

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Oceňování zemědělské půdy pro účely zdanění: analýza
a projekt

Bc. Helena Dubánková

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Helena Dubánková

Podnikání a administrativa

Název práce

Oceňování zemědělské půdy pro účely zdanění: analýza a projekt

Název anglicky

Agricultural land evaluation for taxation purposes: Analysis and projet

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zmapování základních pojmů a právní úpravy související s oceňováním zemědělské půdy pro účely zdanění, popls a zhodnocení metody určující úřední cenu zemědělské půdy a její vliv na výši daně.

Metodika

Práce bude rozdělena do několika tematických celků. V úvodní části práce bude použita popisná metoda pro vysvětlení základních pojmů týkajících se oceňování a zdanění pozemků a základní vymezení legislativy. V další části bude provedena analýza metody, na jejímž základě se vypočítává úřední cena zemědělské půdy. Na závěr bude provedeno porovnání úřední a tržní ceny zemědělské půdy a zjištění vlivu těchto cen na výši daní.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

úřední cena, BPEJ, daně, zemědělská půda, oceňování

Doporučené zdroje informací

- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- ČESKO. Vyhláška č. 419 ze dne 09. prosince 2013 Vyhláška k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013, částka 163. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-419-2013-sb-16359>
- ČESKO. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: Sběrka zákonů České republiky. 1997, částka 54. 1997. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/1997/zakon-c-151-1997-sb-uz-3429>
- ČESKO. Zákon č. 338 ze dne 04. května 1992 o dani z nemovitých věcí. In: Sběrka zákonů České republiky. 1992, částka 71. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/vybrana-temata/dan-z-nemovitych-veci-v-roce-2014-16384>
- ČESKO. Zákonné opatření Senátu ze dne 09. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013, částka 132. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/novy-zakon-08-11-2013-15109>
- NĚMEC, J. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001. ISBN 80-85898-90-.
- Úřední oceňování majetku 2014: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., vyhláška ministerstva financí č. 441/2014 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška): účinnost od 1.1.2014 : komentáře : oceňování nemovitostí, oceňování věcí movitých, kódy CZ-CC. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2013, 314 s. ISBN 978-80-7204-867-0.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Bohuslava Boučková, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 20. 11. 2015

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 20. 11. 2015

Ing. Martin Pelkán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Oceňování zemědělské půdy pro účely zdanění: analýza a projekt" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové 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 autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28. listopadu 2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Ing. Bohuslavě Boučkové, CSc. za cenné připomínky a rady při vypracování diplomové práce.

Oceňování zemědělské půdy pro účely zdanění: analýza a projekt

Souhrn

Diplomová práce se zaměřuje na oceňování zemědělské půdy pro účely zdanění a na vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daní. Diplomová práce je rozdělena na dvě základní části. První část je věnována zemědělskému půdnímu fondu, oceňování zemědělské půdy tržní a úřední cenou a popisu základních druhů daní, které při stanovení základu daně využívají úřední cenu zemědělské půdy. Ve druhé části práci je uvedeno srovnání výše daně z nabytí nemovitých věcí v návaznosti na způsob využití zemědělské půdy a polohy pozemku a porovnání výnosu daně z nemovitých věcí za použití úřední ceny zemědělské půdy dle BPEJ a tržní ceny.

Klíčová slova: oceňování, cena, zemědělský pozemek, bonitovaná půdně ekologická jednotka, úřední cena, daň

Agricultural land evaluation for taxation purposes: Analysis and project

Summary

The thesis is focused on the evaluation of agricultural land for the tax purposes and at the impact of the official price of agricultural land on the tax level. The thesis is divided in two parts. The first part analyses the quantitative and qualitative structure of agricultural land, the theory of the agricultural land evaluation by the market and official land price and to the description of the basic types of taxes, which use the official agricultural land price as the tax base. In the second part of the thesis, the main attention is given to the comparison of the tax amount from the acquisition of real estate in relation to agricultural land, the way of its utilisation and location and to the comparison of real estate tax level regarding agricultural land, when using as the tax base the official land price according to the BSEU and the market price, using a case study.

Key words: land evaluation, market price, official price, agricultural land, Bonited Soil Ecological Unit, tax

1	Obsah	
	Seznam zkratk	11
2	Úvod	11
3	Cíl práce a metodika	12
3.1	Cíl práce	12
3.2	Metodika	12
4	Teoretická východiska	13
4.1	Historie evidence a hodnocení půdy na území ČR	13
4.2	Zemědělský půdní fond.....	17
4.2.1	Hodnocení zemědělského půdního fondu – kvantitativní hlediska	17
4.2.2	Hodnocení zemědělského půdního fondu – kvalitativní hledisko	19
4.2.3	Bonitace půdy	21
4.2.4	Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ)	22
4.2.5	Aktualizace BPEJ	24
4.3	Oceňování zemědělské půdy.....	24
4.3.1	Úřední cena	25
4.3.2	Tržní cena	34
4.4	Daně z pozemků.....	36
4.4.1	Daň z nemovitých věcí	37
4.4.2	Daň z nabytí nemovitých věcí	41
5	Vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daní	46
5.1	Popisné charakteristiky modelovaných dat.....	46
5.1.1	Tržní ceny zemědělské půdy.....	46
5.1.2	Sjednané ceny dle kupních smluv a ceny úřední	49
5.1.3	Výměry zemědělské půdy pro vybraná katastrální území.....	51
5.2	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	52
5.2.1	Využití pozemků k zemědělské činnosti	52
5.2.2	Využití zemědělských pozemků k nezemědělské činnosti.....	60
5.2.3	Komparace ocenění zemědělského pozemku v závislosti na způsobu jeho předpokládaného využití	61
5.3	Daň z nemovitých věcí.....	63
5.3.1	Daň u pozemků s průměrnou úřední cenou do 3,-Kč/m ²	64
5.3.2	Daň u pozemků s průměrnou úřední cenou 3 - 5,-Kč/m ²	69
5.3.3	Daň u pozemků s průměrnou úřední cenou do 9 - 11,-Kč/m ²	73
6	Výsledky a diskuse	79

6.1	Vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daně z nabytí nemovitých věcí....	80
6.2	Vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daně z nemovitých věcí.....	80
Závěr	82
7	Seznam tabulek	84
8	Seznam grafů	85
9	Seznam obrázků	86
10	Seznam vzorců	86
11	Seznam použitých zdrojů	86
12	Přílohy	89

Seznam zkratek

BPEJ	bonitovaná půdně – ekologická jednotka
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
EN	evidence nemovitostí
ha	hektar
HPJ	hlavní půdní jednotka
HRRE	hrubý roční rentní efekt
JEP	jednotná evidence půdy
KN	katastr nemovitostí
k. ú.	katastrální území
OTS	oceňovací typové struktury
PEJ	půdně ekologická jednotka
PES	produkčně ekonomická skupina
TTP	trvalý travní porost
ÚCZP	úřední cena zemědělské půdy
VÚMOP	Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy
ZE	zjednodušená evidence
ZPF	zemědělský půdní fond

2 Úvod

Tématem diplomové práce je ocenění zemědělské půdy pro účely zdanění. Právní úprava týkající se oceňování zemědělské půdy získala na významu v devadesátých letech minulého století, kdy došlo na základě společensko-ekonomických změn k narovnání vlastnického práva k zemědělské půdě. V této době byly zahájeny restituční a privatizační procesy, které vedly k velkým majetkoprávním změnám. Pozemky, jak zemědělské, tak i ostatní se staly předmětem soukromoprávních i veřejnoprávních vztahů a bylo tedy důležité určit jejich cenu.

V soukromoprávních vztazích lze pohlížet na pozemek hlavně jako na předmět vlastnického práva, jež umožňuje vlastníkovvi tento předmět práva převést na jiného vlastníka, tedy prodat či darovat. Cena v případě prodeje není v soukromoprávních vztazích nijak regulována a je utvářena pouze nabídkou a poptávkou. Vzhledem ke skutečnosti, že trh se zemědělskou půdou v České republice do roku 1989 neexistoval, byl jeho rozvoj složitý, protože tady nebyla žádná základna, ze které by se vycházelo. Tržní ceny se začaly odvozovat od cen úředních vycházejících z kvality zemědělské půdy.

Z veřejnoprávního hlediska je půda zejména vzácným statkem, který je třeba ochraňovat a velice důležitým výrobním faktorem. Lze na ni nahlížet i jako na zdroj příjmů veřejných rozpočtů, který je naplňován formou daní a to především daně z nabytí nemovitých věcí a daně z nemovitých věcí. Ve veřejnoprávních vztazích může být půda ale také předmětem vyvlastnění a jiných transakcí. V těchto případech se při určování ceny nevychází z cen vytvářených trhem, ale výše ceny musí vycházet z platného právního předpisu. V současné době se výše úřední ceny řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Úřední cena zemědělské půdy měla sloužit pro fiskální účely do doby zavedení tržních cen, ale i přes skutečnost, že se trh s půdou pozvolna rozvinul, pro fiskální účely nadále slouží úřední cena.

3 Cíl práce a metodika

3.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je shrnutí teoretických přístupů k úřední ceně zemědělské půdy a zmapování základních pojmů a právní úpravy související s jejím oceňováním pro daňové účely. Analýza vývoje a zhodnocení metody určující úřední cenu zemědělské půdy pro daňové účely a zjištění vlivu úřední ceny na výši daňových výnosů v porovnání s cenou tržní.

V praktické části je cílem zjistit do jaké míry a v jakém případě úřední cena zemědělské půdy ovlivňuje výši daně z nabytí nemovitých věcí a výši daně z nemovitých věcí.

3.2 Metodika

Teoretická část práce je zpracována na základě prostudování odborných publikací, daňových zákonů a dalších zdrojů. V práci je použita metoda deskripce, analýzy a komparace. Práce je rozdělena na dva základní celky, teoretickou a praktickou část. Metoda deskripce je použita v teoretické části při vymezení základních pojmů. V teoretické části je také provedena analýza metody pro výpočet úřední ceny zemědělské půdy a její vývoj. V praktické části je zjišťován na konkrétních příkladech vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši vybraných daní a provedena komparace úřední ceny s průměrnou cenou tržní a tržní cenou za zkoumaná katastrální území u těchto daní. Průměrné tržní ceny za období roku 2007 – 2015 byly zjištěny ze zprávy o trhu s půdou subjektu FARMY. cz. Tržní ceny za porovnávaná katastrální území vychází z údajů v kupních smlouvách, ve kterých se převáděly výlučně zemědělské pozemky a jež byly realizovány v období let 2010 – 2016. Údaje z kupních smluv byly získány ve spolupráci s Finanční správou ČR.

4 Teoretická východiska

4.1 Historie evidence a hodnocení půdy na území ČR

Nemovitě věci, tedy stavby a pozemky, se v ČR evidují v katastru nemovitostí. Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená totéž co soupis (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Soupisy zejména pozemků nebo i výtěžků z obchodů a nutnost hodnotit půdu spojujeme už od počátku s potřebou výběru daní. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl primitivní daňový systém, který lze považovat za počátky historie daně pozemkové v Českém království. Daně se vybíraly z lánů a lán odpovídal přibližně dnešním 18 hektarům.[18] Za vlády Přemyslovců se kvalita zemědělských půd vyjadřovala více jejich měrami než skutečnými vlastnostmi půdy.[9]

Podkladem pro vyměřování daní byly zpočátku nedokonalé soupisy půdy sestavované pouze na základě písemných příznání. Dani byla nejprve podrobena jen půda poddaných, ale šlechtické majetky dani nepodléhaly. Zvyšující se požadavky na výši daní vedly k potřebě zpřesňovat daňové podklady takovým způsobem, aby daně odpovídaly skutečně možným výnosům půdy. Vznikala tak potřeba spolehlivější znalosti nejen o výměře, ale i o kvalitě a výnosech půdy. [24]

První jednotně zakládané a vedené katastry v českých zemích vznikaly po roce 1650. Byl to zprvu tzv. katastr rustikální aneb Militare Ordinarium (Steuerrolle 1650, Rusticalgrundsteuer). Dani byly nadále podrobena pouze pozemky poddaných a ostatních obyčejných poplatníků. Půda se rozlišovala pouze zemědělská a neobdělávaná a jakost půdy měla tři třídy (dobrá, prostřední a špatná). Bonita půdy se určovala podle její úrodnosti a polohy v obci. Dodatek k tomuto katastru bylo roku 1706 rozhodnuto zdanit i půdu šlechty a založit tzv. katastr dominikální, protože předchozí daňové zatížení neuspokojovalo nejen poddané, ale především státní pokladnu. Katastr rustikální spolu s katastrem dominikálním z roku 1756 tvořil úplný a velký katastr všech pozemků a statků poddaných i šlechty a nazýval se katastrem tereziánským. Tento katastr neměl žádné mapy, jednalo se pouze o seznamy pozemků a statků. Z rustikálního katastru se platila daň 33%, z dominikálního 25% z hrubého výnosu.

Velkým pokrokem byl katastr josefský, který byl zaveden patentem císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785. Jednalo se o první katastr založený na výsledcích skutečného

měření, nikoliv jen na základě daňových přiznání. Základní jednotkou pro odhad výtěžku byl pozemek, jehož výměra byla v terénu změřena. Katastr byl vyhotoven pro jednotlivé berní obce. Výměra všech pozemků byla určena z polních délek (délka a šířka pozemku), které si dle návodu měřili držitelé sami. Primitivní a ukvapené měření bez geometrických základů nemohlo však zajistit spolehlivé výsledky. To se ukázalo při snaze roku 1792 sestavit z náčrtů souvislou mapu celé říše. Jelikož tento katastr jako první už nerozlišoval půdu poddaných a šlechty, byl pod nátlakem šlechty po smrti Josefa II. v roce 1792 částečně zrušen a daně šlechty se opět vybíraly dle tereziánského katastru. Tato úprava se nazývá katastrem tereziánsko-josefským. Platil až do roku 1860, kdy byl nahrazen stabilním katastrem. [24]

Potřeba získání dobrého měřického podkladu pro rozdělování pozemkové daně i potřeba přesných vojenských map celé říše, vedly po úspěšných zkouškách Františka I. k vydání císařského patentu ze dne 23. prosince 1817, v němž byla stanovena pravidla nového katastru pro daň pozemkovou. Zásady patentu obsahovaly kromě jiného také ustanovení, že pro každou obec se vyhotoví samostatná mapa, ve které bude rozsah obce a jednotlivých pozemků, lišících se kulturou nebo vlastnictvím, vyznačen svou topografickou polohou, tvarem i velikostí v příslušném měřítku dle skutečnosti. Jako normální měřítko bylo stanoveno 1:2 880, kdy 1 vídeňský palec odpovídá 40 vídeňským sáhům, 1 čtvereční palec pak 1 dolnorakouskému jitr (1 600 čtverečních sáhů). Katastr měl tvořit stálý a dokonalý seznam všech pozemků podrobených dani, s uvedením jejich velikosti, polohy a čistého výnosu. Pro svou důkladnost a myšlenku, že bude navždy sloužit svému účelu, byl nazván stabilním katastrem. Do stabilního katastru byly převzaty některé osvědčené zásady předchozího josefského katastru. Pozemky byly rozděleny na zdaňované a nezdaňované. Zdaňované pozemky byly označovány jako rola a jednalo se o pozemky hospodářsky využívané. Předmětem zdanění byl pozemek, pro který byl určen čistý výnos. Ten se odborně nazýval katastrálním výtěžkem a tvořila ho daň pozemková ve výši 16% z výtěžku. Společně s tzv., třetinovou přírůžkou 5,33% činila celková sazba daně 21,33%. [9] Bylo převzato i rozdělení země na katastrální obce a zobrazené pozemky – parcely – byly označeny parcelním číslem. Pozemkové a stavební parcely byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Mapy tohoto katastru, po řadě přepracování a doplňování po období více než 150 let, i nadále tvoří základ dnešních katastrálních map. Jedná se asi o 70% území ČR. Z toho důvodu je potřeba i v současné době znát jak zásady,

podle kterých byly tyto mapy zhotoveny, jejich původní vnitřní hodnotu, tak i způsoby a metody jejich dalšího doplňování a přepracování. Toto období je spojováno se začátkem vědeckého přístupu k bonitaci.

Po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 byl evidovaný katastr převzat v nezměněné formě. Během války zanedbané vedení katastru a významné změny držby v důsledku rozsáhlé pozemkové reformy neposkytovaly možnost provést podstatnější změny. K důležitým změnám dochází až od roku 1928, kdy nabyt účinnosti zákon č. 177 ze dne 16. prosince 1927 S. z. n. o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Katastrální zákon zrušil veškeré předchozí předpisy, jenž se vztahoval na pozemkový katastr a jeho vedení, mimo ustanovení obsažená v tomto zákoně. Pozemkový katastr byl definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Zákon definoval pojem pozemku a parcely. Katastr měl být katastrem víceúčelovým, jelikož měl sloužit jako podklad nejen pro vyměřování daní, ale i pro zakládání, obnovování a doplňování veřejných knih, jejich map, zajištění držby, pro převody nemovitostí a pro reálný úvěr. Měl být však také pomůckou pro statistické a hospodářské účely, pro ochranu památek i pro vědecké a badatelské účely. Pozemkový katastr obsahoval součásti podstatné, vedlejší a pomocné. Podstatnými součástmi byl měřický operát (katastrální mapa a příruční kat. mapa), písemný operát (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů a záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy. Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída (ve škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek. [18]

V nově panujících politických poměrech po druhé světové válce zcela upadl zájem evidovat soukromá práva k nemovitostem. Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo nutné znát to, kdo půdu obhospodařuje a ne kdo ji vlastní. Na základě tohoto požadavku byla v roce 1956 založena Jednotná evidence půdy (JEP). Bylo upuštěno od pozemkového katastru a ten přestal být nadále udržován. JEP neměla základ v obecně závazném právním předpisu a byla zakládána jen na základě usnesení vlády č. 192 z 25. 1. 1956. Podstatou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nebyla v letech 1951-1964 systematicky evidována [18] Při budování socialistického zemědělství po druhé světové válce dostaly snahy o vypracování klasifikace přírodních

podmínek vědecký základ [8]. V letech 1948 – 1951 se provedl geonomický průzkum území celého státu a na základě tohoto výzkumu bylo území republiky rozděleno do čtyř výrobních typů. Ty charakterizovaly především klimatické podmínky. Výrobní typy se dále dělily na dvanáct podtypů. [8]

Dne 1. 4. 1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) a zákon o evidenci nemovitostí EN (zákon č. 22/1964 Sb.). Evidence nemovitostí měla evidovat hlavně údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, především zemědělské výroby. Evidence nemovitostí obsahovala měřický operát (mapy), písemný operát (výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů), sbírku listin a sumarizační výkazy.[18]

Po obnově politických poměrů v r. 1989 nebylo možné nadále vycházet z neúplného obsahu EN, ani pokračovat v principech, na kterých byla založena a vedena. Od 1. 1. 1993 nabyla účinnost nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech). Novou právní úpravou byl zřízen Katastr nemovitostí České republiky (KN). Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady. KN ve svém začátku úplně převzal operát předchozí EN. Její zásadní obsahovou neúplnost bylo potřeba překlenout založením zjednodušené evidence (ZE) pozemků. ZE pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru a údaje o vlastníkově. V letech 1994-1998. v letech 1997-1998 byl KN jednorázově doplněn o údaje o BPEJ k parcelám. [18]

4.2 Zemědělský půdní fond

Půdní fond je hlavním přírodním bohatstvím každé země a je důležitým výrobním prostředkem k provádění zemědělské výroby. Je tvořen obhospodařovanými pozemky, ale jeho součástí jsou i nezemědělské půdy sloužící k zajišťování zemědělské výroby. Patří sem i půda, která není z nějakého důvodu obhospodařována. Obhospodařovanými pozemky jsou např. orné půdy, ovocné sady, pastviny, louky, chmelnice nebo vinice. Nezemědělské pozemky pro zajišťování zemědělské výroby mohou být polní cesty nebo odvodňovací příkopy [7].

4.2.1 Hodnocení zemědělského půdního fondu – kvantitativní hlediska

Rozloha zemědělského půdního fondu v ČR a jeho struktura

Celková výměra České republiky je 7,9 milionů hektarů. Více než polovinu (54%) využíváme k zemědělské činnosti. Jedná se o činnost provozovanou na orné půdě, v sadech, trvalých travních porostech, vinicích a chmelnicích.

V rámci struktury zemědělského půdního fondu tvoří největší výměru zemědělská půda a z ní má největší podíl orná půda, následuje trvalý travní porost, zahrady a nakonec ovocné sady, vinice a chmelnice. Druhý největší podíl mají pozemky lesní s necelými 34 %. Zhruba 9 % zaujímá ostatní plocha a přibližně po 2 % mají vodní plochy a plochy zastavěné. Struktura půdního fondu je znázorněna v grafu. 1 [19].

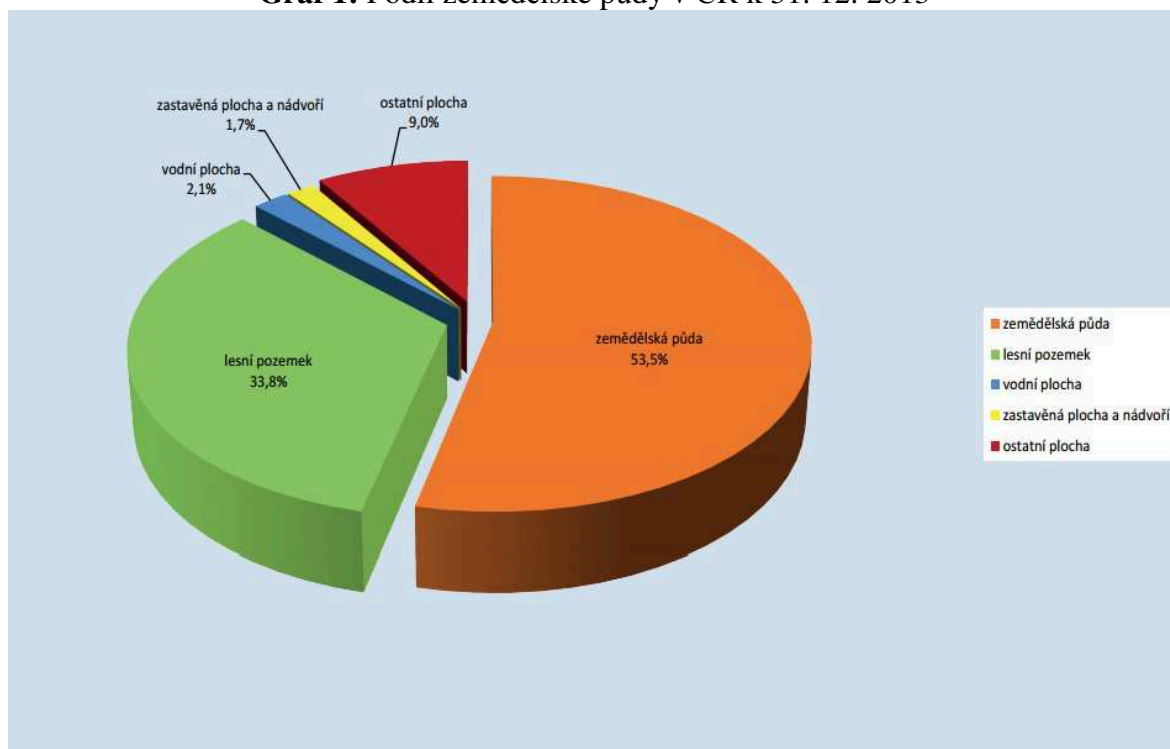
Na jednoho obyvatele České republiky připadá 0,42 ha zemědělské půdy, z toho přibližně 0,30 ha orné půdy. Trendem od roku 1993 je pokles zemědělské půdy, kdy ubylo zhruba 15 tisíc ha zemědělské půdy, naopak vzrostla výměra půdy lesní o 16 tisíc ha. Za posledních 50 let nejvíce ubylo orné půdy, jak je patrné z následující tabulky.

Tabulka 1: Porovnání výměry jednotlivých druhů pozemků ZPF v ČR v letech 1966 a 2014 (v hektarech)

Druh pozemku	1966	2014	rozdíl
Orná půda	3 351 570	2 978 989	-372 581
Chmelnice	9 427	10 276	849
Vinice	7 984	19 611	11 627
Zahrada	146 960	163 601	16 641
Ovocný sad	48 092	45 920	-2 172
trvalý travní porost	950 100	997 225	47 125
zemědělská půda	4 514 133	4 215 621	-298 512
lesní pozemek	2 599 628	2 666 376	66 748

Zdroj: ČÚZK, zpracování vlastní

Graf 1: Podíl zemědělské půdy v ČR k 31. 12. 2013



Zdroj: Ochrana půdy, zpracování vlastní

Do struktury půdního fondu patří i procento zornění udávající podíl orné půdy na celkové výměře zemědělské půdy. Faktor zornění vypovídá o intenzitě zemědělského hospodaření. V roce 2012 činilo zornění v České republice 70,9 %, což je ve srovnání se soudními zeměmi procento velmi vysoké v porovnání s obdobnými klimatickými a půdními podmínkami. Procento zornění v České republice se ale postupně snižuje a narůstají trvalé travní porosty[20].

4.2.2 Hodnocení zemědělského půdního fondu – kvalitativní hledisko

Z hlediska půdně-klimatických podmínek se území České republiky řadí k podhorskému až horskému typu a ve srovnání s ostatními evropskými zeměmi jsou u nás půdně-klimatické podmínky méně příznivé. Zhruba 40% zemědělského půdního fondu je nadprůměrně úrodných, 54 % půd je průměrných nebo podprůměrných a 6% je pro zemědělské využití nevhodné úplně [20].

Z důvodu vysoké hustoty obyvatelstva je zemědělská činnost provozována do vyšší nadmořské výšky. Čím je ale nadmořská výška vyšší, tím je méně vhodná půda pro zemědělskou činnost. Na kvalitu zemědělského půdního fondu má vliv nejen nadmořská výška, ale i faktor zhutnění. Ten má za následek stlačování půdy, čímž dochází k omezení schopnosti půdy zadržovat vodu, což snižuje následně její úrodnost[11].

Od počátku dvacátých let minulého století se prováděla kategorizace zemědělské půdy v České republice a na jejím základě byla půda rozdělena do tří následujících oblastí [1].

Zemědělské výrobní oblasti

Zemědělské výrobní oblasti jsou nejstarší kategorizací zemědělských oblastí. V současné době jsou zemědělské výrobní oblasti využívány jak ke třídění katastrálních území pro účely statistického hodnocení, tak pro hodnocení jednotlivých podnikatelských subjektů a jejich výkonnosti [1]. Člení se z hlediska agroekologických a ekonomických předpokladů na 4 typy a 11 podtypů:

- výrobní oblast kukuřičná (K), typ kukuřično-řepařsko-obilnářský, člení se na podtyp K1, K2 a K3
- výrobní oblast řepařská (Ř), typ řepařsko-obilnářský, člení se na podtyp Ř1, Ř2 a Ř3

- výrobní oblast bramborářská (B), typ bramborářsko-obilnářský, člení se na podtyp B1, B2 a B3
- výrobní oblast horská (H), typ pícinářský s rozhodujícím zaměřením na chov skotu, člení se na podtyp H1 a H2. [12]

Znevýhodněné oblasti pro zemědělce (LFA)

Znevýhodněné oblasti byly definovány radou Evropského společenství, která vydala dne 17. května 1999 Nařízení rady evropského společenství č. 1257/1999 o podpoře pro rozvoj venkova z Evropského zemědělského orientačního a záručního fondu. Byl definován také způsob podpory pro tyto oblasti s cílem zajistit využívání zemědělské půdy i ve znevýhodněných oblastech a zachování společenství na venkově.

Znevýhodněné oblasti [12]:

- Horské oblasti (zaujímají zhruba 16 % zemědělských ploch evropské unie)
 - horská oblast typu HA – obce nebo katastrální území v nadmořské výšce nad 600 m n.m. a také obce nebo katastrální území v nadmořské výšce 500 až 600 m n.m. se svažítostí vyšší než 15 % na polovině území
 - horské oblasti typu HB – obce nebo katastrální území nesplňující kritéria pro oblast typu HA
- Ostatní méně příznivé oblasti (31 % zemědělské půdy v evropské unii)
 - ostatní méně příznivé oblasti typu OA – obce nebo katastrální území s výnosností zemědělské půdy nižší než 34 bodů, na území kraje, jenž v průměru splňuje demografická hlediska – hustota obyvatel nižší než 75 obyvatel/km² a podíl zemědělských pracujících na počtu práceschopných obyvatel vyšší než 8 %.
 - ostatní méně příznivé oblasti typu OB – obce s výnosností zemědělské půdy 34 až 38 bodů, na území kraje splňujícího v průměru tato demografická kritéria - hustota obyvatel nižší než 75 obyvatel/km² a podíl zemědělských pracujících na počtu práceschopných obyvatel vyšší než 8 %.
- Oblasti se specifickým omezením
 - specifická oblast typu S – obce a katastrální území s výnosností zemědělské půdy nižší než 34 bodů nebo s výnosností 34 až 38 bodů a zároveň se sklonitostí vyšší než 7 % na polovině zemědělské půdy – tyto obce nebo

katastrální území nenáleží do kraje splňujícího v průměru demografická kritéria pro ostatní méně příznivou oblast³

- specifická oblast typu SX – obce nebo katastrální území nezařazené v LFA v období roku 2004 – 2006 a která kvůli změně vstupních dat již nesplňují kritéria pro zařazení.

Zranitelné oblasti

Územně vymezují zranitelné oblasti katastrálních území. Provádí se přezkoumání ministerstvem životního prostředí, kde se sledují povrchové nebo podzemní vody, jež mohou být znečištěny nebo ohroženy zemědělskými dusičnany. Program zranitelných oblastí se týká subjektů provozujících zemědělskou činnost ve zranitelných oblastech. Ve zranitelných oblastech jsou vymezena období zákazu hnojení dusíkatými hnojivy na těchto pozemcích. Přísná pravidla má i skladování dusíkatých hnojiv v těchto oblastech.

Půdní fond je hlavním přírodním bohatstvím každé země a je důležitým výrobním prostředkem k provádění zemědělské výroby. Zemědělský půdní fond je tvořen obhospodařovanými pozemky, ale jeho součástí jsou i nezemědělské půdy sloužící k zajišťování zemědělské výroby. Patří sem i půda, která není z nějakého důvodu obhospodařována. Obhospodařovanými pozemky jsou např. orné půdy, ovocné sady, pastviny, louky, chmelnice nebo vinice. Nezemědělské pozemky pro zajišťování zemědělské výroby mohou být polní cesty nebo odvodňovací příkopy. [7]

4.2.3 Bonitace půdy

Úkolem bonitování půdy je posoudit bonitu půdy, což je stupeň schopnosti nebo vhodnosti půdy pro pěstování kulturních rostlin. Tento pojem je prakticky totožný s pojmem úrodnost půdy. Bonitování je pouze relativním posouzením produkčních schopností půd, protože porovnává navzájem produkční schopnost různých půd [9].

Bonitace má na území našeho státu více než dvěstěletou tradici. S novou bonitací zemědělského půdního fondu jak ji známe dnes, bylo započato v sedmdesátých letech minulého století. Základem bonitace zemědělských půd byl podrobný pedologický průzkum, ale podstatným cílem bylo hodnocení a hospodářské ocenění všech vlastností zemědělského území, včetně reliéfu terénu, klimatu apod. Bonitační výzkum byl řešen

vzájemnou spoluprací výzkumných ústavů různého profesního zaměření. Důležité při řešení bonitace zemědělského půdního fondu bylo respektování rozdílných produkčních a nákladových předpokladů zemědělské půdy [9].

Rozdílnost produkčních a nákladových předpokladů zemědělské půdy je dána různorodostí agroekologických i ekonomických faktorů měnících se v prostoru a čase. Z těchto důvodů byla vytvořena klasifikační soustava zemědělských půd s jednotnou metodikou a rozlišením jednotlivých faktorů úrodnosti s ohledem na ekonomickou významnost působení jednotlivých činitelů.

V současné době je bonitace ZPF zanesena do bonitačního informačního systému složeného ze dvou navzájem propojených částí – bonitačně numerické datové báze a půdně- kartografického informačního systému. Půdně-kartografický informační systém je tvořen souborem asi 27 200 map, které jsou doplněny pětimístným číselným kódem BPEJ, číslem lokality a informacemi o výměře. Báze se dělí na agroekologický a ekonomický blok [9]:

- datová báze agroekologického bloku obsahuje informace z terénních průzkumů. Údaje se týkají konkrétních BPEJ a katastrálních úřadů. Tento blok spravuje Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy Praha – Zbraslav, který je odpovědný i za jeho vedení.
- datová báze ekonomického bloku zahrnuje informace zahrnující ekonomickou charakteristiku BPEJ – jsou to výnosy deseti hlavních plodin na orné půdě zabírající více než 95% osevních ploch nebo TTP (pšenice, žito, ječmen, oves, kukuřice na zrno, řepka, brambory, cukrovka, kukuřice na siláž, vojtěška a jetel).

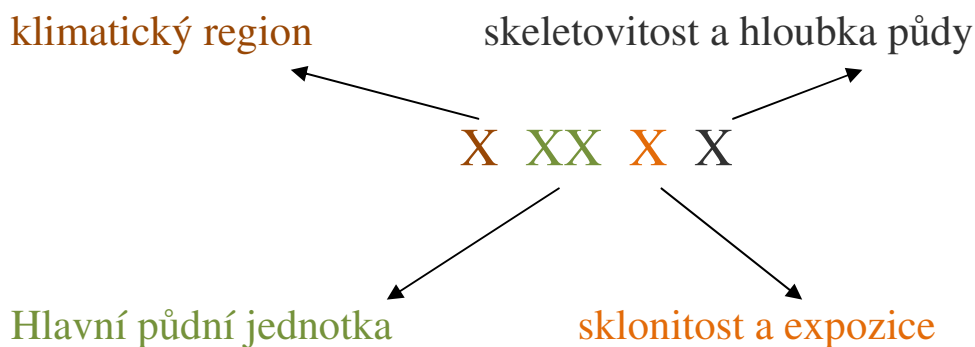
4.2.4 Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka je základní mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy. Využívá se zejména pro zemědělské účely, ale také při zpracování komplexních pozemkových úprav a je rovněž podkladem pro daňové účely při výpočtu ceny zjištěné při prodeji zemědělských pozemků. Bonitace se provádí pro zemědělskou půdu. Výsledky bonitace se ukládají v bonitační databázi, kterou vedou pozemkové úřady

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků je vyjádřena pětimístným číselným kódem a vyjadřuje hlavní a půdní klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy. Původně bylo vtypováno 1818 jednotek,

dnes bonitační soustava obsahuje 2 199 BPEJ.[10] Pro každou jednotku byla vypočtena úřední cena rozlišená podle produktivity půdy. Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem.

Obrázek 1: Kód BPEJ



Zdroj: VÚMOP, zpracování vlastní

Pětimístný kód BPEJ

1. místo příslušnost ke klimatickému regionu (0-9)

Klimatický region zahrnuje území s přibližně stejnými klimatickými podmínkami pro růst zemědělských plodin. Klimatické regiony 0-5 jsou převážně teplejšího a suššího klimatu, klimatické regiony 6 – 9 mají chladnější a vlhčí klimatické podmínky.

2. a 3. místo příslušnost k hlavní půdní jednotce (01 – 78)

Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem s příbuznými ekologickými vlastnostmi, jež jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovostí a stupněm hydromorfismu.

4. místo kombinace svažitosti pozemku a jeho expozice ke světovým stranám (0-9)

Tvar a konfigurace terénu ovlivňuje, nebo přímo podmiňuje mnoho významných činitelů. Zahrnuje nejnižší a nejvyšší polohy, u kterých rozlišujeme tzv. výškové stupně tj. nížiny až hornatiny. Svažitost ovlivňuje i stupeň vláh v půdě a erozi půdy. Se svažitostí vzrůstá odtok a zmenšuje se ovlhčení půdy. Důležitým faktorem je i orientace ke světovým

stranám. Jinak se chová půda na severním svahu, který je chladnější oproti stejnému svahu, ale s teplou jižní expozicí.

5. místo kombinace hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti (0-9)

Jedná se o velmi blízké charakteristiky, které zásadně ovlivňují hospodaření na půdě a její funkci.

Každá BPEJ je pro cenové účely oceněna produkčně a ekonomicky.

4.2.5 Aktualizace BPEJ

Aktualizace BPEJ upravuje vyhláška Ministerstva zemědělství č. 546/2002 Sb. ze dne 12. prosince 2002, kterou se změnila vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci. Touto vyhláškou došlo také ke sjednocení půdoznalecké terminologie.

Hlavní činnosti prováděné v rámci aktualizace BPEJ:

Dobonitace – jsou prováděny především na pozemcích, u nichž došlo k převodu z nezemědělských druhů na zemědělskou půdu, u pozemků, které nebyly doposud bonitovány (lokality ve vojenských újezdech, pozemky v dříve střeženém pohraničním pásmu), u pozemků podléhajících restitučním řízením, nebo u půd s realizovanou zemědělskou rekultivací [11].

Přebonitace – se provádějí na pozemcích, kde byla dříve prokazatelně nesprávně určena BPEJ a pro odstranění některých hrubých generalizací, ke kterým docházelo při provádění primární bonitace v letech 1972 až 1980 [9].

Vlastní aktualizace – se uskutečňují u zemědělských pozemků, jejichž bonita byla změněna důsledkem některých degradačních procesů, jako je například dlouhodobé působení větrné nebo vodní eroze půd, poškození půdy důsledkem povodní, poddolování atd. [9].

4.3 Oceňování zemědělské půdy

Pro účely oceňování zemědělské půdy jsou používány dva druhy cen a to cena úřední a cena tržní. Tržní ceny neboli kupní ceny (ceny sjednané) se používají při nákupu

nebo prodeji půdy mezi prodávajícími a kupujícími. Úřední cena je využívána pro fiskální politiku, při určování výše nájmu z pozemků nebo při směně pozemků. Úřední cena je dána zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákonem č. 228/2014 Sb. příslušnou vyhláškou.

4.3.1 Úřední cena

Úřední (administrativní) cena zemědělské půdy je normativně stanovená cena na základě kapitalizace rentního efektu (čistého výnosu), stanoveného pro jednotlivé bonitované půdně-ekologické jednotky.

V podmínkách úplného tržního hospodářství půda podléhá i přes svoje specifické vlastnosti působení trhu, tedy nabídce a poptávce a od toho se také odráží její cena. Jelikož v Československé republice po roce 1989 na začátku přechodu k tržní ekonomice chyběly jakékoliv informace o tržních cenách, měla úřední cena půdy sloužit pro fiskální (daňové) účely, pro úřední vypořádání majetkových vztahů a pro orientaci při stanovení tržních cen při prodeji a koupi pozemků [9].

Funkce úředních cen

Úřední ceny zemědělské půdy plní tyto funkce [15]:

- závazná funkce – používá se pro fiskální (daňové) účely, zejména
 - pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a pro výpočet daně z nemovitých věcí
 - pro zjištění hodnoty majetku
 - při vyvlastnění půdy (lze pouze pro veřejné účely)
 - při pozemkových úpravách
- orientační – pouze pro informativní charakter

Ke stanovení úředních cen zemědělské půdy se přistoupilo po analýze teoretických i praktických postupů oceňování půdy v zemích s tržní ekonomikou a s využitím výsledků nové bonitace českého zemědělského půdního fondu [9]. Využitím nové bonitace byl

vytvořen předpoklad, že úřední ceny zemědělské půdy budou objektivně vyjadřovat hodnotu půdy ve velice rozlišných přírodních a půdně-klimatických podmínkách charakterizovaných BPEJ.

Metodický přístup ke stanovení úřední ceny zemědělské půdy

Přístup ke stanovení úřední ceny zemědělské půdy čerpal z principů využití nové bonitace při řešení katastrálních území a zemědělských podniků do produkčně-ekonomických skupin (PES) z období do roku 1990.

K ocenění rostlinné produkce se použily předpokládané tržní ceny oceňovaných plodin, které byly orientační a jejichž úroveň byla odvozena z nákladových parametrů. Tyto ceny byly pouze hypotetické a měly odrážet předpokládané tržní podmínky. Ostatní parametry zůstaly stejné jako při řešení do PES.

Podstatou pro stanovení úředních cen zemědělské půdy bylo ocenit hrubý roční rentní efekt (HRRE) rostlinné výroby v rozdílných půdně-klimatických podmínkách při normativně stanovené efektivnosti hospodaření.

HRRE jednotlivých BPEJ v Kč/ha byl počítán podle vztahu:

$$HRRE_{BPEJ} = \sum [CPP - (NPP + Z_n)] * K_{OTS} \quad (1)$$

kde

CPP = cena parametrizované produkce Kčs/ha, která se stanoví ze vztahu

$$CPP = V_p * k_c * k_s * k_{ks} * C_{KR}$$

NPP = normativní náklad na parametrizovanou produkci Kč/ha, který se stanoví ve vztahu

$$NPP = N_c * k_p * k_i$$

K_{OTS} = bezrozměrné číslo vyplývající z podílu zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v dané oceňovací struktuře

Z_n = normativní zisk vyjádřený bezrozměrným číslem ve vztahu k normativním nákladům,

$Z_n = 0,1$, tj. 10% z normativních nákladů

Ostatní parametry mají následující význam:

V_p = produkční parametry naturálních výnosů jednotlivých oceňovacích plodin pro jednotlivé hlavní půdně-klimatické jednotky (HPKJ) v t/ha

C_{KR} = normativní ceny jednotlivých oceňovacích plodin v Kč/t

N_c = normativní bazické nákladové parametry jednotlivých oceňovacích plodin Kč/ha

k_e = korekční koeficient pro expozici

K_s = korekční koeficient pro svažitost

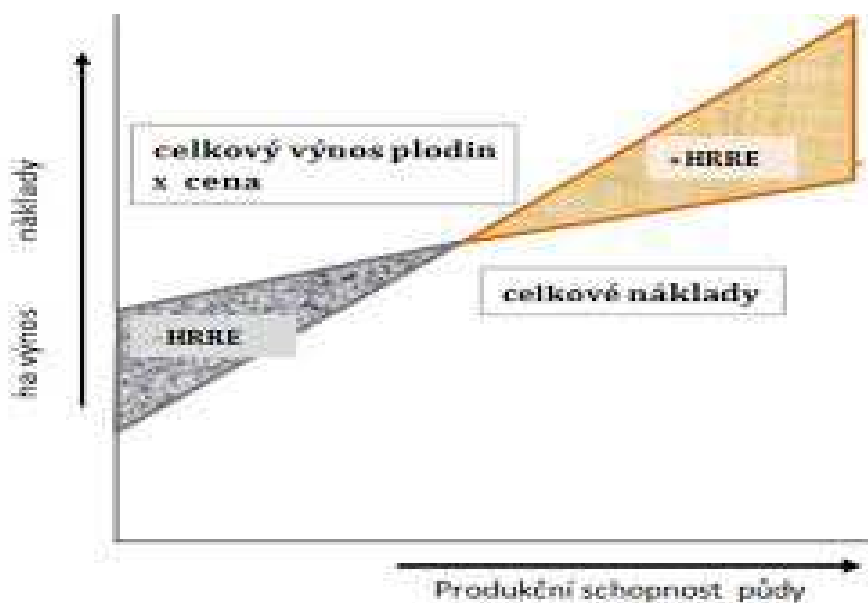
k_{ks} = korekční koeficient pro hloubku a skeletovitost zemědělské půdy

k_p = korekční koeficient nákladových parametrů diferencovaných podle produkčních skupin půd (PSP) je totožný s koeficientem P při zařazení zemědělských organizací a katastrálních území do PES

k_i = korekční koeficient vyjadřující nákladové vlivy rozdílné úrovně parametrizovaných naturálních výnosů je totožný s koeficientem I při zařazení zemědělských organizací a katastrálních území do PES [9].

HRRE se počítal tímto způsobem pouze pro ornou půdu. V oblasti s nejlepšími půdně-klimatickými podmínkami dosahoval HRRE hodnotu + 9 785 Kč/ha a v nejhorších půdně-klimatických podmínkách bylo dosaženo záporné hodnoty – 2576 Kč/ha.

Obrázek 2: Schematické znázornění průběhu celkových nákladů a tržeb u zemědělských plodin v závislosti na produkční schopnosti půd



Zdroj: Němec, Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky

ÚCZP byly spočítány na základě stanovených hrubých ročních rentních efektů pro ornou půdu podle hodnot HRRE.

- pro BPEJ s kladnými hodnotami HRRE podle vztahu:

-

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

(2)

kde

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

BCZP = bazická cena zemědělské půdy v hodnotě 20 tisíc Kč/ha

D = celkový podíl nezdaněné rostlinné produkce

U = míra kapitalizace (úroková míra)

HRRE = hrubý roční rentní efekt Kč/ha

V roce 1990 se uvažovalo, že předpokládaný podíl nezdaněné produkce (D) je ve výši 0,3 za předpokladu souhrnného zdanění pozemkovou daní a daní z příjmů ve výši 70% z celkového příjmu. U míry kapitalizace se vycházelo ze zkušeností nejvyspělejších zemí s tržní ekonomikou a podle toho byla míra kapitalizace stanovena ve výši 3%, tj. 0,03. Hodnota bazické ceny zemědělské půdy byla stanovena na 20 tis. Kč/ha. Tato hodnota byla stanovena v souvislosti s porovnáním nejnižší ceny jiných než zemědělských pozemků stanovené v cenových předpisech ministerstva financí ve výši 30 tis. Kč/ha.

- pro BPEJ se zápornými hodnotami HRRE

-

$$\dot{U}CZP_{BPEJ} = BCZP + A * HRRE + B * HRRE^2$$

(3)

kde

A = konstanta ve výši 10,01

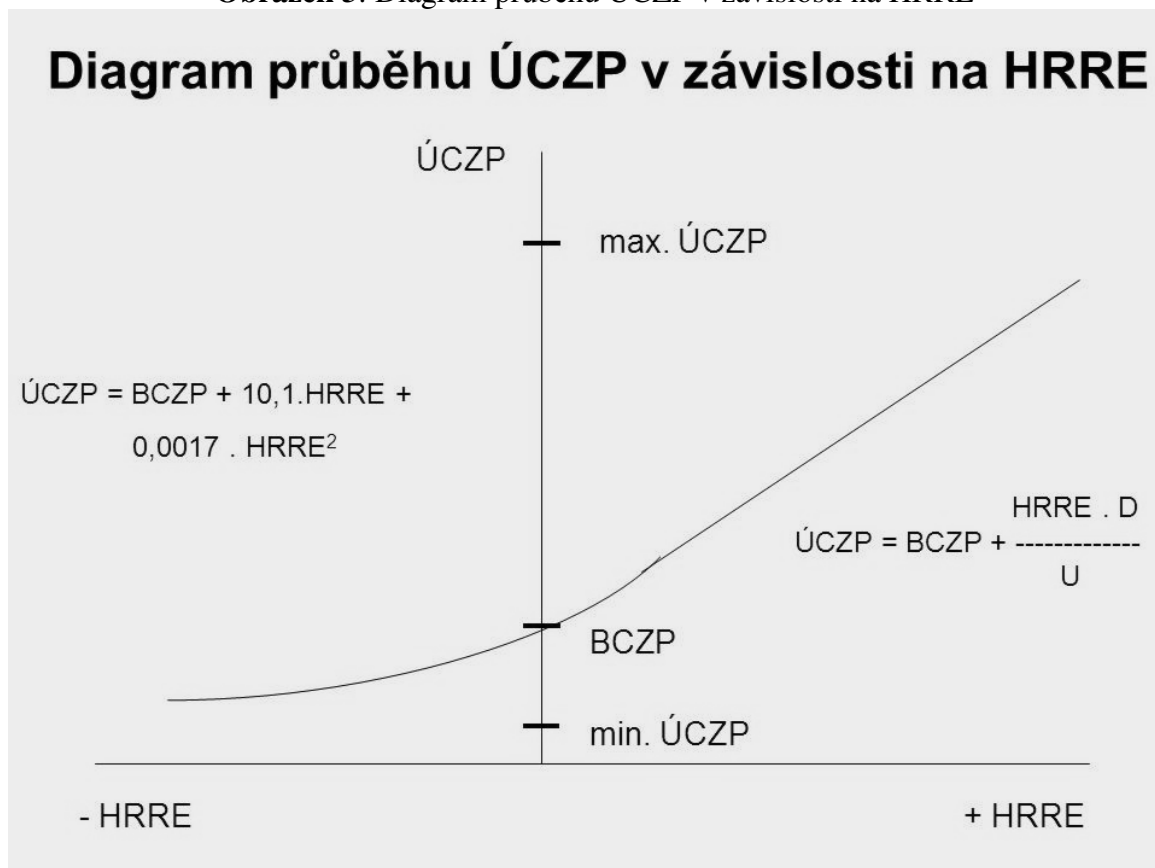
B = konstanta ve výši 0,0017

Při ocenění půdy se záporným HRRE se vycházelo z předpokladu nemožnosti záporné hodnoty zboží v tržním hospodářství. Proto bylo rozhodnuto, že při záporné hodnotě ÚCZP bude mít nejnižší cena hodnotu 5 500 Kč/ha a nejvyšší cena bude při nulové hodnotě HRRE 20 tis. Kč/ha. Pro BPEJ se zápornými hodnotami byla tedy cena stanovena podle rovnice polynomu druhého stupně tak, aby plynule navazovala na hodnoty ÚCZP stanovené pro BPEJ s kladnou hodnotou HRRE.

Na základě těchto výpočtů byly stanoveny úřední ceny jen pro ornou půdu. Trvalé travní porosty se oceňovaly sazbou příslušející pro danou BPEJ s ornou půdou vynásobenou koeficientem 0,75.

Minimální ÚCZP byla podle tohoto metodického přístupu 5 500Kčs/ha, průměrná ÚCZP za ČR 55 096 Kč/ha a maximální ÚCZP byla stanovena ve výši 118 tis. Kčs/ha. Úřední ceny půdy v této době sloužily jen pro účel prodeje nebo směny pozemků, pro výpočet úhrad za zřízení práva osobního užívání pozemků, nebo náhrad za dočasné užívání pozemků mezi státními organizacemi nebo občany a státem.

Obrázek 3: Diagram průběhu ÚCZP v závislosti na HRRE



Zdroj: Němec, *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*

4.3.1.1 Aktualizace ÚCZP v roce 1991

Novelizace ÚCZP byla vyvolána ekonomickými změnami po 1. lednu 1991. Nutnost přecenění jednotlivých druhů nemovitostí včetně zemědělské půdy vyvolaly rozbíhající se privatizace, přechod k důslednému provádění ekonomické transformace na tržní hospodářství a liberalizace cen. Nutnost vyplývala i z potřeby vyjádřit hodnotu majtkové podstaty při realizaci majtkových práv fyzických a právnických osob. Vedlejším cílem bylo i poskytnutí jakého si vodítka občanům pro volnou tvorbu tržních cen při koupi, prodeji nebo směně pozemků, aby ceny byly adekvátní nově se tvořícím tržním podmínkám.

Odlišnost druhé soustavy ÚCZP:

- Soubor BPEJ byl rozšířen na 1826 jednotek z 1817.
- Byly aktualizovány parametrizované výnosy oceňovacích plodin.
- Cena produkce byla stanovena ve dvou variantách. První varianta vycházela z vývoje průměrných realizačních cen a druhá se odvíjela od návrhu garantovaných cen. Cena vstupů se zvýšila cca o 48 % a cena produkce, tedy výstupů asi o 2,5%.
- Byly použity prognózované náklady za rok 1991.
- Byly zařazeny tři nové oceňovací typové struktury (OTS)

Zásadní změnou bylo to, že bylo upuštěno od samostatného oceňování orné půdy a trvalých travních porostů ve výši 75% ceny orné půdy. S výjimkou některých případů, kdy je jediné možné využití půdy jako TTP, byla stanovena ÚCZP cenou jako orná půda.

Minimální ÚCZP nejhorsích zemědělských půd se oproti roku 1990 snížila o 9% na 5 000 Kčs/ha, průměrná cena se snížila o 16,6% na 44 971 Kč/ha a maximální úřední cena zemědělské půdy se zvýšila o 5% na 127 tis Kčs/ha.

Tyto aktualizované ÚCZP začaly sloužit i jako podklad pro stanovení daně z pozemků od 01. 01. 1993.

4.3.1.2 Aktualizace ÚCZP v roce 1993

Podnětem pro vypracování nové aktualizace ÚCZP byla reakce na připomínky pozemkových úřadů, realitních kanceláří, odborné veřejnosti a především na zvyšující se liberalizaci cen vstupů a výstupů. V roce 1993 také dochází k osamostatnění České republiky. Bonitace ZPF kontinuálně přechází a nadále zůstává beze změn.

Metodický přístup byl totožný jako u předcházejících dvou soustav. Odlišnosti třetí soustavy ÚCZP byly následující:

- Soubor BPEJ byl ustálen na 1818 položek

- parametrizované výnosy oceňovacích plodin zůstaly totožné jako při stanovení ÚCZP v roce 1991
- OTS byly částečně doplněny a upraveny
- Byly zpřesněny cenové parametry oceňovacích plodin.
- Byly aktualizovány nákladové parametry ve vztahu k působení rozdílných přírodních podmínek na jednotlivé plodiny.
- Byla použita míra kapitalizace 5%. Bazická cena zůstala stejná jako v předcházejících obdobích, tedy 20 tis. Kčs/ha.

ÚCZP stanovené v roce 1993 více diferencovaly produkční schopnost půdy v odlišných půdně-klimatických podmínkách. Bylo rozšířeno rozpětí cen od nejnižší sazby 5 000Kč/ha po nejvyšší sazbu 135 tis. Kč/ha. Průměrná cena ÚCZP byla v roce 1993 50 241 Kč/ha. K ÚCZP jsou poprvé zapracovány srážky a přirážky v souvislosti s analýzou prvotních tržních cen. Srážkami a přirážkami se měly korigovat zjištěné ÚCZP u jednotlivých BPEJ na zemědělských pozemcích ohraničených vlastnickými hranicemi.

4.3.1.3 Oceňování zemědělské půdy po roce 1997

Od počátku devadesátých let minulého století došlo v České republice postupně k významným změnám ve struktuře zemědělské produkce, ke změnám ve využití ZPF a ke změně ekonomických podmínek rozvoje zemědělství.

Využití ZPF

V roce 1997 pokračuje trend zmenšování výměry orné půdy a rozšiřují se trvalé travní porosty. Zatravňují se půdy, které nejsou vhodné pro pěstování plodin na orné půdě, jež byly v padesátých letech minulého století rozorány ve snaze dosáhnout soběstačnosti při výrobě potravin. Dochází k celkovému snížení zemědělské půdy o 1131 ha a zůstává tak zachován trend pomalého úbytku zemědělské půdy. Podstatné změny nastaly i ve skladbě jednotlivých plodin. Rozšířilo se pěstování technických plodin, zejména řepky olejné a naopak ke snížení téměř o jednu třetinu zaznamenalo pěstování brambor, cukrovky a krmných okopanin.

4.3.1.4 Změna ve stanovení ÚCZP

Oproti předchozímu stanovení ÚCZP byl změněn metodický přístup k výpočtu HRRE

- Došlo k vymezení BPEJ převážně vhodných pro TTP a převážně vhodných pro ornou půdu pro intenzivní obhospodařování.
- Byl rozšířen počet hlavních oceňovacích plodin z devíti na deset (pšenice, ječmen, žito, oves, kukuřice na zrno, kukuřice na zeleno, brambory, cukrovka, řepka a víceleté pícniny)
- OTS pro BPEJ na orné půdě byly rozšířeny na 38 a byl změněn poměr zastoupení jednotlivých oceňovacích plodin v OTS. Byl snížen podíl okopanin a kukuřice na siláž a zvýšen podíl TTP
- normativní ceny byly stanoveny podle výsledku rozboru tržních cen z roku 1994 – 1996 na základě údajů Českého statistického úřadu. Ceny zemědělských výrobců byly zjišťovány statisticky jen u tržních komodit.
- nákladové parametry byly stanoveny jako modelové náklady využívané pro hodnocení různých variant agrární politiky. Nezbytnost normativního stanovení plynula z nepříznivé finančně – ekonomické situace zemědělských podniků, které silně redukovaly vstupy.
- míra zdanění příjmů z rostlinné produkce (D) byla stanovena v závislosti na vývoji daně z příjmu právnických osob. Hodnota D byla vypočítána na 0,59.
- míra kapitalizace (U) byla použita jako u předchozího modelu 5%.

4.3.1.5 Výpočet nové ÚCZP

Mechanismus výpočtu nové ÚCZP zůstal stejný jako v roce 1990. Nejprve byl spočítán HRRE pro I. variantu deseti oceňovacích plodin a pro II. variantu pěti oceňovacích plodin podle vztahu:

$$HRRE_{BPEJ} = \sum RE_i \quad (4)$$

kde

RE = rentní efekt jednotlivých zemědělských plodin v OTS rostlinné výroby, $RE = (CPP - NPP) * K_{OTS}$

i = počet plodin v OTS přiřazených ke konkrétnímu BPEJ

CPP = cena parametrizované produkce v Kč/ha

NPP = normativní náklad na parametrizovanou produkci v Kč/ha

K_{OTS} = koeficient zastoupení zemědělských plodin v OTS

Z propočtů u metody založené na propočtech HRRE vyplynulo, že v první variantě bylo charakterizováno zápornými rentními efekty 29% ZPF a v druhé variantě 25% ZPF. Z hlediska ekonomické interpretace jsou BPEJ se zápornou hodnotou HRRE vážným problémem. Ceny zemědělské půdy by neměly mít v tržním prostředí zápornou hodnotu, ale ztráta ze zemědělské činnosti, kterou vyjadřuje záporný HRRE má opodstatnění, protože ztráta v oblasti s méně příznivými půdně-klimatickými podmínkami byla ekonomickou realitou.

4.3.2 Tržní cena

Tržní cenou půdy rozumíme cenu, které je možné dosáhnout na dobře fungujícím trhu při dostatečné a kvalitní prezentaci nabídky. Za tržní ceny nelze považovat ceny dosažené při převodech, kdy je některá ze stran, zpravidla prodávající při sjednání obchodu znevýhodněna. Znevýhodněním může být neznalost aktuálních cen půdy, jednání pod tlakem, neznalost možných způsobů prodeje nebo záměrné manipulování protistranou k prodeji za nevýhodných podmínek.

Trh zemědělské půdy v České republice se v devadesátých letech minulého století po době normalizace rozvíjel velmi pomalu. Byl spojen s řadou opatření souvisejících nejen s vytvořením podmínek pro fungování tohoto typu trhu v liberalizujícím se prostředí, ale i s rozsáhlými restitučními procesy, transformací a privatizací podniků v českém zemědělství. Tyto skutečnosti, spolu s útlumem zemědělské produkce v první polovině devadesátých let dvacátého století i nadále omezovaly rozvoj tohoto trhu. Vlivem podpůrných opatření, jako bylo schválení a postupná novelizace zákona o prodeji státní půdy a dále v roce 2004 vznik programu PGRLF Půda a Investice, které podporovaly prodej soukromé půdy, došlo k

výraznému oživení trhu se zemědělskými pozemky.

Tržní ceny zemědělských pozemků na trhu s půdou se výrazně liší. Výrazná diferenciací tržních cen je i podle velikosti prodávaných pozemků a podle polohy. Kvalita půdy nemá na výši tržní ceny podstatný vliv. Nejvyšších tržních cen je dosahováno v okolí velkých městských aglomerací (Praha, Brno, Hradec Králové) a v příhraničních oblastech s Německým [10].

Vývoj tržních cen půdy je mapován Výzkumným ústavem zemědělské ekonomiky v Praze a Českým statistickým úřadem, který zaznamenává údaje přenesené z finančních úřadů. Finanční úřady zaznamenávají do statistiky data z daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitostí) a to cenu sjednanou převáděných nemovitých věcí a cenu zjištěnou (úřední cena). Vývojem tržních cen zemědělské půdy se zabývají také některé soukromé subjekty – např. společnost FARMY, CZ s.r.o [17].

U pozemků s výměrou do 5 hektarů dochází u tržních cen zemědělské půdy k poklesu významu půdně-klimatických podmínek (mají hlavní význam při tvorbě úředních cen). Hlavní význam u těchto pozemků mají následující faktory[9]:

- poloha pozemku ve vztahu k velkým městům, k tržním centrům měst a k rekreačním oblastem
- mimořádné okolnosti na trhu jako jsou například přírodní kalamity nebo nouze jedné z kupních stran
- osobní vztahy mezi kupujícím a prodávajícím
- spekulativní vliv

Dále hodnotu zemědělské půdy ovlivňují faktory, jako jsou:

- velikost a tvar pozemku
- typ půdy a její úrodnost
- náchylnost oblasti k povodním
- dostupnost infrastruktury
- dostupnost pracovních sil
- věcná břemena

Tabulka 2: Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR zjištěné z různých šetření v letech 2008-2014 v Kč/m²

Zdroj	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ČSÚ	5,90	5,90	5,60	4,50	6,80	7,50	-
ÚZEI šetření odhadců		9,10	6,30	11,30	8,20	11,70	11,80
ÚZEI vybrané kupní smlouvy	7,40	9,30	8,10	9,80	9,00	12,00	11,80
Prodej státní půdy	5,20	5,40	6,00	5,80	6,30	6,70	13,40
PGRLF	4,20	7,60	8,70	10,60	-	10,50	11,30
FARMY.cz	8,70	9,60	10,20	10,80	11,90	12,40	13,0

Zdroj: situační a výhledová zpráva půda, zpracování vlastní

Nákup půdy vedené v katastru nemovitostí jako zemědělská půda nesouvisí pouze se záměrem dalšího zemědělského využití. V případě budoucího nezemědělského využití to zásadním způsobem ovlivňuje cenu. Zejména pozemky plánované ke stavebnímu komerčnímu využití jsou prodávány za ceny více než řádově vyšší než ty určené k využití zemědělskému [17].

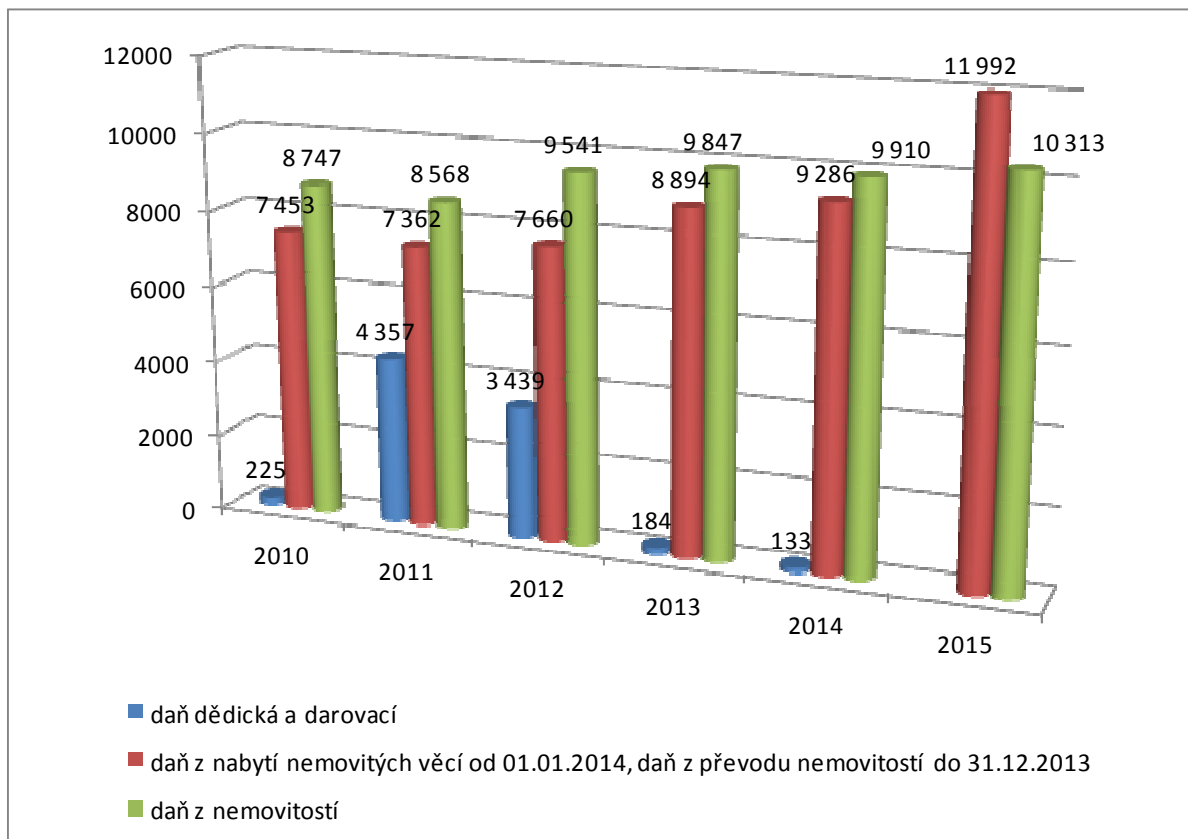
4.4 Daně z pozemků

Pozemky podléhají především dani z nemovitých věcí a v případě prodeje, směny nebo jiného úplatného převodu dani z nabytí nemovitých věcí. Tyto daně řadíme mezi majetkové daně, které jsou vedle daní důchodových klasickými přímými daněmi – jsou vyměřovány poplatníkovi na základě jeho majetku a jsou adresné. To znamená, že poplatník nemá možnost vyhnout se jejich placení [13]. Majetkovým daním podléhá tedy nejen samotná držba majetku, ale i jeho nabytí. Všechny majetkové daně jsou daněmi *in rem* – to znamená, že jsou odváděny na základě vlastnictví, popřípadě nabytí majetku a nejsou nijak závislé na příjmu poplatníka.

V minulosti hrály majetkové daně významnou roli pro rozpočty státu. V současné době tvoří podíl majetkových daní na celkových daňových výnosech pouze 1%. Neustále se diskutuje o tom, zda tyto daně zachovat nebo zrušit. Do konce roku 2013 patřily mezi

majetkové daně i daň darovací a daň dědická, které byly zrušeny a nabytí majetku děděním a darováním bylo zpracováno do daně z příjmu [16].

Graf 2: Vývoj inkasa daní v ČR v letech 2010 – 2015 v mld. Kč



Zdroj: Finanční správa, zpracování vlastní

4.4.1 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“) a tvoří ji daň z pozemků a daň ze staveb [4]. Je to daň, kterou stejně jako ostatní daně vybírají finanční úřady, i přes skutečnost, že celý výtěžek této daně patří obci. Pro obce má tato daň zvláštní postavení, neboť představuje možnost, jak jejím prostřednictvím mohou ovlivnit výši svých příjmů. Výnos daně z nemovitých věcí je také pro obec zdrojem trvalých příjmů.

Výnos daně z nemovitostí je ve srovnání s evropskými zeměmi nízký, což je dáno tím, že se daň neplatí podle hodnoty nemovitých věcí, resp. odhadu tržní ceny [13]

Pro potřeby této práce bude provedeno seznámení pouze s daněmi z pozemků.

4.4.1.1 Daň z nemovitostí – základní pojmy

Předmět daně

Předmětem daně z pozemků jsou podle § 2 zákona o dani z nemovitých věcí pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně z pozemků nejsou

- pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky určené pro ochranu České republiky,
- pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami [4].

Poplatníci daně

Poplatníkem daně je vlastník pozemku nebo je poplatníkem daně z pozemků, jde-li o pozemek:

- ve vlastnictví České republiky,
 - organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu,
 - právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,
- ve svěřeneckém fondu, tento fond,
- v podílovém fondu, tento fond
- ve fondu obhospodařovaném penzijní společností, tento fond
- zatížený právem stavby, stavebník.

Poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li

- evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
- s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
- převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

V případě, že není vlastník pozemku znám, tak je poplatníkem daně z pozemků uživatel [4].

Osvobození od daně

I když jsou předmětem daně, tak jsou některé pozemky na území České republiky od placení daně osvobozeny. Osvobozeny jsou především pozemky, které nejsou využívány k dosažení zdanitelných příjmů. Osvobození se také často vztahuje k pozemkům sloužících k zabezpečování veřejných služeb, ale svoji roli také sehrávají ekologické aspekty a mezinárodní dohody. Veškeré osvobození, jenž je umožněn, je vyjmenováno taxativně v zákoně o dani z nemovitých věcí [13].

Místní koeficient

Od roku 2009 může obec na základě zákona o dani z nemovitých věcí stanovit obecně závaznou vyhláškou jeden místní koeficient na území celé obce ve výši 2, 3,4 a 5. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, kde se tento koeficient neuplatňuje [4].

Následující graf znázorňuje využití místního koeficientu od roku 2009.

Tabulka 3: Vývoj místního koeficientu od roku 2009 do roku 2012

Místní koeficient	Počet obcí s místním koeficientem			
	2009	2010	2011	2012
2	313	250	266	343
3	58	21	24	41
4	6	1	1	4
5	12	11	11	18
celkem	389	283	302	406

Zdroj: Finanční správa, zpracování vlastní

4.4.1.2 Stanovení daně z pozemků

Pro určení základu daně musíme rozdělit pozemky do tří základních kategorií [14].

- zemědělská půda – orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty,
- hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb,
- ostatní pozemky (zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha).

Pro potřeby této diplomové práce bude přiblíženo pouze stanovení daně ze zemědělské půdy.

Zemědělská půda – základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou ba 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění § 17 zákona o dani z nemovitých věcí [4]. Tato vyhláška se každoročně aktualizuje. Pro zdaňovací období roku 2016 je účinná vyhláška Ministerstva zemědělství ČR č. 344/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků. Průměrné ceny pozemků za katastrální území se pohybují v dosti širokém rozmezí, které odráží především kvalitu zemědělské půdy.

Nejnižší průměrná cena pozemků je určena pro katastrální území Nepomuk v Brdech ve Středočeském kraji 1,20 Kč/m², naopak nejvyšší průměrné ceny dosahuje katastrální území Dubčany u Choliny v Olomouckém kraji a to 19,08 Kč/m² Daň z jednotlivých pozemků se vypočítá vynásobením základu daně odpovídající sazbou daně, která činí u pozemků

- orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů 0,75%,
- trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25% [4]

4.4.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je upravena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření Senátu“). Základním znakem této daně je to, že patří do skupiny majetkových daní z kapitálových transakcí, jež se platí z celé hodnoty převáděného majetku v okamžiku jeho prodeje. Touto daní je odčerpávána část kupní ceny získané z prodeje nemovitého majetku – zdanění úplatných transferů se v České republice vztahuje pouze na nemovitý majetek [5].

Vymezení předmětu daně

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva nemovité věci, která je

- pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky,
- právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo
- spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v předchozích bodech.

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je také nabytí vlastnického práva k nemovité věci na základě zajišťovacího převodu práva a úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva [5].

Poplatník daně

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je převodce vlastnického práva nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel, nebo nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech[5]. Na základě novely 254/2016 Sb. zákonného opatření Senátu účinné od 01. 11. 2016 je poplatníkem daně vždy pouze nabyvatel.

Osvobození od daně

Výčet osvobození od placení daně z nabytí nemovitých věcí je velmi pestrý. Nárok na osvobození se často váže na splnění dalších podmínek, které je nutné splnit. Stejně jako u daně z nemovitých věcí jsou osvobozeny především převody ve veřejnoprávní oblasti, dále

věcná osvobození u nových staveb, věcná osvobození u jednotek a ostatní věcná osvobození [13]. Veškeré osvobození, které zákonné opatření Senátu umožňuje je vyjmenováno taxativně v zákonném opatření Senátu.

Stanovení základu daně

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj, kterou je sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena, nebo zvláštní cena. Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí[5].

Sjednaná cena

Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci[5].

Srovnávací daňová hodnota

Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75%

- směrné hodnoty, nebo
- zjištěné ceny.

Poplatník se může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu[5].

Postup určení nabývací hodnoty

- Nabývací hodnotou je sjednaná cena,
 - je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo
 - stanoví-li zákonné opatření Senátu, že nabývací hodnotou je výlučně cena sjednaná.
- Nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než cena sjednaná.
- Nabývací hodnotou je zjištěná cena
 - není-li nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota, nebo

- stanoví-li zákonné opatření Senátu, že nabývací hodnotou je výlučně zjištěná cena.
- Lze-li určit zvláštní cenu, je nabývací hodnotou výlučně tato cena[5].

Směrná hodnota

Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

Směrná hodnota u zemědělského pozemku vychází výlučně z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek[5].

Zjištěná cena

Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravující oceňování majetku.

- *zjištěná cena zemědělského pozemku*

Cena zjištěná zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměr a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena zemědělského pozemku, u kterého se předpokládá zemědělské využití, se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedených v příloze 1. Pokud nemá pozemek přidělenou BPEJ a je zemědělsky obhospodařován, tak se pro jeho ocenění použije průměrná základní cena v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území [3].

Základní cena zemědělského pozemku určeného tímto způsobem se upraví včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 199/2014 Sb.

Přirážky k základní ceně zemědělských pozemků jsou odvozeny od toho, s jak velkou obcí podle počtu obyvatel katastrální území sousedí. Přirážky se pohybují v rozmezí 20% u katastrálního území sousedícího s obcí s počtem 2 – 5 tisíc obyvatel a 560% u katastrálního území hlavního města Prahy [3].

- zjištěná cena zemědělského pozemku k nezemědělskému využití

U zemědělských pozemků, s plánovaným budoucím využitím k jiným než zemědělským účelům, i když jsou prozatím k zemědělské činnosti užívány, se při výpočtu úřední ceny vychází přednostně z cenových map pozemků, pokud jsou vypracovány a pokud ne, tak se základní cena stavebního pozemku určí jako:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \quad (5)$$

kde

- ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,
 ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m²,
 O₁ koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₂ koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₃ koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₄ koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₅ koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₆ koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

ZC_v je uvedena v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky a koeficienty O₁ – O₆ v tabulce č. 2 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.

Ze základní ceny se vypočítá základní cena upravená podle vztahu:

$$ZCU = ZC \times I, \quad (6)$$

kde I je index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:

$$I = I_T \times I_o \times I_p, \quad (7)$$

kde

I_T je index trhu

I_o je index omezujících vlivů pozemku

I_p je index polohy pozemku.

V tomto případě se u výpočtu úřední ceny vychází z obvyklé ceny pozemků. Cena obvyklá je cenou, za niž je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.

Nejnižší ZC_v je 540,-Kč/m² v okrese Karviná a nejvyšší ZC_v je v hlavním městě Praha a to 50 310,-Kč/m².

Příkladem zemědělského pozemku s plánovaným budoucím využitím k jiným než zemědělským účelům může být zařazení zemědělského pozemku v platném územním plánu obce k zastavění např. stavbou rodinného domu v případě rozšiřování zastavěných území obcí nebo pozemek určený k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, stavebním povolením aj.

Sazba daně

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4%.

Výpočet daně

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jakou součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně, která je v současné době 4%.

5 Vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daní

V praktické části diplomové práce jsou provedeny výpočty daně z nabytí nemovitých věcí a daně z nemovitých věcí ve vybraných katastrálních územích podle platné legislativy a výpočty vycházející z tržních cen zemědělských pozemků zjištěných v konkrétních katastrálních územích a ze zjištěných tržních cen dle subjektu FARMY, CZ. Dále je řešen vliv polohy a předpokládaného užití zemědělské půdy a zhodnocení jejich dopadu na výši daně.

5.1 Popisné charakteristiky modelovaných dat

5.1.1 Tržní ceny zemědělské půdy

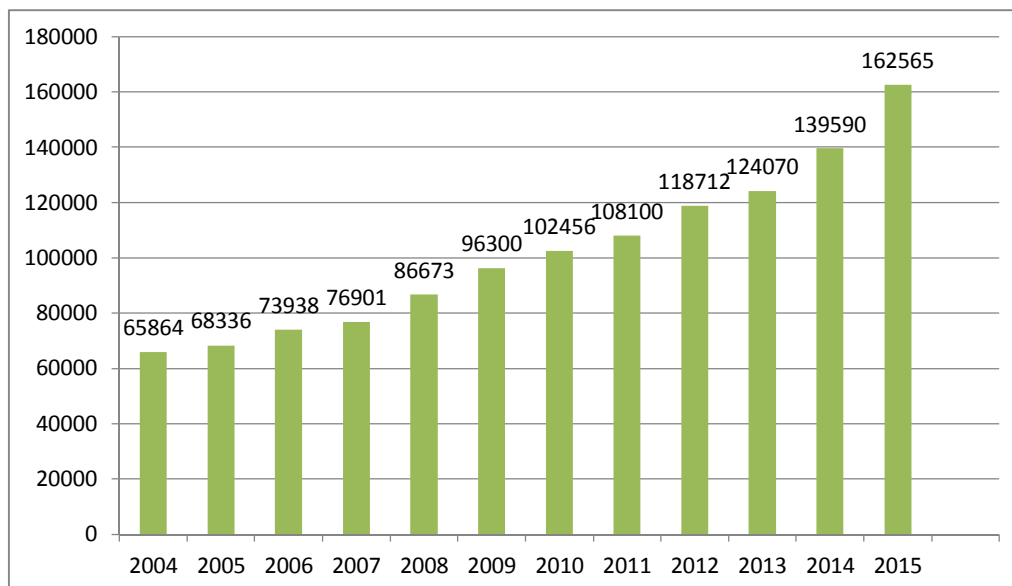
Tržní ceny uvedené v tabulce 4 jsou výstupem z monitoringu tržních cen zemědělské půdy provedeného za období let 2007 až 2015. Dle serveru Farmy.cz je monitoring tržních cen prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek, které předpokládají dosažení tržní ceny. V šetření nejsou zahrnuty pozemky, jejichž budoucí využití je k jiným než zemědělským účelům (např. stavební). Monitoring byl proveden ve 24 kvalitativních a velikostních kategoriích a výsledná průměrná tržní cena půdy byla kalkulována dle zastoupení jednotlivých sledovaných kategorií v celkovém zemědělském půdním fondu České republiky[21].

Tabulka 4: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR za období 2007 - 2015

	Kč/ha	meziroční růst v %
2007	76 901	3,94
2008	86 673	12,71
2009	96 300	11,11
2010	102 456	6,39
2011	108 100	5,51
2012	118 712	9,82
2013	124 070	4,51
2014	139 590	12,51
2015	162 565	16,46

Zdroj: Farmy, zpráva o trhu s půdou, zpracování vlastní

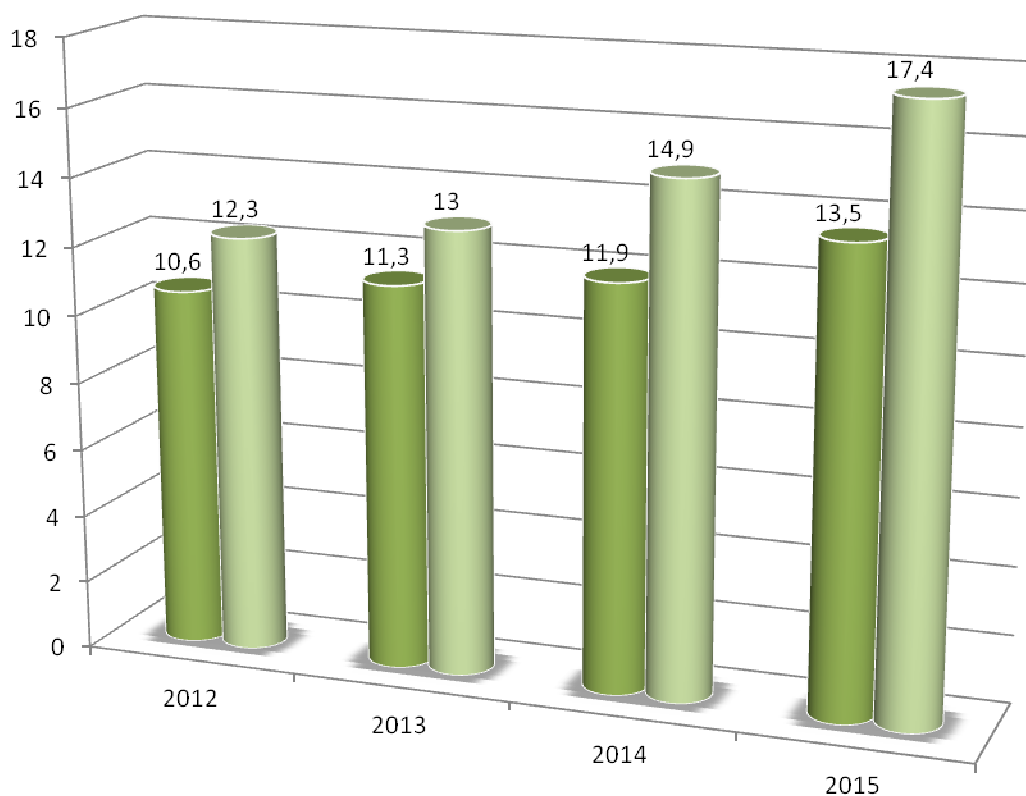
Graf 3: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR za období 2004 – 2015 (Kč/ha)



Zdroj: Farmy, zpráva o trhu s půdou, zpracování vlastní

V roce 2015 se zemědělská půda obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 13,0 – 23,0 Kč/m². U vysoce kvalitních pozemků orné půdy v místech s vysokou konkurencí bylo dosahováno ceny přesahující 30 Kč/m². Průměrné tržní ceny zemědělské půdy se meziročně zvýšily o 16,46%, což je doposud nejvyšší evidovaný meziroční růst za sledované období od roku 2004. K nárůstu cen v uzavřených kupních smlouvách přispěl i efekt postupného přenosu daňové povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí z převodce na nabyvatele. Tento skrytý nárůst představoval přibližně další 1% navíc k růstu sjednaných cen v kupních smlouvách. Došlo také ke zvýšení rozdílu mezi cenami orné půdy a trvalých travních porostů, jak je patrné z grafu 4. Došlo i ke zvýšení rozdílu mezi cenami méně a více kvalitní orné půdy.

Graf 4: Tržní ceny orné půdy a TTP v ČR za období 2012 – 2015 (Kč/m²)



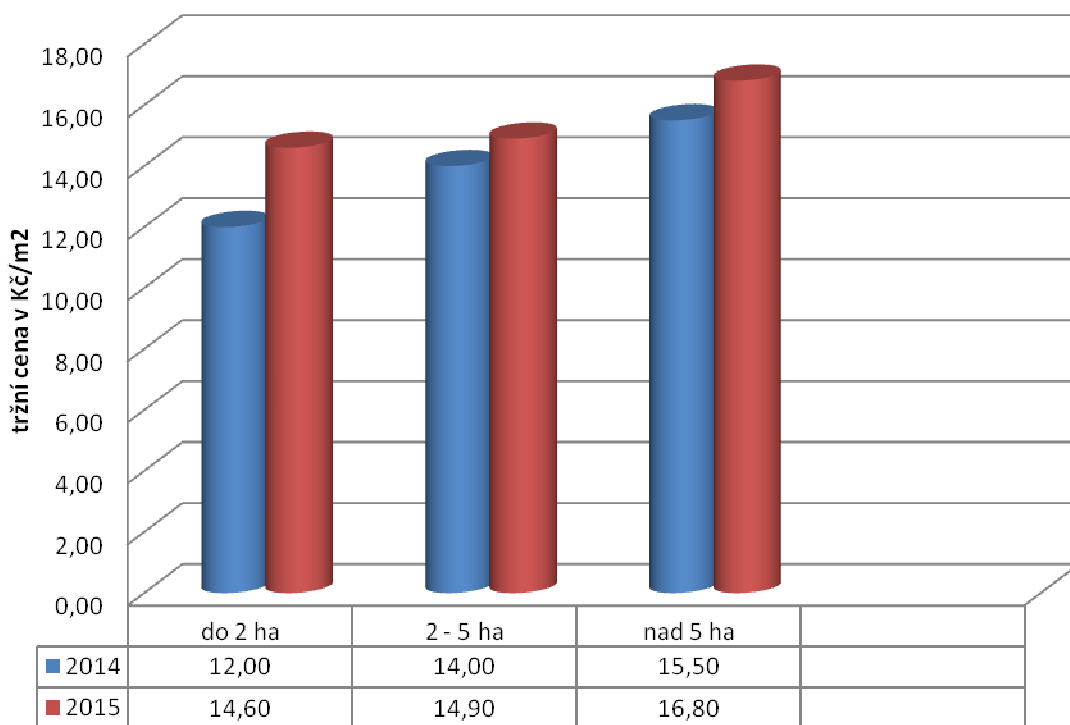
	2012	2013	2014	2015
■ TTP	10,6	11,3	11,9	13,5
■ orná půda	12,3	13	14,9	17,4

Zdroj: Farmy, zpráva o trhu s půdou, zpracování vlastní

Graf 5 znázorňuje tržní ceny půdy podle velikosti obchodu. Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno u obchodů s výměrou střední velikosti (5 – 50 ha). Průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 14,6 Kč/m², 2 – 5 ha 14,9 Kč/m² a s výměrou nad 5 ha 16,8 Kč/m². Důvodem je skutečnost, že rozsah výměr od 5 do 50 hektarů je trvale nejvíce zajímavá pro všechny skupiny investorů. U nabídek s rozsáhlejšími výměrami je nižší počet zájemců a při nabídce výměr v řádu stovek hektarů zemědělské půdy klesá i jednotková cena. Trvale nejvyšších cen je dosahováno v nejúrodnějších oblastech Hané. Průměrná tržní cena v roce 2015 byla o 128 % vyšší než průměrná cena podle BPEJ pro celou Českou republiku. Nejvýraznější rozdíly jsou zaznamenány mezi úředními a tržními cenami u půd s nejnižší bonitou do 3,-Kč/m², kde je tržní cena vyšší o 516 %, u BPEJ 3 – 5 Kč/m² o 226 %, u BPEJ 5 – 7 Kč/m² o 138 %, u BPEJ 7 – 9 Kč/m² o 132%, u BPEJ 9 - 11

Kč/m² o 86 %, u BPEJ 11 – 13 Kč/m² o 70 %, u BPEJ 13 – 15 Kč/m² o 62 % a nad 15 Kč/m² o 37 %. Výrazný rozdíl mezi úrovní tržních a úředních cen méně bonitních půd je způsoben současnou dotační politikou [21].

Graf 5: Tržní ceny zemědělské půdy v ČR v Kč/m² podle velikosti obchodu



Zdroj: Farmy, zpráva o trhu s půdou, zpracování vlastní

5.1.2 Sjednané ceny dle kupních smluv a ceny úřední

Sjednané ceny z kupních smluv byly získány z Finančního úřadu pro Královéhradecký kraj územního pracoviště ve Dvoře Králové nad Labem. Byly vybrány pouze kupní smlouvy, ve kterých se převáděly pouze zemědělské pozemky se zemědělským využitím. Pro modelové výpočty pak byla následně vybrána pouze některá katastrální území s největším množstvím uzavřených kupních smluv. V tabulce 5 jsou uvedeny počty kupních smluv s prodejem zemědělských pozemků za období 2010 – 2016.

Tabulka 5: Počet kupních smluv s prodejem výhradně zemědělských pozemků v působnosti územního pracoviště ve Dvoře Králové nad Labem v letech 2010 - 2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
počet kupních smluv	95	72	60	53	67	70	52
počet převodů s vyšší sjednanou cenou	41	29	31	35	32	44	29
počet převodů z vyšší zjištěnou cenou	54	43	29	18	35	26	23

* počet kupních smluv za 1. pololetí roku 2016

Zdroj: Finanční správa, vlastní zpracování

Pro modelové výpočty jsou použity údaje z kupních smluv z katastrálních území Borovnice u Staré Paky, Horní Brusnice, Kocléřov a Dvůr Králové nad Labem.

V následující tabulce 6 jsou uvedeny průměrné ceny z kupních smluv za období 2010 – 2016 za vybraná katastrální území.

Tabulka 6: Průměrná kupní cena zemědělské půdy v Kč/m² ve vybraných katastrálních územích

k.ú/rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Borovnice u Staré Paky	6,87	9,37	10,21	-	-	7,54	-
Dvůr Králové nad Labem	17,96	20,86	-	-	8,53	20,18	16,58
Horní Brusnice	5,00	7,00	-	8,98	6,10	11,95	-
Kocléřov	3,90	10,05	-	13,97	7,88	10,88	10,94

Zdroj: Finanční správa, vlastní výpočty

V tabulce 7 jsou průměrné úřední ceny zemědělské půdy stanovené na 1 m² podle vyhlášky Ministerstva zemědělství České republiky v dohodě s Ministerstvem financí České republiky o seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek pro příslušné zdaňovací období (dále jen „Vyhláška“).

Tabulka 7: Průměrné úřední ceny zemědělské půdy ve vybraných katastrálních územích Kč/m² podle Vyhlášky

k.ú / rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Borovnice u Staré Paky	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,95	2,95
Dvůr Králové nad Labem	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	9,37	9,37
Horní Brusnice	3,99	3,99	3,99	3,99	3,99	4,58	4,58
Kocléřov	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,68	3,68

Zdroj: Vyhláška, zpracování vlastní

Jak je patrné z tabulky 6, tak průměrné kupní ceny zemědělské půdy se neustále mění, zpravidla se zvyšují. Naproti tomu průměrné úřední ceny zemědělské půdy zůstávají prakticky nezměněny. Zvýšení průměrných úředních cen zemědělské půdy bylo provedeno na zdaňovací období roku 2015, kde se navýšila průměrná cena zemědělské půdy prakticky ve všech katastrálních územích na území České republiky.

5.1.3 Výměry zemědělské půdy pro vybraná katastrální území

Dle údajů dostupných z Katastru nemovitostí byly pro modelové výpočty zjištěny výměry zemědělské půdy pro jednotlivá zkoumaná katastrální území. V tabulce 8 jsou uvedeny výměry zemědělské půdy pro katastrální území Borovnice u Staré Paky.

Tabulka 8: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Borovnice u Staré Paky

Druh pozemku	počet parcel	výměra m ²
orná půda	587	3004695
zahrada	132	132892
ovocný sad	2	18704
TTP	922	2259153

Zdroj: ČÚZK, zpracování vlastní

V tabulce 9 jsou uvedeny výměry zemědělské půdy pro katastrální území Dvůr Králové nad Labem.

Tabulka 9: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Dvůr Králové nad Labem

Druh pozemku	počet parcel	výměra m ²
orná půda	746	3835084
zahrada	3009	1858663
ovocný sad	37	21502
TTP	1012	2840217

Zdroj: ČÚZK, zpracování vlastní

V tabulce 10 jsou uvedeny výměry zemědělské půdy pro katastrální území Horní Brusnice.

Tabulka 10: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Horní Brusnice

Druh pozemku	počet parcel	výměra m ²
orná půda	550	4550256
zahrada	264	270497
ovocný sad	2	5451
TTP	1604	4668324

Zdroj: ČÚZK, zpracování vlastní

V tabulce 11 jsou uvedeny výměry zemědělské půdy pro katastrální území Kocléřov.

Tabulka 11: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Kocléřov

Druh pozemku	počet parcel	výměra m ²
orná půda	214	3459896
zahrada	321	298094
ovocný sad	4	8470
TTP	370	1505287

Zdroj: ČÚZK, zpracování vlastní

5.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Při stanovení základu daně u daně z nabytí nemovitých věcí se většinou případů vychází z porovnání ceny sjednané (tržní ceny) s cenou zjištěnou (úřední cena), jak již bylo popsáno v teoretické části práce. Porovnává se 100% ceny sjednané s 75% ceny zjištěné, a vyšší z hodnot tvoří základ daně. Základ daně se zaokrouhlí na celé stokoruny nahoru, vynásobí příslušnou sazbou daně (4%) a výsledkem je daň z nabytí nemovitých věcí. Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu.

5.2.1 Využití pozemků k zemědělské činnosti

Na výši úřední ceny zemědělského pozemku má zásadní vliv předpokládané budoucí využití pozemku. Zemědělské pozemky, které budou nadále sloužit k zemědělské činnosti, se ocení podle BPEJ a upraví srážkami nebo přírážkami uvedených v příloze č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Důvodem úpravy základní ceny zemědělského pozemku je jeho poloha v daném místě.

5.2.1.1 Stanovení daně ze sjednané ceny

V případě dobře fungujícího trhu, při dostatečné a kvalitní prezentaci nabídky a znalosti prodávajících o skutečné hodnotě jejich majetku jsou sjednané ceny v kupních smlouvách vyšší než ceny úřední, které se používají pro porovnání se sjednanou cenou a následně stanovení základu daně u daně z nabytí nemovitých věcí.

Pro modelový výpočet jsou použity údaje z kupních smluv za období roku 2015 v katastrálním území Horní Brusnice. V roce 2015 byly v k. ú. Horní Brusnice prodány zemědělské pozemky o celkové výměře 518 546 m² za celkovou kupní cenu 5 885 540,- Kč. Zjištěná cena dle znaleckých posudků a ocenění činila 2 280 679,-Kč. Ve všech

uskutečněných převodech byla cena sjednaná dle kupní smlouvy vyšší než cena zjištěná. Při celkové dosažené kupní ceně 5 885 540,-Kč vydělené celkovou výměrou 518 546 m² dostaneme výslednou cenu za 1 m², která činí 11,95 Kč/m². Průměrná úředně stanovená cena pro toto katastrální území Horní Brusnice činí 4,58 Kč/m² a průměrná cena dle BPEJ z převáděných pozemků 4,40 Kč/m².

Sjednaná cena 5 885 540,-Kč

Zjištěná cena 2 280 679,-Kč

Srovnávací daňová hodnota – to je částka odpovídající 75% směrné hodnoty, nebo ceny zjištěné. Výpočet ceny zjištěné i směrné hodnoty se u zemědělských pozemků vypočítává stejným způsobem, i když na základě odlišných vyhlášek. Cena zjištěná se vypočítá podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. Směrná hodnota pak podle Vyhlášky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Srovnávací daňová hodnota 1 710 509,25 Kč

Základ daně

Základem daně v tomto případě je sjednaná cena, která je zároveň i cenou tržní.

Výpočet daně

$$5\,885\,600 \times 4\% = 235\,424,- \text{ Kč}$$

Z tohoto výpočtu je patrné, že v případě, kdy je prodej zemědělských pozemků realizován za tržní cenu, tak úřední cena zemědělské půdy daň z nabytí nemovitých věcí neovlivní. Daň je vypočítána z celé tržní hodnoty realizovaného prodeje.

5.2.1.2 Stanovení daně ze zjištěné ceny

Na trhu se zemědělskou půdou ale nedochází k prodeji pouze za skutečné tržní ceny, ale působí zde i skupiny nezemědělských investorů, kteří využívají zejména písemného oslovení vlastníků zemědělské půdy a nabízené ceny těchto investorů se pohybují mnohdy velmi výrazně pod skutečnou tržní cenu. Tito spekulanti často využívají jako nabídkovou cenu úřední cenu zemědělské půdy určenou pro jednotlivé BPEJ, která je prezentována jako cena tržní.

U takových to prodejů již úřední cena zemědělské půdy může ovlivnit výši daně z nabytí nemovitých věcí. Do jaké míry je daň z nabytí nemovitých věcí úřední cenou ovlivněna pak záleží na poloze katastrálního území. Pro modelové výpočty bude uvažována průměrná úřední cena pro dané katastrální území a výměra prodávaného pozemku 10 000 m². Všechny výpočty budou provedeny při cenách za období roku 2015.

Modelové výpočty stanovení daně ze zjištěné ceny:

- *v katastrálním území bez přírážky k základní ceně zemědělských pozemků – Borovnice u Staré Paky*

Průměrná úřední cena zemědělské půdy	2,95 Kč/m ²
Průměrná tržní cena dle kupních smluv	7,54 Kč/m ²

Cena sjednaná: 29 500,-Kč

Cena zjištěná: 29 500,-Kč

Výpočet ceny zjištěné je proveden vynásobením výměry pozemku průměrnou cenou zemědělského pozemku. Tato cena se upraví o případné přírážky nebo srážky dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Pro katastrální území Borovnice u Staré Paky nejsou stanoveny žádné přírážky.

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle zákona o oceňování je částka 29 500,-Kč. Pro stanovení základu daně je nutné provést výpočet srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňová hodnota je v případě zvolení ceny zjištěné částka odpovídající 75% zjištěné ceny.

Výpočet srovnávací daňové hodnoty:

$$29\,500 \times 0,75 = 22\,125,-$$

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota, kterou je cena sjednaná, pokud je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než cena sjednaná.

V tomto případě je vyšší sjednaná cena ve výši 29 500,-Kč.

Výpočet daně je součinem základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

Výpočet daně:

$$2\,500 \times 4\% = 1\,180,-\text{Kč}$$

V případě, že by se při vyměření daně uvažovala namísto průměrné ceny zemědělského pozemku dle BPEJ cena tržní nebo cena obvyklá, kterou se rozumí cena, jenž by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, byla by vyměřená daň v následující výši:

<i>Cena sjednaná:</i>	29 500,- Kč
<i>Cena zjištěná:</i>	75 400,- Kč
<i>Srovnávací daňová hodnota</i>	56 550,- Kč
<i>Daň</i>	2 264,- Kč

- ***v katastrálním území s přírážkou k základní ceně zemědělských pozemků ve výši 60% - k. ú. Kocléřov***

Průměrná úřední cena zemědělské půdy	3, 68 Kč/m ²
Průměrná tržní cena dle kupních smluv	10, 88 Kč/m ²

Cena sjednaná: 36 800,-Kč

Cena zjištěná: 58 880,-Kč

Výpočet ceny zjištěné je proveden vynásobením výměry pozemku průměrnou cenou zemědělského pozemku. Tato cena se upraví o případné přírážky nebo srážky dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Vzhledem k tomu, že katastrální území Kocléřov sousedí katastrálním územím s obcí s počtem 10 – 25 tisíc obyvatel uplatní se při výpočtu ceny zjištěné přírážka 60%.

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle zákona o oceňování je částka 58 900,-Kč. Pro stanovení základu daně je nutné provést výpočet srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňová hodnota je v případě zvolení ceny zjištěné částka odpovídající 75% zjištěné ceny.

Výpočet srovnávací daňové hodnoty:

$$58\,900 \times 0,75 = 44\,175,-$$

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota, kterou je cena sjednaná, pokud je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než cena sjednaná.

V tomto případě je vyšší srovnávací daňová hodnota ve výši 44 175,-Kč.

Výpočet daně je součinem základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

Výpočet daně:

$$44\,200 \times 4\% = 1\,769,-Kč$$

V případě, že by se při vyměření daně uvažovala namísto průměrné ceny zemědělského pozemku dle BPEJ cena tržní nebo cena obvyklá, kterou se rozumí cena, jenž by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, byla by vyměřená daň v následující výši:

Cena sjednaná:	36 800,- Kč
Cena zjištěná:	108 800,- Kč
Srovnávací daňová hodnota	81 600,- Kč
Daň	3 264,- Kč

- **v katastrálním území s přírůžkou k základní ceně zemědělských pozemků ve výši 120% - Dvůr Králové nad Labem**

Průměrná úřední cena zemědělské půdy	9,37 Kč/m ²
Průměrná tržní cena dle kupních smluv	20,18 Kč/m ²

Cena sjednaná:	93 700,-Kč
Cena zjištěná:	206 140,-Kč

Cena zjištěná:

Výpočet ceny zjištěné se provede vynásobením výměry pozemku základní cenou zemědělského pozemku podle BPEJ a tato cena se upraví o případné přírůžky nebo srážky dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Vzhledem k tomu, že katastrální území Dvůr Králové nad Labem je územím obce s počtem 10 – 25 tisíc obyvatel uplatní se při výpočtu ceny zjištěné přírůžka 120%.

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle zákona o oceňování je částka 206 200,-Kč. Pro stanovení základu daně je nutné provést výpočet srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňová hodnota je v případě zvolení ceny zjištěné částka odpovídající 75% zjištěné ceny.

Výpočet srovnávací daňové hodnoty:

$$206\ 200 \times 0,75 = 154\ 650,-$$

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota, kterou je cena sjednaná, pokud je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než cena sjednaná.

V tomto případě je vyšší srovnávací daňová hodnota ve výši 154 650,-Kč.

Výpočet daně je součinem základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně.

Výpočet daně:

$$154\,700 \times 4\% = 6\,188,-Kč$$

V případě, že by se při vyměření daně uvažovala namísto průměrné ceny zemědělského pozemku dle BPEJ cena tržní nebo cena obvyklá, kterou se rozumí cena, jenž by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, byla by vyměřená daň v následující výši:

Cena sjednaná:	93 700,- Kč
Cena zjištěná:	201 800,- Kč
Srovnávací daňová hodnota	151 350,- Kč
Daň	6 056,- Kč

Daň stanovená na základě ceny zjištěné je nižší než v případě prodeje realizovaného za skutečné tržní ceny. V případě, že by se sjednaná cena v kupní smlouvě porovnávala namísto úřední ceny s cenou tržní, nebo cenou obvyklou byla by stanovená daň z nabytí nemovitých věcí vyšší než při současné platné legislativě. Vyšší cena zjištěná v modelových příkladech je pouze v případě katastrálního území, kde je k ceně podle BPEJ připočítána přírážka ve výši 120%. Z tabulky 5 je patrné, že sjednané kupní ceny ve velkém množství zjišťovaných případů neodpovídají cenám tržním a daň z nabytí nemovitých věcí je vyměřována z ceny zjištěné. Ve většině zjišťovaných případů, kde byla daň vyměřena z ceny zjištěné, byla kupní cena stanovena na základě BPEJ.

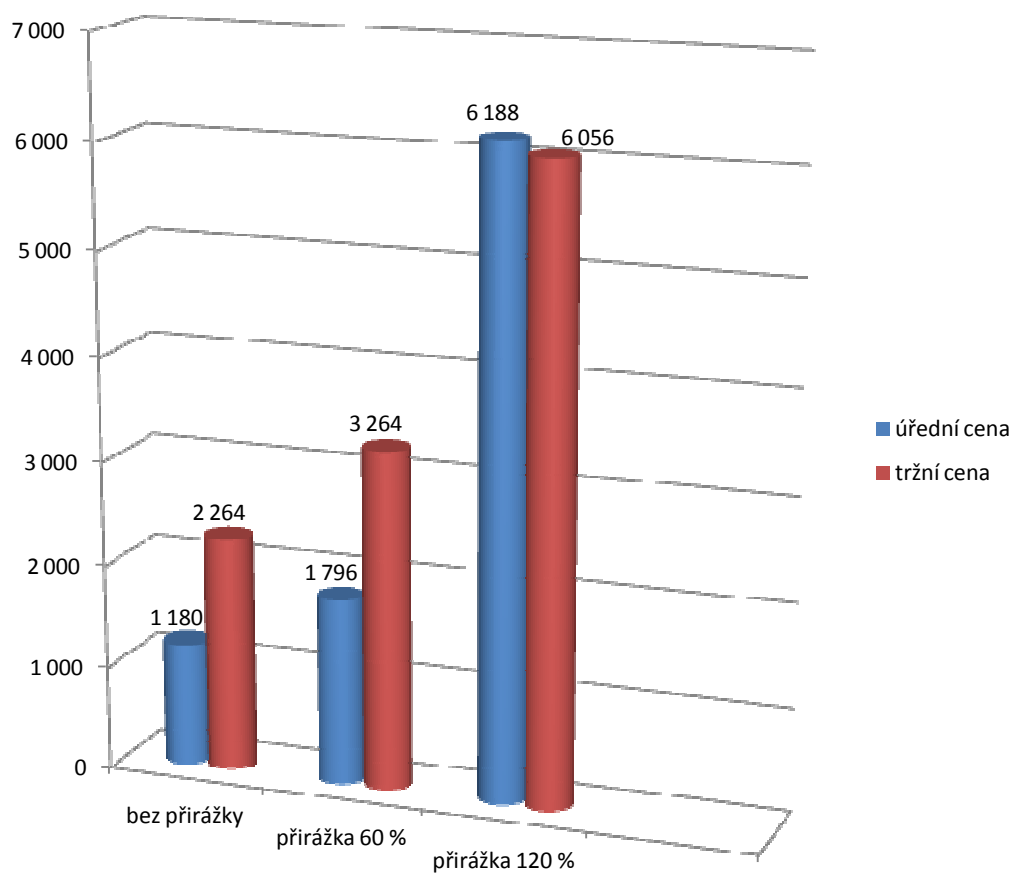
V tabulce 12 jsou znázorněny rozdíly ve výši daně z nabytí nemovitých věcí při porovnání ceny sjednané v kupní smlouvě s cenou úřední a cenou tržní a grafické znázornění je pak provedeno v grafu 6.

Tabulka 12: Výše daně z nabytí nemovitých věcí v Kč vyměřená z úřední a tržní ceny

	úřední cena	tržní cena
Borovnice u Staré Paky	1 180,-	2 264,-
Dvůr Králové nad Labem	6 188,-	6 056,-
Kocléřov	1 796,-	3 264,-

Zdroj: Vlastní výpočty

Graf 6: Porovnání výše daně z nabytí nemovitých věcí při stanovení z ceny úřední a ceny tržní v Kč



Zdroj: vlastní výpočty

Z modelových výpočtů daně z nabytí nemovitých věcí zemědělských pozemků při prodeji uskutečněného za tržní ceny je daň stanovena z kupní ceny. V případě prodeje za

nabídkovou cenu vycházející z ceny úřední dle BPEJ v katastrálních územích bez polohové přírážky je daň vyměřena ze sjednané ceny, kterou ale nelze označit jako cenu tržní. Pokud je katastrálnímu území přiřazena polohová přírážka, vyměřuje se daň z nabytí nemovitých věcí z úřední ceny a to pouze ze 75 % této ceny. V této situaci již úřední cena společně s účinnou legislativou negativně ovlivňuje výši daně z nabytí nemovitých věcí.

Aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění výše daně úřední cenou, bylo by možným řešením převzetí modelu zdanění, kde základem daně je výše úplaty za prodej uvedená ve smlouvě, přičemž tato úplata nesmí být menší než tržní cena. V případě, že by byla úplata uvedená ve smlouvě nižší, vyměřovala by se daň z tržní ceny, respektive z ceny obvyklé. Cenou obvyklou je cenou, za niž je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.

5.2.2 Využití zemědělských pozemků k nezemědělské činnosti

U zemědělských pozemků, s plánovaným budoucím využitím k jiným než zemědělským účelům, i když jsou prozatím k zemědělské činnosti užívány, se při výpočtu úřední ceny vychází přednostně z cenových map pozemků, pokud jsou vypracovány a pokud ne, tak se základní cena stavebního pozemku určí tak, jak je uvedeno v teoretické části diplomové práce.

V tomto případě úřední ceny vychází z obvyklé ceny pozemků, za niž je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit. Základní ceny stavebních pozemků vyjmenovaných obcí, okresů nebo oblastí v Kč za m² jsou uvedeny v příloze č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Nejnižší základní cena stavebního pozemku je 540,-Kč/m² v okrese Karviná a nejvyšší základní cena stavebního pozemku je stanovena v hlavním městě Praha a to 50 310,-Kč/m². Základní cena stavebního pozemku se upravuje danými znaky, ve kterých je vyjádřen počet obyvatel dané obce, hospodářsko-správní význam obce, poloha obce, technická infrastruktura v obci, její dopravní obslužnost a občanská vybavenost. Základní cena se dále upravuje o index polohy pozemku a index trhu.

Příkladem zemědělského pozemku s plánovaným budoucím využitím k jiným než zemědělským účelům může být zařazení zemědělského pozemku v platném územním plánu obce k zastavění např. stavbou rodinného domu v případě rozšiřování zastavěných

území obcí nebo pozemek určený k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, stavebním povolením aj.

Vzhledem ke skutečnosti, že úřední cena zemědělského pozemku k plánovanému nezemědělskému využití vychází z ceny obvyklé a prodej těchto pozemků je převážně uskutečňován za tržní ceny, neovlivní úřední cena v těchto případech výši daně z nabytí nemovitých věcí, neboť daň je vyměřována ze sjednané ceny.

5.2.3 Komparace ocenění zemědělského pozemku v závislosti na způsobu jeho předpokládaného využití

Pro srovnání vlivů působících na výši ocenění zemědělských pozemků úřední cenou bude provedeno porovnání ocenění stejného pozemku, u kterého se předpokládají rozdílné způsoby využití, a pozemek je umístěn v odlišných katastrálních územích.

Pro modelový výpočet ceny pozemku jsou vybrána odlišná katastrální území a to co do polohy, počtu obyvatel, vybavenosti obce atd. Výpočet je proveden pro pozemek o výměře 1 000 m² se způsobem využití zemědělský pozemek, zemědělský pozemek územním plánem určeným k zastavění rodinnými domy a zemědělský pozemek, na který bylo vydáno stavební povolení.

Obec Borovnice u Staré Paky má zhruba 400 obyvatel, rozšířenou občanskou vybavenost (mateřská škola, obchod s potravinami, poštu Partner a místní knihovnu). V obci sídlí dvě významnější firmy, které nabízí možnost zaměstnání.

Obec Dvůr Králové nad Labem je obec počtem necelých 16 000 obyvatel, s komplexní občanskou vybaveností (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení) a dobrou dopravní obslužností.

Tabulka 13: Rozdíl cen zemědělských pozemků ve vztahu ke způsobu využití v Kč

způsob využití	katastrální území	cena pozemku v Kč
zemědělské využití	Borovnice u Staré Paky	2 950,00
zemědělské využití	Dvůr Králové nad Labem	20 610,00
územní plán obce	Borovnice u Staré Paky	42 300,00
územní plán obce	Dvůr Králové nad Labem	168 480,00
stavební povolení	Borovnice u Staré Paky	141 000,00
stavební povolení	Dvůr Králové nad Labem	561 600,00

Zdroj: vlastní výpočty

V případě zemědělského pozemku s předpokládaným zemědělským užíváním byla pro porovnání při výpočtu použita namísto základní ceny BPEJ průměrná úřední cena pro dané katastrální území. Z výpočtu úřední ceny zemědělského pozemku využívaného k zemědělské činnosti je patrné, že na výši úřední ceny má vliv základní cena půdy stanovená podle BPEJ a polohová přírážka. Polohové přírážky jsou taxativně stanoveny v příloze č. 5 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Čím více obyvatel území obce má tím vyšší je i polohová přírážka. Stejně to platí i u území sousedících obcí a sousedních katastrálních území. Polohové přírážky jsou stanoveny od 20 do 560 %.

Ocenění zemědělského pozemku prvotně vychází z BPEJ a ty vyjadřují objektivně hodnotu půdy v různých přírodních a půdně-klimatických podmínkách a v ceně odráží především kvalitu půdy.

V případě zemědělského pozemku, kde je zamýšleno jeho budoucí nezemědělské využití se při výpočtu úřední ceny vychází ze základní ceny stavebního pozemku v příloze č. 2 k vyhlášce č. 441/2013Sb. Tyto ceny již v sobě neodráží kvalitu půdy jako u BPEJ, nýbrž jsou odvozeny z tržních cen. Údaje o tržních cenách jsou vkládány do statistik finančními úřady ze znaleckých posudků doložených k daňovým přiznáním především k dani z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitostí). Základní ceny stavebních pozemků jsou pak následně upraveny o koeficienty vztahující se k velikosti obce, jejímu hospodářsko-správnímu významu, poloze obce. Cenu ovlivňuje i technická infrastruktura v obci, dopravní obslužnost a občanská vybavenost. Dále se základní cen upravuje indexem trhu, polohy pozemku v obci a případnými omezujícími vlivy.

Zjednodušeně by se dalo říci, že úřední cena zemědělského pozemku, jehož využití slouží k zemědělské činnosti, vychází z jeho kvality. Naproti tomu úřední cena zemědělského pozemku s předpokládaným nezemědělským užitím vychází z ceny tržní.

5.3 Daň z nemovitých věcí

Výši daně ze zemědělských pozemků ovlivňuje především výměra, druh pozemku a průměrná cena půdy stanovená na 1m^2 , protože daně z nemovitostí jsou v České republice vyměřovány jak u pozemků, tak ze staveb z výměr. Výše daně z nemovitých věcí je ovlivněna také polohou, tedy umístěním v konkrétním přiřazeném katastrálním území.

Při výpočtu daně z nemovitých věcí pro dané katastrální území je tedy lhostejné, zda se pozemek nachází v centru obce, nebo v její okrajové části. Výše daně, pokud by byly pozemky zapsány v katastru nemovitostí se stejnou výměrou a ve stejném druhu, bude pro oba pozemky totožná, i když tržní hodnota nebo obvyklá cena pozemků by byla odlišná.

Při stanovení daně z nemovitých věcí u zemědělských pozemků v roce 2015 se vycházelo z vyhlášky č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Ceny stanovené touto vyhláškou pro jednotlivá katastrální území jsou vypočítány jako vážený průměr cen dle BPEJ v příslušném katastrálním území. Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činila v roce 2015 $7,14\text{ Kč/m}^2$.

Předmět daně z pozemků, daně ze staveb, osoba poplatníka, možná osvobození, základ daně a sazby daně jsou vymezeny zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitostí“). Tento zákon umožňuje obcím v § 12 stanovit místní koeficient pro vyšší výnos této daně. Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se násobí daň poplatníků za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelné stavby nebo jednotky s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, tedy zemědělských pozemků. Výnos daně ze zemědělských pozemků pro jednotlivé obce je tedy závislý na výši průměrné ceny stanovené pro jednotlivá katastrální území.

Jak již bylo zmiňováno, tak průměrné ceny zemědělských pozemků pro jednotlivá katastrální území jsou váženým průměrem cen dle BPEJ v příslušném katastrálním území. BPEJ se postupně stále aktualizuje podle aktuálního vývoje ekonomických podmínek zemědělství. Potřeba aktualizace vyplývá ze změny produkčních parametrů, kterými jsou především vývoj výnosů a nákladů, vývoj osevních ploch, změna systému podpor zemědělské výroby, změny makroukazatelů daňového zatížení a úrokových sazeb a soulad

s enviromentálním vnímáním podmínek výroby. Od těchto parametrů se pak odvíjí cena BPEJ, která především vyjadřuje kvalitu zemědělské půdy. Ceny dle BPEJ zůstávaly poměrně dlouhou dobu na stejné úrovni. K výrazné plošné úpravě došlo v roce 2008, kdy došlo k navýšení u všech BPEJ o 15 – 50%. K dalšímu plošnému zvýšení došlo v roce 2014 a to zhruba o 15 % téměř ve všech případech.

To, že se při výpočtu daně z nemovitostí vychází právě z BPEJ, přináší znevýhodnění obcím, v jejichž katastrálních územích se nachází půdy horší kvality, neboť ty při současném stanovení daně z nemovitostí ovlivňují výpočet základu daně a následně i výši daně. Úřední cena půdy měla nahradit v devadesátých letech absenci tržních cen, protože po roce 1989 chyběly jakékoliv informace o tržních cenách. Měl to být tedy dočasný stav v oblasti určování úředních cen zemědělských pozemků.

Výnos daně z nemovitých věcí je v 100% výši příjmem rozpočtu obcí a tím, že se při výpočtu daně z nemovitých věcí vychází z BPEJ vznikají v daňových výnosech pro jednotlivé obce značné rozdíly.

Pro znázornění rozdílu mezi výnosem daně z nemovitých věcí vycházejícího z BPEJ a tržní ceny budou uvedeny modelové příklady. Výnosy daně z nemovitých věcí v uvedených příkladech pro jednotlivé obce byly vypočítány dle výměr jednotlivých druhů pozemků uvedených v Katastru nemovitostí. Informace o výnosu daně z nemovitých věcí byly získány od jednotlivých obcí.

5.3.1 Daň u pozemků s průměrnou úřední cenou do 3,-Kč/m²

Výpočet daně z nemovitostí z úřední ceny:

Pro výpočet výnosu zemědělských pozemků u daně z nemovitostí bude využito údajů pro katastrální území Borovnice u Staré Paky, kde byla stanovená průměrná cena zemědělské půdy dle vyhlášky č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků na cenu 2,95 Kč/m².

Název obce: Borovnice
Katastrální území: Borovnice u Staré Paky

Výnos daně z nemovitých věcí za zdaňovací období roku 2015

344 815,-Kč.

Výměra zemědělských pozemků v katastrálním území Borovnice u Staré Paky je uvedena v tabulce 8.

Výpočet daně z nemovitostí u zemědělských pozemků:

$$\text{výměra pozemku} \times \text{průměrná cena} \times \text{sazba daně}$$

Výpočet daně u druhu pozemku A (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady):

$$\text{výměra pozemků} \times \text{průměrná cena} \times 0,75\%$$

Výpočet daně u druhu pozemku B (trvalý travní porost):

$$\text{výměra pozemků} \times \text{průměrná cena} \times 0,25\%$$

Tabulka 14: Výnos daně z nemovitostí pro obec Borovnice u druhu pozemku A a B v Kč

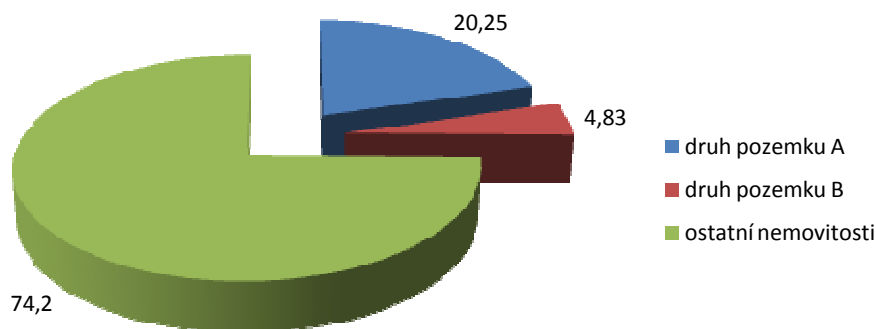
Druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná úřední cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	20,25	69 833,00	2,95	3 156 291
B	4,83	16 662,00	2,95	2 259 153

Zdroj: Vyhláška, vlastní výpočty

20,25 % z celkového výnosu u daně z nemovitostí je tvořeno daní z orné půdy, zahrad, ovocných sadů, chmelnic a vinic – druh pozemků A.

4,83 % z celkového výnosu na dani z nemovitostí je tvořeno daní z trvalých travních porostů – druh pozemků B.

Graf 7: Podíl zemědělských pozemků na celkových výnosech daně z nemovitých věcí za k.ú. Borovnice u Staré Paky v %



Zdroj: Vlastní výpočet

Pokud by se při výpočtu daně z nemovitých věcí u zemědělské půdy vycházelo z tržních cen, došlo by ke změně výnosu daně z nemovitých věcí. Tržní cena půdy pro katastrální území Borovnice u Staré Paky je uvedena v tabulce 6. Pro porovnání budu vycházet také z údajů, zjištěných z monitoringu tržních cen půdy pro rok 2015 společností FARMY. CZ s.r.o..

Dle tohoto monitoringu byla průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2015 o 128% vyšší než průměrná cena úřední a u pozemků s BPEJ do 3,-Kč/m² bylo dosaženo tržní ceny vyšší o 516% než byla cena úřední.

Při navýšení průměrné úřední ceny v katastrálním území Borovnice u Staré Paky o 128%:

$$2,95 \times 2,28 = 6,73$$

Tabulka 15: Výnos daně z nemovitých věcí za k.ú. Borovnice u Staré Paky u druhu pozemku A a B při průměrné tržní ceně v Kč

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná tržní cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	20,25	159 314,00	6,73	3 156 291
B	4,83	38 011,00	6,73	2 259 153

Zdroj: Farmy CZ, vlastní výpočty

U BPEJ se základními cenami do 3,-Kč/m² byla tržní cena vyšší o 516% než cena úřední. Pro katastrální území Borovnice u Staré Paky byla stanovena průměrná základní cena na 2,95Kč/m². BPEJ v tomto katastrálním území mají v první číslici kódu - klimatický region číslici 8, což znamená spíše vlhčí a chladnější podmínky a ve vyhlášce k oceňování majetku jsou přiřazeny těmto BPEJ základní ceny v rozmezí 1,15 Kč/m² – 5,08 Kč/m². Pro výpočet výnosu daně z nemovitých věcí z tržní ceny budu v této práci vycházet z tržní ceny, které bylo skutečně dosaženo při prodejkách realizovaných v roce 2015 v katastrálním území Borovnice u Staré Paky.

Jak je uvedeno v tabulce 6, tak tržní cena za 1 m² činí 7,54 Kč, což znamená navýšení o 155,59% naproti průměrné úřední základní ceně.

Tabulka 16: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Borovnice u Staré Paky u druhu pozemku A a B při tržní ceně Kč

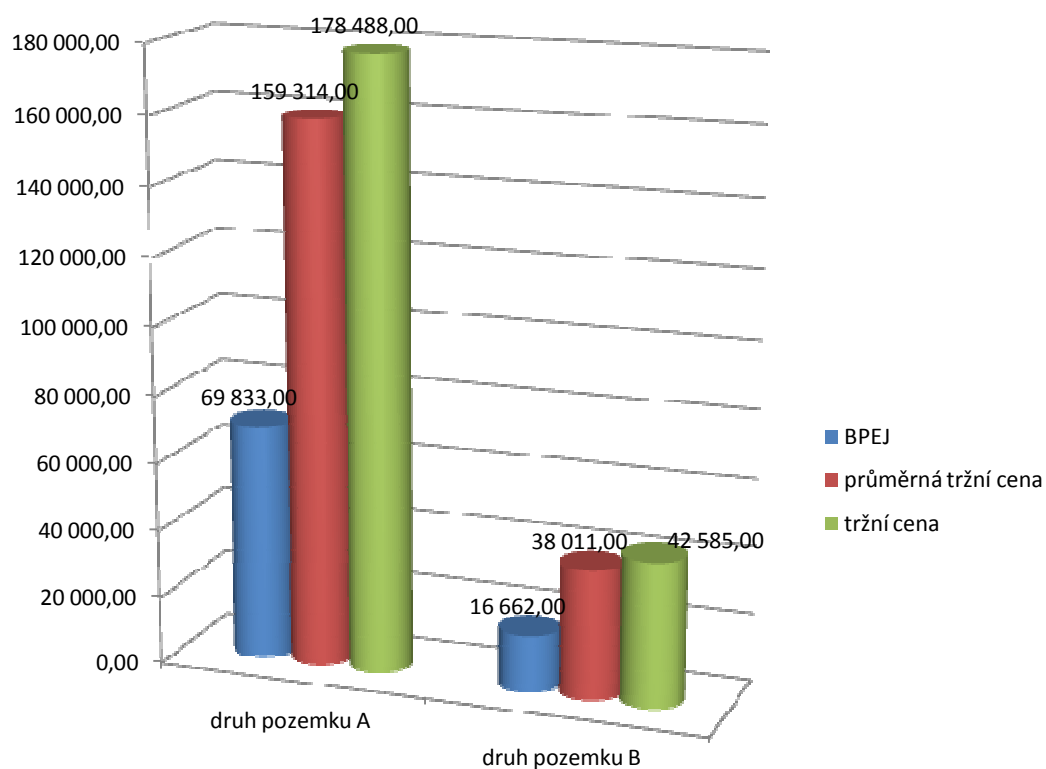
druh pozemku	výnos daně	částka Kč	průměrná tržní cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	20,25	178 488,00	7,54	3 156 291
B	4,83	42 585,00	7,54	2 259 153

Zdroj: Finanční správa, vlastní výpočty

Pokud by se pro stanovení daně z nemovitostí vycházelo ze skutečnosti, že průměrná tržní cena zemědělského pozemku za 1 m² je o 128 % vyšší než úřední cena a ta by byla navýšena o stejnou hodnotu, zvýšil by se výnos daně z nemovitých věcí pro obec Borovnice o 32,14% z částky 344 815,-Kč na 479 393,-Kč.

V případě výpočtu daně z nemovitých věcí, který by vycházel z tržní ceny dosažené při prodeji zemědělské půdy v daném katastrálním území by se výnos daně z nemovitých věcí pro obec Borovnice u Staré Paky zvýšil o 39,03 % z částky 344 815,-Kč na 488 274,- Kč.

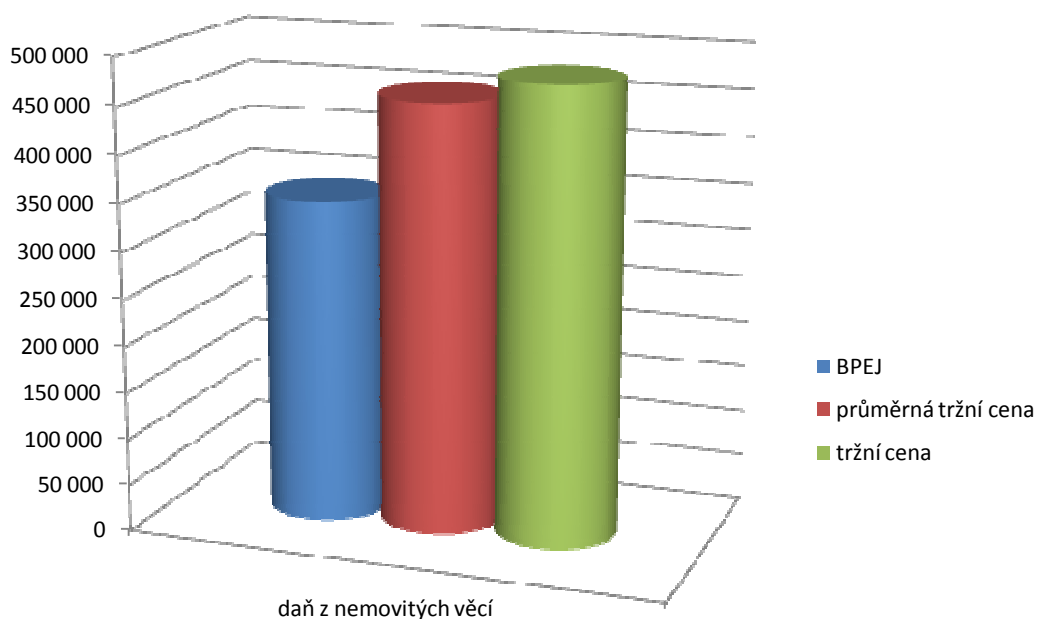
Graf 8: Výnos daně z nemovitých věcí podle druhu zemědělských pozemků v závislosti na ceně v Kč



	druh pozemku A	druh pozemku B
BPEJ	69 833,00	16 662,00
průměrná tržní cena	159 314,00	38 011,00
tržní cena	178 488,00	42 585,00

Zdroj: Viz. Tabulka č. 14, 15 a 16, zpracování vlastní

Graf 9: Výnos daně z nemovitých věcí celkem v závislosti na ceně zemědělských pozemků v Kč



	daň z nemovitých věcí
■ BPEJ	344 815
■ průměrná tržní cena	455 645
■ tržní cena	480 393

Zdroj: Viz. Tabulka č. 14, 15 a 16, zpracování vlastní

5.3.2 Daň u pozemků s průměrnou úřední cenou 3 - 5,-Kč/m²

Výpočet daně z nemovitostí z úřední ceny:

Pro výpočet výnosu zemědělských pozemků u daně z nemovitostí bude využito údajů pro katastrální území Horní Brusnice, kde byla stanovená průměrná cena zemědělské půdy dle vyhlášky č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků na cenu 4,58 Kč/m².

Název obce: Horní Brusnice
Katastrální území: Horní Brusnice

Výnos daně z nemovitých věcí za zdaňovací období roku 2015 543 241,-Kč.

Výměra zemědělských pozemků v katastrálním území Horní Brusnice je uvedena v tabulce 10.

30,52 % z celkového výnosu u daně z nemovitostí je tvořeno daní z orné půdy, zahrad, ovocných sadů, chmelnic a vinic – druh pozemků A.

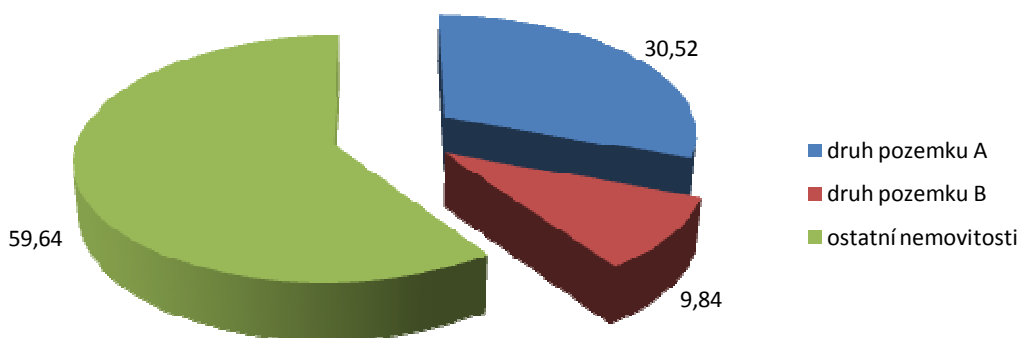
9,84 % z celkového výnosu na dani z nemovitostí je tvořeno daní z trvalých travních porostů – druh pozemků B

Tabulka 17: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Horní Brusnice u druhu pozemku A a B v Kč při průměrné úřední ceně dle Vyhlášky

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná úřední cena pro k.ú.	výměra pozemků m ²
A	30,52	165 781,00	4,58	4 826 204
B	9,84	53 453,00	4,58	4 668 324

Zdroj: Vyhláška, vlastní výpočty

Graf 10: Podíl zemědělských pozemků na celkových výnosech daně z nemovitých věcí za k. ú. Horní Brusnice v %



Zdroj: Vlastní výpočet

Při navýšení průměrné úřední ceny v katastrálním území Borovnice u Staré Paky o 128%:

$$4,58 \times 2,28 = 10,44$$

Tabulka 18: Výnos daně z nemovitých věcí za k.ú. Horní Brusnice u druhu pozemku A a B při průměrné tržní ceně v Kč

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná tržní cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	30,52	377 892,00	10,44	4 826 204
B	9,84	121 844,00	10,44	4 668 324

Zdroj: Farmy CZ, vlastní výpočty

U BPEJ se základními cenami 3 - 5,-Kč/m² byla tržní cena vyšší o 226% než stanovená cena úřední. Pro katastrální území Horní Brusnice byla stanovena průměrná základní cena na 4,58 Kč/m².

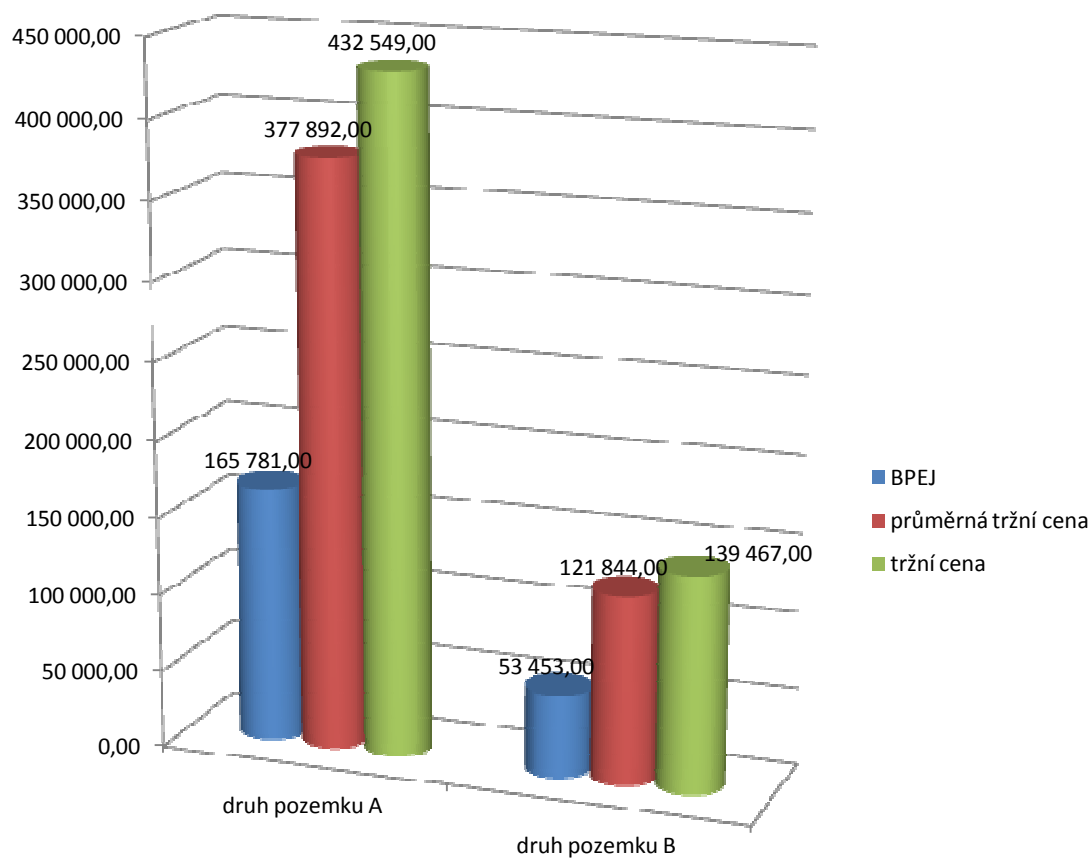
Pro výpočet výnosu daně z nemovitých věcí z tržní ceny budu v této práci vycházet z tržní ceny, které bylo skutečně dosaženo při prodejkách realizovaných v roce 2015 v katastrálním území Horní Brusnice. Podle údajů uvedených v tabulce 6 činila tržní cena za 1 m² 11,95 Kč, což znamená navýšení o 160,91% naproti průměrné úřední základní ceně.

Tabulka 19: Výnos daně z nemovitých věcí za k.ú. Horní Brusnice u druhu pozemku A a B při tržní ceně v Kč

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná tržní cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	30,52	432 549,00	11,95	4 826 204
B	9,84	139 467,00	11,95	4 668 324

Zdroj: Finanční správa, vlastní výpočty

Graf 11: Výnos daně z nemovitých věcí podle druhu zemědělských pozemků v závislosti na ceně v Kč pro k. ú. Horní Brusnice



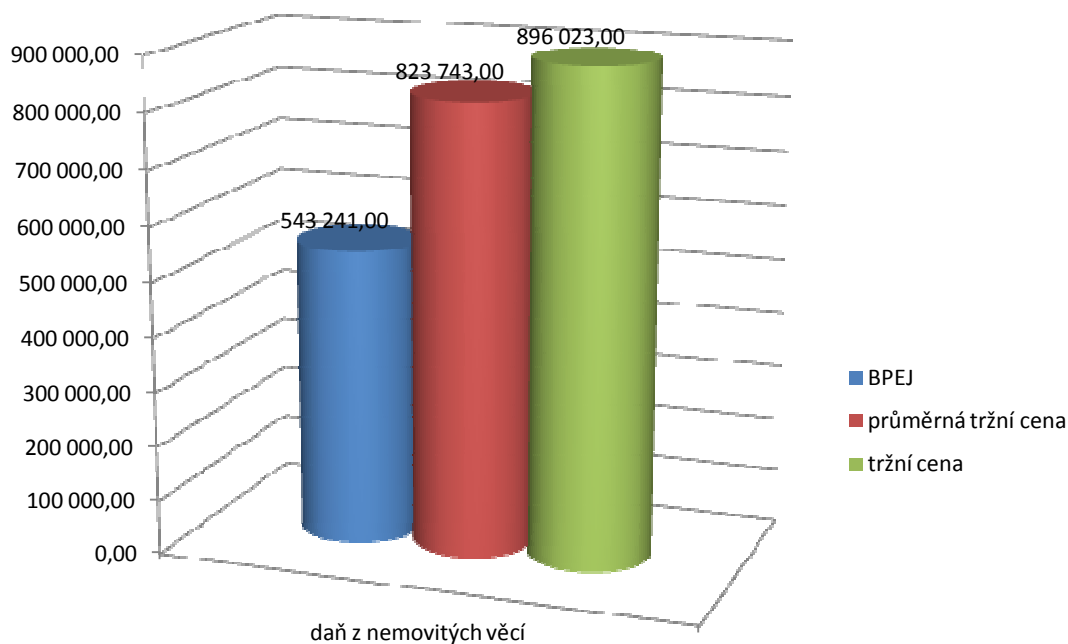
	druh pozemku A	druh pozemku B
■ BPEJ	165 781,00	53 453,00
■ průměrná tržní cena	377 892,00	121 844,00
■ tržní cena	432 549,00	139 467,00

Zdroj: Viz. Tabulka č. 17, 18 a 19, vlastní zpracování

Pokud by se pro stanovení daně z nemovitostí vycházelo ze skutečnosti, že průměrná tržní cena zemědělského pozemku za 1 m² je o 128 % vyšší než úřední cena a ta by byla navýšena o stejnou hodnotu, zvýšil by se výnos daně z nemovitých věcí pro obec Horní Brusnice o 51,43 % z částky 543 241,-Kč na 823 743,-Kč.

V případě výpočtu daně z nemovitých věcí, který by vycházel z tržní ceny by se výnos daně z nemovitých věcí pro obec Horní Brusnice zvýšil o 64,94 % z částky 543 241,-Kč na 896 023,- Kč.

Graf 12: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Horní Brusnice celkem v závislosti na ceně zemědělských pozemků v Kč



	daň z nemovitých věcí
■ BPEJ	543 241,00
■ průměrná tržní cena	823 743,00
■ tržní cena	896 023,00

Zdroj: Viz. Tabulka č. 17, 18 a 19, vlastní zpracování

5.3.3 Daň u pozemků s průměrnou úřední cenou do 9 - 11,-Kč/m²

Výpočet daně z nemovitostí z úřední ceny:

Pro výpočet výnosu zemědělských pozemků u daně z nemovitostí bude využito údajů pro katastrální území Dvůr Králové nad Labem, kde byla stanovena průměrná cena zemědělské půdy dle vyhlášky č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků na cenu 9,37 Kč/m².

Název obce: Dvůr Králové nad Labem

Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem

Výnos daně z nemovitých věcí za zdaňovací období roku 2015 11 044 086,-Kč.

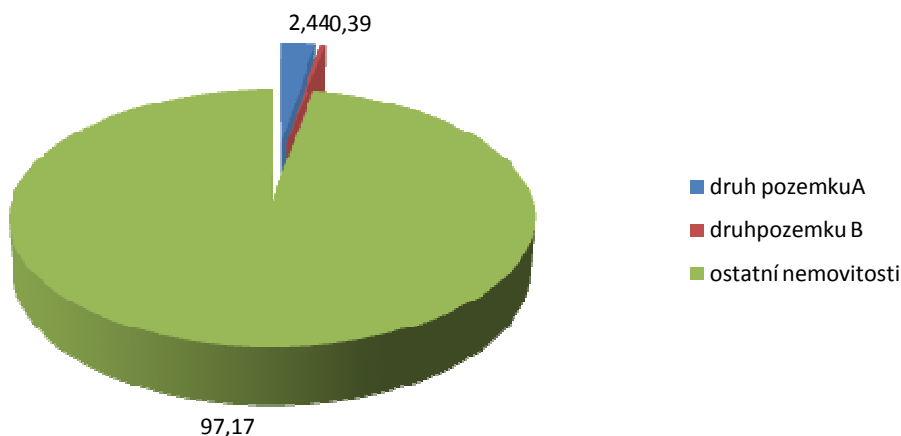
Výměra zemědělských pozemků v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem je uvedena v tabulce 9.

Tabulka 20: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem u druhu pozemku A a B při průměrné úřední ceně dle Vyhlášky

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná úřední cena pro k.ú.	výměra pozemků m ²
A	2,44	269 511,00	9,37	3 835 084
B	0,39	43 540,00	9,37	1 858 663

Zdroj: Vyhláška, vlastní výpočty

Graf 13: Podíl zemědělských pozemků na celkových výnosech daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem



Zdroj: Vlastní výpočet

U BPEJ s cenou v rozmezí 9 – 11 Kč/m² byla tržní cena vyšší než cena úřední o 86 %, proto výpočet s průměrným navýšením o 128 % nebude vůbec uvažován.

Výpočet výnosu daně z nemovitých věcí z tržní ceny – navýšení o 86 %:

$$9,37 \times 1,86 = 17,91$$

Tabulka 21: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem u druhu pozemku A a B při průměrné tržní ceně v Kč

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná tržní cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	2,44	515 148,00	17,91	3 835 084
B	0,39	83 222,00	17,91	1 858 663

Zdroj: Farmy CZ, vlastní výpočty

U BPEJ se základními cenami 9 - 11,-Kč/m² byla tržní cena vyšší o 86% než stanovená cena úřední. Pro katastrální území Dvůr Králové nad Labem byla stanovena průměrná základní cena na 9,37 Kč/m².

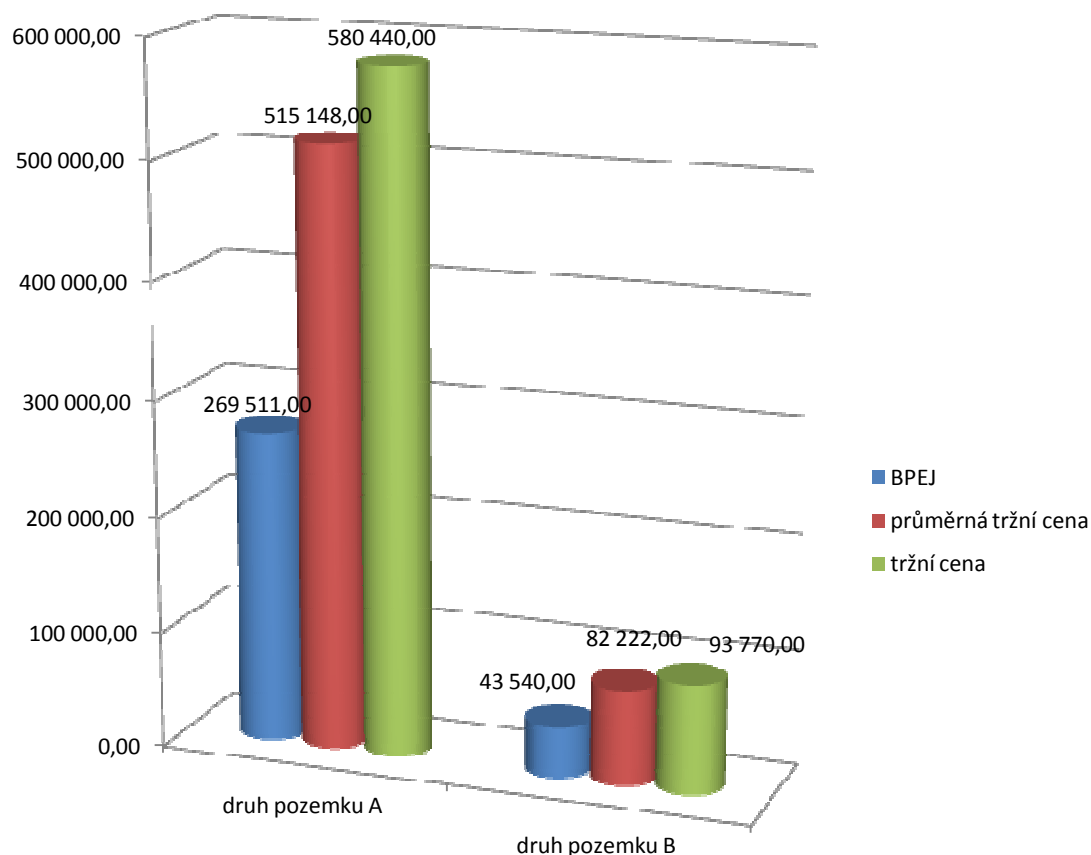
Pro výpočet výnosu daně z nemovitých věcí z tržní ceny budu v této práci vycházet z tržní ceny, které bylo skutečně dosaženo při prodejkách realizovaných v roce 2015 v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem. Podle údajů uvedených v tabulce 6 činila tržní cena za 1 m² 20,18 Kč, což znamená navýšení o 115,37% naproti průměrné úřední základní ceně.

Tabulka 22: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem u druhu pozemku A a B při tržní ceně v Kč

druh pozemku	výnos daně v %	částka Kč	průměrná tržní cena pro k.ú.	výměra pozemku m ²
A	2,44	580 440,00	20,18	3 835 084
B	0,39	93 770,00	20,18	1 858 663

Zdroj: Finanční správa, vlastní výpočty

Graf 14: Výnos daně z nemovitých věcí podle druhu zemědělských pozemků v závislosti na ceně v Kč



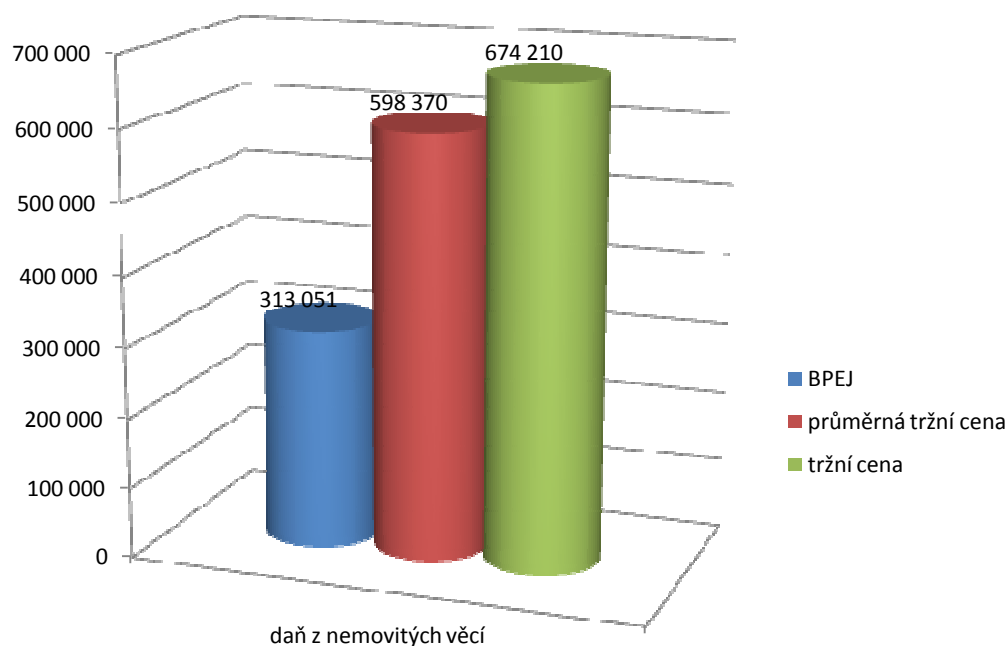
	druh pozemku A	druh pozemku B
■ BPEJ	269 511,00	43 540,00
■ průměrná tržní cena	515 148,00	82 222,00
■ tržní cena	580 440,00	93 770,00

Zdroj: Viz. Tabulka č. 20, 21 a 22, vlastní zpracování

Pokud by se pro stanovení daně z nemovitostí vycházelo ze skutečnosti, že průměrná tržní cena zemědělského pozemku za 1 m² je o 86 % vyšší než úřední cena a ta by byla navýšena o stejnou hodnotu, zvýšil by se výnos daně z nemovitých věcí pro obec Dvůr Králové nad Labem o 2,58 % z částky 11 044 086,-Kč na 11 329 405,-Kč.

V případě výpočtu daně z nemovitých věcí, který by vycházel z tržní ceny by se výnos daně z nemovitých věcí pro obec Dvůr Králové nad Labem zvýšil o 3,27 % z částky 11 044 086,-Kč na 11 405 245,- Kč.

Graf 15: Výnos daně z nemovitých věcí celkem v závislosti na ceně zemědělských pozemků v Kč



	daň z nemovitých věcí
■ BPEJ	313 051
■ průměrná tržní cena	598 370
■ tržní cena	674 210

Zdroj: Viz. Tabulka č. 20, 21 a 22, vlastní zpracování

Z vybraných příkladů můžeme dovodit, že výnos daně z nemovitostí ze zemědělských pozemků je ovlivněn jak základní stanovenou průměrnou cenou BPEJ, tak podílem zemědělských pozemků na celkovém výnosu této daně. U obcí s nízkou stanovenou průměrnou cenou BPEJ a vyšším podílem zemědělských pozemků na daňovém výnosu je rozdíl mezi úřední a tržní cenou značný. U obcí s katastrálními územími s vyšší stanovenou průměrnou cenou BPEJ a malým podílem zemědělských pozemků na daňovém výnosu již rozdíl není tak výrazný.

To, že mohou být výnosy značně rozdílné, bude názorně doloženo u obcí v Královéhradeckém kraji s výrazně odlišnými základními průměrnými cenami BPEJ. Výpočet výnosu daně vychází ze stejné výměry 1 000 000 m² u druhu zemědělského

pozemku orná půda, zahrada, ovocný sad, chmelnice a vinice. Obec Všešary v úrodné oblasti Hradce Králové má přiřazenou průměrnou cenu BPEJ pro katastrální území Všešary 18,23 Kč/m² a výnos daně by činil 136 725,-Kč. Obec Borovnice má přiřazenou průměrnou cenu BPEJ pro katastrální území Borovnice u Staré Paky 2,95 Kč/m² a výnos daně by činil pouze 22 125,-Kč.

6 Výsledky a diskuse

Jak již bylo uvedeno v literární rešerši i v navazujících částech práce, tak úřední (administrativní) cena zemědělské půdy je normativně stanovená cena na základě kapitalizace rentního efektu (čistého výnosu), stanoveného pro jednotlivé bonitované půdně-ekologické jednotky. Úřední cena zemědělské půdy plní závaznou funkci, kdy je používána pro fiskální (daňové) účely, zejména při výpočtu a stanovení daně z nabytí nemovitých věcí a daně z nemovitých věcí, pro stanovení výše nájemného půdy, zjištění hodnoty majetku, pozemkových úpravách a v případě nutnosti při vyvlastnění půdy, které lze uskutečnit pouze pro veřejné účely. Další funkce je orientační, má pouze informativní charakter.

V podmínkách úplného tržního hospodářství půda podléhá i přes svoje specifické vlastnosti působení trhu, tedy nabídce a poptávce a od toho se také odráží její cena. V ekonomicky vyspělých zemích pro fiskální účely používá právě tato cena. Jelikož v Československé republice po roce 1989 na začátku přechodu k tržní ekonomice chyběly jakékoliv informace o tržních cenách, měla úřední cena půdy sloužit pro fiskální (daňové) účely, pro úřední vypořádání majetkoprávních vztahů a pro orientaci při stanovení tržních cen při prodeji a koupi pozemků. Po více než dvaceti letech i přes skutečnost, že vývoj tržních cen je mapován a evidován, slouží úřední cena zemědělské půdy k fiskálním účelům.

Úřední cena zemědělské půdy vychází z bonitace půdy, jejímž úkolem je posoudit bonitu půdy, což je stupeň schopnosti nebo vhodnosti půdy pro pěstování kulturních rostlin. Tento pojem je prakticky shodný s pojmem úrodnost půdy. Bonitace vychází z rozdílných produkčních a nákladových předpokladů zemědělské půdy, která je dána různorodostí agroekologických i ekonomických faktorů měnících se v prostoru a čase. Základní mapovací a oceňovací jednotkou bonitační soustavy je bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ). Bonitovaná půdně ekologická jednotka zemědělských pozemků je vyjádřena pětímístným číselným kódem a vyjadřuje hlavní a půdní klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy. Základem bonitace zemědělských půd je podrobný pedologický průzkum a hodnocení a hospodářské ocenění všech vlastností zemědělského území, včetně reliéfu terénu, klimatu. BPEJ vyjadřuje zejména kvalitu a úrodnost půdy. V devadesátých letech minulého století úřední cena zemědělské půdy kopírovala cenu tržní, ale postupně rozvojem trhu se zemědělskou půdou

došlo k výrazné diferenciaci těchto cen. V roce 2015 byla průměrná úřední cena zemědělské půdy pro celou Českou republiku 7,14 Kč/m². Naproti tomu průměrná tržní cena zemědělské půdy dosáhla hodnoty 16,26 Kč/m², což je o 128% více než průměrná úřední cena.

Při formování tržních cen zemědělské půdy není ale její kvalita rozhodujícím faktorem působícím na výši ceny. Daleko výraznější vliv, než samotná kvalita zemědělské půdy, mají faktory, jako jsou výměra pozemku, celistvost nebo rozdrobenost pozemků, poloha pozemku v krajině, poloha pozemku vůči obci, městu či komunikaci, výše nájemného a doba pronájmu pozemků, síla poptávky po pozemcích v dané lokalitě.

6.1 Vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daně z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je rozpočtově určena do státního rozpočtu. V případě realizovaných prodejů za skutečně tržní ceny, u pozemků, kde se předpokládá jejich zemědělské využití, úřední cena zemědělské půdy výši daně z nabytí nemovitých věcí neovlivní, neboť její výše je stanovena z kupní ceny (ceny tržní). Jinak je tomu v případě prodeje za úřední cenu, kdy není k úřední ceně podle BPEJ připočítána ani polohová přírážka stanovená oceňovací vyhláškou. Tato skutečnost ovlivní výši daně z nabytí nemovitých věcí, protože tady je výše daně stanovena pouze ze 75 % zjištěné ceny, tedy ceny vycházející z BPEJ. U zemědělských pozemků s předpokládaným budoucím nezemědělským využitím není již úřední cena vypočítávána dle BPEJ, nýbrž se při výpočtu úřední ceny vychází ze základní ceny stavebního pozemku. Základní ceny stavebních pozemků jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce, která se zpravidla jednou ročně mění a tyto ceny již vychází z cen tržních.

6.2 Vliv úřední ceny zemědělské půdy na výši daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitostí je 100 % příjmem rozpočtu obcí- Při stanovení daně z nemovitostí u zemědělských pozemků se vychází z průměrných základních cen zemědělských pozemků stanovených vyhláškou o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Ceny stanovené touto vyhláškou pro jednotlivá katastrální území jsou vypočítány jako vážený průměr cen

dle BPEJ v příslušném katastrálním území. V roce 2015 byla stanovená nejnižší průměrná cena pozemků pro katastrální území Nepomuk v Brdech ve Středočeském kraji 1,20 Kč/m², naopak nejvyšší průměrná cena v katastrálním území Dubčany u Choliny v Olomouckém kraji a to 19,08 Kč/m².

To, že se při výpočtu daně z nemovitostí vychází právě z BPEJ, přináší znevýhodnění obcím, v jejichž katastrálních územích se nachází půdy horší kvality, neboť ty při současném stanovení daně z nemovitostí ovlivňují výpočet základu daně a následně i výši daně. Ale jak již bylo zmiňováno, kvalita zemědělské půdy není jediným ani nejdůležitějším faktorem při prodeji zemědělské půdy.

Závěr

Úřední (administrativní) ceny zemědělské půdy měly být využívány pro fiskální účely pouze na přechodné období, kdy po roce 1989 na začátku přechodu k tržní ekonomice chyběly jakékoliv informace o tržních cenách. Úřední cena zemědělské půdy je normativně stanovená cena na základě kapitalizace rentního efektu (čistého výnosu), stanoveného pro jednotlivé bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ). Podstatou pro stanovení úředních cen zemědělské půdy je ocenění hrubého ročního rentního efektu (HRRE) rostlinné výroby v rozdílných půdně-klimatických podmínkách při normativně stanovené efektivnosti hospodaření. Hrubý roční rentní efekt pro jednotlivé BPEJ je součet rentních efektů jednotlivých zemědělských plodin v OTS rostlinné výroby, kde rentní efekt jednotlivých zemědělských plodin se vypočítá jako rozdíl ceny parametrizované produkce v Kč/ha a normativního nákladu na parametrizovanou produkci v Kč/ha. Úřední ceny zemědělské půdy by měly dostatečně objektivně vyjadřovat hodnotu půdy v rozdílných přírodních a půdně klimatických podmínkách charakterizované bonitovanými půdně-ekologickými jednotkami. Nedostatkem tohoto přístupu je skutečnost, že úřední ceny zemědělské půdy nemohou vystihnout ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku, které odráží jak produkční schopnosti, tak jeho velikost, polohu, způsob jeho využívání a dalších vlastností. Výpočet HRRE je z ekonomického hlediska velmi fiktivní, neboť například náklady na produkci se příliš často neaktualizují. Aby výpočet úřední ceny odpovídal co nejvíce skutečnosti, měla by se uskutečňovat aktualizace vstupních údajů pro výpočet HRRE v pravidelných časových intervalech.

Úřední cena zemědělské půdy stále ovlivňuje tržní ceny zemědělské půdy, neboť je v řadě případů využívána investory, kteří využívají neznalost vlastníků o tržní ceně zemědělské půdy a cenu úřední využívají jako nabídkovou cenu. Nabídková cena v podobě úřední ceny zemědělské půdy je pak prezentována jako cena tržní. Tato skutečnost neovlivňuje pouze výnos z prodeje na straně prodávajícího, ale i daňové výnosy u daně z nabytí nemovitých věcí. Proto obce, v jejichž katastrálních územích se nachází kvalitní zemědělská půda, mají vyšší výnosy z daně ze zemědělských pozemků, než obce s méně kvalitní zemědělskou půdou. Navíc jsou na jedné straně na zemědělské pozemky poskytovány dotace a na druhé straně se z nich odvádí daň z nemovitých věcí, což není

zcela efektivní. Řešením by bylo daň ze zemědělských pozemků na pozemky s poskytovanými dotacemi zrušit a kompenzovat příjmy obcí jiným způsobem.

Úřední ceny zemědělské půdy dle BPEJ by měly být pro fiskální účely nahrazena cenou tržní. U daně z nabytí nemovitých věcí by základem daně měla být výše úplaty z realizovaného prodeje uvedená ve smlouvě, přičemž pokud by tato cena byla nižší než cena tržní v daném místě, byla by základem daně tržní (obvyklá) cena a ne cena úřední, jak je tomu doposud. Informace o cenách nemovitých věcí, tedy i zemědělských pozemků jsou mimo jiné zpracovávány a evidovány finančními úřady u všech převodů kupní smlouvou, tak by bylo namíste tyto údaje k tomuto účelu využít. Důvodem, proč se tržní ceny zemědělské půdy pro fiskální efekt doposud nevyužívají, může být ale skutečnost, že prodej výhradně zemědělských pozemků se neuskutečňuje v takovém rozsahu, jako prodej ostatních nemovitých věcí, a statistický soubor pro stanovení průměrné tržní ceny za stanovené území by nebyl dostatečně rozsáhlý.

Stejně pak u daně z nemovitých věcí by bylo vhodnější, kdyby se při stanovení daně u pozemků i u staveb nevycházelo z výměry, ale z hodnoty nemovitých věcí. Hodnota nemovitých věcí by měla vycházet z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že zohledňuje druh, polohu, účel a u staveb i stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

7 Seznam tabulek

Tabulka 1: Porovnání výměry jednotlivých druhů pozemků ZPF v ČR v letech 1966 a 2014 (v hektarech)	18
Tabulka 2: Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR zjištěné z různých šetření v letech 2008-2014 v Kč/m ²	36
Tabulka 3: Vývoj místního koeficientu od roku 2009 do roku 2012.....	39
Tabulka 4: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR za období 2007 - 2015.....	46
Tabulka 5: Počet kupních smluv s prodejem výhradně zemědělských pozemků v působnosti územního pracoviště ve Dvoře Králové nad Labem v letech 2010 - 2016.....	50
Tabulka 6: Průměrná kupní cena zemědělské půdy v Kč/m ² ve vybraných katastrálních územích.....	50
Tabulka 7: Průměrné úřední ceny zemědělské půdy ve vybraných katastrálních územích Kč/m ² podle Vyhlášky	50
Tabulka 8: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Borovnice u Staré Paky	51
Tabulka 9: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Dvůr Králové nad Labem	51
Tabulka 10: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Horní Brusnice.....	51
Tabulka 11: Výměry zemědělské půdy pro k.ú. Kocléřov	52
Tabulka 12: Výše daně z nabytí nemovitých věcí v Kč vyměřená z úřední a tržní ceny	59
Tabulka 13: Rozdíl cen zemědělských pozemků ve vztahu ke způsobu využití v Kč	61
Tabulka 14: Výnos daně z nemovitostí pro obec Borovnice u druhu pozemku A a B v Kč	65
Tabulka 15: Výnos daně z nemovitých věcí za k.ú. Borovnice u Staré Paky u druhu pozemku A a B při průměrné tržní ceně v Kč	66
Tabulka 16: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Borovnice u Staré Paky u druhu pozemku A a B při tržní ceně Kč.....	67
Tabulka 17: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Horní Brusnice u druhu pozemku A a B v Kč při průměrné úřední ceně dle Vyhlášky.....	70
Tabulka 18: Výnos daně z nemovitých věcí za k.ú. Horní Brusnice u druhu pozemku A a B při průměrné tržní ceně v Kč	71
Tabulka 19: Výnos daně z nemovitých věcí za k.ú. Horní Brusnice u druhu pozemku A a B při tržní ceně v Kč.....	71
Tabulka 20: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem u druhu pozemku A a B při průměrné úřední ceně dle Vyhlášky	74

Tabulka 21: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem u druhu pozemku A a B při průměrné tržní ceně v Kč	75
Tabulka 22: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem u druhu pozemku A a B při tržní ceně v Kč.....	75

8 Seznam grafů

Graf 1: Podíl zemědělské půdy v ČR k 31. 12. 2013.....	18
Graf 2: Vývoj inkasa daní v ČR v letech 2010 – 2015 v mld. Kč	37
Graf 3: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v ČR za období 2004 – 2015 (Kč/ha)	47
Graf 4: Tržní ceny orné půdy a TTP v ČR za období 2012 – 2015 (Kč/m ²).....	48
Graf 5: Tržní ceny zemědělské půdy v ČR v Kč/m ² podle velikosti obchodu	49
Graf 6: Porovnání výše daně z nabytí nemovitých věcí při stanovení z ceny úřední a ceny tržní v Kč	59
Graf 7: Podíl zemědělských pozemků na celkových výnosech daně z nemovitých věcí za k. ú. Borovnice u Staré Paky v %	66
Graf 8: Výnos daně z nemovitých věcí podle druhu zemědělských pozemků v závislosti na ceně v Kč	68
Graf 9: Výnos daně z nemovitých věcí celkem v závislosti na ceně zemědělských pozemků v Kč.....	69
Graf 10: Podíl zemědělských pozemků na celkových výnosech daně z nemovitých věcí za k. ú. Horní Brusnice v %.....	70
Graf 11: Výnos daně z nemovitých věcí podle druhu zemědělských pozemků v závislosti na ceně v Kč pro k. ú. Horní Brusnice.....	72
Graf 12: Výnos daně z nemovitých věcí za k. ú. Horní Brusnice celkem v závislosti na ceně zemědělských pozemků v Kč	73
Graf 13: Podíl zemědělských pozemků na celkových výnosech daně z nemovitých věcí za k. ú. Dvůr Králové nad Labem	74
Graf 14: Výnos daně z nemovitých věcí podle druhu zemědělských pozemků v závislosti na ceně v Kč.....	76

9 Seznam obrázků

Obrázek 1: Kód BPEJ	23
Obrázek 2: Schematické znázornění průběhu celkových nákladů a tržeb u zemědělských plodin v závislosti na produkční schopnosti půd	28
Obrázek 3: Diagram průběhu ÚCZP v závislosti na HRRE.....	30

10 Seznam vzorců

Vzorec 1: výpočet hrubého ročního rentního efektu.....	27
Vzorec 2: výpočet ÚCZP pro BPEJ s kladnými hodnotami HRRE.....	28
Vzorec 3: výpočet ÚCZP pro BPEJ se zápornými hodnotami HRRE.....	29
Vzorec 4: výpočet nové ÚCZP – $HRRE_{BPEJ}$	34
Vzorec 5: výpočet základní ceny stavebního pozemku.....	44
Vzorec 6: výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku.....	44
Vzorec 7: výpočet hodnoty indexu cenového porovnání.....	44

11 Seznam použitých zdrojů

1. BIČÍK, Ivan. *Ekonomická geografie I.: Geografie zemědělství*. 1. vydání. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1982.
2. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-807-2016-792.
3. ČESKO. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky. 1997, částka 54. 1997.* Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/1997/zakon-c-151-1997-sb-uz-3429>
4. ČESKO. Zákon č. 338 ze dne 04. května 1992 o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky. 1992, částka 71.* Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/vybrana-temata/dan-z-nemovitych-veci-v-roce-2014-16384>
5. ČESKO. Zákonné opatření Senátu ze dne 09. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 132.* Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/novy-zakon-08-11-2013-15109>

6. ČESKO. Vyhláška č. 419 ze dne 09. prosince 2013 Vyhláška k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 163.* Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-419-2013-sb-16359>
7. ČESKO. Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. In: *1992. ročník 1992, částka 68, číslo 334.*
8. KLEČKA, M. *Bonitace Čs. zemědělských půd a směry jejich využití: 1. díl.* Praha: FMZVŽ, 1984.
9. NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky.* Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001. ISBN 80-858-9890-X.
10. NĚMEC, Jiří. *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004.* Vyd. 1. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2006. ISBN 80-866-7125-9.
11. NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice.* Vyd. 1. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004. ISBN 80-866-7112-7.
12. Němec Situační a výhledová zpráva
13. RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě.* 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7179-563-6.
14. STIBŮRKOVÁ, Jana. *Daňová soustava.* 1. vyd. Kunovice: Evropský polytechnický institut, 2010. ISBN 978-80-7314-210-0.
15. SVATOŠ, Miroslav. *Ekonomika agrárního sektoru: (vybraná témata).* Vyd. 1. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2008. ISBN 978-80-213-1846-5.
16. ŠIROKÝ, Jan. *Základy daňové teorie s praktickými příklady.* Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Vzdělávání a certifikace účetních. ISBN 978-80-7478-785-0.
17. *Apic-ak: situacni-a-vyhledova-zprava-puda* [online]. 2004 [cit. 2016-03-07]. Dostupné z: www.apic-ak.cz/situacni-a-vyhledova-zprava-puda.php
18. *Cuzk: O katastru nemovitostí* [online]. 1997 [cit. 2016-10-18]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
19. *Cuzk: Periodika a publikace* [online]. 1997 [cit. 2016-01-04]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2015.aspx

20. *Eagri: public* [online]. 2007 [cit. 2016-03-07]. Dostupné z: eagri.cz/public/web/file/181775/Zprava_Puda_kniha_web__1_.pdf
21. *Farmy: zpráva o trhu s pūdou* [online]. 2005 [cit. 2016-03-05]. Dostupné z: http://www.farmy.cz/clanek.php/clanek_20160125_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_FARMYRMYCZ.html
22. *Ochrana pudy: pudni fond cr* [online]. 2015 [cit. 2015-11-24]. Dostupné z: <http://www.ochrana-pudy.cz/pudni-fond-cr/>
23. *Vumop: bpej* [online]. 2002 [cit. 2015-11-24]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>
24. *Zeměměřič* [online]. 1998 [cit. 2015-11-24]. Dostupné z: <http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>

12 Přílohy

Příloha č. 1 – Základní ceny stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů, nebo oblastí v Kč za m² dle Vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Tabulka č. 1

Kraj v Základní členění na na vyjmenované vyjmenované obce, okresy, okresy, nebo oblasti I (Kč/m2) I některých I měst *I	Základní cena vyj. obce I (Kč/m2) I	Kraj v členění na na vyjmenované vyjmenované obce, okresy, okresy, nebo oblasti I (Kč/m2) I některých I měst *I	Základní cena vyj. obce I (Kč/m2) I	Kraj v členění na na vyjmenované vyjmenované obce, okresy, okresy, nebo oblasti I (Kč/m2) I některých I měst *I	Základní cena vyj. obce I (Kč/m2) I	Kraj v členění na na vyjmenované vyjmenované obce, okresy, okresy, nebo oblasti I (Kč/m2) I některých I měst *I
I HLAVNÍ MĚSTO PRAHA JIHOMORAVSKÝ KRAJ		I PLZEŇSKÝ KRAJ		I LIBERECKÝ KRAJ		I
I Praha - I 1 610 I I oblast 1 I I	I 50 310	I Plzeň - I oblast 1 I I	I 5 550	I Česká Lípa I I	I 810	I Blansko I I
I Praha - I 1 390 I I oblast 2, 3, I I I 6, I I	I 16 800	I Plzeň - I oblast 2 I I	I 2 050	I Jablonec nad I Nisou I I	I 1 190	I Břeclav I I
I Praha - I 1 350 I I oblast 4, 5, I I I 9, 10, 21 I I	I 6 950	I Plzeň - I oblast 3 I I	I 2 110	I Liberec 1 I I	I 3 200	I Hodonín I I
I Praha - I 1 300 I I oblast 12, I I I 11, 20, 7, I I I 18, I I	I 4 780	I Plzeň - jih I I	I 1 025	I Liberec 2, 3, I 4, 5 I I	I 2 340	I Vyškov I I
I Praha oblast I 1 625 I I - 8, 13, 14, I I I 15, 16, 17, I I I 19 I I	I 4 580	I Plzeň - sever I I	I 1 000	I Semily I I	I 750	I Znojmo I I

I STŘEDOČESKÝ KRAJ	I Domažlice	I 1 165	I KRAL. HRADECKÝ KRAJ	I OLOMOUCKÝ KRAJ
I Benešov I 1 950	I Klatovy	I 1 180	I Hradec I 1 920	I Jeseník
I 900 I	I	I	I Králové 1, 3	I
I I	I	I	I	I
I Beroun I 2 450	I Rokycany	I 1 050	I Hradec I 1 520	I Olomouc 1
I 4 100 I	I	I	I Králové 2, 4,	I
I I	I	I	I 5	I
I I	I	I	I	I
I Kladno 1 I 2 160	I Tachov	I 910	I Jičín	I 950 I Olomouc 2,
I 3, I 2 480 I	I	I	I	I 4
I I	I	I	I	I
I Kladno 2, 3 I 1 500	I KARLOVARSKÝ KRAJ	I Náchod	I 620	I Prostějov
I 1 300 I	I	I	I	I
I Kolín I 1 890	I Karlovy Vary	I 6 720	I Rychnov nad	I 615 I Přerov 1, 2
I 1 970 I	I - oblast 1	I	I Kněžnou	I
I I	I	I	I	I
I Kutná Hora I 1 205	I Karlovy Vary	I 2 450	I Trutnov	I 740 I
I Přerov 3, 4, I 720 I	I - oblast 2,	I	I	I 5
I I	I 3, 4	I	I	I
I I	I	I	I	I
I Mělník I 1 590	I Cheb	I 1 060	I PARDUBICKÝ KRAJ	I Šumperk
I 1 450 I	I	I	I	I
I Mladá I 2 015	I Františkovy	I 1 865	I Chrudim	I 870 I ZLÍNSKÝ
I KRAJ I	I Lázně 1	I	I	I
I Boleslav I	I	I	I	I
I Nymburk I 1 470	I Františkovy	I 1 400	I Pardubice 1	I 2 335 I Kroměříž
I 1 560 I	I Lázně 2	I	I	I
I I	I	I	I	I
I Poděbrady 1 I 2 400	I Mariánské	I 5 500	I Pardubice 2,	I 1 400 I Luhačovice
I 1 585 I	I Lázně 1	I	I 3, 4, 5, 6	I
I I	I	I	I	I
I Poděbrady 2 I 1 850	I Mariánské	I 2 200	I Svitavy	I 750 I Uherské
I 1 300 I	I Lázně 2, 3	I	I	I Hradiště
I I	I	I	I	I
I Praha - I 2 120	I Sokolov	I 750	I Ústí nad	I 740 I Vsetín
I 854 I	I	I	I Orlicí	I
I východ I	I	I	I	I
I I	I	I	I	I

I Praha - západ I I 1 500 I	I 2 710 I	I ÚSTECKÝ KRAJ	I KRAJ VYSOČINA	I Zlín 1
I Příbram I 2 083 I	I 1 380 I	I Děčín	I Havlíčkův I Brod	I Zlín 2, 3
I Rakovník MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	I 1 680 I	I Chomutov	I 1 020 I	I Jihlava 1 I 2 200 I
I JIHOČESKÝ KRAJ I 1 510 I		I Litoměřice	I 1 350 I	I Jihlava 2, 3 I 1 160 I
I České I 4 180 I	I 6 120 I	I Louny	I 910 I	I Pelhřimov I 670 I
I Budějovice 1 I 3, I				I Ostrava - I oblast 1, I 10
I České I 1 180 I	I 2 290 I	I Most	I 1 040 I	I Třebíč I 1 270 I
I Budějovice 2, I 7, I				I Ostrava - I oblast 4, I 8, 11, 12
I Český Krumlov I 665 I	I 1 330 I	I Teplice	I 1 190 I	I Žďár nad I 680 I
I Jindřichův Místek I	I 1 150 I	I Ústí nad	I 1 650 I	I JIHMORAVSKÝ KRAJ I Frýdek-
I Hradec I I		I Labem 1, 2		I I
I Písek I 540 I	I 1 125 I	I Ústí nad	I 1 320 I	I Brno - oblast I 9 460 I
I I		I Labem 3, 4,	I 1, 2	I I
I I		I 5, 6	I I	I I
I Prachatice I 580 I	I 820 I		I Brno -	I 4 200 I
I I			I oblast, 3, 4,	I I
I I			I 5	I I
I Strakonice I 2 100 I	I 1 000 I		I Brno - oblast	I 3 150 I
I I			I 6, 7, 8, 9	I I
I Tábor I 1 380 I	I 1 050 I		I Brno - venkov	I 1 840 I
I I			I Opava 2, 3,	I I

Příloha č. 2 – Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 dle Vyhlášky č. 345/2015 Sb.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Tabulka č. 2			
I I Označení I znaku	I Název znaku	I Hodnota I znaku	I I
I I 01	I Velikost obce		I
I - Velikost obce podle počtu obyvatel:			
I I I.	I Nad 5000 obyvatel	I I 0,85	I
I I II.	I 2001 - 5000	I I 0,80	I
I I III.	I 1001 - 2000	I I 0,70	I
I I IV.	I 501 - 1000	I I 0,65	I
I I V.	I Do 500 obyvatel	I I 0,50	I
I I 02	I Hospodářsko-správní význam obce		I
I I I.	I Havířov a katastrální území lázeňských míst typu I A a) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až I 5 hvězdiček	I I 0,95	I
I I II.	I Katastrální území lázeňských míst typu B a) a I obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 I hvězdiček	I I 0,90	I
I I III.	I Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce I v okr. Praha-východ, Praha-západ	I I 0,85	I
I I IV.	I Ostatní obce	I I 0,60	I
I I 03	I Poloha obce		I
I I I.	I Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s I Prahou nebo Brnem	I I 1,05	I
I I II.	I Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s I obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě I Prahy a Brna)	I I 1,03	I
I I III.	I Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce I Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku I silnice do 20 km včetně	I I 1,02	I
I I IV.	I Obec vzdálená od hranice zastavěného území I vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě I Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku I silnice do 10 km včetně	I I 1,01	I
I I V.	I Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel I a obec, jejíž katastrální území sousedí s I nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	I I 1,00	I
I I VI.	I V ostatních případech	I I 0,80	I
I I 04	I Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, I kanalizace)		I
I - V obci je:			
I I I.	I Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I I 1,00	I
I I II.	I Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace I a plyn, nebo vodovod a plyn	I I 0,85	I
I I III.	I Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	I I 0,70	I

I	IV.	I	Elektřina	I	0,55	I
I		I		I		I
I	05	I	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	I		I
I		I		I		I
I		I	- V obci je:	I		I
I		I		I		I
I	I.	I	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00	I
I		I		I		I
I	II.	I	Železniční zastávka a autobusová zastávka	I	0,95	I
I		I		I		I
I	III.	I	Železniční, nebo autobusová zastávka	I	0,90	I
I		I		I		I
I	IV.	I	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	I	0,70	I
I		I		I		I
I	06	I	Občanská vybavenost v obci	I		I
I		I		I		I
I		I	- Občanská vybavenost obce:	I		I
I		I		I		I
I	I.	I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00	I
I		I		I		I
I	II.	I	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	I	0,98	I
I		I		I		I
I	III.	I	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	I	0,95	I
I		I		I		I
I	IV.	I	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	I	0,90	I
I		I		I		I
I	V.	I	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	I	0,85	I
I		I		I		I
I	VI.	I	Žádná vybavenost	I	0,80	I

Příloha č. 3 – Výpočet úřední ceny zemědělských pozemků pro katastrální území Borovnice u Staré Paky v závislosti na způsobu užití

Výpočet ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 01. 06. 2016.

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Borovnice
544 77 Borovnice
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Borovnice
Katastrální území: Borovnice u Staré Paky
Počet obyvatel: 373

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **740,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **141,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1		1 000,00	2,95		2,95	2 950,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 000,00 m ²				2 950,-
- zjištěná cena						=	2 950,- Kč

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,990

Index polohy pozemku I_P = 1,010

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	141,-	1,000		141,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	1	1 000,00	141,00	141 000,-
Stavební pozemek - celkem			1 000,00		141 000,-

- zjištěná cena = 141 000,- Kč

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	141,-	1,000	0,300	42,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	1	1 000,00	42,30	42 300,-
Stavební pozemek - celkem			1 000,00		42 300,-

- zjištěná cena = 42 300,- Kč

Příloha č. 4 – Výpočet úřední ceny zemědělských pozemků pro katastrální území Dvůr Králové nad Labem v závislosti na způsobu užití

Výpočet ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 01. 06. 2016.

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Dvůr Králové nad Labem
544 01 Dvůr Králové nad Labem
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Dvůr Králové nad Labem
Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem
Počet obyvatel: 15 946
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **740,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{540,00}$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav IV 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příklad po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1		1 000,00	9,37	120,00	20,61	20 610,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 000,00 m ²				20 610,-

- zjištěná cena = 20 610,- Kč

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	540,-	1,040		561,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	1	1 000,00	561,60	561 600,-
Stavební pozemek - celkem			1 000,00		561 600,-

- zjištěná cena = 561 600,- Kč

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	540,-	1,040	0,300	168,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	1	1 000,00	168,48	168 480,-
Stavební pozemek - celkem			1 000,00		168 480,-

- zjištěná cena = 168 480,- Kč