

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR

Nováček Miroslav

© ČZU v Praze 2023

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Miroslav Nováček

Ekonomika a management

Název práce

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR

Název anglicky

The development of market prices with agricultural land in Czech Republic

Cíle práce

Cílem závěrečné práce je zhodnotit trh se zemědělskou půdou v ČR se zaměřením na vývoj tržních cen zemědělské půdy v období transformace zemědělství. Dílčím cílem je určení faktorů, které ovlivnily úroveň trhu se zemědělskou půdou.

Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části bude provedena deskripce rozvoje trhu se zemědělskou půdou po roce 1990 v jednotlivých etapách vývoje ekonomiky. V analytické části budou zhodnoceny nejdůležitější faktory rozvoje trhu se zemědělskou půdou. V závěrečné práci bude využita metoda analýzy dokumentu, komparace a statistické metody.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran textu bez příloh

Klíčová slova

zemědělská půda, trh, tržní cena, poptávka, nabídka

Doporučené zdroje informací

BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.

Janatka, M. *Trh se zemědělskou půdou v ČR a jeho vliv na rozvoj území, Habilitační přednášky*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2021. ISBN 978-80-01051-2-83.

NĚMEC, J. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001. ISBN 80-85898-90-.

NĚMEC, J. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. ISBN 80-86671-12-7.

VOLTR, V. *Hodnocení půdy v podmínkách ochrany životního prostředí*. Praha: Ústav zemědělské ekonomiky a informací, 2011. ISBN 978-80-86671-86-4.

VOLTR, V. KUBÁČÁK, A. HRUŠKA, M. *Institucionální faktory na trhu zemědělské půdy v zemích EU v kontextu s poměru v České republice*. Praha: České vysoké učení technické, 2012. ISBN 80-72712-32-2.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 19. 11. 2021

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 11. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 13. 03. 2023

Čestné prohlášení

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

V Lounech dne 14. 3. 2023

.....

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Dobroslavě Pletichové za cenné rady, připomínky a všestrannou pomoc a čas věnovaný vedení této bakalářské práce.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR

Abstrakt

Bakalářská práce hodnotí vývoj tržních cen zemědělské půdy v České republice v období 1990 až 2022. Obecná část je věnována charakteristice trhu se zemědělskou půdou se všemi jejími atributy. Též je vymezena tržní cena půdy a faktory působící na tvorbu ceny.

V analytické části je zhodnocen vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v desetiletých obdobích od roku 1990. Vývoj tržních cen je porovnáván s působením klíčových faktorů, ovlivňujících změny nabídky a poptávky po zemědělské půdy.

Závěrečná část hodnotí trh zemědělské půdy v České republice ve sledovaném období a vývoj ceny půdy. Jsou zdůrazněny hlavní atributy půdy nejen jako primárního výrobního faktoru, nýbrž i jako výhodné investice.

Klíčová slova: zemědělská půda, trh se zemědělskou půdou, tržní cena zemědělské půdy, úřední cena zemědělské půdy, nabídka, poptávka

The development of market prices with agricultural land in Czech Republic

Abstract

The bachelor's thesis assesses the development of market prices of agricultural land in the Czech Republic between 1990 and 2022. The general part deals with the characteristics of the market and land with all its attributes. The market price of the land and the factors influencing pricing are also defined.

The analytical part assesses the evolution of average market prices of agricultural land in 10-year periods since 1990. The evolution of market prices is compared with the effect of key factors influencing changes in supply and demand for agricultural land.

The final part assesses the agricultural land market in the Czech Republic over the reference period and the development of the land price. The main attributes of land not only as a primary production factor but also as a profitable investment are highlighted.

Keywords: agricultural land, agricultural land market, market price of agricultural land, official price of agricultural land, supply, demand

Obsah

Úvod	6
2 Cíl práce a metodika	7
2.1 Cíl práce	7
2.2 Metodika	7
V závěrečné práci bude využita metoda analýzy dokumentu, deskripce a komparace.....	8
3 Teoretická část.....	9
3.2 Trh zemědělské půdy.....	9
3.2.1 První pozemkové reformy – raabizace	10
3.2.2 Pozemková reforma 1919	10
3.2.3 Pozemkové reformy po roce 1945	11
3.2.4 Kolektivizace a socializace zemědělství.....	11
3.2.5 Obnova tržního prostředí 1989	12
3.2.6 Trh zemědělské půdy po roce 2004	13
3.3 Subjekty trhu	13
3.4 Tržní cena zemědělské půdy	14
3.4.1 Oceňování půdy.....	15
3.4.2 Úřední cena zemědělské půdy	16
3.4.3 Tržní cena zemědělské půdy.....	17
3.5 Faktory ovlivňující trh zemědělské půdy	18
4 Analytická část.....	21
4.1 Trh zemědělské půdy 1993 – 1999.....	21
4.1.1 Tržní cena zemědělské půdy 1993 - 1999	23
4.2 Trh se zemědělskou půdou 2000 – 2009.....	24
4.2.1 Tržní cena zemědělské půdy 2000 – 2009.....	26
4.3 Trh zemědělské půdy 2010 - 2022	31
4.3.1 Tržní cena zemědělské půdy 2010 - 2022	32
5 Výsledky a diskuse	40
6 Závěr	43
7 Seznam použitých zdrojů.....	44

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Podíl převodů zemědělské půdy na ZPF ČR v letech 1993 až 1999, hodnoty jsou uvedeny v procentech.....	21
Tabulka 2 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 1993 až 1999, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	23
Tabulka 3 - Vývoj tržní ceny zemědělské půdy dle velikosti pozemků v letech 1993 až 1999, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	24
Tabulka 4 - Podíl převodů zemědělské půdy na ZPF ČR v letech 2000 až 2009, hodnoty jsou uvedeny v procentech.....	25
Tabulka 5 - Podíl převodů státní půdy na veškerých realizovaných obchodech v letech 2004 až 2009, hodnoty jsou uváděny v procentech	25
Tabulka 6 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2000 až 2009, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	27
Tabulka 7 - Vývoj tržní ceny zemědělské půdy dle velikosti pozemků v letech 2000 až 2007, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	28
Tabulka 8 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2004 až 2009, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	29
Tabulka 9 - Podíl převodů zemědělské půdy z celkového ZPF ČR v letech 2010 až 2020.....	31
Tabulka 10 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2010 až 2022, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	32
Tabulka 11 - Vývoj růstu průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2010 až 2022, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	33

Seznam grafů

Graf 1 - Struktura investorů v období 2014 – 2021	14
Graf 2 -Podíl prodejů zemědělské půdy dle výměry pozemku v letech 1993 až 1999	22
Graf 3 -Vývoj ztráty/zisku českého zemědělství v letech 1991 až 1999 (mld. Kč).....	23
Graf 4 -Počet prodejů zemědělské půdy dle výměry pozemků v letech 2000 až 2010.....	26
Graf 5 - Vývoj ztráty/zisku českého zemědělství v letech 2000 až 2009 (mld. Kč).....	29
Graf 6 - Vývoj průměrné tržní ceny zemědělské půdy v letech 2004 až 2009, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	30

Graf 7 - Vývoj průměrné tržní ceny zemědělské půdy v letech 2010 až 2022, ceny jsou uvedeny v Kč/m ²	33
Graf 8 - Vývoj průměrných cen zemědělské půdy v roce 2018, hodnoty jsou uvedeny v procentech	36
Graf 9 - Vývoj průměrných cen zemědělské půdy v roce 2019, hodnoty jsou uvedeny v procentech	37
Graf 10 - Vývoj průměrných cen zemědělské půdy v roce 2020, hodnoty jsou uvedeny v procentech	37
Graf 11 - Vývoj růstu průměrných cen půdy v porovnání s průměrnou roční mírou inflace v letech 2006 až 2022	39
Graf 12 - Vývoj zisku českého zemědělství v letech 2010 až 2022 (mld. Kč)	40

Úvod

Trh zemědělské půdy je téma, které na první pohled se může zdát nepříliš lákavé. Zatímco produkce potravin a jejich distribuce až do nedávné minulosti představovala majoritní ekonomickou aktivitu lidí, v době 21. století, kdy zisk soukromých subjektů dosahuje ročně řádu miliard, je ekonomický význam zemědělský sektor téměř zanedbatelný [Voltr, 2011]. Tomu odpovídají i současné makroekonomické ukazatele.

Jen pro srovnání lze uvést podíl zemědělství na hrubém domácím produktu (HDP). I přes velmi dobré výsledky českého zemědělství v posledních letech, kdy zisk přesáhl hranici 20 mld. Kč, podíl tohoto sektoru na HDP je minimální, pohybující se v rozmezí 2 – 3 %. V roce 2021, ve kterém zisk českého zemědělství byl 21,99 mld. Kč a tedy od vstupu ČR do Evropské unie třetí nejvyšší [MZe, 2022], odvětví zemědělství, lesnictví a rybářství se na HDP podílelo 2,36 % [ČSÚ, 2022].

Pro úplnost lze dodat, že odvětví stavebnictví se na HDP podílí více než dvounásobně. Přes z unijního hlediska nadprůměrné zastoupení průmyslu hlavní podíl na HDP má odvětví služeb, které na HDP dlouhodobě participuje více než dvěma třetinami [ČSÚ, 2022].

Nicméně v posledních letech vyvolané diskuze na téma dotací zemědělského sektoru či regulace převodů zemědělské půdy naznačuje, že trh zemědělské půdy je i dnes pojmem aktuálním.

Současnost tématu podtrhuje i nynější situace na trhu nemovitostí způsobená nástupem covidové pandemie a následně ekonomickou krizí posílenou konfliktem na Ukrajině. Zemědělská půda se stala více než základním zdrojem zemědělské prvovýroby investičním kalkulem a předmětem investičních spekulací [Farmy.cz, 2023].

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Předkládaná práce si klade za cíl zhodnotit trh se zemědělskou půdou v ČR, respektive vývoje tržní ceny zemědělské půdy od 90. let 20. století. Hlavní důraz bude zaměřen na druhé desetiletí 21. století, a to vzhledem k dostupnosti a kompaktnosti dat.

2.2 Metodika

Práce bude rozdělena do dvou částí. První teoretická část se bude věnovat vývoji převodů pozemkového majetku a oceňování půdy. Zmíněny budou i hlavní atributy půdy z ekonomického hlediska, stejně tak i klíčové faktory podílející se na mechanismu trhu zemědělské půdy.

Část druhá analytická bude sledovat vývoj tržní ceny zemědělské půdy. Tržní ceny budou porovnány s faktory ovlivňující jejich vývoj.

Pro lepší přehlednost tématu bude vývoj tržních cen zemědělské půdy rozdělen do desetiletých period, tj. na léta 1990 až 1999, 2000 až 2009 a 2010 až 2022.

Vývoj tržních cen bude sledován na základě dat zveřejněných společností Framy.cz, která trh půdy monitoruje souvisle od roku 2004, Českého statistického ústavu případně Eurostatu. Šetření společnosti Famy.cz je zaměřeno na převody půdy, která je obchodována výhradně za účelem budoucího zemědělského využití. Pozemky směřované pro jiné než zemědělské účely, např. pozemky stavební, do šetření zahrnuty nejsou. Monitoring tržních cen této společnosti je prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny, tedy ceny, které lze dosáhnout na základě dobrovolného jednání prodejců a kupujících, kdy ani jedna z uvedených stran není znevýhodněna. Z tohoto důvodu byla výše uvedená data vyhodnocena jako nejrelevantnější.

Kromě uvedeného budou pro období devadesátých let 20. století a období prvního desetiletí 21. století použita i data šetření 24 vybraných okresů ČR Výzkumného ústavu zemědělské ekonomiky (dnes Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky a informací) prováděného od roku 1996 a zveřejňovaných prostřednictvím Situačních a výhledových zpráv

Ministerstva zemědělství ČR. Šetření sice zahrnuje období před rokem 2004, však bez filtrace účelu kupovaných pozemků. Z tohoto důvodu bude k těmto datům přistupováno obezřetně.

Vzhledem k uvedené relevantnosti a kompaktnosti dat společnosti Farmy.cz výsledky dalších šetření pro zjednodušení a transparentnost uvedeny nebudou. Jedná se především o šetření Ústavu zemědělské ekonomiky a informací v Praze, instituci navazující od roku 2008 na činnost Výzkumného ústavu zemědělské ekonomiky. Ústav své šetření provádí na základě kupních smluv ve vybraných okresech Havlíčkův Brod, Klatovy, Olomouc, Praha-východ a Znojmo. Dále to jsou údaje Českého statistického úřadu, vycházející z přiznání k dani z převodu nemovitostí. Tato daň byla v září 2020 zrušena, a to se zpětnou účinností pro veškeré převody proběhlé po 1. 12. 2019.

Data z těchto šetření navíc podávají obdobný obraz vývoje tržních cen zemědělské půdy jako monitoring prováděný společností Farmy.cz.

V závěrečné práci bude využita metoda analýzy dokumentu, deskripce a komparace.

Průměrná úřední cena zemědělské půdy je určena vyhláškami Ministerstva financí a Ministerstva zemědělství. Základní oceňovací jednotkou jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a k nim vyhláškou přiřazené ceny. Úřední ceny půdy jsou stanoveny na základě vypočítaných hrubých ročních rentních efektů (HRRE), a to podle rovnice:

$$\dot{U}CZP_{BPEJ} = BCZP + HRRE * D / U$$

kde

$\dot{U}CZP_{BPEJ}$ = úřední cena zemědělské půdy jednotlivých bonitovaných půdně-ekologických jednotek v Kč/ha

BCZP = bazická cena zemědělské půdy

D = celkový podíl nezdaněné rostlinné produkce

U = úroková míra

HRRE = hrubý roční rentní efekt Kč/ha

3 Teoretická část

3.1 Trh obecně

Příručky a učebnice ekonomie trh obecně charakterizují jako místo, kde se setkává poptávka a nabídka, kupující a prodejci. Na vztahu mezi poptávkou a nabídkou je založen celý tržní mechanismus, mechanismus směny zboží a utváření cen [Brčák, 2010]. Trh nebyl vymyšlen, stejně jako např. jazyk vznikl spontánně sám od sebe tak, že jednotlivci hledali vzájemně výhodné směny. Pokud nějaká výměna nebyla pro někoho přínosem, pak se neuskutečnila. Trh je tedy „hra s kladným účtem“, všichni zúčastnění si směnou polepši [Hladík, 2014].

Trh zemědělské půdy je součástí obecného tržního systému. Je parciálním trhem, který s určitými zvláštnostmi, danými naturálně věcnými náležitostmi půdy, podléhá obecným tržním zákonitostem. [Němec, 2004]. Svým rozsahem trh se zemědělskou půdou je malý [Farmy.cz, 2021].

V podmínkách úplného tržního systému statky podléhají působení tržních sil, nabídky a poptávky a jsou předmětem směny. Cena, za kterou jsou statky směňovány a na které se prodávající a kupující dohodnou, je cenou sjednanou, tj. cenou tržní [Němec, 2001].

3.2 Trh zemědělské půdy

Trh zemědělské půdy v ČR je poměrně mladou záležitostí, a to i přes to, že s prvními převody půdy, respektive s rozvojem vlastnických a užitelských vztahů na území dnešní ČR se setkáváme již v období vrcholného středověku. V době 12. až 14. století se začaly osídlovat pohraniční části českého království, aby i tyto dosud nevyužívané oblasti přinášely jejich vlastníkům pravidelný zisk. Tehdy v rámci tzv. velké a vnitřní kolonizace byla půda v těchto oblastech za tzv. zákupní peníz pouze pronajímána. Nájemce tak stále hospodařil na pronajaté, nesvobodné půdě. Nutno dodat, že vlastníky půdy byl panovník a feudálové, ať světští či církevní. Tento stav trval v podstatě až do 20. století [Němec, 2004].

3.2.1 První pozemkové reformy – raabizace

První pokus změny ve struktuře v držby půdy přichází až za vláda Marie Terezie v souvislosti s první pozemkovou reformou probíhající v letech 1775 až 1787 [Němec, 2004]. Z důvodu zabezpečení finančních příjmů do státní pokladny a opírající se o tehdejší ekonomické teorie, které vykládaly, že svobodná práce je produktivnější než nucená roboty, a že na půdě pracuje lépe a vyrábí více svobodný vlastník než poddaný, stát přistoupil podle návrhů tehdejšího ředitele komorních panství F. A. Raaba k dělení půdy a k odstraňování roboty převodem na peněžité dávky [Holman, 2017]. Tzv. raabizace se uskutečnila především na státních statcích, pozemcích zrušeného jezuitského řádu, komorních statcích a statcích královských měst. Půda těchto statků byla v malých výměrách převedena na drobné uchazeče z řad poddaných. Celkem bylo rozparcelováno a převedeno v Čechách 148 panství, na Moravě 69 [Němec, 2003]. Soukromé půdy šlechty se reforma v podstatě nedotkla [Tapie, 1997].

Další velká pozemková reforma proběhla v revolučním roce 1848. Patentem císaře Ferdinanda I. bylo zrušeno poddanství a roboty. Bývalí poddaní, tj. nájemci půdy, se stali majiteli dosud obhospodařovaných pozemků, ovšem za finanční kompenzace [Němec, 2004].

Obě uvedené reformy však do struktury vlastnictví půdy nezasáhly výrazným způsobem. Jak dokládají statistiky před první světovou válkou v Čechách 81 % všech držitelů půdy vlastnilo pouze 33 % veškeré půdy s tím, že jejich držba nepřesahovala 5 ha. Obdobné údaje jsou k dispozici i pro Moravu, zde bylo drobných majitelů vlastníci pozemky do 5 ha 75 % z celkového počtu, vlastníci však pouze 17 % veškeré půdy [Němec, 2004].

3.2.2 Pozemková reforma 1919

Podstatnou změnu měla přinést až pozemková reforma roku 1919. Po vzniku Československé republiky byl 16. dubna 1919 vydán záborový zákon, kterým byl zabrán tzv. velký pozemkový majetek, tj. majetek přesahující 150 ha obdělávané půdy, případně 250 ha veškeré výměry. Půda se měla vykupovat v relaci cen z let 1913 až 1915. Do konce roku 1932 bylo na základě této reformy zabráno zhruba 1 264 tis. ha zemědělské a 3 816 tis. ha veškeré půdy, což představovalo cca 17 % zemědělské a cca 29 % půdy z celkové plochy státu. Ani tato reforma však neuspokojila potřeby malých a středních rolníků, a naopak zesílila i tak převažující velkovýrobní charakter československého zemědělství. Největšími pozemkovými

vlastníky i nadále zůstávaly šlechtické rody Lichtensteinů s 60 tis. ha půdy, Schwarzenberků s 50 tis. ha půdy apod [Němec, 2004].

3.2.3 Pozemkové reformy po roce 1945

Mnohem podstatnější zásah do struktury vlastnicko-uživatelských vztahů půdy měla pozemková reforma prováděná po roce 1945 a následná kolektivizace a socializace československého zemědělství po roce 1949. Reforma prováděná ve třech etapách od roku 1945 až 1948 v konečném důsledku vedla ke změně sociální struktury zemědělství, zlikvidovala dosud převažující velké statkářské pozemkové vlastnictví a výrazně posílila skupinu středního rolnictva. Celkem bylo přerozděleno 4 143 tis. ha půdy, z toho 2 136 tis. půdy zemědělské. Počet rolníků hospodařících na výměře od 2 ha do 20 ha v roce 1949 představoval cca 51 % všech hospodařících subjektů. Tito obhospodařovali cca 46 % veškeré zemědělské půdy [Němec, 2004].

3.2.4 Kolektivizace a socializace zemědělství

Současně s prováděním třetí etapy pozemkové reformy byla tehdejší vládou přijímána řada nových zákonů podstatně omezující soukromé vlastnictví zemědělské půdy. Půda nemohla být předmětem volné koupě a prodeje, spekulace, volného předávání do pachtu a získávání tzv. bezpracného důchodu, dokonce nemohla být ani svévolně parcelována. Trh se zemědělskou půdou v Československu do roku 1951 až do 90. let 20. století prakticky neexistoval [Němec, 2004].

Podle sovětského vzoru začala v tehdejším Československu vznikat Jednotná zemědělská družstva (JZD), do kterých vstupující rolníci přenášeli veškeré výrobní prostředky, tj, půdu, živý i mrtvý inventář, a to do společného vlastnictví [Neumann, 1962]. Procesy kolektivizace změnilly vlastnické, převážně rodinné vztahy k půdě na vztah zaměstnanecký bez odpovědnosti za majetek, řízení a kontrolu podniku [Němec, 2001].

Vedle JZD vznikaly především na půdě vlastněné státem v pohraničních oblastech rozsáhlé státní statky. Postupné scelování zemědělské půdy vedlo k tomu, že JZD běžně hospodařila na více katastrálních území a státní statky často na území celých okresů. Státní

statek Šumava hospodařil v rámci tří příhraničních okresů přibližně na 80 tis. ha půdy. Tento stav trval až do roku 1989 [Němec, 2004].

3.2.5 Obnova tržního prostředí 1989

V listopadu 1989 dochází v Československé republice ke změně společenského řádu a obnově tržních struktur a vlastnických vztahů k majetku [Němec, 2004].

Základním předpokladem pro rozvoj trhu se zemědělskou půdou po roce 1989 byla obnova vlastnických práv k půdě a zemědělskému majetku [Němec, 2001]. Zemědělská družstva se přetransformovala na menší soukromé celky a fyzické osoby. Rozsáhlé státní statky byly postupně privatizovány do menších právnických a fyzických osob [Němec, 2004]. V důsledku této transformace vznikla během velmi krátké doby v zemědělství zcela nová vlastnická a podnikatelská struktura. Dle statistiky Agrocenzu ke konci roku 2000 soukromý sektor obhospodařoval již 98 % celkové výměry zemědělské půdy, tj. cca 4 196 tis. ha [Němec, 2001]. Z toho přibližně 74 % půdy obhospodařovaly právnické osoby a cca 26 % půdy osoby fyzické [Němec, 2004].

I přes rychlý transformační proces trh zemědělské půdy pro období 90. let zůstal v podstatě statický. Zemědělský sektor setrvávající v intencích velkokapacitní výroby vlivem stále více se rozevírajících cenových nůžek a vlivem výrazného omezení státních dotací se stal záhy ztrátový. Za této situace výrazně ubylo zájemců o zemědělské podnikání a koupi zemědělské půdy. Nabídka půdy převážila nad poptávkou [Němec, 2001].

Aktivaci trhu zemědělské půdy nastartoval až prodej státní půdy ve správě Pozemkového fondu ČR roku 1999, respektive novela č. 253/2001 Sb. zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. I přes počáteční zájem především o pozemky obchodované pro jiné než zemědělské využití, tj. pozemky s výměrou do 1 ha, postupem času rostla poptávka i o pozemky výhradně zemědělské. A to hlavně od roku 2004, tedy roku vstupu ČR do EU [MZe, 2012].

3.2.6 Trh zemědělské půdy po roce 2004

Zemědělský sektor vstupem ČR do EU (1. května 2004) i díky zpřísněným pravidlům pro zemědělské podnikání, odstranění konkurence neschopných podniků a čerpání podpor z fondů EU pro zemědělské prvovýrobce přestal být ztrátový [Němec, 2004]. Nákup půdy podpořil i roku 2004 založený Pozemkový a garanční rolnický a lesnický fond, který měl formou finančních podpor na snížení úrokového zatížení u získaných úvěrů umožnit nákup zemědělské nestátní půdy, jako primárního výrobního prostředku zemědělským prvovýrobci [MZe, 2012].

Ziskovost zemědělského hospodářství udržela trh půdy živým po celé další období. Zemědělská půda však dnes neplní „pouze“ svou základní funkci produkční, nýbrž je vnímána jako výhodná rentabilní investice a investice uchovávající hodnotu [Farmy.cz, 2023].

3.3 Subjekty trhu

Z hlediska vlastnických a uživatelských vztahů k zemědělské půdě je možné obecně rozlišit následující strukturu účastníků trhu s půdou.

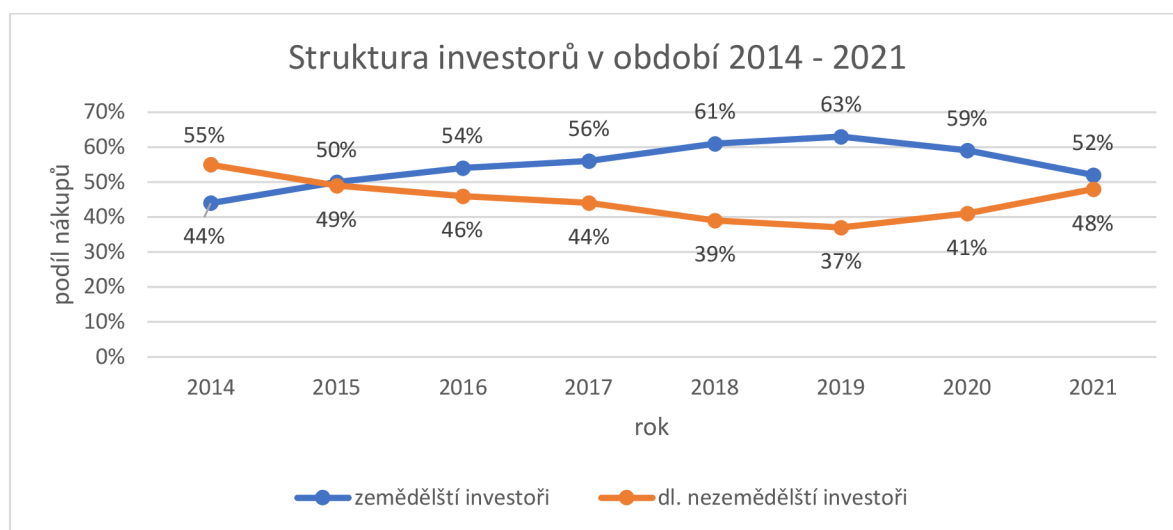
Na straně nabídky, potencionálních prodejců půdy to je jednak stát, jehož půdu spravuje Pozemkový fond ČR [Němec, 2001]. Nabídka státní půdy byla v letech 2000 až 2010 zcela klíčová. S postupným odkupem státní půdy však role státu klesá a dnes je zcela zanedbatelná [MZe, 2015]. Dominantní roli na straně nabídky dnes mají soukromí vlastníci půdy, kteří z jakéhokoli důvodu chtějí půdu prodat. Tato skupina je velmi různorodá, zahrnuje jak původní vlastníky, tj. restituenty a jejich dědice, tak spekulanty, tj. společnosti s pozemky obchodující [Farmy.cz, 2019].

Pro zjednodušení na straně poptávky je možné rozlišit jednak investory zemědělské. Tedy farmáře a zemědělské společnosti, jejichž hlavní motivací je držba půdy jako výrobního faktoru. Dále dlouhodobé nezemědělské investory, kteří skupují půdu za účelem její středně a dlouhodobé držby. Jejich hlavním motivem je přiměřený dlouhodobí výnos investice a její bezpečnost. A v neposlední řadě jsou to tzv. spekulativní nezemědělství investoři. Ti nakupují půdu se záměrem ji prodat v krátkém období a maximalizovat tak zisk [Farmy.cz, 2016]. Podíl těchto spekulativních nezemědělských investorů na realizaci obchodů však byl po celé sledované období nepatrný, nepřesáhl 1 % všech nákupů [Farmy.cz, 2022]. Neúspěšnost těchto

je možné hledat především v neefektivnosti tzv. obálkové metody, tj. hromadného obesílání majitelů pozemků těmito spekulanty s nabídkou odkupu půdy, však za ceny výrazně nižší než ceny tržní [Farmy.cz, 2016].

Podíl na realizovaných nákupech půdy dvou předešlých se v průběhu sledovaného období měnil v závislosti na síle faktorů působících na trh půdy. Strukturu kupujících za tržní cenu v období 2014 až 2021 uvádí graf 1 [Farmy.cz, 2022].

Graf 1 - Struktura investorů v období 2014 – 2021



Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

3.4 Tržní cena zemědělské půdy

I přes skutečnost, že na půdu nelze nahlížet jako na běžně obchodovanou komoditu, směna půdy přes její veškeré specifické vlastnosti v rozvinutých tržních ekonomikách podléhá veškerým zákonitostem trhu, tj. působení poptávky a nabídky, proto je nutno zmínit tržní cenu zemědělské půdy [Němec, 2001]. Vzhledem k tématu práce především. V současné době se rozlišuje úřední cena a cena tržní [Janatka, 2012].

3.4.1 Oceňování půdy

Historii oceňování pozemků je možné sledovat již od 11. století. Důvodem ekonomického hodnocení půdního fondu byl odvod poplatků za užívání půdy, tedy zdanění (odvod berní). Při zcela jednoduché klasifikaci půdy na dobrou, prostřední a špatnou, byla původně daň odváděna převážně z výměry pozemku. Někdy též výsevu na plochu. Tento stav trval až do 18. století [Voltr, 2011].

Mnohem sofistikovanější přístup oceňování založený na výnosnosti půdy přinesl až josefínský katastr z roku 1785 operující s tzv. hrubým výnosem a následně stabilní katastr císaře Františka I. z 23. prosince 1817. Předmětem zdanění stabilního katastru byl tzv. čistý výnos, kterým se rozuměl výnos, jehož mohl držitel pozemku docílit při obvyklém obhospodařování půdy při dané bonity, po odečtení všech nutných a v obci obvyklých nákladů na osev, zpracování půdy a ošetřování plodin. Tento čistý výnos nazývaný katastrální výtěžek tvořil základ daně. K němu byla stanovena sazba v celkové výši 21,33% skládající se z pozemkové daně 16 % a třetinové přírážky 5,33 % [Němec, 2001].

Katastrální výtěžek jako základ pro stanovení daně z nemovitostí převzal i daňový systém první Československé republiky a zůstal hlavním daňovým instrumentem až do 50. let 19. století. Naposledy byl katastrální výtěžek užit jako základ pro stanovení pozemkové daně roku 1948 (zákon č. 49/1948 Sb.) s platností do roku 1952 [Němec, 2001].

Následné období přechodu od tržní ekonomiky k centrálně plánované ekonomice, ve kterém se zcela zásadním způsobem deformovaly vlastnické vztahy k půdě, přineslo na jedné straně bezplatné užívání zemědělské půdy, na straně druhé další krok ve vývoji hodnocení půdního fondu [Němec, 2001]. Katastrální výtěžek byl nahrazen systematickým popisem kvality půdního fondu. Tento průzkum půd, se kterým se začalo v roce 1961, je do současnosti nejpropracovanějším půdoznaleckým průzkumem na území České republiky a kvalitou popisu patří k nejpodrobnějším zpracováním půdních charakteristik na světě [Voltr, 2011].

Na detailní průzkum půd navazoval ekonomický popis půdně-klimatických podmínek, který sledoval naturální výnosy a přímé náklady hlavních zemědělských plodin na vybraném vzorku pozemků (5 000 pozemků). Výnosy byly dány kombinací klimatu a hlavní půdní jednotky s úpravou pro konfiguraci terénu danou svažitostí, expozicí, skeletovistostí a hloubkou půdy. Výsledky byly zpracovány do soustavy tzv. bonitovaných půdně ekonomických jednotek (BPEJ) [Voltr, 2011]. Hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční

schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení byly v rámci BPEJ vyjádřeny pětimístným kódem [Janatka, 2012].

Při návratu k tržní ekonomice počátkem 90. let 20. století, kdy se půda opětovně stala předmětem směny a měla být obchodována za cenu v penězích, bylo v důsledku dlouholeté absence institutu tržních cen rozhodnuto, že pro ocenění budou zpracovány tzv. úřední ceny zemědělské půdy (ÚCZP) [Němec, 2001].

3.4.2 Úřední cena zemědělské půdy

Při stanovení úředních cen bylo využito analýzy postupů oceňování půdy ve vyspělých zemích s tržní ekonomikou [Němec, 2001]. Základem určení ÚCZP se stal systém BPEJ, který byl propojen s ekonomickými parametry jako cena produkce, náklady produkce, míra kapitalizace a bazická cena půdy. Především v počátečních letech přechodu na tržní ekonomiku tyto ÚCZP byly základní orientací vznikajících vlastnicko-uživatelských vztahů [Voltr, 2011]. Nutno doplnit, že ÚCZP v této době svou hodnotou sloužily pro účely směny nebo převodů vlastnictví pozemků především mezi státními organizacemi, nebo mezi občany a státem. Při převodech pozemků mezi občany bylo možné dohodnout cenu bez omezení [Němec, 2001]. ÚCZP jsou aktualizovány a pravidelně zveřejňovány ve vyhláškách [Voltr, 2011].

S postupným rozvojem systému trhu význam ÚCZP při směně zemědělské půdy upadal. V současné době ÚCZP stanovené vyhláškami Ministerstva financí a Ministerstva zemědělství mají při sjednávání obchodů a ceny půdy pouze informativní charakter, a slouží především pro výpočet daňové povinnosti. Po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí dnes pouze pro stanovení daně z nemovitých věcí [Farmy.cz, 2021]. O informativním charakteru ÚCZP svědčí i skutečnost, že průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2022 v hodnotě 33,4 Kč/m² byla zhruba o 368 % vyšší než průměrná ÚCZP stanovená pro celou ČR, ÚCZP pro rok 2022 činila 7,13 Kč/m² [Farmy.cz, 2023].

Nedostatkem ÚCZP je skutečnost, že tyto nemohou poskytnout ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku. Cena konkrétního zemědělského pozemku odráží nejen ekonomický potenciál produkční schopnosti, ale i velikost horizontální a vertikální členitosti pozemku, jeho polohu, způsob jeho využívání, technické vybavení a další vlastnosti vyplývající z vlastnických vztahů k pozemku. Veškeré tyto vlastnosti nejlépe vystihuje pouze tržní cena [Němec, 2001].

3.4.3 Tržní cena zemědělské půdy

Jak již bylo zmíněno výše, směna půda i přes veškeré její specifické atributy v podmínkách rozvinuté tržní ekonomiky podléhá obecným tržním mechanismům, tj. působení nabídky a poptávky, prodávajících a kupujících [Janatka, 2012]. Cena, za kterou ke směně dochází, jenž je výsledkem shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, je cenou sjednanou, tj. cenou tržní [Němec, 2001].

Za tržní cenou zemědělské půdy je možné považovat takovou cenu, kterou lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím. Obě strany směny jednájí informovaně, rozumně, bez nátlaku a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu. Za tržní ceny půdy tak nejsou uvažovány ceny dosažené při převodech, kdy je jedna ze stran při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být neznalost aktuálních cen půdy, nedostatečná prezentace nabídky na trhu, nebo jednání pod tlakem apod. [Farmy.cz, 2017].

Přes uvedená obecná pravidla trhu, kterým podléhá i obchod se zemědělskou půdou, nelze prodej zemědělské půdy srovnávat s prodejem kteréhokoliv statku jiného. A to díky jejím specifickým vlastnostem [Němec, 2001].

V rovině obecné je možné hovořit o funkci produkční a mimoprodukční [Janatka, 2012]. Půda je zcela nezastupitelná z několika hledisek. Půda je základním článkem potravinového řetězce. Má svou funkci retenční, tj. je důležitou zásobárnou vody pro rostliny a mikroorganismy. Současně je důležitým filtračním čistícím systémem, přes který voda prochází. Je transformační a asanační medium umožňující přeměnu látek. Má pufrovací schopnost, schopnost do určité míry vyrovnávat pH, tj. zadržuje, degraduje, ale i za určitých podmínek uvolňuje potenciální rizikové látky. Z půdy pochází mnoho složek stavebního materiálu a surovin, poskytuje prostor pro umístování staveb a pro různorodé aktivity člověka. V neposlední řadě půda je prostředím, v němž probíhá archeologický a paleontologický výzkum. Je tedy neomezenou zásobárnou informací [MŽP].

Z hlediska tržního k hlavním atributům půdy náleží omezenost, nepřemístitelnost, neobnovitelnost. Půda je předně chápána jako omezený zdroj. Nabídka půdy je neměnná, daná přírodou. Množství půdy nelze zvýšit dle potřeby, proto nabídka půdy je neelastická [Němec, 2001].

Půda je nereprodukovatelná. Při její degradaci ji nelze obnovit. Tím je myšlen zejména zábor zemědělské půdy pro stavební pozemky. V důsledku neexistence trhu s půdou a neakceptace tohoto fenoménu došlo především v 50. letech minulého století v souvislosti s masivní průmyslovou a bytovou výstavbou k nenávratné ztrátě zemědělské půdy i v těch neúrodnějších oblastech [Němec, 2004]. Zatímco výměra zemědělské půdy v ČR v roce 1948 činila 4 751 tis. ha, v roce 1971 výměra byla 4 465 tis. ha. Jen za toto cca dvacetileté období došlo k úbytku 286 tis. ha zemědělské půdy, úbytku nenávratnému [MZe, 2009].

Půda je nepřemístitelná, tj. nemobilní, je pevně spjatá s povrchem [Němec, 2004]. Kupující má většinou zájem o konkrétní pozemek, jeho zájem neuspokojí pozemek jiný, na jiném místě [Němec, 2001].

Předmětem poptávky se půda též stává proto, že umožňuje zhodnocení vloženého kapitálu. Kapitál do ní investovaný je do značné míry chráněn před inflací [Němec, 2001]. Půda svým způsobem představuje tezauraci kapitálu [Němec, 2004].

3.5 Faktory ovlivňující trh zemědělské půdy

Pokud v rozvinutých tržních ekonomikách je na půdu nahlíženo jako komoditu, podléhající tržnímu mechanismu, tj. působení nabídky a poptávky, existují i faktory, které působení tržních sil ovlivňují, a podílí se na tvorbě tržních cen zemědělské půdy. [Němec, 2004].

Jestliže je na půdu v první řadě nahlíženo jako na základní produkční faktor, a má nezastupitelnou roli pro zajištění zemědělské prvovýroby, tj. zajištění výživy populace, tím hlavním faktorem působícím na nabídku a poptávku po zemědělské půdě je situace na trhu zemědělských komodit, respektive rentabilita zemědělského sektoru [Němec, 2004]. Při nízké ziskovosti zemědělské prvovýroby, případně ztrátovosti, zájem o koupi půdy především ze strany zemědělských investorů bude minimální. Zemědělští podnikatelé nebudou mít zájem o rozšíření výroby, respektive nebudou disponovat dostatečným kapitálem, potřebným pro nákup zemědělské půdy. Při dlouhodobě záporné bilanci zemědělské výroby může docházet k situacím, že zemědělští prvovýrobci budou ukončovat svou činnost a nabízet půdu k prodeji. V každém případě nabídka zemědělské půdy bude převažovat. V případě kladné bilance tomu bude naopak, ziskovost zemědělského sektoru zvýší zájem o koupi půdy, a to i ze strany nezemědělských investorů. Poptávka převáží nad nabídkou a ceny půdy porostou [Brčák,

2010]. K tomuto lze doplnit, že české zemědělství od roku 2004 vykazuje výrazný zisk [Farmy.cz, 2023].

Vzhledem k tomu, že z ekonomického hlediska je zemědělská půda statkem vzácným, tj. omezeným, její množství je limitováno zemským povrchem, navíc je statkem neobnovitelným, tj. nelze jej vyrobit, je nutno půdu chránit. Jedním z dalších faktorů působících na trh zemědělské půdy tak jsou právní a legislativní podmínky tržního prostředí. Tedy zákony upravující nejen užívání zemědělské půdy, nýbrž i podmínky jejího převodu [Němec, 2004]. Nutno podotknout, že v tomto směru je české prostředí zcela benevolentní, a to vzhledem v porovnání s tržním prostředím vyspělých ekonomik států EU [Farmy.cz, 2022]. Obecně lze konstatovat, že v zemích s menší výměrou zemědělské půdy jsou pravidla pro převod půdy přísnější. Dokonce i v zemích s rozsáhlým pozemkovým zemědělským fondem převod půdy podléhá schválení příslušných úřadů [Němec, 2004]. Přes rozvířenou diskuzi na toto téma v posledních letech převod pozemků v ČR není nijak omezen a do budoucna se s podstatnou změnou v tomto směru nepočítá [Farmy.cz, 2018].

Především v poslední době je půda stále více vnímána jako výhodná investice a z dlouhodobého hlediska jako ochrana kapitálu před inflací [Farmy.cz, 2021]. Na trh se zemědělskou půdou, tj. na výši nabídky a poptávky působí významným způsobem inflace a související monetární politika České národní banky (ČNB) [Němec, 2004]. Toto lze demonstrovat jak vyšším meziročním růstem průměrných cen zemědělské půdy nad inflací, tak i aktivací trhu v době ekonomické krize. Vysoká míra inflace v posledních letech na trh půdy přilákala především nezemědělské investory, kteří mají zájem své důchody uložit do půdy jako protiinflačnímu opatření [Farmy.cz, 2021].

Obdobným způsobem je možné na půdu nahlížet jako na výnosovou investici, a to v souvislosti s tím, že půda může generovat důchod v podobě nájmu, pachtu [Němec, 2004]. Pro řadu spekulativních investorů tak v případě velmi nízkých úrokových sazeb pohybujících se pod hranicí nájemného se držba půdy a její pronájem stává výhodným zdrojem příjmů. V případě zvýšení úrokové sazby tomu je naopak [Farmy.cz, 2023].

Na trh zemědělské půdy, tj. na nabídku a poptávku půdy působí v neposlední řadě i daňové zatížení zemědělské půdy. [Němec, 2004]. Zrušení daně z převodu nemovitých věcí v září 2020 bylo poptávkou přijato jistě kladně (daň byla 1. listopadu 2016 nabyvatel nemovitosti), a přispělo k oživení trhu s půdou v průběhu uvedeného roku [Zákon č. 386/2020 Sb.].

Nalezli bychom i další příčiny měnící s různou intenzitou úroveň vzájemného působení nabídky a poptávky, tj. výši tržní ceny zemědělské půdy. Jejich působení je dočasné. Výše byly jmenovány ty převažující, na které bude brán ohled při sledovaném vývoji tržních cen zemědělské půdy.

4 Analytická část

4.1 Trh zemědělské půdy 1993 – 1999

Období devadesátých let 20. století bylo dobou rozsáhlých celospolečenských změn, dobou přechodu celé české ekonomiky do nových tržních struktur.

Trh se zemědělskou půdou a vývoj tržních cen půdy v České republice monitoruje od roku 1996 Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, nyní Ústav zemědělské ekonomiky a informací [Němec, 2004]. Na základě šetření tohoto ústavu, které zachycuje vývoj trhu od roku 1993, je možné konstatovat, že trh se zemědělskou půdou výhradně pro zemědělské využití i přes značnou legislativní připravenost až zhruba do roku 2001 stagnoval. Dle získaných dat se z veškerého Zemědělského půdního fondu ČR (ZPF ČR) ročně prodalo a nakoupilo kolem 0,21 % půdy, tj. něco málo přes 9 tis. ha půdy ročně. Údaje transakcí zemědělské půdy v ČR s procentním podílem na celkový ZPF ČR uvádí tabulka 1 [MZe, 2003].

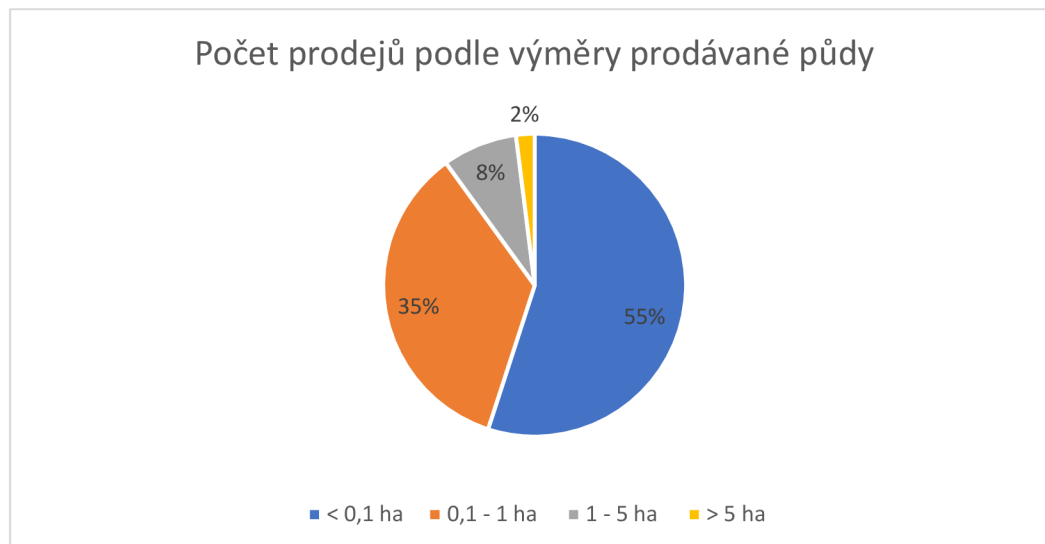
Tabulka 1 - Podíl převodů zemědělské půdy na ZPF ČR v letech 1993 až 1999, hodnoty jsou uvedeny v procentech

Trh s půdou	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
podíl převodů ZPF ČR	0,17	0,22	0,20	0,20	0,29	0,21	0,17

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Nutno podotknout, že trh se zemědělskou půdou byl aktivní hlavně v oblastech, kde kupující měli šanci přeměnit zemědělskou půdu na stavební pozemky, především v okolí velkých měst a v rekreačních oblastech [MZe, 2003]. Tomu odpovídá i podíl prodejů podle výměry pozemků. Ve sledovaném období byl největší zájem o výměry do 0,1 ha, vhodných pro stavební účely. Tyto pozemky tvoří přibližně 55 % veškerých prodejů. Naopak nejmenší zájem byl o pozemky s výměrou nad 5 ha, tj. o pozemky pro zemědělské využití. Počet nákupů této výměry byl 2,2 % veškerých realizovaných obchodů ZPF. [Němec, 2004]. Podíl prodejů podle výměry pozemků uvádí graf 2.

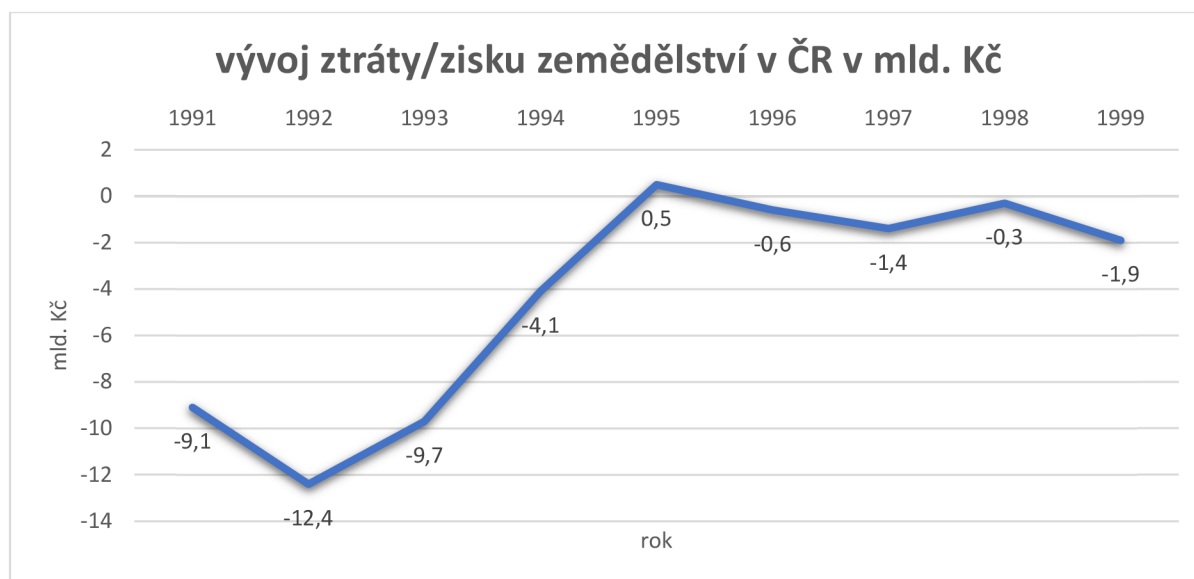
Graf 2 -Podíl prodejů zemědělské půdy dle výměry pozemku v letech 1993 až 1999



Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Málo rozvinutému trhu přispívaly podmínky českého podnikatelského prostředí, působící negativně na rozhodování pro investování do zemědělského sektoru, respektive pro koupi zemědělské půdy. Především to byla obecně nízká rentabilita zemědělské výroby, která vyvolávala zadluženost podniků a nedostatek finančních zdrojů [Němec, 2004]. Přehled ztráty/zisku českého zemědělství v letech 1991 až 1999 ukazuje graf 3 [ZS, 2015]. Použijte relevantní zdroje dat dle citační normy! Postavení potencionálních zájemců o koupi zemědělské půdy zhoršovala i neochota bankovního sektoru poskytovat na nákup půdy úvěr. Zemědělská půda pro zemědělské využití nebyla lukrativní komoditou, která by bankám zaručovala návratnost úvěru z úrovně příjmů zemědělských hospodářů. Ke stagnaci tržního prostředí se zemědělskou půdou přispěl i dosud převažující velkovýrobní charakter využívání zemědělské půdy a koneckonců i nedokončené restituce. Ke dni 31. 12. 1999 nebylo dokončeno ještě 8 457 restitučních případů, nebyla zahájena restituce církevní půdy a židovského majetku [Němec, 2004].

Graf 3 - Vývoj ztráty/zisku českého zemědělství v letech 1991 až 1999 (mld. Kč)



Zdroj: ZS - vlastní zpracování

4.1.1 Tržní cena zemědělské půdy 1993 - 1999

Průměrná tržní cena zemědělské půdy v letech 1993 až 1999 značně kolísá. Analýzu vývoje cen zkrsluje skutečnost, že data shromážděná Ústavem zemědělské ekonomiky a informací nerozlišuje účel využití půdy. Kromě pozemků kupovaných za účelem zemědělské prvovýroby průměrná cena zemědělské půdy zahrnuje i pozemky obchodované z jiného důvodu, především pro převod na stavební parcely. Průměrná cena prodávané a nakupované zemědělské půdy v uvedených letech se pohybovala v rozmezí od 13,48 Kč/m² (rok 1993) do 31,84 Kč/m² (rok 1998). Průměrná tržní cena zemědělské půdy v letech 1993 až 1999 byla 21,87 Kč/m². Vývoj průměrných tržních cen půdy v uvedeném období uvádí tabulka 2 [MZe, 2003].

Tabulka 2 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 1993 až 1999, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

rok	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
cena v Kč/m ²	13,48	16,47	19,60	18,26	28,01	31,84	25,42

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Jak již bylo uvedeno výše, šetření Ústavu zemědělské ekonomiky a informací zahrnovalo veškeré pozemky, tedy i ty které byly skupovány pro jiné než zemědělské užití, především za účelem převodu na pozemky stavební, tj. pozemky s výměrou do 1,0 ha. O tyto pozemky byl ze strany kupujících největší zájem. Tomu odpovídá nejen počet realizovaných obchodů (55 % všech obchodů), ale i výše průměrných tržních cen. Pozemky s výměrou do 1 ha, které byly z 95 % nakupovány pro stavební účely, byly v uvedeném období obchodovány za průměrnou tržní cenu 66,78 Kč/m². Pozemky s výměrou od 1 ha do 5 ha, které byly užívány ze 40 až 55 % pro zemědělské účely, byly na kupovány za tržní cenu v průměru 14,30 Kč/m². A pozemky s výměrou nad 5 ha, z 85 % zemědělsky využívány pro produkci tržních komodit, se kupovaly v průměru 4,72 Kč/m². Vývoj tržních cen zemědělské půdy podle velikostních kategorií prodávaných pozemků vyjadřuje tabulka 3 [MZe, 2003].

Tabulka 3 - Vývoj tržní ceny zemědělské půdy dle velikosti pozemků v letech 1993 až 1999, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

výměra pozemků	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
< 1 ha	27,5	34,69	54,43	44,52	124,94	101,94	79,45
1 – 5 ha	12,96	16,15	14,09	15,25	14,64	17,42	9,6
> 5 ha	3,68	3,79	4,66	3,71	6,53	4,1	6,57

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Statický charakter trhu se zemědělskou půdou, tj. trhu s pozemky pořizovanými výhradně pro zemědělské využití vykazuje nejen malá poptávka po zemědělských pozemcích, vyjádřená tržní cenou, nýbrž nízká variabilita vykazované průměrné tržní ceny. Zatímco průměrná tržní cena pozemků s výměrou do 1 ha ve sledovaném období oscilovala v hodnotách od 27,5 Kč/m² (rok 1993) do 124,94 Kč/m² (rok 1997), tedy vzrostla v absolutní hodnotě více než 4,5 krát, průměrná tržní cena pozemků s výměrou nad 5 ha, o které je uvažováno jako o půdě obchodované pro zemědělské užití, vzrostla absolutně o 78 %, z hodnoty 3,68 Kč/m² v roce 1993 na cenu 6,57 Kč/m² v roce 1999.

4.2 Trh se zemědělskou půdou 2000 – 2009

Oživení trhu zemědělské půdy přinesl až prodej státní půdy ve správě Pozemkového fondu ČR (od 1. 1. 2013 Státní pozemkový úřad). Zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách

převodu zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví státu na jiné osoby, bylo k převodu v první fázi nabídnuto zhruba 600 tis. ha půdy. Nabyvatelem nabízeného zemědělského pozemku mohl být, kromě obce, vysoké školy zajišťující vzdělávání v zemědělských a lesnických oborech a právnických osob jako vlastníků budov, dle § 4 odst. 1 písm. c) pouze občan České republiky [Němec, 2004].

Vzhledem k počáteční administrativní náročnosti celého procesu poptávka po nabízené půdě v prvních letech od začátku prodeje příliš nevzrostla. Objem ročně obchodované půdy se v letech 2000 a 2001 vůči letům předchozím dokonce snížil. Vývoj prodané a kupované půdy v uvedeném období uvádí tabulka 4 [MZe, 2012].

Tabulka 4 - Podíl převodů zemědělské půdy na ZPF ČR v letech 2000 až 2009, hodnoty jsou uvedeny v procentech

rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
podíl převodů ZPF ČR	0,19	0,13	1,84	3,74	2,81	3,41	3,42	3,71	2,94	2,56

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Prodej nabízené státní půdy vzrostl až novelou uvedeného zákona č. 253/2001 Sb., která snížila cenu pozemků až na 10 % ceny stanovené cenovým předpisem Ministerstva financí, umožnila použít předkupní právo ke koupi pozemků osobám pronajímajících si pozemky od Pozemkového fondu ČR, a dále umožňovala prodej vlastníkovu budovy nebo stavby touto nemovitostí zastavěného nebo pozemku navazujícího [Němec, 2004]. Nabízená státní půda se na celkovém objemu obchodované půdy podílela v letech 2004 až 2009 zhruba z 44 %. Podíl nabízené půdy na veškerých obchodech uvádí tabulka 5 [MZe, 2012].

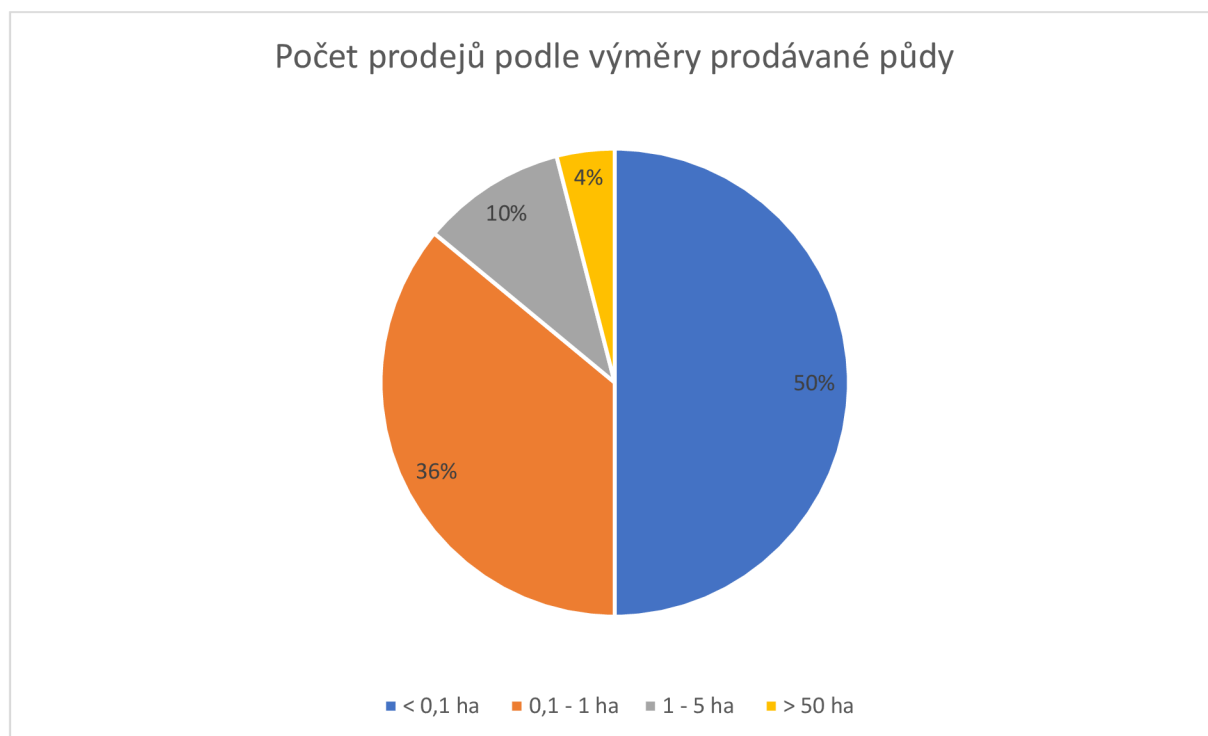
Tabulka 5 - Podíl převodů státní půdy na veškerých realizovaných obchodech v letech 2004 až 2009, hodnoty jsou uváděny v procentech

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PF ČR	1,62	1,77	1,43	1,25	1,13	0,92
PF ČR na PZF	57,65	21,91	41,81	33,69	38,44	35,94

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Obdobně jako v předchozím období největší zájem byl o pozemky do 0,1 ha, tedy o pozemky, které byly kupovány především pro stavební účely. Pozemky s výměrou do 0,1 ha participovaly ve sledovaném období na celkovém počtu převodů cca z 50 %. Naopak pozemky s výměrou nad 5 ha, u nichž je uvažována koupě pro zemědělské účely, se na celkovém počtu realizovaných obchodů podílely zhruba 4 %. Četnost prodejů dle výměry pozemku uvádí graf 4 [MZe, 2012].

Graf 4 -Počet prodejů zemědělské půdy dle výměry pozemků v letech 2000 až 2010



Zdroj: MZe - vlastní zpracování

4.2.1 Tržní cena zemědělské půdy 2000 – 2009

Rozvoj trhu zemědělské půdy se projevil i dynamicky se vyvíjející tržní cenou půdy. Při sledování vývoje tržních cen zemědělské půdy v tomto období je určitý rozpor, a to vzhledem k charakteru dat zahrnutých do jednotlivých šetření. Údaje zveřejněné Ministerstvem zemědělství se rozcházejí s daty společnosti Farmy.cz, která do svého výzkumu zařadila pouze pozemky obchodované pro následné zemědělské využití. Pozemky skupované pro budoucí jiné, než zemědělské účely nejsou do šetření zahrnuty. Společnost Farmy.cz však hodnoty

průměrných tržních cen zemědělské půdy uvádí od roku 2004, přechází léta k dispozici nejsou [Farmy.cz, 2015].

Jak již bylo naznačeno, průměrné ceny zemědělské půdy zaznamenané Ministerstvem zemědělství a zveřejňované prostřednictvím vydávaných Situačních a výhledových zprávách se od předchozích liší, a to značně. Situační a výhledová zpráva Ministerstva zemědělství z roku 2009 sice udává vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2000 až 2007, hodnoty vycházející z průzkumu Ústavu zemědělské ekonomiky a informací (ÚZEI) však zahrnují i pozemky skupované pro jiné než zemědělské využití. Rozdíly uvádí tabulka 6 [MZe, 2009].

Tabulka 6 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2000 až 2009, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

cena Kč/m ² /rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
VÚZE	27,12	34,85	21,24	23,90	19,59	18,89	26,99	24,58		
Farmy.cz					6,60	6,83	7,40	7,69	8,67	9,63
ČSÚ					4,98	4,83	4,68	5,18	5,93	5,95
ÚZEI									7,39	9,28

Zdroj: Farmy.cz, MZe - vlastní zpracování

Rozdíly průměrných cen uvedených šetřeních jsou více než trojnásobné. Průměrná tržní cena půdy získaná z monitoringu společnosti Farmy.cz, zahrnující pouze půdu kupovanou pro další zemědělské využití, v období let 2004 až 2009 je 7,80 Kč/m². Naopak průměrná tržní cena prodávané zemědělské půdy v letech 2000 až 2007 uváděná VÚZE je 24,65 Kč/m². Vyšší průměrné ceny zemědělské půdy VÚZE jsou dány právě zahrnutím obchodů půdy pro stavební účely, tj. pozemků s výměrou do 1 ha, pozemků ve sledovaném období nejvíce poptávaných. Zvýšený zájem o „stavební“ pozemky dokládá nejen uvedená četnost prodejů, nýbrž i vysoká průměrná cena. Zatímco půda s výměrou nad 5 ha, uvažovaná v budoucnu primárně pro zemědělské využití, se v období 2000 až 2007 obchodovala za tržní cenu v průměru 3,93 Kč/m², průměrná tržní cena „stavebních“ pozemků s výměrou do 1 ha se pohybovala od 92,14 Kč/m² v roce 2001 do 159,49 Kč/m², průměr 115,94 Kč/m². Hodnoty ročních průměrných cen zemědělské půdy podle velikostních kategorií prodávaných pozemků v letech 2000 až 2007 uvádí tabulka 7 [MZe, 2009].

Tabulka 7 - Vývoj tržní ceny zemědělské půdy dle velikosti pozemků v letech 2000 až 2007, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

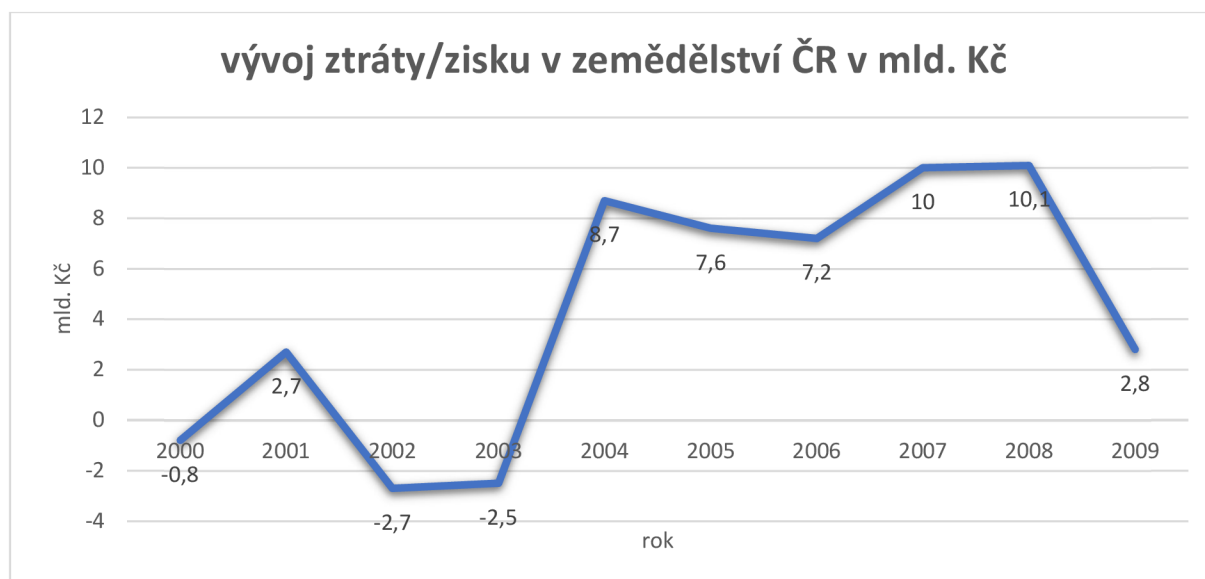
výměra pozemků	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
< 1 ha	92,14	108,78	97,14	116,68	104,24	95,77	147,07	159,49
1 – 5 ha	13,60	19,95	12,90	13,23	13,63	10,76	20,47	21,56
> 5 ha	4,20	5,57	3,40	3,57	3,75	3,71	3,61	3,59

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

Podle Ústavu zemědělské ekonomiky a informací uváděných Ministerstvem zemědělství pro období 2000 až 2004 lze obecně konstatovat, že v období před vstupem České republiky do Evropské unie (1. května 2004) trh zemědělské půdy nedozrál podstatných změn období let devadesátých. Poptávka byla především o pozemky „stavební“, u nichž průměrné roční tržní ceny překračovaly hranici 100 Kč/m². Zájem o půdu pro zemědělské využití naopak stagnoval [MZe, 2009]. Konkurenci na straně poptávky nezvýšily ani očekávané obavy v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie [Němec, 2003]. Před vstupem do EU si Česká republika pro prodej půdy vyjednala sedmileté přechodné období, během něhož byl prodej zemědělské půdy cizincům zakázán [Smlouva, 2003]. Předpokládaný příliv koupěschopných cizinců však nenastal a průměrná tržní cena zemědělské půdy zůstala zhruba na stejné úrovni [MZe, 2009].

Zdrženlivost zájemců o koupi zemědělské půdy podporovala i výkonnost českého zemědělství, která v tomto tzv. předvstupním období byla ztrátová [Němec, 2004]. Zisk zemědělského sektoru v období let 2000 až 2009 uvádí graf 5 [ZS, 2015; Farmy.cz, 2015].

Graf 5 - Vývoj ztráty/zisku českého zemědělství v letech 2000 až 2009 (mld. Kč)



Zdroj: ZS, Farmy.cz - vlastní zpracování

Pro období po vstupu ČR do EU jsou k dispozici mnohem relevantnější a kompaktnější data, a to vzhledem k již zmiňovanému šetření společnosti Farmy.cz, zahrnující pouze tržní ceny pozemků směřovaných výhradně za účelem zemědělského využití. V tomto období průměrné tržní ceny půdy v ČR každoročně rostly, a to od 6,60 Kč/m² v roce 2004 až na cenu 9,63 Kč/m² v roce 2009, za sledované období celkem o 46 %. Vývoj průměrných ročních cen zemědělské půdy v letech 2004 až 2009 uvádí tabulka 8 a graf 6 [Farmy.cz, 2015].

Tabulka 8 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2004 až 2009, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009
cena Kč/m ²	6,59	6,83	7,4	7,69	8,67	9,63
index růstu cen (%)		3,75	8,26	3,94	12,71	11,11

Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

Graf 6 - Vývoj průměrné tržní ceny zemědělské půdy v letech 2004 až 2009, ceny jsou uvedeny v Kč/m²



Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

K růstu poptávky po zemědělské půdě, respektive tržní ceny půdy přispěl od roku 2004 pravidelně vykazovaný zisk českého zemědělství (viz graf 5), stejně tak jako dostupnost cizích zdrojů potřebných pro nákup půdy založením Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu v roce 2004. PGRLF od roku 2004 formou proplácení části úroků podporoval nákup nestátní zemědělské půdy, a tím poskytoval finanční prostředky na snížení úrokového zatížení ze získaných úvěrů pro nákup zemědělské půdy. Cílem programu bylo přispět k řešení přechodného nedostatku vlastních finančních zdrojů zemědělských prvovýrobců a umožnit tak nákup nestátní zemědělské půdy, jako primárního výrobního prostředku. Podpora se vztahovala na úroky placené do konce roku 2003. Mezi léty 2004 až 2011 bylo tímto programem schváleno 1 593 žádostí s celkovou výší úvěru 2,92 mld. Kč a s touto podporou bylo nakoupeno téměř 59 tis. ha půdy za průměrnou cenu 10,58 Kč/m²[MZe, 2012].

Na mírné zvýšení meziročního růstu tržních cen půdy v posledním dvouletí sledovaného období pozitivně působily i další ekonomické faktory. Jednat období nastupující tzv. velké recese, tj. období všeobecného hospodářského poklesu vztahující se na roky 2007 až 2015. Český statistický úřad již v listopadu 2008 vykazoval meziroční snížení průmyslové produkce v ČR o 17,4 % [ČSU, 2008]. Dále to byl klesající trend základních úrokových sazeb ČNB. Úroková sazba se snížila během 20 kalendářních měsíců z hodnoty 3,75 % vypsané ČNB od 8. února 2008 až na úroveň 1,00 % platnou od 17. 12. 2009 [ČNB, 2022]. Za této situace se

investice do půdy pro mnohé investory staly lákavou alternativou zúročení svých vkladů. Na půdu bylo nahlíženo jako na komoditu uchováající hodnotu a jako na ochranu před možnou rostoucí inflací. Zvýšením konkurence na straně poptávky rostly i tržní ceny půdy. Meziroční přírůstek v letech 2008 a 2009 dosáhl dvouciferných hodnot, 12,71 % v roce 2008 respektive 11,11 % 2009 [Farmy.cz, 2015].

4.3 Trh zemědělské půdy 2010 - 2022

Oproti předešlému dynamickému období na trhu se zemědělskou půdou dochází v letech 2010 až 2020 k mírné stagnaci. Zatímco v předchozím desetiletí průměr objemu každoročně zobchodované půdy byl nad hranicí 100 tis. ha, což představuje zhruba 2,5 % celkové výměry zemědělského půdního fondu České republiky, ve druhém desetiletí 21. století dochází k poklesu, a to především v souvislosti s výraznou redukcí prodeje státní půdy [MZe, 2015]. Prodej státní půdy představoval historickou etapu převodu zemědělské půdy mezi nové nabyvatele a svým objemem výrazně ovlivňoval trh s půdou, chování subjektů na trhu a tvorbu ceny půdy, a to až zhruba do roku 2013. V tomto roce výměra převedené státní půdy činila již pouze 1 351 ha z celkového objemu 84 800 ha převedené zemědělské půdy v České republice, což představuje 0,03 % podíl na zemědělském půdním fondu ČR [MZe, 2015]. Celková výměra převedené státní půdy do soukromého vlastnictví prostřednictvím Pozemkového fondu ČR v letech 1999 až 2011 představovala 547,3 tis. ha, tj. 91 % z celkové předpokládané nabídky státní půdy, tedy z přibližně 600 tis. ha [MZe, 2012]. K roku 2014 to již bylo 561,7 tis. ha, tedy 93% nabízené státní půdy [MZe, 2015]. Prodej státní půdy tak byl do poloviny druhé dekády 21. století v podstatě ukončen. Výši každoročně převáděné zemědělské půdy, včetně procentního podílu z celkového ZPF ČR, v letech 2010 až 2020 dokládá tabulka 9 [MZe, 2018, 2021].

Tabulka 9 - Podíl převodů zemědělské půdy z celkového ZPF ČR v letech 2010 až 2020

rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
převedená půda v tis. ha	66,0	67,7	90,2	89,3	97,0	100,6	102,7	98,3	77,2	66,7	55,8
% ZPF ČR	1,56	1,6	2,13	2,11	2,3	2,39	2,44	2,27	1,84	1,56	1,33

Zdroj: MZe - vlastní zpracování

4.3.1 Tržní cena zemědělské půdy 2010 - 2022

Pro období druhé dekády 21. století, s přesahem do roku 2022, je charakteristický růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy od roku 2010 se více než ztrojnásobila, nárůst o 226 %. Zatímco v roce 2010 zájemci o půdu zaplatili v průměru 10,25 Kč/m² [Farmy.cz, 2014], v roce 2022 kupující zaplatili již v průměru 33,41 Kč/m² [Farmy.cz, 2023].

Růst cen nebyl pravidelný a ve sledovaném období se tak můžeme setkat s jistými výkyvy. Zatímco pro první „čtvrtinu“ tohoto období je zaznamenán pouze mírný růst cen s meziročním zvýšením od 4,51 % v roce 2013 [Farmy.cz, 2014] do 9,8 % v roce 2012 [Farmy.cz, 2013], ve druhé „čtvrtině“ období, ohraničené roky 2014 až 2017, dosahoval meziroční růst průměrných cen půdy již dvouciferných hodnot s extrémem v podobě maxima meziročního růstu v roce 2016. Průměrná cena zemědělské půdy v tomto roce vrostla proti roku 2015 o 25,54 %, na hodnotu 20,41 Kč/m² [Farmy.cz, 2017]. Následovalo období stabilizace trhu se zemědělskou půdou, ceny zemědělské půdy stagnovaly. Meziročně došlo jen k velmi mírnému zvýšení v řádu jednotek procent, od 1,3 % v roce 2019 [Farmy.cz, 2020] do 3,9 % v roce 2020 [Farmy.cz, 2021]. Toto období určité stabilizace trhu se zemědělskou půdou a potažmo i cen půdy přerušil nástup pandemie covid-19 během roku 2020. Doba nejistoty dalšího ekonomického vývoje se dotkla přirozeně i trhu s půdou. Půda se stala velmi žádanou tržní komoditou, což se odrazilo i na růst její ceny. Meziroční nárůst opět dosahoval dvouciferných hodnot, 16,10 % pro rok 2021 [Farmy.cz, 2022] a 13,50 % pro rok 2022 [Farmy.cz, 2023]. Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2010 až 2022 uvádí tabulka 10 a graf 7. Roční růst průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2010 až 2022 uvádí tabulka 11 [MZe, 2018, 2021; Farmy.cz, 2023].

Tabulka 10 - Vývoj průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2010 až 2022, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

Kč/m ² /rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Farmy .cz	10,25	10,81	11,87	12,41	13,96	16,26	20,41	23,51	24,09	24,40	25,35	29,43	33,41
ČSÚ	5,64	4,51	6,81	8,6	11,5	12,4	14,0	15,3	18,1	18,9	-	-	-
ÚZEI	6,3	11,3	8,2	11,7	15,2	12,9	20,1	21,0	-	-	-	-	-

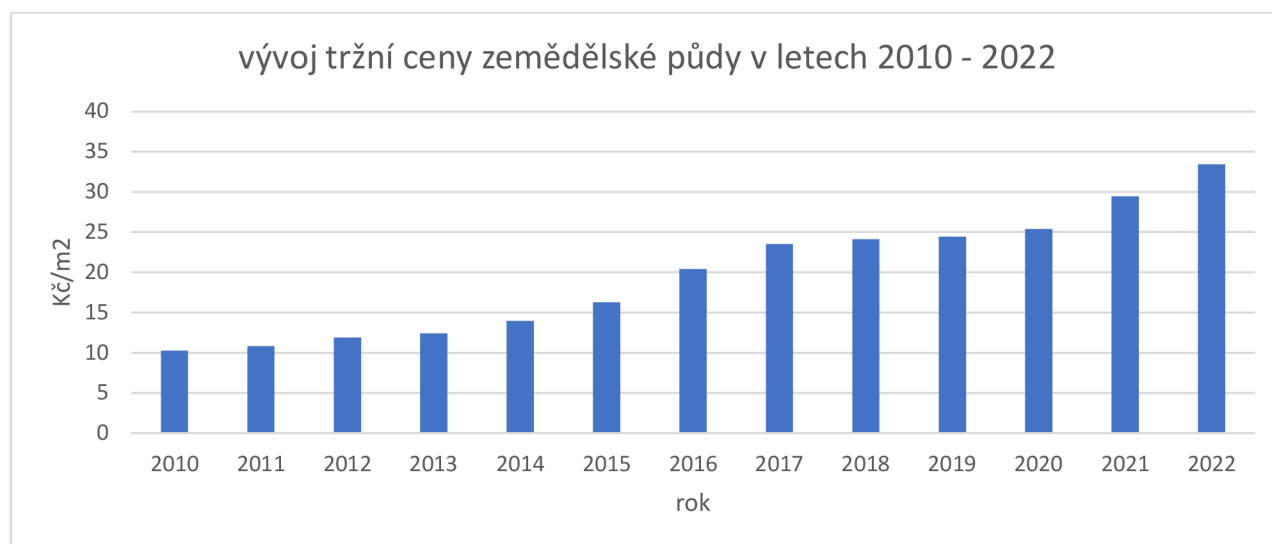
Zdroj: MZe, Farmy.cz, - vlastní zpracování

Tabulka 11 - Vývoj růstu průměrných tržních cen zemědělské půdy v letech 2010 až 2022, ceny jsou uvedeny v Kč/m²

rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kč/m ²	10,25	10,81	11,87	12,41	13,96	16,26	20,41	23,51	24,09	24,40	25,35	29,43	33,41
index růstu cen (%)	6,39	5,51	9,8	4,51	12,51	16,46	25,54	15,20	2,44	1,30	3,90	16,10	13,50

Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

Graf 7 - Vývoj průměrné tržní ceny zemědělské půdy v letech 2010 až 2022, ceny jsou uvedeny v Kč/m²



Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

Pro sledované období, ohraničené roky 2010 až 2013, je typická stabilizace trhu. Růst tržních cen byl pozvolný, v meziročním přírůstku řádu jednotek, průměrný meziroční růst 6,55 %. Společnost Farmy.cz, mírný růst cen zemědělské půdy, tedy přiblížení poptávky nabídce půdy, odkazuje poklesem ze strany zájemců, konkrétně zemědělských investorů. Nižší zájem kupujících klade do souvislosti s přerušением podpory nákupu soukromé půdy prostřednictvím Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu (PGRLF). Pro rok 2012 program vypsán nebyl [MZe,2012].

Pokles poptávky zemědělské půdy nezastavilo ani skončené moratorium na zákaz prodeje zemědělské půdy cizím státním příslušníkům v roce 2011. Ačkoli se očekával v souvislosti s touto liberalizací trhu nárůst zájmu zahraničních investorů, dle hodnot zaznamenaných společností Farmy.cz, k výraznějším investicím cizinců do české půdy nedošlo [Farmy.cz, 2012].

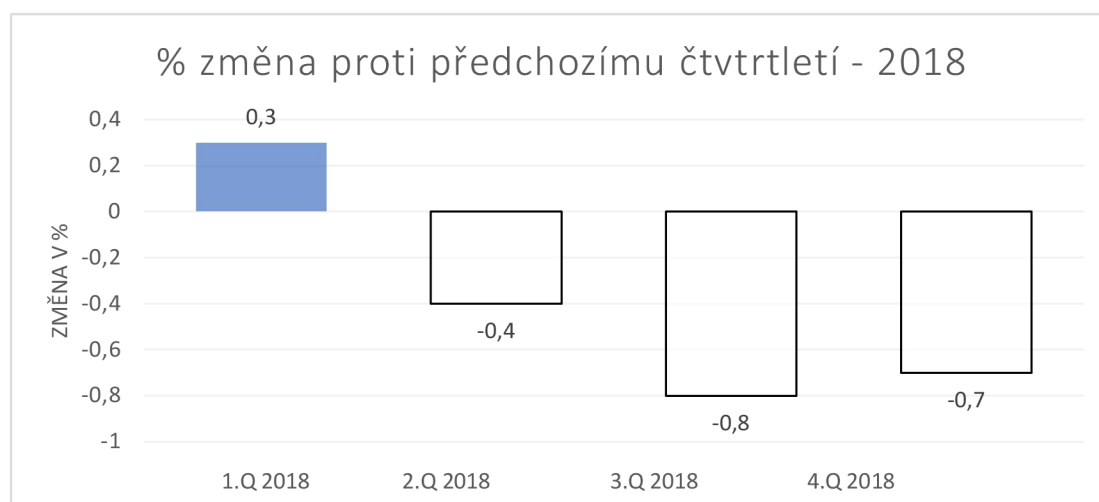
Od roku 2014 byl u cen zemědělské půdy zaznamenán dynamický vývoj, kulminující v roce 2016, ve kterém průměrná cena půdy vůči roku předešlému vzrostla o rekordních 25,54 % [Farmy.cz 2017]. Strmý růst cen půdy byl vyvolán nárůstem konkurence na straně poptávky. Jednou z pobídek ke vstupu kupujících bylo znovuotevření programů na podporu nákupu nestátní zemědělské půdy. Od 1. října 2013 byl v gesci PRLG otevřen program „Podpora nákupu půdy“ a v roce 2015 program „Podpora nákupu půdy – snížení jistiny úvěru“. V rámci těchto programů byla poskytována přímá finanční podpora zemědělským prvovýrobcům na snížení jistiny úvěru na nákup půdy. Jen pro rok 2016 PGRLF evidoval 680 takových žádostí na nákup cca 10 tis. ha půdy [Farmy.cz, 2017]. Výroční zpráva PGRLF za rok 2020 uvádí, že od roku 2013 bylo v rámci programů fondu schváleno celkem 3 356 žádostí na nákup zemědělské půdy v celkové výměře 43 tis. ha, přičemž celková výše podporovaných, respektive zprostředkovaných úvěrů dosáhla 6,03 mld. Kč a na podporách bylo vyplaceno cca 1,42 mld. Kč [MZe, 2021].

Stimulem pro vstup kupujících na trh se zemědělskou půdou byly i legislativní úpravy, týkající se převodu zemědělských pozemků, ať již platné nebo navrhované. Koncem roku 2016 byla schválena novela občanského zákoníku, která s platností od 1. ledna 2018 opětovně zavedla předkupní právo pro spoluvlastníky nemovitostí a naznačila možné budoucí komplikace při prodeji takto zatížených pozemků. S účinností od 1. srpna 2016 byla dále schválena novelizace zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, na základě které bylo možné pozemkové úpravy schválit se souhlasem vlastníků alespoň 60 % výměry pozemku, dosud bylo potřeba souhlasu vlastníků 73% celkové výměry pozemku. I když společnost Farmy.cz uvádí, že tyto změny tržní cenu zemědělské půdy výrazně neovlivnily, byly vnímány jako důležitý signál, jak rychle může být schválena a aplikována změna ovlivňující vlastnictví půdy, a to především v návaznosti se zesilujícími hlasy po zákonné regulaci trhu s půdou ze strany Agrární komory ČR a Zemědělského svazu ČR. Základem prosazované regulace byla trvalá snaha o uzákonění předkupního práva pro pachtýře a další skupiny zemědělců, případně i ve prospěch státu a omezení možnosti nákupu půdy pro zahraniční subjekty [Farmy.cz, 2017].

V březnu 2017 byl na základě návrhu zpracovaného Zemědělským svazem ČR předložen několika poslanci návrh zákona o některých otázkách spojených s převodem vlastnického práva k zemědělským pozemkům. Podle tohoto navrhovaného zákona by vlastník zemědělského pozemku mohl pozemek převést pouze po předchozí nabídce učiněné státu a tzv. oprávněnému uživateli. Tímto oprávněným uživatelem by byla osoba, která by byla aktivně hospodařícím zemědělcem a současně: a) by byla nájemcem, pachtýřem nebo podnájemcem nebo podpachtýřem v případě uzavření podnájemní či podpachtovní smlouvy mezi majetkově propojenými osobami, b) obhospodařovala by půdu po dobu minimálně 3 let v obci, ve které se prodáváný pozemek nachází, c) měla by v České republice pobyt v případě fyzické osoby minimálně 10 let, a u právnických osob sídlo v České republice po dobu 10 let. [Farmy.cz, 2018]. Přijetí navrhovaného zákona by tak mělo zcela zásadní dopad na trh se zemědělskou půdou, a to především pro tzv. nezemědělské investory představující v roce 2017 44 % podíl veškeré poptávky. Tito by tak měli výrazně omezený přístup ke koupi zemědělské půdy, což by vedlo ke snížení konkurence na straně poptávky a tím pádem i na výši tržní ceny zemědělské půdy. Na straně druhé by prodávající ztratili možnost nabídky půdy široké skupině zájemců a možnost svobodné volby kupujícího [Farmy.cz, 2017]. V připomínkovém řízení se k tomuto návrhu negativně vyjádřila většina tzv. připomínkových míst včetně Ministerstva zemědělství, Ministerstva životního prostředí, a nesouhlas s návrhem vyjádřila i vláda ČR. Návrh tohoto zákona nebyl do konce roku 2017 poslaneckou sněmovnou projednán [Farmy.cz, 2018]. Nicméně Ministerstvo zemědělství započalo v kontextu s návrhem na změnu zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, s přípravou alternativního návrhu na zavedení tzv. informační povinnosti při prodeji půdy a zároveň uvažovalo o zákonem stanovení minimální doby hospodaření na zemědělské půdě. Dle tohoto návrhu by vlastník pozemku musel zamýšlený záměr prodeje oznámit pachtýři (s výjimkou zahrad, pozemků zatížených předkupním či zástavním právem, pozemků v zastavěném území obce). Po dobu 30 dnů od oznámení záměru prodeje půdy by vlastník prodáváného pozemku nesměl činit žádné právní kroky k získání dalších zájemců o koupi půdy, tj. informovat jiné zájemce o koupi, využívat poradenství či využívat realitní kanceláře. Oba uvedené návrhy nakonec byly zcela odmítnuty jako protiústavní a omezující práva vlastníků zemědělských pozemků [Farmy.cz, 2019]. Návrhy však mohly působit jako psychologický kalkul a v době jejich projednávání jako obava z uvažovaných omezení. Informovaný zájemce o koupi zemědělské půdy mohl být pod tlakem navrhovaných omezení a svůj vstup na trh zemědělské půdy tak urychlit.

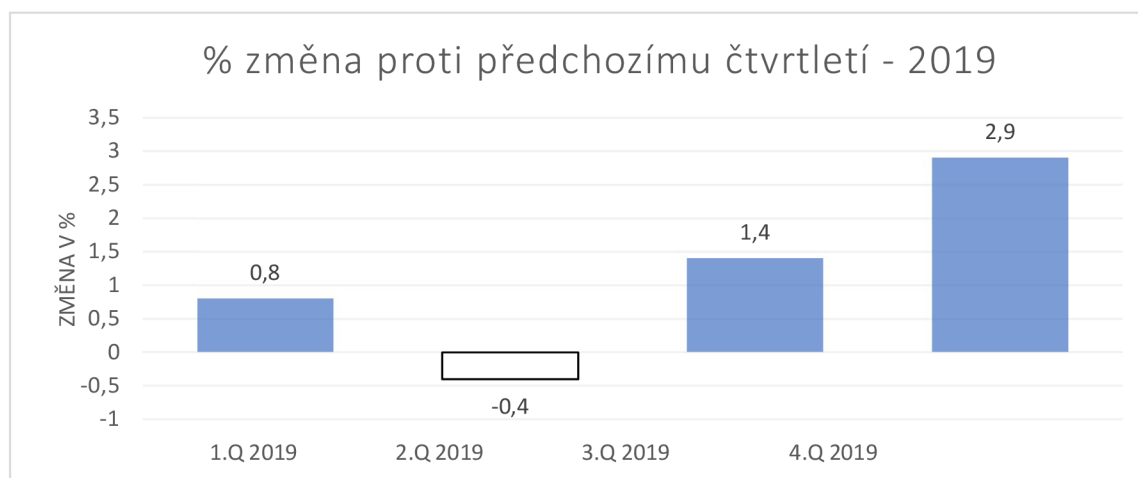
Do růstu tržních cen zemědělské půdy se promítlo i zvýšení úředních cen půdy. Od 1. ledna 2014 byly zvýšeny ceny přiřazené k jednotlivým BPEJ a od 1. ledna 2015 také průměrné základní ceny zemědělských pozemků přiřazené k jednotlivým katastrálním územím. V součtu se jednalo o navýšení zhruba o 15 %. Průměrná úřední cena zemědělské půdy pro celou Českou republiku tak byla zvýšena na 7,14 Kč/m² oproti předchozí úrovni 6,22 Kč/m² [Farmy.cz, 2015]. I když úřední ceny půdy stanovené vyhláškou Ministerstva financí a Ministerstva zemědělství mají pouze informativní charakter, poskytují informace o pravděpodobné kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě [Farmy.cz, 2021] a mají význam především z hlediska stanovení výše daně z nemovitostí [Němec, 2001], mohly být pádným argumentem prodávajících pro zvýšení ceny nabízeného pozemku. Období let 2018 až 2020, do nástupu epidemie covid-19, je opětovně obdobím stabilizace trhu zemědělské půdy, a obdobím stagnace tržních cen půdy. Roční růst tržních cen zemědělské půdy se vrátil na hodnotu jednotek, 2,44 % pro rok 2018, 1,3 % pro rok 2019 a 3,9 % v roce 2020 [Farmy.cz, 2021]. Při sledování čtvrtletních změn tržních cen zemědělské půdy, tedy porovnání výše cen v jednotlivých čtvrtletí roku s výší cen půdy ve stejném čtvrtletí roku předchozího byl v některých kvartálech zaznamenám dokonce mírný propad. To platí především pro 2. až 4. čtvrtletí 2018 (propad -0,4 %, -0,8 %, -0,7 %), 2. čtvrtletí 2019 (propad -0,4 %), a 3. čtvrtletí 2020. Vývoj čtvrtletních průměrných cen obchodované půdy v letech 2018 až 2020 ukazují grafy 8, 9 a 10 [Farmy.cz, 2021].

Graf 8 - Vývoj průměrných cen zemědělské půdy v roce 2018, hodnoty jsou uvedeny v procentech



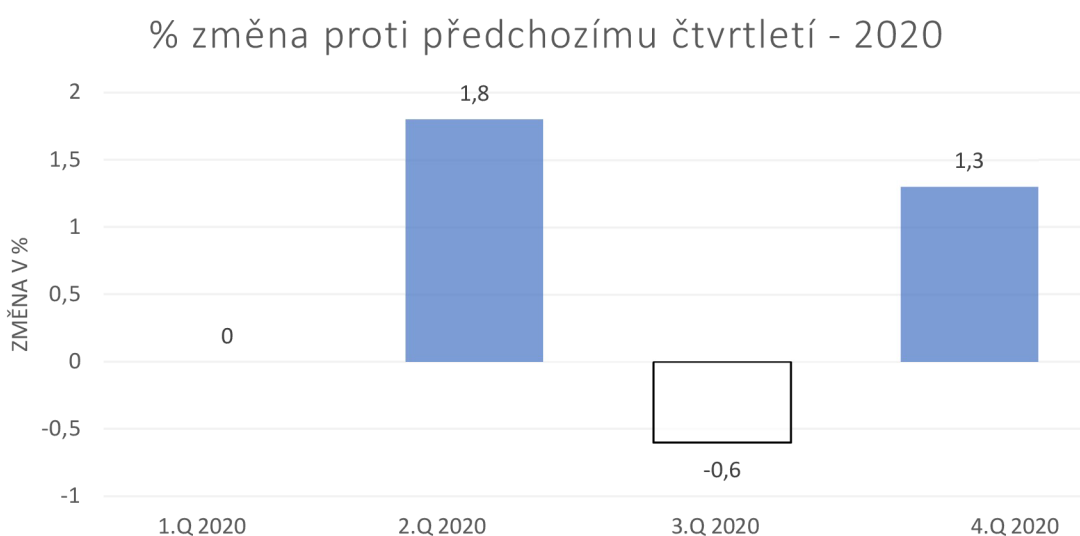
Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

Graf 9 - Vývoj průměrných cen zemědělské půdy v roce 2019, hodnoty jsou uvedeny v procentech



Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

Graf 10 - Vývoj průměrných cen zemědělské půdy v roce 2020, hodnoty jsou uvedeny v procentech



Zdroj: Framy.cz - vlastní zpracování

Společnost Farmy.cz přisuzuje tomuto vývoji pokles na straně poptávky, způsobený odchodem investorů, pro které výše tržních cen půdy, dosažená dynamickým růstem v předchozím období, nebyla rentabilní, a za kterou již nebyli ochotni půdu nakupovat. Odchod konkurence na straně poptávky zemědělské půdy podpořila i politika zvyšování úrokových

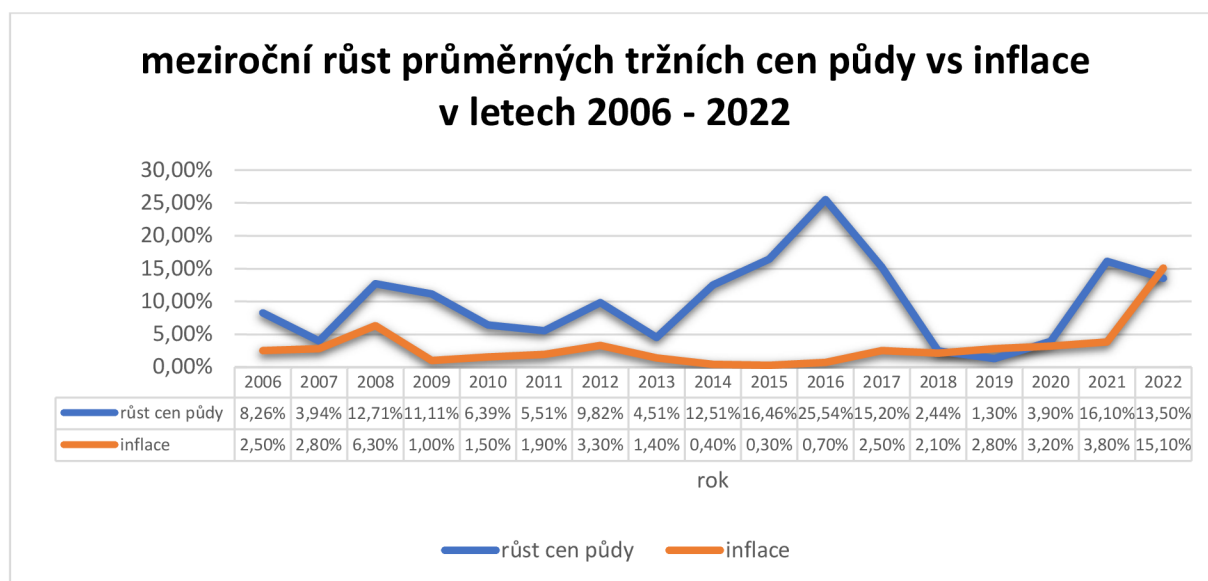
sazeb České národní banky [Farmy.cz, 2019]. Jen za rok 2018 došlo ke zvýšení základních úrokových sazeb z 0,5 % platných k 3. listopadu 2017 na 1,75 % platných k 2. listopadu 2018. Ke dni 7. února 2020 hodnota úrokové sazby dosáhla úrovně 2,25 % [ČNB, 2022]. Pro mnohé nezemědělské investory byl vklad na spořicí účty mnohem lákavější alternativou zúročení investic než výnos z pachtovného pohybující se na úrovni 1 – 2 % [Farmy.cz, 2019].

Růst úrokových sazeb nepříznivě zasáhl i do rozhodování zemědělských investorů, pro které při nedostatku vlastních finančních prostředků se úvěry staly často nedostupné. Ochotu ke koupi zemědělské půdy narušily i obavy ze silících ekologických trendů, omezujících zemědělskou produkci a majících z hlediska dlouhodobého horizontu vliv na zisk zemědělského sektoru. Na rozhodování potenciálních investorů negativně působily i extrémně suchá období let 2018 a 2019 [Farmy.cz, 2020].

Mezníkem, který výrazným způsobem zasáhl do české ekonomiky a zasáhl do tvorby tržních cen zemědělské půdy, byl nástup epidemie covid-19 počátkem roku 2020. Nařízení vlády mířící k zamezení šíření koronaviru SARS CoV-2 sice výrazně omezila fungování českého podnikatelského prostředí, paradoxně však na trh se zemědělskou půdou přilákala nové subjekty. Mnozí nezemědělské investory, v době ekonomické krize a růstu cenové hladiny, chtěli zúročit své našetřené úspory z předchozích období a investice do nemovitostí jako komodity dlouhodobě uchováující hodnotu byla vhodnou příležitostí. Zájem poptávajících cílil primárně na trh rezidenčních a rekreačních nemovitostí, nicméně výrazně promluvil i do trhu zemědělské půdy [Farmy.cz, 2021].

Tomuto odpovídá i fakticita, že meziroční růst průměrných cen zemědělské půdy byl v letech 2006 až 2022 vyjma let 2019 a 2022 vyšší než roční průměrná míra inflace. Vývoj meziročního růstu průměrných cen v porovnání s průměrnou roční mírou inflace v letech 2006 až 2022 ukazuje graf 11 [Farmy.cz, 2021].

Graf 11 - Vývoj růstu průměrných cen půdy v porovnání s průměrnou roční mírou inflace v letech 2006 až 2022



Zdroj: Farmy.cz - vlastní zpracování

Příznivou událostí pro kupující bylo dlouho diskutované zrušení daně z nabytí nemovitostí zákonem č. 386/2020 Sb. ze dne 25. září 2020 platné zpětně pro veškeré obchody uzavřené od 1. prosince 2019 [Zákon č. 386/2020 Sb.]. Tento dodatečný náklad při prodeji, ve výši 4% ceny nemovitostí, od 1. listopadu 2016 nesl nabyvatel nemovitosti. Nutno podotknout, že tento vstřícný krok vlády vůči kupujícím zemědělskou půdu připravil státní rozpočet zhruba o 1,57 % daňových příjmů státu. Hodnota je vypočítána z absolutní částky vybraných daní od jejího zavedení [Finanční správa, 2022].

Vstup poptávajících subjektů na trh zemědělské půdy urychlila i dlouhodobě vykazovaná výkonnost českého zemědělství. Pro české zemědělství jako obor nezbytný pro zajištění produkce potravin, přes veškeré globální problémy způsobené konfliktem na Ukrajině, byl rok 2022 mimořádně úspěšný. Zisk českého zemědělství za rok 2022 je předpokládán na 25 mld. Kč, což i přes pokles o 5 % proti roku 2021 představuje druhý nejlepší výsledek od členství České republiky v Evropské unii. Vývoj zisku českého zemědělství v letech 2010 až 2022 ukazuje graf 12 [Farmy.cz, 2023].

Graf 12 - Vývoj zisku českého zemědělství v letech 2010 až 2022 (mld. Kč)



Zdroj: MZe – vlastní zpracování

Konec progresivnímu růstu cen půdy učinilo až navýšení úrokových sazeb Českou národní bankou, reagující na růst inflace. Průměrná roční míra inflace za rok 2020 dosáhla hodnoty 3,2 %, pro rok 2021 3,8 % a pro rok 2022 rekordních 15,1 % [ČSÚ, 2023]. Aktuální základní úroková míra platná od 23. června 2022 je na úrovni 7,0 % [ČNB, 2022]. Nákup zemědělské půdy ztratil přitažlivost výhodné investice a investoři hledali výhodnější zúročení svých úspor na finančním trhu [Farmy.cz, 2023].

5 Výsledky a diskuse

Na základě výzkumu bylo zjištěno, že trh zemědělské půdy v ČR je dynamicky se rozvíjejícím prostředím, někdy až turbulentním. To platí především pro druhé desetiletí 21. století.

Po obnově vlastnických vztahů a přechodu ekonomiky od direktivního plánování do struktur trhu i na zemědělskou půdu, přes veškeré její specifické vlastnosti, je nahlíženo jako na komoditu podléhající působení tržních sil, tj. nabídky a poptávky, a je tedy běžným předmětem směny.

Vzhledem k dlouholeté absenci soukromého vlastnictví půdy lze o trhu se zemědělskou půdou uvažovat až v posledních třiceti letech. Přes počáteční nezáměr způsobený především pasivní bilancí českého zemědělství a neochotou bankovního sektoru poskytnout finanční prostředky pro nákup půdy je možné s nástupem 21. století pozorovat strmý vzestup. Do roku 2001 bylo ročně v průměru prodáno a nakoupeno cca 0,20 % z celkové výměry zemědělského pozemkového fondu ČR. K aktivaci trhu půdy přispěla především nabídka státní půdy v držení Pozemkového fondu ČR (Státního pozemkového úřadu). Mezi léty 1999 až 2014 bylo z tohoto fondu převedeno cca 561,7 tis. ha půdy. Z převážné části se jednalo o převody pozemků malé výměry do 1 ha, obchodované pro jiné než zemědělské užití, především jako pozemky stavební.

Od roku 2004 pravidelně vykazovaný zisk českého zemědělství otevřel i trh půdy v budoucnu využitě primárně pro zemědělské účely. Zemědělská půda se stala žádanou komoditou nejen jako předpoklad zajištění zemědělské prvovýroby, ale postupem času i jako zajímavá výnosová investice a investice uchovávající trvalou hodnotu.

Jak bylo uvedeno výše, půda v tržní ekonomice nabývá reálné hodnoty a je v současných podmínkách plně rozvinutého trhu i přes veškerá specifika běžně směnitelnou komoditu podléhající působení tržních sil, tj. nabídky a poptávky. Právě díky specifickým vlastnostem na utváření tržní ceny, tj. poměru nabídky a poptávky působí několik činitelů. Mezi ty klíčové patří: ziskovost zemědělského sektoru, výše úrokových sazeb, míra inflace a v neposlední řadě legislativa.

Vzhledem ke skutečnosti, že půda je společně s prací jedním z primárních výrobních faktorů, má nenahraditelnou funkci při zajištění zemědělské prvovýroby. Poptávka a nabídka po půdě je v první řadě odvislá od rentability zemědělského sektoru.

Jak dokazuje text předchozích kapitol, dalším z faktorů ovlivňujícím poptávku a nabídku po zemědělské půdě je úvěrová politika ČNB. To jak z hlediska dostupnosti cizích zdrojů potřebných k nákupu zemědělské půdy, tak i vzhledem k očekávanému výnosu v případě nákupu půdy jako investice. Na vyšší tržní ceny nemalou měrou působí i míra inflace. Půda kromě toho, že je definována jako jedním ze základních výrobních faktorů, je též statkem, který nedegraduje působením času, naopak její hodnota časem roste a je vnímána stále více jako vhodná protiinflační investice. V neposlední řadě na tvorbě tržní ceny se podílí legislativní opatření ať v rámci ochrany půdy před její fyzickou degradací, či omezení svobodného prodeje a jejího následného volného nakládání. To dosvědčují nejen návrhy ze strany Agrární komory ČR a Zemědělského svazu ČR z let 2016 a 2017, ale i v současné době opětovně otevřená

debata na toto téma. Nutno podotknout, že české prostředí je zatím benevolentní. Vyjma tzv. přechodného období 2004 až 2011, kdy prodej zemědělské půdy cizincům byl omezen, neexistují žádné bariéry pro prodej a koupi půdy.

6 Závěr

Obecně lze konstatovat, že tržní cena zemědělské půdy v ČR má vzestupnou tendenci. Relevantní jsou především údaje MZe (Zpráva o stavu českého zemědělství) a data získaná společností Farmy.cz, která do svého šetření zahrnuje pouze půdu obchodovanou za účelem jejího zemědělského využití.

Průměrná tržní cena zemědělské půdy od roku 2004 až do roku 2022 vzrostla z hodnoty 6,59 Kč/m² na úroveň 33,41 Kč/m², tj. o téměř 407 %. Meziroční růst cen půdy byl plynulý v průměru 9,61 % za rok, dvouciferný meziroční nárůst byl zaznamenán v letech 2014 až 2017 a v období 2021 až 2022. Společného jmenovatele růstu cen zemědělské půdy je možné sledovat především v ziskovosti zemědělského sektoru a v dotační politice. Právě roky 2014, 2016, 2021 a 2022 byly pro české zemědělce velmi úspěšné. Roční zisk překročil hodnotu 20 mld. Kč. V období 2021 až 2022 na růst cen půdy, na zvýšení poptávky, působila i omezení způsobená výskytem koronaviru SARS CoV-2 a válka na Ukrajině. Tyto momenty zesílily význam zemědělství jako nezbytného odvětví pro zajištění produkce potravin, zdůraznily produkční funkci půdy jako základní podmínky zemědělské prvovýroby, a v neposlední řadě zvýšily roli půdy jako uchovatele hodnoty.

Pro léta následná lze očekávat jistou stagnaci cen půdy, nebo jejich mírný pokles. Ceny půdy vlivem předchozích událostí se dostaly na takovou hodnotu, za kterou již mnozí zájemci nebudou ochotni půdu kupovat. Na omezení poptávky bude mít vliv i vývoj inflace, respektive opatření ČNB v podobě výše úrokových sazeb. Vzhledem k vysokým úrokovým sazbám budou bankovní úvěry, jako zdroj financí nákupu půdy, pro většinu zemědělských investorů takřka nedosažitelné. Naopak nezemědělské investoři budou v bankovních ústavech hledat vyšší zúročení investic.

I přes naznačeného možného poklesu poptávky trh zemědělské půdy zůstane živým prostředím. Zemědělská půda bude stále více vnímána jako investice udržující dlouhodobě svou hodnotu, a to i přes to, že výše inflace pravděpodobně překoná růst tržních cen půdy.

7 Seznam použitých zdrojů

Bradáč, A., Fiala, J. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2004, ISBN 80-7201-441-2.

Brčák, J. *Mikroekonomie*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, ISBN 978-80-7380-280-6.

Hladík, R. *Ekonomie*. Praha: RENECO, 2014. ISBN 978-80-86563-44-2.

Holman, R. a kol. *Dějiny ekonomického myšlení*. Praha: C.H. Beck, 2017, ISBN 978-80-7400-641-8.

Janatka, M. *Trh se zemědělskou půdou v ČR a jeho vliv na rozvoj území, Habilitační přednášky*, Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2012, ISBN 978—80-01-05128-3.

Němec, J. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001, ISBN 80-85898-90-X.

Němec, J. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, ISBN 80-86671-12-7.

Neumann, J. a kol. *Organizace socialistických zemědělských závodů*. Praha: Státní zemědělské nakladatelství v Praze, 1962, 07.131.62.

Tapié, V—L. *Marie Terezie a Evropa*, Praha: Mladá fronta, 1997, ISBN 80-204-0616-6.

Voltr, V. *Hodnocení půdy v podmínkách ochrany životního prostředí*. Praha: Ústav zemědělské ekonomiky a informací, 2011, ISBN 978-80-86671-86-4.

Voltr, V. Kubáčák, A Hruška, M. *Institucionální faktory na trhu zemědělské půdy v zemích EU v kontextu s poměry v České republice*. Praha: České vysoké učení technické, 2012. ISBN 80-72712-32-2.

Zprávy a studie:

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Prosinec 1999*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 1999, ISBN 80-7084-800-5. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Listopad 2003*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2003, ISBN 80-7084-292-X. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Listopad 2006*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2006, ISBN 80-7084-566-X. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Listopad 2009*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2009, ISBN 80-7084-800-5. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Prosinec 2012*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2012, ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Listopad 2015*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2015, ISBN 978-80-7434-252-3. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, Listopad 2018*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2018, ISBN 978-80-7434-476-3. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Ministerstvo zemědělství České republiky. *Situační a výhledová zpráva PŮDA, 2021*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2021, ISBN 978-80-7434-598-2. Dostupné online z: <https://eagri.cz/public/web/mze/puda/dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/>.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2013*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2014 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2014*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2015 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2015*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2016 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2016*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2017 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2017*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2018 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2018*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2019 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2019*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2021 [vid. 2021-09-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2021*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2022 [vid. 2022-07-21]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Farmy.cz. *Zpráva o trhu s půdou 2022*. farmy.cz [online]. Praha: Farmy.cz, ©2023 [vid. 2023-02-01]. Dostupné z: www.farmy.cz.

Zemědělský svaz České republiky. *Bulletin Zemědělského svazu ČR 2014*. mscr.cz [online]. Praha: Zemědělský svaz České republiky, ©2015 [vid. 2023-01-15]. Dostupné z: www.zscr.cz.

Zemědělský svaz České republiky. *Bulletin Zemědělského svazu ČR 2015*. mscr.cz [online]. Praha: Zemědělský svaz České republiky, ©2016 [vid. 2023-01-15]. Dostupné z: www.zscr.cz.

Zemědělský svaz České republiky. *Bulletin Zemědělského svazu ČR 2022*. mscr.cz [online]. Praha: Zemědělský svaz České republiky, ©2023 [vid. 2023-02-27]. Dostupné z: www.zscr.cz.

Legislativa:

Zákon č. 386/2020 Sb., Zákon ze dne 15. září 2020, která se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a mění a zrušují další související právní předpisy, In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [vid. 2023-02-27].

Smlouva o přistoupení České republiky, Estonska, Kypru, Lotyšska, Litvy, Maďarska, Malty, Polska, Slovinska a Slovenska. In: Úřední věstník Evropské unie. ISSN 1725-7981. Dostupné také z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=OJ:L:2003:236:TOC>

Ostatní zdroje:

Finanční správa ČR. Přehled inkasa na vybraných daních. financnisprava.cz [online]. Praha: Finanční správa ČR, ©2022 [vid. 2022-08-15]. Dostupné z: www.financnisprava.cz.

Česká národní banka. Jak se vyvíjela dvoutýdenní reposazba ČNB. cnb.cz [online]. Praha: Česká národní banka, ©2022 [vid. 2022-12-05]. Dostupné z: www.cnb.cz.

Český statistický úřad. HDP Výrobní metoda. czso.cz [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2013-2022 [vid. 2023-02-27]. Dostupné z: www.czso.cz.

Český statistický úřad. Inflace – druhy, definice, tabulky. czso.cz [online]. Praha: Český statistický úřad, ©2023 [vid. 2023-02-15]. Dostupné z: www.czso.cz.

Ministerstvo životního prostředí. Definice, význam a funkce půdy. mzp.cz [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, [vid. 2023-01-15]. Dostupné z: www.mzp.cz.