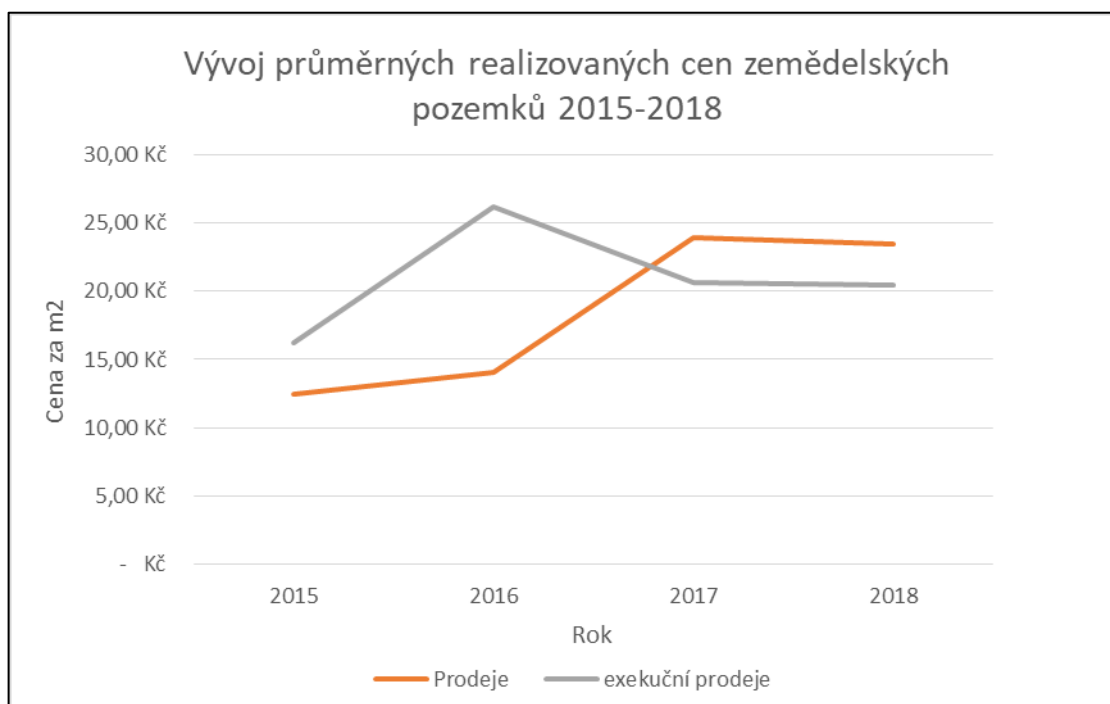
Graf č. 5 – Průměrné nabídkové ceny a průměrné realizované ceny v období 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Z důvodu toho, že průměrné ceny u vzorků nabídek jsou v průměru o 40 % vyšší, jak bylo zjištěno výše, je potřeba vyvodit nějaký závěr. Pro to, aby analýza vývoje cen byla co nejrelevantnější, je tedy vhodné tyto vzorky vyřadit.

V úvahu přišla i myšlenka, že by nabídkové ceny byly ošetřeny koeficientem. Tedy, že by nabídková cena byla svým způsobem plošně redukována, neboť u nabídek v realitní inzerci nevíme, zda tyto pozemky byly skutečně prodány a pokud ano, zda za nabídkovou cenu, případně zda-li tato cena obsahovala i provizi realitní kanceláře či právní servis nebo daň z nabití nemovitosti. Při oceňování nemovitostí dotazovaní znalci a odhadci uvedli, že pokud jde o porovnávací metodu ocenění, používají koeficient redukce na pramen ceny. U realitní inzerce to bývá většinou 5-10 %, v některých případech může dojít k redukcí nabídkové ceny až o 15 %. Výše koeficientu závisí právě na stavu trhu. V posledních letech je trh velice živý, ekonomika roste

(míněno před celosvětovou pandemií). Pozemky se velice dobře prodávají (jak již bylo zmíněno výše – klesající množství nabídek/ rostoucí prodeje). Výše redukce by tedy měla být cca 5-10 %. Jak bylo však zjištěno, průměrná cena nabídky se lišila od průměrné ceny realizovaného prodeje o více, než 40 %. Proto je učiněn závěr, nabídkové ceny vyřadit.

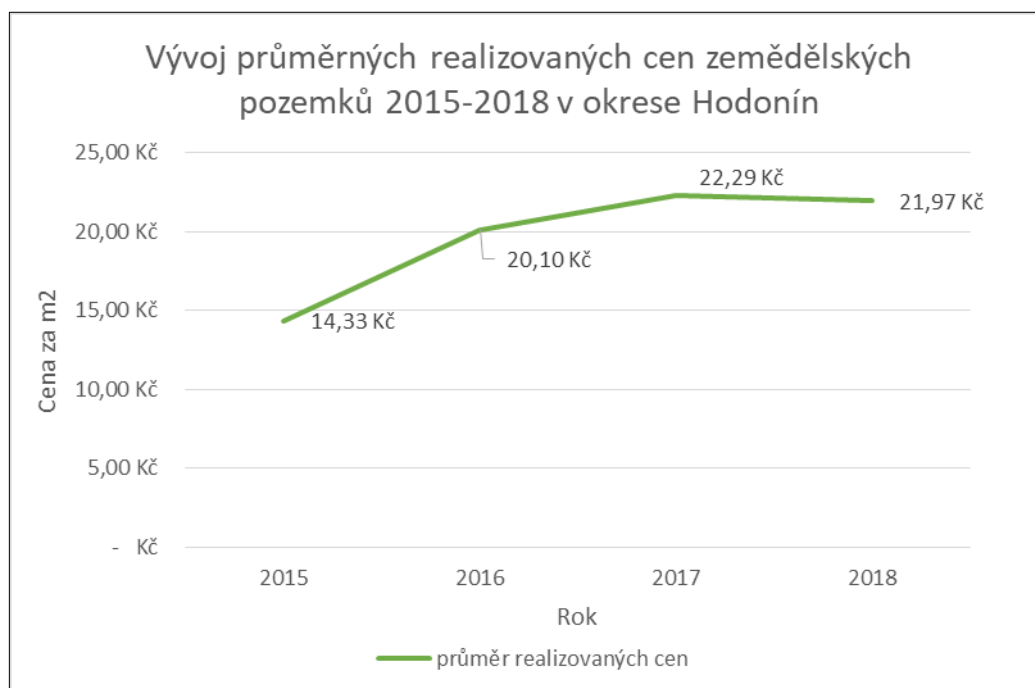
Pokud dojde k vyřazení nabídkových cen, dostaneme vývoj skutečně realizovaných cen z dvou námi vytvořených databázi. První databáze je databáze vytvořená díky znalcům a odhadcům nemovitostí a zahrnuje skutečně prodané nemovitosti, druhá databáze je vytvořena pomocí serveru e-dražby.cz, kde exekutorské úřady draží nemovité věci povinných. Celkově je tedy porovnáváno 16 vzorků realizovaných prodejů a 11 vzorků prodaných v exekučních dražbách.



*Graf č. 6 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v období 2015-2018 v okrese Hodonín dle jednotlivých databází [vlastní]*

Pokud vyřadíme kolísavé realitní nabídky, výše uvedený graf nám nabídne vývoj realizovaných průměrných cen za 1 metr čtvereční zemědělských pozemků v okrese Hodonín. Průměrná cena realizovaného prodeje, dá se říci, kopíruje vývoj celého trhu, tedy má vzestupnou tendenci, naopak průměrná cena při exekučních prodejkách měla v počátku sledovaného období vzestupnou tendenci a od roku 2016 klesá. Tento vzestup průměrné ceny byl způsoben především vydražením jednoho vzorku orné půdy v obci Vřesovice, který byl pravděpodobně vydražen za účelem spekulace na stavební pozemek. Tento pozemek se vydražil za cenu 37,80 Kč/m<sup>2</sup>, což je více, než dvojnásobek průměrné ceny v předchozím roce. Další roky však cena kolísala kolem 20,40 Kč/m<sup>2</sup>.

Součtem vzorků z databáze realizovaných prodejů a z databáze exekučních dražeb dostaneme následující graf.



Graf č. 7 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v období 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Tento graf a tabulku uvedenou níže lze považovat za stěžejní pro tuto diplomovou práci a též za její výsledek. Graf uvádí vývoj průměrných skutečně realizovaných cen za jeden metr čtvereční zemědělské půdy v hodonínském okrese. Dle zjištěných dat došlo k nárůstu ceny do roku 2017, z průměrné ceny 14,33 Kč/m<sup>2</sup> na 22,29 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2017, tedy průměrný růst ceny za jeden rok v tomto období byl cca o 2,65 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší vzestup průměrné ceny byl zaznamenán v roce 2016, a to o téměř 6 Kč/m<sup>2</sup>, což je více, než 40% nárůst. Pro přesnost informací je uvedena tabulka níže:

Tab. č. 18. Vývoj všech průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín – cenový index [vlastní]

Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků 2015-2018			
Rok	Cena za m <sup>2</sup>	meziroční nárůst %	nárůst oproti základnímu roku
2015	14,33 Kč		
2016	20,10 Kč	40,21%	40%
2017	22,29 Kč	10,90%	55%
2018	21,25 Kč	-1,44%	48%

Z výše uvedené tabulky je patrné, že realitní trh se zemědělskými pozemkami zpomaluje. Dle zjištění této diplomové práce v roce 2018 v okrese Hodonín došlo k zápornému meziročnímu růstu průměrných cen o 1,44 %. Celkově však za sledované období (2015-2018) vzrostla cena pozemků o téměř 50 %.

### 5.3.7 Shrnutí

Tato kapitola byla věnována analýze získaných dat. Byly vytvořeny tři databáze porovnávacích vzorků. Databáze realizovaných prodejů zemědělských pozemků, databáze exekučních prodejů v rámci exekučních dražeb na webovém serveru [www.e-drazby.cz](http://www.e-drazby.cz) a v poslední řadě databáze vytvořená z realitních nabídek z webového serveru [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

Postupně byly všechny databáze zkoumány v každém roce zvlášť pomocí výpočtu průměrných cen za jeden metr čtvereční pozemku a výsledky byly vyhodnoceny. Dále byly všechny databáze porovnány jak v konkrétních letech, tak i jejich vývoj v celém zkoumaném období, tedy v letech 2015-2018. Při vzájemném finálním porovnání jednotlivých databází bylo zjištěno, že databáze realitních inzerčních a především vzorků v ní, není pro přesné výsledky analýzy relevantní, jelikož dochází k velkým výkyvům průměrných nabízených cen zemědělských pozemků. Z tohoto důvodu byly realitní vzorky vyřazeny z finální analýzy vývoje průměrných cen zemědělských pozemků v okrese Hodonín.

Dalším krokem tedy bylo vyhodnocení výsledků pouze databáze realitních prodejů a exekučních dražeb. Vývoje vzorků v těchto databázích byly odlišné. Zatímco v databázi realizovaných prodejů průměrné ceny za jeden metr čtvereční rostly konstantním tempem a začaly zpomalovat až v roce 2018, průměrné ceny pozemků v exekučních dražbách vzrostly zejména v prvním roce zkoumaného období (2015). Tento nárůst byl způsoben, jak již bylo zmíněno výše, pravděpodobně spekulací u jednoho vzorku, který byl dražen nejspíše jako budoucí stavební pozemek. Dle dostupných informací se tento pozemek nachází v blízkosti obce a tudíž v blízkosti zastavěného území.

Pro výsledek celkové analýzy tedy byly použity pouze dvě databáze, avšak se skutečně prodanými pozemky – celkem 27 vzorků. Bylo zjištěno, že v průběhu tří let 2015-2017 došlo k nárůstu průměrné ceny za jeden metr čtvereční v okrese Hodonín o necelých 8 Kč/m<sup>2</sup>, což je průměrný roční růst o cca 2,65 Kč/m<sup>2</sup>. Dle výsledků šetření se růst v roce 2017 zastavil a v průběhu roku 2018 došlo k mírnému poklesu průměrných cen. Konkrétně o 0,20 Kč/m<sup>2</sup>, což je pokles o cca 1,44 %. Celkově ve zkoumaném období byl zaznamenán nárůst průměrné ceny zemědělského pozemku za jeden metr čtvereční o 48 %, což je necelých 7 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro shrnutí a další postupy v této diplomové práci je stěžejním faktem to zjištění, že průměrné ceny zemědělských pozemků v okrese Hodonín rostly do roku 2017, od roku 2017 byl zaznamenán mírnější pokles a celkové zpomalení. Jaké byly nárůsty v ostatních letech a jak moc se výsledky

této diplomové práce liší od získaných veřejných dat, či celorepublikového průměru bude zkoumáno v následujících kapitolách.

## 6 VÝVOJ CEN POZEMKŮ DLE OSTATNÍCH INSTITUCÍ

Vývoj tržních cen zemědělských pozemků není konkrétně oficiálně veden ve státních statistikách. Český statistický úřad zaznamenává statistiku jako celek. Každoroční roční zprávu o stavu trhu se zemědělskými pozemky vydává společnost Farmy.cz. Tato společnost se dlouhodobě zabývá analýzou cen zemědělských pozemků. Dalšími, kdo sledují vývoj cen zemědělských pozemků, jsou ÚZEI (Ústav zemědělské ekonomiky a informací), PGRLF (podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond). Situační a výhledovou zprávu pro rok 2018 také vydalo Ministerstvo zemědělství.

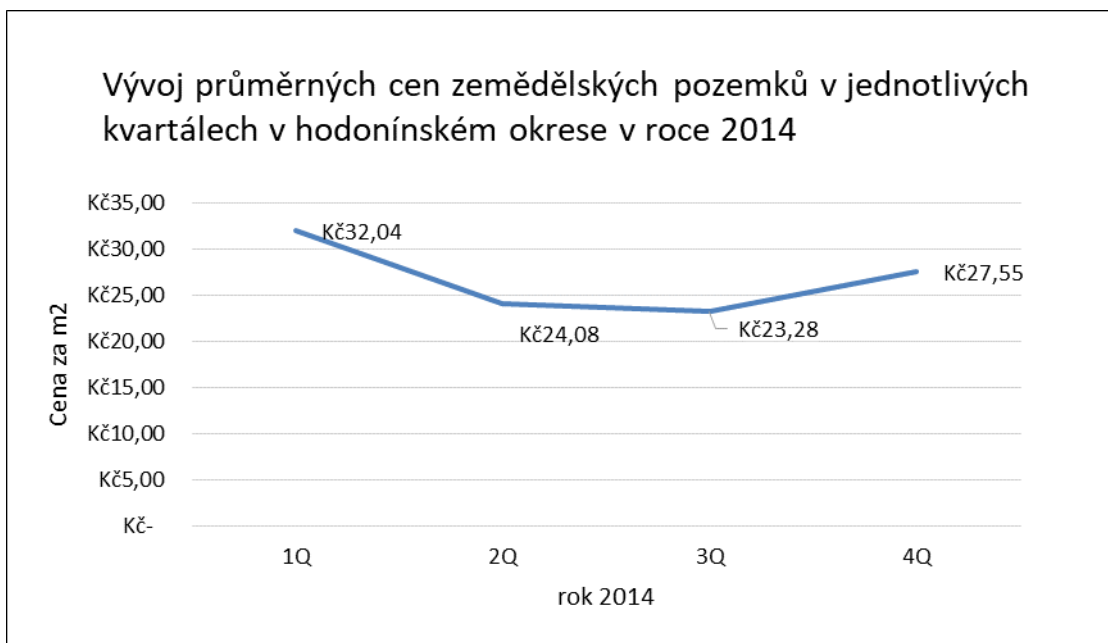
V této kapitole budou popsány vývoje dle zpráv společnosti farmy.cz, dle Ministerstva zemědělství a poslední a nejdůležitější bude popsán a analyzován vývoj cen zemědělských pozemků, které shromáždila do své databáze Ing. Michaela Hrubanová Ph.D.

Nejrozsáhlejší databázi realizovaných prodejů, která je výborným podkladem pro analýzu vývoje cen zemědělských pozemků zpracovala ve své disertační práci Ing. Michaela Hrubanová Ph.D. Ve své práci vytvořila ve spolupráci s ministerstvem zemědělství databázi realizovaných prodejů zemědělský pozemku ve 4 krajích: Olomouckém, Jihomoravském, Moravskoslezském a kraji Vysočina. Tyto pozemky byly do databáze zařazeny na základě smlouvy o převodu vlastnictví, na základě smluv o vypořádání spoluvlastnických podílů a směnné smlouvy a v poslední řadě na základě prodeje uskutečněného formou dražby, tedy na základě usnesení exekutorského úřadu o příklepu. Tato databáze mapuje prodeje pozemků v letech 2014-2016.

Díky této databázi a menším výpočtům tak máme ideální srovnání pro hodonínský okres. Bohužel databáze končí rokem 2016, který je v této práci v polovině zkoumaného období. Pro lepší přehlednost byly vytvořeny grafy a vypočítány průměrné ceny a hodnoty z databáze Ing. Hrubanové Ph.D.

### 6.1.1 Vývoj dle databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D.

V roce 2014 bylo do databáze vloženo 5 148 vzorků z hodonínského okresu zemědělských pozemků, tedy konkrétně orné půdy, vinice, trvalého travního porostu, ovocných sadů a zahrad. Vzhledem k tomu, že rozptyl cen pozemků byl opravdu velký, např. 5 m<sup>2</sup> orné půdy se v Novém Poddvorově prodal za 321 616 Kč, což je 64 323,20 Kč/m<sup>2</sup>. Pro relevantnost výsledků byly tyto vzorky vyřazeny a do výpočtů zaneseny pouze pozemky, které byly rozlohou větší, než 2 000 m<sup>2</sup>. Pro každý rok (2014, 2015 a 2016) byly pro každý kvartál vypočítány průměrné ceny za 1 m<sup>2</sup> a zaneseny do grafu. V roce 2014 tedy po korekci bylo počítáno s 1 893 vzorky prodaných zemědělských pozemků v okrese Hodonín, které byly větší, než 2 000 m<sup>2</sup>.

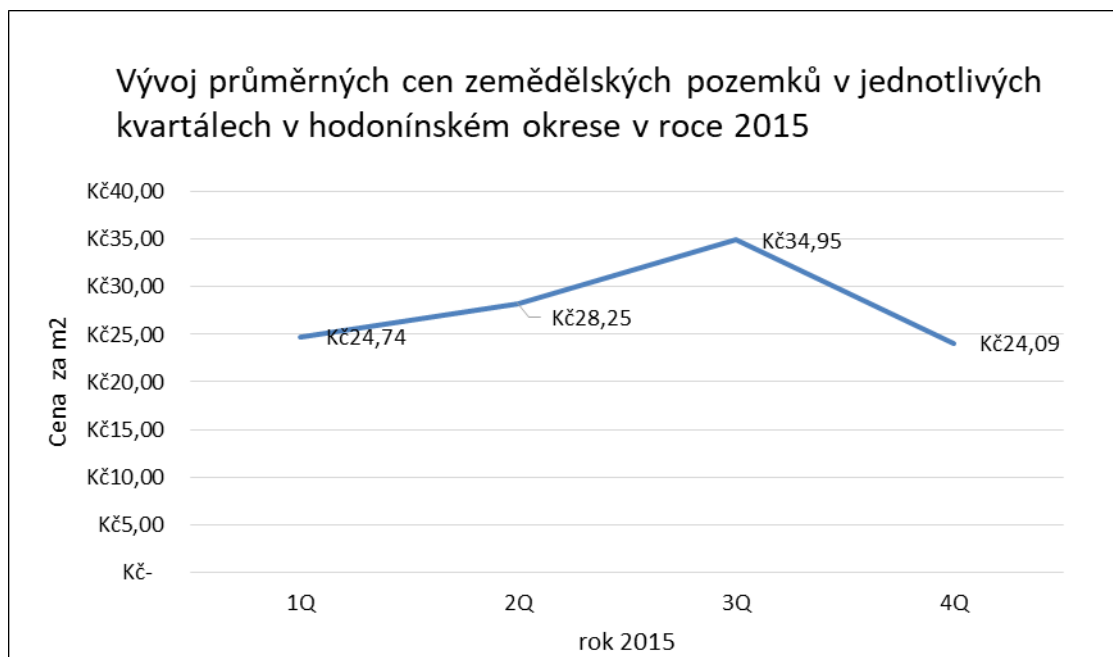


*Graf č. 8 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v roce 2014 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]*

Dle databáze prodaných pozemků Ing. Hrubanové Ph.D. se v roce 2014 průměrná cena zemědělského pozemku nad 2 000 m<sup>2</sup> prodávala za 26,50 Kč/m<sup>2</sup>. Cena na počátku roku, tedy v prvním kvartále byla na hranici 32 Kč/m<sup>2</sup> a následně klesala, v druhém kvartále se průměrně obchodovala za 24 Kč/m<sup>2</sup>. V polovině roku došlo opět k poklesu a třetí kvartál vykázal průměrnou cenu 23,28 Kč/m<sup>2</sup>. Ke konci roku však průměrné ceny opět vzrostly a ke konci roku se průměrná cena dostala na 27,55 Kč/m<sup>2</sup>.

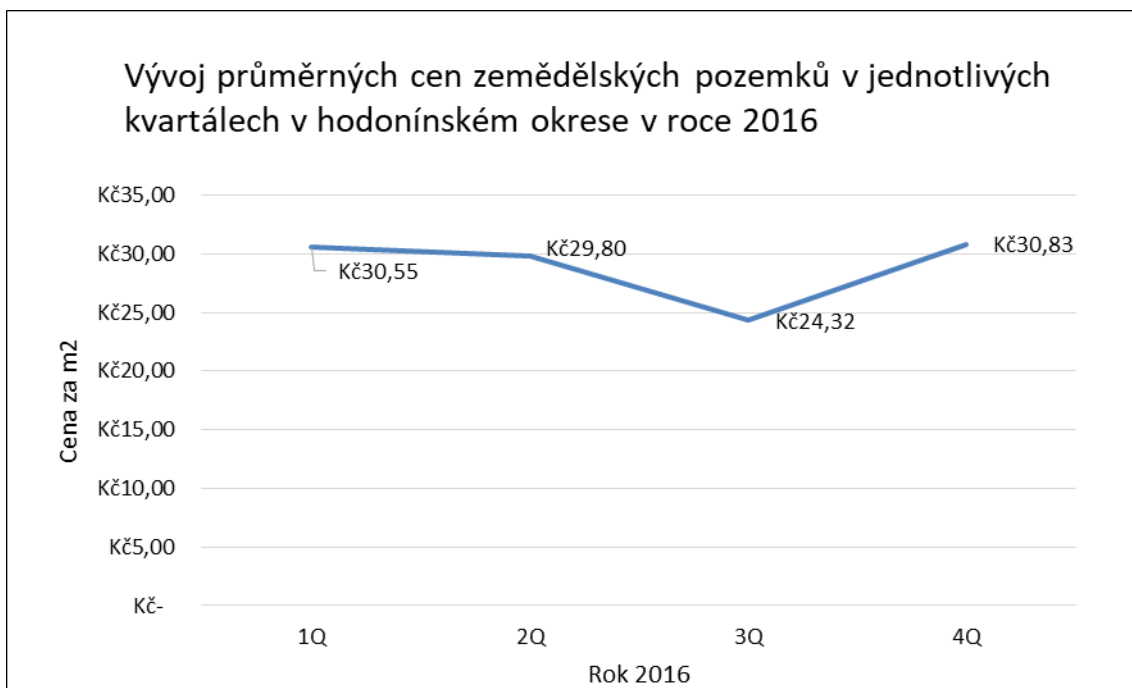
Rok 2015 přinesl do databáze 1560 prodaných zemědělských pozemků o velikosti větší, než 2 000 m<sup>2</sup>. Oproti předchozímu roku rostly ceny opačným způsobem. V roce 2014, došlo uprostřed roku k poklesu, aby pak ke konci roku tyto průměrné ceny za 1 m<sup>2</sup> dorovnaly své ztráty. Rok 2015 byl ale specifický. V roce 2015 ve čtvrtém kvartále došlo k rapidnímu vzrůstu jednotkové ceny zemědělské půdy až na průměrnou cenu za 1 m<sup>2</sup> na 416 Kč. Tento nárůst byl způsobený tím, že v prosinci 2015 bylo prodáno velké množství vinic ve vinařské oblasti Mutěnice a průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> se pohybovala kolem 2 000 Kč. Po vyloučení těchto anomálií se průměrná cena vrátila na hranici 24 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena byla obchodovaná i z počátku roku 2015. Celkově byla v roce 2015 průměrná obchodovaná cena za 1 m<sup>2</sup> v hodonínském okrese 26,54 Kč/m<sup>2</sup>.





*Graf č. 9 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v roce 2015 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]*

V roce 2016 došlo v hodonínském okrese celkově k prodeji 1659 pozemků s rozlohou větší, než 2 000 m<sup>2</sup>. Průměrná cena v tomto roce dosáhla 167,85 Kč/m<sup>2</sup>. Tento nárůst byl opět zaznamenán prodejem vinic a drahých pozemků. Po vyškrtnutí těchto pozemků ze zkoumaného vzorku jsme se dostali k následujícím výsledkům. Průměrná cena v roce 2016 byla 28,87 Kč/m<sup>2</sup>, což znamená nárůst o více, než 2 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově rok 2016 byl vývojem dost podobný roku 2014, kdy od začátku roku docházelo k poklesu cenové hladiny, a konec roku byl v obdobné výši, jako začátek roku.



Graf č. 10 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v roce 2016 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]

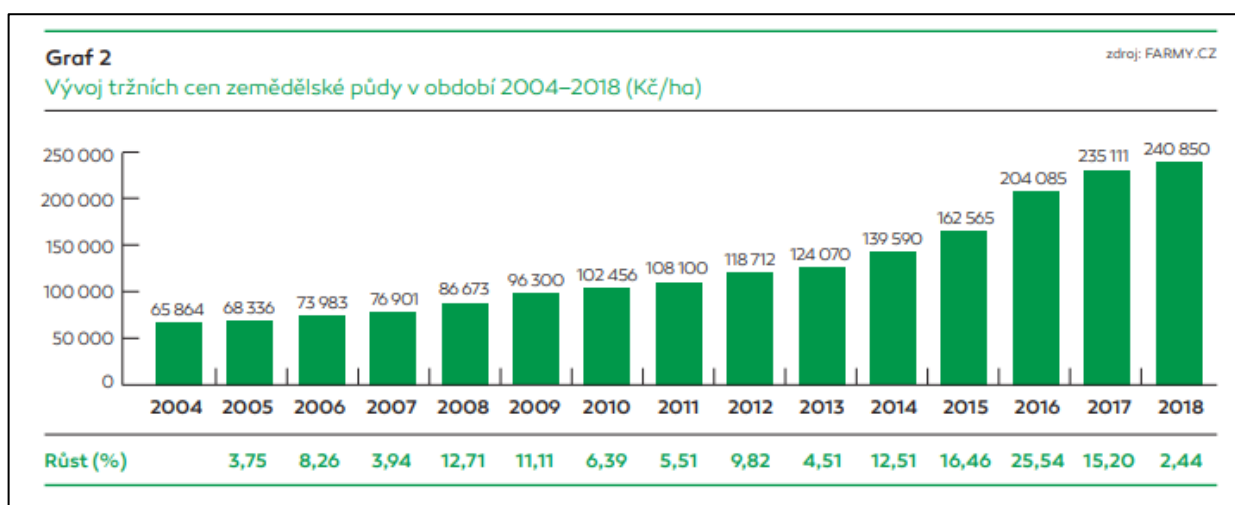
Závěrem k vývoji průměrných cen zemědělských pozemků lze dodat, že za 3 roky mapovaného období Ing. Michaelou Hrubanovou Ph.D. byl zaznamenán nárůst o 2,37 Kč/m<sup>2</sup>, což je nárůst oproti roku 2014 o 8,94 %



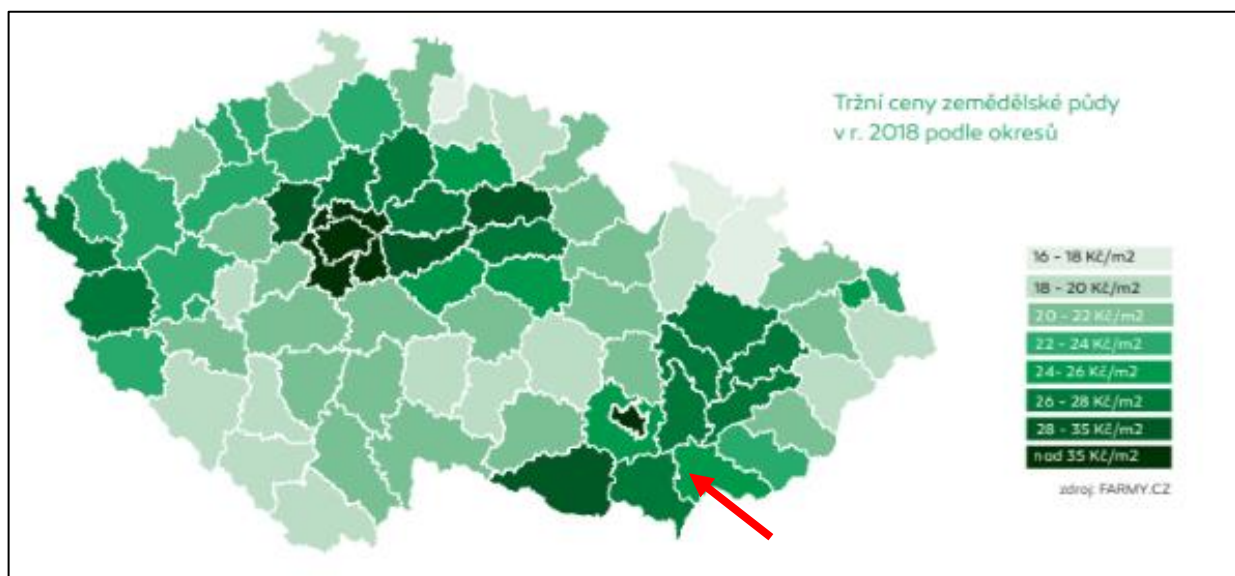
Graf č. 11– Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v letech 2014-2016 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]

## 6.1.2 Vývoj dle společnosti Farmy.cz

Dalším zdrojem, který mapuje vývoj cen zemědělských pozemků je soukromá společnost Farmy.cz. Vývoj cen zemědělských pozemků byl popsán blíže v kapitole 3. Nyní tedy pouze stručné shrnutí. Společnost Farmy.cz zaznamenává vývoj od roku 2004. Společnost uvádí prodané průměrné ceny za 1ha. Pro námi sledované období je stěžejní ten fakt, že průměrné ceny zemědělských pozemků dle společnosti Farmy.cz konstantně rostou. Největší nárůst byl zaznamenán mezi rokem 2015-2016, kdy došlo k nárůstu o více, než 25 %. Celkově se v loňském roce prodával po přepočtu na 1 m<sup>2</sup> zemědělské půdy za 24,09 Kč. V Hodonínském okrese se dlouhodobě obchoduje 1 m<sup>2</sup> zemědělské půdy v rozsahu 24-26 Kč/m<sup>2</sup>, což podporuje výsledky z databáze Ing. Hrubanové Ph.D.



Obrázek 11: vývoj tržních cen zemědělské půdy, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)



Obrázek 12: tržní ceny půdy dle okresů, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)

### 6.1.3 Ostatní

Jak již bylo zmíněno výše, jednou z dalších institucí, které shromažďují data o vývoji cen pozemků je ÚZEI, PGRLF a Český statistický úřad. Ministerstvo zemědělství ve zprávě z loňského roku shromáždila všechna data těchto institucí a publikovala:

**Tabulka 21: Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR zjištěné z různých šetření v letech 2008–2017 v Kč/m<sup>2</sup>**

Zdroj	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ČSÚ <sup>1)</sup>	5,9	5,9	5,6	4,5	6,8	8,6	11,5	12,4	14,0	-
ÚZEI šetření odhadů <sup>2)</sup>		9,1	6,3	11,3	8,2	11,7	15,2	12,9	20,1	21,0
<b>ÚZEI vybrané kupní smlouvy</b>	<b>7,4</b>	<b>9,3</b>	<b>8,1</b>	<b>9,8</b>	<b>9,0</b>	<b>12,0</b>	<b>12,9</b>	<b>15,9</b>	<b>20,1</b>	<b>20,8</b>
Prodej státní půdy <sup>4)</sup>	5,2	5,4	6,0	5,8	6,3	6,7	13,4			
PGRLF <sup>5)</sup>	4,8	5,8	8,0	8,8	-	12,2	12,9	13,5	13,7	18,4
Farmy. Cz <sup>6)</sup>	8,7	9,6	10,2	10,8	11,9	12,4	14,0	16,3	20,4	23,5

<sup>1)</sup> Databáze ČSÚ podle údajů z přiznání k dani z převodu nemovitostí, které se vyhodnocují zpětně. Za rok 2015 uveden předběžný odhad, vycházející z disponibilního vzorku údajů v daném roce (aktualizované údaje ČSÚ duben 2017).

<sup>2)</sup> Odhadovaná tržní cena zemědělské půdy autorizovanými odhadci ČSCOM pro účely koupě/prodeje nebo poskytování hypotečních úvěrů. Šetření začalo v roce 2009 a zachycuje situaci v okresech Klatovy, Havlíčkův Brod, Mělník, Olomouc, Přešov, Liberec, Pelhřimov a Brno venkov (v jednotlivých letech nejsou zachyceny všechny uvedené okresy). Rok 2017 - údaj za první pololetí.

<sup>3)</sup> Šetření vybraných kupních smluv o převodech zemědělské půdy v okresech Havlíčkův Brod, Klatovy, Olomouc, Praha-východ, Znojmo, u níž se předpokládá budoucí zemědělské využití.

<sup>4)</sup> Prodeje zemědělské půdy SPÚ, do roku 2012 převody podle §7 zákona o prodeji půdy č. 95/1999 Sb.

<sup>5)</sup> Průměrná výše úvěru na hektar nakupované zemědělské půdy s využitím podpory v rámci programu PGRLF Podpora nákupu půdy

<sup>6)</sup> FARMY.CZ: Zpráva o trhu s půdou – leden 2018. Dostupné z [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)

Zdroj: ČSÚ; ÚZEI; SPÚ; PGRLF; FARMY.CZ

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že nejvyšší ceny za obchodovaný metr čtvereční půdy má společnost Farmy.cz. Dle informací od autorizovaných odhadců ČSCOM (Česká společnost certifikovaných odhadců majetku) jsou ceny zemědělských pozemků ve vybraných krajích za hranicí 20 Kč/m<sup>2</sup>. Stejně výsledky má i Ústav zemědělské ekonomiky a informací (ÚZEI) a jeho čísla vybraných kupních smluv ve vybraných okresech. Všechny výše uvedené průměrné ceny zemědělských pozemků jsou sice pouze z určitých okresů, ale můžeme zde spatřit ten trend, že největší nárůst všechny instituce zaznamenaly mezi lety 2015-2016. Konkrétně sdružení odhadců ČSCOM zaznamenalo v toto období nárůst průměrných cen o více, než 7 Kč/m<sup>2</sup>, což je nejvíce ze všech uvedených institucí.

Tato kapitola byla věnována vývoji cen zemědělských pozemků dle institucí zabývajících se cenami zemědělských pozemků a dle databáze Ing. Hrubanové Ph.D. Výpočty z databáze Ing. Hrubanové Ph.D. ukazují, že byla průměrná obchodovaná cena za jeden metr čtvereční zemědělské půdy v okrese Hodonín v období 2014-2016 v rozmezí 24-28 Kč/m<sup>2</sup>. Ve sledovaných částech České republiky dle ČSCOM a též dle serveru Farmy.cz se ceny pohybují mnohem níže,

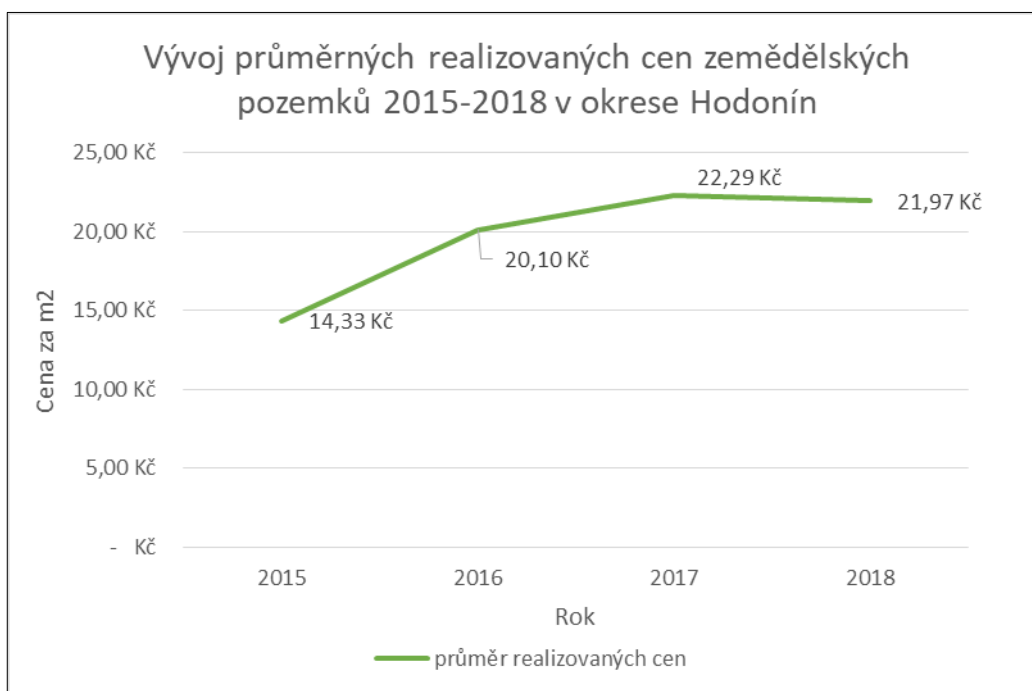
na hranici kolem 20 Kč/m<sup>2</sup>. Výsledky z databáze Ing. Hrubanové Ph.D. jsou podpořeny výsledky společnosti Farmy.cz, které uvádějí průměrnou obchodovanou cenu zemědělských pozemků v okrese Hodonín v rozmezí 24-26 Kč/m<sup>2</sup>.

## 7 KOMPARACE AGREGOVANÝCH DAT A DISKUSE

Tato kapitola slouží jako shrnutí a porovnání všech získaných dat. Na jedné straně budou porovnávaná vlastní data vytvořená ze třech získaných databází a na straně druhé budou porovnávací data získaná z databáze Ing. Hrubanové Ph.D. a z webového severu farmy.cz.

### *Vývoj cen zemědělských pozemků dle vlastních dat*

Při vytváření vlastního cenového indexu byly brány v potaz data získaná ze tří databází – realizované prodeje, prodeje v exekučních dražbách a nabídkové prodeje v realitní inzerci. V období 2015 – 2018 došlo u průměrných cen k volatilním výkyvům, kdy z průměrné ceny 22,67 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2015 došlo k poklesu na 20,33 Kč/m<sup>2</sup> v 2016, následně opět k růstu v roce 2017, aby v loňském roce došlo opět k poklesu. Bylo zjištěno, že tyto výkyvy způsobují ceny z nabízené realitní inzerce a při porovnání nabídkových a realizovaných cen byl učiněn závěr, že se nabídkové a skutečně realizované ceny liší v průměru o 40 %. Z tohoto důvodu byly nabídkové ceny odstraněny a vytvořen závěr pouze z realizovaných cen při prodejích a při exekučních dražbách. Výsledkem vlastních šetření je tedy tento graf a tabulka uvedená níže:



*Graf č. 7 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v období 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

Z výše uvedeného grafu je patrné, že celkově dochází k růstu cen zemědělských pozemků. Nejrapidnější nárůst byl mezi lety 2015-2016, a to zhruba o 40 %. V dalším roce byl nárůst cca 10 %, přičemž v roce 2018, byl dokonce zaznamenán pokles cen zemědělských pozemků o cca 1,44 %.

Tab. č. 19. Vývoj všech průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]

Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků 2015-2018			
Rok	Cena za m <sup>2</sup>	meziroční nárůst %	nárůst oproti základnímu roku
2015	14,33 Kč		
2016	20,10 Kč	40,21%	40%
2017	22,29 Kč	10,90%	55%
2018	21,25 Kč	-1,44%	48%

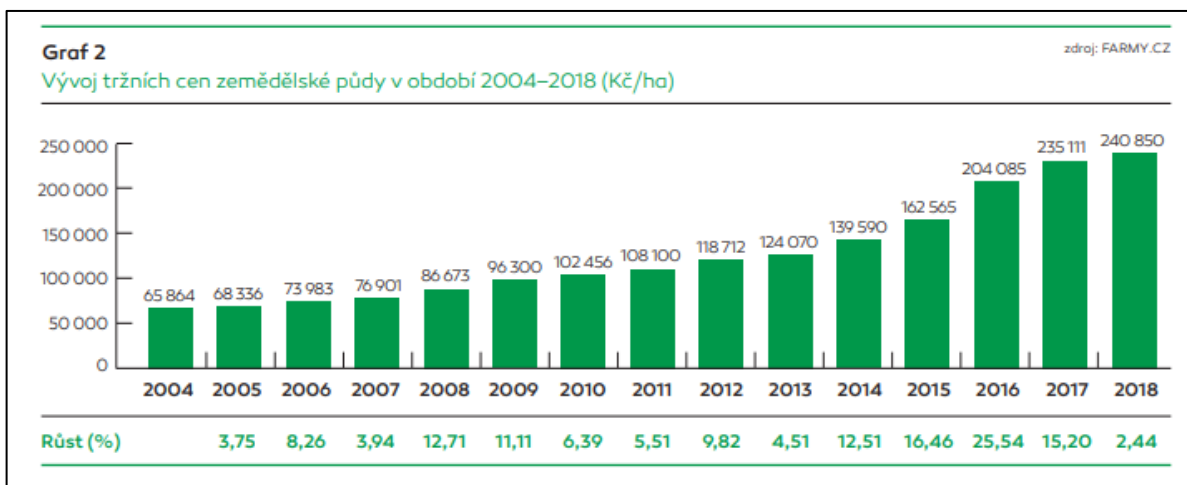
Dle databáze Ing. Hrubanové Ph. D. byly vytvořeny grafy a interakce mezi lety 2014-2016. Jde tedy o průnik dat pouze v letech 2015-2016. Při tomto šetření bylo odhaleno následující: Počáteční průměrná cenová hladina zemědělských pozemků v roce 2014 byla na úrovni 26,50 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2015 došlo k minimálnímu nárůstu o 0,04 Kč/m<sup>2</sup>, naopak razantní nárůst byl v posledním roce o více, než 2 Kč/m<sup>2</sup>. U této databáze je nutno poznamenat, že množství vzorků bylo enormní v průměru kolem 1500 porovnávaných realizovaných prodejů zemědělských pozemků.



Graf č. 11– Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v letech 2014-2016 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]

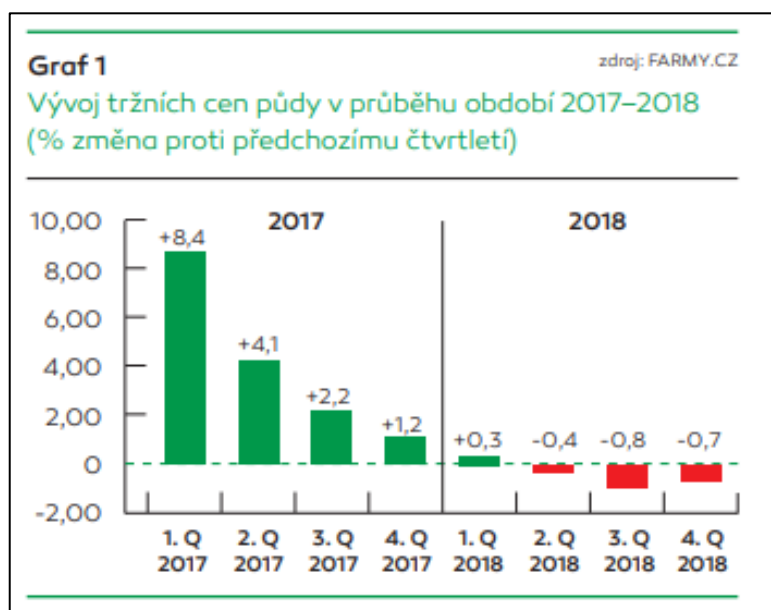
Druhým porovnávacím médiem byl server společnosti Farmy.cz s.r.o, která se velmi důkladně zabývá trhem zemědělských pozemků a každoročně vydává zprávu o stavu trhu se zemědělskými pozemky. Dle společnosti Farmy.cz se průměrná cena zemědělských pozemků v okrese Hodonín dlouhodobě drží v rozpětí 24 – 26 Kč/m<sup>2</sup>, což potvrzují poslední dvě vydané zprávy. Mluvíme tedy o stagnaci v posledních dvou letech. Naopak celkový trh se zemědělskými pozemky roste. Největší nárůst byl zaznamenán mezi lety 2015 a 2016, kdy podle serveru došlo

k nárůstu o více, než 25 %. V současné době již nárůsty nejsou tak markantní, čili trh se zemědělskými pozemky má tendenci zpomalovat a v loňském roce už byly zaznamenány poklesy cen v jednotlivých kvartálech.



Obrázek 13 – vývoj tržních cen zemědělské půdy, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)

Pro úplnost srovnání a vyhodnocení dat společnost Farma.cz uvádí vývoj tržních cen půdy v průběhu období 2017-2018. Jde sice o celkový trh půdy, ale je zde jasně vidět, že trh výrazně zpomaluje a meziročně došlo k poklesům.



Obrázek 14 - Vývoj tržních cen půdy v průběhu období 2017-2018, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)

Výše uvedené informace shrnovaly jak zjištěná data, tak i veřejně publikovaná data. Nyní budou všechna data komentována, komparována a vyhodnocována.

V první řadě společným rysem všech získaných dat je růst průměrných cen zemědělských pozemků. V databázi Ing. Hrubanové Ph.D. končí sledované období rokem 2016, do tohoto roku



však byl zaznamenán nárůst a nejvyšší mezi lety 2015 a 2016, tento vysoký nárůst byl zaznamenán též v datech, které byly získány pro tuto diplomovou práci. Konkrétní nárůst průměrných cen ve vlastních získaných datech mezi lety 2015 a 2016 byl 40 %, server Farmy.cz uvádějí v tomto období nárůst víc, než 25 % a dlouhodobě jde též o největší nárůst. Čili konstantní růst v posledních letech a markantní nárůst mezi lety 2015-2016 jsou společným rysem všech získaných či vlastních dat.

V posledním sledovaném roce – 2018, dle zjištěných výpočtů dochází ke zpomalování trhu v hodonínském okrese a k poklesu průměrných cen zemědělských pozemků. Dle vlastního šetření došlo v roce k poklesu cen o 0,2 Kč/m<sup>2</sup>, což je cca 1,44 %. Dle serveru Farmy.cz nedošlo v posledním roce 2018 celkově k poklesu cen zemědělské půdy, ale meziročně už poklesy cen zaznamenány byly, konkrétně ve čtvrtém kvartále předloňského roku (2018) byl zaznamenán roční pokles průměrných cen o 0,7 %. Tyto závěry společnosti Farmy.cz jsou potvrzeny i šetřením této diplomové práce. Zjištěné výsledky diplomové práce tedy nejsou liché.

V praxi to může znamenat to, že celorepublikově trh zpomaluje pomaleji a pokles cen je viditelný pouze v některých okresech v menším měřítku. Pokles průměrné ceny v okrese Hodonín však není nijak markantní. Celkově se však do budoucna dít předpokládá stagnace trhu a pomalé klesání cen zemědělské půdy.

## 8 ZÁVĚR

Tato diplomová práce byla věnována analýze vývoje cen zemědělských pozemků v období mezi lety 2015-2018 (tedy 4 roky). Prvním krokem bylo vybrat nejlépe vhodnou lokalitu pro tuto analýzu. Hodonínský okres byl vybrán z toho důvodu, že jde o jeden z nejúrodnějších okresů v domovském kraji – tedy na Jižní Moravě. Pro tuto lokalitu nahrával i ten fakt, že zde bylo nejvíce přístupných vzorků do vlastní databáze.

V dalším bodě bylo nutné stanovit základní pojmy, teorie a legislativu, která danou problematiku upravuje. Vzhledem k tomu, že tato práce zkoumá vývoj ceny, bylo též nezbytné zabývat se cenou z teoretického hlediska. Čili byly zde popsány metody stanovení cen zemědělských pozemků a faktory, které tuto cenu ovlivňují. Následně bylo nastíněno, jakým způsobem jsou pozemky oceňovány. Tímto byla uzavřena ta část diplomové práce, která definovala teoretické pojmy a metody. Jako spojovací část mezi teoretickou částí a praktickou částí byla zvolena kapitola ohledně předchozího vývoje trhu se zemědělskými pozemky. Vývoj trhu byl náznakem popsán v minulém století, stěžejní však byl popis trhu posledních let.

Vlastní analýza vývoje cen, tedy praktická část diplomové práce započala sběrem vzorků do databáze. Celkově byly vytvořeny tři databáze dle zdrojů získaných vzorků. První databáze byla vytvořena za pomoci databáze oslovených znalců a odhadců a zahrnuje realizované prodeje. Druhá databáze zahrnuje realizované prodeje v exekučních dražbách ze serveru e-dražby.cz a třetí databáze zahrnuje nabídkové ceny ze serveru inem.cz. Všechny tyto vzorky byly ze zkoumaného období 2015-2018.

Jednotlivé databáze byly zkoumány zvlášť a následně konfrontovány dohromady. Bylo zjištěno, že nabídková databáze je nevyhovující, a proto byla vyřazena. Pro závěry této diplomové práce jsou pilířem dvě databáze realizovaných prodejů a to jak regulérních, tak exekučních, celkově bylo zkoumáno 27 vzorků. Výsledky analýzy prokázaly celkový růst trhu se zemědělskými pozemky, přičemž nejrapidnější nárůst byl mezi lety 2015-2016 a v posledním roce (2018) byl analyzován mírný pokles průměrných cen (meziročně).

Tyto výsledky byly následně komparovány s výsledky šetření jiných institucí (Farmy.cz, databáze Ing. Hrubanové Ph.D. a jiné). Shodným rysem v této komparaci byl fakt, že trh se zemědělskými pozemky dlouhodobě roste. Největší nárůst byl dle všech zaznamenán mezi lety 2015-2016 a dalším shodným faktorem byl ten fakt, že v posledním roce byl zaznamenán meziroční pokles průměrných cen zemědělských pozemků. Společnost Farmy.cz zaznamenala meziroční pokles o 0,8 % (ve 4. kvartále), zjištění této diplomové práce vykazalo meziroční pokles o cca 1,44 %.

Jediným rysem, které se šetření této diplomové práce liší od ostatních institucí, je průměrná cena zemědělského pozemku. Společnost Farmy.cz uvádí rozptyl cen v hodonínském okrese mezi 24-26 Kč/m<sup>2</sup>, dle databáze Ing. Hrubanové Ph.D. je tento rozptyl podobný, zhruba 24-28 Kč/m<sup>2</sup>. Šetření této diplomové práce ukazuje na ceny nižší, v posledních třech letech průměrná cena

jednoho metru čtverečního zemědělského pozemku v okrese Hodonín osciluje kolem 22 Kč. Tento fakt je zapříčiněn nejspíše tím, že pro tuto práci byla k dispozici znatelně menší databáze porovnávacích vzorků, oproti databázi Ing. Hrubanové a databázi společnosti Farmy.cz.

Závěrem této práce lze tedy shrnout, že zjištěné výsledky analýzy vývoje cen potvrdily vývoj trhu se zemědělskými pozemky v posledních letech. Do budoucna je možné, že meziroční pokles cen bude celorepublikově vyšší, neboť šetření v Hodonínském okrese toto prokázalo. Vzhledem k tomu, že hodonínské zemědělské pozemky patří mezi ty kvalitnější a dražší v Česku, je tedy jen otázkou času, kdy se pokles průměrných cen zemědělských pozemků projeví v dalších okresech a následně v celé republice.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] EPRAVO: *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku* [online]. epravo.cz, a.s., 2019 [cit.2019-1-07]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskehozakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>>
- [2] Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky
- [3] Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [4] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 S. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online], 2019 [cit. 2019-01-07], Dostupné z: <<http://www.vumop.cz/>>
- [5] Vyhláška o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě č. 18/2014 Sb. *Zákony pro lidi* [online]. AION, 2019, 24.1.2014 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-18>
- [5] NĚMEC, Jiří. *Situační a výhledová zpráva: Půda (2006)*. Ministerstvo zemědělství, 2006. 80 s.
- [6] Zpráva o trhu s půdou. *www.farmy.cz* [online]. 2014, **2014**(02), 6 [cit. 2019-05-15].  
Dostupné z:<http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20zari%202014+.pdf>
- [7] Zpráva o trhu s půdou 2017. *www.farmy.cz* [online]. 2018, leden 2018, **2018**(01), 8 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>
- [8] Zpráva o trhu s půdou 2018. *www.farmy.cz* [online]. 2019, leden 2019, **2019**(01), 8 [cit. 2019-05-15]. Dostupné z: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2019.pdf>
- [9] HRUBANOVÁ, M. *Hodnocení specifických faktorů při oceňování zemědělských pozemků v podmínkách ČR*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2017. 121 s. Školitel prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- [10] Znalecký standard č. 1 AZO: Obvyklá cena spoluvlastnické podílu - obecně. *Asociace znalců a odhadců České republiky*[online]. DokuWiki: DokuWiki, 2013, 11/2013 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: [http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke\\_standardy:znalecke\\_standardy\\_azo\\_1-6\\_01-2016.pdf](http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke_standardy:znalecke_standardy_azo_1-6_01-2016.pdf)

## SEZNAM TABULEK

*Tab. č. 1: druhy pozemku [vlastní]*

*Tab. č. 2. Prodej zemědělských pozemku v roce 2015 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 3. Prodej zemědělských pozemku v roce 2016 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 4. Prodej zemědělských pozemku v roce 2017 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 5. Prodej zemědělských pozemku v roce 2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 6 Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 7. Dražby zemědělských pozemku v roce 2015 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 8. Dražby zemědělských pozemku v roce 2016 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 9. Dražby zemědělských pozemku v roce 2017 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 10. Dražby zemědělských pozemku v roce 2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 11. Vývoj průměrných cen vydražených zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 12. Realitní nabídky zemědělských pozemku v roce 2015 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 13. Realitní nabídky zemědělských pozemku v roce 2016 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 14. Realitní nabídky zemědělských pozemku v roce 2017 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 15. Realitní nabídky zemědělských pozemku v roce 2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 16. Vývoj průměrných cen nabízených zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 17. Vývoj všech průměrných realizovaných a nabídkových cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Tab. č. 18. Vývoj všech průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín - cenový index [vlastní]*

*Tab. č. 19. Vývoj všech průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků 2015-2018 v okrese Hodonín – cenový index [vlastní]*

## SEZNAM GRAFŮ

*Graf č. 2 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v letech 2015-2018 [vlastní]*

*Graf č. 2 – Vývoj průměrných cen vydražených zemědělských pozemků v letech 2015-2018 [vlastní]*

*Graf č. 3 – Vývoj průměrných cen nabízených zemědělských pozemků v letech 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Graf č. 4 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků dle různých trhů v letech 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Graf č. 5 – Průměrné nabídkové ceny a průměrné realizované ceny v období 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Graf č. 6 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v období 2015-2018 v okrese Hodonín dle jednotlivých databází [vlastní]*

*Graf č. 7 – Vývoj průměrných realizovaných cen zemědělských pozemků v období 2015-2018 v okrese Hodonín [vlastní]*

*Graf č. 8 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v roce 2014 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]*

*Graf č. 9 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v roce 2015 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]*

*Graf č. 10 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v roce 2016 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]*

*Graf č. 11 – Vývoj průměrných cen zemědělských pozemků v letech 2014-2016 v okrese Hodonín zdroj: databáze Ing. Michaely Hrubanové Ph.D. [vlastní]*

## SEZNAM OBRÁZKŮ

*Obrázek 1: ceny zemědělských pozemků dle katastrálních území*

*Obrázek 2: Klimatické regiony*

*Obrázek 3: Přímá metoda porovnání*

*Obrázek 4: Nepřímá metoda porovnání*

*Obrázek 5: Vývoj průměrných tržních a úředních cen půdy v ČR 1993-2007*

*Obrázek 6: Vývoj tržních cen půdy 2004-2014*

*Obrázek 7: Vývoj tržních cen zemědělské půdy 2004-2018*

*Obrázek 8: Tržní ceny zemědělské půdy v roce 2018 dle okresů*

*Obrázek 9: Mapa ČR a Hodonínského okresu, zdroj: [mapy.cz](http://mapy.cz)*

*Obrázek 10: Tržní ceny půdy dle okresů*

*Obrázek 11: vývoj tržních cen zemědělské půdy, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)*

*Obrázek 12: tržní ceny půdy dle okresů, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)*

*Obrázek 13 – vývoj tržních cen zemědělské půdy, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)*

*Obrázek 14 - Vývoj tržních cen půdy v průběhu období 2017-2018, zdroj: [www.farmy.cz](http://www.farmy.cz)*

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- Příloha č. 1: Databáze realizovaných prodejů
- Příloha č. 2: Databáze realizovaných exekučních dražeb
- Příloha č. 3: Databáze realitní nabídkové inzerce
- Příloha č. 4: Znalecký standard AZO č. 1



## PŘÍLOHY

### Příloha č. 1. – Databáze realizovaných prodejů

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, obec Prušánky</b>						
<b>Popis lokality</b>	pozemek situovaný do 2 km od obce, v trati „Nad Nechory“						
<b>Základní popis</b>	Pozemek mírně svažité, osázen vinnou révou, přístup po zpevněné komunikaci						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		ne		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>32 536</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>2 324</b>	Datum prodeje	<b>03/2013</b>	Prodávající	soukr.osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>14</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, obec Prušánky</b>						
<b>Popis lokality</b>	pozemek situovaný do 2 km od obce, v trati „Nad Nechory“						
<b>Základní popis</b>	Pozemek mírně svažité, osázen vinnou révou, přístup po zpevněné komunikaci						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		ne		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>26 268</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>2 189</b>	Datum prodeje	<b>02/2013</b>	Prodávající	soukr.osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>12</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, obec Prušánky</b>						
<b>Popis lokality</b>	pozemky situované do 2 km od obce, v trati „Nad Nechory“						
<b>Základní popis</b>	Pozemky mírně svažité, navazující na sebe, osázeny vinnou révou, přístup po zpevněné komunikaci						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		ne		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>20 475</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 575</b>	Datum prodeje	<b>03/2013</b>	Prodávající	soukr.osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>13</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, obec Hovorany</b>						
<b>Popis lokality</b>	pozemky situované asi 1 km od obce						
<b>Základní popis</b>	Pozemky mírně svažité, osázeny vinnou révou, přístup po nezpevněné komunikaci						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		ne		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>13 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>2 663</b>	Datum prodeje	<b>08/2012</b>	Prodávající	soukr.osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>5,00</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Lužice, v trati Stráně</b>						
<b>Popis lokality</b>	Lokalita zahrádkářský chat a vinic, mimo zastavěnou část obce.						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o tři pozemky. Na pozemcích se nachází ovocné dřeviny a vinná réva. Na části pozemků se nachází část stavby dřevěného skladu nářadí (jiný vlastník).						
<b>Druh pozemku KN</b>	Vinice		Územní plán				
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>67</b>	Datum prodeje	<b>12/2013</b>	Prodávající	Fyz. osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>14,90</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Lužice, v trati Stráně</b>						
<b>Popis lokality</b>	Lokalita zahrádkářský chat a vinic, mimo zastavěnou část obce.						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o jeden pozemek. Na pozemku se nachází ovocné dřeviny						
<b>Druh pozemku KN</b>	zahrada		Územní plán				
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>89</b>	Datum prodeje	<b>12/2013</b>	Prodávající	Fyz. osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>11,20</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, K.ú. Prušánky</b>						
<b>Popis lokality</b>	Areál bývalého ZD ležící mimo obec Prušánky.						
<b>Základní popis</b>	Pozemky v části bývalém areálu ZD, celková výměra 2799m <sup>2</sup> , z toho 885m <sup>2</sup> stavební pozemek zastavěný původně budovou pro zemědělství, nyní výrobní budovou, zbývající výměra jsou pozemky ostatní a manipulační plocha. V areálu se nachází různé výrobní firmy.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Stavební, ostatní plocha, komunikace		Územní plán		Plochy a objekty zemědělské výroby		
<b>Kupní cena Kč</b>	<b>500 000</b>	Výměra m <sup>2</sup>	<b>2 799</b>	Datum prodeje	<b>05/15</b>	Prodávající	FO
		cena za m <sup>2</sup>	<b>179</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Velká nad veličkou, K.ú. Javorník nad Veličkou</b>						
<b>Popis lokality</b>	Oceňovaný pozemek v okrajové části obce Javorník nad Veličkou.						
<b>Základní popis</b>	<b>PK pozemek o výměře 878m<sup>2</sup>, zemědělská půda</b> Pozemek se nachází v severní okrajové části obce Javorník nad Veličkou. Slouží jako louka, pastvina. Jsou na něm provedeny meliorační úpravy.  Předmětem prodeje byl vlastnický podíl 2/3.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Zemědělská půda		Územní plán				
<b>Kupní cena Kč</b>	<b>7 453</b>	Výměra m <sup>2</sup>	<b>878</b>	Datum prodeje	<b>06/15</b>	Prodávající	PF
		cena za m <sup>2</sup>	<b>8,50</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, k.ú. Dubňany</b>						
<b>Popis lokality</b>	<b>Pozemek o výměře 32m<sup>2</sup></b> Nachází se v trati Náklo.						
<b>Základní popis</b>	Pozemek v honu, zemědělsky intenzivně obhospodařovaný.						
<b>Druh pozemku KN</b>	orná půda			Územní plán	součást plochy produkční krajinné zóny - – orná půda		
<b>Kupní cena Kč</b>	<b>184,32</b>	Výměra m <sup>2</sup>	<b>32</b>	Datum prodeje	<b>10/14</b>	Prodávající	PO
		cena za m <sup>2</sup>	<b>5,76</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Mutěnice, lokalita dle katastrální mapy Zmrzláky</b>						
<b>Popis lokality</b>	Lokalita dle katastrální mapy Zmrzláky, lokalita vzdálená SZ cca 1,5 km od zastavěné části obce.						
<b>Základní popis</b>	Velmi svažité pozemky. Jedná se o dva pozemky – ornou půdu- 492 m <sup>2</sup> , na niž jsou vysazeny ovocné stromy zahrádkového typu a druhý pozemek – vinice – 834 m <sup>2</sup> , na němž je vysazena vinice. Stáří ovocných porostů 15 roků, vinice 25 roků.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda, vinice			Územní plán	Ne		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>15 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1326</b>	Datum prodeje	<b>3/14</b>	Prodávající	Fyzické osoby
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>11,31</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Petrov</b>						
<b>Popis lokality</b>	Trať Růžené, mimo zastavěnou část obce, ve vzdálenosti do 3 km od obce						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o pozemky mírně svažité s trvalými porosty (ovocné dřeviny a vinná réva) a malou zahradní chatkou – přízemní nepodsklepená stavba ve špatném stavu.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Vinice a orná půda			Územní plán	není		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>14 218</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>992</b>	Datum prodeje	<b>10/2015</b>	Prodávající	Fyz. os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>14,30</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Čejkovice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Trať Klíny, mimo zastavěnou část obce, ve vzdálenosti do 2 km od obce						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o tři pozemky vinné révy. Pozemky mírně svažité, osázeny vinnou révou, součástí většího vinohradu. Další dva menší pozemky tvoří část nezpevněné komunikace (polní cestu).						
<b>Druh pozemku KN</b>	Vinice Ostatní plocha (ostatní komunikace)			Územní plán	není		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>40 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>3512</b>	Datum prodeje	<b>11/2015</b>	Prodávající	Fyz. os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>11,40</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>okres Hodonín, k.ú. Čejč</b>						
<b>Popis lokality</b>	pozemek - zemědělská půda, která je předmětem pronájmu firmě Horákova farma, a.s. Je situovaná cca 1,9 km od obce Čejč jižním směrem						
<b>Základní popis</b>	Pozemek je součástí většího půdního celku obhospodařovaného v rámci hospodaření farmou, terén rovinný, pozemek bez narušení vedením sítí apod.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha		Územní plán		Plocha rekreace		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>63 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>5 779</b>	Datum prodeje	<b>2/2016</b>	Prodávající	Exekutorská dražba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>11</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Mutěnice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Mimo zastavěnou část obce ve vzdálenosti do 2 km, v trati Padělky.						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o dva pozemky, svažitě, osázené vinnou révou.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda a vinice		Územní plán		Není		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>35 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 247</b>	Datum prodeje	<b>07/2017</b>	Prodávající	Fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>28,10</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Čejkovice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Mimo zastavěnou část obce ve vzdálenosti do 1 km, v trati Díly u včelína.						
<b>Základní popis</b>	Pozemek mírně svažitý, vinná réva ve stáří 26 let.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Vinice		Územní plán		Není		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>190 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>5 971</b>	Datum prodeje	<b>03/2017</b>	Prodávající	Fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>31,80</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Čejkovice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Mimo zastavěnou část obce, v trati „Padělky u majerového kříže“, v blízkosti silnice směr Čejkovice-Velké Bílovice, ve vzdálenosti cca do 1 km od obce.						
<b>Základní popis</b>	Rovinný pozemek, obdélného tvaru, je součástí většího honu a je osázen vinnou révou.						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		není		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>15 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 121</b>	Datum prodeje	<b>11/2017</b>	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>13,40</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Josefov u Hodonína</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemky jsou situovány mimo zastavěnou část obce, v trati „Roztrhanské“, ve vzdálenosti do 2 km od obce.						
<b>Základní popis</b>	Pozemky jsou mírně svažitě a jsou součástí většího celku, osázeny vinnou révou.						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice		Územní plán		není		
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>54 075</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>3 605</b>	Datum prodeje	<b>09/2017</b>	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>15,0</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Josefov u Hodonína</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemky jsou situovány mimo zastavěnou část obce, v trati „Roztrhanské“, ve vzdálenosti do 2 km od obce.						

<b>Základní popis</b>	Pozemky jsou mírně svažité a jsou součástí většího celku, převážně osázeny vinnou révou, příp. ovocnými dřevinami.						
<b>Druh pozemku KN</b>	vinice	Územní plán		není			
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>61 725</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>4 210</b>	Datum prodeje	<b>09/2017</b>	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>15,0</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Hodonín, Hodonín, k.ú. Hodonín</b>						
<b>Popis lokality</b>	východně od zastavěné části v extravilánu v lokalitě Louky pod Očovem						
<b>Základní popis</b>	úzký rovinatý pozemek v lánu						
<b>Druh pozemku KN</b>	orná půda	Územní plán		plochy zemědělské			
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>179 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>10 245</b>	Datum prodeje	<b>10/2017</b>	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>17,50</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Josefov u Hodonína</b>						
<b>Popis lokality</b>	Mimo zastavěnou část obce, v trati „Kukvička“, ve vzdálenosti cca do 2 km od obce.						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o tři pozemky, mírně svažité. Jeden pozemek je osázen vinnou révou, jeden je bez trvalých porostů a třetí pozemek tvoří nezpevněnou polní cestu.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Vinice, ostatní plocha (ostatní komunikace)	Územní plán		není			
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>22 239</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>2 118</b>	Datum prodeje	<b>02/2018</b>	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>10,50</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, Šardice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Mimo zastavěnou část obce, ve vzdálenosti cca do 1 km od obce.						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o dva pozemky, mírně svažité. Jeden pozemek je osázen vinnou révou, druhý je ovocný sad.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Vinice, orná půda	Územní plán		není			
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>90 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 905</b>	Datum prodeje	<b>03/2018</b>	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>47,20</b>				

<b>Lokalita</b>	<b>Okres Hodonín, obec Lipov</b>						
<b>Popis lokality</b>	V blízkosti zastavěné části obce. Vedle se nachází biokoridor. Přístup po nezpevněné komunikaci.						
<b>Základní popis</b>	Pozemek je mírně svažitý, je zemědělsky obhospodařován a je součástí většího honu. Na pozemku nejsou trvalé porosty.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		není			
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>33 380</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1 669</b>	Datum prodeje	<b>03/2018</b>	Prodávající	fyz.os.
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>20</b>				

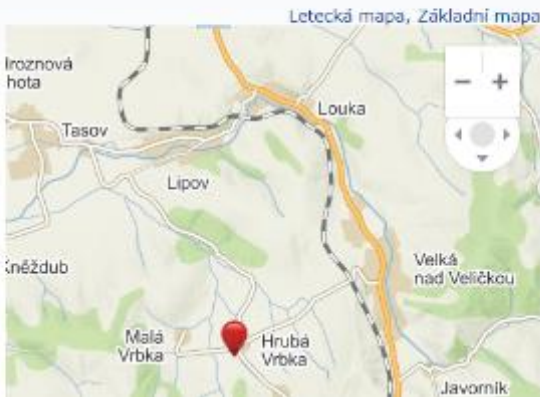

## Příloha č. 2. – Databáze realizovaných exekučních dražeb

2015

### Dražba pozemku, Hrubá Vrbka

nejnižší podání:	<b>28 000,-Kč</b>
nejnižší podání v %:	<b>67%</b>
odhad ceny:	<b>42 000,-Kč</b>
výše dražební jistoty:	<b>5 000,-Kč</b>
minimální příhoz:	<b>1 000,-Kč</b>
začátek dražby:	<b>12.03.2015 14:00:00</b>
konec dražby:	<b>12.03.2015 14:41:05</b>
podíl:	<b>100%</b>
číslo jednací:	<b>070 EX 225/10-111</b>
typ jednání:	<b>elektronická dražba</b>
systémové číslo jednání:	<b>1022</b>

Tato dražba již proběhla.  
Položka byla vydražena za částku:  
**37 000,-Kč**




Letecká mapa, Základní mapa

3 293 m<sup>2</sup>, 13 Kč/m<sup>2</sup> – vydraženo 11,20 Kč/m<sup>2</sup>

### Dražba spol. podílu 1/2 pozemku, Hrubá Vrbka okres Hodonín

nejnižší podání:	<b>0 547, Kč</b>
nejnižší podání v %:	<b>67%</b>
odhad ceny:	<b>12 820,-Kč</b>
výše dražební jistoty:	<b>3 000,-Kč</b>
minimální příhoz:	<b>500,-Kč</b>
začátek dražby:	<b>12.03.2015 13:30:00</b>
konec dražby:	<b>12.03.2015 14:21:20</b>
podíl:	<b>50%</b>
číslo jednací:	<b>070 EX 225/10-109</b>
typ jednání:	<b>elektronická dražba</b>
systémové číslo jednání:	<b>1021</b>

Tato dražba již proběhla.  
Položka byla vydražena za částku:  
**15 047,-Kč**



Letecká mapa, Základní mapa

Výměra 1985 m<sup>2</sup>, podíl 1/2 - 992,5m<sup>2</sup> – 15,16 Kč/m<sup>2</sup>

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemcích  
o výměře 5.165 m<sup>2</sup> v obci Nová Lhota u Veselí  
nad Moravou, okres Hodonín**

nejnižší podání:	<b>12 914,-Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	19 370,-Kč
výše dražební jistoty:	5 000,-Kč
mínimální příhoz:	1 000,-Kč
začátek dražby:	<b>17.03.2015 10:30:00</b>
konec dražby:	17.03.2015 11:30:00
podíl:	1/4
číslo jednací:	150 EX 549/14
typ jednání:	elektronická dražba
systémové číslo jednání:	1154

**Tato dražba již proběhla.  
Položka byla vydražena za částku:  
28 828,-Kč**



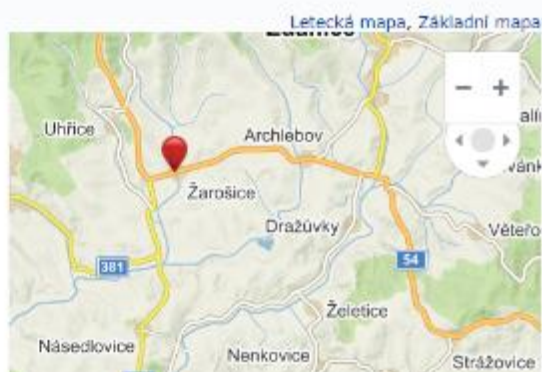
Výměra id. 1/4 - 1291,25 cena : 22,33 Kč/m<sup>2</sup>

**2016**

**Dražba pozemků v k.ú. Žarošice, Archlebov,  
Násedlovice, okres Hodonín**

nejnižší podání:	<b>200 000,-Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	300 000,-Kč
výše dražební jistoty:	80 000,-Kč
mínimální příhoz:	1 000,-Kč
začátek dražby:	<b>02.02.2016 11:00:00</b>
konec dražby:	02.02.2016 18:12:50
podíl:	100%
číslo jednací:	006 EX 157/02
typ jednání:	elektronická dražba
systémové číslo jednání:	2536

**Tato dražba již proběhla.  
Položka byla vydražena za částku:  
426 000,-Kč**





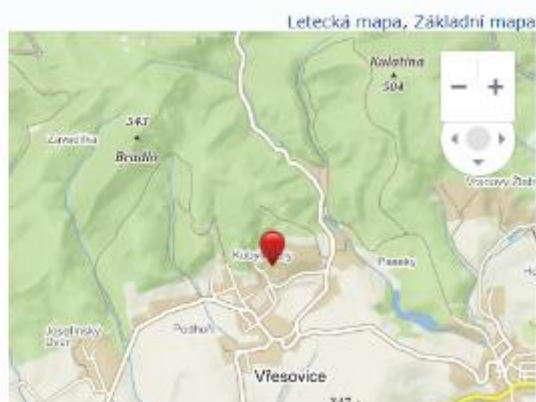
20 470 m<sup>2</sup>: 20,81 Kč/m<sup>2</sup>

### Zemědělské pozemky, obec Vřesovice, okr. Hodonín

nejnižší podání:	<b>19 747,-Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	29 620,-Kč
výše dražební jistoty:	3 000,-Kč
minimální příhoz:	1 000,-Kč
začátek dražby:	<b>24.05.2016 09:00:00</b>
konec dražby:	<b>24.05.2016 10:24:49</b>
podíl:	100%
číslo jednací:	<b>112 EX 4102/09</b>
typ jednání:	<b>elektronická dražba</b>
systémové číslo jednání:	2714



**Tato dražba již proběhla.**  
**Položka byla vydražena za částku:**  
**59 000,-Kč**



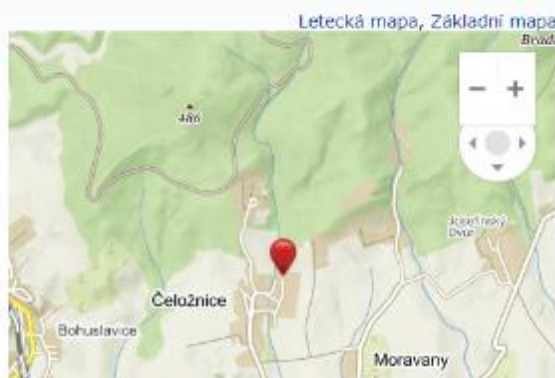
1561m<sup>2</sup>, 37,7 Kč/m<sup>2</sup>

### Pozemky u Čeložnic, okr. Hodonín

nejnižší podání:	<b>26 440,-Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	39 660,-Kč
výše dražební jistoty:	5 000,-Kč
minimální příhoz:	1 000,-Kč
začátek dražby:	<b>24.05.2016 10:00:00</b>
konec dražby:	<b>24.05.2016 11:33:03</b>
podíl:	100%
číslo jednací:	<b>112 EX 4102/09</b>
typ jednání:	<b>elektronická dražba</b>
systémové číslo jednání:	3233



**Tato dražba již proběhla.**  
**Položka byla vydražena za částku:**  
**89 000,-Kč**



4 478 m<sup>2</sup>, 19,87 Kč/m<sup>2</sup>



2017

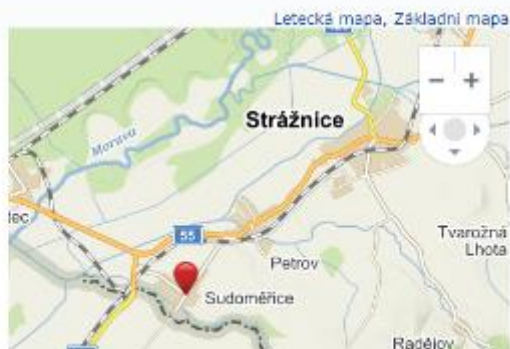
### Dražba pozemků v obci Sudoměřice - opakovaná

nejnižší podání:	<b>81 540,- Kč</b>
nejnižší podání v %:	50%
odhad ceny:	<b>163 080,- Kč</b>
výše dražební jistoty:	<b>20 000,- Kč</b>
minimální příhoz:	<b>3 000,- Kč</b>
začátek dražby:	<b>07.09.2017 10:30:00</b>
konec dražby:	<b>07.09.2017 11:00:00</b>
podíl:	100%
číslo jednací:	<b>070 Ex 2910/2009-76</b>
typ jednání:	<b>elektronická dražba</b>
systémové číslo jednání:	<b>10017</b>

Tato dražba již proběhla.

Položka byla vydražena za částku:

**81 540,- Kč**



5436 m2

### Pozemek, orná půda (2 624 m2), Hodonín, Rohatec

V naší nabídce naleznete další čtyři pozemky s ornou půdou v Rohatci, okr Hodonín. Rozloha od 1.193 do 9.856 m2.

nejnižší podání:	<b>69 000,- Kč</b>
nejnižší podání v %:	59%
odhad ceny:	<b>65 600,- Kč</b>
výše aukční jistoty:	<b>8 000,- Kč</b>
minimální příhoz:	<b>5 000,- Kč</b>
začátek aukce:	<b>04.10.2017 14:00:00</b>
konec aukce:	<b>04.10.2017 14:37:23</b>
podíl:	100%
číslo jednací:	<b>5300 AD 17/21</b>
typ jednání:	<b>elektronická aukce</b>
systémové číslo jednání:	<b>11123</b>

Tato aukce již proběhla.

Položka byla vydražena za částku:

**69 000,- Kč**



2624m2

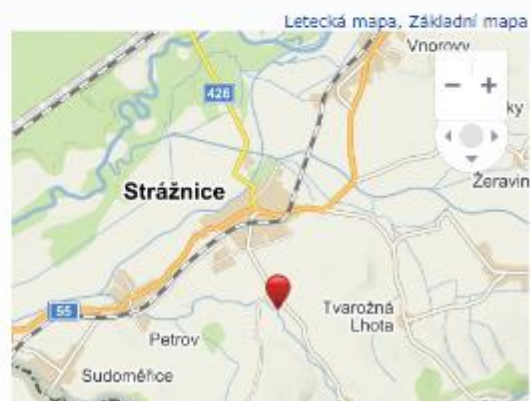
2018

### Dražba spoluvlastnického podílu pozemků, okres Hodonín

nejnižší podání:	<b>16 667,- Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	25 000,- Kč
výše dražební jistoty:	8 000,- Kč
minimální příhoz:	1 000,- Kč
začátek dražby:	<b>29.03.2018 11:00:00</b>
konec dražby:	29.03.2018 13:06:28
podíl:	1/8
číslo jednací:	006 EX 1208/08-216
typ jednání:	elektronická dražba
systémové číslo jednání:	14203



**Tato dražba již proběhla.**  
**Položka byla vydražena za částku:**  
**20 777,- Kč**



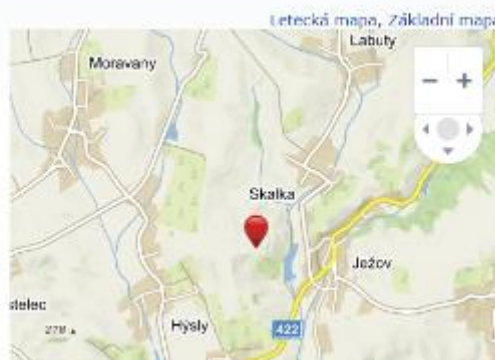
9211m<sup>2</sup> z toho 1/8 = 1151m<sup>2</sup>

### Dražba spoluvlastnického podílu orné půdy, obec Skalka

nejnižší podání:	<b>10 667,- Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	16 000,- Kč
výše dražební jistoty:	5 000,- Kč
minimální příhoz:	1 000,- Kč
začátek dražby:	<b>27.03.2018 11:00:00</b>
konec dražby:	27.03.2018 13:03:52
podíl:	1/8
číslo jednací:	006 EX 159/16-74
typ jednání:	elektronická dražba
systémové číslo jednání:	14193



**Tato dražba již proběhla.**  
**Položka byla vydražena za částku:**  
**13 667,- Kč**

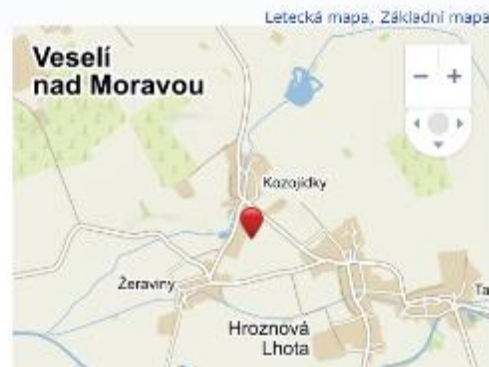


Podíl 1/8 z 5766m<sup>2</sup>

### Dražba spoluvlastnického podílu pozemků, obec Kozojdky

nejnižší podání:	<b>66 000,- Kč</b>
nejnižší podání v %:	67%
odhad ceny:	99 000,- Kč
výše dražební jistoty:	20 000,- Kč
minimální příhoz:	1 000,- Kč
začátek dražby:	<b>27.09.2018 11:00:00</b>
konec dražby:	27.09.2018 13:14:38
podíl:	1/2
číslo jednací:	006 LX 889/06-257
typ jednání:	elektronická dražba
systémové číslo jednání:	18757

Tato dražba již proběhla.  
Položka byla vydražena za částku:  
**88 000,- Kč**



Podíl 1/2 8772m2

### Příloha č. 3. – Databáze realitní nabídkové inzerce

Pozemek, 2034 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 2034 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 36.600 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín



## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	36 600 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	2034		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rovinný zemědělský pozemek s výměrou 2.034 m<sup>2</sup>, který se nachází nedaleko obce Nenkovice, okres Hodonín. Parcela vedená dle katastru nemovitostí jako orná půda je zpřístupněna po místní nezpevněné komunikaci. Pole je obhospodařováno bez nájemního vztahu a zavedeno v LPIS. Nenkovice je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás kontaktujte.

## Pozemek, 4947 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 4947 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 247.400 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	247 400 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	4947		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek nacházející se ve vinařské oblasti ve městě Bzenec v Jihomoravském kraji. Bzenec leží mezi Kyjovem a Veselím nad Moravou na silnici č. 54, vedoucí ze Znojma do slovenského Nového Mesta nad Váhom. Město leží 10 km od Strážnice a od okresního města Hodonín je vzdáleno 24 km. V oblasti se díky geologickým poměrům vytvářejí podmínky pro pěstování špičkových kultivarů vinné révy. Nabízený pozemek o celkové výměře 4 947 m<sup>2</sup> je dle katastru nemovitostí veden jako vinice a je určen k zemědělským účelům. Vinice se rozkládá z části na svažitém terénu a z části v rovinné oblasti. K pozemku je zajištěn přístup po obecní komunikaci. Bzenec je rovněž názvem katastrálního území. Velmi pěkná lokalita uprostřed přírody, sadů, vinic. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

### Pozemek, 1824 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 1824 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 91.200 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	91 200 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	1824		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný pozemek o celkové výměře 1 824 m<sup>2</sup> nacházející se v obci Dambořice v Jihomoravském kraji. Dambořice leží v podhůří Ždánického lesa v severozápadní části okresu Hodonín ve vzdálenosti 36 km jihovýchodně od Brna, 22 km západně od Kyjova a 35 km severozápadně od Hodonína. Nabízený pozemek je určen zejména k zemědělskému využití, ovšem dle územního plánu se pozemek nachází z části v zastavitelném území občanského vybavení. V současné době je pozemek obhospodařován s nájemním vztahem. Pozemek se nachází hned vedle hlavní obecní komunikace na okraji obce. Dambořice jsou rovněž názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

### Pozemek, 42643 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 42643 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 599.000 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	599 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	42643		

#### Slovní popis

prodej polností Hodonínsko a Kyjovsko, výměra celkem 42.643 m2, Hodonínsko: 29.207 m2 - k.ú. Petrov u Hodonína, Moravský Písek a další, Kyjovsko: 13.436 m2 - k.ú. Vracov, Skoronice a další, cena 1 m2 je 14,- Kč

#### Pozemek, 4738 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

##### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 4738 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 150.000 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

##### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	150 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	4738		

#### Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji sad a pole v k.ú. Strážnice na Moravě nedaleko vodní nádrže "Mlýnky". Při rychlém jednání možnost slevy. Sad a pole mají obdélníkový tvar a jsou v mírném svahu. V sadu je cca sto ovocných stromů (švestky, jablka, meruňky, hrušky atd.). Doporučuji prohlídku a následnou koupi jako vynikající investici do budoucna. Podrobnější informace a možnost sjednání termínu prohlídky u makléře. Číslo zakázky 70172.

### Pozemek, 2153 m<sup>2</sup>, Dolní, Hodonín, okres Hodonín

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 2153 m<sup>2</sup>,  
Dolní, Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 35.900 Kč

**Adresa:** Dolní, Hodonín, okres  
Hodonín

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	35 900 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	2153		

#### Slovní popis

Jedná se o pozemek parcelní číslo 2008, o výměře 2153m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda. Zapsáno na LV 73 v kat.ú. Dolní Bojanovice, obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín

### Pozemek, 1552 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 1552 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena: 97.776 Kč**

**Adresa: Hodonín, okres Hodonín**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

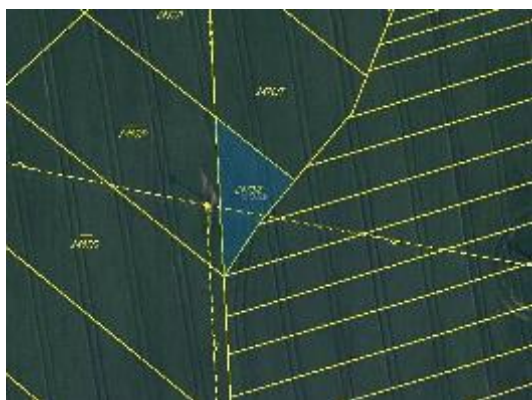
<b>Cena</b>	97 776 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	1552		

#### Slovní popis

Zemědělský pozemek 1552 m2 poblíž Archlebova a Ždánic. Pozemek je vhodný jako vinice.

#### Pozemek, 21528 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

##### 1. Identifikace

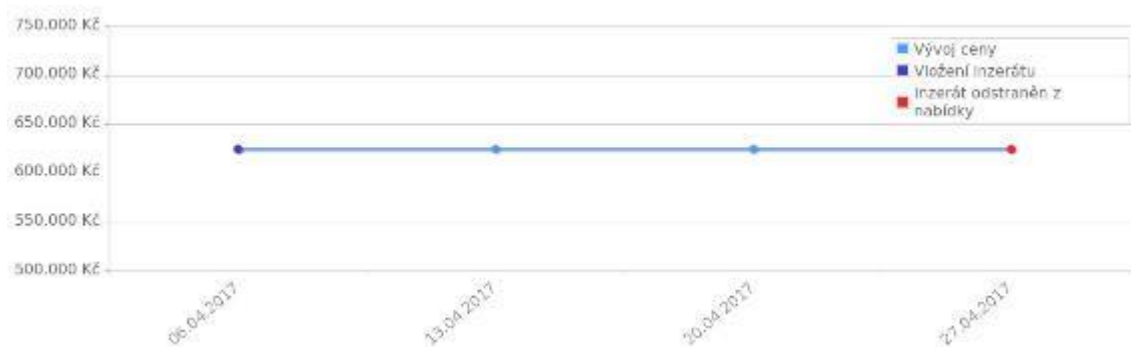


**Prodej, Pozemek, 21528 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 624.312 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

##### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	624 312 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	21528		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o výměře 21 528m2 v katastrálním území: Dubňany, Ratíškovice, Hodonín. Okres Hodonín Dubňany LV: 5530, 1/2 podíl. Ratíškovice LV: 3483, 1/2 podíl. Hodonín LV: 822, 1/1 podíl.

## Pozemek, 16406 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 16406 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 492.180 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	492 180 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	16406		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji 1/2 zemědělských pozemků v katastru Dubňany o výměře 15083 m<sup>2</sup> a v katastru Ratíškovice o výměře 1323 m<sup>2</sup>, oba katastry okres Hodonín. Pozemky se skládají z několika územních celků. Půda je obhospodařovaná na základě nájemní smlouvy.

## Pozemek, 6626 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 6626 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 198.780 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	198 780 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	6626		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastru Hodonín okres Hodonín o výměře 6626 m<sup>2</sup>.  
Půda je obhospodařovaná na základě nájemní smlouvy.

## Pozemek, 4675 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 4675 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 84.000 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	84 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	4675		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor slunných zemědělských pozemků v okolí obce Vracov, okres Hodonín. Parcely jsou převážně vedeny dle katastru nemovitostí jako orná půda a z malé části jako lesní pozemky. Pozemky nejsou zatíženy nájemním/pachtovním vztahem a jsou zavedeny v LPIS - možnost dotace. Přístup na pozemek je možný po obecních pozemcích. Prodej možný pouze jako celek. V případě zájmu nás kontaktujte

## Pozemek, 4440 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace

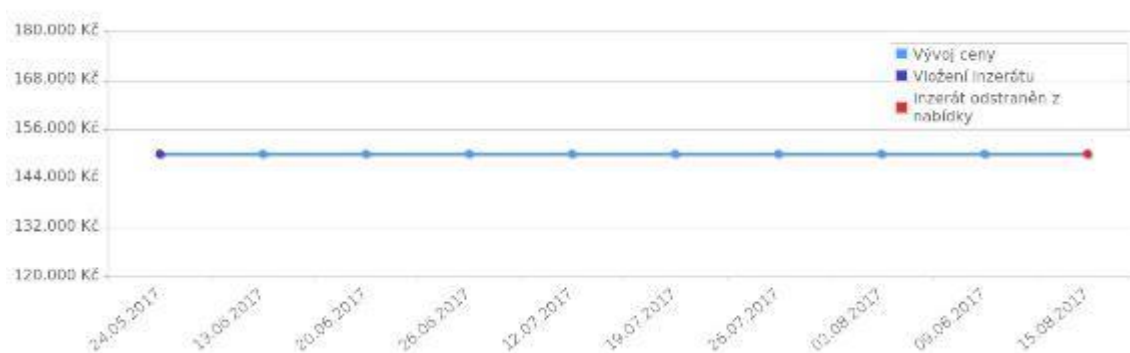


**Prodej, Pozemek, 4440 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 150.000 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	150 000 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	4440		

#### Slovní popis

nabízíme na prodej pozemek 4.440 m<sup>2</sup> v Hodoníně lokalita Výhon 4440 m<sup>2</sup>. pro více informací, lepší fotografie \* a vyznačení v katastrálních mapách mne prosím kontaktujte. \*(děkujeme S-realitám za stále horší inovace)

## Pozemek, 2069 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 2069 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 72.400 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	72 400 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	2069		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rovinatě suché pozemky s celkovou výměrou 2.069 m<sup>2</sup> nacházející se nedaleko obce Moravský Písek v bezprostřední blízkosti retenční nádrže. Dle katastru nemovitostí je převážná část vedena jako trvalý travní porost a malá část jako lesní pozemek. Parcely jsou v současnosti bez nájemního vztahu - ihned volné k užívání. Moravský Písek je také názvem katastrálního území. Hospodařícím zemědělcům nabízíme zdarma kompletní poradenskou činnost při vyřízení dotace od PGRLF na nákup pozemků, což v praxi znamená v podstatě slevu ve výši cca 400 000,- Kč! V případě zájmu nás kontaktujte.

## Pozemek, 3958 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace

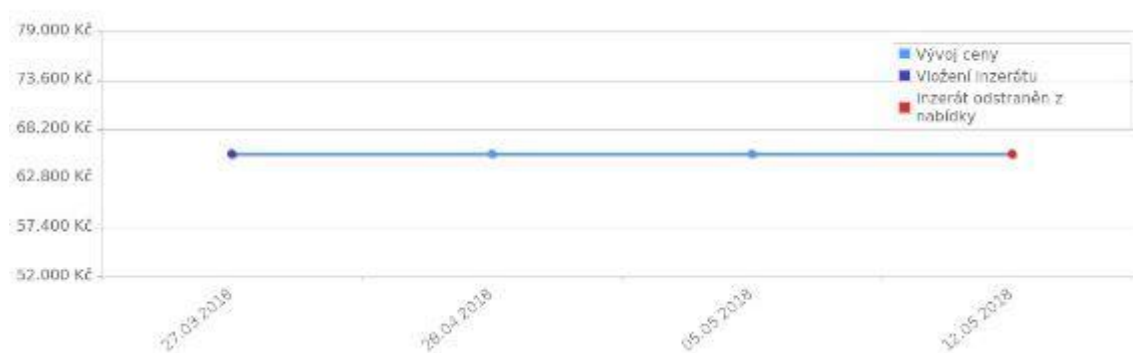


**Prodej, Pozemek, 3958 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 65.500 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	65 500 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	3958		

#### Slovní popis

Prodám zemědělské pozemky v kú Hodonín u Kunštátu o celkové výměře 3959m<sup>2</sup>. Parcely č.389/9, 41/14, 401/22 mají charakter trvalého travního porostu a ostatní plochy. Zapsáno na LV 34. Cena 65.500 Kč.



## Pozemek, 3863 m<sup>2</sup>, Hodonín, okres Hodonín

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 3863 m<sup>2</sup>,  
Hodonín, okres Hodonín**

**Celková cena:** 77.300 Kč

**Adresa:** Hodonín, okres Hodonín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	77 300 Kč	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	3863		

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný zemědělský pozemek o výměře 3.863 m<sup>2</sup>. Parcela se nachází nedaleko jihomoravské vinařské obce Čejkovice. V současné době intenzivně zemědělsky obhospodařovaný. Pozemek je zaveden v LPISu - možnost dotace. Hospodařícím zemědělcům nabízíme zdarma kompletní poradenskou činnost při vyřízení dotace od PGRLF na nákup pozemků, což v praxi znamená v podstatě slevu ve výši cca 400 000,- Kč! V případě zájmu nás kontaktujte.

## Znalecký standard AZO č.1

### Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej)

(mimo pozůstalostní řízení, vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky)

#### ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka : Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení, společného jmění manželů a vypořádání spoluvlastnictví (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

#### POPIS ŘEŠENÍ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovité věci, protože kupující je omezen ve výkonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat (RD s jedním bytem).

Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

#### Typ nemovitosti:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve výkonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve výkonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu.

#### Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

#### ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje (po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři) stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	do 5 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 20 – 40 %

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013