

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny



Metody oceňování zemědělské půdy

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Kateřina Zimová

Diplomant: Bc. Jakub Černý

2016

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jakub Černý

Krajinné a pozemkové úpravy

Název práce

Metody oceňování zemědělské půdy

Název anglicky

Farmland valuation methods

Cíle práce

Tato práce bude mít charakter studie.

Hlavním cílem práce je analyzovat problematiku oceňování zemědělské půdy v České republice s důrazem na oceňovací metody.

Práce bude mít tyto dílčí cíle:

- V první části bude cílem rozebrat téma oceňovacích metod zemědělské půdy v České republice, faktorů ovlivňujících cenu zemědělské půdy a provést porovnání cen v ČR a vybraných zemích EU.
- Zpracovat studii tří zájmových území, u zvolených pozemků ležících v nich vypočítat cenu či hodnotu vybranými oceňovacími metodami.
- Zhodnotit možnost tvorby nástroje pro výpočet ceny nebo hodnoty pozemku v prostředí GIS.

Metodika

Základem práce bude kapitola týkající se oceňovacích metod. Ta bude zpracována především na základě vědeckých publikací a platných zákonů. Tato kapitola bude doplněna rozborem faktorů ovlivňujících cenu zemědělské půdy a jejich vlivem na výslednou cenu. Závěr bude doplněn porovnáním cen zemědělské půdy v ČR a vybraných zemích EU.

Na základě studie tří záměrně odlišně zvolených lokalit bude u vytipovaných pozemků vypočtena vybranými oceňovacími metodami cena či hodnota.

Podle poznatků z předchozích částí práce a věcných výpočtů bude zhodnocena možnost tvorby nástroje pro výpočet ceny nebo hodnoty pozemku v prostředí ArcGIS. Posouzena bude také míra možnosti automatizace tohoto výpočtu.

Doporučený rozsah práce

40 – 50s

Klíčová slova

oceňovací metody; faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy; výpočet ceny zemědělského pozemku; cena zemědělské půdy

Doporučené zdroje informací

- BRADÁČ A., 2009: Teorie oceňování nemovitostí – 8. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- DUŠEK D., 2011: Základy oceňování nemovitostí. Nakladatelství Oeconomica, Praha, 138 s. ISBN 978-245-1818-3
- MZE, 2015: Situační a výhledová zpráva půda. Ministerstvo zemědělství, Praha, 134 s.
- SEJÁK J., 1999: Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Grada, Praha, 256 s. ISBN 80-7169-393-6
- SKLENIČKA P., MOLNÁROVÁ K., ČERNÝ PIXOVÁ K., ŠÁLEK M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. Land Use Policy 30: 130-136.
- ZAZVONIL Z., 1996: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha, 173 s. ISBN 80-902109-0-2

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Kateřina Zímová

Garantující pracoviště

Katedra biotechnických úprav krajiny

Elektronicky schváleno dne 29. 3. 2016

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 29. 3. 2016

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 10. 04. 2016

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pod vedením Ing. Kateřiny Zimové, a že jsem uvedl všechny literární prameny a zdroje informací ze kterých jsem čerpal.

V Praze 18. 4. 2016

.....

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí této diplomové práce Ing. Kateřině Zímové za její odborné rady, podporu a čas, který mi věnovala. Poděkovat bych chtěl také všem ostatním za poskytnutí rad, informací a materiálů, které mi pomohli zpracovat tuto práci.

V Praze 18. 4. 2016

.....

Abstrakt

Tématem této práce je analyzovat problematiku oceňování zemědělské půdy v České republice s důrazem na oceňovací metody. Práce podává komplexní pohled na toto téma.

V první části práce jsou nejprve popsány základní pojmy, jejichž znalost je potřebná pro pochopení problematiky oceňování zemědělských pozemků. Stěžejní kapitolou v první části je podrobný rozbor oceňovacích metod, které jsou vhodné pro oceňování zemědělské půdy v České republice. Popsány jsou také faktory ovlivňující cenu zemědělských pozemků a je provedena analýza cen zemědělské půdy v ČR a vybraných zemí EU, včetně jejich porovnání. Aby byla analýza cen zemědělské půdy zasazena do kontextu, je v rámci řešení tohoto tématu proveden rozbor fungování trhu se zemědělskou půdou.

Ve druhé části práce je nejprve provedena podrobná analýza studijních území. Na základě této analýzy a poznatků uvedených v první části práce byl u vybraných pozemků proveden výpočet ceny či hodnoty.

Třetí část hodnotí možnost tvorby nástroje pro výpočet ceny nebo hodnoty pozemku v prostředí ArcGIS. Tato část čerpá z teoretických poznatků uvedených v rámci této práce. Zhodnocena je také možnost případné automatizace tohoto výpočtu.

Jedním z přínosů této práce je textová část, která podává souhrnný pohled na oceňování zemědělské půdy. Dalším přínosem jsou výpočty ceny nebo hodnoty u vybraných pozemků ve studijních územích. Důležitým výsledkem je také posouzení možnosti výpočtu a jeho případné automatizace v prostředí ArcGIS. Obsah práce může najít využití například jako ucelený podklad pro základní seznámení s problematikou oceňování zemědělské půdy.

Klíčová slova

Oceňovací metody; faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy; výpočet ceny zemědělského pozemku; cena zemědělské půdy

Abstract

The aim of the thesis is to analyze the problems related to farmland valuation in Czech Republic with emphasis on the valuation methods. This thesis gives a complex view on this topic.

The first part of this thesis contains introduction to basic terminology that is needed for understanding the problematics of farmland valuation. The main part of the first section consists of detailed analysis of valuation methods that are suitable for valuation of farmlands in Czech Republic. There are also described factors affecting the prices of farmlands and there is also described the price analysis of farmlands in Czech Republic and few selected European countries, with their comparison included. Discussion of this topic includes the analysis of farmland market mechanisms, so that the price analysis will be set in context.

The second part of the thesis contains detailed analysis of study areas. Based on the acquired results and findings from the first part of the thesis, price or value calculations of selected lands were performed.

Third part of the thesis evaluates the possibility of creation of a tool that can be used for calculation of land's price or value in the ArcGIS environment. This section draws from theoretical findings mentioned in the thesis. Discussion of possible calculation automatization is included as well.

Notable contribution of the thesis is comprehensive view on the farmland valuation. Another contribution is price and value calculation of selected lands in study areas and the discussion of possible automatization of the calculation in the ArcGIS environment. The results of the thesis may be useful as e.g. comprehensive material for basic introduction to the problematics of farmland valuation.

Keywords

Valuation methods; factors affecting farmland prices; calculation of price of agricultural land; price of farmland

Obsah

1	Úvod	11
2	Cíle	12
3	Literární rešerše	13
3.1	Vymezení obecných základních pojmů.....	13
3.1.1	Půda.....	13
3.1.1.1	Zemědělský půdní fond	14
3.1.2	Územní plánování	16
3.1.3	Pozemkové úpravy	17
3.1.4	Katastr nemovitostí	18
3.1.5	Pozemek a parcela.....	20
3.2	Vymezení základních pojmů spojených s oceňováním zemědělské půdy ..	21
3.2.1	Administrativní oceňování	22
3.2.2	Tržní oceňování.....	23
3.2.3	Cena.....	24
3.2.4	Hodnota.....	25
3.3	Bonitované půdně ekologické jednotky a jejich role v oceňování zemědělské půdy	25
3.4	Oceňovací metody pro administrativní účely.....	28
3.4.1	Základní cena zemědělské půdy podle BPEJ.....	29
3.4.2	Oceňování zemědělské půdy podle cenového předpisu.....	31
3.4.3	Oceňování zemědělské půdy cenou obvyklou	33
3.5	Oceňovací metody pro tržní účely.....	35
3.5.1	Ocenění zemědělské půdy výnosovou metodou	36
3.5.2	Ocenění zemědělské půdy porovnávací metodou	37
3.6	Oceňování v pozemkových úpravách.....	39
3.7	Faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy	42

3.7.1	Promítnutí faktorů do výsledné ceny zemědělského pozemku	43
3.7.2	Vzájemné vztahy mezi faktory ovlivňujícími cenu zemědělské půdy.	47
3.7.3	Vliv územního plánování na hodnotu zemědělských pozemků	49
3.8	Analýza cen zemědělské půdy	51
3.8.1	Rozbor trhu se zemědělskou půdou v České republice	51
3.8.2	Ceny zemědělské půdy v České republice	56
3.8.3	Rozbor trhu se zemědělskou půdou v zemích Evropské unie a jeho porovnání s Českou republikou	61
3.8.4	Ceny zemědělské půdy v zemích Evropské unie a jejich porovnání s Českou republikou	65
4	<i>Charakteristika studijních území</i>	69
4.1	Roztoky	70
4.2	Jarpice	71
4.3	Fojtovice	72
5	<i>Metodika</i>	74
5.1	Výpočet ceny či hodnoty u vybraných pozemků	74
5.1.1	Výpočet ceny zemědělské půdy podle cenového předpisu	75
5.1.2	Výpočet hodnoty zemědělské půdy výnosovou metodou	75
5.1.3	Výpočet hodnoty zemědělské půdy porovnávací metodou	76
5.2	Postup posouzení možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny či hodnoty v prostředí ArcGIS	81
6	<i>Současný stav řešené problematiky</i>	83
6.1	Stav územního plánování v Roztokách	83
6.2	Stav územního plánování v Jarpicích	84
6.3	Stav územního plánování ve Fojtovicích	85
7	<i>Výsledky</i>	87
7.1	Výsledky teoretické části	87
7.2	Zhodnocení výsledků praktických výpočtů	89

7.3	Zhodnocení možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny či hodnoty v prostředí ArcGIS	94
7.3.1	Výpočet základní ceny zemědělské půdy podle BPEJ.....	94
7.3.2	Výpočet ocenění podle cenového předpisu.....	95
7.3.3	Výpočet ocenění porovnávací metodou a cenou obvyklou.....	95
7.3.4	Výpočet ocenění výnosovou metodou	96
8	<i>Diskuse</i>	97
9	<i>Závěr</i>	99
10	<i>Seznam použité literatury</i>	101
10.1	Knižní zdroje	101
10.2	Právní předpisy	103
10.3	Internetové zdroje	104
10.4	Zdroje obrázků, vzorců a tabulek	109
10.5	Zdroje dokumentů týkajících se problematiky územního plánování ve studijních územích.....	113
11	<i>Seznam použitých zkratk</i>	114
12	<i>Seznam obrázků</i>	116
13	<i>Seznam vzorců</i>	118
14	<i>Seznam tabulek</i>	119
15	<i>Seznam samostatných příloh</i>	120

1 Úvod

Předmětem této práce je problematika oceňování zemědělské půdy, která je dle § 1, odst. 1 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, dále jen ZOZPF, považována za nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu. Zároveň je hodnocena jako jedna z hlavních složek životního prostředí.

Právě proto, že je půda jedinečným bohatstvím naší země a také proto, že řada autorů jako Zazvonil (1996), Seják (1999) nebo Pekárek a Průchová (2004) poukazuje na mnoho obtížných hledisek při jejím oceňování, jsem se rozhodl zpracovat tuto práci. Cílem práce je podat komplexní a systematický pohled na problematiku oceňování zemědělské půdy. Impulsem k řešení tohoto tématu bylo také zjištění, že většina odborné literatury týkající se oceňování nemovitostí nevěnuje problematice oceňování zemědělské půdy dostatečnou pozornost a často ji zmiňuje pouze okrajově.

Znát cenu zemědělské půdy není třeba jen z důvodů obchodování s ní, ale také kvůli dani z nemovitosti dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, dani z nabytí nemovitosti dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí nebo kvůli provádění pozemkových úprav dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen ZPÚ.

Součástí práce je také praktická aplikace získaných poznatků, a to ze dvou hledisek. Jedním z nich je ocenění vytipovaných pozemků vybranými oceňovacími metodami v záměrně odlišně zvolených lokalitách a okomentování těchto výsledků. Druhým hlediskem je posouzení možnosti výpočtu ceny či hodnoty danými oceňovacími metodami v prostředí ArcGIS a možnost jeho případné automatizace.

2 Cíle

Hlavním cílem této práce je rozebrání problematiky oceňování zemědělské půdy v České republice s důrazem na oceňovací metody. Ty jsou popsány na základě vědeckých publikací a platných zákonů tak, aby došlo k jejich celkovému pochopení a bylo možné s nimi dále pracovat v praktické části práce. Důležitou součástí práce je kapitola popisující faktory, které výslednou cenu ovlivňují, jelikož je znalost těchto faktorů při oceňování zemědělské půdy nezbytná. Cílem je také analyzovat a porovnat ceny zemědělské půdy v České republice a zemích Evropské unie. Tomu předchází rozbor fungování trhu se zemědělskou půdou jako nezbytná součást analýzy.

Poznatky z výše uvedených kapitol jsou prakticky aplikovány při ocenění vybranými metodami ve zvolených zájmových územích. Na základě rozboru oceňovacích metod a pochopení postupu jejich zpracování je posouzeno, zda je účelné vytvářet nástroj pro jejich výpočet v prostředí ArcGIS a do jaké míry je možné tento výpočet automatizovat.

Záměrem práce je podat komplexní pohled na problematiku oceňování zemědělské půdy.

3 Literární rešerše

Hlavním tématem této diplomové práce je oceňování zemědělské půdy. V rámci literární rešerše jsou popsány základní pojmy, jejichž znalost je nezbytná pro pochopení uvedené problematiky. Následují dvě stěžejní kapitoly práce a to rozbor oceňovacích metod pro administrativní účely a pro tržní účely. Ty budou podkladem pro praktickou část práce. Vzhledem k zaměření autorova studijního oboru je popsáno rovněž oceňování v pozemkových úpravách, kde je cena jedním ze zákonných kritérií posuzovaných při směně. Při oceňování zemědělské půdy hrají zvláště významnou roli faktory, které se promítají do její výše. Proto jsou tyto faktory také zevrubně rozebrány, včetně jejich promítnutí do výsledné ceny a vzájemných vztahů mezi nimi. Poslední kapitolou zpracovanou v rámci literární rešerše je analýza cen zemědělské půdy, která je potřebná pro zasazení této problematiky do celkového kontextu.

3.1 Vymezení obecných základních pojmů

Tato kapitola slouží k seznámení s obecnými základními pojmy, které souvisí s problematikou oceňování zemědělské půdy a jsou používány v rámci této práce.

3.1.1 Půda

Sklenička (2003) hovoří o půdě jako o živém systému, který je charakterizován specifickým zvrstvením, morfologií a produkční schopností. Dále popisuje půdu jako prostředí, které má vliv na živé organismy, jež půdu také zpětně ovlivňují.

Podle Sejáka (1999) je půda nejen podstatou existence flory a fauny, ale také základem pro sociální či ekonomické aktivity lidí, pro něž je i základním bohatstvím. Pro život a existenci lidské společnosti je půda nezbytná. Zmiňuje také, že je půda z hlediska ekonomie řazena mezi tři základní výrobní faktory, společně s prací a kapitálem. Půda je tedy klíčovým zdrojem bohatství. Z toho vychází, že je tento koncept pojmu půda základem teorie oceňování nemovitostí.

Pekárek a Průchová (2004) uvádí několik charakteristických vlastností půdy. Mezi nimi můžeme uvést to, že je existence půdy vždy výsledkem působení přírodních sil

a procesů. Dále hovoří o důsledcích toho, že člověk není schopen půdu vyrobit. To se promítá do jejího omezeného a konečného množství. Pro uspokojení nových potřeb půdy je možno použít jen přerozdělení stávajícího množství. S tím souvisí vstup půdy jako zboží na trh, který má specifickou podobu oproti trhu s vyráběným zbožím. To je v případě koupě plynule nahrazováno nově vyrobeným zbožím, což u půdy není možné. Půda se dostává na trh jen v případě, pokud ji na trh umístí dosavadní vlastník. Další důležitou charakteristikou půdy je fakt, že je jednou ze základních složek životního prostředí, z čehož plyne také její velká polyfunkčnost.

MZE (2011) zmiňuje nutnost ochrany půdy jako nenahraditelného a pomalu se obnovujícího přírodního zdroje. Hovoří o tom, že tvorba jednoho centimetru půdy trvá dle dané lokality v řádech stovek až tisíců let. K odnosu obdobného nebo i většího množství může ovšem dojít následkem eroze během jedné průtrže mračen.

Seják (1999) k tomuto tématu dodává, že je půda z hlediska práva představována pozemkem a je předmětem zákonů a zákonných úprav. Půda je tedy předmětem ochrany, ale zároveň je u ní uznáváno soukromé vlastnictví. Z toho plyne potřeba vytváření norem, které určí například přípustné využití pozemků. Tato regulace je promítnuta do územního plánování, ve kterém hraje zásadní roli.

Regulace je promítnuta také v ZOZPF, který již cílí přesně na problematiku zemědělské půdy. Ta bude včetně problematiky výše uvedeného zákona popsána v další kapitole.

3.1.1.1 Zemědělský půdní fond

Definici zemědělského půdního fondu podává § 1, odst. 1 ZOZPF. Ten popisuje zemědělský půdní fond jako základní bohatství naší země, složku životního prostředí a především nenahraditelný výrobní prostředek, který umožňuje zemědělskou výrobu.

„Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.“
(§ 1, odst. 2 ZOZPF)

Tento výčet je ve shodě s tím, jak uvádí zemědělské pozemky § 3, odst. 2 zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dále jen KZ.

§ 1, odst. 3 ZOZPF dále popisuje, že pod zemědělský půdní fond spadají také rybníky s chovem ryb či vodní drůbeže nebo půda, která neslouží k zemědělské výrobě, ale podílí se na jejím zajišťování. Příkladem mohou být polní cesty. Dále jsou uvedeny zařízení pro polní závlahy, odvodňovací příkopy a technická protierozní opatření.

Pokud je příslušnost k zemědělskému půdnímu fondu podle předešlých odstavců, konkrétně dle § 1, odst. 2 a 3 ZOZPF, nejasná, rozhoduje o těchto případech orgán ochrany zemědělského půdního fondu. (§ 1, odst. 4 ZOZPF)

MZE (2015a) uvádí, že k 31. 12. 2014 činila výměra zemědělského půdního fondu 4 215 621 hektarů, což je 53,45 % celkové výměry České republiky. Z celkové výměry zemědělského půdního fondu zaujímá výměra orné půdy 38 %, konkrétně 2 978 989 hektarů. Chmelnice se na celkové výměře podílejí 10 276 hektary, vinice 19 611 hektary, zahrady 163 601 hektary, ovocné sady 45 920 hektary a trvalé travní porosty 997 225 hektary.

Významnou hodnotou je také úbytek zemědělské půdy. Mezi lety 2000 a 2015 činil úbytek 66 825 hektarů. (MZE 2015a)

ÚZEI (2015) zmiňuje, že výrazný vliv na zmenšení úbytku zemědělské půdy měl zákon č. 402/2010 Sb., který zvýšil poplatky za vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu daných ZOZPF. Před účinností této novely zákona činil úbytek v období mezi lety 2007 až 2010 okolo 5 200 hektarů, zatímco po účinnosti novely v letech 2011 až 2014 čítal úbytek 4 500 hektarů, tedy o 700 hektarů méně.

Specifikem zemědělského půdního fondu v České republice je jeho situování v členitých půdně klimatických podmínkách, na které jsou vázány extrémní jevy v krajině, jako sucho či povodně. Zhruba 54 % orných půd je z hlediska úrodnosti průměrných nebo podprůměrných a přes 20 % zemědělského půdního fondu se nachází v nadmořských výškách nad 500 metrů nad mořem. Významným jevem je také skeletovitost. Téměř 42 % půd je označováno za slabě skeletovité a přes 2 % půd je označováno jako silně skeletovité. (MZE 2015a)

3.1.2 Územní plánování

Podle zákona je územní plánování činností, jež soustavně a všestranně řeší funkční využití území. Stanovuje také zásady prostorového uspořádání území a časově i věcně koordinuje výstavbu a jiné činnosti podílející se na rozvoji území. (Tunka 2000)

Kuta (2014) parafrázuje cíle územního plánování uvedené v § 18, zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen SZ, a konkrétně uvádí, že kromě vytváření podmínek pro výstavbu je cílem územního plánování také zajišťování předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Ten se skládá ze tří základních pilířů, kterými je hospodářský rozvoj, příznivé životní prostředí a soudržnost společenství obyvatel území. Udržitelný rozvoj by měl uspokojit potřeby současné generace, zároveň by však neměl ohrozit podmínky života budoucích generací. Územní plánování se také snaží o soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Do ochrany zahrnuje také urbanistické, architektonické a archeologické dědictví. Důležitou roli hraje ochrana krajiny, kterou územní plán považuje za základ totožnosti obyvatel a velmi důležitou složku prostředí jejich života.

Maier (2012) komentuje cíle územního plánování s tím, že některé působí částečně proti sobě. Konkrétně zmiňuje vytváření předpokladů pro výstavbu na straně jedné, v porovnání s nutností vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj na straně druhé. Hovoří také o tom, že se územní plánování zabývá především fyzickou stránkou změn v území, ale za stálého sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

V hlavě III SZ jsou uvedeny nástroje územního plánování. Mezi ně patří územně plánovací podklady, do kterých řadíme územně analytické podklady a územní studii. Dále se jedná o politiku územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci, pod kterou spadají zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Důležitým nástrojem je také územní rozhodnutí.

Významným faktem týkajícím se územně plánovací dokumentace je to, že ji není nutno přímo projednat s dotčenými vlastníky a není potřeba jejich souhlas. Vlastníci mohou do procesu územního plánování vstupovat s námitkami, které musí být

vyřízeny, ale není povinností pořizovatele ani zpracovatele s vlastníky dokumentaci projednávat. Omezení vlastnických práv tak může proběhnout, aniž by o tom dotčený vlastník věděl. (Sklenička 2003)

3.1.3 Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy jsou významnou činností v krajině, která zajišťuje lepší podmínky pro zemědělské hospodaření, napomáhá lepšímu hospodaření s vodou v krajině, zmírňuje působení vodní a větrné eroze, podporuje ekologické funkce krajiny a v neposlední řadě se zabývá také krajinářskými aspekty. (Vlasák a Bartošková 2007)

Němec (2004) souhlasí s tím, že pozemkové úpravy významně podporují produktivní využití zemědělské půdy a dodává, že se podílejí rovněž na zlepšení agrární struktury a výrobních podmínek pro zemědělce.

Pozemkové úpravy jsou procesem, který ovlivňuje cenu zemědělské půdy. Významně podporují také trh s půdou. (Lisec a kol. 2008)

Výsledkem pozemkových úprav je obnova katastrálního operátu v extravilánu, při němž vznikne nová digitální katastrální mapa. Dojde také k uspořádání nebo vzniku nových informací o parcelách, vlastnících či jiných oprávněných osobách. Vznikne nové uspořádání pozemků, jsou vybudovány nové polní cesty, protierozní opatření, opatření pro zlepšení hydrologického režimu krajiny nebo prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. Výše uvedeným opatřením, stavbám, zařízením či výsadbám říkáme plán společných zařízení. Realizace všech výše uvedených činností má zásadní vliv na výslednou cenu zemědělských pozemků. (Vlasák a Bartošková 2007)

Dle § 4, odst. 1 ZPÚ rozeznáváme dvě formy pozemkových úprav a to komplexní a jednoduchou.

Komplexní pozemková úprava řeší zpravidla celé katastrální území mimo zastavěná území. (MZE 2011)

Dle § 4, odst. 1 ZPÚ se jednoduchá pozemková úprava použije tehdy, je-li třeba vyřešit jen vybrané hospodářské či ekologické potřeby v krajině, nebo pokud se mají pozemkové úpravy týkat jen části katastrálního území.

§ 4, odst. 2 ZPÚ uvádí, že jednoduchou pozemkovou úpravou může být také provedena rekonstrukce nebo upřesnění přídělů půdy ve smyslu dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb. a zákonů č. 142/1947 Sb. a č. 46/1948 Sb.

Pozemkové úpravy jsou jedinou cestou k vyřešení vlastnických vztahů k pozemkům výrazně narušených procesem kolektivizace. (MZE 2011)

Vlasák a Bartošková (2007) k tomu doplňují, že pozemkové úpravy také zkvalitňují evidenci pozemků. To souvisí se zprůhledněním a vyjasněním vlastnických vztahů, které je důležité nejen pro vlastníky a hospodařící zemědělce, ale také pro další rozvoj obce. To vede k usnadnění a rozvoji trhu s nemovitostmi, zpřehlednění při pronajímání pozemků nebo zjednodušení při vykupování pozemků pro rozsáhlé dopravní investiční akce. Obnovená evidence pozemků je potřebná pro možnost tvorby informačních systémů obcí nebo pro úřady státní správy, jako je finanční úřad, katastrální úřad, orgán ochrany ZPF a další. Je také důležitým podkladem pro to, aby mohli zemědělci žádat o dotace, ať už z fondu Evropské unie nebo z národních zdrojů.

SPÚ (2014) vyjmenovává další významné funkce pozemkových úprav, přičemž v kontextu oceňování zemědělských pozemků a jejich ceny má z tohoto výčtu pro vlastníky či uživatele největší význam zpřístupnění pozemků, vyšší efektivita využití pozemků nebo možnost vlastnického scelení pozemků. Vliv na ocenění může mít také upřesnění některých prvků dle platného územního plánu až do úrovně jednotlivých parcel.

Náklady spojené s prováděním pozemkových úprav hradí stát. Na nákladech za pozemkové úpravy se mohou podílet i jejich účastníci, či fyzické a právnické osoby, mají-li na jejich provádění zájem. Pokud je provádění pozemkových úprav vyvoláno v důsledku záměru stavebníka, hradí náklady stavebník v rozsahu území, jež je stavbou dotčeno. (§ 17 odst. 1 a 2 ZPÚ)

3.1.4 Katastr nemovitostí

„Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ (§ 1, odst. 1 KZ)

Dle ČÚZK (2016a) je tedy obsahem katastru velké množství důležitých údajů o pozemcích, stavbách a jejich vlastnících.

§ 1, odst. 2, písm. a), KZ popisuje, že informace z katastru nemovitostí slouží „k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.“

Katastr je veden jako informační systém o území České republiky a je z velké části veden počítačovými prostředky. To souvisí s tím, že je od roku 2001 umožněn dálkový přístup do katastru nemovitostí, který je technicky umožněn pomocí informačního systému katastru nemovitostí, takzvaného ISKN. (ČÚZK 2016a; ČÚZK 2016b)

Podle ČÚZK (2014) je katastr nemovitostí z hlediska dat jedním z nejobjemnějších informačních systémů státní správy, s čímž souvisí potřeba určitého uspořádání dat.

„Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.“ (§ 5, odst. 1 KZ)

ČÚZK (2016a) dodává, že je katastrální území základní územní jednotkou katastru.

§ 5, odst. 2 KZ popisuje, že katastrální operát tvoří soubor geodetických informací, soubor popisných informací, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací. Dále sbírka listin a protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému operátu, výsledcích revize katastru a záznamech pro další řízení.

Jako předchůdce dnešního katastru nemovitostí můžeme označit stabilní katastr, o jehož zřízení bylo rozhodnuto nejvyšším patentem císaře ze dne 23. 12. 1817, o dani pozemkové a vyměření půdy. Cílem nového katastru bylo zvýšení výnosu daně z půdy a jejího spravedlivějšího rozdělení. Předchozí způsoby výběru daní byly založeny na přibližných odhadech výměry a kvality půdy, na kterých se navíc většinou podíleli vlastníci, což vedlo ke značnému zkreslení. Naproti tomu nový způsob stanovování daně byl založen na státem provedeném vyměření a ocenění půdy. Důležitým faktem je, že jsou tato katastrální měření základem katastrálních map na značné části území i v dnešní době. (Baudyš 2010)

Z měřického operátu stabilního katastru je odvozeno asi 70 % platných katastrálních map na území dnešní České republiky. (ČÚZK 2016b)

Ve spojitosti s oceňováním je ve vazbě na katastr nemovitostí velmi důležitý pojem list vlastnictví.

Barešová a kol. (2015) popisuje list vlastnictví jako evidenční jednotku zakládanou v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, u nichž jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví. Každý vlastník má tedy v rámci katastrálního území jeden list vlastnictví. Členění a obsah listu vlastnictví upravuje § 23, odst. 2 vyhlášky 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). List vlastnictví je rozčleněn na sedm částí, konkrétně A, B, B1, C, D, E a F.

Z hlediska zemědělských pozemků je obzvláště důležitá část F, která obsahuje jejich zařazení do bonitních půdně ekologických jednotek. (ČÚZK 2016c)

3.1.5 Pozemek a parcela

Důležitými pojmy, které nesmí být zaměňovány, jsou pozemek a parcela. Ty jsou vymezeny odlišně v § 2, písm. a) a b), KZ.

Eliáš a kol. (2014) poukazují na to, že katastr nemovitostí eviduje pozemky v podobě parcel. Historicky se začal rozlišovat pojem pozemek a parcela v josefském katastru z roku 1785.

Pozemkem je myšlena část zemského povrchu, tedy reálná trojrozměrná věc, která je oddělena od sousedních částí například hranicí územní jednotky, hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí stanovenou regulačním plánem a podobně. (§ 2, písm. a), KZ; Eliáš a kol. 2014)

Pod pojmem parcela je míněn obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, je přenesen do dvourozměrné katastrální mapy a označen parcelním číslem. (§ 2, písm. b), KZ; Eliáš a kol. 2014)

Důležité je také rozlišení stavební a pozemkové parcely v případě, že jsou pozemky v daném katastrálním území evidovány ve dvou číselných řadách. § 2, písm. d), KZ hovoří o tom, že pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. Ta je definována v § 2, písm. c), KZ jako pozemek, u kterého je evidován druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Rozlišení pojmů pozemek a parcela je důležité nejen z právního hlediska, ale také z důvodu správného označení nemovitosti. Zásadním rozdílem je, že oproti parcele lze pozemek vlastnit, zatížit zástavním právem nebo služebností. Rozdíl lze vysvětlit na příkladu kupní smlouvy, kde bude uvedeno, že je předmětem převodu vlastnického práva pozemek. Ten je ale označen parcelním číslem, názvem katastrálního území a také označením, zda se jedná o stavební nebo pozemkovou parcelu. Poslední bod ovšem nastane jen v tom případě, pokud je katastrální území číslováno ve dvou číselných řadách. Podstatným rozdílem může být také to, že je skutečná výměra pozemku v terénu odlišná od výměry parcely. Výměra parcely není závazným údajem katastru pro právní jednání, ale například při úředním oceňování se právě z této výměry vychází. Tento rozdíl závisí na tom, zda je výměra vypočtena ze souřadnic vzniklých přesným měřením v terénu, nebo odměřováním z mapy, kde se projevuje již zmíněný vliv toho, že značná část map vychází ještě z měření použitého při tvorbě stabilního katastru. (Eliáš a kol. 2014)

Významnou souvislost s pojmem pozemek má také pojem nemovitost. Ten popisuje § 498, odst. 1 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Zde se uvádí, že jsou nemovitou věcí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením a stejně tak věcná práva k nim, včetně práv, která za nemovité prohlásí zákon.

S tímto novým občanským zákoníkem platným od 1. 1. 2014, došlo u nemovitostí k zásadní změně, kterou se stavba stává součástí pozemku. Tam, kde byl v katastru evidován stejný vlastník u pozemku a stavby na něm stojící, přestal být údaj o budově jako samostatném předmětu práva uveden v katastru. Uvedená změna znamenala přiblížení se legislativě jiných evropských zemí. (OnBussines 2013; Eliáš a kol. 2014)

3.2 Vymezení základních pojmů spojených s oceňováním zemědělské půdy

Úkolem této kapitoly je seznámení se základními pojmy, které se již týkají přímo oceňování. Jejich pochopení je pro orientaci v problematice oceňování zemědělské půdy nezbytné.

3.2.1 Administrativní oceňování

Dle Sejáka (1999) je základním podkladem pro tvorbu administrativní ceny zemědělské půdy zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dále jen ZOM a jeho prováděcí vyhláška 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), dále jen OV. Ceny dle této vyhlášky se mohou použít například pro soudní případy nebo při směně pozemků v rámci provádění pozemkových úprav. Ty jsou podrobně rozebrány v kapitole 3.6.

Podle Schneiderové Heralové (2008) je v souvislosti s fiskálními zájmy státu potřeba zjišťovat daňový základ, tedy cenu nemovitostí. Z toho vyplývá, že je nutná existence právní normy a prováděcího předpisu, na jehož základě je možné cenu nemovitosti zjistit. Touto normou je právě zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Na oceňování podle cenového předpisu odkazují kromě daňových zákonů dále například zákony o majetku státu, o konkurzu a vyrovnání nebo o investičních fondech.

Kokoška (1998) uvádí, že kromě již zmíněného zdanění může být administrativní ceny použito ke zpoplatnění převodu a přechodu majetku. Stejně jako Schneiderová Heralová (2008) poukazuje na to, že je tento způsob ocenění možno použít pro případy neuskutečněného prodeje, či prodeje za nepřiměřenou cenu, a to právě v případech, kdy je ocenění nezbytné pro majetkové, daňové či soudní řízení.

Zákon o oceňování majetku stanovuje základní způsoby oceňování jednotlivých druhů majetku, práv a služeb. U zemědělských pozemků je cena stanovena na základě dlouhodobých potenciálních výnosů. Stejně je tomu také u většiny porostů. Tvorba ceny je tedy dána legislativní úpravou a při zpracování ocenění je nutné postupovat podle vymezených pravidel. Výsledná cena je tedy jednoznačná a jediná. Jednotnost postupu a jednoznačnost výsledné ceny jsou hlavními rozdíly administrativní ceny oproti tržní hodnotě. (Schneiderová Heralová 2008)

Podle Sejáka (1999) má každá změna tržních podmínek významný vliv na cenu. Sjednaná cena tedy bude vždy jiná, než cena úředně vypočtená i po započtení všech koeficientů.

3.2.2 Tržní oceňování

Podle Kokošky a kol. (2000) je základem pro tržní oceňování zákon 526/1990 Sb., o cenách ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a také zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Uvádí také, že se oceňování založené na principech tržní ekonomiky zcela liší od stanovování regulovaných cen a vyžaduje velmi dobré znalosti tržních mechanismů a stavu trhu.

Základní podstatou tržního oceňování je to, že neexistují žádná omezení, systémy nebo metodiky, kromě trhu samotného, které by tržní cenu jednoznačně regulovaly. Existuje řada metod, jež se k tržní ceně přibližují, ale ty jsou vždy ovlivněny schopnostmi jedince provádějícího ocenění a především tím, jak dokáže ocenění přizpůsobit okolnostem trhu a zohlednit další podstatné faktory ovlivňující cenu. Tržní oceňování je tedy postaveno především na práci s informacemi o podmínkách trhu, vývoji cen, tendencích v politice či ekonomice a hospodářských výsledcích. Je však třeba zohledňovat jen správné a pravdivé informace. Tržní hodnota je funkcí mnoha proměnných, u kterých hraje podstatnou roli čas. (Seják 1999)

Zazvonil (1996) konkretizuje faktory ovlivňující cenu do několika podskupin. První kategorií jsou politicko-správní vlivy. Mezi ně patří například územní plánování nebo životní prostředí, které mají silný vliv právě na hodnotu zemědělské půdy. Druhou kategorií jsou ekonomické vlivy reprezentované hospodářským rozvojem, inflací či úrokovou mírou. Třetí kategorií tvoří sociálně-demografické vlivy, u kterých je ve vztahu k zemědělské půdě významný především vývoj populace. Poslední kategorií jsou fyzikální vlivy reprezentované například polohou či velikostí.

Při tržním oceňování se nezjišťuje cena majetku, ale jeho tržní hodnota. Tržní cena je dána okamžikem, kdy prodávající a kupující například smluvně stvrdí převod z jednoho subjektu na druhý a dojde k vytvoření předpokladů pro převod nemovitosti, nebo přímo k samotnému převodu. Takové ceně se lze, jak již bylo řečeno, pomocí oceňovacích metod pouze přiblížit. (Kokoška a kol. 2000)

Výhodou tržní hodnoty je její dlouhodobější charakter. Od skutečně realizované prodejní ceny se však může významně lišit, což je ovlivněno kvalitou a profesionalitou provedeného ocenění. (Seják 1999)

Schneiderová Heralová (2008) uvádí několik definic tržní hodnoty. Jednou z nich je definice podle mezinárodních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA, která

popisuje, že je tržní hodnota tvořena odhadnutou částkou, za kterou by měla být aktiva směněna a to v den ocenění mezi ochotným kupujícím a prodávajícím. Definice také uvádí, že by se mělo jednat o nestrannou transakci po vhodném marketingu, při níž obě strany jednají opatrně, z vlastní vůle a především na základě znalostí.

Jako podklad pro odhad tržní hodnoty slouží analýza trhu s nemovitostmi, která spočívá v několika dílčích krocích. Příkladem může být analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitostí, vymezení segmentu trhu nebo analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm. (Zazvonil 1996)

Seják (1999) hovoří o tom, že musí být každé ocenění transparentní a v jeho posudku je nezbytné uvést postup, jak bylo provedeno. To je potřeba z toho důvodu, aby bylo možno rekonstruovat hodnotu, její výpočet, případně opravit věci, které neodpovídají trhu.

Zazvonil (1996) popisuje tři základní přístupy k tržnímu ocenění. Prvním je přístup na bázi porovnání, čili porovnávací metoda. Dále přístup na bázi vynaložených nákladů, kde se jedná o nákladovou metodu a jako třetí uvádí přístup na bázi očekávaných výnosů, který reprezentuje výnosová metoda.

Nákladovým způsobem se oceňuje budova, hala, inženýrská a speciální pozemní stavba, rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata, vedlejší stavba, garáž, studna, venkovní úpravy, byt a nebytový prostor. (Schneiderová Heralová 2008)

Bradáč a Fiala (1996) k tomuto tématu přidávají, že je nákladová metoda jedním ze způsobů zjišťování ceny stavby a že je tato metoda založena na nákladech potřebných na postavení stavby. Tento princip je nazván jako ocenění nákladovým způsobem i v oceňovacích předpisech.

Z výše uvedeného plyne, že je pro účely tržního ocenění zemědělské půdy vhodná především výnosová a porovnávací metoda.

3.2.3 Cena

Dle znění § 1, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, je cena peněžní částkou sjednanou při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 tohoto zákona. Dále může být

cena peněžní částkou určenou podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Zvláštním předpisem je v tomto případě ZOM.

Podle Bradáče a Fialy (1996) pod pojmem cena rozumíme částku, která je za zboží nebo službu požadována či nabízena, nebo se jedná o částku za zboží či službu skutečně zaplacenou.

Dušek (2011) k tomuto tématu dodává, že je cena závislá na individuální hodnotě, kterou nemovitosti přiřazuje prodávající a kupující, tedy na množství či užitečnosti dané nemovitosti. Platí, že čím přináší nemovitost větší užitek, tím má pro kupujícího či prodávajícího vyšší hodnotu a na základě toho se zvyšuje její cena.

3.2.4 Hodnota

Hlavní rozdíl hodnoty oproti ceně tkví v tom, že hodnota není zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. (Bradáč a Fiala 1996)

Seják (1999) hovoří o hodnotě jako o ústředním pojmu oceňování, který vyjadřuje určité kritérium pro hodnocení.

Hodnota je ekonomickou kategorií, která vyjadřuje na jedné straně vztah mezi zbožím a službami, které si je možno koupit a na druhé straně vztah mezi kupujícími a prodávajícími. Pokud stanovujeme hodnotu, hovoříme o odhadu. Ekonomická koncepce popisuje hodnotu jako užitek či prospěch vlastníka k datu, k němuž je odhad hodnoty prováděn. Jelikož existuje více hodnot, například věcná, výnosová, střední či tržní, je při oceňování vždy nutno definovat, jaká hodnota je zjišťována. (Bradáč a Fiala 1996)

Odhad hodnoty je tedy procesem, který dokáže objektivně posoudit nemovitosti na základě jejich skutečných vlastností. (Dušek 2011)

3.3 Bonitované půdně ekologické jednotky a jejich role v oceňování zemědělské půdy

Celostátní bonitační databáze zemědělských půd má nezastupitelnou funkci při stanovování úředních cen zemědělských pozemků. (Kuba 2004)

§ 11, odst. 1 ZOM k tomuto tématu uvádí, že se „zemědělský pozemek oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.“

Bonitovaná půdně ekologická jednotka, dále jen BPEJ, je vyjádřena pětimístným číselným kódem, který charakterizuje dané zemědělské pozemky. (VÚMOP 2015)

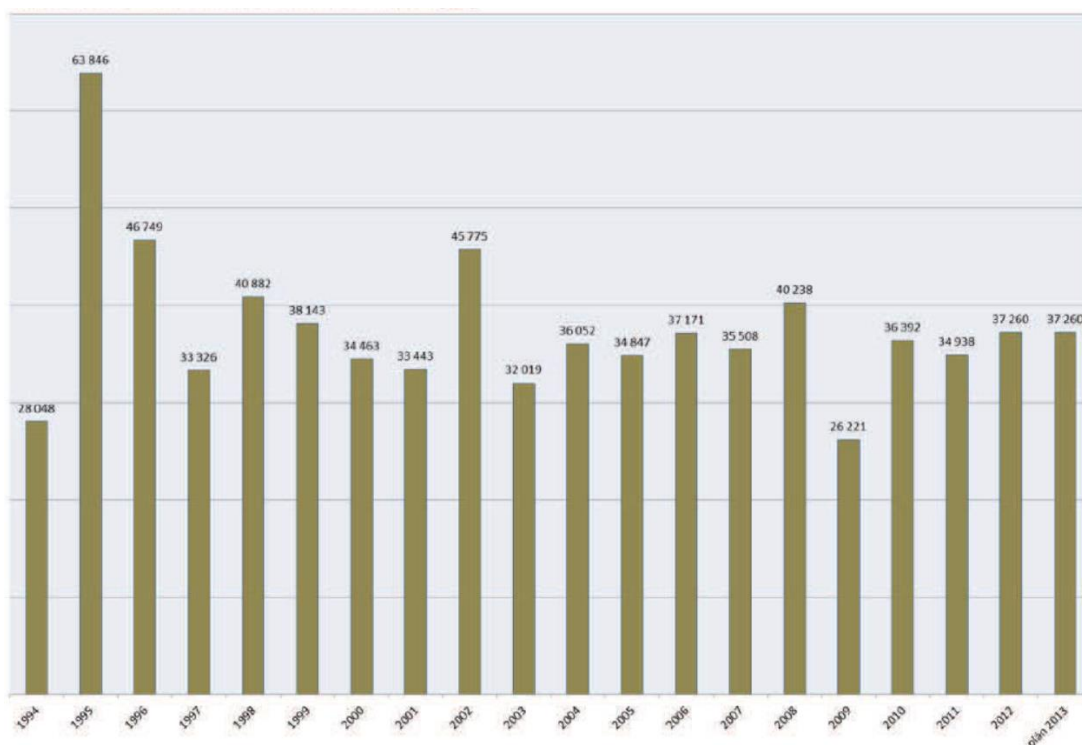
Základem pro vypracování systému hodnocení půd určených k zemědělským účelům nazývaného BPEJ, byl projekt komplexního průzkumu půd, dále jen KPP. (Novotný, Vopravil a kol. 2013)

Sklenička (2003) ke komplexnímu průzkumu půd doplňuje, že tato celoplošná klasifikace proběhla na území České republiky mezi lety 1961 až 1971. Během tohoto šetření bylo provedeno okolo 700 tisíc kopaných sond. Z těch byly zpracovány kartografické výstupy, jež byly určeny především pro zemědělské podniky, orgány státní správy a projekční organizace.

Výstupy z KPP slouží do nynější doby jako důležité podklady pro aktualizaci BPEJ, ale i pro další činnosti prováděné Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy spojené s rozborů půd a stanovením její degradace. Česká republika má nejpodrobnější systém hodnocení půd nejen v kontextu okolních států, ale i z celosvětového hlediska. Takovéto podrobné zpracování má mnoho výhod a urychluje řešení všech požadavků státní správy, samosprávy i vlastníků. (Novotný, Vopravil a kol. 2013)

(Novotný, Vopravil a kol. 2013) zmiňuje také potřebu neustále aktualizace BPEJ. V rámci aktualizací dochází ke zpřesňování vymezených okrsků BPEJ, ale i ke sledování a zaznamenávání degradačních procesů půd, především co se týká eroze a změny struktury. Objem aktualizací BPEJ pro jednotlivé roky můžeme vidět níže na obrázku číslo 1.

Obr. č. 1: Rozsah aktualizací BPEJ v období 1994-2013 vyjádřený v hektarech



Zdroj: (Novotný, Vopravil a kol. 2013)

Kód BPEJ je pětimístný a obsahuje údaje charakterizující pozemek. První číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu. Druhé a třetí číslo stanovuje příslušnost k hlavní půdní jednotce. Čtvrtá číslice vyjadřuje kombinaci sklonitosti a expozice ke světovým stranám a poslední páté číslo vyjadřuje kombinaci hloubky půdy a skeletovitosti půdního profilu. Příklad kódu BPEJ můžeme vidět na obrázku číslo 2. (Seják 1999)

Obr. č. 2: Vzorový kód BPEJ



Zdroj: (VÚMOP 2015)

Bradáč (2009) charakterizuje klimatický region jako území s velmi podobnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Hlavní půdní jednotku, která tvoří druhou a třetí číslici kódu BPEJ, popisuje jako seskupení půdních forem, které mají podobné ekologické vlastnosti a jsou charakterizovány například morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, hloubkou půdního profilu, zrnitostí a podobně.

Sklonitost, která je součástí čtvrté číslice BPEJ, je členěna do sedmi kategorií od úplné roviny (0-1°) po sráz (nad 25°). Druhým faktorem vstupujícím do tvorby čtvrté číslice BPEJ je expozice. Ta vyjadřuje ve čtyřech kategoriích polohu územní jednotky BPEJ vůči světovým stranám. Poloha může být severní, jižní, východní a západní, nebo všesměrná v případě roviny. Na páté číslici se podílí faktor skeletovitosti. Ten vyjadřuje obsah šterku a kamení v ornici a ve spodině do šedesáti centimetrů. Výsledkem jsou čtyři kategorie od půd bezskeletovitých až po půdy silně skeletovité. Druhým faktorem podílejícím se na tvorbě páté číslice kódu je hloubka půdy. Ta vyjadřuje hloubku půdního profilu omezenou buď pevnou horninou, nebo silnou skeletovostí. Hloubka půdního profilu se rozděluje do tří kategorií. Od půd mělkých, jejichž hloubka vhodná pro zdárný růst rostlin je do 30 centimetrů, přes půdy středně hluboké s hloubkou v rozmezí 30–60 centimetrů, až po půdy hluboké s hloubkou přes 60 centimetrů. (Sklenička 2003)

Základní soustava čítá 2140 BPEJ, pro něž jsou k dispozici i ekonomické charakteristiky. Nově je vymezeno 138 kódu, pro které je nutno ekonomické charakteristiky vyhodnotit. V součtu tedy existuje 2278 kódů BPEJ. (Novotný, Vopravil a kol. 2013)

3.4 Oceňovací metody pro administrativní účely

Tato kapitola popisuje primární téma oceňování zemědělské půdy, kterým je základní cena zemědělské půdy podle BPEJ, jež se ve větší či menší míře vždy promítá do výsledku ocenění. Popsány jsou také metody, na které odkazují platné právní předpisy. Mezi tyto metody patří oceňování podle cenového předpisu a oceňování cenou obvyklou.

3.4.1 Základní cena zemědělské půdy podle BPEJ

Základním kamenem pro tvorbu úřední ceny u jednotlivých BPEJ je stanovení hrubého ročního rentního efektu, dále jen HRRE. Zjišťování HRRE funguje na základě zjištěných výnosů plodin a nákladů na jejich pěstování ve standardizovaných půdně - klimatických podmínkách na jednotlivých BPEJ. Půdně - klimatické podmínky BPEJ jsou nejprve přiřazeny k jednotlivým zaměřením výroby a následně jsou pro ně navrženy oceňovací typové struktury, dále jen OTS. OTS jsou založeny na agronomicky podporovaných variantách pěstování plodin. (Němec 2003; ÚZEI 2012)

V navržených OTS najdeme následující nejvíce rozšířené polní plodiny, kterými je pšenice, ječmen, žito, oves, řepka, brambory, cukrovka, kukuřice, víceleté pícniny a trvalé travní porosty. (Němec 2001)

ÚZEI (2012) uvádí, že aby se ocenění více přiblížilo reálným podmínkám, jsou výše uvedené plodiny v rámci nové metodiky rozšířeny o mák a triticales.

Dle ÚZEI (2012) se závislost produkčních charakteristik plodin na půdně - klimatických podmínkách zakládá na statistickém vyhodnocení produkčních funkcí výnosů u vybraných pozemků řešených v projektu Ústavu zemědělské ekonomiky a informací, dále jen ÚZEI, mezi lety 2007-2011 a na porovnání se stávajícími databázemi výnosů. Pro každou BPEJ jsou tedy stanoveny standardní výnosy oceňovacích plodin na orné půdě a dále standardní dávky dusíku, počet zásahů na ochranu rostlin a výnosy trvalých travních porostů. Tyto hodnoty jsou stanoveny pro standardní podmínky, jež jsou odvozeny z hospodaření na pozemcích, u kterých nedošlo k většímu poškození porostu nad 10 % výnosu při místně obvyklých podmínkách dávkování dusíku a počtu chemických ochrany.

Finální vzorec pro HRRE, jehož výsledek již vstupuje do výpočtu úřední ceny zemědělské půdy, můžeme vidět níže ve vzorci číslo 1. Tento vzorec vychází z devatenácti dílčích výpočtů, které jsou uvedeny v certifikované metodice ocenění půdy pro BPEJ publikované ÚZEI (2012).

Vzorec č. 1: Vzorec pro stanovení HRRE na dané BPEJ

$$HRRE_i = HRRE_{i,OP} * k_{i,OP} + HRRE_{i,TTP} * k_{i,TTP}$$

Kde:

$HRRE_i$ je hrubý roční rentní efekt *i*-té BPEJ

$HRRE_{i,OP}$ hrubý roční rentní efekt plodin na orné půdě na *i*-té BPEJ

$k_{i,OP}$ koeficient normativního podílu OP na ZP *i*-té BPEJ

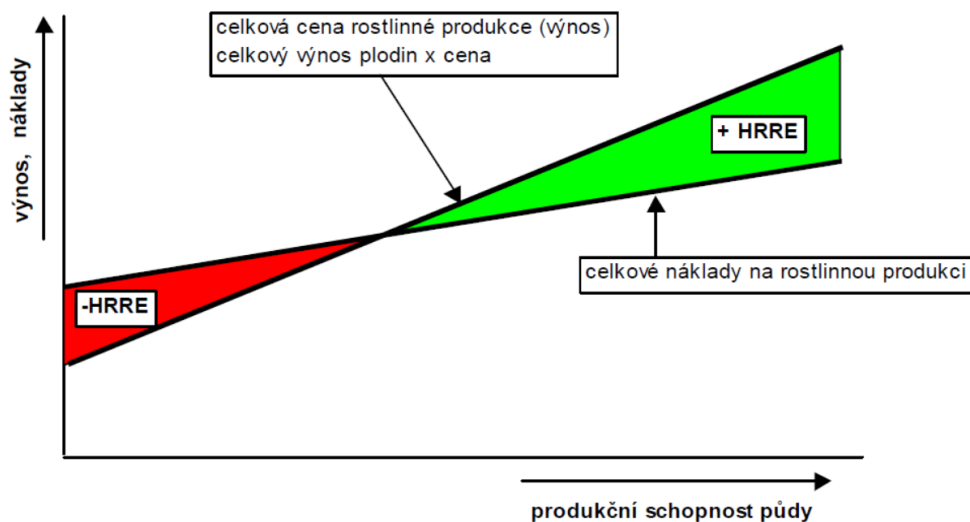
$HRRE_{i,TTP}$ hrubý roční rentní efekt trvalých travních porostů na *i*-té BPEJ

$k_{i,TTP}$ koeficient normativního podílu TTP na ZP ($1-k_{i,OP}$)

Zdroj: (ÚZEI 2012)

HRRE může nabývat jak kladných, tak záporných hodnot, což je znázorněno na obrázku číslo 3, včetně faktorů ovlivňujících výsledek. (Němec 2003; ÚZEI 2012)

Obr. č. 3: Schematické znázornění průběhu celkových nákladů a tržeb u zemědělských plodin v závislosti na produkční schopnosti půdy



Zdroj: (Němec 2003)

Podle ÚZEI (2012) se výpočet úřední ceny pro kladný a záporný HRRE liší. Pro HRRE, který nabývá hodnot větších, než 0 se k výpočtu použije vzorec číslo 2.

Vzorec č. 2: Výpočet úřední ceny zemědělské půdy pro kladný HRRE

$$\dot{U}CZP_i = BCZP + \frac{(HRRE_i + P) * (1 - DP / 100)}{U / 100}$$

kde:

$\dot{U}CZP$ úřední cena zemědělské půdy (Kč/ha)

$BCZP$ je bazická cena zemědělské půdy (Kč/ha),

$HRRE$ HRRE na BPEJ (Kč/ha),

P výše podpor pro odvození ceny BPEJ (Kč/ha).

DP daň z příjmů právnických osob v %. Při výpočtu je uplatněná sazba 19 %, platná pro rok 2016.

U je úroková míra pro kapitalizaci HRRE v %, stanovená ve výši 8 %, v souladu s přílohou 22 vyhlášky MF č. 441/2013 Sb.

Zdroj: (ÚZEI 2012; vlastní úprava do aktuální podoby)

Pro výpočet úřední ceny ze záporného HRRE nabývajících hodnot menších než nula použijeme vzorec číslo 3, který vychází z polynomické funkce druhého řádu, popsané Němcem (2001) nebo Němcem a kol. (2006). (ÚZEI 2012)

Vzorec č. 3: Výpočet úřední ceny zemědělské půdy pro záporný HRRE

$$\dot{U}CZP = A * (HRRE + P) + B * (HRRE + P)^2 + C$$

kde:

A , B jsou koeficienty polynomické funkce a C je konstanta, která nabývá hodnot podle dosahované minimální ceny půdy.

Zdroj: (ÚZEI 2012)

Dle tohoto výpočtu vychází kladná cena i na půdách, kde je záporný HRRE. Tento výpočet upravuje cenu půdy dle předpokladu, že má každá obdělávaná půda svoji cenu. (Ricardo 1956)

Vzhledem k tomu, že je poměr vstupů a výstupů, se kterými je HRRE počítán, v reálném časovém období variabilní, je v nadcházejících časových obdobích nutná jeho aktualizace, včetně konstant vstupujících do výpočtu. Jako základ aktualizace by měly být použity předcházející pětileté průměry. (ÚZEI 2012)

3.4.2 Oceňování zemědělské půdy podle cenového předpisu

Schneiderová Heralová (2008) stejně jako Němec (2004) poukazují na to, že je nutné, aby v souvislosti s fiskálními zájmy státu existovala právní norma a prováděcí předpis, pomocí kterých je možné zjistit cenu nemovitosti. V ČR je takovým předpisem ZOM a OV.

V § 11 ZOM jsou uvedeny základní charakteristiky oceňování dle cenového předpisu. Je zde uvedeno, že se zemědělské pozemky oceňují cenou určenou výnosovým způsobem podle BPEJ.

Informaci o kódu BPEJ můžeme najít v listu vlastnictví, konkrétně v jeho části F. (ČÚZK 2016c)

Tuto informaci můžeme dále získat například pomocí internetového portálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, dále jen ČÚZK. Na tomto portálu lze vyhledat řešenou parcelu v daném katastrálním území přímo pomocí parcelního čísla, přičemž se mi zobrazí informace o BPEJ, včetně jejich jednotlivých výměr. Dále je zde možnost zobrazení katastrální mapy celého katastrálního území, kde má uživatel možnost svoje řešené parcely dohledat a informace o BPEJ zobrazit pomocí nástroje „informace o nemovitosti“.

V § 11 ZOM je dále specifikováno, že základní ceny zemědělských pozemků a faktory působící na jejich úpravu stanovuje OV.

Cena zemědělského pozemku je součinem jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². (§ 6, odst. 1 OV)

§ 6, odst. 2, písmeno a), OV uvádí, že se základní cena pozemku, pokud je pozemek bonitován, určí podle BPEJ, které jsou uvedeny v příloze číslo 4 této vyhlášky.

§ 6, odst. 2, písmeno b), OV popisuje situaci, kdy pozemek není bonitován. V tom případě se použije průměrná základní cena v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území. Informaci, že zemědělský pozemek nebyl bonitován, musí potvrdit Státní pozemkový úřad České republiky. Průměrné základní ceny zemědělských pozemků pro daná katastrální území uvádí vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. § 6, odst. 2 OV také popisuje, které druhy pozemků jsou dle evidence katastru nemovitostí považovány za zemědělské a lze je tak ocenit výše zmíněným způsobem. Mezi tyto pozemky patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. Důležité je také zjistit, zda není na oceňovaném pozemku předpokládáno nezemědělské využití. To je nutno posoudit na základě územního plánu, regulačního plánu, územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí. Je také nutno

ověřit, jestli není oceňovaný pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

§ 6, odst. 3 OV charakterizuje situaci, kdy má pozemek více základních cen, tedy více BPEJ. V takovém případě se ocení jednotlivé části se stejnými základními cenami samostatně a následně se udělá součet těchto dílčích částí, ze kterého vzejde cena pozemku.

Podle § 6, odst. 4 OV se určená základní cena zemědělského pozemku upraví přírážkami a srážkami dle přílohy číslo 5 k této vyhlášce.

§ 6, odst. 6 OV uvádí, že minimální cena zemědělského pozemku určená podle odstavce 4 nebo 5 téhož paragrafu OV je nejméně 1 Kč za m².

Výše pojednávaná oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. doznala oproti předchozím vyhláškám značných změn. (Škoch 2013)

U zemědělských pozemků byly přepočteny ceny BPEJ a navýšily se o inflaci měřenou indexem spotřebitelských cen. Korelace mezi tímto indexem a cenou zemědělských pozemků je minimální, až nulová. Minulé zohlednění inflace proběhlo v roce 2008. Došlo také k redukci kódů BPEJ v příloze přiřazených cen, jelikož se některé na území České republiky již nevyskytují. Dále byly zrušeny koeficienty prodejnosti. (MFČR 2014b)

Schneiderová Heralová (2008) uvádí, že na oceňování podle cenového předpisu odkazuje řada zákonných norem našeho právního řádu. Patří mezi ně daňové zákony, zákony o majetku státu, konkurzu a vyrovnání nebo o investičních fondech.

Podle Kokošky (1998) je tento způsob ocenění možno použít rovněž ke zpoplatnění převodu a přechodu majetku.

Konkrétně na oceňování zemědělské půdy podle cenového předpisu odkazuje například § 16 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí nebo § 8, odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

3.4.3 Oceňování zemědělské půdy cenou obvyklou

Dle § 2, odst. 1 ZOM se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud v zákoně není stanoven jiný způsob oceňování. Dle § 11 téhož zákona ovšem zemědělské

pozemky spadají do kategorie jiného způsobu oceňování a jejich cena má být stanovena výnosovým způsobem podle BPEJ. Existují však případy, kdy může být zemědělský pozemek oceňován pomocí obvyklé ceny.

Jeden z případů udává zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, dále jen OSŘ. Exekutorská komora České republiky (2015) uvádí, že vybrané paragrafy tohoto zákona upravují dražby. Konkrétně dražba konaná soudním exekutorem v rovině ustanovení o prodeji nemovitosti a zástavy je upravena v § 335 až 338a OSŘ. Exekutorská komora také popisuje, že předmětem dražby mohou být pozemky.

§ 336, odst. 1 OSŘ uvádí, že „po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou.“

Ze dvou výše uvedených odstavců tedy vyplývá, že v tomto případě může být pozemek oceňován cenou obvyklou.

Dalším případem je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), dále jen ZOV. § 10, odst. 1 písm. a), ZOV uvádí, že vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství v případě, že došlo k odnětí vlastnického práva k nim.

Podle Bradáče a Fialy (1996) může dojít k ocenění nemovitostí cenou obvyklou také v rámci dědického řízení, pokud tak stanoví soud.

§ 2, odst. 1 ZOM definuje, že cenou obvyklou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tvorbě ceny se zvažují všechny okolnosti, které cenu ovlivňují, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a zohledněn by neměl být ani vliv zvláštní obliby. Jako mimořádnou událost popisuje zákon například stav tísně prodávajícího či kupujícího nebo důsledky přírodních a jiných kalamit. Jako osobní poměry jsou popsány vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obliba je definována jako zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Bradáč (2009) podává důležité upřesňující vysvětlení k výše uvedenému pojmu „v tuzemsku“. Uvádí, že v kontextu tohoto výrazu je potřeba uvažovat obvyklé ceny v daném místě a nikoliv v rámci celé České republiky.

V závěru § 2, odst. 1 ZOM je uvedeno, že se obvyklá cena určí se porovnáním.

MFČR (2014a) dle výše zmíněné definice ZOM uvádí, že je cena obvyklá statistickým vyhodnocením již realizovaných cen stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění a za vyloučení mimořádných okolností trhu. Pracuje se tedy s historickými cenami porovnávaných nemovitostí za přiměřený časový úsek a jsou vyloučeny mimořádné okolnosti trhu. V praxi se obvyklá cena stanovuje jako střední medián Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů a je funkcí dvou proměnných, kterými je střední hodnota a rozptyl. Gaussova křivka je využívána z toho důvodu, že je symetrická a výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

U ceny obvyklé se jeví problematicky fakt, že existuje pouze u majetku, který je běžně obchodován. Existuje však mnoho typů majetku, který běžně obchodován není a trh v tom případě není dostatečně rozvinut. Stanovení obvyklé ceny je v takových případech velmi obtížné. Pokud není majetek v daném čase a místě předmětem obchodu, neexistuje ani trh s tímto majetkem a tím pádem ani cena obvyklá. V tom případě nelze cenu obvyklou stanovit a je tedy možné provést pouze odhad tržní hodnoty majetku. (EQUITA Consulting 2015)

3.5 Oceňovací metody pro tržní účely

V rámci této kapitoly jsou popsány dvě oceňovací metody. Jednou z nich je ocenění výnosovou metodou, jenž podává pohled na cenu pozemku v souvislosti se zemědělskou produkcí, která je na něm prováděna. Druhá je metoda porovnávací, u které je dle Duška (2011) největším pozitivem její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Obě tyto metody budou předmětem výpočtu v praktické části práce.

3.5.1 Ocenění zemědělské půdy výnosovou metodou

Podle Bradáče (2009) představuje ocenění zemědělské půdy výnosovou metodou čistě ekonomický a podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jakožto věci, která má přinášet výnos.

Dörfl a kol. (2009) k tomu dodávají, že je výnosová metoda založena na principu hodnoty peněz v daném čase a relativního rizika investice. Ocenění výnosovým způsobem je podle nich vhodné především pro zemědělské pozemky, produkční vodní plochy a pronajaté stavby.

Dle Němce (2003) je ke stanovení tržní ceny zemědělské půdy pomocí výnosové metody klíčové zjištění tří faktorů. Prvním je potenciální možnost výroby vyjádřená v naturální a hodnotové podobě, kterou můžeme označit jako tržby. Druhým faktorem jsou potenciální nákladové položky jednotlivých výrobků z rostlinné výroby a náklady podniku. Náklady podniku rozumíme všechny režijní náklady vynaložené na dosažení rostlinné produkce. Posledním faktorem je potenciální úroková míra na zúročení vloženého kapitálu, neboli míra kapitalizace.

Pro účely tohoto výpočtu je míra kapitalizace dána sazbami peněžních ústavů při jistém uložení kapitálu. (Němec 2001)

Z výše uvedených faktorů lze poté odvodit následující vzorec číslo 4 pro výpočet výnosové tržní ceny.

Vzorec č. 4: Vzorec pro výpočet ceny výnosovou metodou

$$VCZP = \frac{RE}{U}$$

kde:

VCZP - výnosová cena zemědělské půdy

RE - rentní efekt, nebo-li potenciální čistý výnos (výtěžek)

U - potenciální úroková míra, nebo-li míra kapitalizace

Zdroj: (Němec 2003)

Podle Němce (2003) je stanovení rentního efektu, který je vypočten jako rozdíl mezi tržbami ze zemědělské produkce a náklady na její dosažení, podmíněno podrobnou analýzou půdně klimatických podmínek, ve kterých bude výroba realizována.

Nezbytná je rovněž analýza struktury plodin a jejich průměrných očekávaných naturálních výnosů z jednotky plochy, která musí na dané půdně klimatické podmínky navazovat.

Němec (2003) také uvádí, že je možné stanovit pro předpokládané tržby a náklady tři hladiny, které vycházejí z cen příznivých, průměrných a nepříznivých, vždy za stejné množství tržní produkce. Tento krok vychází z toho, že ceny, za které zemědělec prodává svoje výrobky a nakupuje vstupy do výroby, jsou nejistou veličinou. Výše zmíněné hladiny tedy utvoří tři cenové úrovně nákupních cen, které jsou stanoveny pomocí výnosové metody. Tyto hladiny mohou vytvářet vhodný rámec pro určení tržní ceny zemědělské půdy při jednáních mezi prodávajícím a kupujícím.

Podle Zazvonila (1996) je tedy výsledkem této metody pravděpodobná cena, kterou je potenciální kupující za nemovitost ochoten zaplatit v souvislosti s očekáváním všech budoucích zisků plynoucích z jejího držení. Zároveň se očekává, že kupující porovná tuto cenu s jinými investičními možnostmi a akceptuje tuto cenu, pokud mu přinese oproti srovnávaným alternativám vyšší výnos, užitek nebo jinou výhodu.

3.5.2 Ocenění zemědělské půdy porovnávací metodou

Podle Zazvonila (1996) je zjišťování tržní hodnoty porovnávací metodou založeno na porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných nemovitostí, které byly obchodovány v nedávné době.

Dórfel a kol. (2009) hovoří o tom, že se tato metoda používá ve fungujících tržních ekonomikách.

Podle Schneiderové Heralové (2008) porovnávací metoda odráží situaci na trhu, protože je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Pokud poptávka tvořená kupujícími v určitém segmentu trhu roste, rostou i ceny. Specifikem změn v nabídce je obvykle to, že jsou opožděny oproti změnám v poptávce. Při zjišťování hodnoty nemovitosti porovnávací metodou je tedy důležitým krokem analýza trhu v daném segmentu.

Dušek (2011) popisuje ocenění pozemku porovnávací metodou v několika krocích. Stejně jako Zazvonil (1996) uvádí, že je základem ocenění shromáždění informací o dostatečném počtu obdobných pozemků.

Obdobnost pozemků spočívá především v jejich podobnosti z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jako je poloha či velikost. (Dušek 2011)

Důležitou roli hraje aktuálnost ceny u porovnávaného pozemku. (Zazvonil 1996)

Dalším krokem je převod realizovaných cen na srovnatelnou bázi, jíž jsou ideálně ceny v Kč za m² výměry pozemku. Po tomto kroku je vhodné vytipovat hodnototvorné faktory, ve kterých se shromážděný vzorek pozemků liší od námi oceňovaného pozemku. (Dušek 2011)

Podle Bradáče (2009) lze tyto odlišnosti zhodnotit pomocí koeficientů vyjadřujících vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně nemovitosti oproti jiné obdobné nemovitosti. Pokud je hodnota porovnávané nemovitosti dopadem vlivů vyšší než u nemovitosti oceňované, je koeficient větší než 1 a naopak. Součinem více koeficientů zjistíme index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Ten vstupuje do výpočtu upravené jednotkové ceny porovnávaného pozemku v pozici jmenovatele.

Dalším krokem podle Duška (2011) je výpočet aritmetického průměru cen v Kč za m² u shromážděného vzorku pozemků, který představuje hodnotu pozemku porovnávací metodou.

Zazvonil (1996) hovoří o tom, že je rozhodujícím faktorem pro aplikaci porovnávací metody dostatečná databáze pro porovnání. Informace podle něj lze čerpat i z realitních portálů, odborných časopisů nebo realitních periodik či reklam, ale poznamenává, že je v tomto případě nutno postupovat obezřetně, protože se jedná o představy prodávajících, jež často neodpovídají realitě.

Bradáč (2009) s výše uvedeným souhlasí a dodává, že jsou inzerované prodejní ceny velmi často vyšší, než jaké budou ve finále dosaženy, což dokladuje podrobným sledováním inzerce. Ceny nemovitostí podle něj v inzerci postupně klesají, až z inzerce zmizí. Z toho vyplývá důležitá poučka, že odhadovaná cena nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

O jisté formě databáze hovoří § 33, odst. 3 ZOM, který uvádí, že finanční úřady shromažďují údaje o zjištěných cenách při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto věci v případě jejich prodeje. Tyto údaje jsou však poskytovány jen Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Na základě informací nabytých dle § 33, odst. 3 ZOM je naplňován cíl sbližování cen stanovených podle oceňovacího předpisu s cenami sjednanými na trhu. Dále jsou tyto informace používány k aktualizaci základních cen udávaných v oceňovací vyhlášce. (MFČR 2014b)

Dušek (2011) hodnotí, že výhodou této metody je její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Jako nevýhodu naopak uvádí potřebu velkého objemu dat o pozemcích, které jsou obdobné s oceňovaným pozemkem. Nesplnění tohoto předpokladu může výsledek ocenění značně zkreslit.

Zazvonil (1996) s výše uvedenými fakty souhlasí a dodává, že se limity této metody projevují především u mimořádných typů nemovitostí s malou četností obchodů.

3.6 Oceňování v pozemkových úpravách

Pozemkové úpravy a jejich provádění upravuje ZPÚ.

Oceňování pozemků pro účely pozemkových úprav se řídí ZOM, OV, případně vyhláškou č. 298/2014 Sb. V rámci pozemkových úprav se oceňují pouze pozemky řešené podle § 2 ZPÚ. Pozemky neřešené a pozemky, u kterých se provádí rekonstrukce a upřesnění přídelů, se neoceňují. Posouzení pozemků pro účely oceňování se provádí na základě skutečného stavu v terénu dle § 11, odst. 4 vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. Pokud je nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, vychází se dle § 9 odst. 5 ZOM ze skutečného stavu. Důležitá je zásada, že pozemek musí být vždy oceněn stejně jak u nároku, tak u návrhu. (SPÚ 2015)

§ 8, odst. 5 ZPÚ popisuje, že se pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách použije základní cena podle OV. Tato cena se zjistí na základě BPEJ vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu.

Hranice BPEJ obdrží zpracovatel od pozemkového úřadu. Poté udělá průnik této mapy a vlastnické mapy. Průnikem těchto dvou map vznikne podklad pro oceňování. (Vlasák a Bartošková 2007)

Pozemky uvedené v § 3 odst. 3 ZPÚ, u kterých jejich vlastník odsouhlasil, že mohou být řešeny v rámci pozemkových úprav, se v případě směn oceňují dle druhu

původních pozemků. Pokud nelze druh původních pozemků zjistit, ocení se podle nejbližšího zemědělského pozemku. (SPÚ 2015)

Zpracovatel pozemkových úprav tedy musí posoudit soulad druhů pozemků evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem a případné nesoulady vyřešit. Dále musí upravit linie BPEJ dle zaměření. Tyto změny musí schválit příslušný odbor Státního pozemkového úřadu. Zpracovatel musí také posoudit stav případných souhlasů či nesouhlasů u pozemků uvedených v § 3, odst. 3 ZPÚ. Za předpokladu vyřešení náležitostí uvedených v tomto odstavci může zpracovatel přistoupit k ocenění pozemků pro tvorbu nároku vlastníka. (SPÚ 2015)

Způsob oceňování pozemků je v pozemkových úpravách částečně zjednodušen. Hlavním zjednodušením je, že se při oceňování zemědělské půdy použije základní cena podle kódu BPEJ bez aplikace srážek a přírážek. Zjednodušeno je také oceňování stavebních, zastavitelných a dalších pozemků, u kterých se postupuje dle § 3, odst. 3 ZPÚ. Tato zjednodušení zajišťují větší variabilitu při směňování pozemků. Vlastníci jsou s cenou seznámeni pomocí nárokového listu, jehož vzor můžeme vidět na obrázku číslo 4, či návrhového listu, který vidíme na obrázku číslo 5. (SPÚ 2015)

Obr. č. 4: Nárokový list pro pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.

vzor
Soupis nároků

Označení pozemkových úprav:
katastrální území:
obec:

Vlastníci zapsaní na listu vlastnictví (LV) č. zpracováno dne:

Příjmení, jméno, titul/název	Rodné číslo/IČO	Bydliště/sídlo – ulice, číslo, PSČ, obec	Podíl

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - řešené dle § 2 zákona

Parcela		Druh pozemku název	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m ²	Ocenění pozemku			Ocenění porostu			Vzdálenost m	Další údaje § 3 odst. 3 a § 8 odst. 1 zákona (zást. právo, věcné břemeno aj.)	Poznámka *)
Označení	Číslo					BPEJ kód	Výměra m ²	Cena Kč	Druh	Výměra m ²	Cena Kč			
Celkem														
Celkem včetně ceny porostu														
Upraveno dle zaměření skuteč. stavu koef.														
Součet výměr podle druhů pozemků v m²:														

Vyjádření vlastníků:
Prohlašuji, že jsem byl seznámen s rozsahem vypočteného nároku pro účely pozemkových úprav.
Souhlasím se zařazením pozemků dle § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. do pozemkových úprav a jejich řešením ve smyslu § 2 zákona. (Uvede se pouze v případě, že vlastník má v obvodu pozemky, na které se vztahuje § 3 odst. 3 zákona).

Jméno vlastníka datum podpis

Zdroj: (Příloha č. 2 k vyhlášce č. 13/2014 Sb.)

Obr. č. 5: Návrhový list pro pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.

vzor

Soupis nových pozemků

Označení pozemkových úprav:
katastrální území:
obec:

Vlastníci zapsaní na listu vlastnictví (LV) č.

zpracováno dne:

Příjmení, jméno, titul /název	Rodné číslo/IČO	Bydliště/sídlo – ulice, číslo, PSČ, obec	Podíl

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - řešené dle § 2 zákona

Parcelní číslo (KN) <i>(uveďte se až v parě určeném pro vystavení návrhu)</i>	Pracovní parcelní číslo	Druh pozemku název	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m ²	Ocenění pozemku			Ocenění porostu			Vzdálenost m	Další údaje § 8 odst. 1 zákona (zást. právo, věcné břemeno aj.)	Poznámka	
						BPEJ kód	Výměra m ²	Cena Kč	Druh	Výměra m ²	Cena Kč				
Celkem															
Celkem včetně ceny porostu															
Součet výměr podle druhů pozemků v m²:															
Celkem dle soupisu nároků (upravený stav)															
Nárok původního LV *)															
Převod podílu vlastníka...*)															z LV...
Odpočet podílu vlastníka... *)															na LV...
Úbytek (-), přírůstek (+) v %															

Zdroj: (Příloha č. 3 k vyhlášce č. 13/2014 Sb.)

Výše uvedené nárokové a návrhové listy se týkají pouze pozemků řešených podle § 2 ZPÚ. V rámci pozemkových úprav jsou však zinventarizovány všechny pozemky na daném listu vlastnictví, tedy i pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené podle § 2 zákona ZPÚ a pozemky mimo obvod pozemkových úprav. Pro úplnost jsou tyto tabulky, které jsou v tomto případě stejné jak pro nárok, tak pro návrh připojeny v příloze číslo 1 k této práci.

Vstupní nároky vlastníků hrají významnou roli vzhledem k návrhu pozemkové úpravy. Rozdíly mezi novými a původními pozemky musí být menší, než jsou zákonná kritéria uvedená v § 10 ZPÚ. (Vlasák a Bartošková 2007)

Zákonná kritéria se vztahují na cenu, výměru a vzdálenost od bodu dohodnutého na úvodním jednání. Cena splňuje kritérium a dá se považovat za přiměřenou, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. U výměry se nově navržené pozemky považují za přiměřené, pokud není odchylka od původního pozemku vyšší nebo nižší než 10 % a u vzdálenosti 20 %. (§ 10 ZPÚ)

Velmi důležitou roli v pozemkových úpravách hrají polní cesty. Ty můžeme na základě zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku zahrnout pod zemědělský půdní fond a lze u nich tedy použít ocenění jako u zemědělských pozemků. (SPÚ 2015)

3.7 Faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy

Cena zemědělské půdy je určena mnoha agronomickými, ekonomickými, geografickými nebo demografickými faktory. (Huang a kol. 2006)

Základním faktorem, jenž má značný vliv na cenu nemovitostí, je okamžitá kupní síla obyvatelstva. Pokud je kupní síla snížena, jsou peněžní prostředky obyvatelstva použity především na uspokojení základních potřeb a poptávka po nemovitostech je nižší. To souvisí s nižší cenou nemovitostí. Opakem je situace, kdy je vyšší kupní síla a inflace. V této situaci se jeví investice do nemovitostí jako výhodná a výrazně se tedy zvyšuje poptávka. Důsledkem je značné zvyšování cen. (Bradáč a Fiala 1996)

Podle Duška (2011), je poloha nemovitosti obecně považována za faktor, který nejsilněji ovlivňuje hodnotu nemovitosti, ale i její prodejnost. Hovoří o vlivu makropolohy, která je chápána širěji. Příkladem může být umístění pozemku v Praze. Jako druhý uvádí vliv mikropolohy, což je poloha chápána v rámci malé lokality, kterou může být například jedna ulice.

Bradáč (2009) hovoří o tom, že významnou zvláštností pozemků je jejich omezená rozloha v rámci určitého územního celku a také nemožnost jejich výroby či libovolného rozšiřování. Vlastnictví půdy je tudíž zvláštní formou monopolu. Rozloha je tedy jedním z důležitých hodnototvorných faktorů pozemku.

Tvar pozemku je dalším faktorem ovlivňujícím hodnotu pozemku. Nepravidelné nebo úzké tvary mají jednoznačně negativní vliv na hodnotu pozemku. (Dušek 2011)

Na výslednou tržní cenu má významný vliv také administrativní cena. Jedním z důvodů pro to je, že vyjadřuje kvalitu půdy a je tedy akceptována oběma stranami obchodu, díky čemuž se promítne do výsledné smlouvy. Druhým důvodem může být, že obchodující strany nemají na začátku obchodu přesnou představu o ceně, a proto je administrativní cena prvotním indikátorem, o který se mohou opřít. (Medonos a kol. 2011)

Faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy se liší v závislosti na budoucím využití pozemků. (Bradáč 2009; Dušek 2011).

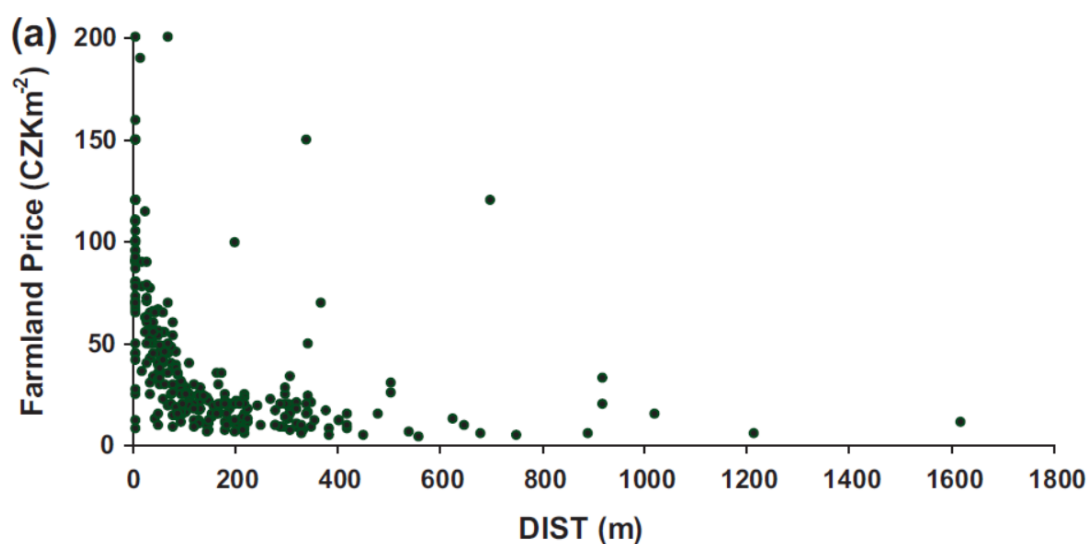
S tím souvisí, že kupující, který nemá v úmyslu pozemky zemědělsky využívat, ale použít je například k zástavbě, je ochoten zaplatit vyšší cenu. (Drozd a Johnson 2004).

Předpokladem přeměny zemědělského pozemku například na pozemek stavební je dostatečná opora v územním plánování. Čím se snižuje ohrožení realizace stavby, tím se zvyšuje hodnota daného pozemku. Tato problematika bude podrobně rozebrána v kapitole 3.7.3. (Dušek 2011)

3.7.1 Promítnutí faktorů do výsledné ceny zemědělského pozemku

Sklenička a kol. (2013) uvádí, že nejvýznamnějším faktorem ovlivňujícím cenu zemědělské půdy je její vzdálenost od osídlení. Vychází ze svého výzkumu provedeného v roce 2008 na základě 286 uskutečněných obchodů se zemědělskou půdou rovnoměrně rozložených po celém území České republiky. Vliv blízkosti osídlení lze číselně vyjádřit v cenách za m^2 a je měřen od hranice řešeného pozemku na hranici zastavěného území. Průměrná cena pozemků přímo sousedících se zastavěným územím vyšla 88,72 Kč/ m^2 . Průměrná cena pozemků vzdálených do 100 metrů od zástavby vyšla 46,2 Kč/ m^2 a u pozemků vzdálených více než 100 metrů činila 19,04 Kč/ m^2 . Grafické vyjádření identifikovaných hodnot můžeme vidět na obrázku číslo 6.

Obr. č. 6: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na vzdálenosti od zastavěného území



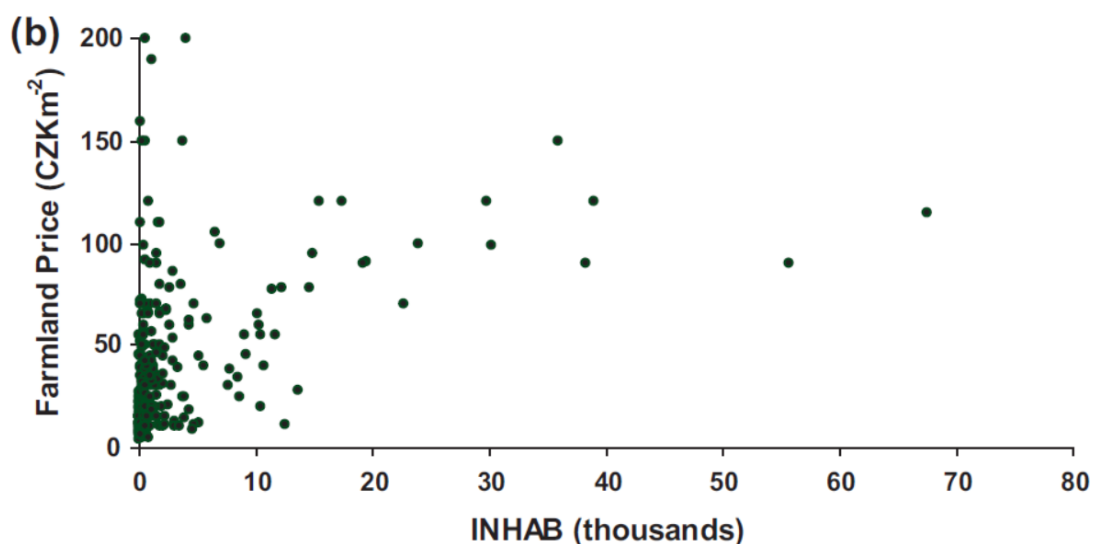
Zdroj: (Sklenička a kol. 2013)

Sklenička a kol. (2013) stejně jako Drozd a Johnson (2004) výše zmíněný jev přisuzují tomu, že u těchto pozemků dochází ke spekulacím ohledně jejich budoucího nezemědělského využití.

Němec (2001) podává podobné vysvětlení, když popisuje spekulativní záměry při koupi takovýchto pozemků ve spojitosti s jejich dalším a ještě výhodnějším prodejem.

Dalším ovlivňujícím faktorem je počet obyvatel přilehlých obcí. Se zvyšujícím se počtem obyvatel v přilehlé obci se zvyšuje i cena pozemků. U obcí, které mají více než 5000 obyvatel, je průměrná cena 71,07 Kč/m², což je 2,5 krát více než u obcí, které mají méně než 1000 obyvatel. V tomto případě činí cena konkrétně 28,86 Kč/m². Grafické vyjádření tohoto jevu můžeme vidět na obrázku číslo 7. (Sklenička a kol. 2013)

Obr. č. 7: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na počtu obyvatel přilehlé obce



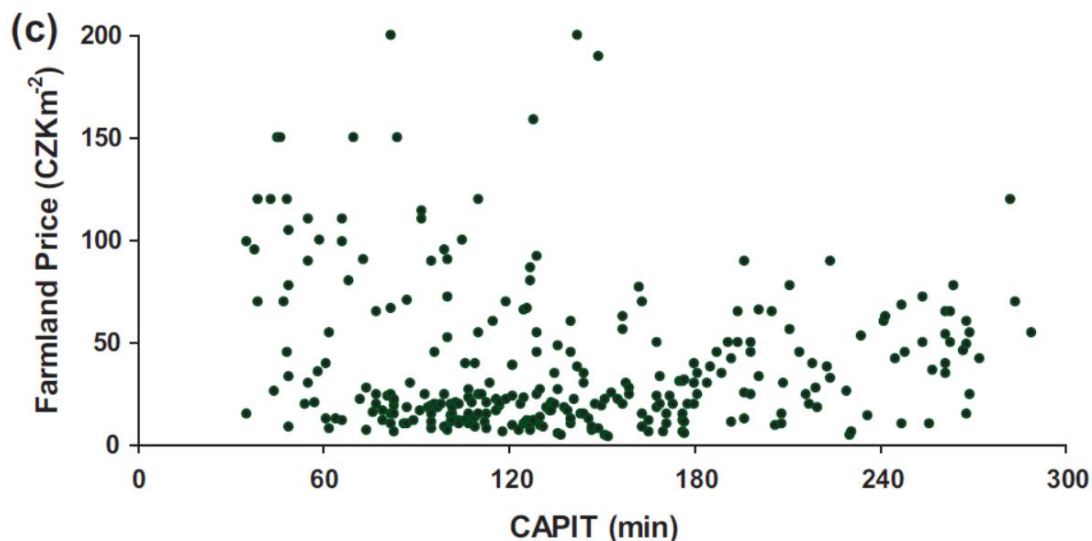
Zdroj: (Sklenička a kol. 2013)

Vysvětlení tohoto jevu můžeme nalézt ve spekulacích směrem k nezemědělskému využití pozemku. Cena zemědělské půdy, která sousedí s hranicemi větších měst, má tendenci napodobovat vyšší cenu stavebních pozemků v těchto lokalitách. (Livanis a kol. 2006)

Výrazný vliv na cenu má také délka cesty do hlavního města. U pozemků do 60 minut od hlavního města činí průměrná cena pozemku 74,44 Kč/m², zatímco u pozemků, které jsou od hlavního města více než 60 minut, je průměrná cena 35,44 Kč/m². Je tedy patrné, že v druhém případě již není vliv hlavního města na cenu pozemků tak značný. Grafické vyjádření tohoto jevu můžeme vidět na obrázku číslo 8. (Sklenička a kol. 2013)

Vliv hlavního města na cenu zemědělského pozemku popisují také Medonos a kol. (2011). Ti uvádí, že v okrese Praha-východ identifikovali o 198 % vyšší cenu oproti dalším sledovaným okresům, kterými byly v tomto případě Klatovy, Havlíčkův Brod a Znojmo.

Obr. č. 8: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na délce cesty do hlavního města



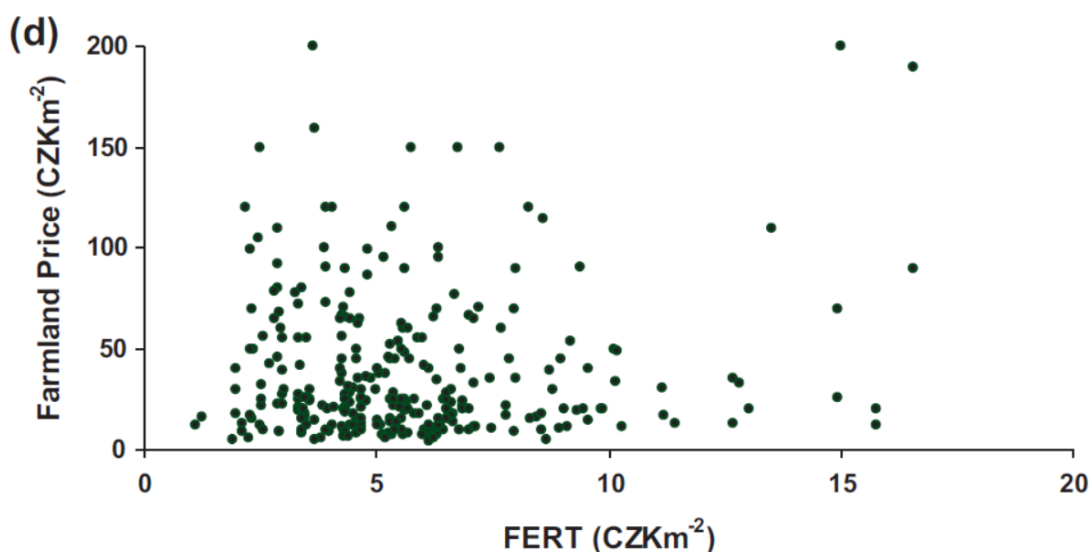
Zdroj: (Sklenička a kol. 2013)

McDonald a McMillen (1998) přisuzují rozdíl ve výše uvedených cenách opět spekulacím, které se týkají budoucího převodu těchto pozemků na pozemky stavební. Tyto spekulace jsou podle nich v blízkosti hlavního města častější.

Sklenička a kol. (2013) přisuzují tento rozdíl v cenách větší poptávce po stavebních pozemcích či rodinných domech v okolí hlavního města a dále uvádějí, že se tento jev proti jejich očekávání neprojevuje u krajských ani okresních měst.

Neopomenutelným faktorem ovlivňujícím cenu je úrodnost půdy. Cena zemědělské půdy má tendenci růst směrem k nejvyšší úrodnosti, ale také směrem k nejnižší úrodnosti, což můžeme vidět na obrázku číslo 9. (Sklenička a kol. 2013)

Obr. č. 9: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na úrodnosti zemědělské půdy



Zdroj: (Sklenička a kol. 2013)

Zvyšující se cena spolu s rostoucí úrodností může být vysvětlena vyšší poptávkou zemědělců, kteří chtějí půdu k čistě zemědělským účelům. (Sklenička a kol. 2002)

Možné vysvětlení vysokých cen u nejméně úrodných půd podává Spinney a kol. (2011). Cena se podle nich zvyšuje, protože převedení na stavební pozemky je u půdy s nízkou úrodností jednodušší. S tím jde ruku v ruce výrazně nižší finanční částka, kterou je nutno za tuto konverzi zaplatit oproti úrodným půdám.

Přístupnost pozemků je základní podmínkou k tomu, aby mohli vlastníci půdy hospodařit na svých pozemcích a zcela naplnit svá vlastnická práva. (MZE 2011)

Výzkum publikovaný Skleničkou a kol. (2013) ukazuje, že průměrná cena přístupných pozemků činí 45,18 Kč/m² a cena nepřístupných v průměru 18,97 Kč/m².

Do ceny se tedy promítá neochota platit více za nepřístupné pozemky, u kterých potenciálně hrozí zamezení přístupu ze strany vlastníků okolních pozemků. (Sklenička a kol. 2009)

Podle Skleničky a kol. (2013) dochází u vlastníků nepřístupných parcel k určité diskriminaci při zemědělském využívání nebo pronájmu jejich půdy. Obě tyto činnosti jsou v případě nepřístupných pozemků závislé na vlastnících či nájemcích okolních pozemků.

Dalším faktorem ovlivňujícím cenu je podle Medonose a kol. (2011) charakter prodejce a kupujícího. Pokud je kupující fyzickou osobou, zemědělským podnikem či družstvem, je zde tendence snížení ceny oproti případům, kdy je kupujícím nezemědělská společnost. V případě, že je obchod realizován mezi dvěma fyzickými osobami, je cena snížena až o 26 %.

Tento pokles může být způsoben například rodinnými vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. (Hruška a Vilhelm 2015a).

O vlivu rodinných či osobních vztahů mezi kupujícím a prodávajícím na cenu hovoří rovněž Němec (2001).

Pokud je kupujícím zemědělský podnik nebo družstvo, je cena prodaných pozemků v průměru o 39 % nižší v porovnání s jinými subjekty. Zemědělské podniky či družstva se tedy více zaměřují na dlouhodobější zemědělské využití pozemků. (Medonos a kol. 2011)

Materiál MZE (2015a) potvrzuje, že zemědělské podniky dosahují nižších nákupních cen a hovoří o tom, že je tato relace platná i z dlouhodobějšího hlediska. Naopak odlišné informace oproti Medonosovi a kol. (2011) popisuje v případech, kdy byla prodejcem fyzická osoba a kupujícím nezemědělská společnost. Podle MZE (2015a) byly v těchto případech identifikovány nejnižší průměrné ceny. Zároveň ale dodává, že jsou tyto hodnoty protikladné oproti minulým letům.

Medonos a kol. (2011) uvádí také významný vliv kultury na výslednou cenu. Podle jejich výzkumu je cena trvalých travních porostů o 25 % až 40 % nižší, oproti orné půdě.

3.7.2 Vzájemné vztahy mezi faktory ovlivňujícími cenu zemědělské půdy

Některé výše uvedené faktory mají zároveň vztah mezi sebou. Tyto vztahy mohou rovněž výrazně ovlivnit výslednou cenu.

Jedním z nich je vztah cestovní doby do hlavního města a vzdálenosti zástavby. Uvedený vztah se výrazně projevuje u pozemků, které jsou ve větší vzdálenosti než 60 minut od hlavního města. V těchto lokacích jsou pozemky vzdálené do 100 metrů od zástavby dražší o 218 % oproti pozemkům vzdáleným více jak 100 metrů od zastavěného území. U lokací v okruhu do 60 minut od hlavního města činí tento

rozdíl pouze 42 %. Zmíněný jev by mohlo vysvětlovat očekávání většího a rychlejšího rozvoje obytných ploch v okolí hlavního města, které se promítá i do ceny vzdálenějších pozemků od zastavěného území v těchto lokalitách. (Sklenička a kol. 2013)

Významným vztahem je také cestovní doba do hlavního města a úrodnost půdy. V okruhu do 60 minut od hlavního města je projev úrodnosti opačný oproti lokalitám vzdáleným více než 60 minut od Prahy. Číselně vyjádřeno je průměrná cena pozemků s více úrodnými půdami v okruhu do 60 minut od hlavního města o 47 % menší než cena pozemků s málo úrodnými půdami. Za více úrodné jsou v tomto případě považovány půdy, jejichž administrativní cena je vyšší než 8 Kč/m². V okruhu nad 60 minut od hlavního města je naopak cena úrodnějších půd o 6 % vyšší. (Sklenička a kol. 2013)

Skutečnost, že v okolí hlavního města silně převažuje faktor jeho blízkosti na úkor úrodnosti půdy, potvrzuje také Medonos a kol. (2011).

Příčinou těchto výsledků jsou opět již zmíněné spekulace počítající s nezemědělským využitím půdy, a to především pro zástavbu. Tyto spekulace jsou největší právě v místech s kratší dobou dopravy do hlavního města. (McDonald a McMillen 1998)

Podle Skleničky a kol. (2013) se kupující v blízkosti hlavního města zajímají především o menší poplatky za změnu pozemku ze zemědělského využití na stavební, které jim právě nižší úrodnost poskytuje. Kupující ve vzdálenosti více jak 60 minut od hlavního města počítají s dlouhodobým zemědělským využitím, a tak je vyšší úrodnost pozitivně zohledněna v ceně.

Vztah mezi vzdáleností od zástavby a přístupností pozemků ukazuje, že je v okruhu do 100 metrů od zastavěného území cena nepřístupných pozemků o 52 % nižší než u přístupných. U pozemků vzdálených více jak 100 metrů od obce činí rozdíl v ceně pouze 36 %. (Sklenička a kol. 2013)

Tento výsledek ukazuje, že kupující více zohledňují přístupnost pozemků u dražších parcel v okolí obce s větším potenciálem přeměny na stavební pozemky. (Sklenička a kol. 2013)

Vztah mezi velikostí pozemku a vzdáleností od obce ukazuje mírně se zvyšující cenu pozemků v souvislosti s rostoucí rozlohou. Tato úměra ovšem platí pouze u pozemků

vzdálených více jak 100 metrů od obce. U pozemků v okruhu do 100 metrů od obce je projev přesně opačný a zvětšující se rozloha má na výslednou cenu pozemku značně negativní vliv. (Sklenička a kol. 2013)

Tento jev by mohl být vysvětlen vyšší cenou u rozlehlějších pozemků v dražších cenových lokacích okolo obce. Ty poté nejsou tak výhodné z hlediska potenciálního převodu na stavební pozemky. (Sklenička a kol. 2013)

Pozitivní vliv zvyšující se rozlohy na cenu u pozemků vzdálených více jak 100 metrů od obce může osvětlit poptávka po rozlehlějších pozemcích pro zemědělské využití v těchto lokalitách. Důvodem je větší účinnost hospodaření na takových pozemcích díky použité mechanizaci nebo agronomickým metodám. (Gonzales a kol. 2004).

3.7.3 Vliv územního plánování na hodnotu zemědělských pozemků

Na základě výše uvedených kapitol můžeme konstatovat, že je vliv územního plánování na hodnotu pozemku zcela zásadní. Z toho důvodu bude uvedené téma podrobně rozebráno v rámci této kapitoly.

Územní plánování ovlivňuje jak cenu administrativní, tak cenu tržní. To má několik důvodů. Jedním z nich je, že je pro korektní ocenění pozemku bezpodmínečně nutné správné začlenění dle § 9 ZOM. Je tedy třeba zjistit, zda je oceňovaný pozemek možné zastavět nebo nikoliv. Tuto informaci lze získat z územního plánu. Důležité je rovněž prozkoumat, zda není v daném území schválen regulační plán nebo vydáno územní rozhodnutí. (Superatová 2011)

Podle Skleničky a kol. (2013) je možnost zastavění pozemku dána vymezením zastavěného území, které najdeme právě v územním plánu. Dále hovoří o tom, že je povolení ke stavebnímu rozvoji vydáváno téměř vždy, pokud je zajištěna návaznost na stávající zastavěné území.

Nahlížení do územního plánu, regulačního plánu a jejich dokladové dokumentace musí být možné na základě způsobu umožňujícím dálkový přístup. Následně musí být zveřejněno, kde je možné do této dokumentace nahlížet. (§ 165 odst. 3 SZ)

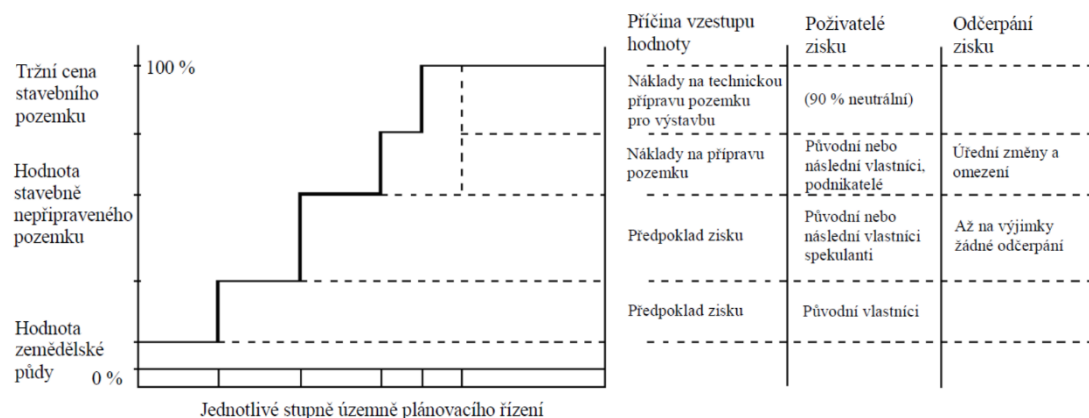
Územní a regulační plán musí být včetně dokladů o jeho pořizování uložen u obce, pro kterou byl pořízen. Opatřen záznamem o účinnosti musí být poskytnut také stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu. (§ 165 odst. 1 SZ)

Podle Superatové (2011) není k tomu, aby došlo ke změně hodnoty pozemku potřeba reálných podkladů. Uvádí, že ve většině případů postačí ke změně hodnoty už jen fáma o tom, že bude dané území řešeno v územním plánu jako určené k zastavění.

Cena zemědělského pozemku se tedy bude zvyšovat s tím, jak se bude blížit skutečná realizace stavby na něm. (Seják 1999; Bradáč 2009)

Bradáč (2009) demonstruje postup zvyšování ceny zemědělského pozemku na obrázku číslo 10. Nejníže můžeme vidět cenu zemědělského pozemku. Poté přichází již zmiňovaná fáma, že by se v určené oblasti mohlo stavět, což začíná cenu navyšovat. Následují jednotlivé stupně stavebního řízení, při nichž cena s každým dalším krokem roste až k ceně pozemku čistě stavebnímu.

Obr. č. 10: Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení v SRN



Zdroj: (Bradáč 2009)

Stavební pozemky jsou jakýmsi pomyslným vrcholem pyramidy ocenění. (Seják 1999)

Dalším významným faktorem, který působí na cenu pozemku v souvislosti s procesem územního plánování, jsou inženýrské sítě, jejichž přítomnost významně zvyšuje hodnotu pozemku. (Bradáč 2009; Dušek 2011)

Důležitá je také případná vzdálenost inženýrských sítí od hranice pozemku. Ceny inženýrských sítí se pohybují v řádech desetitisíců, až statisíců, což se zákonitě velmi významně promítá do výsledné ceny pozemku. (Stavba domu 2013)

Podle Duška (2011) mohou u některých pozemků náklady na zasíťování převýšit hodnotu celého pozemku v nezasíťovaném stavu.

Podle Bradáče (2009) existují dva přístupy k tomu, jak sítě zaplatit. Ty jsou založené na tom, kdo bude sítě budovat a využívat. Tyto přístupy se mohou do výsledné ceny pozemku promítat odlišně. První přístup je uplatňován například u silnoproudých a slaboproudých elektrorozvodů, teplovodů či plynovodů, kdy je cena potřebná na vybudování těchto sítí promítnuta do cen energií, které jsou pomocí těchto sítí distribuovány. Druhý přístup se týká vodovodů a kanalizací, které jsou ve většině případů obecním majetkem. Náklady na ně hradí vlastníci pozemků, které mají být zasíťovány. Vlastníci tedy uhradí svůj díl hodnoty těchto sítí a to buď předem, nebo formou splátek.

3.8 Analýza cen zemědělské půdy

Předmětem této kapitoly je analýza cen zemědělské půdy v České republice a vybraných zemích Evropské unie. Aby byl pohled na tuto problematiku ucelený, předchází této analýze v rámci ČR i EU rozbor trhu se zemědělskou půdou. V rámci něho jsou řešena témata objemů zobchodované půdy, podíly pronajaté půdy, výše nájmu nebo existence regulačních opatření na trhu s půdou.

3.8.1 Rozbor trhu se zemědělskou půdou v České republice

Trh se zemědělskou půdou je v České republice poměrně rozvinutý. (Hruška a Vilhelm 2015a)

Jedním z významných rysů českého trhu se zemědělskou půdou je převaha nájmních nabídek nad nabídkami prodejními. (Sklenička a Šálek 2008)

Z tohoto důvodu je pro účely této kapitoly nutno vymezit pojmy nájem a pacht. Pojem pacht vymezil § 2332 až 2357 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je účinný od 1. 1. 2014. Při komentování situace na trhu s půdou po tomto datu je v souladu s aktuálně platnou právní úpravou používáno pojmu pacht. Při komentování situace do konce roku 2013 je v souladu s tehdejší platnou úpravou používáno pojmu nájem. Předpisem upravujícím tento pojem byl zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nyní nazývaný jako takzvaný „starý občanský zákoník“. (MZE 2015a)

Do roku 2012 se objem zobchodované zemědělské půdy na trhu pohyboval nad hranicí 100 tisíc hektarů za rok, což činí zhruba 2,5 % z celkové výměry zemědělského půdního fondu. (MZE 2015a)

Velmi podstatné je ovšem to, že do roku 2012 představoval hlavního hráče na straně nabídky zemědělské půdy stát, který nabízel státní půdu k privatizaci. Pokles zobchodovaných objemů pod hranici 100 tisíc hektarů za rok nastal od roku 2013 ve spojitosti s poklesem nabídky státní půdy k převodu na soukromé subjekty. (Hruška a Vilhelm 2015a)

Souhrnné informace o objemech zobchodované půdy můžeme vidět v tabulce číslo 1.

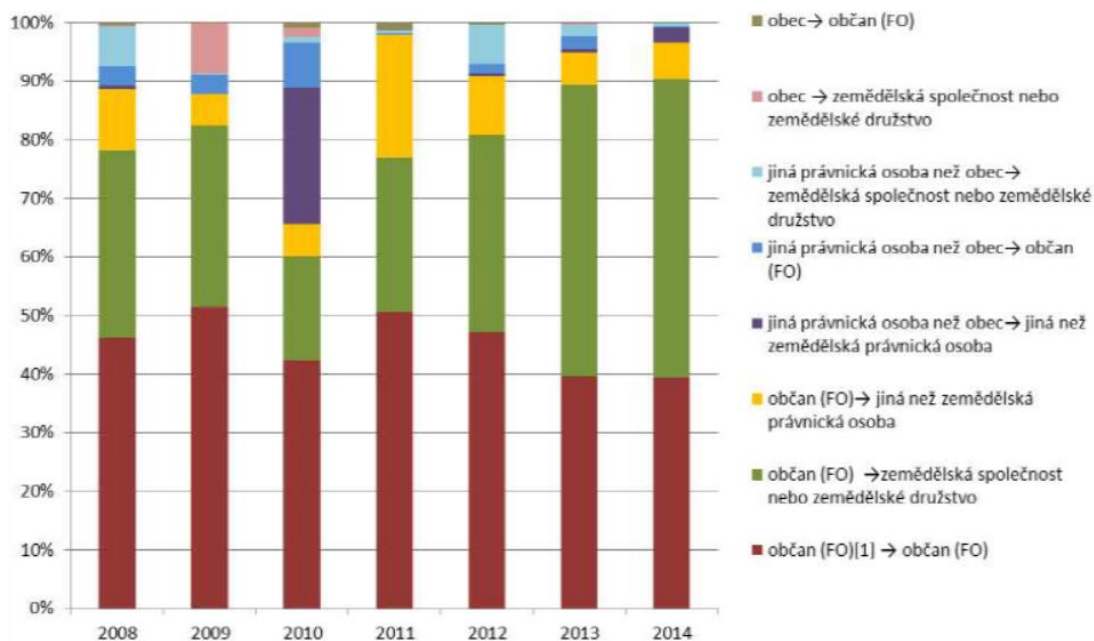
Tabulka č. 1: Souhrnné informace o objemech zobchodované půdy

Ukazatel	MJ	2004	2007	2010	2011	2012	2013	2014
Celková výměra převedené zemědělské půdy ¹⁾	ha	119 847	157 638	112 600	115 400	104 900	84 800	78 506
Podíl celkem převedené zemědělské půdy na ZPF ČR	%	2,81	3,71	2,66	2,72	2,50	2,11	1,97
Výměra převedené státní půdy ²⁾	ha	68 947	53 245	27 582	20 196	17 383	1 351	3 239
Podíl převedené státní zemědělské půdy na ZPF ČR	%	1,62	1,25	0,65	0,48	0,41	0,03	0,08

Zdroj: (MZE 2015a)

Významným ukazatelem je struktura převodů půdy z hlediska typu subjektů, mezi kterými probíhá obchod se zemědělskou půdou. Riziko nedostatku vlastní obhospodařované půdy související s hrozbou vypovězení pachtovních či nájemních smluv může výrazně omezovat rozvoj zemědělských podniků. Stejně tak může způsobovat problémy s efektivním využitím pořízených investic i u velkých podniků. Pro podniky je vlastnictví půdy i jistým prvkem risk-managementu, který se projevuje tak, že v nepříznivých letech mohou vyrovnávat ztrátu pomocí prodeje části půdy a v příznivých letech mohou naopak svoje vlastnictví rozšiřovat. Tyto aspekty se spolu s relativně příznivou situací v zemědělství projevují na vývoji posledních trendů, kdy zemědělské obchodní korporace vévodí českému trhu se zemědělskou půdou. Na následujícím obrázku číslo 11 můžeme vidět pro sledované období podíly zobchodované půdy mezi jednotlivými subjekty. (MZE 2015a)

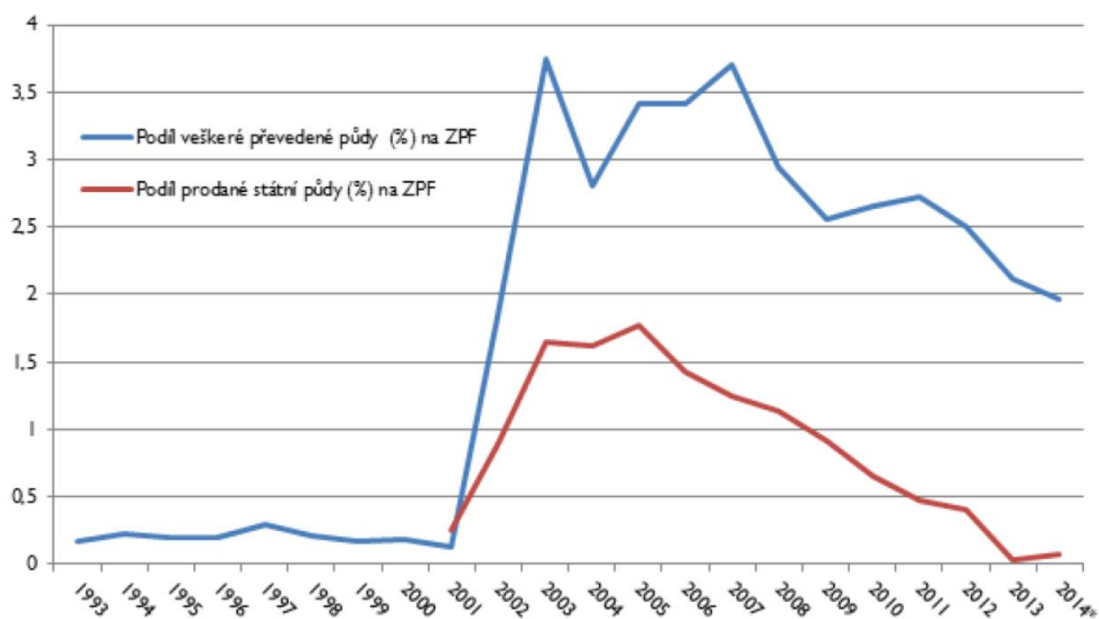
Obr. č. 11: Podíly z objemu převáděné půdy podle typu převodu v letech 2008-2014



Zdroj: (Hruška a Vilhelm 2015b)

Z obrázku číslo 12 je patrné, že objem zobchodované zemědělské půdy byl mezi roky 1993 až 2001 velmi malý. Číselně vyjádřeno se objem pohyboval mezi 0,2 až 0,3 celkové velikosti zemědělského půdního fondu. Po roce 2001 došlo k výraznému oživení trhu, jež bylo způsobeno právě privatizací státní zemědělské půdy. Největší objemy převedené půdy byly realizovány do roku 2007. Po tomto roce však nastal výrazný pokles podílu převodů ve spojitosti s útlumem privatizace státní půdy. Objem zobchodované půdy bude pravděpodobně klesat i v příštích letech, a to především kvůli ukončování převodů státní půdy soukromým subjektům. Dalším důvodem může být snížení velikosti podpor, které je možno čerpat z dotačního programu podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu, dále jen PGRLF. (MZE 2015a)

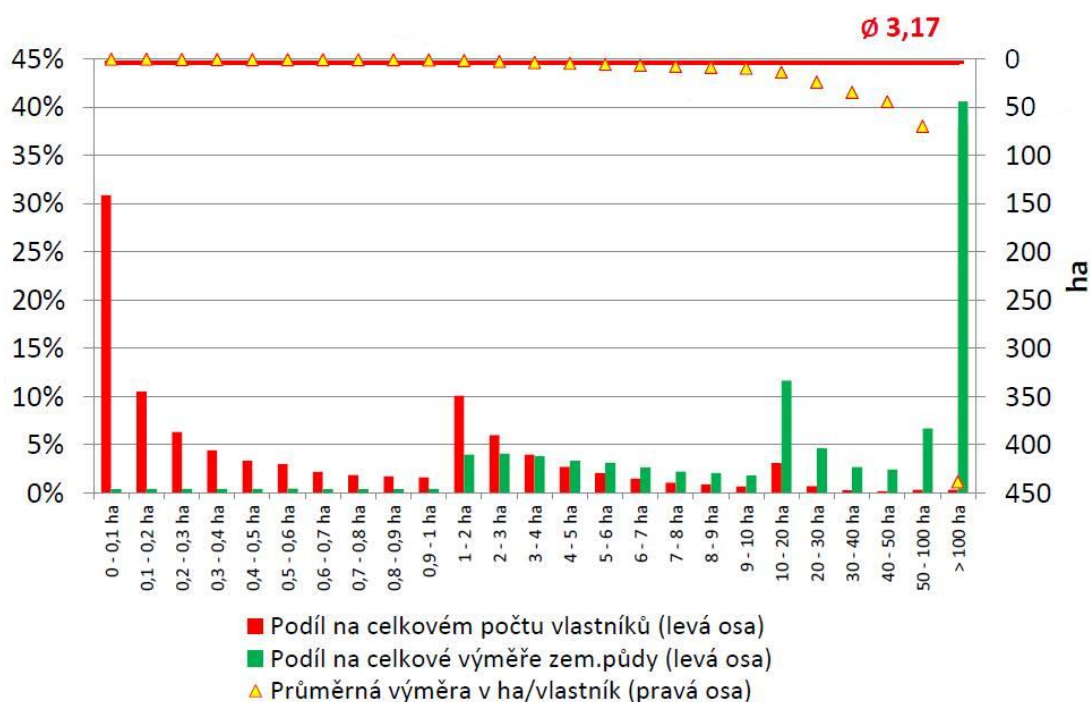
Obr. č. 12: Podíl převáděné zemědělské půdy v ČR v letech 1993 až 2014



Zdroj: (MZE 2015a)

Výraznou překážkou v dalším rozvoji trhu je silně fragmentovaná vlastnická struktura, kterou můžeme vidět na obrázku číslo 13. Problémem je také častá nepřístupnost pozemku, obtížnost identifikace vlastněných parcel v rozsáhlých půdních blocích a rozpory mezi reálnou a evidovanou výměrou kultur. Tyto problémy by měly vyřešit pozemkové úpravy a digitalizace katastru nemovitostí. K 30. 9. 2015 byla digitální katastrální mapa na 89,1 % území. (Curtiss a kol. 2013; MZE 2015a)

Obr. č. 13: Vlastnická fragmentace zemědělské půdy v roce 2011



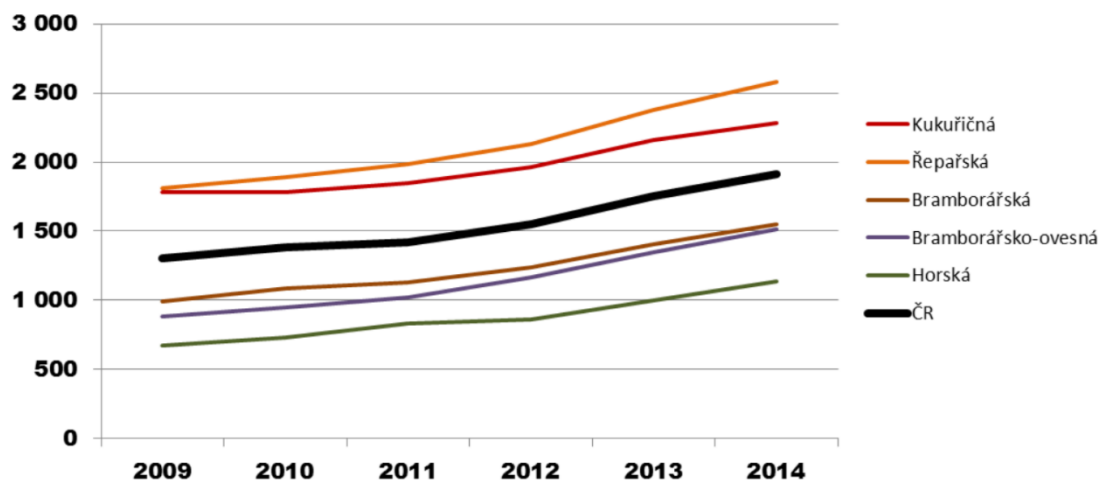
Zdroj: (Medonos a Jelínek 2015)

Nákup zemědělské půdy nemusí být motivován jen zájmem o zemědělské hospodaření, ale může se také jednat o investiční záměr. Uložení volných finančních prostředků do zemědělské půdy se v současné době zdá jednou z nemnoha relativně bezpečných investic. Důvodů je k tomu několik. Jedním z nich je rostoucí význam budoucí potravinové bezpečnosti, nízké úroky z bankovních vkladů či inflační očekávání. Výhodou vlastnictví zemědělské půdy je příjem z pachtovného, který momentálně většinou převyšuje úroky z bankovních vkladů. (Hruška a Vilhelm 2015a)

Výše pachtovného roste oproti tržním cenám zemědělské půdy zhruba dvojnásobným tempem. Tento trend částečně souvisí s přesunem povinnosti platby daně z uživatele na vlastníka. Tato situace platí, pokud jsou najímané pozemky evidované v digitalizovaném katastru nemovitostí. Tlak na zvyšování pachtovného však nevyvíjejí jen vlastníci, ale také konkurence mezi zemědělci na straně pachtýřů. Před vstupem do Evropské unie se v České republice pohybovala průměrná výše nájmného okolo 1 % ceny půdy, nyní se výše pohybuje okolo 3 % a výjimkou nejsou ani nájmy přesahující 5 % z ceny najímané půdy. Tento zvyšující se trend také souvisí s poměrně dobrou situací zemědělců. Pro ty není platba vyššího pachtovného problém, například v souvislosti se získávanými podporami. Růst

pachtovného mezi lety 2009 až 2014 můžeme vidět na obrázku číslo 14. (Hruška a Vilhelm 2015a)

Obr. č. 14: Výše pachtovného v ČR dle výrobních oblastí v letech 2009 až 2014 v Kč/ha



Zdroj: (Hruška a Vilhelm 2015b)

Výrazným specifikem českého zemědělství je vysoký podíl pronajaté zemědělské půdy. V roce 1995 byl podíl nájemně obhospodařované půdy 95 % zemědělského půdního fondu ČR. V posledních letech ovšem panuje pozitivní trend zvyšování podílu vlastní obhospodařované půdy, který v roce 2013 činil 26 %. U fyzických osob představoval v roce 2013 podíl vlastní obhospodařované půdy téměř polovinu z celkové výměry obhospodařované těmito subjekty. Vzestup je patrný také u zemědělských korporací, kde mezi roky 2000 a 2013 došlo k nárůstu zhruba o 19 %. Z původních hodnot okolo 1 % vzrostl podíl téměř na 20 %. (Hruška a Vilhelm 2015a)

3.8.2 Ceny zemědělské půdy v České republice

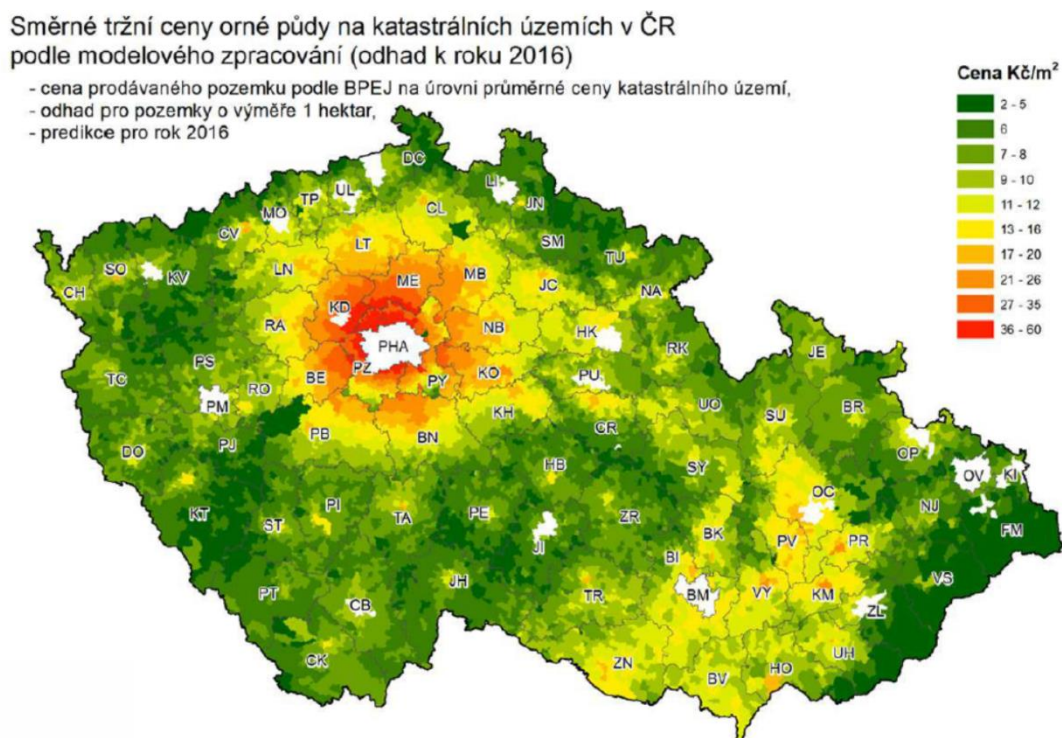
Sledování tržních cen zemědělské půdy provádí na území České republiky několik institucí. Jednou z nich je Český statistický úřad, který provádí šetření cen na základě informací získaných od finančních úřadů, zjišťovaných na základě přiznání daní z převodu nemovitostí. Druhou institucí sledující tržní ceny je ÚZEI. Ten zpracovává informace o tržních cenách na základě vybraných kupních smluv evidovaných ČÚZK. Uvedené zpracování je detailně popsáno, protože se s ním dále pracuje v rámci výsledků této práce. (MZE 2015a)

Zpracování informací o tržních cenách na základě vybraných kupních smluv, které provádí ÚZEI je prováděno na vzorku pěti okresů, kterými jsou Klatovy, Havlíčkův Brod, Praha-východ, Znojmo a Olomouc. Základním problémem tohoto šetření je eliminace zemědělské půdy, u které je počítáno s nezemědělským využitím. V případě, že nedojde k odlišení prodejů dle zamýšleného využití, jsou výsledkem výrazně vyšší zjištěné ceny. Aby se tomuto předešlo, používá ÚZEI následující metodiku o čtyřech krocích. Prvním krokem je vytvoření prvního předvýběru, který je nutno provést kvůli limitovanému počtu prostých kopií, které ČÚZK poskytuje za jeden okres. Tento podvýběr musí splňovat určité parametry. Podmínkou je, aby byl počet prodávajících a nabyvatelů 1 : 1. Dále jsou vybírány pouze převody orné půdy, travních porostů nebo jejich kombinace a jsou odstraněny převody státní půdy. Podvýběr je ještě dále upraven o požadavek na minimální výměru převáděné půdy. Druhým krokem je subjektivní hodnocení náhledů. V tomto kroku dochází k posouzení na základě výměry, tvaru pozemku, roztráštěnosti parcel, vzdálenosti od zástavby nebo jiné infrastruktury a vhodnosti pozemku k zemědělskému využití, které souvisí s rizikem spekulativního nákupu. Výsledkem tohoto posouzení je pětistupňová škála, která hodnotí, zda je pozemek vhodný k zemědělskému využití či nikoliv. Na základě tohoto hodnocení je definitivně vybráno 100 smluv z řešených okresů, ke kterým poskytne ČÚZK prosté kopie. S těmito daty se dále pracuje ve třetím kroku, kde dochází k závěrečnému dočištění výběrového souboru na základě nově získaných údajů, kterými jsou kupní ceny převáděných pozemků. V rámci tohoto kroku jsou odstraněny smlouvy s příliš vysokou cenou, u kterých se dá předpokládat, že nákup proběhl se záměrem nezemědělského využití. Odstraněny jsou také smlouvy s příliš nízkými nebo symbolickými cenami, u kterých se může jednat například o převod mezi příbuznými. Posledním krokem je vypočtení vážených průměrných cen za katastrální území. (Hruška a Vilhelm 2015a)

Kromě již zmíněných faktorů a detailů o smluvním převodu vstupuje do statistického zpracování také charakteristika místního prostředí, složení a charakteristika obyvatelstva, dostupná ekonomická data o cenách v příslušných katastrálních územích a také ceny BPEJ na řešených pozemcích. Takto byly analyzovány pozemky v jednotlivých katastrálních územích pěti již zmíněných okresů. Ty posloužili jako stavební kámen pro zpracování odhadu tržní ceny pro zbytek katastrálních území České republiky. K tomuto vyhodnocení bylo použito faktorové

analýzy a následného regresního modelu. Tyto modelové tržní ceny pro jednotlivá katastrální území, které můžeme vidět na obrázku číslo 15, slouží pouze pro hrubou orientaci a není možno je použít jako podklad k právním aktivitám spojeným s danými pozemky. Použití není možné ani pro přímé stanovení tržní ceny, ke kterému je vždy třeba detailního posudku příslušného znalce. (MZE 2015a)

Obr. č. 15: Směrné ceny orné půdy pro jednotlivá katastrální území v ČR podle modelového zpracování - odhad k roku 2016



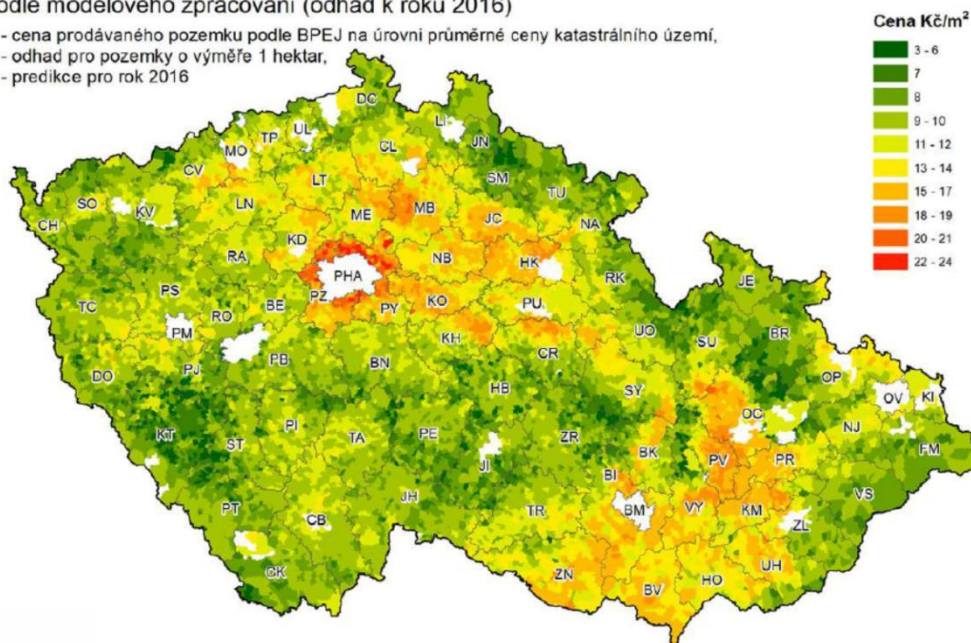
Zdroj: (MZE 2015a)

Při porovnání směrných cen orné půdy, které můžeme vidět na obrázku číslo 15 a směrných cen trvalého travního porostu, které jsou zobrazeny na obrázku číslo 16, můžeme vidět, že orná půda dosahuje většího rozpětí v Kč/m² a také má výše položenou horní hranici ceny.

Obr. č. 16: Směrné ceny trvalých travních porostů pro jednotlivá katastrální území v ČR podle modelového zpracování - odhad k roku 2016

Směrné tržní ceny travních porostů na katastrálních územích v ČR podle modelového zpracování (odhad k roku 2016)

- cena prodávaného pozemku podle BPEJ na úrovni průměrné ceny katastrálního území,
- odhad pro pozemky o výměře 1 hektar,
- predikce pro rok 2016



Zdroj: (MZE 2015a)

ÚZEI provádí šetření tržních cen také ve spolupráci se znalci z České společnosti certifikovaných odhadců majetku. Tato šetření probíhají rovněž v pěti vybraných okresech České republiky. Monitoring tržních cen provádí také PGRLF. Jeho sledování je založeno na sledování nákupů podpořených v rámci programu Podpora nákupu půdy. Ze soukromých subjektů provádí sledování tržních cen zemědělské půdy například společnost FARMY.CZ s.r.o. Souhrn průměrných cen zjištěných výše uvedenými institucemi můžeme vidět v tabulce číslo 2. (MZE 2015a)

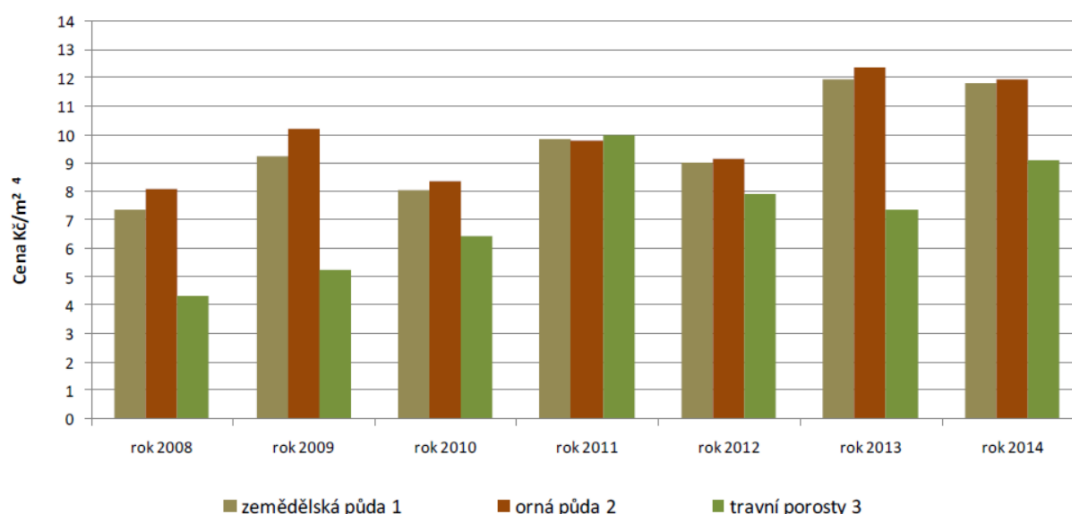
Tabulka č. 2: Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR zjištěné z různých šetření v letech 2008 až 2014 v Kč za m²

Zdroj	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ČSÚ ¹⁾	5,9	5,9	5,6	4,5	6,8	7,5	-
ÚZEI šetření odhadců ²⁾		9,1	6,3	11,3	8,2	11,7	11,8
ÚZEI vybrané kupní smlouvy ³⁾	7,4	9,3	8,1	9,8	9,0	12,0	11,8
Prodej státní půdy ⁴⁾	5,2	5,4	6,0	5,8	6,3	6,7	13,4
PGRLF ⁵⁾	4,2	7,6	8,7	10,6	-	10,5	11,3
FARMY.CZ ⁶⁾	8,7	9,6	10,2	10,8	11,9	12,4	13,0

Zdroj: (MZE 2015a)

V rámci šetření ÚZEI u pěti vybraných okresů byly samostatně sledovány také ceny kultur, konkrétně orné půdy a trvalého travního porostu. Při porovnání cen těchto kultur můžeme konstatovat, že s výjimkou roku 2011 vykazuje vyšší ceny orná půda. To můžeme potvrdit vzhledem k porovnání obrázků číslo 15 a 16 i pro rok 2016. Při tomto porovnání ovšem činí problém malé zastoupení převodů parcel trvalého travního porostu ve vzorku hodnocených kupních smluv. Vypovídající schopnost těchto údajů je tedy omezená. Na obrázku číslo 17 je patrný také trend pozvolného nárůstu jak u průměrné ceny zemědělské půdy, tak u orné půdy a trvalých travních porostů. (Hruška a Vilhelm 2015a)

Obr. č. 17: Vývoj ceny převáděných parcel v letech 2008 až 2014 podle kultury



Zdroj: (Hruška a Vilhelm 2015a)

Zjištěné nižší ceny u trvalých travních porostů mohou být způsobeny menším očekávaným ekonomickým výnosem z těchto pozemků, který je dán kvalitou půdy či charakterem terénu. Tyto pozemky jsou často méně vhodné pro zemědělskou výrobu. (MZE 2015a)

Němec (2004) poukazuje na to, že pokud nejsou při hodnocení ceny odfiltrovány prodeje, u kterých je zřejmé nezemědělské využití, hraje svůj význam také hodnocení průměrné tržní ceny zemědělských pozemků z hlediska velikosti prodávané výměry a s tím souvisejícího předpokládaného využití pozemků. Na tento fakt okrajově naráží ve svém výzkumu i Sklenička a kol. (2013).

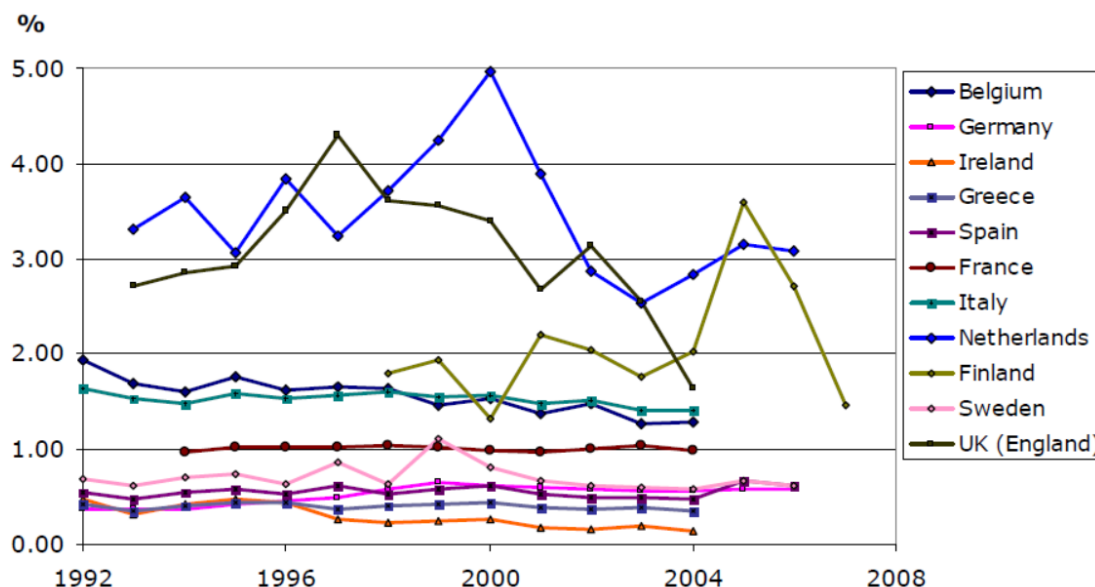
Podle Němce (2004) jsou v těchto případech nákupy zemědělské půdy u pozemků s velikostí do 1 hektaru prováděny z 95 % za účelem stavebního využití. Pozemky

s velikostí 1 až 5 hektarů jsou nakupovány ze 45 až 60 % za účelem nezemědělského využití. Pouze u pozemků s výměrou přes 5 hektarů lze konstatovat, že se z 85 % nakupují pro zemědělské využití. Tento fakt se výrazně promítá i do ceny.

3.8.3 Rozbor trhu se zemědělskou půdou v zemích Evropské unie a jeho porovnání s Českou republikou

Při porovnání dat u objemů zobchodované půdy v ČR a zemích EU se potvrzuje tvrzení Hrušky a Vilhelma (2015), že je trh se zemědělskou půdou v České republice poměrně rozvinutý. Díky započítání privatizace státní půdy se po roce 2001 pohybují objemy zobchodované půdy stále nad hranicí dvou procent. Při porovnání se zobchodovanými objemy v některých ostatních státech EU, které vidíme na obrázku číslo 18, to lze označit za nadprůměr. Rozdílná situace byla do roku 2001, tedy před započítáním privatizace státní půdy. V tomto případě můžeme na základě informací MZE (2015a) konstatovat, že se Česká republika pohybovala okolo 0,25 % zobchodované zemědělské půdy z celkové výměry ZPF. To lze při porovnání s hodnotami u jiných států EU uvedených na obrázku číslo 18 označit za spíše podprůměrné.

Obr. č. 18: Vývoj objemu zobchodované zemědělské půdy k její celkové výměře ve vybraných zemích EU v období 1992 až 2007

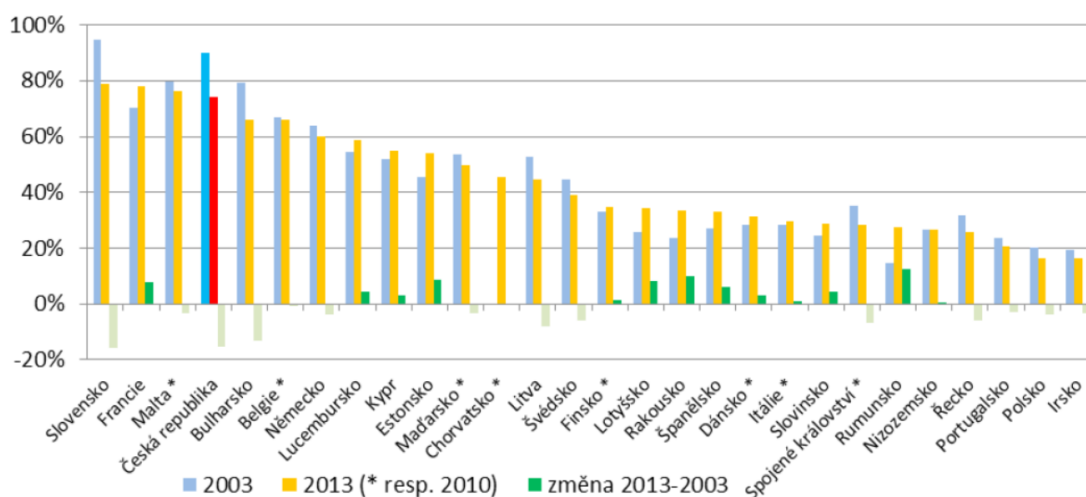


Zdroj: (Swinnen a kol. 2009)

Při porovnání podílu pronajaté půdy mezi Českou republikou a zeměmi Evropské unie můžeme vidět významné rozdíly jak u starých členských států, tak u nových

členů. Obecně platným pravidlem pro všechny státy je nižší podíl najímané půdy u malých farem a vyšší u velkých zemědělských podniků. Při šetření z roku 2013 vykazovalo nejvyšší podíl pronajaté půdy Slovensko (78,8 %), Francie (78,1 %), Malta (76,2 %) a Česká republika (74,3 %). Vysoké podíly pronajaté půdy byly identifikovány také v Belgii (66 %) a v Německu (60 %). Naopak nejnižší hodnoty byly vykázány v Irsku (16,1 %), dále Polsku (16,5 %) a Portugalsku (20,5 %). Výše uvedené hodnoty spolu s hodnotami pro další státy EU můžeme vidět v grafickém vyjádření na obrázku číslo 19. Tyto hodnoty souvisí s historickým vývojem zemědělství v jednotlivých státech a také s regulací převodů zemědělské půdy v některých z nich. (MZE 2015a)

Obr. č. 19: Podíl najaté půdy ve státech EU v letech 2003 a 2013

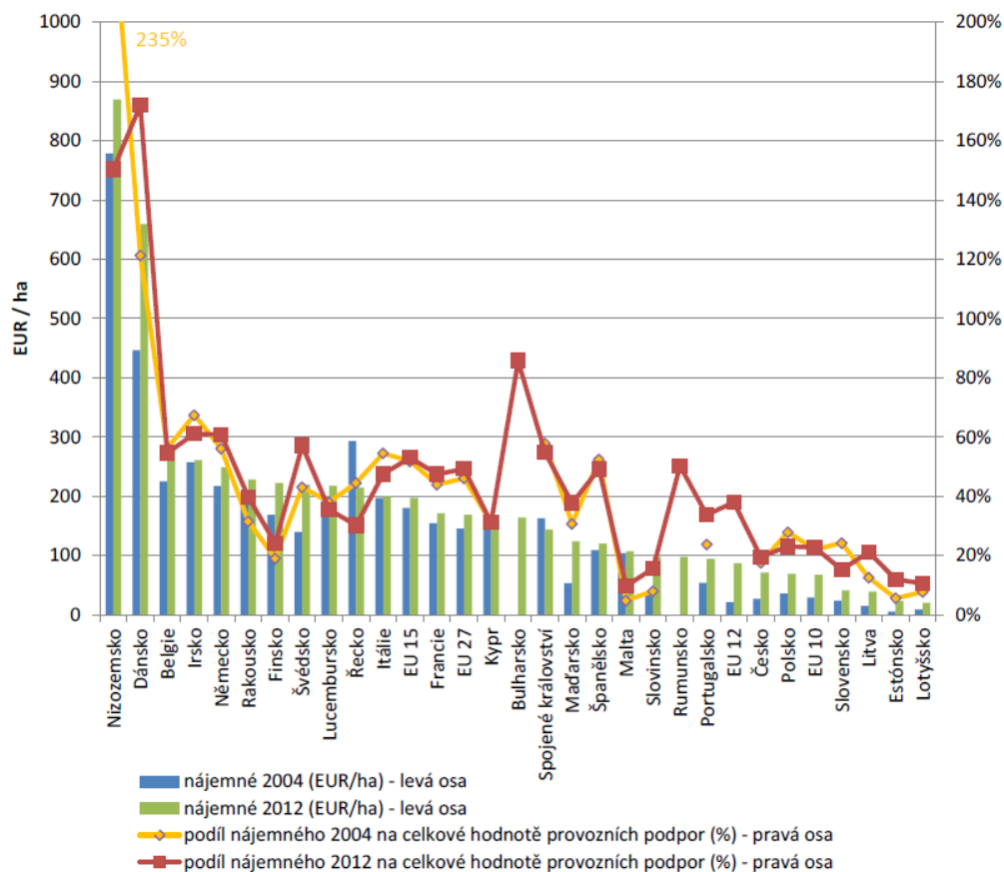


Zdroj: (MZE 2015a)

Důležitým ukazatelem je také výše nájmu, kterou můžeme sledovat na obrázku číslo 20. Z rozborů výše nájmu je patrné, že docházelo k růstu, který byl však značně nepravidelný. Do roku 2008 je ztelný trend vyššího růstu u nových členských států, oproti původním patnácti členským státům Evropské unie, dále jen EU 15. V roce 2009 růst výrazně zpomalil a v Polsku či Maďarsku došlo dokonce poklesu. Tento pokles by mohly vysvětlovat změny kurzu národních měn k euru či dopady ekonomické krize. Od roku 2010 se však vše navrácí k původnímu trendu, kdy nájmy v nových členských státech rostou výrazně rychleji oproti EU 15, u kterých pozorujeme jen slabý růst. Za rok 2012 vykazovalo nejvyšší údaj tradičně Nizozemsko, konkrétně 869 EUR/ha za rok. Naproti tomu nejnižší údaje vykazovalo

Lotyšsko, a to 20 EUR/ha za rok. Na obrázku číslo 20 můžeme vidět také podíl nájmného na celkové hodnotě provozních podpor za rok 2004 a 2012. (MZE 2015a)

Obr. č. 20: Výše nájmného na hektar pronajaté zemědělské půdy a jeho podíl k průměrné provozní podpoře na hektar v roce 2004 a 2012 pro jednotlivé státy EU



Zdroj: (MZE 2015a)

Při porovnání nájmu v České republice a státech EU 15 lze konstatovat, že je úroveň nájmu v těchto státech výrazně vyšší než v Česku. Na této skutečnosti nic nemění ani fakt, že ve sledovaném období od roku 2004 můžeme u nájmu v Česku registrovat poměrně rychlý nárůst. Pro rok 2012 byla úroveň nájmu zemědělské půdy v České republice číselně vyjádřena hodnotou 71 EUR/ha. Z EU 15 byla nejnižší hodnota identifikována v Portugalsku, konkrétně 94 EUR/ha, ve Španělsku 120 EUR/ha a ve Velké Británii 144 EUR/ha. (MZE 2015a)

Podobu trhu významně ovlivňuje existence regulačních prvků. Například ve Francii je trh silně regulován institucí Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, dále jen SAFER. Posláním této instituce je podpora mladých farmářů, konsolidace půdy i farem a dohlížení na transparentnost zemědělského trhu. Kromě sběru dat o prodeji zemědělské půdy má tato instituce také vyjednávací pravomoc

při prodeji pozemků a zároveň k nim disponuje předkupním právem. Každý prodej zemědělské půdy musí být ověřen notářem, který následně o prodeji informuje instituci SAFER. Ta během dvouměsíční lhůty posoudí, zda obchod splňuje stanovené cíle nebo nikoliv. V případě, že má SAFER pochybnosti o splnění stanovených cílů při prodeji pozemku, započne vyjednávání s kupujícím a prodávajícím. SAFER může požadovat stanovení přiměřenější ceny, případně požádat o nabídku jiného kupujícího, který lépe odpovídá záměrům instituce. Pokud nedojde k vzájemné dohodě, může SAFER uplatnit předkupní právo k pozemku. Důvodem k tomuto kroku bývá viditelně spekulativní charakter obchodu, tedy příliš vysoká či nízká cena, nebo příliš velká výměra převáděných pozemků, jejichž velikost se tímto SAFER snaží limitovat. Dalším krokem ze strany instituce je snaha najít jiného kupce či půdu pronajímat tak, aby docházelo k lepšímu naplňování stanovených cílů. (Swinnen a kol. 2009; Ciaian a kol. 2012a)

Existence této instituce pravděpodobně vede k malému objemu prodejů zemědělské půdy, kdy zůstává půda ve vlastnictví již ne hospodařících osob či jejich dědiců. To vede k trvale vysokým a stále se zvětšujícím podílům pronajaté zemědělské půdy, které jsou ve Francii jedny z největších v Evropské unii. (MZE 2015a)

V Německu zákon reguluje prodej zemědělské půdy u pozemků větších, než je stanovené minimum, které je různé pro jednotlivé federální státy a musí ho schválit regulační orgán. Ten má měsíc od oznámení prodeje na posouzení, jestli u daného pozemku není nárok na předkupní právo. Příkladem může být proces pozemkových úprav, při kterých má sousední farmář předkupní právo v porovnání s nezemědělským subjektem. Zřízeno může být také ve vazbě na zákon o ochraně přírody. Prodej může být také zamítnut na základě potenciálně neefektivního využití půdy nebo při podezření spekulativního prodeje, které indikuje příliš nízká nebo vysoká cena. (Ciaian a kol. 2012a)

Podle Němce (2004) kromě Francie a Německa existuje v různých formách institut předkupního práva i v Itálii, kde disponují tímto právem při prodeji sousedé vlastníka, který prodává zemědělskou půdu. V Nizozemsku či Belgii je vlastník půdy povinen ji přednostně nabídnout nájemci příslušného pozemku.

Institut předkupního práva existuje také v Polsku, kde musí být všechny prodeje zemědělské půdy nahlášeny státní instituci nazvané Agencja Nieruchomości

Rolnych, dále jen ANR, která předkupním právem disponuje. Existuje zde ovšem velké množství výjimek, při kterých není třeba toto pravidlo dodržovat. Příkladem je obchod uskutečněný mezi příbuznými, nebo obchody rozšiřující rozlohu rodinných farem do rozlohy nepřesahující 300 hektarů. ANR navíc využívá svého práva poměrně zřídka. Z 270 000 případů, které zahrnují okolo 400 000 hektarů, využilo ANR předkupního práva pouze u 293 případů, zahrnujících kolem 6 500 hektarů. Je-li k prodeji pronajímaná půda, mají na ni předkupní právo nájemci, pokud si ji pronajímali alespoň poslední tři roky. (Ciaian a kol. 2012a)

Níže můžeme vidět souhrnnou tabulku číslo 3. Ta popisuje omezení vlastnických práv, která se významně podílí na podobě trhu v některých zemích Evropské unie či jejích částech.

Tabulka č. 3: Omezení vlastnického práva u zemědělských pozemků v zemích EU

Téma/Země	Česká republika	Dánsko	Francie	Maďarsko	Německo	Holandsko	Polsko	Slovensko	Belgie	Rakousy dolní	Rakousy horní	Rumunsko
Předkupní právo	částečně ¹⁹⁾	ANO	ANO	ANO	ANO	částečně ⁹⁾	ANO	částečně ¹⁰⁾	částečně ¹⁶⁾	ANO	-	ANO
Hierarchie předkupního práva	NE	-	-	ANO	-	-	ANO ¹³⁾	ANO	NE ¹⁶⁾	ANO	-	ANO
Bydliště vlastníka	NE	ANO	-	ANO	ANO	-	ANO	ANO	-	ANO	ANO	částečně ¹⁸⁾
Regulace ceny	NE	-	ANO ³⁾	-	ANO	-	částečně ¹⁴⁾	částečně ¹⁵⁾	-	-	-	-
Omezení velikosti podniku	NE	ANO ¹⁾	částečně ⁵⁾	ANO ⁷⁾	ANO	ANO	ANO	NE	-	-	-	ANO
Fragmentace	NE	ANO ²⁾	ANO ⁴⁾	-	ANO	ANO ¹²⁾	-	-	-	-	-	částečně ¹⁷⁾
Schválení převodu/prodeje	NE	ANO	-	ANO	ANO	ANO ¹¹⁾	ANO	ANO	-	ANO	ANO	ANO
Regulace nájemních vztahů	částečně ²⁰⁾	-	-	-	ANO ⁸⁾	-	-	-	-	ANO	-	-
Požadavek na kvalifikaci uživatele	NE	-	-	částečně ⁶⁾	-	ANO	ANO	-	-	-	ANO	-

Zdroj: (Voltr a kol. 2014)

Na základě výše uvedených faktů můžeme konstatovat, že trh se zemědělskou půdou není v České republice v podstatě nijak regulován a v porovnání s ostatními státy Evropské unie se jedná o naprosto liberální trh. Důležitý je také postoj odborné veřejnosti, která se k potenciální regulaci ceny půdy v rámci uplatnění přednostního práva staví negativně. (Voltr a kol. 2014)

3.8.4 Ceny zemědělské půdy v zemích Evropské unie a jejich porovnání s Českou republikou

Při šetření tržních cen zemědělské půdy v EU se vychází především z dat zveřejněných Eurostatem. Ten člení zemědělskou půdu na ornou půdu, trvalé travní porosty, nezavlažovanou a zavlažovanou půdu. Členské státy poskytují informace o cenách půdy na základě dobrovolnosti a z toho důvodu nepostihují data všech 28 států EU. Problémem Eurostatu je ovšem dostupnost dat pouze do roku 2009. Z tohoto důvodu je zdrojem novějších dat portál Bodenmarkt Exklusiv, který čerpá data převážně z národních vládních zdrojů. V rámci tohoto šetření se jeví

problematicky nejednotnost metodik, které jsou používány při zjišťování informací o cenách půdy. Z toho poté pramení velké rozptyly v cenách, jež jsou značné i v rámci území jednotlivých států, na což má vliv právě použitá metodika. Výraznou roli hraje například to, zda jsou podle dané metodiky z evidence vyloučeny prodeje půdy se záměrem nezemědělského využití nebo od jaké výměry převáděných pozemků jsou prodeje evidovány. (MZE 2015a)

Podle Němce (2004) jsou důvodem ke značné odlišnosti cen také různé přírodně klimatické podmínky, nerovnoměrnost výměry zemědělské půdy vzhledem k počtu obyvatel, rozdílná struktura podniků a pracovních sil, odbytové možnosti pro zemědělské produkty či různá ekonomická úroveň jednotlivých států.

Zásadní vliv mají rovněž různá regulační opatření pro převody půdy. Ta jsou u některých států EU detailně popsána v kapitole 3.8.3. (MZE 2015a)

Z EU vykazuje nejvyšší průměrné ceny za hektar zemědělské půdy Malta, a to okolo 130 000 EUR/ha. Tato cena se odvíjí od toho, že je Malta ostrovním státem s velmi limitovanou výměrou zemědělské půdy a jedná se tedy o specifický případ. Na evropském kontinentě nalezneme nejvyšší ceny půdy v Nizozemsku, které činily v roce 2013 průměrně 51 000 EUR/ha. (MZE 2015a)

Jak již bylo řečeno výše, rozptyly v cenách jsou značné i v rámci jednotlivých států. S tím souhlasí i Němec a kol. (2006). Nizozemsko není v tomto případě výjimkou. Na jihozápadu země je cena více jak dvojnásobná než v regionech Waterland a Droogmakerijen. (Ciaian 2012b)

Holandsko je zemí, kde dochází k růstu cen zemědělské půdy v delším časovém horizontu. Mezi roky 1996 a 2001 se cena půdy dokonce zdvojnásobila, přičemž průměrná míra růstu cen byla každoročně okolo 12 %. Jediný pokles nastal mezi roky 2001 a 2005. Po roce 2005 ovšem nastal opět značný růst. Při sledování cen půdy u jednotlivých regionů mezi roky 1993 a 2007 si můžeme všimnout zajímavého jevu. Tím je, že u regionů, kde byly v roce 1993 nižší počáteční ceny, rostly ceny výrazně rychleji, než u regionů s vyššími počátečními cenami. (Ciaian 2012b)

Vysoké ceny v Nizozemsku jsou způsobeny především intenzivní zemědělskou výrobou, rozsahem skleníkových hospodářství a nedostatkem půdy určené k prodeji, což vede k aktivitě nizozemských farmářů na zahraničních trzích. (MZE 2015a)

Kromě Nizozemska můžeme najít vysoké ceny zemědělské půdy také v Dánsku, Belgii a Německu. V roce 2014 činil průměr pro Německo 18 099 EUR/ha. V Německu je ovšem výrazný rozdíl mezi starými spolkovými zeměmi (bývalé „západní Německo“) a novými spolkovými zeměmi (bývalé „východní Německo“). Ve starých spolkových zemích byla vykázána cena 28 427 EUR/ha, naproti tomu v nových spolkových zemích pouze 12 264 EUR/ha. Nejnížší ceny ve státech EU 15 vykazují Švédsko 5372 EUR/ha a Francie 5750 EUR/ha, přičemž u Francie jsou nízké ceny způsobené především působením instituce SAFER popsané výše. Cenové rozpětí ve státech EU 15 se pohybuje nejčastěji mezi 10 a 20 tisíci EUR/ha. (MZE 2015a)

Při porovnání cen v ČR a státech EU 15 můžeme konstatovat, že ČR nedosahuje ani poloviny vykázaných cen ve Švédsku či Francii, které ze států EU 15 uvádí nejnižší ceny. Z hlediska výše ceny zemědělské půdy tedy ČR za státy EU 15 výrazně zaostává.

V případě Francie můžeme najít jeden z nejextrémnějších případů výkyvu ceny zemědělské půdy, který není ovlivněn spekulací směrem k nezemědělskému využití. Konkrétně se jedná o případ vinařské oblasti Champagne, kde jsou ceny za 1 hektar orné půdy až 180krát vyšší oproti průměrné tržní ceně zemědělské půdy. (Němec 2004)

Z nových členských států vykazuje nejvyšší ceny Malta, která uvádí nejvyšší ceny i za celou EU. Jak již bylo řečeno, v případě Malty se však jedná o specifický případ. Při porovnání dat z roku 2009 byly v kontextu nových členských států uváděny nejvyšší ceny u České republiky 2250 EUR/ha a nejnižší u Litvy 971 EUR/ha. Za rok 2013 vykázáno nejvyšší ceny Polsko, konkrétně 6285 EUR/ha. Zdrojem těchto dat však již není Eurostat, ale jiné zdroje zveřejněné v rámci zpráv Bodenmarkt Exklusiv. (MZE 2015a)

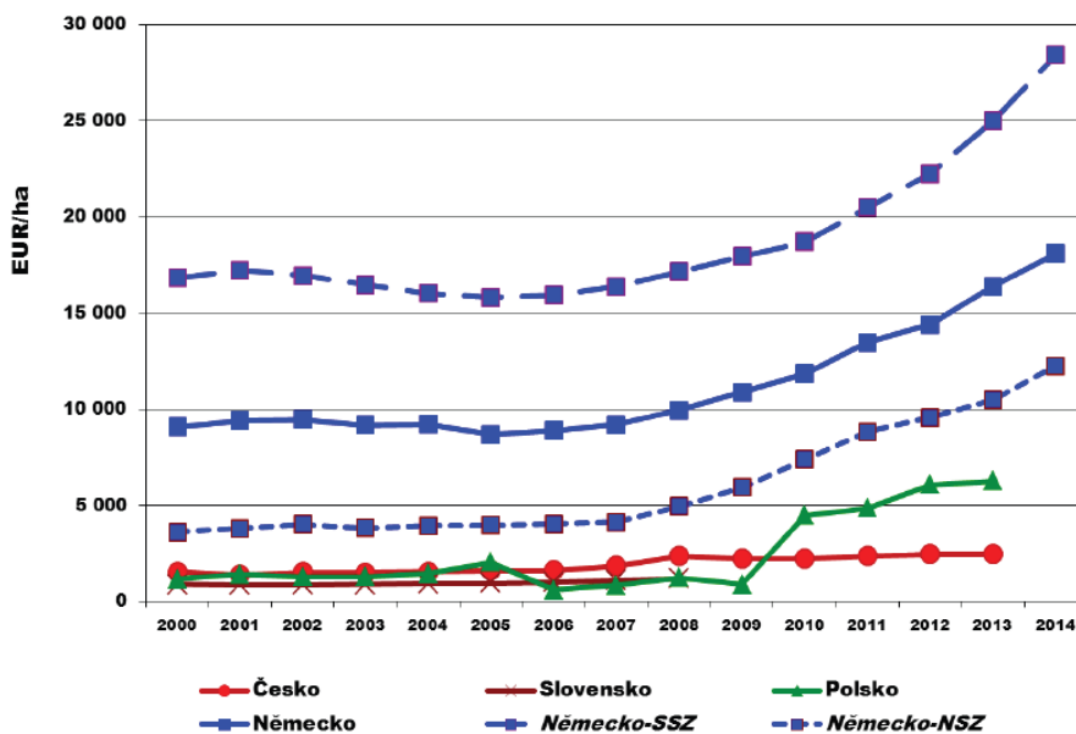
Při porovnání cen zemědělské půdy v nových členských státech EU se ceny v České republice pohybují spíše ve vyšších cenových hladinách.

Velká variabilita výše cen a jejich značná roční rozkolísanost je způsobena mnoha faktory. Jedním z nich je již zmíněná rozdílnost metodik, kterou můžeme dokladovat na příkladu Polska v letech 2006 a 2007, kdy jsou ceny za ornou půdu a louky uváděné Eurostatem výrazně nižší, než ceny uváděné Centrem pro evropské studie

politik. Výrazný vliv mají také specifika států v oblasti přírodních podmínek, výrobních struktur, daňových a právních hledisek daných legislativou, která se týká trhu či ochrany zemědělského půdního fondu. Neopomenutelný vliv má v mnoha zemích rovněž existence regulace trhu s pozemky a u mnohých nových členských států také průběh privatizace státní půdy. (MZE 2015a)

Na obrázku číslo 21 můžeme vidět porovnání vývoje cen, respektive jejich růst v České republice a některých sousedních státech. Pro Německo jsou z důvodu velkého cenového rozpětí mezi starými spolkovými zeměmi (v grafu položka Německo-SSZ) a novými spolkovými zeměmi (v grafu položka Německo-NSZ) uvedeny obě tyto kategorie, včetně průměru za celé Německo. Zdrojem dat je Eurostat, Spolkový statistický úřad, Český statistický úřad a Bodenmarkt Exklusiv. Při použití jiných zdrojů se mohou data částečně číselně lišit, ale jejich tendence zůstanou zachovány. (MZE 2015a)

Obr. č. 21: Porovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU v letech 2000 až 2014



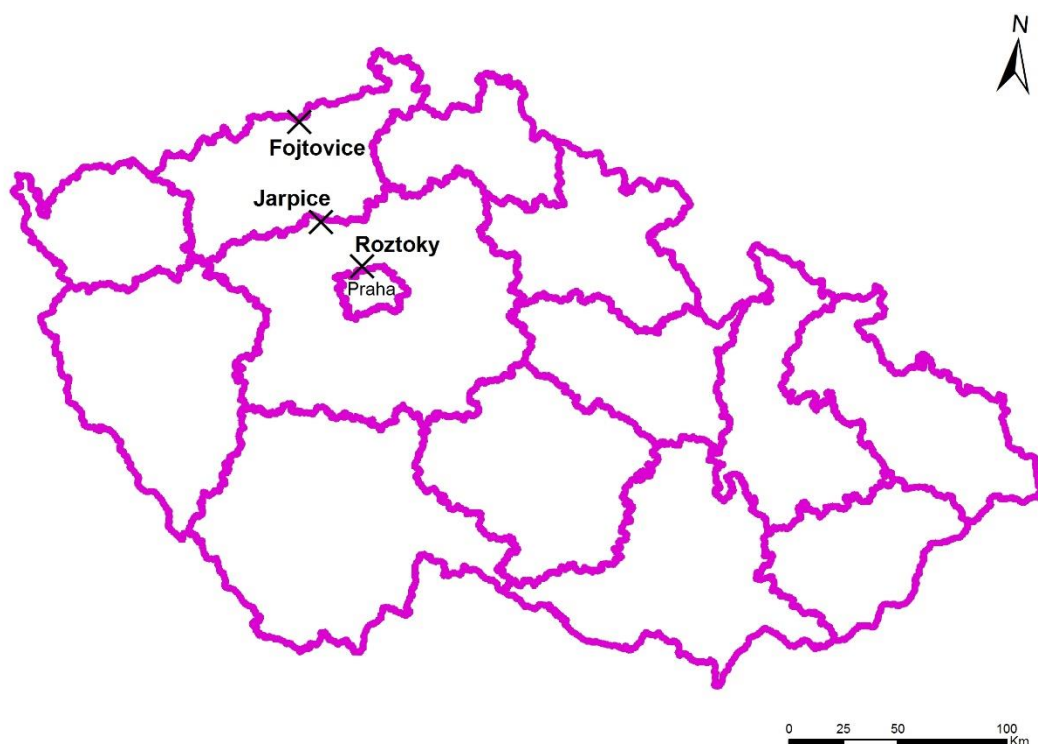
Zdroj: (MZE 2015a)

4 Charakteristika studijních území

Lokality studijních území byly vybrány záměrně odlišně tak, aby bylo každé ze studijních území něčím charakteristické ve vztahu k oceňování zemědělské půdy. Roztoky byly vybrány z toho důvodu, že u nich byl identifikován velký tlak na konverzi zemědělských pozemků směrem ke stavebnímu využití a také proto, že se nacházejí v těsné blízkosti hlavního města. Jarpice byly zvoleny jako typická intenzivně obhospodařovaná zemědělská lokalita, kde se nedá předpokládat příliš velký tlak na stavební rozvoj území. Fojtovice byly vybrány jako typická obec nacházející se v Sudetech, kde se na celkovém fungování lokality stále velmi silně projevuje faktor poválečného vysídlení německého obyvatelstva. Tomu odpovídají i statistiky ČSÚ (2004) a ČSÚ (2013a), když počet obyvatel Fojtovic v roce 1930 čítal 1512 obyvatel, v roce 1950 pouze 47 obyvatel a v současnosti má obec 55 obyvatel. Fojtovice jsou navíc charakteristické tím, že v nich z hlediska zemědělského půdního fondu naprosto převažuje trvalý travní porost.

Situování studijních lokalit v rámci ČR můžeme vidět na obrázku číslo 22.

Obr. č. 22: Situování studijních lokalit v rámci České republiky



Zdroj: (autor)

4.1 Roztoky

Roztoky jsou městem nacházejícím se nedaleko za hranicí Prahy severním směrem. Administrativně spadají pod Středočeský kraj, okres Praha-západ a obec s rozšířenou působností Černošice. Rozloha Roztok činí 8,44 km² a tvoří je dvě katastrální území, konkrétně Žalov a Roztoky u Prahy, se kterými bude v rámci této diplomové práce dále pracováno.

K 1. 1. 2015 činil počet obyvatel 8123. (ČSÚ 2015a)

Při porovnání počtu obyvatel s předchozími roky je patrná velká expanze města, kdy podle dat ČSÚ (2015b) přibýlo za posledních 10 let téměř 2000 obyvatel.

Roztoky jsou navíc typickým příkladem suburbánní obce s velkým počtem obyvatel, kteří zde žijí, ale nemají v Roztokách trvalé bydliště. Ti jsou dle ČSÚ (2013b) a ÚRS (2014) označováni jako obyvatelé s obvyklým bydlištěm. Reálný počet obyvatel a rozvoj obce je tak pravděpodobně ještě větší, než postihují data uvedená v odstavcích výše. Toto tvrzení dokládá i následující obrázek číslo 23, na kterém můžeme vidět počet již zmíněných obyvatel s obvyklým bydlištěm na 100 obyvatel s trvalým bydlištěm. Obrázek 23 vykazuje v místě, kde se nacházejí Roztoky jedny z nejvyšších hodnot.

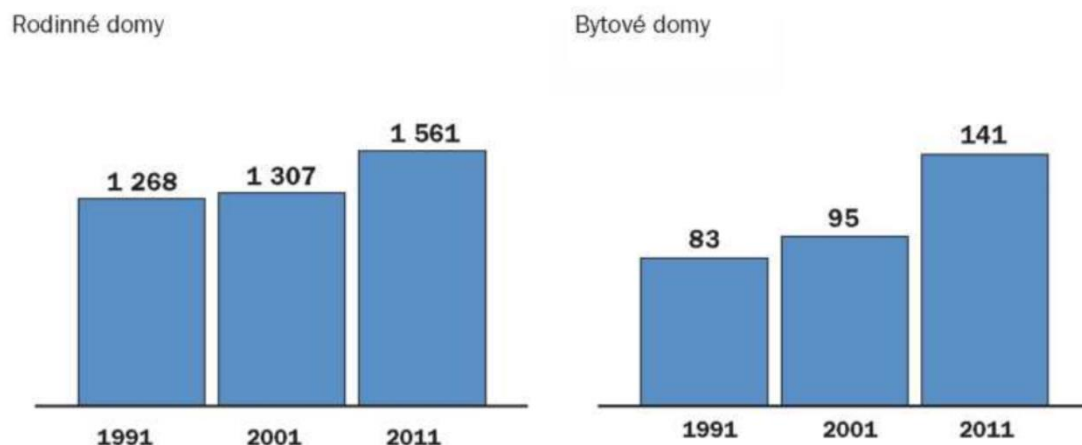
Obr. č. 23: Počet obyvatel podle obvyklého bydliště na 100 obyvatel podle trvalého bydliště v roce 2011



Zdroj: (ÚRS 2014)

Hlavním faktorem, který souvisí se značným nárůstem počtu obyvatel, je velký objem výstavby. Značný nárůst nových rodinných a bytových domů je dokladován na níže uvedeném obrázku číslo 24.

Obr. č. 24: Vývoj počtu rodinných a bytových domů v Roztokách



Zdroj: (Dolejší 2012)

Velký počet dokončených developerských projektů potvrzuje i demografický odhad počtu obyvatel města Roztoky, který je zpracován Stoklasovou (2008). Ta hovoří i o některých doposud nerealizovaných developerských projektech a počítá s objemnou výstavbou i do budoucna.

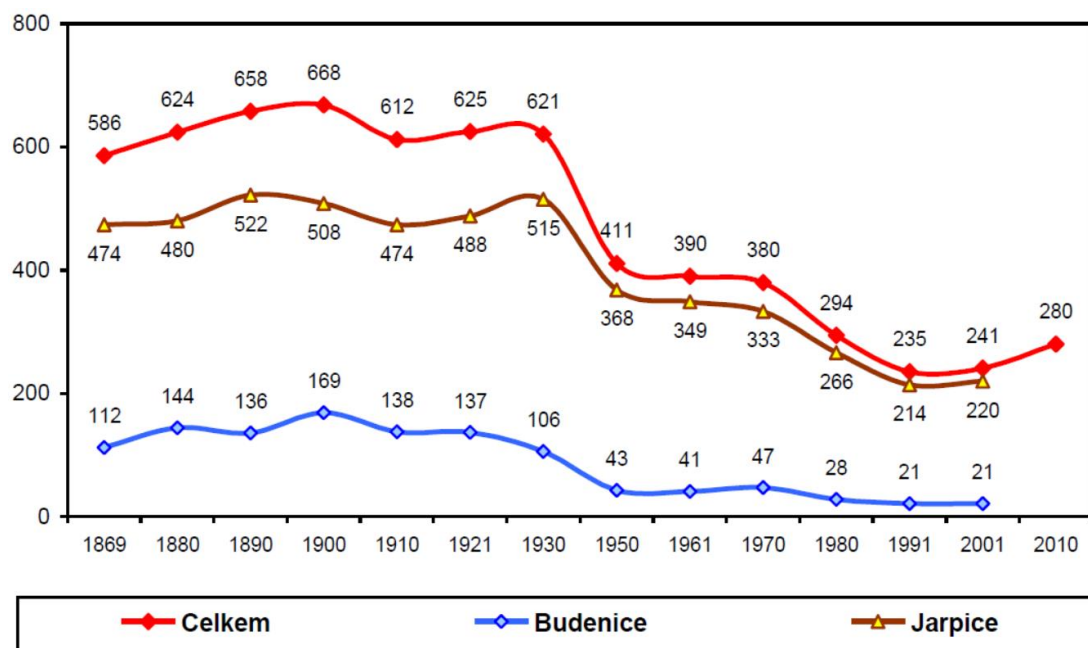
4.2 Jarpice

Obec Jarpice se nachází ve Středočeském kraji, okrese Kladno a spadá pod obec s rozšířenou působností Slaný, od kterého se obec nachází asi 10 kilometrů severně. Zhruba 20 kilometrů na jih od obce se nachází Kladno. Rozloha Jarpic činí 7,1 km² a tvoří je jedno katastrální území.

K 1. 1. 2015 činil počet obyvatel 278. (ČSÚ 2015a)

Po velkém úbytku počtu obyvatel, který započal rokem 1930, se po roce 1991 trend otočil a počet obyvatel v Jarpicích mírně rostl. To můžeme vidět na obrázku číslo 25. Při porovnání počtu obyvatel v roce 2010 a v roce 2015, můžeme vidět, že počet stagnuje.

Obr. č. 25: Vývoj počtu obyvatel v obci Jarpice v letech 1869 – 2010



Zdroj: (MAS Přemyslovské střední Čechy 2012)

Nijak zásadních hodnot nedosahuje ani nárůst počtu u rodinných a bytových domů, jejichž počet se mezi roky 2001 a 2011 v úhrnu zvětšil pouze o čtyři a to ze 125 na 129. Obydlených rodinných domů přibýlo ve stejném období deset, konkrétně z 63 na 73. Obydlený bytový dům přibyl jeden, v souhrnu ze 4 na 5. (ČSÚ 2001; ČSÚ 2011)

4.3 Fojtovice

Fojtovice se nachází v Ústeckém kraji, okresu Teplice, přímo u hranic s Německem a jsou administrativní částí města Krupka, od kterého se nachází asi 4 km severně. Zhruba 9 km jižně od Fojtovic najdeme město Teplice. Rozloha Fojtovic je 4,75 km² a jsou tvořeny jedním katastrálním územím Fojtovice u Krupky.

V roce 2013 bylo ve Fojtovicích napočítáno 55 obyvatel. (ČSÚ 2013a)

Z hlediska počtu obyvatel je z tabulky číslo 4 patrný zcela zásadní úbytek obyvatel mezi roky 1930 a 1950, který byl způsoben poválečným vysídlením německého obyvatelstva. Po mírném růstu počtu obyvatel mezi roky 1950 až 1970 má po roce 1970 počet obyvatel opět klesající tendenci.

Mezi lety 1991 a 2001 přibyly ve Fojtovicích dva domy. V dalším sledovaném období mezi lety 2001 a 2011 již počet domů stagnoval na celkové hodnotě čtrnácti domů. Lze tedy konstatovat, že z tohoto hlediska nedochází k žádnému nárůstu. Grafické znázornění vývoje počtu obyvatel a domů můžeme vidět v tabulce číslo 4.

Tabulka č. 4: Vývoj počtu obyvatel a domů ve Fojtovicích letech 1869 až 2013

	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2013
Počet obyvatel	2 288	2 241	1 927	1 926	1 910	1 620	1 512	47	60	120	92	72	95	55
Počet domů	380	387	379	405	367	365	359	259	-	11	10	12	14	14

Zdroj: (data: ČSÚ 2004 - Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005, ČSÚ 2013a - Statistický lexikon obcí – 2013; zpracování: autor)

5 Metodika

Základem pro zpracování výpočtu ceny či hodnoty zemědělské půdy byly poznatky načerpané z teoretické části této práce a to včetně fungování a postupu výpočtu těchto metod. Ty byly rovněž podkladem pro posouzení možnosti tvorby nástroje určeného k výpočtu ceny či hodnoty pozemku v prostředí ArcGIS. Tato kapitola tedy podrobně popisuje, jak bylo postupováno při plnění těchto cílů práce.

5.1 Výpočet ceny či hodnoty u vybraných pozemků

Ocenění zemědělské půdy podle cenového předpisu je první metodou, která byla pro výpočet zvolena. Ukázka provedení výpočtu touto metodou byla zvolena především díky jejímu širokému využití v praxi. Jako druhá byla zvolena výnosová metoda. Ta byla počítána z toho důvodu, že představuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti a dává tak cenu půdy do souvislosti i se zemědělskou produkcí. Poslední počítanou metodou byla porovnávací metoda. Ta byla zvolena z toho důvodu, že bylo do jejího výsledku možno promítnout většinu poznatků zjištěných v teoretické části práce tím způsobem, aby uvedená metoda podala co nejrealnější pohled na cenu, za kterou by mohl být prodej vybraných pozemků skutečně realizován.

Počítána nebyla základní cena zemědělské půdy podle BPEJ, protože její výsledky můžeme najít pro jednotlivé BPEJ v příloze číslo 4 k OV. V tomto případě byl tedy popsán pouze postup jejího zjišťování, který je rozebrán v kapitole 3.4.1. Počítáno nebylo také ocenění cenou obvyklou. Ta je dle MFČR (2014a) statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů a jejich cen. Z pozice studenta nemá autor možnost přístupu k takovýmto podkladům, a proto nebylo ocenění touto metodou provedeno. Uvedená metoda je však podrobně rozebrána v kapitole 3.4.3.

Oceňované pozemky ve studijních územích byly vždy vytipovány tak, aby byly přístupné z veřejných komunikací a aby na nich bylo možno efektivně hospodařit. Kritériem pro zvolení oceňovaných pozemků byla tedy kromě přístupnosti též rozloha, která musela přesáhnout 1 hektar. Rozlohu 1 hektar uvádí Sklenička (2003) jako minimální rozlohu, jež je efektivní pro obdělávání. Dalším kritériem byl vyhovující tvar a kultura typická pro dané území. Posledním kritériem byla klasifikace pozemku v územním plánu jako součást zemědělského půdního fondu.

V Roztokách bylo navíc kritériem ještě to, aby územně plánovací problematika na daném pozemku podněcovala spekulace ohledně nezemědělského využití. Souhrnné parametry oceňovaných pozemků je možno vidět v příloze číslo 2.

5.1.1 Výpočet ceny zemědělské půdy podle cenového předpisu

U vybraných oceňovaných pozemků byla zjištěna BPEJ pomocí portálu ČÚZK – Nahlížení do katastru nemovitostí. U jednotlivých BPEJ byla zjištěna cena v Kč za m² a výměra každé BPEJ byla touto cenou vynásobena. Ceny jednotlivých BPEJ byly zjišťovány v příloze číslo 4 k OV. V případě, že měl pozemek více BPEJ, byly jednotlivé části se stejnými základními cenami oceněny samostatně a celkovým výsledkem je součet těchto dílčích částí, ze kterého vzešla základní cena celého pozemku. Ta byla následně upravována přírážkami a srážkami dle přílohy číslo 5 k OV. Pro správnou aplikaci přírážek a srážek bylo použito analytických možností aplikace ArcMap za využití volně dostupných mapových podkladů, informací o počtech obyvatel uváděných ČSÚ, poznatků z terénního průzkumu daných území a mapových podkladů ČHMÚ. Po úpravě cen příslušnými přírážkami a srážkami vznikla výsledná cena celého pozemku určená dle cenového předpisu.

5.1.2 Výpočet hodnoty zemědělské půdy výnosovou metodou

Prvním krokem při postupu určování hodnoty pomocí výnosové metody bylo zařazení studijních území do příslušné zemědělské výrobní oblasti. To bylo provedeno na základě mapového podkladu, který je uveden v materiálu MZE (2015a). Následovalo stanovení parametrizovaných výnosů na základě hlavní půdně-klimatické jednotky, dále jen HPKJ, podle materiálu ÚZEI (2012). Pro stanovení normativních nákladů a jednotkových cen posloužila databáze VÚZT (2016). Výpočet byl proveden jednak ve variantě bez započtení dotací a také ve variantě se započtením dotací, jejichž výše byla stanovena rovněž na základě dat uváděných VÚZT (2016). Posledním faktorem vstupujícím do výpočtu byla míra kapitalizace, která byla určena dle přílohy číslo 22 k OV. Na základě výše uvedených vstupů bylo provedeno ocenění pozemku dle vzorce pro ocenění zemědělské půdy výnosovou metodou uvedeného v kapitole 3.5.1. V případě výpočtu bez dotací byl vynásoben výnos v t/ha cenou produkce v Kč/t, od tohoto součinu byly odečteny náklady na produkci v Kč/ha, čímž jsme získali rentní efekt neboli potenciální čistý výnos. Ten

byl v souladu s vzorcem z kapitoly 3.5.1 vydělen mírou kapitalizace. Výsledkem této operace je cena zemědělské půdy, která je určena výnosovou metodou bez započtení dotací. Při výpočtu výnosové metody s dotacemi bylo postupováno s tím rozdílem, že byly k součinu výnosů a ceny produkce přičteny ještě dotace. Dále se již postup nelišil od ocenění bez dotací.

5.1.3 Výpočet hodnoty zemědělské půdy porovnávací metodou

Základem pro výpočet hodnoty zemědělské půdy pomocí porovnávací metody byla tvorba databáze pozemků pro porovnání, u kterých byly posuzovány faktory ovlivňující cenu zemědělského pozemku popsané v kapitole 3.7. Konkrétně byla zjišťována požadovaná cena, vzdálenost pozemku od osídlení, délka cesty do hlavního města z lokality, v níž pozemek leží, rozloha pozemku, počet obyvatel přilehlé obce, tvar pozemku, úrodnost pozemku, přístupnost pozemku a kultura z hlediska uvedeného stavu v katastru nemovitostí, ale také na základě reálného stavu z fotodokumentace přiložené v inzerci. Zcela zásadní roli hrálo též posouzení územně plánovací problematiky v daných lokalitách, v tomto případě především územních plánů.

Databáze byla tvořena na základě pozemků inzerovaných na internetových portálech zabývajících se touto problematikou. Porovnávané pozemky byly vybírány tak, aby se oceňovanému pozemku z hlediska výše uvedených faktorů co nejvíce podobaly a bylo tak potřeba co nejmenších zásahů pomocí koeficientů upravujících cenu. Do porovnávaného vzorku byly zařazeny i soubory více pozemků prodávaných dohromady. V tomto případě se však vždy jedná o pozemky, které spolu sousedí a tvoří jeden uživatelský celek, přičemž se projevují odděleně jen z hlediska katastru nemovitostí. Do porovnávaného vzorku rovněž nevstupují pozemky s podezřele vysokou požadovanou cenou, která byla ve všech případech způsobena stavem územně plánovací problematiky. Z toho vyplynulo, že bez její analýzy není možné pozemek věrohodně ocenit.

Jak již bylo řečeno, zásadní roli hrálo územní plánování. Podrobné analýze byly podrobeny především územní plány porovnávaných obcí, zvláště při hledání vzorku k porovnání pro Roztoky. Zde se do ceny zásadně promítá spekulativní faktor konverze směrem k nezemědělskému využití. Z tohoto hlediska byly pro tuto lokalitu hledány pozemky, které mají zatím stejně jako v Roztokách zemědělské využití

a vymezují je tak i územní plány. Zároveň však musely tyto pozemky se zastavěným územím nebo s územím vymezeným územním plánem k zastavění sousedit, či se nacházet v jejich těsné blízkosti. Tyto pozemky byly tedy vybírány tak, aby vykazovaly potenciál nezemědělského využití do budoucna, ale v současné době se jednalo o regulérní zemědělskou půdu. Odlišně byly vybírány pozemky k porovnání pro Jarpice a Fojtovice. Ty byly vybírány tak, aby u nich nedocházelo k těmto spekulacím, případně aby k nim docházelo v takové míře, kterou lze věrohodně odfiltrovat pomocí koeficientů upravujících cenu.

Základním koeficientem, jehož hodnota se promítla do ceny všech pozemků stejně, byl koeficient redukce požadované ceny. Tento koeficient je zaveden například z toho důvodu, že jsou dle Bradáče (2009) požadované ceny nadsazeny. Ve výši požadovaných cen je také započítána provize realitní kanceláři, která nabídku inzeruje a cena právního servisu spojená s obchodem. Na základě výše uvedených faktů byl zvolen koeficient redukce požadované ceny o hodnotě 0,85.

Kategorizace ostatních koeficientů a míra vlivu jednotlivých faktorů na výsledné ocenění byly odvozeny od výsledků výzkumu provedeného Skleničkou a kol. (2013), které jsou popsány v kapitole 3.7.1.

Dle výzkumu Skleničky a kol. (2013) bylo respektováno například to, že má největší vliv na cenu zemědělského pozemku vzdálenost od osídlení. Výše zohlednění těchto faktorů však nemohla být do této práce přímo přejata. Jedním z důvodů je fakt, že uvedený výzkum ukazuje průměrné výsledky za celou ČR. V rámci této práce byly výpočty prováděny ve třech záměrně specificky vybraných katastrech a bylo tak potřeba jejich přesné aplikace v určitém území. Proto bylo využito komentáře Bradáče (2009), který uvádí, že výše koeficientu vyjadřuje názor odhadce na rozdíl v ceně pro konkrétní případ. Zohlednění přesné výše koeficientů uváděných Skleničkou a kol. (2013) nebylo možné také proto, že byla pro aplikaci koeficientů použita metodika uváděná Bradáčem (2009). Na základě této metodiky je nutno rostoucí počet koeficientů zohlednit zmenšením rozpětí hodnoty koeficientu, což je nezbytným předpokladem pro získání správného výsledku. Výsledky Skleničky a kol. (2013) byly tedy v rámci výpočtu porovnávací metody brány na vědomí, co se týče důležitosti jednotlivých faktorů. Míra jejich vlivu byla však na základě výše uvedených informací stanovena pro konkrétní případy odhadcem, v tomto případě autorem.

Důležité je také zmínit, že z hlediska pojmu „přirážka“, je v rámci této kapitoly myšlena přirážka k danému koeficientu, jenž ovlivňuje výsledek ocenění. Bradáč (2009) uvádí, že přirážka ke koeficientu vyjadřuje, kolikrát je dle názoru odhadce cena porovnávaného pozemku vyšší vlivem daného faktoru, než cena oceňovaného pozemku. Ve výsledku se tedy přirážka projeví snížením jednotkové ceny porovnávaného pozemku tak, aby byl z hlediska daného koeficientu srovnatelný s pozemkem oceňovaným. Přesně opačný princip než u „přirážky“ je u „srážky“ z koeficientu, která se projeví navýšením jednotkové ceny porovnávaného pozemku. Tento postup je zaveden z toho důvodu, že byla pro aplikaci koeficientů použita metodika popisovaná Bradáčem (2009), která uvádí, že pokud je hodnota srovnávané nemovitosti dopadem určitých vlivů vyšší než u nemovitosti oceňované, je koeficient větší než 1 a naopak.

Pro lepší pochopení uvedu vzorový příklad aplikace koeficientu. Mějme oceňovaný pozemek, který je přístupný z veřejné komunikace a k němu porovnávaný pozemek, jenž přístupný není. Hodnota porovnávaného pozemku je tedy vlivem jeho nepřístupnosti nižší než u oceňovaného pozemku. Tento fakt je tedy potřeba zohlednit příslušným koeficientem tak, aby byla hodnota obou těchto pozemků srovnatelná. V souladu s metodikou Bradáče (2009) je tedy aplikována srážka z koeficientu u porovnávaného pozemku, která se projeví navýšením jednotkové ceny tohoto pozemku na cenu pozemku přístupného. Po této úpravě je možné provádět porovnání oceňovaného a porovnávaného pozemku, které se jinak z hlediska dané vlastnosti liší. Hodnota koeficientu pak v tomto případě vyjadřuje názor odhadce na to, kolikrát je cena porovnávaného pozemku nižší než pozemku oceňovaného.

V souladu s výsledky Skleničky a kol. (2013) byl nejsilněji zohledněn koeficient vzdálenosti pozemku od osídlení. Ten je kategorizován do tří skupin. První skupinou jsou pozemky přímo sousedící s osídlením, dále pozemky do 100 metrů od osídlení a nakonec pozemky více jak 100 metrů od osídlení. Jako nejvíce cenné byly považovány pozemky přímo sousedící s osídlením následované pozemky do 100 metrů od osídlení a jako nejméně cenné byly hodnoceny pozemky vzdálené více jak 100 metrů od osídlení. Rozdíl mezi sousedními kategoriemi byl klasifikován přirážkou či srážkou z koeficientu o hodnotě 0,15. Rozdíl mezi krajními kategoriemi

nebyl posuzován, protože se vždy podařilo najít dostatečný počet pozemků ve stejné nebo sousední kategorii.

Druhým posuzovaným faktorem byla délka cesty do hlavního města. Ta byla rozdělena do dvou kategorií. Jednou z nich byly pozemky s cestovní dobou do 60 minut od hlavního města a druhou pozemky s cestovní dobou přes 60 minut do hlavního města. Tento faktor však nemusel být v žádném z případů zohledněn, jelikož se podařilo najít dostatečný počet pozemků ve stejných kategoriích.

Třetí kategorii tvořila rozloha pozemků, která byla posuzována ze dvou hledisek. Jedním z nich byla minimální velikost pozemku, která je efektivní k obdělávání. Ta byla určena dle Skleničky (2003) jako 1 hektar. Oceňované pozemky tuto kategorii vždy splňují, proto byly porovnávané pozemky menší než 1 hektar klasifikovány srážkou z koeficientu o velikosti 0,03. Druhým posuzovaným hlediskem byl rozdíl v rozloze mezi oceňovaným a porovnávaným pozemkem. Ten byl na základě poznatků z výzkumu Skleničky a kol. (2013) uvedených v kapitole 3.7.2 posuzován pouze v případě, že se oceňovaný a porovnávaný pozemek pohyboval ve stejných vzdálenostech od osídlení. Jako jedna kategorie bylo posuzováno vymezení „přímo sousedící s osídlením“ a „do 100 metrů od osídlení“. Samostatnou kategorii tvořilo vymezení „více jak 100 metrů od osídlení“. Odchylna do 1 hektaru od oceňovaného pozemku byla považována za zanedbatelnou. Rozdíl v rozmezí 1 až 2 hektarů byl klasifikován v případě vzdálenosti více jak 100 metrů od osídlení přírážkou o velikosti 0,01 ke koeficientu za předpokladu, že byla rozloha porovnávaného pozemku vyšší, než oceňovaného. Srážka 0,01 z koeficientu byla použita v případě, že byla vyšší výměra oceňovaného pozemku. Přesně opačný vliv měla zvyšující se rozloha na podobu koeficientu v kategorii přímo sousedící s osídlením a do 100 metrů od osídlení, kde má zvyšující se rozloha negativní vliv na výslednou cenu. Srážka nebo přírážka byla úměrně zvyšována s každou další kategorií, tedy 0,02 v případě rozdílu 2 až 3 hektary, 0,03 v případě rozdílu 3 až 4 hektary a tak dále.

Počet obyvatel přilehlé obce byl kategorizován do tří skupin. První z nich byly obce s počtem obyvatel menším než 1000. Druhou kategorií tvořily obce, které mají počet obyvatel v rozmezí 1000 až 5000. Poslední kategorií představují obce s rozlohou více jak 5000 obyvatel. Pozemky ležící u těchto obcí byly považovány jako nejvíce cenné, následovány obcemi s počtem obyvatel v rozmezí 1000 až 5000 a obcemi s počtem obyvatel menším než 1000. Rozdíl mezi sousedními kategoriemi byl

klasifikován hodnotou 0,03. Rozdíl mezi krajními kategoriemi byl zohledněn hodnotou 0,06.

Všechny oceňované pozemky mají tvar, který je vyhovující pro zemědělské hospodaření. Proto byl u některých porovnávaných pozemků, například s pásovou plužinou, aplikován koeficient tvaru, který byl v případě podobných nevhodných tvarů reprezentován srážkou z koeficientu o velikosti 0,08.

Koeficient úrodnosti byl rozdělen do dvou kategorií a to na půdy úrodné, jejichž administrativní cena je vyšší než 8 Kč za m² a půdy méně úrodné, jejichž administrativní cena je nižší než 8 Kč za m². Dle Skleničky a kol. (2013) je v okruhu do 60 minut od hlavního města projev vyšší úrodnosti na cenu negativní, což bylo aplikováno v případě Roztok. V případě vzorku pozemků, které slouží k porovnání s Jarpicemi, byla vyšší úrodnost zohledněna pozitivně a to přes to, že se nachází v okruhu do 60 minut od hlavního města. Jarpice a k nim záměrně podobně vybírané pozemky se jeví jako typické intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny, a proto se autor v tomto případě odklonil od uvedených výsledků. Již v souladu s výsledky Skleničky a kol. (2013) byla vyšší úrodnost pozitivně zohledněna v případě Fojtovic a pozemků s nimi porovnávanými, jelikož se jedná o území vzdálené více jak 60 minut od hlavního města. Vyšší a nižší úrodnost byla zohledněna přírážkou, respektive srážkou o velikosti 0,03, dle výše popsaných kritérií.

Výše koeficientu územního plánování byla posuzována individuálně podle jednotlivých případů a pro stanovení její výše nebyla určena jednotná pravidla. Tento koeficient byl však aplikován vzhledem k úspěšnému odfiltrování porovnávaných pozemků, které se z hlediska územního plánování odlišovaly od pozemku oceňovaného jen v jednom případě.

Jako předposlední byl klasifikován koeficient přístupnosti pozemku. Ten byl zohledněn vzhledem k tomu, že jsou všechny oceňované pozemky přístupné. U porovnávaných nepřístupných pozemků v okruhu do 100 metrů od obce byl tento projev zohledněn silněji, konkrétně srážkou z koeficientu, která je vyjádřena hodnotou 0,13. V okruhu více jak 100 metrů od obce byl zohledněn srážkou z koeficientu o velikosti 0,1.

U koeficientu kultury bylo identifikováno více jevů, které se do výsledného ocenění promítají. Jedním z nich je určitý podíl ostatních ploch v některých souborech pozemků. Pozemky v jejichž prodávaném souboru se nacházely ostatní plochy nesouvisející se zemědělskou výrobou, byly již předem z porovnávání vyřazeny. Pozemky, u kterých jsou do ostatních ploch dle fotodokumentace viditelně zařazeny krajinné prvky jako meze, solitérní zeleň nebo polní cesty, byly ponechány. Přesto se dá očekávat, že bude projev existence těchto ploch na výslednou hodnotu negativní především v souvislosti s tím, že snižují výměru, kterou je možno obdělávat. Z tohoto hlediska byl podíl každých započatých 10 % ostatní plochy z celkové výměry hodnoceného souboru porovnávaných pozemků zohledněn srážkou z koeficientu o velikosti 0,02. Vzhledem k problému najít dostatečný počet inzerovaných pozemků s kulturou TTP, potřebných k porovnání s oceňovaným pozemkem ve Fojtovicích, byly do porovnávaného vzorku zařazeny i pozemky klasifikované dle katastru jako orná půda. Dle fotodokumentace jsou však všechny tyto pozemky zatravněny a u některých je z fotodokumentace dokonce patrné, že je na nich hospodařeno jako na trvalých travních porostech. Přesto byly tyto pozemky v souladu s výsledky Medonose a kol. (2011) klasifikovány přírážkou ke koeficientu o hodnotě 0,04.

Součinem těchto koeficientů byl získán index odlišnosti, kterým se vydělila redukováná požadovaná cena. Výsledkem této operace je upravená jednotková cena porovnávaného pozemku. Z každého takto upraveného vzorku porovnávaných pozemků byl spočten průměr, který reprezentuje výslednou hodnotu oceňovaného pozemku zjištěnou porovnávací metodou. Spočítána byla také směrodatná odchylka. Na jejím základě je dle Bradáče (2009) stanovena pravděpodobná spodní a horní hranice, kterou by výsledná cena neměla při obchodu přesáhnout.

5.2 Postup posouzení možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny či hodnoty v prostředí ArcGIS

Z prostředí ArcGIS byla pro posuzování výpočtu konkrétně vybrána aplikace ArcMap. Ta byla zvolena z důvodu jejích širokých analytických možností, které jsou při posuzování většiny metod potřebné.

Posouzení možnosti tvorby nástroje pro výpočet bylo založeno především na poznacích z teoretické části týkající se oceňovacích metod. Na základě pochopení fungování těchto metod bylo zjišťováno, do jaké míry by bylo účelné tyto výpočty provádět v aplikaci ArcMap. Zjišťována byla rovněž míra dostupnosti podkladů potřebných pro analýzy vstupující do těchto výpočtů, od které se odvíjí i případná možnost automatizace a její rozsah.

6 Současný stav řešené problematiky

V rámci této kapitoly je podrobně rozebrána problematika územního plánování ve zvolených studijních územích. Na základě poznatků z teoretické části, především kapitoly 3.7.3, se její nastudování jeví jako nezbytné pro správné provedení ocenění. Na základě současného stavu územně plánovací problematiky ve studijních územích byly zároveň vybírány pozemky pro porovnání tak, aby z tohoto ohledu v co největší míře odpovídaly oceňovaným pozemkům.

6.1 Stav územního plánování v Roztokách

Pro území Roztok je nyní platný územní plán z roku 1994. V současné době však dochází k pořizování nového územního plánu, ke kterému bylo 9. 10. 2015 veřejnou vyhláškou vyvěšeno oznámení o projednávání a doručení návrhu zadání územního plánu Roztoky. V území je také schválen regulační plán pro katastrální území Žalova. Ten je zpracován na developerský projekt Panenská II., jehož první etapa je již dokončena a druhá je momentálně ve výstavbě. Pro katastrální území Roztoky u Prahy, konkrétně lokalitu Dubečnice byla v prosinci roku 2015 vypracována územní studie, u které byla v témže měsíci schválena možnost využití jako podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace.

Platný územní plán vymezuje oceňovaný pozemek jako ornou půdu. Oceňovaného pozemku se však částečně dotýká i schválená územní studie pro lokalitu Dubečnice, která bude pravděpodobně zohledněna při tvorbě nového územního plánu. Ta navrhuje v blízkosti oceňovaného pozemku poměrně objemnou zástavbu a drobnou část pozemku vymezuje jako parky a aleje.

Skutečnosti uvedené v kapitole 4.1 charakterizující území Roztok, plochy vymezené stávajícím územním plánem určené k zastavění v blízkosti oceňovaného pozemku a stejně tak plochy určené k zastavění dle územní studie vedou k silným spekulacím ohledně konverze zemědělské půdy na nezemědělské využití v této lokalitě. To platí pro stávající zemědělské plochy vymezené výše uvedenými dokumentacemi k nezemědělským, nejčastěji stavebním účelům. Ovlivněny jsou však rovněž zemědělské plochy, které na takto vymezená území navazují, protože u nich značně sílí potenciál spekulativního nákupu za účelem následné konverze do budoucna.

Oceňovaný pozemek je typickým zástupcem této kategorie. Roztoky jsou charakteristickým příkladem lokality, kdy se na hodnotě pozemku podílí primárně nezemědělské faktory, jako blízkost hlavního města, vzdálenost od osídlení nebo počet obyvatel přilehlých obcí.

Do územního plánu města Roztoky je možno nahlédnout v kapitole 10.5 pod odkazem (URL 1). Územní studie a regulační plány města je možno vyhledat v téže kapitole pod odkazem (URL 2).

6.2 Stav územního plánování v Jarpicích

Jarpice mají platný územní plán z roku 2009. Pro obec je zpracován také strategický plán z roku 2012.

Strategický plán obce Jarpice zpracovaný MAS Přemyslovské střední Čechy (2012) hovoří v kontextu územního plánu o tom, že nová zástavba vznikající v obci bude situována do volných stavebních proluk a v případě rozšíření zastavitelného území bude situována v návaznosti na stávající zástavbu.

Územní plán vymezuje 10 nových zastavitelných ploch s čistě obytnou funkcí. Jedná se však vždy o menší plochy splňující podmínky uvedené v předchozím odstavci. V rámci mého terénního průzkumu jsem ovšem na žádné z těchto ploch neshledal stavební činnost a všechny plochy zatím nadále slouží svému původnímu využití.

MAS Přemyslovské střední Čechy (2012) ve strategickém plánu obce také zmiňuje, že uspořádání krajiny, původní urbanistická koncepce i obhospodařování zemědělské půdy zůstane řešením územního plánu zachováno.

Oceňovaný pozemek je v územním plánu vymezen jako orná půda – pole a v jeho nejbližší blízkosti není vymežována žádná nová zástavba.

Na základě výše uvedených faktů a analýzy obce popsané v kapitole 4.2 se dá usuzovat, že zemědělská půda v okolí Jarpic bude využívána primárně k hospodaření a tlak na konverzi zemědělského půdy směrem k nezemědělskému využití bude hrát značně menší roli například v porovnání s Roztoky. V případě oceňovaného pozemku se tento tlak dá téměř vyloučit.

Sklenička (2006) dokladuje poměrně malý potenciál rozvoje na příkladu 50 kilometrů vzdálené obce Kněževes, která je z hlediska prostředí Jarpicím velice

podobná. Konkrétně uvádí, že je nevyhovující estetická hodnota krajiny hlavním důvodem k relativně malému rozvoji zástavby a rekreačnímu potenciálu.

Do územního a strategického plánu obce Jarpice je možno nahlédnout v kapitole 10.5 pod odkazem (URL 3).

6.3 Stav územního plánování ve Fojtovicích

Město Krupka má územní plán z roku 2014. V textové části územního plánu můžeme identifikovat dva záměry směřující k záboru zemědělského půdního fondu. Jedním z nich je dostavba obce Fojtovice navazující na zastavěné území obce, která je uváděna jako jediná možnost navrácení osídlení do těchto míst. Zastavitelné plochy by měly v tomto případě respektovat stopy původního osídlení. Velikost záboru by měla celkově čítat 10,15 ha, z toho 5,6 ha v první třídě ochrany, 1,31 ha ve druhé třídě, 0,51 ha ve třetí třídě, 1,64 ha ve čtvrté a 1,1 ha v páté třídě ochrany zemědělského půdního fondu. V rámci terénního průzkumu jsem ovšem v žádné z těchto ploch nezaznamenal stavební činnost. Územní plán také zmiňuje, že by nová výstavba měla sloužit kromě bydlení k posílení rekreačního a turistického potenciálu místa.

Územní plán navrhuje novou zástavbu o velikosti 10,15 ha, což vzhledem ke stávající výměře katastrálního území, která činí 475 ha, není zcela zanedbatelné číslo. Návrh ovšem respektuje návaznost na stávající zástavbu, je v naprosté většině situován kolem komunikací procházejících Fojtovicemi a u značné části nově navržených zastavitelných ploch požaduje prověření změn územní studií. Nijak prudký rozvoj nelze předpokládat i s přihlédnutím k tomu, že se velká část Fojtovic nachází v ptačí oblasti Východní Krušné hory a část je také vymezena jako evropsky významná lokalita Východní Krušnohoří. Značnou část Fojtovic pokrývá též přírodní park Východní Krušné hory.

Oceňovaný pozemek je v územním plánu vymezen jako nelesní zeleň a stejně jako v případě Jarpic není v jeho nejbližší blízkosti vymezena žádná nová zástavba.

Na základě skutečností uvedených v kapitole 4.3 charakterizujících obec a informací zjištěných z územního plánu můžeme usuzovat, že tlak na konverzi zemědělské půdy směrem k nezemědělskému využití v tomto území nelze zcela vyloučit. Míra

spekulací bude však o mnoho menší v porovnání s Roztoky. V případě oceňovaného pozemku se dá tento tlak téměř vyloučit.

Do územního plánu města Krupka, jehož součástí jsou i Fojtovice, je možno nahlédnout v kapitole 10.5 pod odkazem (URL 4).

7 Výsledky

Obsahem této kapitoly je prezentování výsledků jednotlivých částí práce, které jsou tematicky rozděleny na výsledky teoretické části, vyhodnocení provedených výpočtů a zhodnocení možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny či hodnoty v prostředí ArcGIS.

7.1 Výsledky teoretické části

Primárním vodítkem při oceňování zemědělské půdy jsou základní ceny půdy dle BPEJ, jejichž výše je nejvíce ovlivněna stanovením HRRE.

To je v souladu se závěry Medonose a kol. (2011), který potvrzuje význam základní ceny půdy a přisuzuje ji tomu, že kvalitu půdy, která je touto cenou vyjádřena, akceptují obě strany obchodu. Svou roli může hrát rovněž fakt, že obchodující strany nemají na začátku obchodu jasnou představu o ceně, a tak je administrativní cena prvotním indikátorem, o který se mohou opřít.

Základní ceny zemědělské půdy jsou také primárním podkladem pro tvorbu ocenění zemědělské půdy dle cenového předpisu nebo ocenění při pozemkových úpravách.

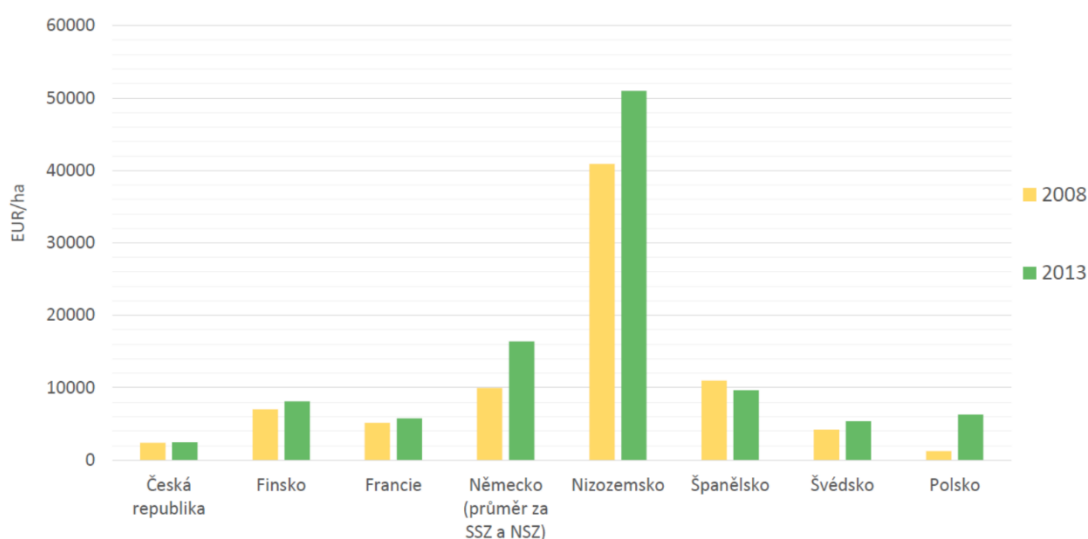
Na základě výstupů z výzkumu Skleničky a kol. (2013) byla jako nejsilnější faktor působící na cenu zemědělského pozemku identifikována vzdálenost od osídlení, s čímž v obecné rovině souhlasí i Dušek (2011). Výrazný vliv na cenu má také počet obyvatel přilehlé obce, délka cesty do hlavního města, úrodnost půdy, přístupnost pozemku, charakter prodávajícího a kupujícího, výše administrativní ceny a kultura.

Mezi některými z uvedených faktorů zároveň vznikají vzájemné vztahy. Jedním z nich je vztah cestovní doby do hlavního města a úrodnosti půdy, který identifikoval jak Medonos a kol. (2011), tak Sklenička a kol. (2013). Délka cesty do hlavního města je také ve vztahu s faktorem vzdálenosti zástavby od oceňovaného pozemku. Vzdálenost zástavby hraje roli i ve vztahu s faktorem přístupnosti pozemků nebo velikosti pozemků.

Porovnání cen zemědělské půdy v České republice a státech EU je nutno rozdělit do dvou kategorií. První je porovnání cen v ČR a státech EU 15. Při tomto porovnání ČR vykazuje jasně nejnižší ceny. Z tohoto ohledu uvádělo ze států EU 15

za rok 2013 nejnižší průměrné ceny Švédsko, konkrétně 5372 EUR/ha, přičemž Česká republika nedosahovala s 2476 EUR/ha ani poloviny této hodnoty. Naopak při porovnání cen v ČR a nových členských státech EU se ČR pohybuje spíše ve vyšších cenových hladinách. Porovnání cen všech států, pro které jsou dostupná data za rok 2008 a 2013, vidíme na obrázku číslo 26. Jako nejaktuálnější jsou vybrány ceny za rok 2013 z toho důvodu, že je tento rok posledním, pro který jsou dostupná data o cenách zemědělské půdy za dostatečně reprezentativní vzorek států.

Obr. č. 26: Porovnání průměrných cen zemědělské půdy v ČR a vybraných státech EU



Zdroj: (data: MZE 2015a; zpracování: autor)

Pro analýzu výše cen je nezbytně nutné znát kontext fungování trhu. Z hlediska objemu zobchodované půdy si ČR od roku 2001 díky privatizaci státní půdy vede v porovnání s jinými státy EU spíše nadprůměrně. Opačná situace panovala před rokem 2001, tedy před počátkem privatizace státní půdy, kdy si ČR vedla spíše podprůměrně. Nelichotivé hodnoty vykazuje ČR při procentuálním porovnání pronajímané zemědělské půdy. Po Slovensku, Francii a Maltě jsou pro ČR uváděny nejvyšší hodnoty. Pozitivem je však trend zvyšování podílu vlastní obhospodařované půdy. Dalším ukazatelem je výše nájemného, u kterého můžeme opět konstatovat, že je jeho výše ve státech EU 15 výrazně vyšší než v ČR. Z hlediska nových členských států se ČR pohybuje okolo průměru. Zásadní vliv na podobu trhu s půdou má existence regulačních prvků. Z tohoto hlediska je důležitým zjištěním, že v porovnání s ostatními státy EU není trh v ČR v podstatě nijak regulován a lze ho tak označit za velice liberální.

7.2 Zhodnocení výsledků praktických výpočtů

Z hlediska základní ceny podle BPEJ můžeme v tabulce číslo 5 vidět, že nejvyšší cenu vykazují Jarpice. Mírně nižší cena byla identifikována v Roztokách. Všechny BPEJ na těchto pozemcích spadají do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Důležité je však zmínit, že zatímco v Jarpicích se vysoká úrodnost promítá do ceny pozitivně, v Roztokách je tomu přesně naopak vzhledem k vysokému potenciálu konverze na nezemědělské využití a nutnosti zaplatit tak vyšší poplatky za vyjmutí ze ZPF. Ve Fojtovicích byla identifikována jednoznačně nejnižší základní cena. To je způsobeno především místem, kde se tato studijní lokalita nachází, konkrétně devátým klimatickým regionem. Lokalita Fojtovic tedy není tak příznivá pro zemědělskou výrobu jako předešlá dvě studijní území, což se projevuje ve sníženém produkčním potenciálu, který má na základní cenu stěžejní vliv.

Při ocenění podle cenového předpisu vykázal nejvyšší nárůst ceny pozemek v Roztokách, jehož cena vzrostla o 280 % kvůli tomu, že se jedná o území obce sousedící s Prahou. Zde se ukazuje provázanost mezi zjištěnými fakty v této práci, když o výrazném vlivu hlavního města hovoří jak Medonos a kol. (2011), tak Sklenička a kol. (2013). Z praktických výpočtů můžeme vidět, že je tento jev řešen i oceňovací vyhláškou. Nárůst o 120 % byl zaznamenán v případě Fojtovic, což je způsobeno tím, že jsou Fojtovice součástí obce s 10 až 25 tisíci obyvatel, kterou je v tomto případě Krupka. Nejnižší nárůst zaznamenaly v tomto případě Jarpice, ve kterých vzrostla cena jen o 20 %. Tento nárůst je způsoben sousedstvím s obcí, která má 2 až 5 tisíc obyvatel. Tou jsou v tomto případě Zlonice. Kompletní výsledky a průběh ocenění metodou dle cenového předpisu můžeme vidět v příloze číslo 3.

Výsledky ocenění výnosovou metodou ukázaly důležitost dotací do zemědělství a to obzvláště v případě studijního území Fojtovic. Výnosová metoda vychází z čistě ekonomického a podnikatelského pohledu na vlastnictví nemovitosti jakožto věci, která má přinášet výnos. V případě Fojtovic jsou však bez započítání dotací výnosy ze zemědělské výroby nižší než náklady na její výrobu, proto nebyla tato varianta počítána. Plodinou, se kterou byla výnosová metoda počítána, byl v tomto případě trvalý travní porost na seno, který byl při terénním průzkumu identifikován pro území Fojtovic jako nejtypičtější. Kompletní výsledky a průběh ocenění výnosovou

metodou bez dotací můžeme vidět v příloze číslo 4. Varianta výpočtu výnosové metody se započtením dotací se nachází v příloze číslo 5.

U všech případů můžeme konstatovat, že při porovnání s ostatními oceňovacími metodami podává věrnější výsledek ocenění výnosovou metodou s dotacemi. V případě Roztok se výsledky výnosové metody, jak bez započtení dotací, tak s nimi, pohybují v rozmezí mezi základní cenou zemědělské půdy podle BPEJ a oceněním podle cenového předpisu. V případě Jarpic jsou výsledky výnosové metody bez dotací i s nimi nejnižší ze všech metod, a to i v porovnání se základní cenou podle BPEJ, což můžeme vidět v tabulce číslo 5.

To je s největší pravděpodobností způsobeno tím, že bylo ocenění prováděno pro pěstování cukrové řepy, jejíž cena má dlouhodobě klesající tendenci. Cena cukrové řepy v Kč za tunu má nyní zhruba poloviční výši než v roce 2004. (MZE 2015b)

Jak již bylo zmíněno, pro studijní území Fojtovic vycházel v případě výpočtu výnosové metody bez započtení dotací záporný rentní efekt. Po započtení dotací se výsledek stejně jako v případě Roztok pohyboval mezi základní cenou podle BPEJ a oceněním dle cenového předpisu, což můžeme vidět v tabulce číslo 5.

Jako poslední byla použita pro ocenění pozemků ve studijních územích porovnávací metoda. Kompletní výsledky a průběh ocenění touto metodou můžeme vidět v příloze číslo 7. Analýzu pozemků, se kterými byly oceňované pozemky porovnávány, můžeme vidět v příloze číslo 6.

Výsledky této metody podávají pravděpodobně nejreálnější pohled na cenu, za kterou by mohl být prodej vybraných pozemků skutečně realizován. Jedním z důvodů jsou přímé vazby na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Druhým důvodem je, že byly v rámci jejího výpočtu zohledněny faktory popsané v kapitole 3.7 této práce, které se skutečně promítají do ceny zemědělského pozemku. Jak můžeme vidět v tabulce číslo 5, porovnávací metoda vykazuje ve všech studijních územích oproti všem oceňovacím metodám nejvyšší výsledky.

Oproti ostatním metodám vykazuje porovnávací metoda největší odchylku ve výsledku v Roztokách, což je nepochybně způsobeno spekulacemi směrem k nezemědělskému využití, které nejsou u předchozích metod kromě ocenění dle cenového předpisu zohledněny. Zde se také ukazuje síla vlivu uvedených spekulací, protože je to právě ocenění dle cenového předpisu a obzvláště ocenění porovnávací

metodou, které se v případě Roztok od ostatních hodnot významně liší. Je však rovněž patrné, že přestože je v ocenění dle cenového předpisu vliv spekulativního nákupu zahrnut, není zohledněn dostatečně. Rozdíl výsledku porovnávací metody oproti výsledku ocenění dle cenového předpisu dosahuje v Roztokách 286 %. Rozdíl výsledku porovnávací metody oproti ocenění výnosovou metodou se započtením dotací představuje nárůst ve výsledku dokonce o 744 %.

V případě Jarpic již není rozdíl mezi výsledkem porovnávací metody a ostatními metodami tak značný. Oproti cenovému předpisu vykazuje porovnávací metoda nárůst ceny o necelých 30 %, oproti výnosové metodě se započtením dotací vzroste cena o 84 %. Velikost rozdílu oproti výnosové metodě je však ovlivněna již zmíněnou klesající cenou cukrové řepy.

V tabulce číslo 5 můžeme vidět, že nejnižší ceny v Kč za m² vykazuje oceňovaný pozemek ve studijním území Fojtovice. To platí nejen u porovnávací metody, ale i u všech ostatních metod. To je v souladu s tvrzením MZE (2015a) pravděpodobně způsobeno menším očekávaným ekonomickým výnosem z těchto pozemků, jenž je způsoben kvalitou půdy či charakterem terénu. Uvedený fakt může být způsoben také tím, že jsou tyto pozemky často méně vhodné pro zemědělskou výrobu.

Rozdíl výsledku u porovnávací metody ve Fojtovicích činí oproti ocenění dle cenového předpisu nárůst ceny o 270 %. Při použití porovnávací metody vzroste cena oproti výnosové metodě se započtením dotací o 310 %.

Ve Fojtovicích se jako problematický ukázal jev zmiňovaný Hruškou a Vilhelmem (2015a), kterým je malý objem obchodů s pozemky, jenž jsou vedeny jako trvalé travní porosty. Ty jsou ve Fojtovicích typickým zástupcem zemědělské půdy. Ve čtyřech z pěti případů bylo tedy nutno přistoupit k tomu, že do porovnávaného vzorku vstoupily pozemky vedené jako orná půda, které byly ovšem vybírány tak, aby byly dle fotodokumentace v inzerci zatravněny. V tomto případě se však ukázala jedna z výhod porovnávací metody, kdy byl projev těchto skutečností odfiltrován pomocí koeficientu kultury.

Tabulka č. 5: Výsledné ceny oceňovaných pozemků vypočtené vybranými oceňovacími metodami

	Roztoky [Kč/m ²]	Roztoky - 60190 m ² (celý pozemek) [Kč]	Jarpice [Kč/m ²]	Jarpice - 15523 m ² (celý pozemek) [Kč]	Fojtovice [Kč/m ²]	Fojtovice - 58842 m ² (celý pozemek) [Kč]
Základní cena podle BPEJ	14,55	876 096	14,57	226 170	2,67	157 425
Ocenění dle cenového předpisu	55,29	3 329 167	17,48	271 404	5,90	346 337
Ocenění výnosovou metodou bez dotací	17,92	1 078 530	5,00	77 567	-	-
Ocenění výnosovou metodou s dotacemi	25,27	1 520 776	12,34	191 600	5,34	313 985
Ocenění porovnávací metodou	213,40	12 845 438	22,70	352 510	21,90	1 282 617

Zdroj: (autor)

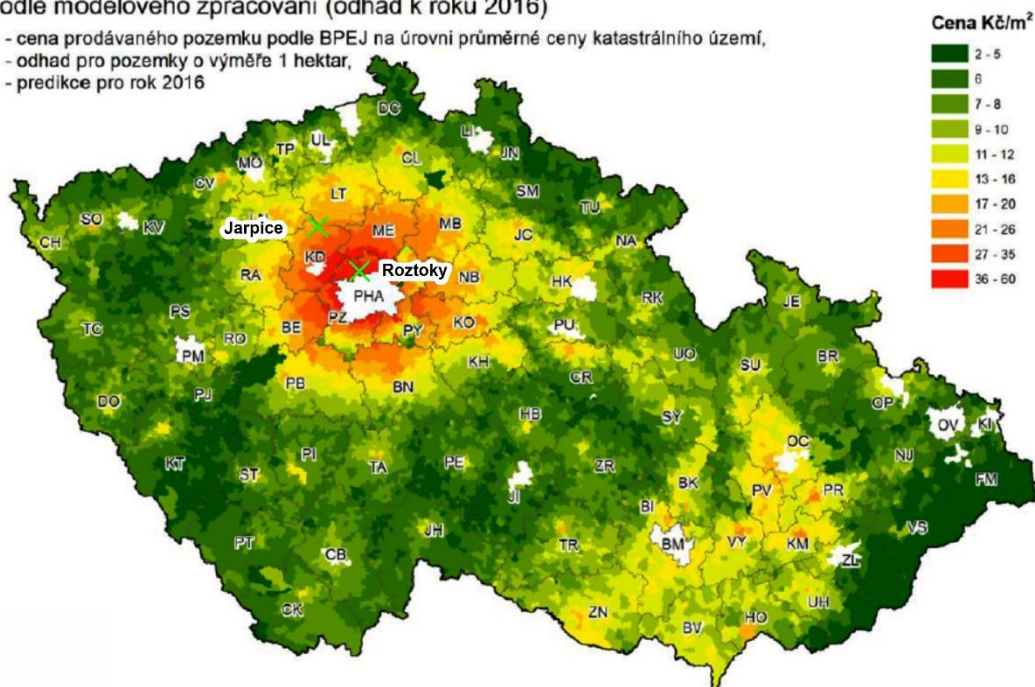
Při zasazení studijních území do modelu predikovaných cen pro rok 2016, který je detailně popsán v kapitole 3.8.2, můžeme vidět, že se predikované ceny v Jarpicích pohybují v rozmezí 21 až 26 Kč/m². Z výsledků, které provedl autor, se v tomto rozmezí nachází výsledek ocenění porovnávací metodou, který činí 22,7 Kč/m². V blízkosti predikované ceny se nachází také výsledek ocenění dle cenového předpisu.

Na obrázku číslo 27 můžeme rovněž vidět, že se Roztoky nachází v predikovaném rozmezí 36 až 60 Kč za m². V tomto případě však není možno porovnávat predikované ceny s porovnávací metodou. Z tvorby modelu, který je zobrazen na obrázku 27, jsou totiž vyřazeny obchody, které jeví spekulativní charakter směrem k nezemědělskému využití. Ten byl do oceňování pozemku v Roztokách úmyslně zahrnut. V uváděném rozmezí se v případě Roztok pohybuje ocenění dle cenového předpisu a jeho spodní hranici se alespoň částečně přibližuje ocenění výnosovou metodou s dotacemi.

Obr. č. 27: Lokalizace oceňovaných území v mapě predikovaných tržních cen orné půdy pro rok 2016

Směrné tržní ceny orné půdy na katastrálních územích v ČR podle modelového zpracování (odhad k roku 2016)

- cena prodávaného pozemku podle BPEJ na úrovni průměrné ceny katastrálního území,
- odhad pro pozemky o výměře 1 hektar,
- predikce pro rok 2016



CUZK

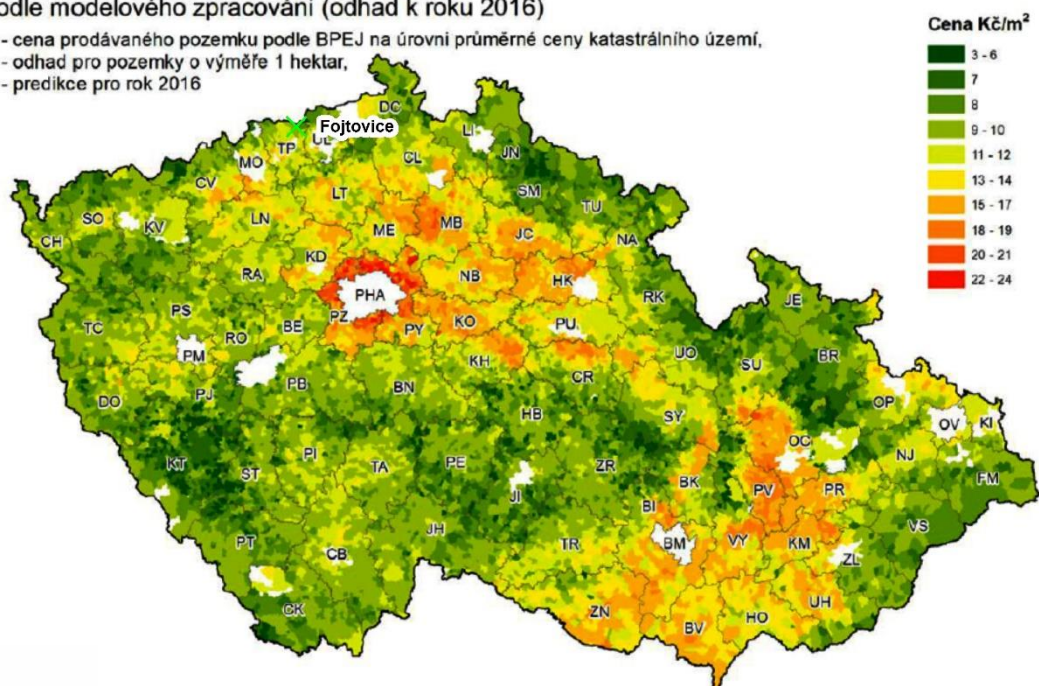
Zdroj: (podklad: MZE 2015a; zpracování: autor)

Na obrázku číslo 28 můžeme vidět, že predikovaná cena za TTP ve Fojtovicích činí 8 Kč za m². Při porovnání s výpočty provedenými autorem můžeme vidět, že se této hodnotě přibližuje ocenění dle cenového předpisu a ocenění výnosovou metodou s dotacemi, jejichž výsledky se pohybují pod hranicí šesti korun za m². Výsledek porovnávací metody naopak predikovanou cenu silně převyšuje, konkrétně o 174 %.

Obr. č. 28: Lokalizace oceňovaného území v mapě predikovaných tržních cen TTP pro rok 2016

Směrné tržní ceny travních porostů na katastrálních územích v ČR podle modelového zpracování (odhad k roku 2016)

- cena prodávaného pozemku podle BPEJ na úrovni průměrné ceny katastrálního území,
- odhad pro pozemky o výměře 1 hektar,
- predikce pro rok 2016



Zdroj: (podklad: MZE 2015a; zpracování: autor)

7.3 Zhodnocení možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny či hodnoty v prostředí ArcGIS

Tato kapitola je pro přehlednost rozdělena do čtyř dílčích podkapitol dle jednotlivých oceňovacích metod. U těchto metod je vždy hodnocen potenciál a účelnost výpočtu v prostředí ArcGIS, možnost automatizace tohoto výpočtu, případně jsou zmíněny další náměty k řešení v oblasti daných metod. Z důvodů popsanych v kapitole 5.2 byla z prostředí ArcGIS pro posuzování výpočtu vybrána konkrétně aplikace ArcMap.

7.3.1 Výpočet základní ceny zemědělské půdy podle BPEJ

Pro automatizaci a výpočet celého postupu základní ceny zemědělské půdy se aplikace ArcMap nejeví jako ideální. Hlavním důvodem je, že se v rámci výpočtu pracuje především s tabulkovými hodnotami bez nutné vazby na mapové podklady a tak se jako vhodnější typ programů pro výpočet jeví tabulkové procesory. Jako

účelné se jeví použití ArcMapu pouze při hodnocení normativních nákladů spotřeby pohonných hmot a také koeficientu pracovní náročnosti. Ty jsou dílčím vstupem do výpočtu základní ceny zemědělské půdy podle BPEJ. Jejich hodnota se odráží od stupně svažitosti území, kterou lze v ArcMapu zjistit s poměrně velkou přesností. Tvorba nástroje pro výpočet základní ceny zemědělské půdy by tedy byla možná, ale vzhledem k tomu, že primární funkcí ArcMapu není práce s tabulkami, nejeví se tato možnost jako účelná.

7.3.2 Výpočet ocenění podle cenového předpisu

Pro výpočet a automatizaci ceny dle cenového předpisu se jeví ArcMap jako vhodný nástroj. Základem jsou ceny jednotlivých BPEJ uvedené v příloze č. 4 k OV. Ty se následně upravují přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k OV. Při aplikaci přírážek a srážek se dá předpokládat značná míra automatizace vzhledem k analytickým možnostem ArcMapu. Jediným problémem se zdá dostupnost vrstev potřebná pro některé z těchto analýz, především pro posouzení zvýšené balvanitosti, výskytu stožárů elektrorozvodných zařízení a potřeby odvodnění. V případě jejich dostupnosti se však dá počítat s automatizací těchto analýz včetně výpočtu finální ceny určené metodou podle cenového předpisu.

7.3.3 Výpočet ocenění porovnávací metodou a cenou obvyklou

Výpočet porovnávací metodou a cenou obvyklou byl zařazen do stejné kategorie z důvodu jejich analogického principu založeného na porovnávání s cenami obdobných pozemků. Absence vazby těchto metod na mapové podklady opět významně limituje účelnost výpočtu těchto metod a jejich automatizace v aplikaci ArcMap. Je zde však potenciál tvorby databáze realizovaných prodejů, která je pro výpočet těmito metodami potřebná. Realizované prodeje by mohly být zanášeny do mapy a do atributové tabulky by k nim mohly být vyplňovány potřebné údaje. Vznikla by tak přehledná písemná i grafická databáze, díky které by bylo možné přímo v programu posuzovat rozdíl mezi porovnávanými pozemky, například co se týká výhodnosti polohy. Tyto rozdíly by mohly být rovnou podkládány analýzami provedenými v ArcMapu a bylo by tak možné snáze a přesněji stanovovat výši koeficientů upravujících cenu. Při zanesení potřebných dat by tedy bylo možné výpočet v ArcMapu provést, ale stejně jako v případě základní ceny zemědělské

půdy podle BPEJ se tato varianta nejeví jako účelná. Je zde však potenciál pro tvorbu databáze, která by zjednodušila a zefektivnila provádění výpočtu, ať už porovnávací metodou nebo při oceňování cenou obvyklou.

7.3.4 Výpočet ocenění výnosovou metodou

Ke stanovení tržní ceny zemědělské půdy pomocí výnosové metody slouží tři faktory. Jedním z nich je potenciální možnost výroby, kterou můžeme označit jako tržby. Druhým faktorem jsou potenciální nákladové položky jednotlivých výrobků z rostlinné výroby a náklady podniku. Posledním faktorem je potenciální úroková míra, jinak také míra kapitalizace. (Němec 2003)

Na základě výše uvedených skutečností se z hlediska výpočtu a automatizace této metody v aplikaci ArcMap ukazuje jako problematické, že uvedené vstupy nemají žádnou vazbu na mapové podklady. Jako vhodnější typ programů pro výpočet se tedy jeví opět tabulkové procesory. Dle skutečností zjištěných v rámci kapitoly 3.5.1 můžeme konstatovat, že u výpočtu výnosové metody není potenciál použití ArcMapu ani na straně vstupů do této metody.

8 Diskuse

Vzhledem k tomu, že je zemědělská půda označována za základní bohatství naší země a nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu, jeví se potřeba znalosti jejího ocenění i vzhledem k vzrůstajícímu významu potravinové bezpečnosti jako velice důležitá. Uvedeným faktům však ne zcela odpovídá jeden z výsledků této práce, jímž je zjištění, že nejvýznamnějším faktorem navyšujícím cenu zemědělské půdy je potenciál jejího nezemědělského, nejčastěji stavebního využití. Jako možnost řešení tohoto problému se naskytá větší regulace trhu se zemědělskou půdou, který má Česká republika v porovnání s jinými státy Evropské unie velmi liberální. Na příkladu Francie, která má poměrně silný regulační nástroj v podobě instituce SAFER, však můžeme vidět, že se ani přísná regulační opatření nejeví jako ideální řešení, jelikož se mohou negativně promítat například do objemů pronajaté půdy, v nichž Francie působí na předních příčkách. Některé návrhy na řešení této problematiky podává na základě rozhovorů se zástupci klíčových organizací v segmentu zemědělství a zemědělské půdy Voltr a kol. (2014). Ten uvádí, že zástupci klíčových organizací připouštějí možnost regulace spekulativních nákupů, ale zároveň nesouhlasí s potenciální regulací ceny půdy a za problematické považují i případné omezení vlastnického práva. U případného omezování vlastnického práva považují vždy za nutné zdůvodnění veřejným zájmem. Řeč je tedy o regulačních opatřeních, které by v porovnání s Francií měly mírnější charakter. Zmíněna je také potřeba nastavit kvalitativně odlišnou politiku ochrany zemědělského půdního fondu s odkazem na to, že by se měl klást větší důraz na využití stávajících nevyužitých ploch v zastavěných územích. S uvedenými návrhy na řešení této problematiky, které uvádí Voltr a kol. (2014) se autor plně ztotožňuje.

Názorem autora na problematiku použití oceňovacích metod je, že jejich pouhou aplikací bez komplexního pochopení problematiky oceňování zemědělské půdy nelze ve většině případů dosáhnout relevantních výsledků, což uvádí i Zazvonil (1996). Záměr práce podat komplexní pohled na problematiku oceňování zemědělské půdy se tak zdá zcela opodstatněný. Jako nepostradatelnou považuje autor znalost procesu územního plánování, která má na výsledné ocenění zásadní vliv. Tento fakt byl patrný obzvláště při provádění praktických výpočtů u vytipovaných pozemků. Dle názoru autora podává nejrealističtější pohled na výslednou cenu porovnávací metoda.

To je způsobeno jednak její přímou vazbou na ceny utvářené na trhu nemovitostí, ale i možností zohlednit v rámci této metody faktory, které skutečně ovlivňují cenu zemědělské půdy.

Možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny v prostředí ArcGIS se z hlediska existujících metod jeví jako omezené. Autor však spatřuje značný potenciál v analytických možnostech aplikace ArcMapu v souvislosti s tím, že výslednou cenu zemědělských pozemků ovlivňuje velký počet faktorů, které by se daly pomocí ArcMapu velmi přesně a poměrně jednoduše kvantifikovat a přiblížit tak co nejvíce vypočtenou hodnotu ceně, za kterou obchod skutečně proběhne.

Při porovnání cen zemědělské půdy v České republice a státech Evropské unie se jeví problematicky nejednotnost metodik zjišťování informací o cenách půdy v jednotlivých státech. O tom hovoří řada autorů, mezi které patří například Vilhelm (2012) nebo MZE (2015a). Dle názoru autora by měla být podoba metodik jednoznačně daná, aby z těchto informací mohly vznikat co nejspolehlivější závěry. Vzhledem k důležitosti a nenahraditelnosti zemědělské půdy by měly být informace o jejích cenách více jednoznačné. To by mělo platit nejen z hlediska České republiky, ale i v kontextu celé Evropské unie.

9 Závěr

Východiskem pro veškeré oceňování zemědělské půdy je základní cena zemědělské půdy dle BPEJ. Z řady dalších oceňovacích metod byly pro ocenění zemědělské půdy identifikovány jako vhodné čtyři metody. Konkrétně se jedná o ocenění dle cenového předpisu, ocenění zemědělské půdy cenou obvyklou, ocenění výnosovou a porovnávací metodou.

Z faktorů ovlivňujících cenu zemědělské půdy se dle výzkumu Skleničky a kol. (2013) promítá do výsledné ceny nejsilněji vzdálenost od osídlení. Zásadním zjištěním je, že většina identifikovaných faktorů nachází vysvětlení v problematice související s územním plánováním, kterou je konverze k nezemědělskému využití.

Z hlediska cen vykazuje ČR v porovnání se státy EU 15 jasně nejnižší ceny, které za rok 2013 nedosahovaly ani poloviny průměrné ceny zemědělské půdy ve Švédsku. Švédsko udává ze států EU 15 nejnižší hodnoty. Naproti tomu v porovnání s novými členskými státy se ČR pohybuje spíše ve vyšších cenových hladinách.

S ohledem na provádění praktických výpočtů vykazuje nejvyšší výsledky porovnávací metoda. Při tvorbě databáze pro tuto metodu se projevila zásadně nutnost posouzení problematiky územního plánování. Díky ní se v těch případech, ve kterých to bylo žádoucí, podařilo odfiltrovat podezřele vysoké ceny pozemků, které byly ovlivněny právě touto problematikou. Důležité zjištění podávají také výsledky ocenění výnosovou metodou bez dotací ve Fojtovicích, kde při pěstování trvalých travních porostů na seno překračují náklady na výrobu výnosy z této produkce.

Prostředí ArcGIS se z hlediska možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny zemědělské půdy jeví jako vhodné a účelné pouze u ocenění zemědělské půdy podle cenového předpisu. V případě ocenění pomocí této metody lze předpokládat i značnou míru automatizace. I tato metoda má však při výpočtu problematické místo, kterým je dostupnost vrstev potřebných pro tyto analýzy.

Hlavní cíl práce, kterým bylo analyzovat problematiku oceňování zemědělské půdy v České republice s důrazem na oceňovací metody, byl splněn. Z řady existujících oceňovacích metod byly vyříděny ty, které jsou vhodné pro oceňování zemědělské půdy a následně byly tyto metody popsány tak, aby došlo k pochopení jejich principu

i postupu výpočtu. Úspěšně byly popsány též faktory ovlivňující cenu zemědělské půdy, včetně jejich promítnutí do ceny pozemků a vzájemných vztahů mezi nimi. Tyto poznatky byly důležité při zpracování výsledků z praktické části práce. Splněn byl rovněž cíl analyzovat ceny zemědělské půdy v ČR a EU. Na základě poznatků z teoretické části práce došlo k výpočtu ceny či hodnoty v zájmových územích a byla zdárně posouzena možnost výpočtu vybranými oceňovacími metodami v prostředí ArcGIS.

Přínosem práce je především vytvoření komplexního pohledu na problematiku oceňování zemědělské půdy. Publikací zabývajících se alespoň okrajově tímto tématem je poměrně velké množství, ale žádná z nich nepojímá tuto problematiku komplexně, což bylo jedním z úkolů této práce. Přínosem jsou také výsledky, které vzešly z ocenění půdy v zájmových územích a z posouzení možnosti tvorby nástroje pro výpočet ceny zemědělského pozemku v prostředí ArcGIS. Obsah této práce může najít využití jako souhrnný podklad pro základní seznámení s problematikou oceňování zemědělské půdy.

Možným námětem k dalšímu řešení je tvorba nástroje pro výpočet ceny zemědělské půdy podle cenového předpisu nebo tvorba databáze realizovaných prodejů pro výpočet cenou obvyklou či porovnávací metodou v prostředí ArcGIS. Dalším tématem do budoucna může být tvorba nové metody, nebo úprava některé ze stávajících metod tak, aby bylo možné do výpočtu pevně zakotvit a na základě vědeckých závěrů kvantifikovat vlivy všech zjištěných faktorů ovlivňujících cenu zemědělské půdy.

10 Seznam použité literatury

10.1 Knižní zdroje

BAREŠOVÁ E., BLÁHOVÁ I., DOUBEK P., JANEČEK B., NEDVÍDEK L., ŠANDOVA H., 2015: Katastrální zákon – komentář. Wolters Kluwer a. s., Praha, 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4

BAUDYŠ P., 2010: Katastr a nemovitosti – 2. vydání. Nakladatelství C. H. Beck, Praha, 305 s. ISBN 978-80-7400-304-2

BRADÁČ A., FIALA J., 1996: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Linde Praha a. s., Praha, 492 s. ISBN 80-7201-017-4

BRADÁČ A., 2009: Teorie oceňování nemovitostí – 8. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

DŮRFL L., KRATĚNA J., ORT P., VÁCHA V., 2009: Soudní znaleství, aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí. Nakladatelství ČVUT, Praha, 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3

DROZD D. J., JOHNSON B. B., 2004: Dynamics of a rural land market experiencing farmland conversion to acreages – the case of Saunders County, Nebraska. Land econ. 80: 294-311.

DUŠEK D., 2011: Základy oceňování nemovitostí. Nakladatelství Oeconomica, Praha, 138 s. ISBN 978-245-1818-3

ELIÁŠ K., HAVEL B., BEZOUŠKA P., ŠUSTROVÁ D., NĚMEČEK T., LIŠKA P., ŠIMKA K., 2014: Občanské právo pro každého pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku – 2. doplněné a aktualizované vydání. Wolters Kluwer a. s., Praha, 360 s. ISBN 978-80-7478-493-4

GONZALES X. P., ALVAREZ C. J., CRECENTE R., 2004: Evaluation of land distributions with joint regard to plot size and shape. Agr. Syst. 82: 31-43.

HUANG H., MILLER Y., SHERRICK B. J., GOMEZ M. I., 2006: Factors influencing Illinois farmland values. Am. Agric. Econ. Assoc. 88: 458-470.

- KOKOŠKA J., 1998: Oceňování nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb. ARCH, Praha, 227 s.
- KOKOŠKA J., ZUZKOVÁ M., PAROULEK P., 2000: Oceňování nemovitostí díl III. – oceňování cenou obvyklou. ABF a. s., nakladatelství ARCH, Praha, 202 s. ISBN 80-86165-23-X
- LISEC A., FERLAN M., LOBNIK F., ŠUMRADA R., 2008: Modelling the rural land transaction procedure. *Land Use Policy* 25: 286–297.
- LIVANIS G., MOSS C., BRENNEMAN V. E., NEHRING R. F., 2006: Urban sprawl and farmland prices. *American Journal of Agr. Econ.* 88: 915–929.
- MAIER K., 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada, Praha, 256 s. ISBN 978-80-247-4198-7
- McDONALD J. F., McMILLEN D. P., 1998: Land values, land use, and the first Chicago zoning ordinance. *J. Real Estate Financ.* 16: 135-150.
- NĚMEC J., 2001: Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 275 s. ISBN 80-85898-90-X
- NĚMEC J., 2004: Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 392 s. ISBN 80-86671-12-7
- NĚMEC J., ŠTOLBOVÁ M., VRBOVÁ E., 2006: Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993 – 2004. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha, 170 s. ISBN 80-86671-25-9
- PEKÁREK M., PRŮCHOVÁ I., 2004: Pozemkové právo. Masarykova univerzita, Brno, 400 s. ISBN 80-210-3238-3
- RICARDO D., 1956: Zásady politické ekonomie a zdanění. Státní nakladatelství technické literatury, Praha, 58 s.
- SEJÁK J., 1999: Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Grada, Praha, 256 s. ISBN 80-7169-393-6
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R., 2008: Oceňování nemovitostí. Nakladatelství ČVUT, Praha, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4
- SKLENIČKA P., LHOTA T., CECETKA J., 2002: Soil porosity along a gradient from forest to field. *Die Bodenk* 53: 181-187.

SKLENIČKA P., 2003: Základy krajinného plánování. Naděžda Skleničková, Praha, 321 s. ISBN 80-903206-1-9

SKLENIČKA P., 2006: Applying evaluation criteria for the land consolidation effect to three contrasting study areas in the Czech Republic. Land Use Policy 23: 502-510.

SKLENIČKA P., ŠÁLEK M., 2008: Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns. Landscape Ecol. 23: 299-311.

SKLENIČKA P., HLADÍK J., STŘELEČEK F., KOTTOVÁ B., LOSOSOVÁ J., ČÍHAL L., ŠÁLEK M., 2009: Historical, environmental and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and project costs. Agric. Econ. – Czech 55: 571-582.

SKLENIČKA P., MOLNÁROVÁ K., ČERNÝ PIXOVÁ K., ŠÁLEK M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. Land Use Policy 30: 130-136.

SPINNEY J., KANAROGLOU P., SCOTT D., 2011: Exploring spatial dynamics with land price indexes. Urban Stud. 48: 719-735.

TUNKA M., 2000: Územní plánování a politika územního rozvoje. Urbanismus a územní rozvoj 5: 2-5.

VLASÁK J., BARTOŠKOVÁ K., 2007: Pozemkové úpravy. Nakladatelství ČVUT, Praha, 168 s.

ZAZVONIL Z., 1996: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha, 173 s. ISBN 80-902109-0-2

10.2 Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

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

Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

10.3 Internetové zdroje

CIAIAN P., KANCS D., SWINNEN J., VAN HERCK K., VRANKEN L., 2012a: Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. Centre for European Policy Studies, Brusel, 30 s. online:

https://www.ceps.eu/system/files/book/2012/02/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations_D15.1_Final.pdf, cit. 8. 1. 2016

CIAIAN P., KANCS D., SWINNEN J., VAN HERCK K., VRANKEN L., 2012b: Key Issues and Developments in Farmland Sales Markets in the EU Member States and Candidate Countries. Centre for European Policy Studies, Brusel, 31 s. online:

https://www.ceps.eu/system/files/book/2012/02/FM_WP12%20CEPS%20on%20Key%20Issues%20in%20Farmland%20Sales%20Markets_D14.1_final.pdf, cit. 9. 1.

2016

CURTISS J., JELÍNEK L., HRUŠKA M., MEDONOS T., VILHELM V., 2013: The Effect of Heterogeneous Buyers on Agricultural Land Prices - The Case of the Czech Land Market. German Journal of Agricultural Economics 2: 116-133. online:

http://www.gjae-online.de/news/pdfstamps/freeoutputs/GJAE-719_2013.pdf, cit.

10. 2. 2016

ČSÚ, 2001: Sčítání lidu, domů a bytů 2001. online:

https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/obce/532401_opendocument, cit.

14. 1. 2016

ČSÚ, 2004: Historický lexikon obcí České republiky - 1869 – 2005. online:

<https://www.czso.cz/documents/10180/20538302/13n106cd1.pdf/cf538eaa-7f70-49f6-8e76-dc88932650ef?version=1.0>, cit. 20. 1. 2016

ČSÚ, 2011: Sčítání lidu, domů a bytů 2011. online:

https://vdb2.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&vyhltext=&zo=N&krok=5&z=T&f=TABULKA&nahled=N&sp=N&nuid=&zs=&skupId=&verze=-1&filtr=G~F M~F Z~F R~F P~ S~ null null &str=v114&rouska=true&clsp=nul1&katalog=30814&pvoch=&u=v114_VUZEMI_43_532401&pvo=OTOB117, cit

16. 1. 2016

ČSÚ, 2013a: Statistický lexikon obcí – 2013. online:

<https://www.czso.cz/documents/10180/24336427/4116130536.pdf/d1d6ccd5-49af-4f5f-b077-99c3e271199a?version=1.0>, cit. 9. 1. 2016

ČSÚ, 2013b: Obyvatelstvo obvykle bydlící. online:

<https://www.czso.cz/documents/10180/25385875/19524039+2400013a04.pdf/a5c7fb45-3ad3-49ac-bab7-2a10d624043f?version=1.0>, cit. 4. 3. 2016

ČSÚ, 2015a: Počet obyvatel v obcích České republiky k 1.1.2015. online:

<https://www.czso.cz/documents/10180/20556287/1300721503.pdf/33e4d70e-e75f-4596-930c-63406c9068d0?version=1.1>, cit. 14. 1. 2016

ČSÚ, 2015b: Demografická ročenka měst - 2005 až 2014 - město Roztoky. online:

<https://www.czso.cz/documents/10180/20555155/13006615420.pdf/bdf60d64-60fe-4e63-8404-d15a288003b6?version=1.1>, cit. 24. 3. 2016

- ČÚZK, 2014: Informační systém katastru nemovitostí – ISKN. online: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>, cit. 28. 2. 2016
- ČÚZK, 2016a: Účel katastru. online: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>, cit. 10. 3. 2016
- ČÚZK, 2016b: Stručná historie pozemkových evidencí. online: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>, cit. 12. 3. 2016
- ČÚZK, 2016c: Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu. online: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>, cit. 12. 3. 2016
- EQUITA CONSULTING, 2015: Znalecký posudek č. N13022/15 o zjištěné ceně a obvyklé ceně nemovitostí – Slověnický mlýn. Ministerstvo vnitra České republiky, Praha, 57 s. online: www.mvcr.cz/soubor/slovenice-znalecky-posudek-pdf.aspx, cit. 21. 2. 2016
- EXEKUTORSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY, 2015: Dražby soudních exekutorů. online: <http://ekcr.cz/1/nejcastejsi-dotazy/235-drazby-soudnich-exekutoru?w>, cit. 3. 3. 2016
- HRUŠKA M., VILHELM V., 2015a: Vývoj trhu se zemědělskou půdou v ČR a podnikatelská struktura českého zemědělství. Ekonomika poľnohospodárstva 4. online: <http://www.vuepp.sk/EP2015/4/1.Hrus.pdf>, cit. 15. 2. 2016
- KUBA B., 2004: Zemědělské pozemky – bonita a daň. EnviWeb. online: <http://www.enviweb.cz/clanek/zemedelstvi/47403/zemedelske-pozemky-bonita-a-dan>, cit. 28. 11. 2015
- KUTA V., 2014: D.3.2 – Vazby nástrojů územního plánování na ostatní nástroje rozvoje území. In: ROZMANOVÁ N. (ed.): Principy a pravidla územního plánování, kapitola D - Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby. Ústav územního rozvoje, Brno, 20 s. online: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaD/D3-2014.pdf>, cit. 17. 2. 2016

- MAS PŘEMYSLOVSKÉ STŘEDNÍ ČECHY o.p.s., 2012: Strategický plán obce Jarpice. online: <http://www.jarpice.cz/file.php?nid=14113&oid=4601080>, cit. 26. 2. 2016
- MEDONOS T., VILHELM V., HRUŠKA M., JELÍNEK L., 2011: What determines the Czech land market prices? Some regional findings. Agris on-line Papers of Economics and Informatics 4: 41-54. online: http://online.agris.cz/files/2011/agris_on-line_2011_4.pdf, cit. 4. 1. 2016
- MFČR, 2014a: Komentář k určování obvyklé ceny. Ministerstvo financí České republiky, Praha, 11 s. online: http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf, cit. 18. 2. 2016
- MFČR, 2014b: Cenový věstník. Ministerstvo financí České republiky, Praha, 228 s. online: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-zakony/Cenovy-vestnik_2014-01.pdf, cit. 13. 2. 2016
- MZE, 2011: Pozemkové úpravy – 2. aktualizované vydání. Ministerstvo zemědělství, Praha, 32 s. online: http://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf, cit. 2. 12. 2015
- MZE, 2015a: Situační a výhledová zpráva půda. Ministerstvo zemědělství, Praha, 134 s. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 23. 11. 2015
- MZE, 2015b: Situační a výhledová zpráva cukr – cukrová řepa. Ministerstvo zemědělství, Praha, 43 s. online: http://eagri.cz/public/web/file/424652/CUKR_06_2015.PDF, cit. 31. 3. 2016
- NĚMEC J., 2003: Půda v ekonomických souvislostech. In: ANDERT D. a kolektiv (eds): Podpůrné programy, ekonomika podniků, ekologie v zemědělství. Výzkumný ústav zemědělské techniky, Praha: 12-18. online: http://svt.pi.gin.cz/vuzt/poraden/prirucky/p2003_01.pdf, cit. 1. 2. 2016
- NOVOTNÝ I., VOPRAVIL J. a kolektiv, 2013: Bonitace zemědělského půdního fondu ČR – metodika mapování a aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha, 172 s. online:

http://www.vumop.cz/sites/File/Publikacni_cinnost/1310_Metodika_BPEJ_15_10_2013_final.pdf, cit. 7. 12. 2015

OnBusiness, 2013: Zásadní změny – Nemovitosti podle nového Občanského zákoníku od roku 2014. online: <http://onbusiness.cz/zasadni-zmeny-nemovitosti-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-od-roku-2014-359>, cit. 19. 1. 2016

SPÚ, 2014: Pozemkové úpravy. Státní pozemkový úřad, Praha, 50 s. online: http://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2015/06/pozemkove_upravy_2014782.pdf, cit. 8. 1. 2016

SPÚ, 2015: Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Státní pozemkový úřad – Odbor metodiky a řízení pozemkových úprav, Praha, 127 s. online: <http://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2015/12/metodickynavodkprova-denipozemkovychuprav1327.pdf>, cit. 21. 2. 2016

STAVBA DOMU, 2013: Zasíťování pozemku. online: <http://www.stavba-domu.cz/zasitovani-pozemku/>, cit. 18. 2. 2016

STOKLASOVÁ I., 2008: Demografický odhad počtu obyvatel města Roztoky se zaměřením na počet dětí navštěvující mateřské a základní školy. online: <http://www.roztoky.cz/userfiles/file/prilohy/demograficky-odhad.pdf>, cit. 11. 3. 2016

SUPERATOVÁ A., 2011: Stavební právo. Vysoké učení technické v Brně – ústav soudního inženýrství, Brno, 67 s. online: http://www.vutbr.cz/www_base/priloha.php?dpid=61870, cit. 14. 2. 2016

SWINNEN J., CIAIAN P., KANCS D., 2009: Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy. Centre for European Policy Studies, Brusel, 302 s. online: http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf, cit. 13. 1. 2016

ŠKOCH P., 2013: Oceňovací vyhláška pro rok 2014. Znaleckýportál.cz. online: http://www.znaleckyportal.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=247:ocenovaci-vyhlaska-pro-rok-2014&catid=73:ekonomika-ceny-a-odhady&Itemid=113, cit. 30. 12. 2015

ÚRS, 2014: Změny a trendy v rozmístění obyvatelstva ČR. online: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6677019>, cit. 4. 3. 2016

ÚZEI, 2012: Metodika ocenění půdy pro bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ). Ústav zemědělské ekonomiky a informací, Praha, 20 s. + přílohy. online: http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/metodika_oceneni_bpej.pdf, cit. 15. 1. 2016

ÚZEI, 2015: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2014 – „zelená zpráva“. Ministerstvo zemědělství, Praha, 401 s. online: http://eagri.cz/public/web/file/418681/Zprava_o_stavu_zemedelstvi_CR_v_roce_2014.pdf, cit. 14. 2. 2016

VILHELM V., 2012: Aktuální situace na trhu s půdou. Ústav zemědělské ekonomiky a informací, Praha, 24 s. online: <http://www.istro.cz/soub/prednasky/Vilhelm.pdf>, cit. 29. 3. 2016

VOLTR V., VILHELM V., HRUŠKA M., JELÍNEK L., MEDONOS T., 2014: Podmínky převodů zemědělské půdy a jejich role v podpoře trhu s půdou v ČR a vybraných sousedních zemích. Ústav zemědělské ekonomiky a informací, Praha, 24 s. online: http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/ivp1292_voltr_prezentace.pdf, cit. 1. 2. 2016

VÚMOP, 2015: Co je kód BPEJ. online: <http://bpej.vumop.cz/>, cit. 30. 11. 2015

VÚZT, 2016: Ekonomika plodin. online: <http://www.vuzt.cz/index.php?I=A37>, cit. 16. 3. 2016

10.4 Zdroje obrázků, vzorců a tabulek

Obr. č. 1 - NOVOTNÝ I., VOPRAVIL J. a kolektiv, 2013: Rozsah aktualizací BPEJ v období 1994-2013 vyjádřený v hektarech. online: http://www.vumop.cz/sites/File/Publikacni_cinnost/1310_Metodika_BPEJ_15_10_2013_final.pdf, cit. 8. 12. 2015

Obr. č. 2 - VÚMOP, 2015: Vzorový kód BPEJ. online: <http://bpej.vumop.cz/>, cit. 30. 11. 2015

Obr. č. 3 – NĚMEC, 2003: Schematické znázornění průběhu celkových nákladů a tržeb u zemědělských plodin v závislosti na produkční schopnosti půdy. online: http://svt.pi.gin.cz/vuzt/poraden/prirucky/p2003_01.pdf, cit. 1. 2. 2016

Obr. č. 4 – Příloha č. 2 k vyhlášce č. 13/2014 Sb.: Nárokový list pro pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb. online:

<http://www.zakonyprolidi.cz/disk/cs/file/2014/2014c006z0013p002u001.pdf>, cit.

29. 12. 2015

Obr. č. 5 – Příloha č. 3 k vyhlášce č. 13/2014 Sb.: Návrhový list pro pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb. online:

<http://www.zakonyprolidi.cz/disk/cs/file/2014/2014c006z0013p003u001.pdf>, cit.

29. 12. 2015

Obr. č. 6 – SKLENIČKA P., MOLNÁROVÁ K., ČERNÝ PIXOVÁ K., ŠÁLEK M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. Land Use Policy 30: 130-136.: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na vzdálenosti od zastavěného území.

Obr. č. 7 – SKLENIČKA P., MOLNÁROVÁ K., ČERNÝ PIXOVÁ K., ŠÁLEK M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. Land Use Policy 30: 130-136.: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na počtu obyvatel přilehlé obce.

Obr. č. 8 – SKLENIČKA P., MOLNÁROVÁ K., ČERNÝ PIXOVÁ K., ŠÁLEK M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. Land Use Policy 30: 130-136.: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na délce cesty do hlavního města.

Obr. č. 9 – SKLENIČKA P., MOLNÁROVÁ K., ČERNÝ PIXOVÁ K., ŠÁLEK M., 2013: Factors affecting farmland prices in the Czech Republic. Land Use Policy 30: 130-136.: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na úrodnosti zemědělské půdy.

Obr. č. 10 – BRADÁČ A., 2009: Teorie oceňování nemovitostí – 8. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 753 s.: Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení v SRN.

Obr. č. 11 – HRUŠKA M., VILHELM V., 2015b: Podíly z objemu převáděné půdy podle typu převodu v letech 2008-2014. online:

<http://www.uzei.cz/viewFile.asp?file=2328>, cit. 31. 1. 2016

Obr. č. 12 – MZE, 2015a: Podíl převáděné zemědělské půdy v ČR v letech 1993 až 2014. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 5. 12. 2015

Obr. č. 13 – MEDONOS T., JELÍNEK L., 2015: Vlastnická fragmentace zemědělské půdy v roce 2011. online: http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/medonos_jelinek_151001.pdf, cit. 25. 2. 2016

Obr. č. 14 – HRUŠKA M., VILHELM V., 2015b: Výše pachtovného v ČR dle výrobních oblastí v letech 2009 až 2014 v Kč/ha. online: <http://www.uzei.cz/viewFile.asp?file=2328>, cit. 31. 1. 2016

Obr. č. 15 – MZE, 2015a: Směrné ceny orné půdy pro jednotlivá katastrální území v ČR podle modelového zpracování - odhad k roku 2016. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 21. 12. 2015

Obr. č. 16 – MZE, 2015a: Směrné ceny trvalých travních porostů pro jednotlivá katastrální území v ČR podle modelového zpracování - odhad k roku 2016. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 21. 12. 2015

Obr. č. 17 – HRUŠKA M., VILHELM V., 2015a: Vývoj ceny převáděných parcel v letech 2008 až 2014 podle kultury. online: <http://www.vuepp.sk/EP2015/4/1.Hrus.pdf>, cit. 15. 2. 2016

Obr. č. 18 – SWINNEN J., CIAIAN P., KANCS D., 2009: Vývoj objemu zobchodované zemědělské půdy k její celkové výměře ve vybraných zemích EU v období 1992 až 2007. online: http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf, cit. 13. 1. 2016

Obr. č. 19 – MZE, 2015a: Podíl najaté půdy ve státech EU v letech 2003 a 2013. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 30. 12. 2015

Obr. č. 20 – MZE, 2015a: Výše nájemného na hektar pronajaté zemědělské půdy a jeho podíl k průměrné provozní podpoře na hektar v roce 2004 a 2012 pro jednotlivé státy EU. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 14. 12. 2015

Obr. č. 21 – MZE, 2015a: Porovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU v letech 2000 až 2014. online:

http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 4. 1. 2016

Obr. č. 23 – ÚRS, 2014: Počet obyvatel podle obvyklého bydliště na 100 obyvatel podle trvalého bydliště v roce 2011. online:

<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6677019>, cit 8. 3. 2016

Obr. č. 24 – DOLEJŠÍ, 2012: Vývoj počtu rodinných a bytových domů v Roztokách. online: <http://www.roztoky.com/mesto-ma-za-sebou-deset-let-bourlive-expanze-a-co-dal-vydechnout-stravit-anebo-masivne-rust-20120513>, 2. 3. 2016

Obr. č. 25 – MAS PŘEMYSLOVSKÉ STŘEDNÍ ČECHY o.p.s., 2012: Vývoj počtu obyvatel v obci Jarpice v letech 1869 – 2010. online:

<http://www.jarpice.cz/file.php?nid=14113&oid=4601080>, cit. 26. 2. 2016

Vzorec č. 1 - ÚZEI, 2012: Vzorec pro stanovení HRRE na dané BPEJ. online:

http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/metodika_oceneni_bpej.pdf, cit. 15. 1. 2016

Vzorec č. 2 – ÚZEI 2012; vlastní úprava do aktuální podoby: Výpočet úřední ceny zemědělské půdy pro kladný HRRE. online:

http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/metodika_oceneni_bpej.pdf, cit. 15. 1. 2016

Vzorec č. 3 - ÚZEI, 2012: Výpočet úřední ceny zemědělské půdy pro záporný HRRE. online:

http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/metodika_oceneni_bpej.pdf, cit. 16. 1. 2016

Vzorec č. 4 – NĚMEC, 2003: Vzorec pro výpočet ceny výnosovou metodou. online:

http://svt.pi.gin.cz/vuzt/poraden/prirucky/p2003_01.pdf, cit. 1. 2. 2016

Tabulka č. 1 – MZE, 2015a: Souhrnné informace o objemech zobchodované půdy. online: http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 18. 1. 2016

Tabulka č. 2 – MZE, 2015a: Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR zjištěné z různých šetření v letech 2008 až 2014 v Kč za m². online:

http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf, cit. 20. 1. 2016

Tabulka č. 3 – VOLTR V., VILHELM V., HRUŠKA M., JELÍNEK L.,
MEDONOS T., 2014: Omezení vlastnického práva u zemědělských pozemků
v zemích EU. online:
http://www.uzei.cz/data/usr_001_cz_soubory/ivp1292_voltr_prezentace.pdf, cit. 1. 2.
2016

10.5 Zdroje dokumentů týkajících se problematiky územního plánování ve studijních územích

URL 1 – Územní plán města Roztoky. online: <http://www.roztoky.cz/uzemni-plan>,
cit. 25. 2. 2016

URL 2 – Územní studie a regulační plány města Roztoky. online:
<http://www.roztoky.cz/regulacni-plany>, cit. 25. 2. 2016

URL 3 – Územní plán a strategický plán obce Jarpice. online:
<http://www.jarpice.cz/index.php?oid=4600369>, cit 26. 2. 2016

URL 4 – Územní plán města Krupka. online: <http://www.krupka-mesto.cz/uzemni-plan/ds-1098>, cit. 26. 2. 2016

11 Seznam použitých zkratek

KZ – Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

OSŘ – Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád

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

SZ – Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ZOM – Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ZOV – Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

ZOZPF – Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

ZPÚ – Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

ANR – Agencja Nieruchomości Rolnych (Agentura zemědělského majetku)

BPEJ – Bonitovaná půdně-ekologická jednotka

ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav

ČSÚ – Český statistický úřad

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

EU 15 – Prvních patnáct členských států Evropské unie

EUROSTAT – Statistický úřad Evropské unie

HPKJ – Hlavní půdně-klimatická jednotka

HRRE – Hrubý roční rentní efekt

ISKN – Informační systém katastru nemovitostí

IVSC – International Valuation Standards Council (Mezinárodní rada pro standardy oceňování)

KPP – Komplexní průzkum půd

MAS – Místní akční skupina

MFČR – Ministerstvo financí České republiky

MZE – Ministerstvo zemědělství

OTS – Oceňovací typové struktury

PGRLF – Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond

SAFER – Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Společnost pro pozemkové úpravy a venkov)

SPÚ – Státní pozemkový úřad

SRN – Spolková republika Německo

TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations (Evropská organizace národních asociací odhadců)

TTP – Trvalý travní porost

ÚZEI – Ústav zemědělské ekonomiky a informací

VÚMOP – Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

VÚZT – Výzkumný ústav zemědělské techniky

ZPF – Zemědělský půdní fond

12 Seznam obrázků

Obr. č. 1: Rozsah aktualizací BPEJ v období 1994-2013 vyjádřený v hektarech.....	27
Obr. č. 2: Vzorový kód BPEJ.....	27
Obr. č. 3: Schematické znázornění průběhu celkových nákladů a tržeb u zemědělských plodin v závislosti na produkční schopnosti půdy.....	30
Obr. č. 4: Nárokový list pro pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.	40
Obr. č. 5: Návrhový list pro pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.	41
Obr. č. 6: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na vzdálenosti od zastavěného území	43
Obr. č. 7: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na počtu obyvatel přilehlé obce	44
Obr. č. 8: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na délce cesty do hlavního města	45
Obr. č. 9: Grafické zobrazení závislosti ceny hodnocených pozemků na úrodnosti zemědělské půdy	46
Obr. č. 10: Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení v SRN.....	50
Obr. č. 11: Podíly z objemu převáděné půdy podle typu převodu v letech 2008-2014	53
Obr. č. 12: Podíl převáděné zemědělské půdy v ČR v letech 1993 až 2014.....	54
Obr. č. 13: Vlastnická fragmentace zemědělské půdy v roce 2011	55
Obr. č. 14: Výše pachtovného v ČR dle výrobních oblastí v letech 2009 až 2014 v Kč/ha	56
Obr. č. 15: Směrné ceny orné půdy pro jednotlivá katastrální území v ČR podle modelového zpracování - odhad k roku 2016.....	58
Obr. č. 16: Směrné ceny trvalých travních porostů pro jednotlivá katastrální území v ČR podle modelového zpracování - odhad k roku 2016.....	59
Obr. č. 17: Vývoj ceny převáděných parcel v letech 2008 až 2014 podle kultury	60
Obr. č. 18: Vývoj objemu zobchodované zemědělské půdy k její celkové výměře ve vybraných zemích EU v období 1992 až 2007	61
Obr. č. 19: Podíl najaté půdy ve státech EU v letech 2003 a 2013	62

Obr. č. 20: Výše nájemného na hektar pronajaté zemědělské půdy a jeho podíl k průměrné provozní podpoře na hektar v roce 2004 a 2012 pro jednotlivé státy EU	63
Obr. č. 21: Porovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU v letech 2000 až 2014.....	68
Obr. č. 22: Situování studijních lokalit v rámci České republiky	69
Obr. č. 23: Počet obyvatel podle obvyklého bydliště na 100 obyvatel podle trvalého bydliště v roce 2011	70
Obr. č. 24: Vývoj počtu rodinných a bytových domů v Roztokách.....	71
Obr. č. 25: Vývoj počtu obyvatel v obci Jarpice v letech 1869 – 2010	72
Obr. č. 26: Porovnání průměrných cen zemědělské půdy v ČR a vybraných státech EU	88
Obr. č. 27: Lokalizace oceňovaných území v mapě predikovaných tržních cen orné půdy pro rok 2016	93
Obr. č. 28: Lokalizace oceňovaného území v mapě predikovaných tržních cen TTP pro rok 2016.....	94

13 Seznam vzorců

Vzorec č. 1: Vzorec pro stanovení HRRE na dané BPEJ	30
Vzorec č. 2: Výpočet úřední ceny zemědělské půdy pro kladný HRRE	31
Vzorec č. 3: Výpočet úřední ceny zemědělské půdy pro záporný HRRE	31
Vzorec č. 4: Vzorec pro výpočet ceny výnosovou metodou.....	36

14 Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Souhrnné informace o objemech zobchodované půdy.....	52
Tabulka č. 2: Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR zjištěné z různých šetření v letech 2008 až 2014 v Kč za m ²	59
Tabulka č. 3: Omezení vlastnického práva u zemědělských pozemků v zemích EU	65
Tabulka č. 4: Vývoj počtu obyvatel a domů ve Fojtovicích letech 1869 až 2013	73
Tabulka č. 5: Výsledné ceny oceňovaných pozemků vypočtené vybranými oceňovacími metodami	92

15 Seznam samostatných příloh

Příloha č. 1 – Tabulky pro pozemky neřešené dle § 2 zákona 139/2002 Sb. a pro pozemky ležící mimo obvod pozemkové úpravy

Příloha č. 2 – Parametry oceňovaných pozemků

Příloha č. 3 – Ocenění dle cenového předpisu

Příloha č. 4 – Ocenění výnosovou metodou bez započtení dotací

Příloha č. 5 – Ocenění výnosovou metodou se započtením dotací

Příloha č. 6 – Analýza pozemků pro porovnávací metodu

Příloha č. 7 – Ocenění porovnávací metodou

Příloha č. 8 – Výsledné ceny oceňovaných pozemků vypočtené vybranými oceňovacími metodami

Příloha číslo 1: Tabulky pro pozemky neřešené dle § 2 zákona 139/2002 Sb. a pro pozemky ležící mimo obvod pozemkové úpravy

Pozemky v obvodu pozemkových úprav – neřešené dle § 2 zákona

Stav dle KN						Stav podle nového zaměření						
Parcela		Druh pozemku	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m ²	Parcela		Druh pozemku	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m ²	Pozn.
Označení	Číslo					Označení	Číslo					
Celkem						Celkem						

Pozemky mimo obvod pozemkových úprav

Parcela		Druh pozemku název	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m ²	Poznámky
Označení	Číslo					
Celkem						

Příloha číslo 2: Parametry oceňovaných pozemků

ROZTOKY	
Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
Délka cesty do hl. města	do 60 minut
Rozloha	60190 m ²
Počet obyvatel přilehlé obce	nad 5000 obyvatel (8123)
Tvar	vyhovující
Úrodnost - administrativní cena	13,42 Kč/m ² (1%); 14,57 Kč/m ² (99%) = ø 14,55 Kč/m ²
Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "orná půda".
Přístupnost	ano
Kultura	100% orná půda



JARPICE

Vzdálenost od osídlení	nad 100 metrů
Délka cesty do hl. města	do 60 minut
Rozloha	15523 m ²
Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (278)
Tvar	vyhovující
Úrodnost - administrativní cena	14,57 Kč/m ²
Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako „orná půda - pole“.
Přístupnost	ano
Kultura	100% orná půda



FOJTOVICE	
Vzdálenost od osídlení	nad 100 metrů
Délka cesty do hl. města	nad 60 minut
Rozloha	58842 m ²
Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (55)
Tvar	vyhovující
Úrodnost - administrativní cena	1,74 Kč/m ² (6%); 2,28 Kč/m ² (25%); 2,9 Kč/m ² (69%) = ø 2,67 Kč/m ²
Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "zeleň nelesní".
Přístupnost	ano
Kultura	100% TTP



Příloha číslo 3: Ocenění dle cenového předpisu

ROZTOKY					
BPEJ	Základní cena BPEJ [Kč/m ²]	Výměra jednotlivých částí BPEJ [m ²]	Výsledná cena jednotlivých částí BPEJ [Kč]	Výměra celého pozemku [m ²]	Základní cena celého pozemku [Kč]
1.01.00	14,57	59 432	865 924,24	60 190	876 097
1.10.10	13,42	758	10 172,36		

Úprava základních cen zemědělských pozemků podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.		
	SRÁŽKA	PŘIRÁŽKA
Území sousední obce Prahy		280%
Výsledná srážka nebo přirážka	přirážka 280%	

	Cena celého pozemku v Kč	Cena v Kč/m ²
Výsledná cena po započtení přirážek a srážek určená dle cenového předpisu	3 329 167	55,29

JARPICE			
BPEJ	Základní cena BPEJ [Kč/m²]	Výměra celého pozemku [m²]	Základní cena celého pozemku [Kč]
1.01.00	14,57	15 523	226 170

Úprava základních cen zemědělských pozemků podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.		
	SRÁŽKA	PŘIRÁŽKA
Sousední katastrální území obce s počtem obyvatel 2 - 5 tis.		20%
Výsledná srážka nebo přírážka	přírážka 20%	

	Cena celého pozemku v Kč	Cena v Kč/m²
Výsledná cena po započtení přírážek a srážek určená dle cenového předpisu	271 404	17,48

FOJTOVICE					
BPEJ	Základní cena BPEJ [Kč/m ²]	Výměra jednotlivých částí BPEJ [m ²]	Výsledná cena jednotlivých částí BPEJ [Kč]	Výměra celého pozemku [m ²]	Základní cena celého pozemku [Kč]
9.70.01	1,74	3 634	6 323,16	58 842	157 426
9.36.31	2,28	14 517	33 098,76		
9.36.21	2,90	40 691	118 003,90		

Úprava základních cen zemědělských pozemků podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.		
	SRÁŽKA	PŘIRÁŽKA
Území obce s počtem obyvatel 10 - 25 tis.		120%
Výsledná srážka nebo přírážka	přírážka 120%	

	Cena celého pozemku v Kč	Cena v Kč/m ²
Výsledná cena po započtení přírážek a srážek určená dle cenového předpisu	346 337	5,90

Příloha číslo 4: Ocenění výnosovou metodou bez započtení dotací

ROZTOKY (ŘEPAŘSKÁ - Ř2) - počítáno pro ozimou pšenici				
	Výnos [t/ha]	Náklady [Kč/ha]	Cena produkce [Kč/t]	Míra kapitalizace [%]
Hodnoty pro 1 ha	6,47	21 897,00	5600	8
Hodnoty pro celý pozemek (6,019 ha)	38,94	131 798,04		

	Cena celého pozemku v Kč	Cena za Kč/m²
Cena pozemku určená výnosovou metodou	1 078 530	17,92

JARPICE (ŘEPAŘSKÁ - Ř1) - počítáno pro cukrovou řepu				
	Výnos [t/ha]	Náklady [Kč/ha]	Cena produkce[Kč/t]	Míra kapitalizace [%]
Hodnoty pro 1 ha	67,94	50 014,00	795	8
Hodnoty pro celý pozemek (1,552 ha)	105,44	77 621,73		

	Cena celého pozemku v Kč	Cena v Kč/m²
Cena pozemku určená výnosovou metodou	77 567	5,00

Příloha číslo 5: Ocenění výnosovou metodou se započtením dotací

ROZTOKY (ŘEPAŘSKÁ - Ř2) - počítáno pro ozimou pšenici					
	Výnos [t/ha]	Náklady [Kč/ha]	Dotace [Kč/ha]	Cena produkce [Kč/t]	Míra kapitalizace [%]
Hodnoty pro 1 ha	6,47	21 897	5 878	5600	8
Hodnoty pro celý pozemek (6,019 ha)	38,94	131 798,04	35 379,68		

	Cena celého pozemku v Kč	Cena za Kč/m ²
Cena pozemku určená výnosovou metodou	1 520 776	25,27

JARPICE (ŘEPAŘSKÁ - Ř1) - počítáno pro cukrovou řepu					
	Výnos [t/ha]	Náklady [Kč/ha]	Dotace [Kč/ha]	Cena produkce [Kč/t]	Míra kapitalizace [%]
Hodnoty pro 1 ha	67,94	50 014	5 878	795	8
Hodnoty pro celý pozemek (1,552 ha)	105,44	77 621,73	9 122,66		

	Cena celého pozemku v Kč	Cena v Kč/m ²
Cena pozemku určená výnosovou metodou	191 600	12,34

FOJTOVICE (HORSKÁ - H1) - počítáno pro travní porosty na seno

	Výnos [t/ha]	Náklady [Kč/ha]	Dotace [Kč/ha]	Cena produkce [Kč/t]	Míra kapitalizace [%]
Hodnoty pro 1 ha	4,32	9 169	5 878	1750	8
Hodnoty pro celý pozemek (5,884 ha)	25,42	53 950,40	34 586,15		

	Cena celého pozemku v Kč	Cena v Kč/m ²
Cena pozemku určená výnosovou metodou	313 985	5,34

Příloha číslo 6: Analýza pozemků pro porovnávací metodu

Pozemky pro porovnání s ROZTOKY		
1) Klecany 400 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	přímo sousedící
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	31129 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (3192)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	1,59 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "smíšené nezastavěné plochy".
	Přístupnost	ne - cesta k pozemku sice vede, ale přes pozemky jiných majitelů
Kultura	100% orná půda	
2) Nová ves 85 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	77582 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (1043)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	10,89 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "plochy zemědělské".
	Přístupnost	ano
Kultura	100% orná půda	

3) Rudná 89 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	přímo sousedící
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	16364 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (4873)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	6,25 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "zemědělská půda ve smíšených zónách".
	Přístupnost	ne - cesta k pozemku sice vede, ale přes pozemky jiných majitelů
Kultura	100% orná půda	

4) Tachlovice 395 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	73954 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (907)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	7,46 Kč/m ² (1%); 6,64 Kč/m ² (2%); 1,35 Kč/m ² (28%); 3,64 Kč/m ² (69%) = \varnothing 3,09 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "pole - orná půda".
	Přístupnost	ano
Kultura	100% orná půda	

5) Dobřejovice 315 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	nad 100 metrů (viz poznámka č. 1)
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	31411 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (1064)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	7,81 Kč/m ² (20%); 9,05 Kč/m ² (16%); 10,24 Kč/m ² (28%); 12,96 Kč/m ² (36%) = ø 10,54 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "plochy zemědělské - orná půda".
	Přístupnost	ano
	Kultura	100% orná půda

Poznámka č. 1 - Vzhledem k poloze pozemku, který je těsně sevřen dvěma komunikacemi, konkrétně městským okruhem ze strany jedné a silnicí druhé třídy číslo 101 ze strany druhé, se nedá u tohoto pozemku počítat se stavebním využitím ve smyslu bydlení, ale spíše s využitím jako expediční sklady nebo podobná infrastruktura. Z tohoto důvodu je s uvedeným pozemkem ve výpočtu kalkulováno jako by byl zařazen do kategorie "přímo sousedící" s osídlením, i když se nachází od osídlení více jak 100 metrů.

Pozemky pro porovnání s JARPICEMI

1) Třebichovice 31 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	20660 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (583)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	6,81 Kč/m ² (2,5%); 10,51 Kč/m ² (97,5%) = \varnothing 10,41 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje 0,2 ha pozemku jako "sportovní a rekreační plochu". Zbytek je vymezen jako "orná půda".
	Přístupnost	ano
Kultura	80% orná půda; 9,5% TTP; 10,5% ostatní plocha - pravděpodobně bývalá polní cesta	

2) Neuměřice 22 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	více jak 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	9033 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (423)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	6,1 Kč/m ²
	Stav územního plánování	Plochy vymezené v KN jako orná půda vymezuje ÚP jako "orná půda". Plochy vymezené v KN se způsobem využití "neplodná půda", druh pozemku "ostatní plocha" je v ÚP vymezen jako "mimolesní krajinná zeleň, plošné a liniové prvky".
	Přístupnost	ano
Kultura	76% orná půda; 24 % ostatní plocha - mez a linová zeleň	

3) Hoštka 33 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	více jak 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	28410 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (1767)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	12,17 Kč/m ² (96,5%); 7,4 Kč/m ² (3,5%) = ø 12,0 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "pole".
	Přístupnost	ne - k pozemku vede soukromá cesta jiného majitele
	Kultura	100% orná půda

4) Běleč 22,65 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	více jak 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	5105 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (324)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	7,46 Kč/m ² (99%); 1,53 Kč/m ² (1%) = ø 7,4 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "plochy zemědělské".
	Přístupnost	ano
	Kultura	100% orná půda

5) Chyňava - Podkozí 25 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	do 60 minut
	Rozloha	7210 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (1766)
	Tvar	nepříliš vyhovující - pásová plužina, necelých 20 metrů šířka
	Úrodnost - administrativní cena	6,25 Kč/m ² (23%); 4,68 Kč/m ² (77%) = ø 5,04 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "nezastavitelné území zemědělské půdy".
	Přístupnost	ano
Kultura	100% orná půda	

Pozemky pro porovnání s FOJTOVICEMI

1) Višňová 19 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	nad 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	nad 60 minut
	Rozloha	39640 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (1338)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	1,33 Kč/m ² (6%); 3,44 Kč/m ² (94%) = \varnothing 3,31 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "pole".
	Přístupnost	ne
	Kultura	100% orná půda, ale dle fotodokumentace je pozemek kompletně zatravněn.

2) Chuderov 55 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	nad 60 minut
	Rozloha	57617 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	rozmezí 1000 až 5000 obyvatel (1012)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	2,26 Kč/m ² (14%); 6,34 Kč/m ² (22%); 1,98 Kč/m ² (30%); 3,37 Kč/m ² (34%) = \varnothing 3,45 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "zemědělská půda".
	Přístupnost	ano
	Kultura	100% orná půda, ale dle fotodokumentace je pozemek kompletně zatravněn.

3) Skršín 35 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	nad 60 minut
	Rozloha	24347 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (231)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	6,14 Kč/m ² (61%); 3,43 Kč/m ² (39%) = ø 5,08 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "orná půda".
	Přístupnost	ano
	Kultura	100% orná půda, ale dle fotodokumentace je pozemek kompletně zatravněn.

4) Sloup v Čechách 20 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	do 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	nad 60 minut
	Rozloha	58347 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (713)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	6,26 Kč/m ² (56%); 1,34 Kč/m ² (44%) = ø 4,09 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "plochy zemědělské".
	Přístupnost	ano
	Kultura	100% TTP

5) Mařenice - Horní Světlá 18 Kč/m²	Vzdálenost od osídlení	nad 100 metrů
	Délka cesty do hl. města	nad 60 minut
	Rozloha	34801 m ²
	Počet obyvatel přilehlé obce	pod 1000 obyvatel (344)
	Tvar	vyhovující
	Úrodnost - administrativní cena	1,31 Kč/m ² (2%); 2,45 Kč/m ² (98%) = ø 2,42 Kč/m ²
	Stav územního plánování	ÚP vymezuje pozemek jako "plochy zemědělské, přírodní, kulturně rekreační".
	Přístupnost	ano
Kultura	100% orná půda, ale dle fotodokumentace je pozemek kompletně zatravněn.	

Příloha číslo 7: Ocenění porovnávací metodou

ROZTOKY														
Číslo	Požadovaná cena [Kč/m ²]	Koeficient redukce požadované ceny	Redukovaná požadovaná cena [Kč/m ²]	(K1)	(K2)	(K3)	(K4)	(K5)	(K6)	(K7)	(K8)	(K9)	(IO)	Upravená jednotková cena porovnávaného pozemku [Kč/m ²]
1.	400	0,85	340	1,15	1	1,02	0,97	1	1,03	1	0,87	1	1,0196	333,5
2.	85	0,85	72,25	1	1	0,99	0,97	1	1	1	1	1	0,9603	75,2
3.	89	0,85	75,65	1,15	1	1,04	0,97	1	1,03	1	0,87	1	1,0396	72,8
4.	395	0,85	335,75	1	1	0,99	0,94	1	1,03	1	1	1	0,9585	350,3
5.	315	0,85	267,75	1,15	1	1,02	0,97	1	1	1	1	1	1,1378	235,3

LEGENDA:
(K1) - Koeficient vzdálenosti od osídlení
(K2) - Koeficient délky cesty do hl. města
(K3) - Koeficient rozlohy
(K4) - Koeficient počtu obyvatel přilehlé obce
(K5) - Koeficient tvaru
(K6) - Koeficient úrodnosti - adm. ceny
(K7) - Koeficient stavu ÚP
(K8) - Koeficient přístupnosti
(K9) - Koeficient kultury
(IO) - Index odlišnosti

Minimum	72,8
Maximum	350,3
Směrodatná výběrová odchylka	134,6280
Pravděpodobná spodní hranice (průměr - směrodatná výběrová odchylka)	78,8
Pravděpodobná horní hranice (průměr + směrodatná výběrová odchylka)	348,0
Celkový průměr [Kč/m ²]	213,4
Nejpravděpodobnější hodnota celého pozemku [Kč] (výměra 60190 m ²)	12 845 438

JARPICE														
Číslo	Požadovaná cena [Kč/m ²]	Koeficient redukce požadované ceny	Redukovaná požadovaná cena [Kč/m ²]	(K1)	(K2)	(K3)	(K4)	(K5)	(K6)	(K7)	(K8)	(K9)	(IO)	Upravená jednotková cena porovnávaného pozemku [Kč/m ²]
1.	31	0,85	26,35	1,15	1	1	1	1	1	1,1	1	0,98	1,2397	21,3
2.	22	0,85	18,7	1	1	0,97	1	1	0,97	1	1	0,94	0,8844	21,1
3.	33	0,85	28,05	1	1	1,01	1,03	1	1	1	0,9	1	0,9363	30,0
4.	22,65	0,85	19,2525	1	1	0,97	1	1	0,97	1	1	1	0,9409	20,5
5.	25	0,85	21,25	1,15	1	0,97	1,03	0,92	0,97	1	1	1	1,0253	20,7

LEGENDA:
(K1) - Koeficient vzdálenosti od osídlení
(K2) - Koeficient délky cesty do hl. města
(K3) - Koeficient rozlohy
(K4) - Koeficient počtu obyvatel přilehlé obce
(K5) - Koeficient tvaru
(K6) - Koeficient úrodnosti - adm. ceny
(K7) - Koeficient stavu ÚP
(K8) - Koeficient přístupnosti
(K9) - Koeficient kultury
(IO) - Index odlišnosti

Minimum	20,5
Maximum	30
Směrodatná výběrová odchylka	4,0657
Pravděpodobná spodní hranice (průměr - směrodatná výběrová odchylka)	18,6
Pravděpodobná horní hranice (průměr + směrodatná výběrová odchylka)	26,8
Celkový průměr [Kč/m ²]	22,7
Nejpravděpodobnější hodnota celého pozemku [Kč] (výměra 15523 m ²)	352 510

FOJTOVICE														
Číslo	Požadovaná cena [Kč/m ²]	Koeficient redukce požadované ceny	Redukovaná požadovaná cena [Kč/m ²]	(K1)	(K2)	(K3)	(K4)	(K5)	(K6)	(K7)	(K8)	(K9)	(IO)	Upravená jednotková cena porovnávaného pozemku [Kč/m ²]
1.	19	0,85	16,15	1	1	0,98	1,03	1	1	1	0,9	1,04	0,9448	17,1
2.	55	0,85	46,75	1,15	1	1	1,03	1	1	1	1	1,04	1,2319	38,0
3.	35	0,85	29,75	1,15	1	1	1	1	1	1	1	1,04	1,1960	24,9
4.	20	0,85	17	1,15	1	1	1	1	1	1	1	1	1,1500	14,8
5.	18	0,85	15,3	1	1	0,98	1	1	1	1	1	1,04	1,0192	15,0

LEGENDA:
(K1) - Koeficient vzdálenosti od osídlení
(K2) - Koeficient délky cesty do hl. města
(K3) - Koeficient rozlohy
(K4) - Koeficient počtu obyvatel přilehlé obce
(K5) - Koeficient tvaru
(K6) - Koeficient úrodnosti - adm. ceny
(K7) - Koeficient stavu ÚP
(K8) - Koeficient přístupnosti
(K9) - Koeficient kultury
(IO) - Index odlišnosti

Minimum	14,8
Maximum	38
Směrodatná výběrová odchylka	9,8444
Pravděpodobná spodní hranice (průměr - směrodatná výběrová odchylka)	12,1
Pravděpodobná horní hranice (průměr + směrodatná výběrová odchylka)	31,8
Celkový průměr [Kč/m ²]	21,9
Nejpravděpodobnější hodnota celého pozemku [Kč] (výměra 58842 m ²)	1 291 143

Příloha číslo 8: Výsledné ceny oceňovaných pozemků vypočtené vybranými oceňovacími metodami

	Roztoky [Kč/m ²]	Roztoky - 60190 m ² (celý pozemek) [Kč]	Jarpice [Kč/m ²]	Jarpice - 15523 m ² (celý pozemek) [Kč]	Fojtovice [Kč/m ²]	Fojtovice - 58842 m ² (celý pozemek) [Kč]
Základní cena podle BPEJ	14,55	876 096	14,57	226 170	2,67	157 425
Ocenění dle cenového předpisu	55,29	3 329 167	17,48	271 404	5,90	346 337
Ocenění výnosovou metodou bez dotací	17,92	1 078 530	5,00	77 567	-	-
Ocenění výnosovou metodou s dotacemi	25,27	1 520 776	12,34	191 600	5,34	313 985
Ocenění porovnávací metodou	213,40	12 845 438	22,70	352 510	21,90	1 282 617