

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Vývoj cen zemědělské půdy v České republice

Aneta Lískovcová

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Aneta Lískovcová

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Vývoj cen zemědělské půdy v České republice

Název anglicky

The price development of agricultural land in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnocení trhu se zemědělskou půdou v ČR v období transformace zemědělství a určit faktory, které nejvíce ovlivnily růst cen z.p.

Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části bude provedena deskripce vývoje trhu se zemědělskou půdou se zaměřením na vývoj cen. Relevantní zdroje dat budou čerpány ze Zprávy o stavu českého zemědělství, MZe ČR, Statistické ročenky, ČSÚ, Situační a komoditní zprávy – Půda, ČÚZK, UZEI Praha, Eurostatu a dalších odborných článků. V teoretické části bude použita metoda sekundárního sběru dat a komparace.

V analytické části práce bude provedena analýza vývoje cen zemědělské půdy, vč. faktorů, které měly největší vliv na vývoj trhu se zemědělskou půdou a na růst cen. V analytické části bude použita metoda analýzy dokumentu a statistické metody.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran textu bez příloh

Klíčová slova

bonitace, BPEJ, privatizace zemědělské půdy, trh se zemědělskou půdou, tržní cena zemědělské půdy, úřední cena zemědělské půdy

Doporučené zdroje informací

- DUŠEK, D. – INSTITUT OCEŇOVÁNÍ MAJETKU. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.
- JEŽEK, T. – VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE. *Privatizace české ekonomiky: její kořeny, metody a výsledky*. V Praze: Oeconomica, 2006. ISBN 80-245-1069-3.
- 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.
- NĚMEC, J. – ŠTOLBOVÁ, M. – VRBOVÁ, E. *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004 = The prices of the agricultural land in the Czech Republic 1993-2004*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2006. ISBN 80-86671-25-9.
- STAINEROVÁ, P. – SVOBODA, E. – HAMPLOVÁ, M. *Privatizace a podnikání družstev*. Třebíč: Agrioinform, 1991.
- SVATOŠ, M. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA EKONOMIKY. *Ekonomika agrárního sektoru : (vybraná témata)*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2018. ISBN 978-80-213-2807-5.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 14. 2. 2021

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 15. 2. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2021

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 15. 3. 2021

Poděkování

Rád(a) bych touto cestou poděkoval(a) vedoucí práce Ing. Dobroslavě Pletichové za cenné rady a podněty, které mi v průběhu jejího zpracování poskytovala. Zároveň chci poděkovat autorům odborných publikací a článků, bez kterých by tato práce nemohla vzniknout.

Vývoj cen zemědělské půdy v České republice

Abstrakt

Bakalářská práce se zaměřuje na analýzu a zhodnocení trhu se zemědělskou půdou, způsoby oceňování a identifikaci faktorů ovlivňující vývoj cen zemědělské půdy v České republice. Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí: teoretickou část, zaměřující se na zemědělský půdní fond, oceňování zemědělské půdy a deskripci vývoje trhu se zemědělskou půdou. Analytická část zahrnuje analýzu a zhodnocení vývoje jak úředních, tak tržních cen zemědělské půdy, včetně faktorů s největším vlivem na vývoj cen zemědělské půdy.

Klíčová slova: bonitace, BPEJ, trh se zemědělskou půdou, tržní cena zemědělské půdy, úřední cena zemědělské půdy

The price development of agricultural land in the Czech Republic

Abstract

The thesis analyses the agricultural land market, valuation of agricultural land and identifies main factor that are affecting the development of agricultural land prices in the Czech Republic. The bachelor's thesis is divided into two sections: a theoretical part focuses on agricultural land resources in the Czech Republic and its valuation as well as the description of the developments on the agricultural land market. The analytical part includes an analysis of the development of the official and market prices including all factors that might influence said prices.

Keywords: land evaluation, BPEJ, agricultural land market, official prices of agricultural land, market prices of agricultural land

Obsah

1 Úvod.....	7
2 Cíl práce a metodika	8
3 Teoretická východiska	10
3.1 Zemědělský půdní fond.....	10
3.1.1 Půdní typy	11
3.1.2 Zemědělské výrobní oblasti	12
3.1.3 Oblasti s přírodními omezeními (ANC)	14
3.2 Bonitace.....	15
3.3 Oceňování pozemků.....	17
3.4 Trh se zemědělskou půdou.....	19
3.4.1 Nabídka a poptávka	21
3.4.1.1 Faktory ovlivňující poptávku	22
4 Vlastní práce	24
4.1 Úřední ceny zemědělské půdy	24
4.2 Vývoj tržních cen zemědělské půdy	25
4.3 Pachtovné	31
5 Výsledky a diskuse	33
5.1 Porovnání průměrných cen z. p. s vybranými zeměmi Evropské unie	34
6 Závěr.....	36
7 Seznam použitých zdrojů	38
7.1 Odborná literatura	38
7.2 Internetové zdroje.....	39

Seznam obrázků

Obrázek 1	26
Obrázek 2	26
Graf 1	28
Graf 2	30

Seznam tabulek

Tabulka 1 Charakteristika kódu BPEJ	16
Tabulka 2	27
Tabulka 3 Vývoj cen zemědělské půdy podle různých zdrojů (Kč/m ²)	30
Tabulka 4 Průměrné pachtovné na 1 ha pronajaté půdy podle výrobních oblastí	32
Tabulka 5 Vývoj výměry zemědělských pozemků v období 2015-2020 (ha)	33
Tabulka 6 Průměrné ceny zemědělské půdy ve vybraných státech EU (€/ha)	34

1 Úvod

Trh se zemědělskou půdou je nedílnou součástí ekonomického stavu zemědělského sektoru a přímo odráží stav zemědělské politiky státu. Práce je rozdělena na dvě části: teoretickou a analytickou, kde se přímo zaměřuje na vývoj cen zemědělské půdy a vytyčuje nejdůležitější faktory ovlivňující tento vývoj přímo na trhu realit.

Zemědělská půda je jedním z hlavních zdrojů obživy pro lidstvo, ovšem její výměra se každým rokem zmenšuje o několik stovek až tisíců hektarů za účelem přeměny pro nezemědělské účely. Například v roce 2020 ubylo v porovnání s rokem 2019 1 908 ha zemědělské půdy. Úbytek zemědělské půdy také napřímo ovlivňuje trh s půdou.

Trh se zemědělskou půdou si v průběhu let prošel mnoha změnami. Velký vliv na vývoj trhu s půdou měla privatizace státních pozemků po roce 1989. V tomto období nebyl trh se zemědělskou půdou příliš aktivní, jelikož drtivá většina vlastníků, kteří neměli zájem o obhospodařování svých pozemků, pozemky pronajímala, než aby je prodávali. Dalším velmi důležitým faktorem, který ovlivnil trh se zemědělskou půdou, bylo omezení prodeje zemědělské půdy cizincům. Jedinou výjimku měli zahraniční firmy se sídlem na území České republiky a občané Evropské unie, kteří minimálně po dobu 3 let žili a hospodařili na území České republiky. Toto omezení ovšem bylo obcházeno řadou zahraničních investorů, kteří zemědělskou půdu skupovali za pomoci třetí strany. Toto omezení bylo zrušeno v roce 2011.

Jelikož každým rokem zemědělská půda ztrácí na své celkové výměře, její tržní cena každoročně roste. Od roku 2004 (po vstupu ČR do Evropské unie) se průměrná tržní cena za 1 m² zvýšila zhruba o 30 % a je velmi pravděpodobné, že v následujících letech se tržní cena bude stále navyšovat.

2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je analyzovat a zhodnotit trh se zemědělskou půdou se zaměřením na vývoje cen zemědělské půdy. Práce vytyčí podstatné pojmy spojené se zemědělskou půdou a určí hlavní faktory ovlivňující růst cen zemědělské půdy.

Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. Část první, teoretická, bude obsahovat detailní popis zemědělského půdního fondu. Zahrne obecnou definici zemědělského fondu, společně s deskripcí půdních druhů na území České republiky a rozdělení oblastí s přírodními omezeními. Nedílnou součástí první části závěrečné práce bude obecné oceňování pozemků, posléze zaměřené na zemědělské pozemky ve formě bonitace. Poslední složka teoretické části bude obsahovat popis trhu s půdou a nastínění současné situace nabídky a poptávky zemědělské půdy v období pandemie. V teoretické části bude použita metoda sekundárního sběru dat a komparace.

Druhá část, analytická, bude pracovat s konkrétními daty vývoje jak úředních, tak tržních cen. Za pomoci analýzy dokumentu bude provedeno porovnání vývoje těchto cen zemědělské půdy mezi jednotlivými roky na území České republiky. Následně budou vytyčeny a popsány nejdůležitější faktory, které působí právě na daný vývoj cen zemědělské půdy v ČR.

Vzorec pro výpočet úřední ceny zemědělské půdy:

$$\dot{U}C_{zp} = \frac{\text{váž. prům. HRRE} * (1 - D)}{U} + C_{zpb}$$

$$HRRE = C_{pp} - (nN_{pp} + nZ)$$

C_{pp} = cena parametrizované produkce (Kč/ha), neboli vynásobení hektarového výnosu (t) a normativní tržní ceny (Kč/t)

nNpp = normativní náklad pro parametrizovanou produkci (Kč/ha), neboli vynásobení bazického nákladu (Kč/ha), koeficientu Px a koeficientu Ix

nZ = normativní zisk

ÚCzp = úřední cena zemědělské půdy

HRRE = hrubý roční rentní efekt (Kč)

BCZP = bazická cena zemědělské půdy pro marginální podmínky (Kč/ha)

D = daňové zatížení (%)

Ú = úroková míra (%)

Vzorec pro výpočet tržní ceny zemědělské půdy:

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

R = renta získána výpočtem Výnosy – Náklady (Kč/ha)

T = daň ze zisku (%)

I = úroková míra (%)

3 Teoretická východiska

3.1 Zemědělský půdní fond

Je velmi důležité rozlišovat pojmy zemědělská půda a zemědělský půdní fond. Zemědělské půda je pouze označení pozemku vedeného na katastrálním úřadě, který slouží k zemědělské výrobě. Na druhou stranu, zemědělský půdní fond je obsáhlý souborem nejrůznějších nemovitostí sloužících pro zemědělskou výrobu.

Zemědělský půdní fond je jedním ze základních přírodních bohatství České republiky. Lze ho charakterizovat jako prostředek umožňující zemědělskou výrobu a je jednou ze složek životního prostředí. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.¹

Celková výměra zemědělského půdního fondu (ZPF) České republiky k 31. 12. 2020 činí 4 200 204 ha, což je 53,25 % celkové rozlohy půdního fondu ČR (7 887 027 ha). Orná půda zaujímá 2 931 713 ha (tj. 37,17 % z celkové výměry půdního fondu), chmelnice 9 548 ha, vinice 20 179 ha, zahrady 172 056 ha, ovocné sady 44 022 ha a trvalé travní porosty (louky a pastviny) 1 022 686 ha. Lesní pozemky zaujímají 2 677 329 ha (tj. 33,95 % z celkové výměry půdního fondu).²

¹ Zákon č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu

² *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky*. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021. ISBN 978-80-88197-21-8.

3.1.1 Půdní typy

Zemědělský půdní fond je tvořen různými půdními typy rozdělenými podle produktivity, a zároveň jsou zemědělské pozemky kategorizovány do určitých oblastí dle své činnosti.

Půdní typy zastoupené na našem území od půd v počátečním stádiu vývoje (surové půdy), přes vyvinuté až po reliktní, které vznikly v odlišných klimatických podmínkách.³ Mezi nejčastější půdní typy se zastoupením nad 5 % patří jak v ČR, tak i v Bazálnímu monitoringu půd (BMP) následující půdní typy: kambizem, hnědozem, černozem, pseudoglej, fluvizem a luvizem.

Kambizem je nejvíce zastoupeným půdním typem zemědělských půd nejen v rámci ploch Bazálního monitoringu půd, ale i v rámci půd celé České republiky. Kambizemě představují půdy s velmi širokou ekologickou amplitudou vyskytující se v různých klimatických podmínkách, od nížin po vyšší plochy, a na různých půdotvorných substrátech. Jsou to půdy převážně středně úrodné. V ČR zastoupení činí 45,0 %.

Hnědozem je druhým nejčastějším půdním typem. Hnědozemě se vyvinuly převážně na spraších či sprašových hlínách a svahovinách ve středních polohách hlavně v rovinném či mírně zvlněném reliéfu, s průměrnou roční teplotou 7,5-8,5 °C a srážkami 500-650 mm. Jedná se o půdy s vysokou úrodností, typické pro řepářské výrobní oblasti, v suchých létech dosahují vyšších výnosů než černozemě. V ČR zastoupení činí 12,7 %.

Třetím nejrozšířenějším typem půd v ČR jsou černozemě. Vyvinuly se v nejsušších a nejteplejších oblastech nížin a pahorkatin v rovinném až mírně zvlněném terénu převážně na spraších. Limitujícím faktorem úrodnosti je často nedostatek přístupné vody pro rostliny. V ČR zastoupení činí 11,4 %.⁴

Pseudoglej patří k častěji se vyskytujícím půdním typům jak v rámci BMP, tak i ČR. Vznikají na různých nekarbonátových substrátech v podmínkách

³ SMOLOVÁ, Irena. *Ped, ogeografické poměry ČR* [online]. Dostupné z:

https://geography.upol.cz/soubory/lide/smolova/GCR1/9a_GCZ_Pedogeografie.pdf

⁴ POLÁKOVÁ, Šárka, Ladislav KUBÍK, Lenka PRÁŠKOVÁ, Stanislav MALÝ, Pavel NĚMEC a Jaroslav STAŇA. *Monitoring zemědělských půd v České republice 1992-2013: Monitoring of agricultural soils in the Czech republic 1992-2013*. Brno: Ústřední kontrolní zkušební ústav zemědělský, 2017. ISBN 978-80-7401-136-8

promyvného vodního režimu s přebytkem povrchových vod. Nejčastěji se vyskytují na úpatí svahů nebo v rovinatých partiích. V zemědělství se využívají převážně jako trvalé travní porosty, méně často jako orná půda. Zastoupení v ČR činí 6,7 %.

Na pátém místě se nachází fluvizemě. Jsou to půdy mladé, v iniciálním stádiu vývoje. Mohou se vyskytovat v různých nadmořských výškách a klimatických oblastech. Limitujícím faktorem pro zemědělskou výrobu může být kontaminace rizikovými prvky. Zastoupení fluvizemí v ČR činí 5,9 %.

Posledním nejčastějším typem půdy jsou luvizemě. Luvizem se vyskytuje v oblastech přechodu nížin v pahorkatiny – v rovinatějším terénu, v mírně chladném a vlhčím klimatu. Jsou to středně úrodné slabě kyselé půdy a je třeba vápnění a dostatečného hnojení pro získání dobré úrody. V ČR zastoupení činí 5,1 %.⁵

3.1.2 Zemědělské výrobní oblasti

Zemědělské výrobní oblasti jsou nejstarší kategorizací zemědělského území a vytváří třídící základnu katastrálních území pro účely zemědělské statistiky pro hodnocení podnikatelských subjektů a analýzy jejich produkčních a ekonomických výsledků. Zároveň sloužily pro statistické hodnocení zemědělské výroby podle zaměření rostlinné výroby v rozdílných půdách klimatických podmínkách.⁶

V současné době jsou na území České republiky čtyři hlavní výrobní oblasti, které obsahují 11 podtypů:

- Kukuřičná oblast
 - Tato oblast je nejteplejší oblastí na území České republiky. Pro tuto oblast je charakteristická rovina nebo mírně zvlněný terén s nadmořskou výškou do 200 m n.m. Průměrné roční teploty dosahují 9 °C a více. Kukuřičná oblast se nachází zejména v Dolnomoravském a Dyjsko-svrateckém úvalu.

⁵ POLÁKOVÁ, Šárka, Ladislav KUBÍK, Lenka PRÁŠKOVÁ, Stanislav MALÝ, Pavel NĚMEC a Jaroslav STAŇA. *Monitoring zemědělských půd v České republice 1992-2013: Monitoring of agricultural soils in the Czech Republic 1992-2013*. Brno: Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, 2017. ISBN 978-80-7401-136-8.

⁶ Půda

- V kukuřičné oblasti se pěstuje zejména kukuřice, pšenice, sója, slunečnice, len olejnatý, tabák a někdy také rajčata.
- Řepařská oblast
 - Pro řepařskou oblast je charakteristická rovina nebo mírně zvlněný terén do nadmořské výšky 350 m n.m. Průměrné roční teploty dosahují 8-9 °C. Řepařská oblast se nachází v Polabské nížině a Hornomoravském úvalu.
 - V řepařské oblasti se pěstuje zejména řepa cukrovka, ječmen sladovnický, řepka olejná, hořčice, mák a zelenina.
- Bramborářská oblast
 - Dříve tato oblast byla rozdělena na bramborářskou a bramborářsko-ovesnou. V roce 2003 došlo k sloučení těchto oblastí pod jeden název. Bramborářská oblast je nejrozsáhlejší oblastí v České republice a pokrývá vyšší polohy jižních a západních Čech (pahorkatiny a vrchoviny). Nachází se v oblastech do 550 m n.m. s průměrnými ročními teplotami 6-8 °C.
 - V bramborářské oblasti se pěstuje zejména řepka, brambory, žito, oves, jetel, ječmen.
- Horská výrobní oblast
 - Tato oblast se vyznačuje malým podílem orné a kvalitní půdy. Převažuje zde větší zastoupení luk a pastvin. Jedná se především o oblasti českého pohraničí (Šumava, Krušné hory, Krkonoše, Jeseníky, Beskydy) s nadmořskou výškou nad 600 m n.m. Převládá zde chladnější podnebí s průměrnými ročními teplotami pod 6 °C.
 - V horské oblasti se pěstuje zejména žito, brambory, jetel, len, oves.⁷

⁷ PROCHÁZKA, Tomáš. Zemědělské (výrobní) oblasti ČR. *EAgonom* [online]. 2019. Dostupné z: <https://eagronom.com/cs/blog/zemedelske-vyrobní-oblasti-cr/>

3.1.3 Oblasti s přírodními omezeními (ANC)

Do roku 2017 se oblasti v ČR označovaly jako méně příznivé oblasti (LFA), od roku 2018 se oblasti zkráceně označují jako oblasti s přírodními omezeními (ANC).⁸

Oblasti ANC jsou rozděleny do tří základních typů, které mají svá speciální kritéria. Prvním typem jsou horské ANC: obce nebo k. ú. s průměrnou nadmořskou výškou nad 600 m. n. m. nebo s výškou 500 až 600 m. n. m. a zároveň svažitostí vyšší než 15 % na ploše větší než 50 % celkové výměry půdy v obci nebo k. ú. Dále byly za účelem zachování celistvosti do horských oblastí a obce a k. ú. Po obvodu vymezené horské oblasti, které nesplňují jedno kritérium, avšak výrazně přesahuje kritérium druhé. Horské ANC jsou dále diferencovány do 5 dílčích kategorií (H1 až H5) a to podle nadmořské výšky, kde se projevuje vliv zkrácené vegetační doby na ekonomiku plodin, a případně svažitosti.

Druhým typem jsou ostatní ANC. Vymezení těchto oblastí probíhá ve dvou krocích. V 1. kroku se posuzuje, zda je alespoň 60 % zemědělské půdy obce znevýhodněno vlivem některého z následujících kritérií: nízká teplota, suchost, omezené odvodňování půdy, nepříznivá struktura a skeletovitost, mělká hloubka zakořenění, špatné chemické vlastnosti půdy a příkrý svah. Ve 2. kroku dochází k vyřazování obcí, které své znevýhodnění překonaly formou investičních opatření (odvodňovací systémy) nebo příznivou hodnotu normativní produktivity půdy (vyloučeny jsou obce dosahující 80 % a více průměrné hodnoty ČR bez horských oblastí). Ostatní ANC se dále dělí na tři dílčí kategorie (O1 až O3), a to s ohledem na přírodní znevýhodnění definované prostřednictvím kritérií použitých v 1. kroku v konkrétním katastrálním území. Při diferenciaci bylo zohledněno, že případný výskyt dvou a více znevýhodňujících kritérií na jedné ploše může vést ke zvýšeným nákladům při obhospodáření pozemku.

Třetím typem jsou specifické ANC: obce a k. ú., které nejsou zařazeny do horských oblastí ANC ani ostatních oblastí ANC a které mají výnosnost zemědělské půdy nižší než 80 % průměru ČR horských oblastí nebo s výnosností zemědělské

⁸ Platby pro oblasti s přírodními či jinými zvláštními omezeními (ANC). *EAgri* [online]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/opatreni/m13-platby-pro-oblasti-sprirodnimi-ci/>

půdy v rozmezí 80-90 % průměru a zároveň se sklonitostí vyšší než 7° na 50 % zemědělské půdy obce nebo k. ú.⁹

3.2 Bonitace

Bonitace je využívána pro zhodnocení a hospodářské ocenění agronomicky a ekonomicky rozhodujících vlastností zemědělského území nebo pozemků včetně klimatu a reliéfu. V letech 1961–1972 proběhl podrobný průzkum zemědělských půd, díky kterému byly vymezeny základní půdní typy (černozem, hnědozem atd.). Následně proběhlo bonitační mapování v letech 1973-1980, při kterém vznikl systém bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). V roce 2000 Česká pedologická společnost schválila nový Taxonomická klasifikační systém půd České republiky (TKSP), který zahrnuje jak půdy zemědělské, tak půdy lesní. TKSP je jediný současný platný systém klasifikace půd v České republice.¹⁰

Jednotka BPEJ poskytuje podrobné informace nejen o půdně-produkční charakteristice území, ale zejména i o půdně-genetických, půdně-ekologických, půdně-retenčních, geologických, morfologických, klimatických a hydrologických vlastností stanoviště.¹¹ Pomocí tohoto nástroje lze zanést celkovou zemědělkou půdu do databáze a na základě těchto jednotek zanést do bonitačních map. BPEJ ovšem slouží také jako jeden z faktorů určujících úřední cenu daného pozemku.

Bonitovaná půdně ekonomická jednotka využívá pro klasifikaci půdy pětimístný kód (viz. Tabulka 1)

⁹ *Situační a výhledová zpráva Půda 2018*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2018. ISBN 978-80-7434-476-3.

¹⁰ *Bonitace a aktualizace bonitace půd ČR* [online]. kraj Vysočina. Dostupné z: https://www.kr-vysocina.cz/assets/File.ashx?id_org=450008&id_dokumenty=4040698

¹¹ *Definice a význam BPEJ* [online]. Státní pozemkový úřad. Dostupné z: <https://www.spucr.cz/bpej/definice-a-vyznam-bpej>

Tabulka 1 Charakteristika kódu BPEJ

Označení kódu BPEJ	Pořadí číslice v kódu BPEJ		Rozsah hodnot
X.xx.xx	1.	kód klimatického regionu	0-9
x.XX.xx	2. a 3.	kód hlavní půdní jednotky	01-78
x.xx.Xx	4.	sdružený kód sklonitosti a expozice	0-9
x.xx.xX	5.	sdružený kód skeletovitosti a hloubky půdy	0-9

První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu. Klimatický region zahrnuje veškerá území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro zemědělské plodiny. Tyto regiony byly vyčleněny výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu.

Vymezení klimatických regionů bylo provedeno na základě rozhodujících kritérií, mezi které patří: suma průměrných denních teplot rovných nebo vyšších než 10 °C, průměrné roční teploty a průměrné teploty ve vegetačním období, průměrný úhrn ročních srážek a srážek ve vegetačním období, pravděpodobnost výskytu suchých vegetačních období v %, výpočet vláhové jistoty, hranice sucha a další faktory jako nadmořská výška, údaje o známých klimatických singularitách a faktor mezoreliéfu.

Druhá a třetí číslice vyjadřuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy (HPJ). Tuto jednotku lze definovat jako účelové seskupení genetických půdních typů, subtypů, půdotvorných substrátů, zrnitosti a hloubky půdy. Tato soustava obsahuje celkem 78 HPJ a tvoří 13 základních skupin.

Čtvrté číslo stanovuje kombinaci sklonitosti a expozice ke světovým stranám. Sklonitost území přímo ovlivňuje obhospodařování pozemku, s čímž může souviset např. zvýšená eroze na svažitém území. Na druhou stranu expozice ovlivňuje vegetační podmínky vzhledem k rozdílným teplotám, osvětlení a následně i srážkám.

Poslední, pátá číslice, vyjadřuje hloubku a skeletovitost půdy. V České republice lze vyhodnotit celkem 2278 kódů BPEJ.¹²

¹² EKatalog BPEJ [online]. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. Dostupné z: <https://bpej.vumop.cz>

3.3 Oceňování pozemků

Pozemek představuje část zemského povrchu (včetně toho pokrytého např. vodou), tedy něco, co je dáno a nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Množství pozemků je omezené, další charakteristikou je prakticky nekonečná životnost. To samozřejmě neplatí pro všechny typy pozemků. Například pozemky jako jsou lomy, pískovny apod. svoji životnost v případě těžby v čase ztrácejí.¹³

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku člení pozemky na:

- a) Stavební pozemky, kterými jsou:
 1. Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu
 2. Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
 3. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí
- b) Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina

¹³ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.

- c) Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
- d) Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
- e) Jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina¹⁴

Omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát) odlišuje pozemky oproti převážně většině jiných věcí. Nelze je libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává jakousi formou monopolu, ze kterého se odvíjí pozemková renta. Absolutní pozemkovou rentu mají v daném regionu z titulu svého pozemkového vlastnictví všichni vlastníci pozemků daného druhu (zemědělských, lesních, stavebních ...). Její výše je dána rentou u nejméně výhodných pozemků. Relativní pozemkovou rentou pak je nadvýšení, které mají nad absolutní rentu vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.

Pro ocenění lze využít několik metod. Pozemky by bylo možno oceňovat metodou výnosovou, s tím, jako by byly pronajaty (vlastníkovi stavby na nich postavené u pozemků stavebních, zemědělci na nich hospodařícímu u pozemků zemědělských). K aplikaci výnosové metody však v řadě případů chybí podklady. Existuje také řada pozemků, u nichž výnos prakticky počítat nelze – okrasné sady, zahrady, resp. parky (zde by byla výnosová hodnota zřejmě záporná), pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnicemi apod.

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné.¹⁵

¹⁴ ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. ISBN 80-210-3348-7.

¹⁵ BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-720-1441-2.

Zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty) se oceňují pomocí již výše zmíněných bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Existuje ovšem i metoda porovnávací, která spočívá v shromáždění co možná největšího množství dat o cenách podobných pozemků, za které byly prodané. Ovšem k provedení této metody je za potřeby existence databáze porovnatelných nemovitostí. To je také důvod, proč nelze tuto metodu použít na nově vzniklých trzích. Při vytváření takové funkční databáze můžeme narazit na dva zásadní problémy: skutečná prodejní cena (pravdivost informací) a úplnost informací o porovnávané nemovitosti.¹⁶

3.4 Trh se zemědělskou půdou

Rozvoj trhu s půdou je do značné míry závislý na současném ekonomickém stavu českého zemědělství a jeho očekávaného rozměru po vstupu České republiky do Evropské unie. Rozměr a rentabilita zemědělství od roku 1990 neustále klesají.

Dlouhodobě přetrvává ztrátovost zemědělství jako celku, prohlubuje se zadluženost a nízká výnosovost podnikání v zemědělství. Výrazně stouply ceny vstupů do zemědělství při malém nárůstu cen zemědělských výrobků a podstatně se snížil objem dotací do zemědělství. Tento proces do značné míry ovlivňuje trh s půdou a její využití pro tržní, potravinářskou a nepotravinářskou produkci.¹⁷

V roce 1989 patřila československá ekonomika mezi centrálně řízené ekonomiky s vysokou mírou monopolizace a všechny ekonomické procesy byly řízeny centrálním plánem. Reálný trh, zahrnující trh se zemědělskou půdou, v zásadě neexistoval. Ekonomika se formálně řídila centrálním víceletým plánem a jeho direktivními ukazateli. Byla uzavřená, protože ideologickým požadavkem bylo spoléhání se na vlastní síly a soběstačnost. Zemědělství se po roce 1989 velmi obtížně adaptovalo na nové společenské podmínky, které nastaly v procesu transformace ekonomiky a přibližování se Evropské unii. Došlo k velkému poklesu zemědělské výroby, a to v důsledku transformace zemědělství a rozsáhlých restitucí

¹⁶ ORT, Petr a Josef FIALA. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

¹⁷ NĚMEC, Jiří. Trh s půdou a prodej ve vlastnictví státu. *Úroda.cz* [online]. Dostupné z: <https://www.uroda.cz/trh-s-pudou-a-prodej-pozemku-ve-vlastnictvi-statu/>

zemědělského majetku. Česká republika tak ztratila potravinovou soběstačnost a objevil se dříve neznámý problém neobdělávané zemědělské půdy.¹⁸

Od roku 1991 vývoj zemědělství výrazně ovlivnily restituce zemědělského majetku, které byly svým rozsahem největší v Evropě. Půda a náhrady za zvířata byly vydávány osobám, které většinou zemědělsky nepodnikaly a z velké části ani na venkově nežily. Důsledkem restitucí je velké roztržštění vlastnictví půdy. Trh s takto vlastněnou půdou byl minimální, neboť převážná většina vlastníků zemědělské půdy na pozemcích nehospoďarila a pronajímala je.¹⁸

V České republice dominoval trhu se zemědělskou půdou na straně nabídky až do nedávné minulosti, konkrétně do roku 2012, stát, který nabízel prostřednictvím tehdejšího Pozemkového fondu ČR státní půdu k privatizaci. Počínaje 1. lednem 2013 zahájil svou činnost Státní pozemkový úřad zřízený ke dni 1. ledna 2013 na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu. Protože proces privatizace státní půdy je v současné době dokončen, staly se soukromé subjekty na trhu se zemědělskou půdou dominantními.

Významnou brzdou pro plné rozvinutí trhu s půdou zůstává velmi rozdrobená půdní držba, nemožnost přesné identifikace mnoha vlastněných parcel a jejich lokalizace uvnitř honů bez možnosti přímého přístupu. Tyto problémy jsou řešeny dokončováním digitalizace katastru nemovitostí (pokud jde o dohledatelnost pozemků) a realizací pozemkových úprav (pokud se jedná o roztržštěnost pozemkové držby a přístupnost jednotlivých pozemků). Realizace pozemkových úprav přitom představuje časově daleko náročnější opatření, než je digitalizace katastru. Velký počet vlastníků půdy je dědictvím druhé poloviny 20. století, kdy v českých podmínkách dominovaly uživatelské vztahy nad vlastnickými vztahy k půdě. Přestože vlastnictví pozemků zůstávalo převážně soukromé, nepřinášelo vlastníkům obvykle žádný prospěch. Při dědění pak půda obvykle přecházela na všechny oprávněné dědice, a nikoliv jen na ty, kteří by na ní sami hospoďarili tak, jak to je a bylo obvyklé v zemích, kde je zemědělství dlouhodobě založeno na existenci

¹⁸ BROŽOVÁ, Kateřina, VOLAUFOVÁ, Lenka, ed. *Hospodářství a životní prostředí v České republice po roce 1989: The economy and the environment in the Czech Republic after 1989*. [Praha]: CENIA, 2008. ISBN 978-80-85087-67-3.

rodinných farem. Tato situace vede k tomu, že velká část vlastníků půdy není ochotná k prodeji svého majetku, protože popsaný stav negativně ovlivňuje výši případné kupní ceny a prodávající by tak ve skutečnosti prodávali pod cenou.

Důležitou roli sehrává i informační asymetrie, kdy aktéři na rozvíjejícím se trhu s půdou nemají dostatek relevantních informací pro přesnou představu o reálné ceně zemědělských pozemků, což platí jak o mnohých stávajících vlastnících zemědělské půdy, tak i některých potencionálních zájemcích o její nákup.

Zatím nevyřešeným problémem českého trhu s půdou je zajištění přístupu k půdě pro mladé zájemce o zemědělské podnikání, kteří sice mají zemědělské vzdělání, ale nedisponují zemědělskou půdou a ani nemají příbuzné, od nichž by v budoucnu mohli půdu převzít.¹⁹

Z dlouhodobého sledování trhu se zemědělskou půdou vyplývá, že se v ČR ročně zobchoduje přibližně 2-2,5 % z celkové výměry ZPF. Rozsah úplatně převedené státní půdy do soukromého vlastnictví od 25. 5. 1999 představuje 572 tis. ha, což činí 98 % celkem převedených ploch. Kromě převažujících úplatných převodů bylo 11,4 ha, tj. necelá 2 % z celkově převedené výměry státní zemědělské půdy, převedeno bezúplatně na obce, veřejné vysoké školy a výzkumné instituce. Převedeno tak bylo úplatně a bezúplatně 97 % z celkové výměry zemědělské půdy o rozsahu přibližně 600 tis. ha, která byla určena k převodu do soukromého vlastnictví. Ke konci roku 2018 zůstalo k dispozici přibližně 12 tis. ha. státní zemědělské půdy ve správě SPÚ.²⁰

3.4.1 Nabídka a poptávka

Celková nabídka půdy v roce 2020 jen mírně poklesla, pozvolna se však mění struktura prodávajících. Z nabídek prezentovaných na trhu je patrné, že převažující podíl nabídek na trhu již nejsou nabídky od původních vlastníků (restituentů, jejich potomků), ale od investorů, kteří půdu nakoupili jako investici a nyní pozemky ze

¹⁹ *Situační a výhledová zpráva Půda 2018*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2018. ISBN 978-80-7434-476-3.

²⁰ *Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018, "Zelená zpráva"* [online]. Ústav zemědělské ekonomiky, 2018. Dostupné také z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/zelene-zpravy/>

svých portfolií nabízí dále k prodeji. Se zemědělskou půdou je ve stále větší míře nakládáno jako s komoditou bez emocionálních vazeb dřívějších vlastníků.

Na straně poptávky rozlišujeme tři skupiny investorů – zemědělské investory, dlouhodobé nezemědělské investory a spekulativní nezemědělské investory. Počátek roku 2020 celkově mírně poklesla poptávka po půdě u všech sledovaných skupin investorů. Podíl zemědělských investorů na obchodech realizovaných za tržní ceny se v roce 2020 poměrně výrazně snížil na 59 % ve srovnání s 63 % v roce 2019. Zvýšený zájem o nákup půdy nezemědělskými investory přisuzujeme vyššímu zájmu občanů o investice do nemovitostí v době možné krize.²¹

3.4.1.1 Faktory ovlivňující poptávku

Poptávku po zemědělské půdě ovlivňují především následující faktory:

- Faktory ekonomické
 - Příjmy nebo důchody kupujícího, popřípadě dostupnost finančních prostředků od bank
 - Existence nabídky a výše ceny pozemků nabízených
 - Očekávaný výnos z koupené půdy a doba, za kterou se investované finance vrátí
 - Možnost odbytu produktů na půdě vypěstovaných
 - Státní zemědělská politika a státní opatření (např. cla, kvóty)
- Faktory demografické
 - Počet obyvatel, jejich struktura a hustota osídlení ovlivňují poptávku po zemědělských produktech, tímto ovlivňují také poptávku po zemědělské půdě
- Faktory sociální – ovlivňují zájem začít podnikat či pracovat v zemědělství
 - Vztah člověka k půdě a zemědělství
 - Životní úroveň obyvatelstva
 - Sociální rozdělení obyvatelstva
- Faktory psychologické
 - Jistota investice do zemědělské půdy

²¹ Zpráva o trhu s půdou, leden 2021. *Farmy.cz* [online]. Dostupné z: <https://www.farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>

- Jaký výnos přinese investice do půdy (srovnáme-li výnos s cenou ušlé příležitosti)
- Faktory přírodní a polohové
 - Úrodnost půdy
 - Poloha pozemku
 - Dostupnost pozemku²²

²² SVATOŠ, Miroslav. *Ekonomika agrárního sektoru: (vybraná témata)*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2008. ISBN 978-802-1318-465.

4 Vlastní práce

4.1 Úřední ceny zemědělské půdy

Úřední cena zemědělské půdy je normativně stanovená cena na základě kapitalizace rentního efektu (čistého výnosu), stanoveného pro jednotlivé bonitované půdně ekologické jednotky. Odpovědným správcem ekonomického bloku datové báze bonitace a oceňování půdy je Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky (VÚZE).²³ Nermalou roli při určování úřední ceny sehrává právě již dříve zmíněné BPEJ.

Úřední ceny lze považovat za hypotetické ceny, které by měly do určité míry odrážet předpokládané tržní podmínky. Ovšem v současné době se tržní cena neodvíjí od ceny úřední, nýbrž se drží zákona nabídky a poptávky. Dle J. Vopravila, úřední ceny zemědělských pozemků se používají ve všech případech, kdy nelze použít individuální (tržní cenu) půdy zejména pro:

- stanovení základu daně z nemovitostí (z pozemků),
- odvod daně z příjmu fyzických osob, je-li cena sjednaná nižší než cena podle cenového předpisu,
- zjištění ceny pozemku při jeho vyvlastnění po veřejné účely,
- směn pozemků při komplexních pozemkových úpravách,
- stanovení odvodů za odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě,
- stanovení majetkové podstaty při uplatnění zákona o konkurzu a vyrovnání,
- projekční a rozpočtovou činnost,
- restituce zemědělských nemovitostí.

Je důležité poznamenat, že pro uvedené účely se používají údaje o BPEJ tak, jak jsou evidovány v katastru nemovitostí s jedinou výjimkou, danou zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Ten stanovil, že

²³ VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2011. ISBN 978-80-87361-08-5.

v oceňování zemědělských pozemků pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách se používá základní cena BPEJ podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., která se zjistí podle BPEJ evidovaných v celostátní databázi, vztažených k zaměření skutečného stavu pozemků v terénu, tedy nikoliv podle BPEJ evidovaných v katastru nemovitostí.²⁴

Průměrná úřední cena pro celou Českou republiku v roce 2019 činila 7,14 Kč za m². Nejnižší možná hodnota je podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. stanovena na 1 Kč za m², na druhou stranu, nejvyšší hodnota, které lze dosáhnout činí 19,79 Kč za 1 m².

4.2 Vývoj tržních cen zemědělské půdy

Tržní cenou rozumíme cenu, kterou lze dosáhnout na dobře fungujícím otevřeném trhu, při dostatečné a kvalitní prezentaci nabídky a s přiměřeným časem na uskutečnění prodeje. Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při takových převodech, kdy je některá ze stran (většinou prodávající) při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, neznalost možných způsobů prodeje, jednání pod tlakem, nebo pokud je prodávající protistranou záměrně manipulován k prodeji za nevýhodných podmínek.²⁵

V současné době existuje několik institucí, které provádějí monitoring tržních cen zemědělské půdy. Vedle Českého statistického úřadu, který sleduje ceny půdy dle údajů finančních úřadů zjišťovaných z přiznání daní z převodu nemovitosti, sledují vývoj cen také např. Ústav zemědělské ekonomiky a informací (ÚZEI), či Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond (PGRLF).²⁶

Výši tržní ceny ovlivňuje několik faktorů, mezi které patří např. poloha pozemku dle katastrálního území, či celkový výměra pozemku. (viz. Obrázek 1 a 2, Tabulka 2, Graf 1)

²⁴ ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU za rok 2020 + Zemědělské pozemky – bonita a daň. *EnviWeb* [online]. Dostupné z: <http://www.enviweb.cz/47403>

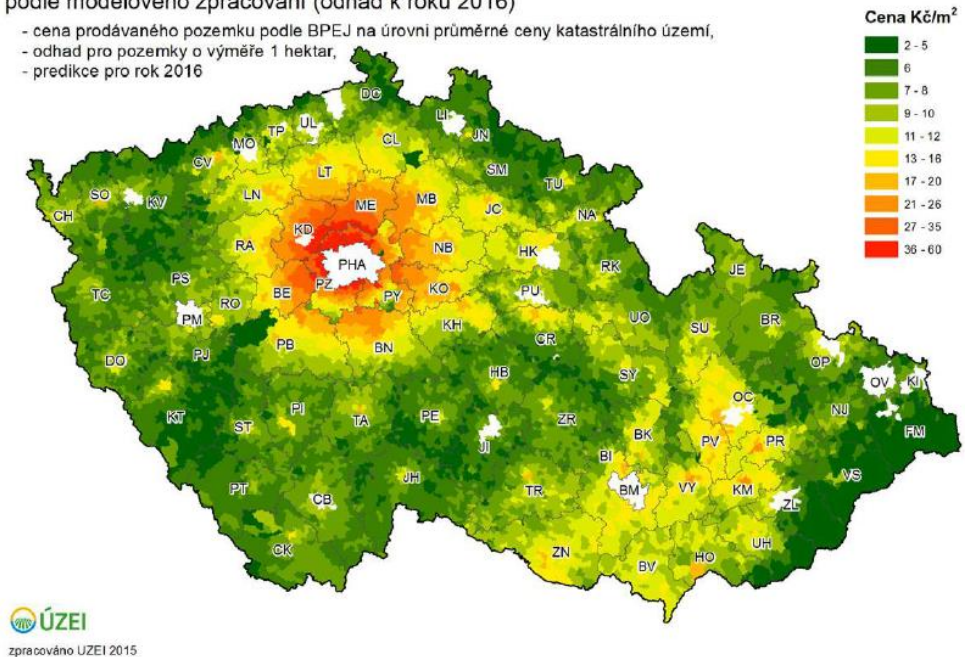
²⁵ Zpráva o trhu s půdou, září 2014. *Farmy.cz* [online]. Dostupné z: <https://www.farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>

²⁶ *Situační a výhledová zpráva Půda 2018*. Praha: Ministerstvo zemědělství. ISBN 978-80-7434-476-3.

Obrázek 1

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

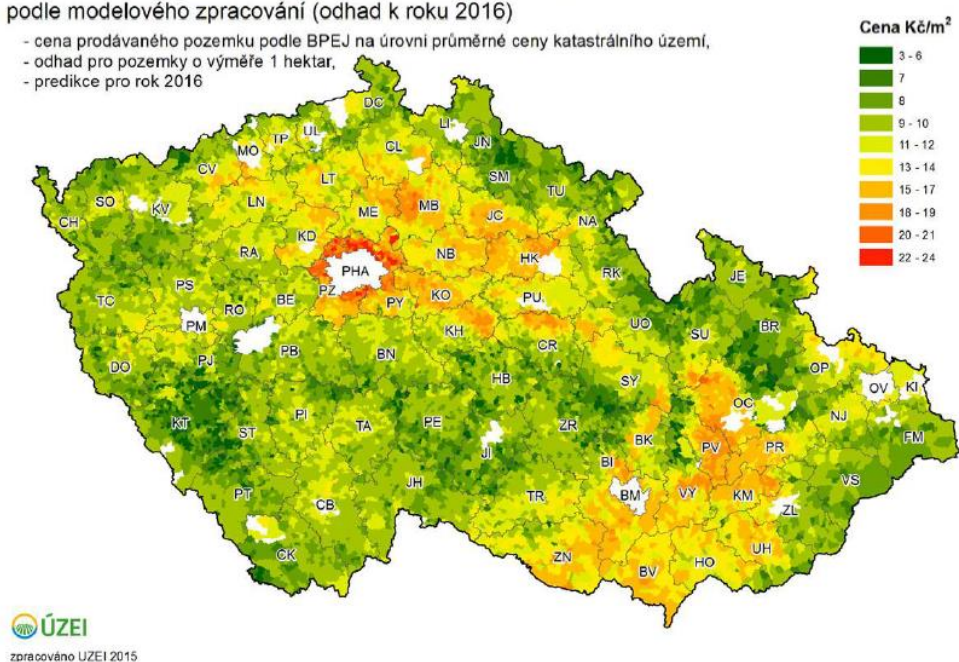
- cena prodávaného pozemku podle BPEJ na úrovni průměrné ceny katastrálního území,
- odhad pro pozemky o výměře 1 hektar,
- predikce pro rok 2016



Obrázek 2

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



Ceny půdy uvedené v Obrázku 1 a 2 jsou orientačním odhadem tržní ceny zemědělské půdy podle jednotlivých katastrálních území. Sjednané ceny orné půdy a travních porostů ve sledovaných okresech byly statisticky zpracovány na základě dostupných dat o detailech smluvního převodu, umístění pozemků, charakteristice místního prostředí, složení a charakteristice obyvatelstva, dostupných ekonomických dat o cenách příslušných katastrálních území a cenách BPEJ na pozemcích v analyzovaných 5 okresech. K vyhodnocení za pomoci faktorové analýzy a následného regresního modelu byly odhadnuty tržní ceny orné půdy a travních porostů pro zbývajících katastrálních území ČR.²⁷ Z výše uvedených dat lze vydedukovat nejvyšší cenu půdy, pohybující se v rozmezí 22–24 Kč/m², která se nachází v okolí hlavního města Prahy. Naopak oblasti s nejnižší tržní cenou se vyskytují převážně v Plzeňském kraji a kraji Vysočina.

Tabulka 2

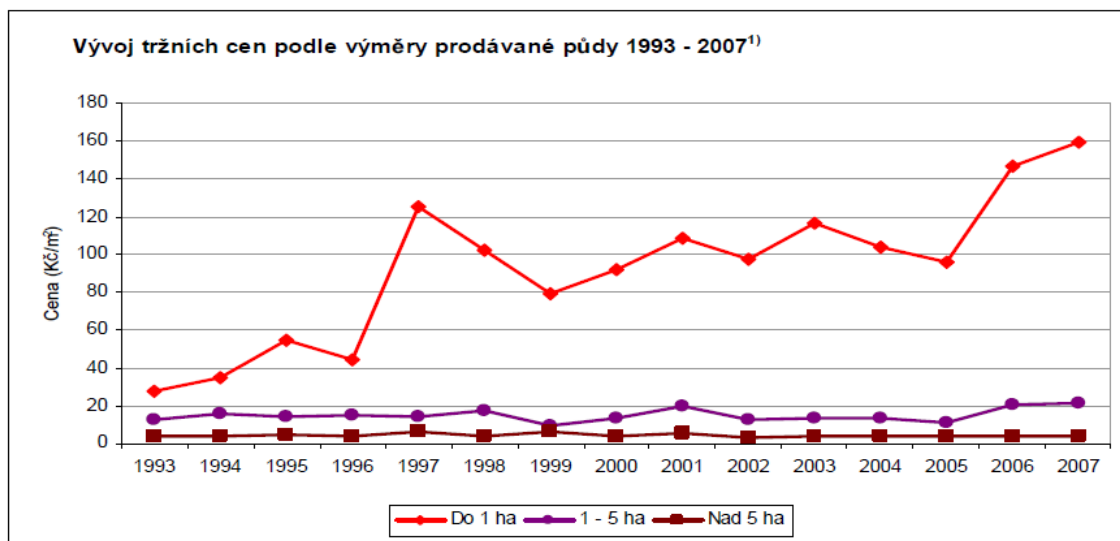
Vývoj tržních cen zemědělské půdy (Kč/m²) podle velikostních kategorií prodávaných pozemků (2000 – 2007)								
Výměra pozemků	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ¹⁾
Do 1 ha	92,14	108,78	97,14	116,68	104,24	95,77	147,07	159,49
1 - 5 ha	13,60	19,95	12,90	13,23	13,63	10,76	20,47	21,56
Nad 5 ha	4,20	5,57	3,40	3,57	3,75	3,71	3,61	3,59
Celkem	27,12	34,85	21,24	23,90	19,59	18,89	26,99	24,58

Pramen: Výběrové šetření VÚZE, 2007

Poznámka: ¹⁾ I. polovina roku 2007

²⁷ *Situační a výhledový zpráva Půda 2015*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015. ISBN 978-80-7434-25-3.

Graf 1



Pramen: výběrové šetření VÚZE, 2007

Poznámka: I. polovina roku 2007

V rámci analýzy lze konstatovat, že na tržní cenu zemědělské půdy nemá vliv pouze poloha, či účel využití daného pozemku, ale důležitým faktorem se také stává velikost pozemku. Pokud se podíváme na tržní ceny od roku 1993 do roku 2007, lze konstatovat, že průměrná tržní cena z.p. bez ohledu na polohu, velikost pozemků a účel využití, značně kolísá. V roce 1993 průměrná tržní cena byla 13,48 Kč/m², tj. 2,7krát větší než úřední cena. V roce 2007 průměrná tržní cena byla 24,58 Kč/m², tj. 4,6krát větší než úřední cena zemědělské půdy.

Zcela jiná situace nastává při hodnocení průměrné tržní ceny zemědělských pozemků podle velikost prodávané výměry.

- tržní ceny pozemků do 1,0 ha. Tyto pozemky se nakupují převážně pro jiné než zemědělské využití, z 95 % se využívají pro stavební účely,
- Tržní ceny pozemků v rozmezí 1,0 až 5,0 ha. Tyto pozemky se nakupují ze 45–60 % pro jiné než zemědělské využití, zbytek pro zemědělské využití,
- Tržní ceny pozemků s výměrou nad 5,0 ha. Tyto pozemky se nakupují z 85 % pro zemědělské využití k produkci tržních komodit, zbývající část kolem 15 % se nakupuje pro jiné než zemědělské využití.²⁸

²⁸ *Situační a výhledová zpráva Půda 2009*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky. ISBN 80-708-4800-5.

Dle Tabulky 2 a Grafu 1 lze vyvodit, že průměrná tržní cena zemědělských pozemků s prodávanou výměrou nad 5,0 ha je po převážnou část sledovaného období nižší než průměrná úřední cena zemědělské půdy. V roce 1993 byla průměrná tržní cena zemědělských pozemků 3,68 Kč/m², tj. 73 % z úrovně úřední ceny zemědělské půdy. V roce 2000 byla průměrná tržní cena zemědělské půdy 4,20 Kč/m², tj. 80 % z úrovně úřední ceny zemědělské půdy. V roce 2005 průměrná tržní cena opět poklesla na hodnotu 3,71 Kč/m², tj. na úroveň 71 % úřední ceny zemědělské půdy a v roce 2007 tržní cena poklesla na hodnotu 3,59 Kč/m², tj. na úroveň 68 % úřední ceny zemědělské půdy.

Na druhé straně je průměrná tržní cena zemědělských pozemků s prodávanou výměrou do 1,0 ha výrazně vyšší než průměrná úřední cena zemědělské půdy. Jejím vývoj má v jednotlivých letech od roku 1993 do roku 2003 před vstupem do EU vzestupnou tendenci. Po vstupu do EU měla průměrná cena těchto pozemků sestupnou tendenci, od roku 2006 však jejich cena prudce vzrůstá.

Při pohledu na průměrné tržní ceny rozdělené podle druhů zemědělských pozemků, zjistíme, že nejvyšší průměrné tržní ceny za období 2000 až 2007 mají zahrady 153,62 Kč/m², druhá nejvyšší průměrná tržní cena je u ovocných sadů, 67,16 Kč/m². Orná půda se prodávala za průměrnou tržní cenu 32,94 Kč/m². Vinice a chmelnice se prodávají a kupují za relativně nízké ceny, oproti ostatním půdním druhům. Vinice mají průměrnou tržní cenu 29,07 Kč/m², chmelnice dosahují průměrné ceny 8,14 Kč/m². Nízkou průměrnou tržní cenu mají trvalé travní porosty (louky a pastviny) 12,20 Kč/m² a celky (pozemky, které se skládají z více druhů) 10,70 Kč/m². Průměrná tržní cena lesních pozemků, často včetně porostu je nízká, dosahuje 11,33 Kč/m².²⁹

Po roce 2007 je vývoj tržních cen sledován pouze jako celek bez ohledu na polohu či velikost. (viz. Tabulka 3, Graf 2)

²⁹ *Situační a výhledová zpráva Půda 2009*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky. ISBN 80-708-4800-5.

Tabulka 3 Vývoj cen zemědělské půdy podle různých zdrojů (Kč/m²)

Databázový zdroj	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ČSÚ ¹⁾	11,5	12,4	14,0	15,3	17,7	-
ÚZEI šetření odhadců ²⁾	15,2	12,9	20,1	21,0	-	-
ÚZEI obchodní smlouvy ³⁾	12,9	15,9	20,1	20,4	23,4	27,4
Prodej státní půdy ⁴⁾	8,6	8,4	-	-	-	-
PGRLF ⁵⁾	12,9	13,5	13,7	18,4	21,0	22,3
Farmy.cz ⁶⁾	14,0	16,3	20,4	23,5	24,1	24,4

1) Databáze ČSÚ podle údajů z přiznání k dani z nemovitostí, které se vyhodnocují zpětně. Za rok 2018 uveden předběžný odhad,

za rok 2017 uveden upřesněný odhad. Odhady vychází vždy z disponibilního vzorku údajů pro dané roky (aktualizované údaje ČSÚ březen 2020).

2) Odhadovaná tržní cena zemědělské půdy autorizovanými odhadci pro účely poskytování hypotečních úvěrů (šetření začalo v roce 2009, ukončeno bylo v roce 2017).

3) Reprezentativní šetření obchodních smluv se zemědělskou půdou v okresech Havlíčkův Brod, Klatovy, Olomouc, Praha-východ, Znojmo.

Šetření obchodních smluv prováděných v ÚZEI se metodicky specializuje na hodnocení prodejů takových pozemků, u nichž se předpokládá budoucí zemědělské využití. Pro rok 2017 uvedena předběžná hodnota vypočtená z disponibilních dat za 1. pololetí 2019.

4) Převody podle §12 zákona o Státním pozemkovém úřadu č. 503/2012 Sb. bez započtení převodů s uplatněním předkupního práva.

Od roku 2016 nejsou údaje sledovány, protože SPÚ nerealizoval prodeje v režimu soutěže.

5) Od října 2013 jsou žádosti přijímány v novém programu "Podpora nákupu půdy - de minimis".

Od roku 2015 nové podpory v rámci programů "Podpora nákupu půdy - snížení jistiny úvěru" a "Úvěry na nákup půdy".

6) Farmy.cz: Zpráva o trhu s půdou leden 2020 (www.farmy.cz).

Pramen: ČSÚ; ÚZEI; PF ČR; SPÚ; PGRLF; Farmy.cz

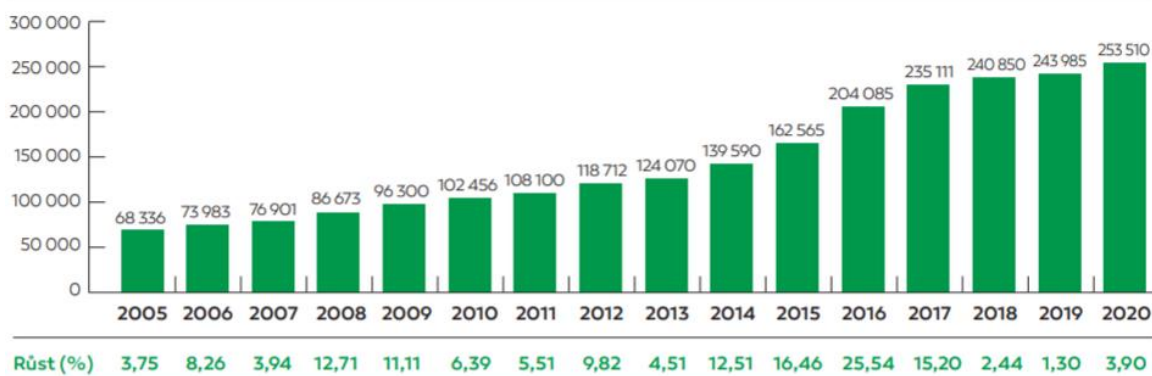
Zpracoval: V. Voltr, V. Vilhelm, M. Hruška (ÚZEI)

Graf 2

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2005–2020 (Kč/ha)



Situace na trhu se zemědělskou půdou byla počátkem roku 2020 ovlivněna nástupem pandemie covid-19. Průměrná tržní cena zemědělské půdy se v roce 2020 pohybovala na úrovni 253 510 Kč/ha (tj. 25,4 Kč/m²) což představuje růst o 3,9 % oproti průměrné ceně 243 985 Kč/ha (tj. 24,4 Kč/m²) v roce 2019. Značný nárůst ceny můžeme také zaznamenat v roce 2016, kdy tržní cena vzrostla o 25,54 % a dosáhla částky 204 085 Kč/ha (tj. 20,5 Kč/m²).

Zemědělská půda se v roce 2020 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 20-40 Kč/m². Ceny nad touto hranicí byly dosahovány u velmi kvalitních půd, popřípadě u pozemků v blízkosti velkých měst. V porovnání s úředními cenami pro Českou republiku, kdy průměrná úřední cena dle BPEJ činí 7,14 Kč/m². tržní cena půdy (tj. 25,4 Kč/m²) byla v roce 2020 o 255 % vyšší.

Důležitý, byť neobvyklý faktor, který ovlivnil nejen celkový trh se zemědělskou půdou, je pandemie viru covid-19. Nástup této pandemie v počátku roku 2020 měl za následek výrazné snížení počtu obchodů, ať již z důvodu ztížených podmínek pro jejich uzavírání, tak z důvodu vyčkávání investorů. Ovšem již v polovině roku se obchody vrátily téměř na obvyklou úroveň, k čemuž také napomohlo zrušení daně z nabytí nemovitostí. Tím se také vytváří otázka, zda úplné zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nepovede v důsledku k nežádoucím vedlejším efektům. Daň z nabytí nemovitostí byla jediným významným vícenákladem při převodu nemovitostí a podstatným způsobem ovlivňovala chování subjektů. Odstraněním této nákladové položky tak může vést např. k zvýšenému množství změn vlastnictví nemovitostí za účelem daňové optimalizace.³⁰

4.3 Pachtovné

Je důležité rozlišovat rozdíl mezi pojmy pacht a nájem. Pacht označuje užívání pronajaté věci (zemědělské půdy) s vynaložením úsilí k jejímu zvelebování a možností získávat z ní požitky, na rozdíl od nájmu, kdy se pronajatá věc užívá bez jejího dalšího zvelebování.

Tímto se dostáváme k dalšímu velmi důležitému faktoru ovlivňující cenu zemědělské půdy na trhu. Charakteristickým rysem vlastnictví a užití půdy v ČR je v evropském měřítku stále ještě relativně vysoký podíl propachtované půdy, který se ovšem stabilně snižuje. V současné době je již více než čtvrtina výměry zemědělské půdy ve vlastnictví zemědělců, kteří na této půdě hospodaří.³¹

Výše pachtovného je dle výběrového šetření FADN významně diferencována podle výrobních oblastí (viz. Tabulka 3) Pachtovné na nejkvalitnějších půdách v kukuřičné nebo řepařské výrobní oblasti je v průřezu jednotlivých let 2-2,5x vyšší než v horské výrobní oblasti.

³⁰ Zpráva o trhu s půdou, leden 2021. *Farmy.cz* [online]. Dostupné z: <https://www.farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>

³¹ *Situační a výhledová zpráva Půda 2018*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2018. ISBN 978-80-7434-476-3.

Tabulka 4 Průměrné pachtovné na 1 ha pronajaté půdy podle výrobních oblastí

Výrobní oblast	Fyzické osoby						Právnícké osoby					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ²⁾	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ²⁾
Kukuřičná	2 415	2 597	3 211	3 637	3 776	4 200	2 369	2 866	3 055	3 392	3 600	4 000
Řepařská	1 975	2 063	2 277	2 353	2 426	2 600	2 962	2 936	3 467	3 687	3 926	4 200
Bramborářská	1 391	1 490	1 700	1 816	1 914	2 100	1 931	2 273	2 724	2 875	3 056	3 400
Bramborářsko-ovesná	1 363	1 639	1 725	1 783	1 919	2 100	1 714	1 846	2 107	2 461	2 698	3 000
Horská	932	1 022	1 195	1 369	1 390	1 500	1 255	1 254	1 544	1 903	2 116	2 400
ČR	1 620	1 737	1 949	2 032	2 110	2 300	2 219	2 395	2 781	3 027	3 239	3 600

1) Pachtovné z půdy počítané podle výsledků ze sítě FADN.

2) Kvalifikovaný odhad vývoje výše pachtovného, vlastní propočet.

Pramen: Výběrové šetření FADN CZ

Zpracoval: M. Lekešová, M. Hruška (ÚZEI)

Výše pachtovného, resp. nájemného za zemědělskou půdu v ČR rostla do roku 2013 ve srovnání s jejími tržními cenami více než dvojnásobně. Od roku 2014 dochází k postupnému poklesu tempa růstu pachtovného (z 19 % v roce 2014 kleslo na 15 % v roce 2015). Tempo růstu zjištěné v roce 2016 odpovídalo hodnotě 8,2 %. V roce 2018 byl zaznamenán zatím nejnižší nárůst, který odpovídal hodnotě 3,8 %. Tlaky na zvyšování pachtovného existují jak na straně vlastníků, tak jsou vyvolány i konkurujícími si zemědělci ucházejícími se o propachtování půdy.³²

Vyšší tempo růstu úrovně pachtovného lze očekávat u právnických osob. Právnícké osoby mají obvykle vyšší objem výroby i vyšší intenzitu produkce, budou tak pravděpodobně ochotnější přistoupit na vyšší cenu pachtovného, protože pro ně nepředstavuje natolik velký podíl nákladů na vyprodukovanou jednotku výroby, jako je tomu u drobného soukromého podnikatele.³³

³² *Situační a výhledová zpráva Půda 2018*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2018. ISBN 978-80-7434-476-3.

³³ *Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2019, "Zelená zpráva"* [online]. Ústav zemědělské ekonomiky, 2019. Dostupné také z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tisky.sqw?O=8&T=995>

5 Výsledky a diskuse

Trh jako celek je závislý na prostředcích konkrétního státu a investičních prostředcích. Zemědělství, potažmo zemědělská půda, je velmi důležitým zdrojem obživy prakticky pro celé lidstvo. V analytické části byly zkoumány faktory ovlivňující výši průměrných tržních cen zemědělské půdy. Jedním z hlavních faktorů, kromě produkční schopnosti půdy, byla výměra jak pozemků, tak celkového zemědělského fondu. Bohužel výměra zemědělské půdy každým rokem výrazně ubývá za účelem převedení pro nezemědělské účely (viz Tabulka 4). Průměrný úbytek zemědělských pozemků za posledních 5 let (období 2015-2020) se pohybuje okolo 2346 ha. Průměrný úbytek orné půdy ve stejném období je podstatně vyšší a pohybuje se kolem 8489 ha. S poklesem množství nabízené zemědělské půdy narůstá průměrná tržní cena.

Tabulka 5 Vývoj výměry zemědělských pozemků v období 2015-2020 (ha)

Rok	Druh pozemku	
	Orná půda	Zemědělské pozemky
2015	2 971 957	4 211 935
2016	2 965 606	4 208 374
2017	2 958 603	4 205 288
2018	2 951 395	4 203 726
2019	2 940 927	4 202 112
2020	2 931 713	4 200 204

Zdroj: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky 2017-2021

Dalším neméně důležitým faktorem se stává poloha daného pozemku. Dle analýzy lze vyvodit závěr, že průměrné tržní ceny se přímo odráží od umístění např. dle katastrálních území. Zemědělská půda blíže měst a velkoměst má obecně vyšší průměrnou tržní cenu než zemědělská půda mimo tyto oblasti. S tímto také úzce souvisí další faktor: pachtovné. V současné době je v České republice stále velké množství propachtované půdy navzdory každoročnímu poklesu. Pachtovné je blízce ovlivněno výrobní oblastí daného pozemku. Z výše uvedených dat je zřejmí rozdíl mezi kukuřičnou a horskou oblastí, kde výše pachtovného v kukuřičné oblasti je více než dvojnásobná.

Dle uvedených výsledků analýzy, lze předpokládat stálý růst cen zemědělské půdy. Dle webu Farmy.cz lze očekávat mírný růst cen, nejpravděpodobněji v nižších jednotkách procent za předpokladu klidné situace na trhu. Ceny zemědělské půdy v České republice jsou v porovnání s jinými vyspělými zeměmi stále velmi nízké, ovšem na druhou stranu, na rozdíl od jiných typů nemovitostí je tato cena stabilní. Tento fakt lze sledovat i na současné situaci pandemické krize. I přes tuto pandemii si zemědělská půda svou cenu drží a z analýzy nevyplývá žádný podstatný vliv.

5.1 Porovnání průměrných cen z. p. s vybranými zeměmi Evropské unie

Navzdory každoročnímu růstu tržních cen zemědělské půdy, v porovnání s ostatními státy Evropské unie jsou tržní ceny zemědělské půdy stále velmi nízké (viz Tabulka 6).

Tabulka 6 Průměrné ceny zemědělské půdy ve vybraných státech EU (€/ha)

Země	Rok				
	2015	2016	2017	2018	2019
Bulharsko	3 891	4 131	4 622	5 011	5 382
Česká republika	4 775	5 463	6 448	7 594	8 095
Dánsko	18 752	17 584	17 328	17 724	17 580
Estonsko	2 567	2 735	2 890	3 174	3 461
Finsko	8 138	8 326	8 718	8 380	8 686
Francie	6 000	6 070	6 030	6 020	6 000
Chorvatsko	2 726	2 835	3 005	3 282	3 395
Irsko	23 594	18 141	19 903	27 457	28 068
Itálie	40 153	33 193	31 731	30 569	34 156
Litva	3 089	3 516	3 571	3 890	2 959
Lotyšsko	2 654	2 917	2 975	3 856	3 922
Lucembursko	27 738	26 030	35 590	35 110	37 300
Maďarsko	3 356	4 182	4 368	4 662	4 862
Nizozemsko	61 400	62 972	68 197	70 320	69 632
Polsko	9 220	9 083	9 699	10 414	10 991
Rumunsko	2 039	1 958	2 085	4 914	5 339
Řecko	12 633	12 272	12 264	12 387	12 604
Slovensko	24 175	28 217	3 009	3 432	3 789
Slovinsko	16 071	17 136	16 876	18 460	18 752
Spojené království	30 292	25 730	23 450	23 412	-
Španělsko	24 175	12 522	12 827	13 023	12 926
Švédsko	7 751	7 921	8 708	8 842	9 019

Zdroj: Eurostat³⁴

³⁴ Agricultural prices by region. *Eurostat* [online]. 2021. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lprc/default/table?lang=en

Ceny zemědělské půdy se v jednotlivých státech EU výrazně odlišují, a to i v rámci sousedících regionů. Důvodem jsou jak velmi různorodé půdně-klimatické podmínky, tak velmi nerovnoměrná výměra zemědělské půdy vzhledem k počtu obyvatel, odlišná podnikatelská struktura zemědělství i odlišná ekonomická úroveň jednotlivých států a často i nižších územních jednotek, odlišná efektivnost zemědělských podniků a úroveň podpor včetně různých systémů a jejich aplikace. Významnou roli sehrávají i podmínky vyplývající z právních předpisů a úroveň liberalizace trhu se zemědělskou půdou.³⁵

Z výše uvedené tabulky č. 6 vyplývá, že Česká republika patří mezi státy s nejmenší tržní cenou zemědělské půdy. Ovšem navzdory tomuto faktu, tržní ceny zemědělské půdy v České republice každoročně rostou velmi rychlým tempem. Oproti Nizozemsku, které má tržní cenu zemědělské půdy nejvyšší z vybraných zemí, byly tržní ceny zemědělské půdy České republiky v roce 2019 o 760 % nižší.

³⁵ Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018, "Zelená zpráva" [online]. Ústav zemědělské ekonomiky, 2018. Dostupné také z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/zelene-zpravy/>

6 Závěr

Bakalářská práce se zabývá vývojem tržních cen zemědělské půdy v České republice a vytyčením nejdůležitějších faktorů přímo ovlivňující tyto ceny. Jejím cílem bylo v teoretické části popsat zemědělský půdní fond, určit způsoby oceňování zemědělské půdy a analyzovat minulou a současnou situaci trhu se zemědělskou půdou. V analytické části byla provedena analýza vývoje úředních a tržních cen zemědělské půdy v České republice a identifikace jejich faktorů.

Trh se zemědělskou půdou si prošel řadou změn. Počátkem roku 1989, po ukončení komunistického režimu, Česká republika ztratila potravinovou soběstačnost z důvodu velkého poklesu zemědělské výroby v důsledku transformace zemědělství, které se po roce 1989 těžce adoptovalo na společenské podmínky v procesu transformace ekonomiky a přibližování se Evropské unii. Velký vliv na pokles zemědělské výroby měly také rozsáhlé restituce zemědělského majetku. Trh se zemědělskou půdou v té době byl minimální, jelikož vlastníci zemědělské půdy na pozemcích nehosподаřili, nýbrž je pronajímali. Tímto také vznikl nový problém neobdělávané zemědělské půdy.

Ze současné situace na trhu zemědělských nemovitostí lze vyvodit hned několik faktorů ovlivňujících vývoj cen zemědělské půdy:

- Poloha pozemků v rámci katastrálních úřadů
- Kvalita půdy daného pozemku
- Výše pachtovného, popřípadě podmínky nájemní smlouvy
- Celková výměra pozemku
- Konkurence kupujících v určité lokalitě.

Dle výsledků analýzy v analytické části a názorů odborníků lze předpokládat stálé zvyšování cen zemědělské půdy i právě z důvodu stále se snižující výměry pozemků určených pro zemědělskou výrobu. Dalším faktorem pro nárůst cen může být i zvýšená inflace a větší příliv investorů z důvodu pandemie, kdy investoři s největší pravděpodobností budou chtít uchránit své finanční prostředky před inflací práce investování do zemědělské půdy.

Ovšem navzdory každoročně zvyšující se průměrné tržní ceny zemědělské půdy, Česká republika stále patří z tohoto pohledu mezi nejlevnější v rámci Evropské unie. S tímto faktem také souvisí problém týkající se každoročního úbytku jak zemědělských pozemků, tak orné půdy. V období 2015-2020 průměrně ubylo 2346 ha zemědělských pozemků, orná půda vykazovala průměrný úbytek 8489 ha. Hlavní příčinou takto alarmujících úbytků jsou přeměny těchto pozemků pro nezemědělské účely, např. průmyslové a bytové výstavby, těžbu surovin či výstavbu dopravní sítě. S úbytkem zemědělské půdy také přímo souvisí cena zemědělské půdy. Jelikož Česká republika již dlouhodobě spadá mezi země s nejlevnější zemědělskou půdou, této příležitosti využívají investoři a skupují zemědělskou půdu právě za účely buď dalšího pronájmu, či právě nezemědělské účely. Toto tempo úbytku je vskutku alarmující, vzhledem k důležitosti půdy pro lidskou obživu.

Nejde ovšem pouze o to, že ubývá půda, která slouží pro pěstování plodin. Kromě úbytku dochází také k dlouhodobé kontaminaci půdy z průmyslové činnosti a zrychlené erozi. Důvodem těchto závažných problémů není pouze nešetrné zacházení se životním prostředím, ale také nízké společenské povědomí o důležitosti tohoto bohatství. Jinými slovy: půdy si nevážíme. Stále dochází k soustavnému porušování územních plánů ze strany investorů.

Návrhů na řešení těchto problémů může být hned několik. Důležitým krokem pro ochranu zemědělské půdy je zavedení přísnější legislativy omezující např. výstavbu průmyslových či obytných prostor v oblastech s vysoce úrodnou půdou, využití brownfieldů apod. Zároveň je velmi důležité se zaměřit na ochranu životního prostředí jako takového, aby nedocházelo k další kontaminaci půdy z již vystavěných průmyslových prostor. Důležitým krokem by bylo podpoření tuzemských zemědělců a omezení vstupu zahraničních investorů na český trh zvýšením tržních cen. Iniciace ze strany české vlády by mohla být nápomocna k zvýšení společenského povědomí vůči této problematice a jistě by se našlo několik dobrovolníků, kteří by aktivně pomáhali zmírnit roční úbytek velmi důležité orné půdy.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Odborná literatura

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-720-1441-2.

BROŽOVÁ, Kateřina, VOLAUFOVÁ, Lenka, ed. *Hospodářství a životní prostředí v České republice po roce 1989: The economy and the environment in the Czech Republic after 1989*. [Praha]: CENIA, 2008. ISBN 978-80-85087-67-3.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.

ORT, Petr a Josef FIALA. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

POLÁKOVÁ, Šárka, Ladislav KUBÍK, Lenka PRÁŠKOVÁ, Stanislav MALÝ, Pavel NĚMEC a Jaroslav STAŇA. *Monitoring zemědělských půd v České republice 1992-2013: Monitoring of agricultural soils in the Czech Republic 1992-2013*. Brno: Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, 2017. ISBN 978-80-7401-136-8

Situační a výhledová zpráva Půda 2009. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky. ISBN 80-708-4800-5.

Situační a výhledová zpráva Půda 2015. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2015. ISBN 978-80-7434-25-3.

Situační a výhledová zpráva Půda 2018. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2018. ISBN 978-80-7434-476-3.

SMOLOVÁ, Irena. *Pedogeografické poměry ČR* [online]. Dostupné z: https://geography.upol.cz/soubory/lide/smolova/GCR1/9a_GCZ_Pedogeografie.pdf

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017. ISBN 978-80-86918-98-3.

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2018-. ISBN 978-80-88197-02-7

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2019. ISBN 978-80-88197-11-9.

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2020. ISBN 978-80-88197-15-7.

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021. ISBN 978-80-88197-21-8.

SVATOŠ, Miroslav. *Ekonomika agrárního sektoru: (vybraná témata)*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2008. ISBN 978-802-1318-465.

VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2011. ISBN 978-80-87361-08-5.

Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018, "Zelená zpráva" [online]. Ústav zemědělské ekonomiky, 2018. Dostupné také z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/zelene-zpravy/>

Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2019, "Zelená zpráva" [online]. Ústav zemědělské ekonomiky, 2019. Dostupné také z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tisky.sqw?O=8&T=995>

ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 3. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. ISBN 80-210-3348-7.

7.2 Internetové zdroje

Agricultural prices by region. *Eurostat* [online]. 2021. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lprc/default/table?lang=en

Bonitace a aktualizace bonitace půd ČR [online]. kraj Vysočina. Dostupné z: https://www.kr-vysocina.cz/assets/File.ashx?id_org=450008&id_dokumenty=4040698

Definice a význam BPEJ [online]. Státní pozemkový úřad. Dostupné z: <https://www.spucr.cz/bpej/definice-a-vyznam-bpej>

EKatalog BPEJ [online]. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. Dostupné z: <https://bpej.vumop.cz>

HANČL, Roman. Trh se zemědělskou půdou v roce 2019. *RemaxPro* [online]. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/trh-se-zemedelskou-pudou-v-roce-2019/>

NĚMEC, Jiří. Trh s půdou a prodej ve vlastnictví státu. *Úroda.cz* [online]. Dostupné z: <https://www.uroda.cz/trh-s-pudou-a-prodej-pozemku-ve-vlastnictvi-statu>

Platby pro oblasti s přírodními či jinými zvláštními omezeními (ANC). *EAgri* [online]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/opatreni/m13-platby-pro-oblasti-sprirodnimi-ci/>

PROCHÁZKA, Tomáš. Zemědělské (výrobní) oblasti ČR. *EAgrom* [online]. 2019. Dostupné z: <https://eagronom.com/cs/blog/zemedelske-vyrobní-oblasti-cr/>

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

Zpráva o trhu s půdou, září 2014. *Farmy.cz* [online]. Dostupné z:
<https://www.farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>

Zpráva o trhu s půdou, leden 2021. *Farmy.cz* [online]. Dostupné z:
<https://www.farmy.cz/zpravy-o-trhu-s-pudou/>

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU za rok 2020 + Zemědělské pozemky – bonita a daň. *EnviWeb* [online]. Dostupné z: <http://www.enviweb.cz/47403>