

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny



**Vliv provedení pozemkových úprav  
na cenu zemědělských pozemků  
- okres Strakonice**

Diplomová práce

Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Autor práce: Bc. Jiří Roučka

© 2019 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jiří Roučka

Regionální environmentální správa

Název práce

**Vliv provedení pozemkových úprav na cenu zemědělských pozemků – okres Strakonice**

Název anglicky

**Land Consolidation Influence on Agricultural Land Prices in Strakonice District**

---

### Cíle práce

Cílem práce je zjistit vliv ukončených pozemkových úprav na vývoj tržních cen zemědělských pozemků na podkladě dat z okresu Strakonice.

### Metodika

Shromáždit data o průběhu zpracování komplexních pozemkových úprav v okrese Strakonice. Vybrat vhodná k.ú. ke sledování vývoje tržních cen a získat potřebná data. Doplnit další cenotvorné údaje a z analýzy dat zjistit vliv komplexních pozemkových úprav na vývoj tržních cen zemědělských pozemků v okrese Strakonice.

**Doporučený rozsah práce**

40-50 stran plus přílohy

**Klíčová slova**

tržní cena, zjištěná cena, trh s nemovitostmi, inflační koeficient

---

**Doporučené zdroje informací**

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

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

SKLENIČKA, P., 2003: *Základy krajinného plánování*. Naděžda Skleničková, Praha 321 s.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2018/19 LS – FŽP

**Vedoucí práce**

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra biotechnických úprav krajiny

---

Elektronicky schváleno dne 18. 3. 2019

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 19. 3. 2019

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 21. 03. 2019

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci „Vliv provedení pozemkových úprav na cenu zemědělských pozemků“ vypracoval samostatně, pod vedením Ing. Josefa Vlasáka, Ph.D., a že jsem uvedl všechny prameny, ze kterých jsem čerpal.

V Praze dne 21.3.2019

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu práce, Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a připomínky při zpracování této diplomové práce.

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce se zabývá vývojem tržních cen zemědělských pozemků a faktory, které cenu ovlivňují.

V první části je v obecné rovině nastíněna problematika negativního vývoje české krajiny v druhé polovině 20. století a snahy o nápravu tohoto stavu za přispění komplexních pozemkových úprav. V další části je obecně pojednáno o cenách zemědělských pozemků. Práce dále ve vybraných katastrálních územích v okrese Strakonice analyzuje vývoj trhu se zemědělskou půdou od roku 1994 po současnost a sleduje vliv různých cenotvorných faktorů na tržní ceny zemědělských pozemků. Zvláštní pozornost je přitom věnována vlivu provedení komplexních pozemkových úprav. Je zjišťováno, že provedení pozemkových úprav nemá přímý dopad na růst tržních cen zemědělských pozemků.

### **Klíčová slova:**

Tržní cena, zjištěná cena, trh s nemovitostmi, zemědělský pozemek, vývoj cen.

## **Abstract**

This diploma thesis deals with development of market prices in agricultural land and with factors which influence the price.

In the first part there is a general description of negative development of Czech landscape in the second half of the 20th century and an attempt to correct this state by means of complex land consolidation. In the next part prices of agricultural land are discussed in general. This work analyses development of market with agricultural land from 1994 to present in selected cadastral areas in the district of Strakonice. It also studies the influence of various price-making factors on the market prices of agricultural land. Particular attention is given to the consequences after execution of complex land consolidation. It is discovered that execution of land consolidation does not have a direct impact on the growth of prices in agricultural estate.

### **Key words:**

Market price, discovered price, real estate market, agricultural land, development of prices.

## Obsah:

1. ÚVOD .....	8
2. CÍL PRÁCE .....	10
3. LITERÁRNÍ REŠERŠE .....	11
3.1 Vývoj české krajiny .....	11
3.2 Pozemkové úpravy obecně .....	12
3.2.1 Právní úprava .....	12
3.2.2 Pojem „Pozemkové úpravy“ .....	13
3.2.3 Zhodnocení doposud provedených pozemkových úprav na území ČR .....	14
3.3 Cena, hodnota, druhy cen .....	14
3.4 Cena zemědělské půdy .....	18
4. CHARAKTERISTIKA STUDIJNÍHO ÚZEMÍ .....	22
5. METODIKA .....	32
6. VÝSLEDKY A DISKUSE .....	40
6.1 Analýza vývoje tržních cen v katastrálních územích s provedenými pozemkovými úpravami .....	40
6.1.1 Katastrální území Krajníčko .....	40
6.1.2 Katastrální území Krty u Strakonic .....	43
6.1.3 Katastrální území Jinín .....	46
6.1.4 Katastrální území Tchořovice .....	49
6.1.5 Katastrální území Předmíř .....	52
6.1.6 Katastrální území Malenice .....	55
6.1.7 Katastrální území Paračov .....	58
6.2 Analýza vývoje tržních cen v katastrálních územích bez provedení pozemkových úprav .....	61
6.2.1 Katastrální území Drahenický Málkov .....	61
6.2.2 Katastrální území Katovice .....	64
6.2.3 Katastrální území Čejetice .....	67
6.2.4 Katastrální území Pivkovic .....	70
6.3 Zhodnocení vlivu provedení pozemkových úprav na tržní cenu ..	72
6.4 Vyhodnocení dat pomocí matematické statistiky .....	78
6.4.1 Vyhodnocení vlivu provedení pozemkových úprav na tržní cenu .....	78
6.4.2 Vyhodnocení nárůstu tržních cen v jednotlivých letech...	83
7. ZÁVĚR .....	97
8. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	99

# 1. ÚVOD

Od roku 1989 se vývoj krajiny začal ubírat novým směrem. Očekávání, že vlastníci začnou sami hospodařit na svých znovunabytých pozemcích, se však ukázala jako lichá. Rozpor mezi vlastnictvím a užíváním půdy tak nadále pokračuje - více než 85 % zemědělských pozemků je v pronájmu. Převážná většina pozemků je nepřístupná, navíc stále existuje vlastnický stav podobný tomu, který byl před rokem 1945. V té době bylo vlastnictví rozdrobeno a nevhodný tvar a velikosti parcel neumožňují hospodaření s využitím současné moderní zemědělské mechanizace. Složité vlastnické vztahy též brání revitalizaci krajiny, neboť realizace nezbytných opatření jsou možné pouze na vlastnický vypořádaných parcelách. (MZe, 2011).

Takovýto neutěšený stav by šlo jen velmi složitě napravit bez provádění pozemkových úprav, které se postupně od devadesátých let minulého století daří realizovat. Podle portálu eAgri jsou v České republice k 2.12.2018 dokončeny komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ) celkem na 2413 katastrálních územích (se zápisem do katastru nemovitostí), což je již téměř pětina z celkového počtu 13077 katastrálních území České republiky. Nad to je dále provedeno dalších 2926 jednoduchých pozemkových úprav (MZe, 2018b).

Komplexními pozemkovými úpravami jsou jednak tvořeny předpoklady pro možnost realizací potřebných opatření v krajině, a zároveň se vlastníkům otevírá možnost ujmout se hospodaření, nebo alespoň svobodně si vybrat pachtýře, který bude na jejich pozemcích hospodařit. Současně se pro více účastníků otevírá trh se zemědělskými pozemky. Zdálo by se, že právě proto, že v rámci pozemkových úprav jsou vytvořeny podmínky pro možnost realizace opatření pro zpřístupnění pozemků, vodohospodářských opatření, protierozních opatření či opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, případně tato opatření jsou již realizována, jednotlivé zemědělské pozemky nabývají na hodnotě. Skutečnosti, že pozemky po pozemkových úpravách jsou pro jejich vlastníky samostatně přístupné a mají příznivý tvar pro samostatné užívání, toto tvrzení dále umocňují.

Zemědělské pozemky se samy o sobě v poslední době stávají vyhledávanou tržní komoditou. Dynamika růstu jejich cen nabrala v posledních letech rychlé tempo. Od roku 2007 do r. 2017 činil nárůst 206 %. V roce 2018 nárůst cen mírně stagnuje (FARMY.CZ s.r.o, 2019).



Mezi hlavní faktory ovlivňující cenu zemědělského pozemku patří zejména konkrétní lokalita, mechanizační dostupnost, kvalita půdy vyjádřená kódem BPEJ (výnosová schopnost), eventuelní možnost budoucího zastavění či jiného využití, velikost a tvar jednotlivých parcel, jejich roztržitost, existující nájem (pacht), případně výpovědní lhůta a v neposlední řadě též celková výměra obchodovaných parcel.

Stojí za růstem cen zemědělské půdy pouze vývoj trhu, nebo k němu přispívá i skutečnost provedení pozemkových úprav? Na tuto otázku by měla odpovědět tato diplomová práce.

## **2. CÍL PRÁCE**

Cílem práce je zjistit vliv ukončených pozemkových úprav na vývoj tržních cen zemědělských pozemků na základě dat z okresu Strakonice. Na základě provedené analýzy pak potvrdit či vyvrátit tvrzení mnohých odborníků, že provedením komplexních pozemkových úprav se zvyšuje tržní hodnota zemědělských pozemků.

## 3. LITERÁRNÍ REŠERŠE

### 3.1 Vývoj české krajiny

Krajinu lze chápat jako zrcadlo, ve kterém se odrážejí nejvýznamnější lidské aktivity a přírodní procesy. Můžeme v ní číst jako v kronice a dešifrovat dějinné mezníky či lidské postoje ovlivňující její podobu. Tvář české krajiny poznamenalo mnoho událostí, jež se u nás odehrály v posledních dvou staletích. Měnící se politické režimy a ekonomické systémy se do ní zapsaly specifickými způsoby (ŠTYCH, KRÍŽ, HOLMAN, 2016).

Jedny z nejzásadnějších událostí pro novodobý vývoj společnosti i krajiny se udály v druhé polovině 20. století. Jak uvádí LOKOČ A LOKOČOVÁ (2010), během několika poválečných let se v celém prostoru střední a východní Evropy zmocnila vlády komunistická ideologie Sovětského svazu a válka byla vystřídána komunistickou diktaturou. Totalitní režim v té době rozhodoval o veškerém dění. Významným procesem se zásadním vlivem na strukturu zemědělského hospodaření byla kolektivizace a socializace vesnice.

V této době docházelo k násilnému zabavování půdy jednotlivým vlastníkům, zemědělská družstva začínají hospodařit na větších a větších blocích orné půdy. Z tohoto důvodu byly z krajiny odstraňovány významné krajinné prvky, které tomuto velkoplošnému obhospodařování bránily. Byly rozorávány meze, odstraňovány remízky, aleje, mokřady; docházelo k napřimování koryt vodních toků, zúrodňování údolních niv. Tím se výrazně snížila schopnost retence vody v krajině. Jak uvádí PODHRÁZSKÁ a kol. (2015), následkem byla likvidace mnoha polních cest, zvýšily se projevy eroze, dochází k degradaci půd, znečišťování vodních toků apod.

Zemědělství v méně příznivých oblastech bylo dotováno z výnosů v úrodných oblastech. To mělo za následek, že intenzivní zemědělské hospodaření bylo zachováno i v oblastech s problematickými přírodními podmínkami. Orná půda tak mohla být ponechána i na svažitých pozemcích ve vyšších nadmořských výškách. Odtud pak byl jen kousek ke snížení kvality takto obdělávané půdy vlivem eroze (LOKOČ, LOKOČOVÁ, 2010).

Podle ŠTYCHA, KRÍŽE A HOLMANA (2016) byla výsledkem kolektivizace naprostá proměna struktury zemědělství u nás. Do poloviny 20. století hospodařilo u nás velké množství malých rodinných hospodářství. Ještě v roce 1950 (na počátku kolektivizace) dosahoval počet všech zemědělských hospodářství úroveň 1 404 000,

o deset let později již pouze 78 000 a na konci tohoto období, v roce 1989, 2 000 soukromých hospodářství. Státní statky a JZD obhospodařovaly v roce 1989 téměř všechnu zemědělskou půdu ve státě (98,5%). Je nepochybné, že nejen způsob a intenzita hospodaření, ale i uspořádání vlastnické držby, má přímý dopad na vzhled a hodnotu krajiny.

Neudržované a nerespektované vlastnictví pozemků v druhé polovině 20. století způsobilo, že původní vlastnické parcely dosud evidované v Katastru nemovitostí České republiky neodpovídají skutečnému stavu v terénu. Došlo k narušení ekologické stability krajiny, devastaci zemědělského půdního fondu vodní a větrnou erozí, snížení biodiverzity a narušení krajinného rázu (BURIAN a kol., 2011). SKLENÍČKA (2006) uvádí, že napravení těchto chyb se stalo základními cíli programu pozemkových úprav po roce 1990. Tomuto problému se věnuje HOISL (1992), který zdůrazňuje, že právě pozemkové úpravy jsou nástrojem k nápravě těchto změn a jejich následků.

## **3.2 Pozemkové úpravy obecně**

### **3.2.1 Právní úprava**

Počátkem devadesátých let 20. století vyvstala nutnost nápravy majetkových křivd, ke kterým došlo v období minulých čtyřiceti let. Tato potřeba vedla ke schválení dvou základních právních norem.

Dne 24. června 1991 nabyl účinnosti zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě). Podle SPÚ (2016) se v tomto zákoně stát zavázal navrátit vlastnictví k zemědělskému a lesnímu majetku a dále na své náklady zabezpečit nutné úpravy vlastnických vztahů k půdě v zájmu hospodářského rozvoje venkova v souladu s požadavky na ochranu a tvorbu krajiny a životního prostředí.

Následně dne 15. července 1991 nabyl účinnosti zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který jednak zřídil pozemkové úřady a zároveň určil postup při provádění pozemkových úprav. Zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech z roku 1991 byl po několika novelách nahrazen novým zákonem č. 139/2002 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2003 a ve znění několika novel platí až doposud. Ke stejnému dni nabyla

účinnosti i prováděcí vyhláška k tomuto zákonu č. 545/2002 Sb., která platila až do 1. února 2014, kdy ji nahradila vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, která je stále v platnosti.

### **3.2.2 Pojem „pozemkové úpravy“**

Novodobý pojem „pozemkové úpravy“ vychází ze současně platného zákona č. 139/2002 Sb., kde se v ust. § 2 uvádí, že *Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnávání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a případně s nimi související věčná břemena. Pozemkové úpravy rovněž zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství, zejména v oblasti snižování negativních účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Jejich výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování* (Zákon č. 139/2002 Sb. v platném znění). RIDDELL a REMBOLD (2002) zjednodušeně uvádějí, že při pozemkových úpravách je kladen důraz na racionální uspořádání zemědělských a lesních pozemků a zároveň na rozvoj daného venkovského prostoru. Současně upozorňují na demokratický přístup.

Podle SKLENIČKY (2003) by výsledkem pozemkových úprav mělo být takové uspořádání pozemků, které umožní racionální hospodaření a zároveň vytvoří prostorový základ pro ekologicky stabilní a esteticky hodnotnou krajinu. DOBRUCKÁ a kol. (2012) toto tvrzení dále rozvíjí, když v pozemkových úpravách spatřuje zároveň pozitivní dopad na několik oblastí našeho života při respektování přírodních poměrů a technických omezení. RYBÁRSKY, ŠVEHLA, GEISSÉ (1991), vidí smysl pozemkových úprav v tvořivě rozvíjeném principu a metodách komplexního řešení problematiky racionální organizace, využívání a zvelebování krajiny, ochrany půdního fondu a všestranné využitelnosti venkovského prostoru. Komplexnost spatřuje též FAO (2003) a MÜLLER (2015), když shodně uvádějí, že výsledkem pozemkových úprav je plán společných zařízení, zahrnující opatření

sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Právě multifunkčnost a multidisciplinaritu vyjadřuje o pozemkových úpravách též VAN LIER (2000).

### **3.2.3 Zhodnocení doposud provedených pozemkových úprav na území ČR**

Za uplynulých téměř třicet let se v oblasti pozemkových úprav podařilo mnohé. Na dosud 2413 katastrálních územích, kde byly dokončeny komplexní pozemkové úpravy, došlo k uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům na celkové výměře 1 110 255 ha a „dotkly“ se obrovského počtu 482 294 účastníků řízení. V rámci pozemkových úprav byla navržena společná zařízení, která jsou zásadní pro správné fungování krajiny. Bylo navrženo celkem 24 tisíc kilometrů polních cest, protierozní opatření na výměře téměř 15,5 tisíc ha, přes 4,5 tisíce ha vodohospodářských opatření a dalších 34 tisíce ha ekologických opatření. Významnou část se již podařilo zrealizovat – celkem 3 tisíce km polních cest, 728 ha protierozních opatření, 467 ha vodohospodářských opatření a téměř 1 200 ha ekologických opatření. Na projekty pozemkových úprav bylo celkově vyčerpáno přes 7 mld. Kč, skutečné náklady doposud realizovaných společných zařízení jsou vyčísleny na 23 mld. Kč (MZe, 2018b).

Pozemkové úpravy nejsou záležitostí jednoduchou, ani levnou. Potřeba adaptace na přicházející klimatické změny, se kterými přímo souvisí častější výskyt povodní z přívalových dešťů, období sucha, projevů degradace půdy atd. však vyžaduje provádění pozemkových úprav minimálně v takové míře jako doposud.

## **3.3 Cena x hodnota, druhy cen**

Pojem cena je v českém právním řádu upraven v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění. V ust. § 2 tohoto zákona je uvedeno, že cenou se rozumí peněžní částka buď sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Tím jiným právním předpisem je myšlen zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. BRADÁČ A FIALA (1996) pojmem cena rozumí požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Jak vyplývá z definice v zákoně o cenách, je cena stanovena buď dohodou, nebo oceněním.

S pojmem hodnota už to tak jednoduché není. Nový občanský zákoník, tj. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění v ustanovení § 492 uvádí, že hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem. Zjednodušeně lze konstatovat, že obvyklou cenou je hodnota vyjádřená v penězích. BRADÁČ A FIALA (1996) dále uvádí, že hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na straně jedné a kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Hodnota tedy vyjadřuje užitek jako prospěch vlastníka zboží nebo služby. ZAZVONIL (1996) jde svým vysvětlením ještě dále. Uvádí, že pojem hodnota je potřeba chápat v obecnější poloze, jak napovídají vžitá spojení jako např. užitná hodnota, umělecká hodnota, zůstatková hodnota apod. Nelze tedy hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána. Naproti tomu cena je všeobecně uvažována jako konkrétní vyjádření pevně dané částky, tedy jako přesné číslo.

V problematice oceňování je, z důvodu jasné srozumitelnosti výsledků, vhodné obsahově i pojmově rozlišovat mezi skutečnými projevy trhu v podobě nabízených, poptávaných a sjednaných cen na straně jedné a mezi výsledky oceňování na straně druhé (KLEDUS, 2015). Mezinárodní oceňovací standardy IVS proto doporučují používat pojem cena jen pro reálné projevy trhu a pojem hodnota pouze pro výsledky oceňování.

Znalost správné definice ceny, resp. hodnoty, kterou stanovujeme a se kterou dále pracujeme, je naprosto klíčová. MF ČR (2014) ve svém Komentáři k určování obvyklé ceny rozlišuje ceny, resp. hodnoty takto:

#### Cena sjednaná

Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis. Podle těchto určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

### Cena obvyklá

Je jednak vymezena v ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jako cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblily.

Dále podle ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže se obvyklou cenou rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

### Cena mimořádná

Je zakotvena opět v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde ustanovení § 2 odst. 2 definuje mimořádnou cenou jako cenu, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblily.

### Cena zjištěná

Někdy nesprávně označováná jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška). Definice vyplývá z ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který uvádí, že cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Zjištěná cena je tedy cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenou.

### Cena průměrná

Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod., není totožná s obvyklou cenou.



### Cena regulovaná

Definice vyplývá z ustanovení § 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, kde je uvedeno, že regulací cen se rozumí stanovení cen, mezí, ve kterých mohou být sjednávány, usměrňování výše cen nebo i stanovení postupu při sjednávání, uplatňování a vyúčtování cen nemovitostí, jejich částí a služeb spojených s jejich užíváním cenovými orgány. Způsoby regulace cen podle tohoto zákona jsou

- a) úředně stanovené ceny (ceny určeného druhu zboží stanovené cenovými orgány jako maximální, pevné nebo minimální),
- b) věcně usměrňované ceny (stanovení podmínek cenovými orgány pro sjednání cen),
- c) cenové moratorium (časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží).

### Cena pořízení

Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením související.

### Cena pořizovací

Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Je to cena, za kterou byl majetek pořízen včetně nákladů s jeho pořízením související.

### Reprodukční pořizovací cena

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Je to též cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

### Věcná hodnota (také časová cena)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu (oceňovací vyhlášky).

### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

V souladu s výše uvedeným je v této diplomové práci užíváno pojmu cena, kterou se rozumí skutečný projev trhu. Je pracováno s cenami, kterých bylo dosaženo při prodejkách zemědělských pozemků, sjednaných při již realizovaných prodejkách. Jedná se tedy o tržní ceny.

## **3.4 Cena zemědělské půdy**

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není („zemědělská půda“). Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. (§ 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Pro účely této práce je, s ohledem na korektní výstupy, uvažováno pouze s pozemky orné půdy a trvalých travních porostů. Jedná se tedy o pozemky bez trvalých porostů (stromů a keřů), jejichž cena by cenu prosté zemědělské půdy zkreslovala.

Ocenění zjištěnou cenou podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. je provedeno v převážné většině případů základní cenou podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) upravenými případnými přírážkami či srážkami. BPEJ je základní mapovací a oceňovací jednotka vyjádřená pětimístným číselným kódem. První číslice označuje klimatický region, druhá a třetí číslice určuje hlavní půdní jednotku, čtvrtá číslice vyjadřuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice udává kombinaci skeletovitosti a hloubky půdního profilu (NĚMEC, 2001). Např. kódu BPEJ 5.32.11 je dle oceňovací vyhlášky přiřazena jednotková základní cena 5,75 Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňovací vyhláška umožňuje úpravu základní ceny určené podle BPEJ pouze z taxativně vyjmenovaných důvodů. Přírážky se použijí v případech, kdy se jedná o pozemek situovaný v katastrálním území na území obce se dvěma a více tisíci obyvateli (příp. sousední katastrální území). Srážky lze uplatnit v případech, kdy vzdálenost pozemku od nejbližších míst souvisele zastavěné části obce je dva kilometry a více. Dalším důvodem pro uplatnění srážky je skutečnost, že zemědělské využití předmětného pozemku je prokazatelně sníženo zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích či vlivem imisního zatížení. Z žádných dalších důvodů úpravu základní ceny zemědělského pozemku provést nelze. Oceňovací vyhláška uvádí celkem 2172 kódů BPEJ s jednotkovými cenami v rozpětí od 1,15 Kč/m<sup>2</sup> do 19,79 Kč/m<sup>2</sup>. Přírážky jsou zde taxativně vymezeny u pozemků situovaných na území obcí dle jejich velikosti – od 20% (u k.ú. sousedící s městem se 2 až 5 tisíci obyvateli až po 560% (u pozemku na území hlavního města). Úprava této přírážky koeficientem 0,65 se použije v případě, pozemků situovaných v katastrálním území odděleném územím jiné obce od ostatního území téže obce. Srážky za vzdálenost pozemku od zastavěného území je možné uplatnit v hodnotách 3% (pro vzdálenost 2-3 km) až po 15% (pro vzdálenost nad 5 km). Srážky za prokazatelné snížení zemědělské využitelnosti mohou z taxativně vyjmenovaných důvodů činit až 35%. Další možnou úpravu základní ceny lze provést u pozemku sousedícího s lesním porostem o 60% (resp. 40%, či 20%) dle jeho expozice ke světovým stranám.

Oceňovací vyhláška žádným způsobem nezohledňuje možnost úpravy ceny zemědělského pozemku z důvodu vhodnějšího uspořádání, tvaru, velikosti, samostatné přístupnosti jednotlivých parcel apod. Jinými slovy zemědělský pozemek před pozemkovými úpravami má z pohledu oceňovací vyhlášky stejnou zjištěnou cenu jako zemědělský pozemek po pozemkových úpravách.

Naproti tomu cena tržní je výsledkem střetu nabídky a poptávky při prodeji a koupi zboží na otevřeném trhu. Jsou přitom uvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv a mohou se do ní promítnout i vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, případně vliv zvláštní obliby. Jedním ze zásadních vlivů, které mají na tvorbu tržní ceny vliv, je postavení osoby kupujícího a hlavně pro jaký účel ji nakupuje. Největší skupinou kupujících jsou hospodařící zemědělci, ať už se jedná o menší farmáře, nebo velké zemědělské společnosti vzniklé transformací z původních jednotných zemědělských družstev. Ti nakupují zemědělskou půdu jako primární výrobní prostředek. Druhou menší skupinou jsou dlouhodobí nezemědělní investoři, kteří ukládají do půdy peníze a očekávají dlouhodobý výnos. Třetí skupinou poptávajících zájemců o půdu jsou tzv. spekulanti, kteří se snaží půdu levně koupit a draze prodat. Jejich nabídky často neodpovídají tržním cenám. Jelikož mnoho vlastníků půdy nesleduje vývoj trhu, nemají aktuální přehled o skutečně reálné tržní ceně, prodají své pozemky mnohdy daleko pod úroveň jejich reálné tržní hodnoty. Tržní cenu zemědělských pozemků dále významně ovlivňuje skutečnost, že uvedená první skupina kupujících, tedy zemědělní prvovýrobci, mohou po splnění určitých podmínek získat dotaci na pořízení zemědělské půdy jako primárního výrobního prostředku. V rámci programu „Podpora nákupu půdy“ je poskytována dotace formou částečného snížení úrokového zatížení komerčních úvěrů určených na nákup nestátní zemědělské půdy. Právním základem tohoto programu je zejména nařízení Komise (EU) č. 1408/2013 ze dne 18.12.2013, které vstoupilo v platnost dne 1.1.2014. Program byl dne 15.4.2018 přerušen, ale jeho opětovné vyhlášení je od 1.1.2019 (Regionální agrární komora Jihočeského kraje, 2018).

S účinností od 1.1.2014 jsou v katastru nemovitostí podle zavkladovaných listin (kupních smluv) evidovány cenové údaje. V rámci volně přístupného nahlížení do katastru (na adrese <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>) je možné dohledat a identifikovat nemovité věci se zapsaným cenovým údajem. Samotný cenový

údaj, tedy kupní cena, je pak dostupný prostřednictvím dálkového přístupu a je již zpoplatněn (za stranu A4 je účtována částka 50,- Kč). Druhou možností jak získat údaje o realizovaných tržních cenách je dohledání konkrétního nabývacího titulu, např. kupní smlouvy, ve Sbírce listin. S účinností od 1.1.2016 byla Sbírka listin zpřístupněna prostřednictvím dálkového přístupu ke katastru nemovitostí. Opět se jedná o listiny zavkladované od 1.1.2014. Tato služba je zpoplatněna částkou 10,- Kč za stranu A4 (listinu lze stáhnout vždy jako úplnou). Jak cenové údaje, tak kopie nabývacích titulů ze Sbírky listin lze z katastru nemovitostí získat registrací do dálkového přístupu ke katastru nemovitostí (po prokázání totožnosti).

## 4. CHARAKTERISTIKA STUDIJNÍHO ÚZEMÍ

Okres Strakonice se nachází na severozápadním okraji Jihočeského kraje a svou rozlohou 1 031,88 km<sup>2</sup> je jeho nejmenším okresem.

*Obr. 1 Poloha okresu Strakonice v rámci ČR a Jihočeského kraje.*

*Zdroj: WIKIPEDIE, 2018b*



Horopisně náleží okres z největší části ke Středočeské žulové vrchovině, na jihozápadě k podhůří Šumavy, na severozápadě k Brdům a jejich jižním podhůřím, na jihovýchodě k pahorkatině Prachatické. Na východě do území okresu zasahuje severozápadní výběžek Českobudějovické pánve. Území má z převážné části charakter pahorkatiny, horského rázu nabývá jen ve svém jihozápadním okraji, roviny poměrně malého rozsahu se rozkládají kolem řeky Otavy. Nadmořská výška okresu je v severní polovině mezi 400 až 600 metry, ojediněle přes 600 metrů, v jižní polovině mezi 500 až 700 metry (ojediněle více). Nejvyšším místem okresu je vrch Zahájený (845 m n. m.). Průměrná roční teplota se pohybuje v rozmezí 6 až 7,5 °C. Vodní srážky jsou vyrovnané a jejich roční průměr je v rozpětí 550 až 650 mm/m<sup>2</sup>. Podnebí je vnitrozemské, poněkud chladnější a vlhčí v místech větších vodních ploch (ČSÚ, 2018). Podle stavu ke dni 31.12.2017 zaujímá zemědělská půda výměru 662,34 km<sup>2</sup>, což je něco málo přes 64%, lesy pokrývají výměru 234,83 km<sup>2</sup>, tedy necelých 23% plochy okresu (ČÚZK, 2018). Průměrná základní cena zemědělských

pozemků na okrese Strakonice činí 4,65 Kč/m<sup>2</sup>. V rámci ČR je okres Strakonice řazen mezi půdně méně kvalitní regiony. Republikový průměr činí 6,48 Kč/m<sup>2</sup>.

Na území okresu se nachází 112 obcí a celkem 239 katastrálních území (Územně identifikační registr ČR, 2018). Okres můžeme rozčlenit na čtyři mikroregiony - Blatensko, Vodňansko, Volyňsko a Strakonicko, přičemž každá oblast má svá specifika. Blatensko - půvabná krajina, oblast rybníků s největším rybníkem v okrese (Labuť). Vodňansko - krajina rybníků a lesů, které určují ráz této krajiny. Volyňsko - kopce a lesy, které otevírají průchod jen řece Volyňce a Strakonicko – jehož nejvýraznějším krajínotvorným prvkem je řeka Otava (ČSÚ, 2018).

Obr. 2 Mapa okresu Strakonice

Zdroj: SEZNAM.CZ, a.s., 2018



Podle informací Státního pozemkového úřadu, Pobočky Strakonice jsou k polovině roku 2018 na území okresu Strakonice dokončeny komplexní pozemkové úpravy v 62 katastrálních územích, v dalších 21 katastrálních územích je řízení v různém stupni rozpracovanosti. Přehled je uveden v tab. 1. Řízení o komplexních pozemkových úpravách zde byla zahájena převážně na základě žádostí vlastníků, v menší míře pak po dohodě s Katastrálním pracovištěm Strakonice, za účelem rekonstrukce či upřesnění přidělů.

Tab. 1 Přehled všech katastrálních území okresu Strakonice

Zdroj: MZe, 2018b; WIKIPEDIE, 2018a; Vyhláška č. 298/2014 Sb. \*

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo soused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Albrechtice	4,77	NE (rozprac.)	357	468	
Bavorov	5,91	NE	1597	446	ANO - V
Bělčice	4,75	ANO / 2017	996	526	
Bezdědovice	4,98	NE	351	448	ANO - B
Bílsko u Vodňan	4,56	NE	206	457	
Blanice	4,77	NE	1597	450	
Blatenska	3,83	NE	6634	480	ANO - B
Blatná	5,03	NE	6634	440	ANO - B
Bratronice	3,81	NE	47	545	ANO - B
Brusy	5,50	NE	446	391	
Březí u Blatné	4,93	ANO / 2003	73	518	
Budyně	4,55	NE	47	431	
Buzice	5,84	NE	170	432	ANO - B
Cehnice	6,35	ANO / 2016	489	432	
Čavyně	6,24	ANO / 2010	6876	398	ANO - V
Čečelovice	3,19	NE (rozprac.)	191	554	
Čejetice	7,14	NE	932	377	
Čekanice	4,75	NE	6634	440	ANO - B
Čepřovice	3,78	NE	195	529	
Černětice	4,25	NE (rozprac.)	3044	461	
Černěves u Libějovic	6,41	ANO / 2007	460	434	ANO - V
Černíkov u Strakoníc	5,11	NE (rozprac.)	128	440	
Čestice	3,58	NE	885	558	
Čičenice	5,74	ANO / 2004	468	484	ANO - V
Čichovice	5,01	NE (rozprac.)	1597	446	
Dobrš	2,53	NE	242	660	



Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *		Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo sused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Dolní Poříčí	7,94		NE	304	412	
Domanice	4,86		NE	1346	455	
Doubravice u Strakonice	3,25		NE	276	531	ANO - B
Doubravice u Volyně	4,58		NE	885	558	
Drahenický Málkov	5,30		NE	6634	440	ANO - B
Drahonice	5,33		NE (rozprac.)	357	468	
Drachkov u Strakonice	5,18		NE	197	450	
Dražejov u Strakonice	6,28		NE	22888	393	ANO - S
Drážov	2,88		NE	242	660	
Droužetice	4,48		NE (rozprac.)	128	440	ANO - S
Dřešín	3,11		NE	322	575	
Dřešíněk	3,03		NE	322	575	
Dunovice	4,24		NE	489	432	
Hajany u Blatné	5,02		ANO / 2007	133	455	ANO - B
Hájek u Bavorova	4,86		NE	33	460	
Hajská	7,57		NE	22888	393	ANO - S
Hlupín	4,80		NE	95	458	
Hněvkov u Mačkova	5,43		NE (rozprac.)	6634	440	ANO - B
Hodějov	2,28		NE	164	618	
Holušice u Mužetic	4,82		NE	1254	512	
Horní Poříčí	7,15		NE	304	412	
Hornosín	4,30		ANO / 1999	71	510	
Hoslovice	2,23		NE	164	618	
Hostišovice	5,04		NE (rozprac.)	996	526	ANO - B
Hoštice u Volyně	3,17		ANO / 2011	150	508	
Hubenov u Třebohostic	4,38		NE	61	468	
Hvoždany u Vodňan	7,51		NE (rozprac.)	6876	398	ANO - V
Chelčice	4,93		NE (rozprac.)	439	457	ANO - V
Chlum u Blatné	5,73		NE (rozprac.)	199	473	ANO - B
Chobot	5,56		NE	47	453	ANO - B
Chrástovice	4,67		ANO / 2012	263	525	
Chvalšovice	2,73		NE	322	575	
Jemnice u Oseka	5,57		NE	626	450	
Jetišov	3,87		NE	297	450	


Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo soused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Jindřichovice u Blatanky	3,28	NE	6634	440	ANO - B
Jinín	5,42	ANO / 2015	210	545	
Jířetice u Čepřovic	3,79	ANO / 2015	195	529	
Kadov u Blatné	3,37	ANO / 2013	368	510	
Kakovice u Volyně	4,32	NE	264	528	
Kalenice	2,92	NE	87	513	
Kaletice	6,92	NE	1346	455	
Kapsova Lhota	5,01	NE	664	413	ANO - S
Katovice	6,34	NE	1347	412	ANO - S
Kbelnice	5,81	NE	446	391	
Kladruby u Strakonice	4,35	NE (rozprac.)	149	460	
Klínovice	4,44	ANO / 2010	263	525	
Kloub	6,47	ANO / 2016	76	418	ANO - V
Kocelovice	4,71	ANO / 2001	147	474	
Koclov	4,70	NE	352	418	
Koječín u Čepřovic	3,87	ANO / 2009	195	529	
Kozlov nad Otavou	4,72	NE	876	415	
Kožlí u Myštic	5,67	ANO / 2014	289	457	
Krajníčko	4,50	ANO / 2015	98	524	
Kraselov	3,16	NE (rozprac.)	221	595	
Krašovice	8,58	NE	160	398	ANO - V
Krejnice	2,96	NE	81	524	
Krty u Strakonice	5,63	ANO / 2017	138	431	ANO - S
Krušlov	2,09	NE	885	558	
Křepice u Vodňan	3,45	ANO / 2001	348	441	ANO - V
Křtětice	7,25	NE	6876	398	ANO - V
Kuřimany	3,95	ANO / 2010	34	476	
Kváskovice	3,27	NE (rozprac.)	112	483	
Kváskovice u Drážova	2,16	ANO / 2000	242	660	
Láz u Radomyšle	5,00	NE	1346	455	
Lažánky	3,09	NE	108	529	ANO - B
Lažany u Doubravice	3,79	NE (rozprac.)	52	506	ANO - B
Leskovice u Radomyšle	4,98	NE	1346	455	
Lhota pod Kůstrým	1,64	NE	58	599	
Libějovice	5,89	ANO / 2010	460	434	ANO - V
Libětice	4,47	NE	88	503	


Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo sused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Lidmovice	6,18	ANO / 2015	224	462	ANO - V
Litochovice u Volyně	3,47	NE	278	458	
Lnáře	5,62	ANO / 2010	708	468	
Lnářský Málkov	3,30	ANO / 2013	368	510	
Lom u Blatné	4,58	NE	113	474	
Mačkov	5,06	NE (rozprac.)	295	454	ANO - B
Makarov	4,00	NE	318	400	
Malá Turná	6,23	NE	626	450	
Malenice	3,88	ANO / 2012	682	483	
Marčovice	3,73	NE	264	528	
Mečichov	4,39	NE	280	494	
Měky nec	3,11	ANO / 2011	46	519	
Metly	4,33	ANO / 2012	335	491	
Milčice u Čekaníc	4,08	NE	6634	440	ANO - B
Milejovice	3,35	ANO / 2011	77	530	
Milíkovice	4,39	NE	664	413	
Miloňovice	5,03	ANO / 2017	280	480	
Míreč	5,81	NE	113	474	
Mladějovice	5,01	NE	932	377	
Mladotice u Kraselova	2,24	NE	221	595	
Mnichov	3,93	NE	228	454	
Modlešovice	7,15	NE	22888	393	ANO - S
Mračov	2,17	ANO / 2011	368	510	ANO - B
Mutěnice u Strakoníc	7,03	NE	252	406	ANO - S
Mužetice	4,24	NE	1254	512	
Myštice	5,32	ANO / 2014	289	457	
Nahořany u Čkyně	1,97	NE	885	558	
Nahošín	3,09	NE	276	531	
Nebřehovice	4,55	NE	153	450	ANO - S
Němčice u Sedlice	4,30	NE	1254	512	ANO - B
Němčice u Volyně	4,14	ANO / 2013	100	541	
Němčice	3,91	ANO / 2012	107	438	
Nestanice	7,22	ANO / 2011	460	434	
Netonice	3,42	NE	206	457	
Neuslužice	2,97	NE	278	458	
Nihošovice	4,23	NE	297	450	
Nišovice	3,78	NE (rozprac.)	231	463	

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo soused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Nová Ves u Strakonic	1,82	NE	58	599	
Nové Strakonice	7,24	NE	22888	393	ANO - S
Novosedly u Strakonic	6,46	NE	352	418	
Nuzín	2,63	NE	885	558	
Ohrazenice u Tažovic	4,58	NE	550	459	
Osek u Radomyšle	6,85	NE	626	450	
Pacelice	5,67	NE (rozprac.)	322	458	ANO - B
Paračov	5,33	ANO / 2011	111	482	
Petrovice u Oseka	5,27	NE	626	450	
Pivkovice	2,79	NE	78	513	
Počátky u Volyně	2,80	NE	885	558	
Podolí u Strakonic	5,40	NE	1346	455	
Podruhlí	5,20	NE (rozprac.)	996	526	
Pohorovice	5,62	ANO / 2016	76	418	
Pole	4,20	ANO / 2012	368	510	
Pracejovice	6,31	ANO / 2009	318	400	ANO - S
Předmíř	5,02	ANO / 2003	335	491	
Přední Ptákovice	4,87	NE	22888	393	ANO - S
Přední Zborovice	4,97	NE	90	413	
Předslavice	4,85	NE	264	528	
Přečovice	3,03	ANO / 2010	90	413	
Přešťovice	7,33	NE	446	391	ANO - S
Račí u Nišovic	3,49	NE (rozprac.)	3044	461	
Radčice u Vodňan	7,59	ANO / 2006	6876	398	ANO - V
Radějovice u Netonic	2,84	NE	45	521	
Radešov u Čestic	3,93	NE	885	558	
Radkovice	4,20	NE	94	513	
Radomyšl	5,79	NE	1346	455	
Radošovice u Strakonic	5,95	NE	664	413	ANO - S
Rohozná u Rovné	7,16	NE	626	450	
Rojice	4,45	NE	1346	455	
Rovná u Strakonic	6,35	NE	231	423	
Řepice	6,43	NE	452	423	ANO - S
Řiště	5,02	ANO / 2007	335	491	
Sedlice u Blatné	5,83	NE	1254	512	ANO - B
Sedlíkovice	7,03	NE	932	377	ANO - S

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo soused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Sedliště u Mladějovic	4,95	ANO / 2015	932	377	
Sedlo u Horažďovic	4,15	NE	876	415	
Skaličany	5,84	NE	6634	440	ANO - B
Skály u Kváskovic	3,64	ANO / 2001	68	498	
Skočice	5,35	NE	224	462	
Slaník	7,53	NE	149	395	ANO - S
Sloučín	6,53	NE	352	418	
Smiradice	4,03	NE	293	438	
Sousedovice	6,38	NE	293	438	ANO - S
Starov	1,89	NE (rozprac.)	3044	461	
Stožice	5,21	ANO / 2007	348	441	ANO - V
Strakonice	7,03	NE	22888	393	ANO - S
Strašice v Pošumaví	2,16	NE	182	585	
Strunkovice n. Volyňkou	3,57	NE	124	442	
Střela	5,38	NE	22888	393	ANO - S
Střelské Hoštice	5,42	NE	876	415	
Střelskohoštická Lhota	6,04	NE	876	415	
Střídka	3,88	NE	885	558	
Střítež u Volyně	3,92	NE	278	458	
Sudkovice	4,22	ANO / 2013	280	480	
Sudoměř u Čejetic	6,24	NE	932	377	
Svaryšov	4,72	NE	664	413	
Svinětice	5,02	NE	1597	446	ANO - V
Škrobočov	1,85	NE	164	618	
Škúdra	2,32	NE	182	585	
Škvořetice	5,39	NE (rozprac.)	322	458	
Štěchovice	4,43	NE	224	435	
Štěkeň	6,74	NE (rozprac.)	849	388	
Švejcárova Lhota	2,39	NE	94	513	
Tažovice	3,08	NE	550	459	
Tchořovice	6,06	ANO / 2004	238	454	ANO - B
Tisov	5,13	NE (rozprac.)	996	526	
Tourov	5,98	NE	1597	446	
Truskovice	5,63	NE (rozprac.)	195	498	
Třebohostice	3,91	ANO / 2002	312	484	
Třešovice	4,51	ANO / 2012	77	459	

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Provedené KoPÚ / rok	Počet obyvatel obce k 1.1.2018	Průměrná nadmořská výška [m n.m.] **	Území města, nebo sused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná, S=Strakonice, V=Vodňany)
Újezd u Vodňan	6,63	NE (rozprac.)	6876	398	ANO - V
Újezdec u Bělčic	4,34	NE (rozprac.)	996	526	
Úlehle	3,85	NE	94	513	
Úlehle u Předslavic	4,03	NE	264	528	
Únice	4,15	NE	61	468	
Útěšov	4,64	NE	1597	446	
Uzenice	5,82	ANO / 2000	114	488	ANO - B
Uzeničky	4,99	ANO / 2002	122	515	ANO - B
Vacovice	1,69	NE	50	706	
Vahlovice	5,87	ANO / 2014	289	457	ANO - B
Velká Turná	4,90	NE	159	441	
Viska u Strakonice	1,63	NE	58	599	
Vítice u Vodňan	7,38	NE	160	398	ANO - V
Vítkov u Štěkně	6,02	NE (rozprac.)	849	388	
Vodňany	6,05	NE	6876	398	ANO - V
Vojnice	2,36	NE	550	459	
Volenice	3,86	NE	550	459	
Volyně	4,21	NE	3044	461	
Vrbno	3,06	ANO / 2011	368	510	
Všechlapy u Volyně	4,88	NE	264	528	
Výšice	5,00	ANO / 2014	289	457	
Záboří u Blatné	3,48	NE	325	555	ANO - B
Zadní Ptákovice	4,60	NE	153	450	ANO - S
Zadní Zborovice	4,18	ANO / 2003	312	484	
Zahorčice u Lnář	3,70	ANO / 2010	708	468	
Zahorčice u Volyně	3,51	NE	63	567	
Záhrobí	4,26	ANO / 2015	996	526	
Zálesí u Drážova	2,52	NE	242	660	
Záluží u Vodňan	3,45	NE	206	457	
Zámlyní	5,20	ANO / 2007	335	491	
Závišín u Bělčic	4,34	NE (rozprac.)	996	526	ANO - B
Zechovice	3,52	NE (rozprac.)	3044	461	
Zorkovice	4,16	ANO / 2015	210	545	
Zvotoky	1,66	NE	67	513	

 - k.ú. s podprůměrnou cenou v rámci okresu (< 4,65 Kč/m<sup>2</sup>)

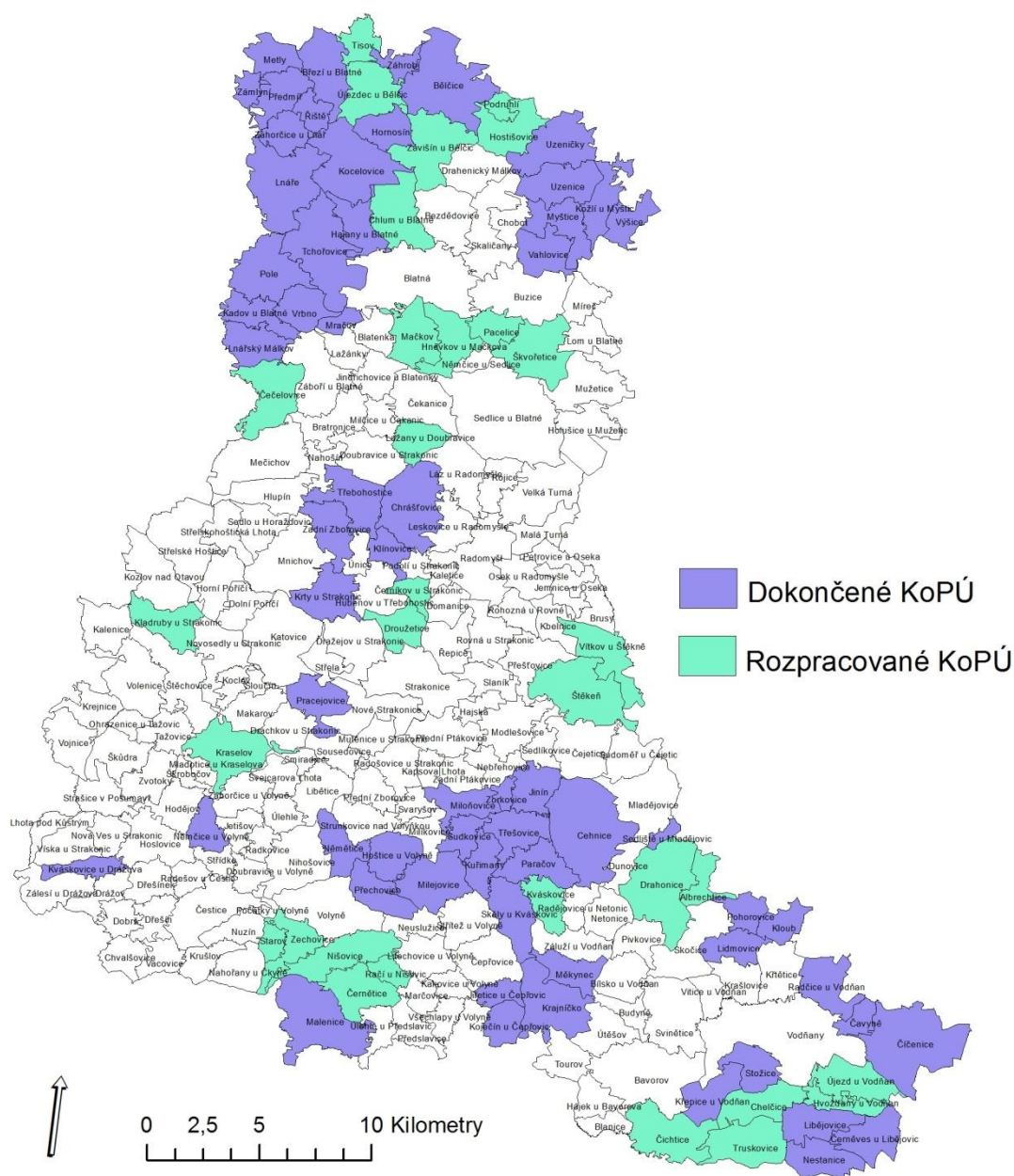
 - k.ú. s nadprůměrnou cenou v rámci okresu (> 4,65 Kč/m<sup>2</sup>)

\* dle Vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb., č. 432/2016 Sb. a č. 403/2017 Sb.

\*\* nadmořská výška v přirozeném centru sídelní části obce

Na obr. 3 je graficky znázorněn přehled dokončených a rozpracovaných komplexních pozemkových úprav (KoPÚ) na území okresu Strakonice k datu 1.7.2018.

Obr. 3 Přehled KoPÚ na území okresu Strakonice k 1.7.2019 Zdroj: MZe, 2018b



Vytvořeno v programu ArcGIS Desktop, verze 10.5.1



## 5. METODIKA

V této diplomové práci je vyhodnocován vývoj tržních cen zemědělských pozemků v okrese Strakonice - v sedmi katastrálních území, ve kterých byly již dokončeny komplexní pozemkové úpravy a čtyřech katastrálních území bez provedení komplexních pozemkových úprav (kde nejsou ani rozpracovány).

Nejprve jsou vytipována katastrální území vhodná pro analýzu tržních cen. Po dohodě s vedoucím práce jsou zvolena katastrální území v různých částech okresu, různě vzdálená (i sousedící) od větších měst, s různými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, různou nadmořskou výškou, s odlišným datem dokončení pozemkových úprav. Vybrána katastrální území znázorňuje tab. 2.

Tab. 2 Přehled katastrálních území pro analýzu vývoje tržních cen

Zdroj: MZe, 2018b; WIKIPEDIE, 2018a; Vyhláška č. 298/2014 Sb. \*

Název katastrálního území	Počet obyv. obce (1/2018)	Prům. základní cena v Kč/m <sup>2</sup> *	Počet hosp. subjektů (10/2018)	Rok dokončení KoPÚ	Území města, nebo soused s územím města s více než 5000 obyvateli (B=Blatná S=Strakonice V=Vodňany)	Míra scelení [%]	Výměra obvodu KoPÚ [ha]	Průměrná velikost vlastnické parcely	
								před KoPÚ [ha]	po KoPÚ [ha]
<b>k.ú. s dokončenými pozemkovými úpravami</b>									
Krajníčko	98	4,50	9	2015	-	51,85	383	0,38	0,79
Krty u Strak.	138	5,63	13	2017	ANO - S	39,92	479	0,46	0,77
Jinín	210	5,42	12	2015	-	35,87	417	0,65	1,01
Tchořovice	238	6,06	8	2004	ANO - B	64,59	586	0,32	0,91
Předmíř	335	5,02	4	2006	-	64,59	311	0,29	0,81
Malenice	682	3,88	15	2012	-	34,30	677	0,30	0,45
Paračov	111	5,33	9	2011	-	61,25	448	0,42	1,09
<b>k.ú. bez provedení pozemkových úprav</b>									
Drahenický Málkov	6634	5,03	3	-	ANO - B	-	-	0,28	-
Katovice	1347	6,34	5	-	ANO - S	-	-	0,23	-
Čejetice	932	7,14	3	-	-	-	-	0,41	-
Pivkovice	78	2,79	5	-	-	-	-	0,75	-

■ - k.ú. s podprůměrnou cenou v rámci okresu (< 4,65 Kč/m<sup>2</sup>)

■ - k.ú. s nadprůměrnou cenou v rámci okresu (> 4,65 Kč/m<sup>2</sup>)

\* Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb., č. 432/2016 Sb. a č. 403/2017 Sb.





Předmětné pozemky jsou vyhledány v katastrální mapě a je zjištěna jejich poloha s ohledem na schválený územní plán. Pozemky v zastavěném území a zastavitelných plochách jsou pro další práci vyloučeny. Na základě tohoto výběru jsou následně zjištěny konkrétní nabývací tituly jednotlivých parcel (evidované v odd. E každého listu vlastnictví), přičemž jsou vybírány pouze kupní smlouvy. Pokud na listech vlastnictví jsou uvedeny i jiné druhy pozemků, je zjišťováno, zda u těchto jiných druhů pozemků nezakládá vlastnictví rozdílný nabývací titul v porovnání s pozemky orné půdy či trvalých travních porostů – to lze posoudit až z konkrétního nabývacího titulu po jeho dohledání.

Při výběru kupních smluv u pozemků před provedením pozemkových úprav byly v některých katastrálních územích evidovány pozemky ve zjednodušené evidenci, převážně původ pozemkový katastr. Protože u těchto pozemků není v popisných údajích katastru evidován druh pozemku, je potřeba tyto parcely identifikovat na stav katastru nemovitostí a podle zjištěných skutečností dále pokračovat ve výběru.

V některých katastrálních územích byla před provedením pozemkových úprav provedena digitalizace katastrálních map. Zde je nutné dohledat Srovnávací sestavení parcel z ukončené obnovy katastrálního operátu přepracováním (ČÚZK, 2018), aby mohly být jednotlivé parcely KN identifikovány v nabývacích titulech (kde jsou uvedeny parcely zjednodušené evidence).

Popsaným postupem bylo ve všech zvolených katastrálních území vybráno celkem 287 použitelných kupních smluv, z nichž je analyzován vývoj tržních cen.

Tato analýza je postupně prováděna za jednotlivá katastrální území, přičemž zásadním údajem je výše jednotkové tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>].

Ceny v kupních smlouvách jsou dále „očištěny“ od inflace. Ta je definována jako nárůst všeobecné cenové hladiny zboží a služeb v ekonomice za určité časové období. Inflací si tedy lze představit i jako snížení kupní síly peněz. Míra inflace je zveřejňována Českým statistickým úřadem. Je chápána jako procentní změna průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. Průměrnou roční mírou inflací se pak rozumí hodnota tohoto ukazatele v prosinci běžného roku (ČSÚ, 2019).

Za období let 1995 až 2018 dosahovala průměrná roční míra inflace podle Českého statistického úřadu hodnot uvedených v tab. 3.

Tab. 3 Průměrná roční míra inflace

Zdroj: ČSÚ, 2019

1995	9,1%	2003	0,1%	2011	1,9%
1996	8,8%	2004	2,8%	2012	3,3%
1997	8,5%	2005	1,9%	2013	1,4%
1998	10,7%	2006	2,5%	2014	0,4%
1999	2,1%	2007	2,8%	2015	0,3%
2000	3,9%	2008	6,3%	2016	0,7%
2001	4,7%	2009	1,0%	2017	2,5%
2002	1,8%	2010	1,5%	2018	2,1%

Pro účely této práce je jako základ uvažována cenová úroveň roku 1994, od kterého jsou následně odvozovány inflace v jednotlivých letech. To znamená, že ceny ze smluv uzavřených v jednotlivých letech jsou děleny „inflačním koeficientem“. Tento je pro daný rok vždy odvozen z inflačního koeficientu roku předešlého a průměrné míry inflace pro daný rok. Ceny jsou tak vztaženy k cenové úrovni roku 1994. Inflační koeficienty pro jednotlivé roky jsou uvedeny v tab. 4.

Tab. 4 „Inflační koeficienty“ pro jednotlivé roky

Zdroj: vlastní zpracování

1995	1,091	2003	1,614	2011	1,978
1996	1,187	2004	1,659	2012	2,043
1997	1,288	2005	1,690	2013	2,072
1998	1,426	2006	1,733	2014	2,080
1999	1,456	2007	1,781	2015	2,086
2000	1,512	2008	1,893	2016	2,101
2001	1,584	2009	1,912	2017	2,153
2002	1,612	2010	1,941	2018	2,199

Zároveň je v závěrečném hodnocení brán zřetel na různá hlediska, která by mohla mít vliv na výši tržní ceny. Těmito hledisky jsou:

Průměrná cena zemědělských pozemků – jedná se o průměrnou základní cenu zemědělských pozemků přiřazenou jednotlivým katastrálním územím podle vyhlášky č. 298/2014 Sb. v platném znění. Tato cena by měla v průměru odrážet kvalitu zemědělských pozemků v jednotlivých katastrálních územích, protože je odvozována z bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) zde se vyskytujících. Jak uvádí TOMIŠKA (2006), stanovení bonity půdy je záležitost převážně půdoznalecká, vycházející z produkční schopnosti půdy (míry úrodnosti). NĚMEC (2001) uvádí, že soustava BPEJ je definována na základě agronomicky významných charakteristik

klimatu, půdy a konfigurace terénu a proto je možné k ní přiřadit normativní údaje o produkčním potenciálu hlavních zemědělských plodin a zároveň ekonomického efektu, který v daných vnějších podmínkách a v daném období přinášejí. Soustava BPEJ tak vymezuje veškeré kombinace vlastností daného zemědělského území, které se od sebe odlišují produkčními i ekonomickými efekty. Tyto vlastnosti BPEJ jsou vyznačeny pětimístným číselným kódem. Lze předpokládat, že v katastrálních územích s vyšší průměrnou cenou bude i tržní cena vyšší, než v územích s půdou nižší kvality.

Velikost obce podle počtu obyvatel případně sousedství s větším městem – je uvažován počet obyvatel celých obcí, tedy součet obyvatel v jejích jednotlivých místních částech. Za větší město je pro daný účel uvažováno město s více než 5000 obyvateli. Toto hledisko poukazuje na skutečnost, že v případě jiného než zemědělského budoucího využití budou mít vyšší hodnotu pozemky v blízkosti větších aglomerací než v malých obcích.

Počet hospodařících subjektů v daném katastrálním území – údaj získaný z Veřejného registru půdy – LPIS (MZe, 2018a). S vyšším počtem farmářů či zemědělských společností se zvyšuje kupní síla, čili poptávka po zemědělské půdě jako primárním výrobním faktoru. To má vliv na zvýšení její tržní hodnoty.

Míra scelení pozemků v rámci provedených pozemkových úprav. Tato míra scelení vychází z podílu počtu parcel po pozemkových úpravách („počet po“) a počtu parcel před pozemkovými úpravami („počet před“). Můžeme ji tedy vyjádřit vztahem  $100 - [\text{počet po} / (\text{počet před} / 100)]$ . Vyšší hodnota tohoto ukazatele znamená vyšší scelení. Jak vyplývá z Výzkumného projektu Národní agentury pro zemědělský výzkum (2010), pozemek s vyšší výměrou má i vyšší tržní hodnotu. Tento výzkumný projekt uvádí, že metr čtvereční pozemku o velikosti 0,4 ha stál v letech 2008-2010 v průměru 9,- Kč, na pozemku o velikosti 8 až 10 ha již ale metr čtvereční stál 25,-Kč.

Rok dokončení pozemkových úprav je rozhodující pro vyhodnocení vývoje tržních cen zemědělských pozemků v daném území. Podle tohoto údaje by měla být zodpovězena otázka, zda tržní ceny budou po tomto datu výrazně vyšší či zda budou stále kopírovat přirozený vývoj cen.

Při posuzování vlivu provedení pozemkových úprav na tržní cenu zemědělských pozemků jsou porovnány vývoje tržních cen v územích s dokončenými pozemkovými úpravami s vývoji cen v územích bez provedení pozemkových úprav. Aby se při vyhodnocení eliminoval možný mírný vliv výše popsaných „odlišností“, jsou pro porovnání vývoje cen uvažována vždy dvě katastrální území, která spolu sousedí či jsou velice blízko sebe, mají co možná nejvíce společných znaků a nevykazují žádné (nebo jen nevýznamné) „odlišnosti“.

V další části práce je provedeno vyhodnocení dat pomocí matematické statistiky.

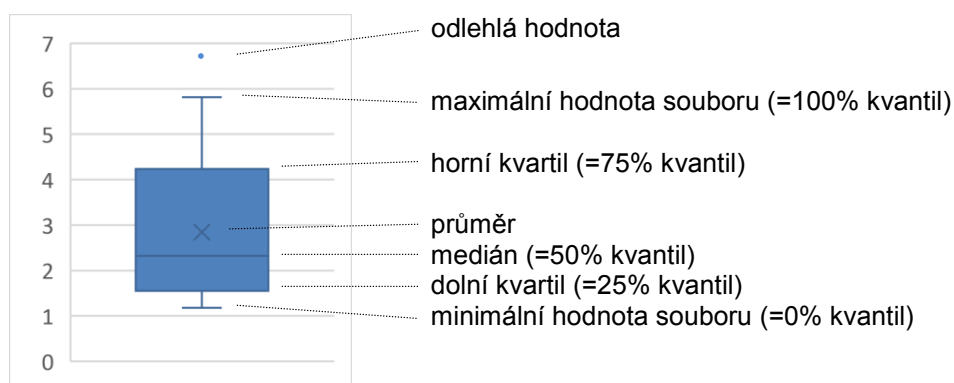
Jednak jsou hodnocena data postupně v jednotlivých katastrálních územích s provedenými pozemkovými úpravami. Jsou porovnávány tržní ceny před provedením pozemkových úprav s tržními cenami zaznamenanými po provedení pozemkových úprav. Přitom je zkoumáno, zda se soubor cen před provedením pozemkových úprav statisticky významně liší od souboru cen po provedení pozemkových úprav.

Dále je provedeno porovnání dat nashromážděných ze všech sedmi katastrálních území (společně). V jedné skupině dat jsou ceny před provedením pozemkových úprav, ve druhé skupině pak ceny po provedení pozemkových úprav.

Nashromážděná data jsou zároveň přehledně znázorněna pomocí krabicových grafů. Konstrukce tohoto grafu je založena na pěti základních statistických charakteristikách – medián, horní kvartil, dolní kvartil, minimální a maximální hodnota souboru (bez odlehlých hodnot). Za medián je považována hodnota ze středu seznamu – v případě lichého počtu dat je do výpočtu zahrnuta i střední hodnota (tzv. inkuzivní medián). Dolní, resp. horní kvartily oddělují čtvrtinu jednotek s nejnižší, resp. nejvyšší hodnotou. Ukázka s popisem krabicového grafu je znázorněna na obr. 5.

*Obr. 5 Krabicový graf*

*Zdroj: vlastní zpracování*



Pro statistické vyhodnocení je použit nepárový T-test, který testuje rozdíl průměrů dvou nezávislých skupin cen. Před jeho provedením je zjišťováno, zda mezi rozptyly skupin cen je či není zjištěn statistický rozdíl tzv. F-testem.

Pro F-test určují:

- Nulovou hypotézu  $H_0$ : mezi rozptyly není statisticky významný rozdíl.
- Alternativní hypotézu  $H_A$ : mezi rozptyly je statisticky významný rozdíl.

Podle výsledku F-testu určují typ následně provedeného nepárového T-testu. Pokud výsledek F-testu představuje hodnotu  $> 0,05$ , tzn., že mezi rozptyly souborů dat byl zjištěn statisticky nevýznamný rozdíl, provedu následně nepárový T-test pro shodný rozptyl (typ 2 v dialogu Excel). Pokud výsledek F-testu představuje hodnotu  $< 0,05$ , tzn., že mezi rozptyly souborů dat byl zjištěn statisticky významný rozdíl, provedu následně nepárový T-test pro různé rozptyly (typ 3 v dialogu Excel).

Následně provedeným T-testem zjišťuji, zda mezi soubory dat (tržní ceny před KoPÚ x tržní ceny po KoPÚ) jsou statisticky významné rozdíly, či nikoliv.

Pro T-test určují:

- Nulovou hypotézu  $H_0$  – Tržní cena zemědělských pozemků po provedení pozemkových úprav se významně liší od tržní ceny zemědělských pozemků před provedením pozemkových úprav.
- Hypotézu alternativní  $H_A$  – Tržní cena zemědělských pozemků po provedení pozemkových úprav se významně neliší od tržní ceny zemědělských pozemků před provedením pozemkových úprav.

Následně je zkoumáno, v jakých letech v průměru docházelo k výraznému (až skokovému) nárůstu tržních cen zemědělských pozemků ve sledovaných katastrálních územích, jak s provedenými pozemkovými úpravami tak i bez nich. Na základě tržních cen jsou vytvořeny vždy dvě skupiny dat. Postupně jsou prováděna statistická vyhodnocení cen do zvolených přelomových let 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 a 2016/2017.

Pro daný účel jsou zároveň vyneseny spojnicové grafy, kde jsou znázorněny ceny realizované do přelomového roku a po něm. Tyto skupiny dat jsou graficky odlišeny. Do připravených grafů jsou následně vloženy regresní přímky – lineární spojnice trendu, a to pro každou skupinu dat. Empirickým odečtením z grafů je

následně zjištěno období, kdy k výraznému nárůstu cen dochází. Pokud spojnice dvou regresních přímk je přibližně v místech daného (zkoumaného) přelomu let, právě v tomto období dochází ke značnému nárůstu cen.

## 6. VÝSLEDKY A DISKUSE

### 6.1 Analýza vývoje tržních cen v katastrálních územích s provedenými pozemkovými úpravami

#### 6.1.1 Katastrální území KRAJNÍČKO

Jediné katastrální území obce Krajníčko s 98 obyvateli. Nachází se v jižní části okresu Strakonice. Západní (více než polovina) území tvoří rozsáhlý lesní komplex. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako louky či pastviny, orné půdy je méně. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 5 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Krajníčko (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	1332099	17,70 %
zahrada	42942	0,57 %
trvalý travní porost	1819507	24,18 %
lesní pozemky	3795846	50,45 %
vodní plochy	30021	0,40 %
zastavěné plochy	78565	1,04 %
ostatní plochy	424959	5,65 %
Celkem KN	7523939	100,00 %

Území má členitý reliéf a nachází se v průměrné nadmořské výšce 524 m n. m. Nejbližší město Bavorov (1597 obyvatel) je vzdálené 5 km, dále pak Vodňany (6 876 obyvatel) jsou vzdáleny 14 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 4,50 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2015, se zavedením do katastru nemovitostí dne 16.12.2015. Na řešené výměře 383 ha klesl celkový počet parcel z původních 1001 na současných 482. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z původních 0,38 ha na současných 0,79 ha. Bylo dosaženo míry scelení 51,85%.

Na území katastru hospodaří celkem 9 subjektů - dva z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1000 ha, čtyři střední hospodaří 50 až 400 ha a tři menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

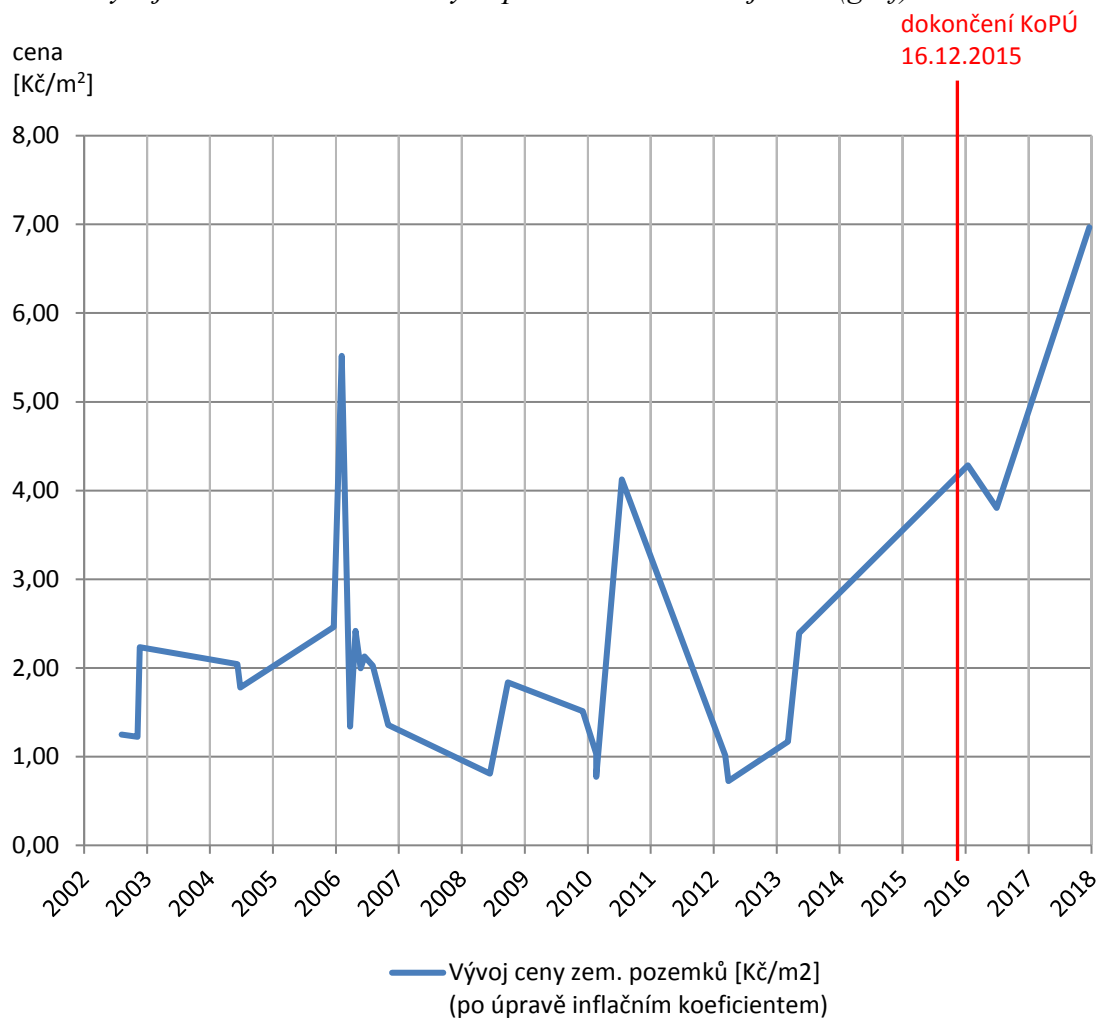


Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 23 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 3 kupní smlouvy po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 6 a obr. 6.

Tab. 6 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Krajníčko

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
6.8.2002	2,01	1,612	1,25
6.11.2002	1,97	1,612	1,22
20.11.2002	3,60	1,612	2,23
7.6.2004	3,39	1,659	2,04
25.6.2004	2,95	1,659	1,78
19.12.2005	4,16	1,690	2,46
3.2.2006	9,56	1,733	5,52
24.3.2006	2,32	1,733	1,34
24.4.2006	4,19	1,733	2,42
24.5.2006	3,46	1,733	2,00
15.6.2006	3,69	1,733	2,13
3.8.2006	3,51	1,733	2,03
31.10.2006	2,35	1,733	1,36
11.6.2008	1,53	1,893	0,81
23.9.2008	3,48	1,893	1,84
3.12.2009	2,89	1,912	1,51
19.2.2010	2,00	1,941	1,03
19.2.2010	1,50	1,941	0,77
16.7.2010	8,01	1,941	4,13
7.3.2012	2,07	2,043	1,01
27.3.2012	1,48	2,043	0,72
7.3.2013	2,42	2,072	1,17
10.5.2013	4,96	2,072	dokončení KoPÚ 2,39
15.1.2016	9,00	2,101	16.12.2015 4,28
29.6.2016	7,99	2,101	3,80
19.12.2017	15,00	2,153	6,97

Obr. 6 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Krajníčko (graf)



### 6.1.2 Katastrální území KRTY U STRAKONIC

Jedno ze dvou katastrálních území obce Krty - Hradec se 138 obyvateli. Nachází se ve střední části okresu Strakonice. Téměř celé území je intenzivně zemědělsky využíváno, nenachází se zde žádný větší lesní komplex. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Významným krajínovným prvkem v území jsou dva rybníky o výměrách 10 a 13 ha. Ve východní části území je povrchový lom s aktivní těžbou kamene. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 7 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Krty u Strakonice (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	3103129	62,77 %
zahrada	85777	1,74 %
ovocný sad	3115	0,06 %
trvalý travní porost	835906	16,91 %
lesní pozemky	84838	1,72 %
vodní plochy	369814	7,48 %
zastavěné plochy	57913	1,17 %
ostatní plochy	402820	8,15 %
Celkem KN	4943312	100,00 %

Území má převážně rovinný charakter a nachází se v průměrné nadmořské výšce 431 m n. m. Nejbližší město Strakonice (22 888 obyvatel) je vzdálené 6 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 5,63 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2017, se zavedením do katastru nemovitostí dne 12.4.2017. Na řešené výměře 479 ha klesl celkový počet parcel z původních 1042 na současných 626. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z 0,46 ha na nynějších 0,77 ha. Bylo dosaženo míry scelení 39,92%.

Na území katastru hospodaří celkem 13 subjektů - dva z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1000 ha, pět středních hospodářů 50 až 400 ha a šest menších farmářů s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

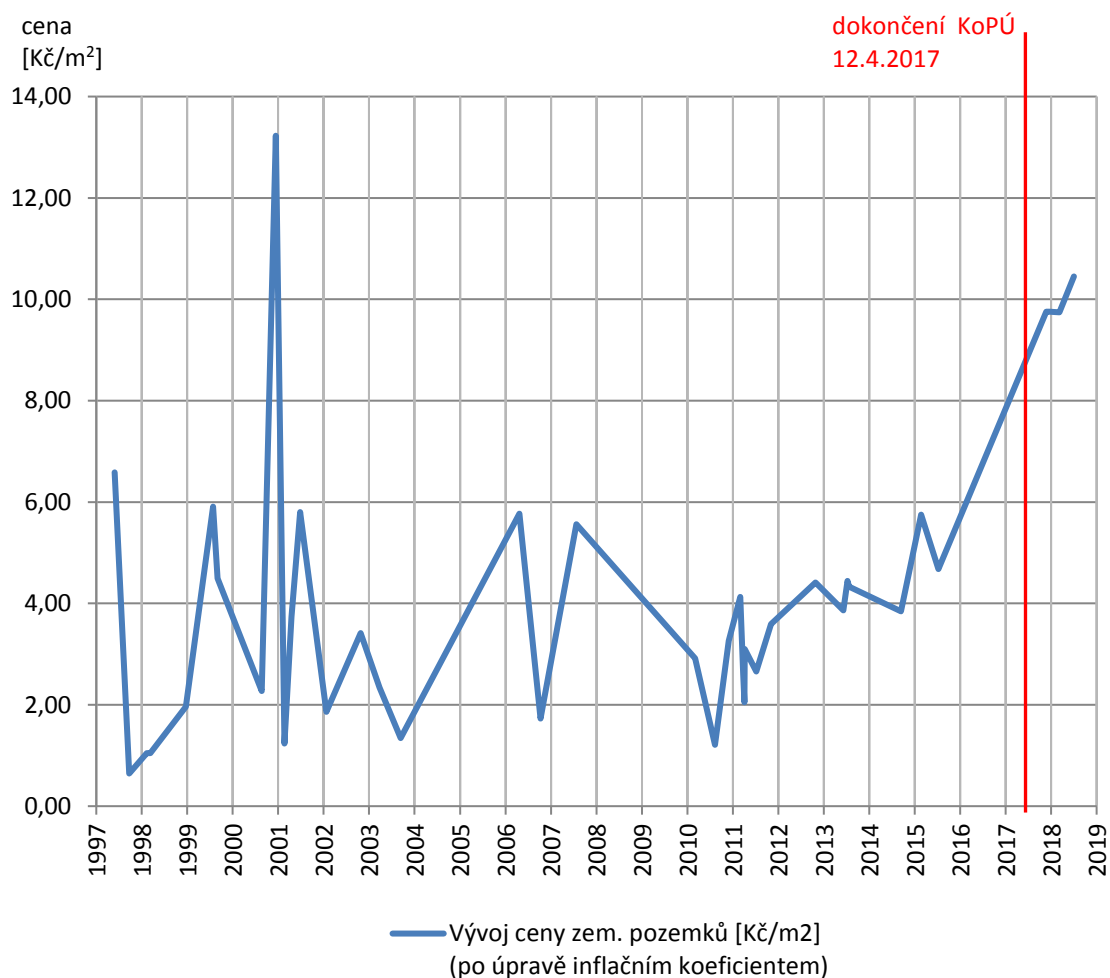
Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 38 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 4 kupní smlouvy po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 8 a obr. 7.

*Tab. 8 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Krty u Strakonice*

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
28.5.1997	8,48	1,288	6,58
23.9.1997	0,83	1,288	0,64
11.2.1998	1,49	1,426	1,04
11.2.1998	1,49	1,426	1,04
25.2.1998	1,49	1,426	1,04
11.3.1998	1,49	1,426	1,04
21.12.1998	2,80	1,426	1,96
28.7.1999	8,60	1,456	5,91
2.9.1999	6,54	1,456	4,49
22.8.2000	3,43	1,512	2,27
13.12.2000	20,00	1,512	13,23
20.2.2001	1,96	1,584	1,24
18.4.2001	5,92	1,584	3,74
27.6.2001	9,19	1,584	5,80
23.1.2002	3,00	1,612	1,86
24.10.2002	5,50	1,612	3,41
26.3.2003	3,78	1,614	2,34
11.9.2003	2,17	1,614	1,34
21.4.2006	10,00	1,733	5,77
10.10.2006	3,00	1,733	1,73
23.7.2007	9,91	1,781	5,56
3.3.2010	5,66	1,941	2,92
9.8.2010	2,35	1,941	1,21
29.11.2010	6,34	1,941	3,27
2.3.2011	8,17	1,978	4,13
23.3.2011	5,18	1,978	2,62
4.4.2011	4,05	1,978	2,05
6.4.2011	6,13	1,978	3,10
7.7.2011	5,25	1,978	2,65
4.11.2011	7,10	1,978	3,59
26.10.2012	9,02	2,043	4,42

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
7.6.2013	8,00	2,072	3,86
7.6.2013	8,00	2,072	3,86
9.7.2013	9,21	2,072	4,44
22.7.2013	8,97	2,072	4,33
12.9.2014	8,00	2,080	3,85
20.2.2015	12,00	2,086	5,75
10.7.2015	9,76	2,086	dokončení KoPÚ 4,68
22.11.2017	21,00	2,153	12.4.2017 9,75
14.12.2017	21,00	2,153	9,75
8.3.2018	21,42	2,199	9,74
2.7.2018	22,98	2,199	10,45

Obr. 7 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Krty u Strakonice (graf)



### 6.1.3 Katastrální území JINÍN

Jedno ze dvou katastrálních území obce Jinín s 210 obyvateli. Nachází se ve východní části okresu Strakonice. Většina území je intenzivně zemědělsky využívána, nachází se zde jeden větší komplex lesa. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Významným krajínovným prvkom v území je pět rybníků velikosti od 0,5 do 4 ha. Ve směru severozápad – jihovýchod protíná území silnice I/4 Strakonice – České Budějovice. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 9 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Jinín (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	1926732	50,20 %
zahrada	54942	1,43 %
trvalý travní porost	1038474	27,06 %
lesní pozemky	156829	4,09 %
vodní plochy	154452	4,02 %
zastavěné plochy	60892	1,59 %
ostatní plochy	445821	11,62 %
Celkem KN	3838142	100,00 %

Území má převážně zvlněný až mírně kopcovitý charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 545 m n. m. Nejbližší město Strakonice (22 888 obyvatel) je vzdálené 6 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 5,42 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2015, se zavedením do katastru nemovitostí dne 24.9.2015. Na řešené výměře 417 ha klesl celkový počet parcel z původních 644 na současných 413. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z 0,65 ha na nynějších 1,01 ha. Bylo dosaženo míry scelení 35,87%.

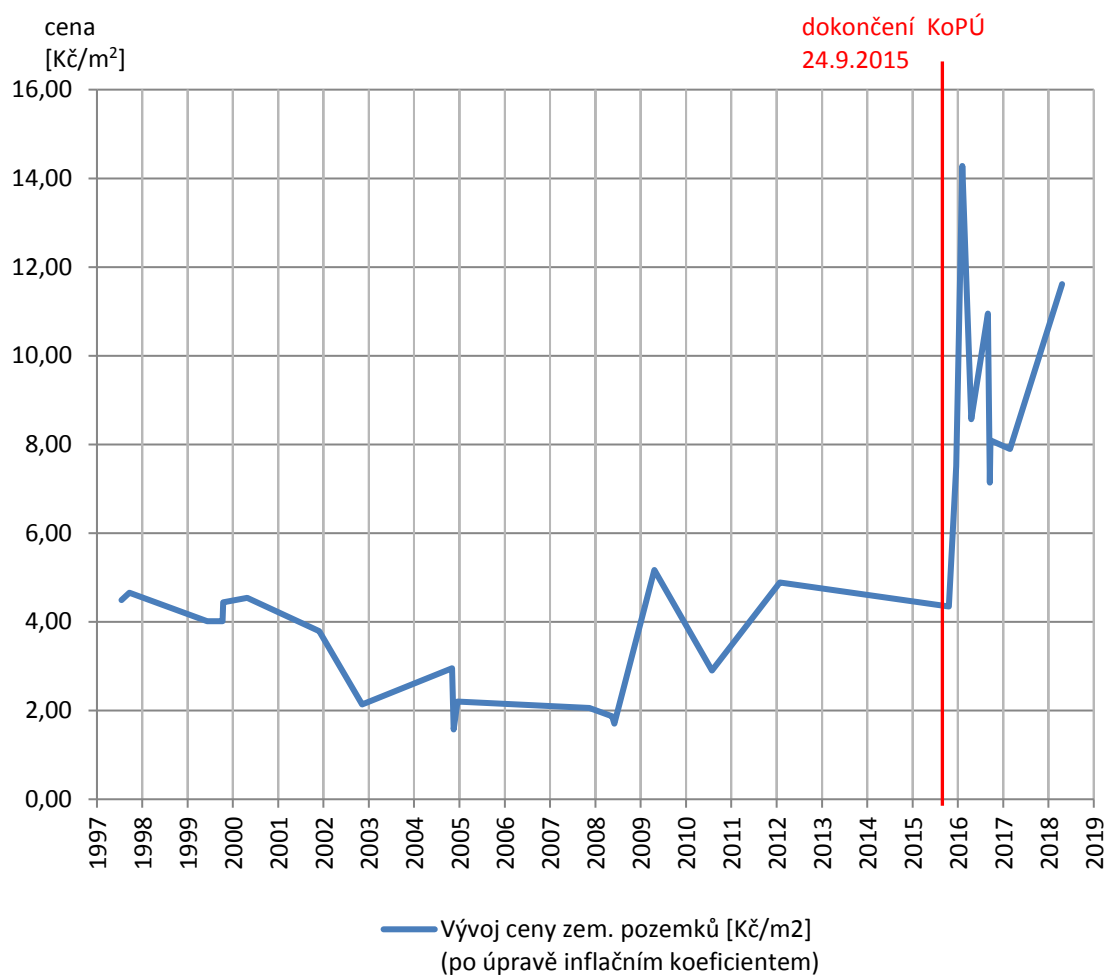
Na území katastru hospodaří celkem 12 subjektů - dva z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 600 ha, sedm středních hospodářů 50 až 230 ha a tři menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 18 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 9 kupních smluv po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 10 a obr. 8.

Tab. 10 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Jinín

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
17.7.1997	5,78	1,288	4,49
18.9.1997	6,00	1,288	4,66
9.6.1999	5,84	1,456	4,01
19.6.1999	5,84	1,456	4,01
11.10.1999	5,84	1,456	4,01
14.10.1999	6,46	1,456	4,44
25.4.2000	6,87	1,512	4,54
28.11.2001	6,00	1,584	3,79
8.11.2002	3,45	1,612	2,14
1.11.2004	4,90	1,659	2,95
15.11.2004	2,61	1,659	1,57
15.12.2004	3,65	1,659	2,20
14.11.2007	3,67	1,781	2,06
15.5.2008	3,54	1,893	1,87
3.6.2008	3,22	1,893	1,70
20.4.2009	9,88	1,912	5,17
30.7.2010	5,64	1,941	2,91
26.1.2012	9,99	2,043	dokončení KoPÚ 4,89
20.10.2015	9,06	2,086	24.9.2015 4,34
18.12.2015	15,66	2,086	7,51
5.2.2016	30,00	2,101	14,28
19.4.2016	18,00	2,101	8,57
31.8.2016	23,00	2,101	10,95
15.9.2016	15,00	2,101	7,14
19.9.2016	17,00	2,101	8,09
23.2.2017	17,00	2,153	7,90
20.4.2018	25,00	2,153	11,61

Obr. 8 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Jinín (graf)





#### 6.1.4 Katastrální území TCHOŘOVICE

Jediné katastrální území obce Tchořovice s 238 obyvateli. Nachází se v severní části okresu Strakonice. Jihovýchodní cca 1/4 území je pokryta lesy, významnou plochu zde zaujímají rybníky (celkem šest velkých vodních ploch o velikosti od 15 do 50 ha), severní a západní část území je intenzivně zemědělsky využívána. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Významným prvkem v území je bývalé vojenské letiště. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 11 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Tchořovice (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	3463290	33,82 %
zahrada	68538	0,67 %
ovocný sad	6077	0,06 %
trvalý travní porost	1183355	11,56 %
lesní pozemky	2440935	23,84 %
vodní plochy	2012257	19,65 %
zastavěné plochy	87202	0,85 %
ostatní plochy	979166	9,56 %
Celkem KN	10240820	100,00 %

Území má rovinný charakter s mírnými terénními vlnami, nachází se v průměrné nadmořské výšce 454 m n. m. Nejbližší město Blatná (6 634 obyvatel) je vzdálené necelé 4 km (katastrální území navazuje na území města). Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 6,06 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2004, se zavedením do katastru nemovitostí dne 26.11.2004. Na řešené výměře 586 ha klesl celkový počet parcel z původních 1813 na současných 642. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z 0,32 ha na nynějších 0,91 ha. Bylo dosaženo míry scelení 64,59%.

Na území katastru hospodaří celkem 8 subjektů - dva z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1 000 ha, šest středních hospodářů 50 až 240 ha a dva menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

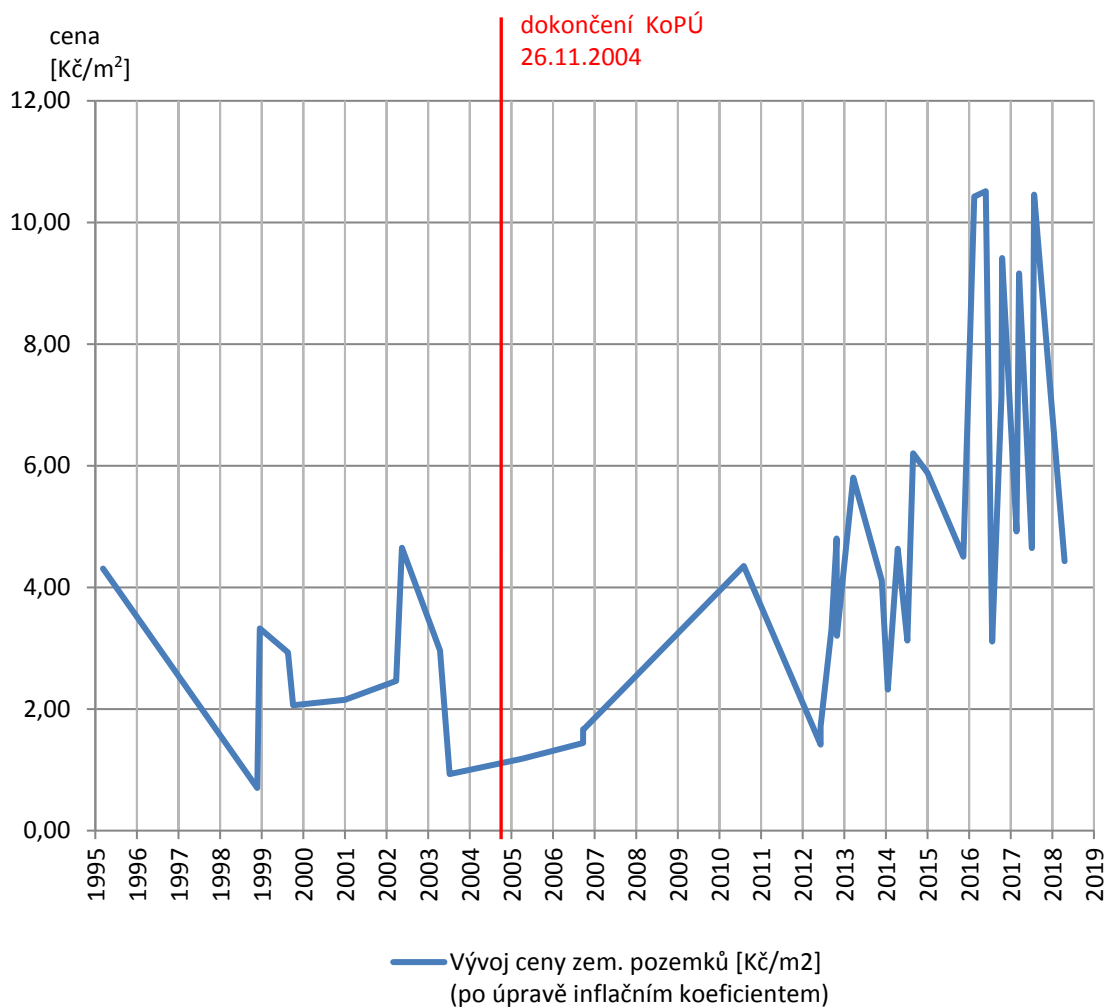
Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 10 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 28 kupních smluv po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 12 a obr. 9.

Tab. 12 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Tchořovice

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
9.3.1995	4,70	1,091	4,31
23.11.1998	1,00	1,426	0,70
15.12.1998	4,74	1,426	3,32
19.8.1999	4,27	1,456	2,93
3.10.1999	3,00	1,456	2,06
30.12.2000	3,25	1,512	2,15
25.3.2002	3,97	1,612	2,46
14.5.2002	7,50	1,612	4,65
14.4.2003	4,78	1,614	2,96
9.7.2003	1,50	1,614	dokončení KoPÚ 0,93
6.4.2005	2,00	1,690	26.11.2004 1,18
21.9.2006	2,50	1,733	1,44
22.9.2006	2,89	1,733	1,67
23.9.2006	2,88	1,733	1,66
2.8.2010	8,45	1,941	4,35
6.6.2012	2,89	2,043	1,41
6.6.2012	3,50	2,043	1,71
11.9.2012	6,77	2,043	3,31
26.10.2012	9,81	2,043	4,80
27.10.2012	6,55	2,043	3,21
19.3.2013	12,03	2,072	5,81
25.11.2013	8,52	2,072	4,11
18.1.2014	4,82	2,080	2,32
14.4.2014	9,64	2,080	4,63
7.7.2014	6,50	2,080	3,13
28.8.2014	12,90	2,080	6,20
31.12.2014	12,24	2,080	5,88

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
11.11.2015	9,39	2,086	4,50
16.2.2016	21,90	2,101	10,42
27.5.2016	22,09	2,101	10,51
21.7.2016	6,53	2,101	3,11
10.10.2016	15,01	2,101	7,14
17.10.2016	19,78	2,101	9,41
19.2.2017	10,59	2,153	4,92
14.3.2017	19,73	2,153	9,16
4.7.2017	10,00	2,153	4,64
26.7.2017	22,52	2,153	10,46
18.4.2018	9,74	2,199	4,43

Obr. 9 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Tchořovice (graf)



### 6.1.5 Katastrální území PŘEDMÍŘ

Jedno ze čtyř katastrálních území obce Předmíř se 335 obyvateli. Nachází se na severním okraji okresu Strakonice. Většina území je intenzivně zemědělsky využívána, na severu území se nachází jeden větší komplex lesa. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Na území se nacházejí dva větší rybníky (8,5 ha a 11,5 ha). Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 13 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Předmíř (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	2148235	53,72 %
zahrada	35775	0,89 %
trvalý travní porost	733843	18,35 %
lesní pozemky	375792	9,40 %
vodní plochy	248676	6,22 %
zastavěné plochy	56112	1,40 %
ostatní plochy	400853	10,02 %
Celkem KN	3999286	100,00 %

Území má rovinatý až mírně zvlněný charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 491 m n. m. Nejbližší město Kasejovice (1 282 obyvatel) je vzdálené necelé 4 km, dále pak město Blatná (6 634 obyvatel) se nachází přibližně 12 km od Přemíře. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 5,02 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2006, se zavedením do katastru nemovitostí dne 26.10.2006. Na řešené výměře 311 ha klesl celkový počet parcel z původních 1090 na současných 386. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z 0,29 ha na nynějších 0,81 ha. Bylo dosaženo míry scelení 64,59%.

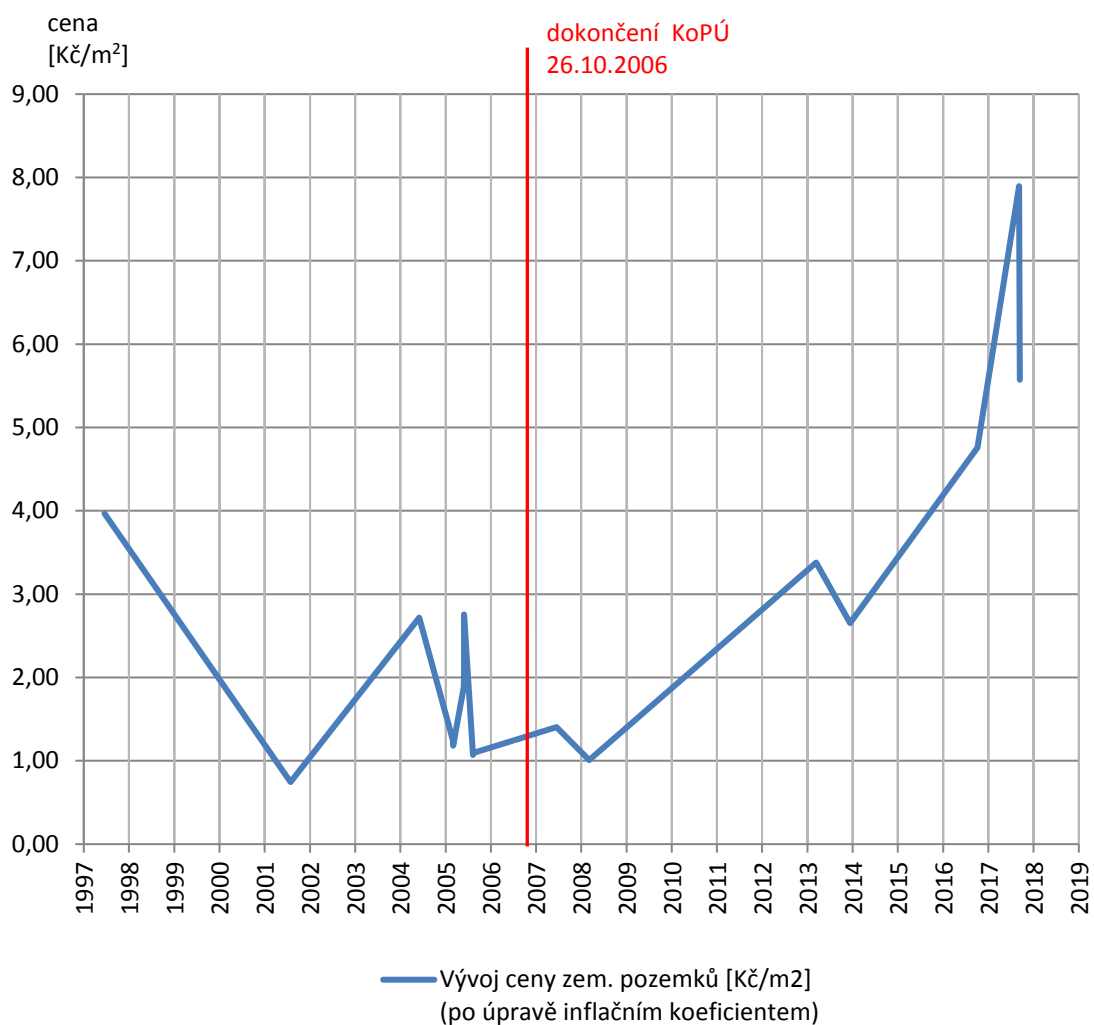
Na území katastru hospodaří pouze 4 subjekty - jedním z nich je velká zemědělská společnost hospodařící na celkové ploše nad 1 000 ha, zbývající tři jsou menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 10 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 7 kupních smluv po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 14 a obr. 10.

Tab. 14 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Předmíř

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
17.6.1997	5,11	1,288	3,97
27.7.2001	1,18	1,584	0,74
1.6.2004	4,51	1,659	2,72
1.3.2005	2,09	1,690	1,24
1.3.2005	2,00	1,690	1,18
26.5.2005	3,18	1,690	1,88
28.5.2005	3,44	1,690	2,04
29.5.2005	4,66	1,690	2,76
8.8.2005	1,81	1,690	1,07
9.8.2005	1,85	1,690	dokončení KoPÚ 1,09
14.6.2007	2,50	1,781	26.10.2006 1,40
5.3.2008	1,91	1,893	1,01
11.3.2013	7,00	2,072	3,38
9.12.2013	5,50	2,072	2,65
3.10.2016	10,00	2,101	4,76
5.9.2017	17,00	2,153	7,90
11.9.2017	12,00	2,153	5,57

Obr. 10 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Předmíř (graf)



### 6.1.6 Katastrální území MALENICE

Jediné katastrální území obce Malenice s 682 obyvateli žijících ve třech místních částech (Malenice, Straňovice a Zlešice). Nachází se na jižním okraji okresu Strakonice. Katastrální území je situováno v podhůří Šumavy. Převážná většina zemědělsky využívaných pozemků jsou louky či pastviny, orné půdy je méně. Krajina je zde rozmanitá, s četností malých remízků či lesíků. Územím protéká řeka Volyňka, západní část protíná silnice I/4 Strakonice – Strážný. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 15 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Malenice (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	1971509	19,98 %
zahrada	256451	2,60 %
ovocný sad	13137	0,13 %
trvalý travní porost	3650349	36,99 %
lesní pozemky	2613240	26,48 %
vodní plochy	130266	1,32 %
zastavěné plochy	111184	1,13 %
ostatní plochy	1122241	11,37 %
Celkem KN	9868377	100,00 %

Území má výrazně zvlněný až kopcovitý charakter. Nadmořská výška sídla obce je 483 m n. m., ale většina katastru má nadmořskou výšku mezi 500 a 600 m n. m. Nejbližší město Volyně (3 044 obyvatel) je vzdálené necelých 6 km (katastrální území navazuje na území města), dále pak město Strakonice (22 888 obyvatel) se nachází přibližně 18 km od Malenic. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 3,88 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2012, se zavedením do katastru nemovitostí dne 28.5.2012. Na řešené výměře 677 ha klesl celkový počet parcel z původních 2283 na současných 1500. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z 0,30 ha na nynějších 0,45 ha. Bylo dosaženo míry scelení 34,30%.

Na území katastru hospodaří celkem 15 subjektů - tři z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1 000 ha, dva střední hospodaří 50 až 150 ha a deset menších farmářů s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 28 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 8 kupních smluv po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 16 a obr. 11.

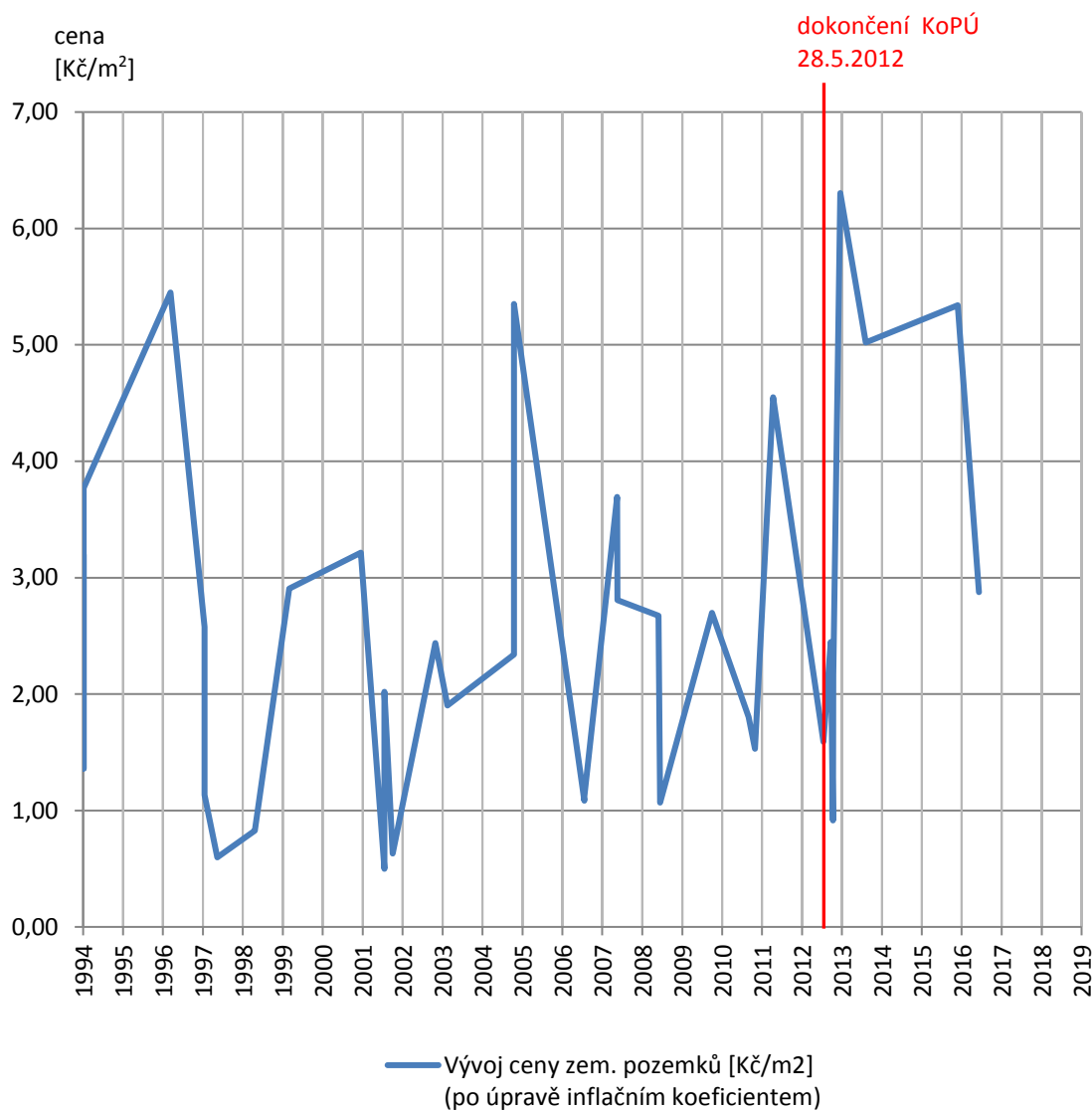
Tab. 16 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Malenice

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
5.1.1994	3,20	1,000	3,20
5.1.1994	3,20	1,000	3,20
5.1.1994	1,36	1,000	1,36
5.1.1994	3,77	1,000	3,77
8.3.1996	6,47	1,187	5,45
16.1.1997	3,32	1,288	2,58
16.1.1997	1,46	1,288	1,13
12.5.1997	0,77	1,288	0,60
19.4.1998	1,18	1,426	0,83
1.3.1999	4,23	1,456	2,91
13.12.2000	4,86	1,512	3,21
17.7.2001	0,79	1,584	0,50
17.7.2001	3,20	1,584	2,02
1.10.2001	1,00	1,584	0,63
26.10.2002	3,93	1,612	2,44
14.2.2003	3,07	1,614	1,90
15.10.2004	3,88	1,659	2,34
16.10.2004	8,88	1,659	5,35
20.7.2006	1,88	1,733	1,08
20.7.2006	1,94	1,733	1,12
15.5.2007	6,58	1,781	3,69
18.5.2007	5,00	1,781	2,81
28.5.2008	5,06	1,893	2,67
11.6.2008	2,02	1,893	1,07
30.9.2009	5,16	1,912	2,70
31.8.2010	3,50	1,941	1,80
29.10.2010	2,97	1,941	1,53
11.4.2011	9,00	1,978	dokončení KoPÚ 4,55
16.7.2012	3,25	2,043	28.5.2012 1,59
19.9.2012	5,00	2,043	2,45
11.10.2012	1,87	2,043	0,92



Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
12.10.2012	4,43	2,043	2,17
17.12.2012	12,88	2,043	6,30
5.8.2013	10,40	2,072	5,02
24.11.2015	11,14	2,086	5,34
6.6.2016	6,04	2,101	2,87

Obr. 11 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Malenice (graf)



### 6.1.7 Katastrální území PARAČOV

Jediné katastrální území obce Paračov se 111 obyvateli. Nachází se v jihovýchodní části okresu Strakonice. Většina území je intenzivně zemědělsky využívána, nachází se zde dva větší komplexy lesa – na jižním a východním okraji území. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Významným krajinným prvkem v území je jeden rybník o velikosti 3,5 ha. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 17 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Paračov (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	2362163	51,60 %
zahrada	58657	1,28 %
ovocný sad	13841	0,30 %
trvalý travní porost	917412	20,04 %
lesní pozemky	803560	17,55 %
vodní plochy	74409	1,63 %
zastavěné plochy	46447	1,01 %
ostatní plochy	301007	6,58 %
Celkem KN	4577496	100,00 %

Území má převážně zvlněný až mírně kopcovitý charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 482 m n. m. Nejbližší město Strakonice (22 888 obyvatel) je vzdálené 12 km, dále pak město Vodňany (6876 obyvatel) cca 18 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 5,33 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde byly dokončeny v roce 2011, se zavedením do katastru nemovitostí dne 5.12.2011. Na řešené výměře 448 ha klesl celkový počet parcel z původních 1058 na současných 410. Průměrná velikost jedné parcely vzrostla z 0,42 ha na nynějších 1,09 ha. Bylo dosaženo míry scelení 61,25%.

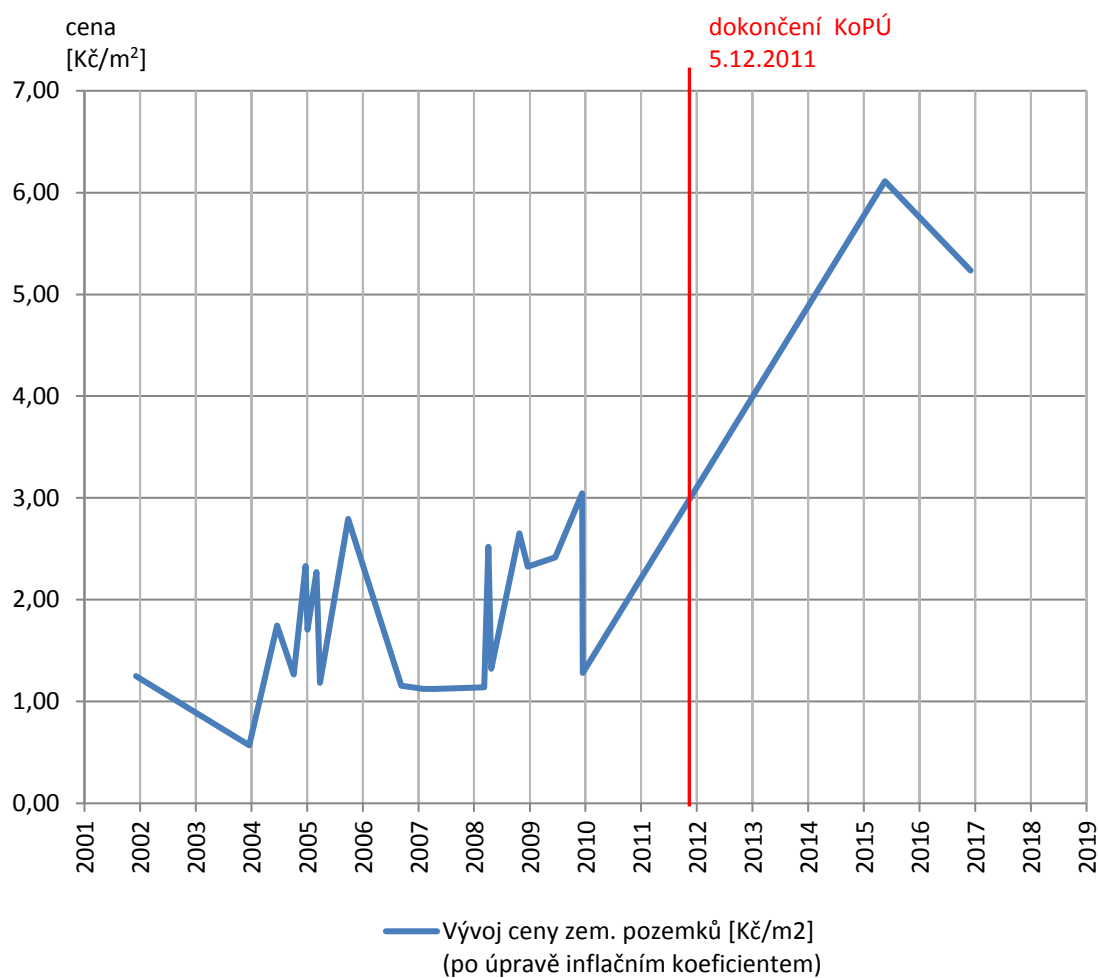
Na území katastru hospodaří celkem 9 subjektů - tři z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1000 ha, čtyři střední hospodáři 50 až 330 ha a tři menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 20 kupních smluv uzavřených před dokončením pozemkových úprav a 2 kupní smlouvy po jejich dokončení. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 18 a obr. 12.

Tab. 18 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Paračov

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
5.12.2001	1,98	1,584	1,25
17.12.2003	0,92	1,614	0,57
17.6.2004	2,90	1,659	1,75
5.10.2004	2,10	1,659	1,27
22.12.2004	3,87	1,659	2,33
3.1.2005	2,88	1,690	1,70
3.3.2005	3,84	1,690	2,27
25.3.2005	2,00	1,690	1,18
26.9.2005	4,72	1,690	2,79
11.9.2006	2,00	1,733	1,15
1.2.2007	2,00	1,781	1,12
18.4.2007	2,00	1,781	1,12
7.3.2008	2,16	1,893	1,14
3.4.2008	4,77	1,893	2,52
23.4.2008	2,50	1,893	1,32
24.10.2008	5,02	1,893	2,65
17.12.2008	4,40	1,893	2,32
17.6.2009	4,62	1,912	2,42
9.12.2009	5,82	1,912	3,04
14.12.2009	2,45	1,912	dokončení KoPÚ 1,28
19.5.2015	12,75	2,086	5.12.2011 6,11
1.12.2016	11,00	2,101	5,24

Obr. 12 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Paračov (graf)



## 6.2. Analýza vývoje tržních cen v katastrálních územích bez provedení pozemkových úprav

### 6.2.1 Katastrální území DRAHENICKÝ MÁLKOV

Jedná se o jedno z osmi katastrálních území města Blatná s 6634 obyvateli. Nachází se na severním okraji okresu Strakonice. Většina ploch je intenzivně zemědělsky využívána, katastrální území je ze všech stran obklopeno lesními komplexy, které zasahují i do něho. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Významným krajínotvorným prvkem v území jsou tři rybníky o výměrách 13,5 ha, 1,7 ha a 1 ha. V severovýchodní části území je povrchový lom s aktivní těžbou kamene. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 19 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Drahenický Málkov  
(stav k 1.1.2019) Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	1852122	39,67 %
zahrada	68668	1,47 %
trvalý travní porost	835445	17,89 %
lesní pozemky	1489586	31,90 %
vodní plochy	195302	4,18 %
zastavěné plochy	49326	1,06 %
ostatní plochy	178721	3,83 %
Celkem KN	4669160	100,00 %

Území má rovinatý až mírně zvlněný charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 440 m n. m. Nejbližší město Blatná (6 634 obyvatel) je vzdálené necelé 4 km (katastrální území je součástí města). Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 5,30 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde provedeny nebyly, počet parcel náležejících do zemědělského půdního fondu je 998 (průměrná velikost jedné parcely tedy činí 0,28 ha).

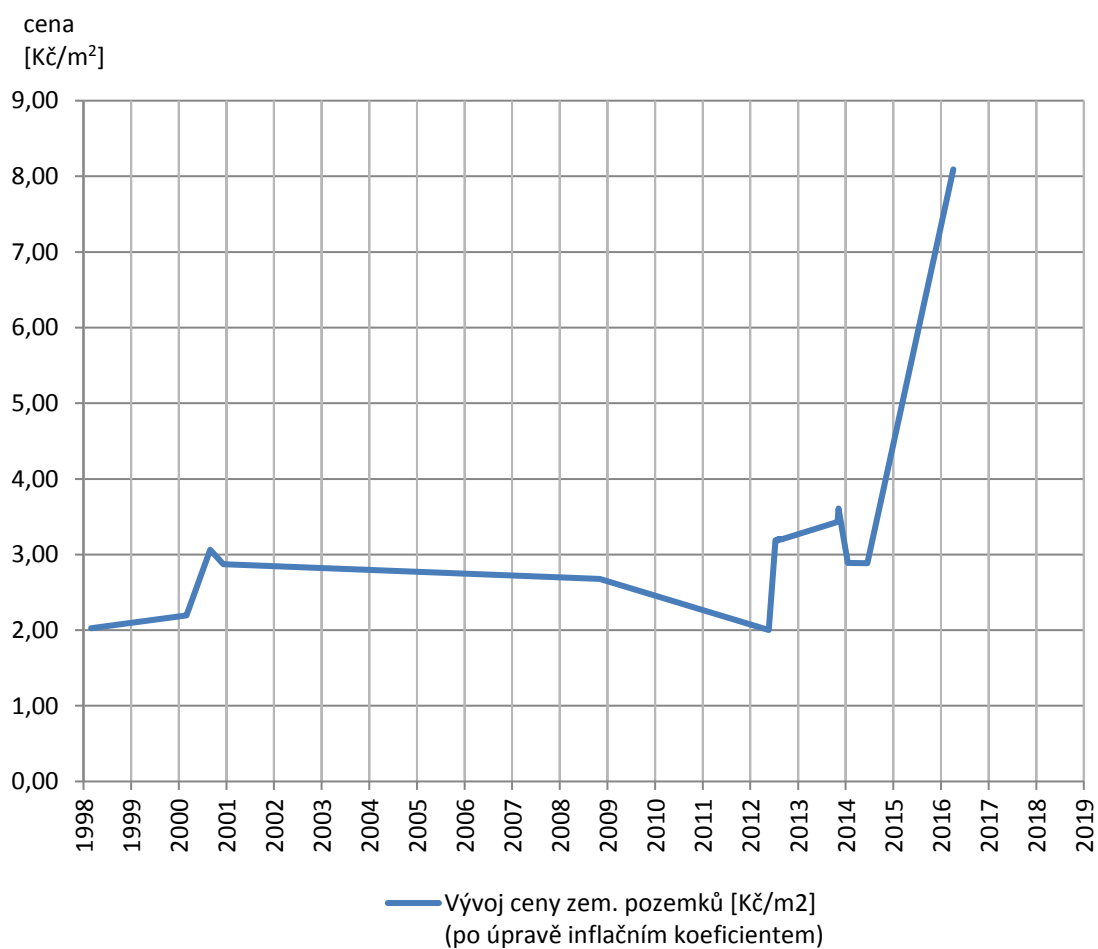
Na území katastru hospodaří celkem 3 subjekty - jeden z nich je velká zemědělská společnost hospodařící na celkové ploše téměř 2000 ha, dva další jsou menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 20 kupních smluv uzavřených v letech 1998 až 2016. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 20 a obr. 13.

*Tab. 20 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Drahenický Málkov*

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
28.2.1998	2,89	1,426	2,03
29.2.2000	3,32	1,512	2,20
30.8.2000	4,63	1,512	3,06
8.12.2000	4,34	1,512	2,87
2.11.2008	5,07	1,893	2,68
22.5.2012	4,09	2,043	2,00
12.7.2012	6,52	2,043	3,19
23.7.2012	6,50	2,043	3,18
30.7.2012	6,54	2,043	3,20
1.8.2012	6,53	2,043	3,20
6.8.2012	6,54	2,043	3,20
20.8.2012	6,54	2,043	3,20
21.8.2012	6,53	2,043	3,20
30.10.2013	7,11	2,072	3,43
6.11.2013	7,48	2,072	3,61
18.1.2014	6,01	2,080	2,89
16.6.2014	6,00	2,080	2,88
5.4.2016	17,00	2,101	8,09

Obr. 13 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Drahenický Málkov (graf)



## 6.2.2 Katastrální území KATOVICE

Jediné katastrální území městysu Katovice se 1347 obyvateli. Nachází se ve střední části okresu Strakonice. Většina území je intenzivně zemědělsky využívána, nachází se zde tři větší komplexy lesa – v západních částech území. Zemědělské pozemky jsou zde z velké většiny využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Území ve směru severozápad – jihovýchod protíná silnice I. třídy (I/22), přibližně ve shodném směru železniční trať Strakonice – Plzeň a řeka Otava. Dalším významným krajinným prvkem v území je jeden rybník o velikosti 1,5 ha. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 21 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Katovice (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	5614755	58,60 %
zahrada	267782	2,79 %
ovocný sad	13394	0,14 %
trvalý travní porost	1273497	13,29 %
lesní pozemky	1200235	12,53 %
vodní plochy	232760	2,43 %
zastavěné plochy	228891	2,39 %
ostatní plochy	749958	7,83 %
Celkem KN	9581272	100,00 %

Území má převážně rovinný charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 412 m n. m. Nejbližší město Strakonice (22 888 obyvatel) je vzdálené 4 km, dále pak město Horažďovice (5344 obyvatel) cca 11 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 6,34 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde provedeny nebyly, počet parcel náležejících do zemědělského půdního fondu je 3158 (průměrná velikost jedné parcely tedy činí 0,23 ha).

Na území katastru hospodaří celkem 5 subjektů - dva z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1000 ha, dva střední



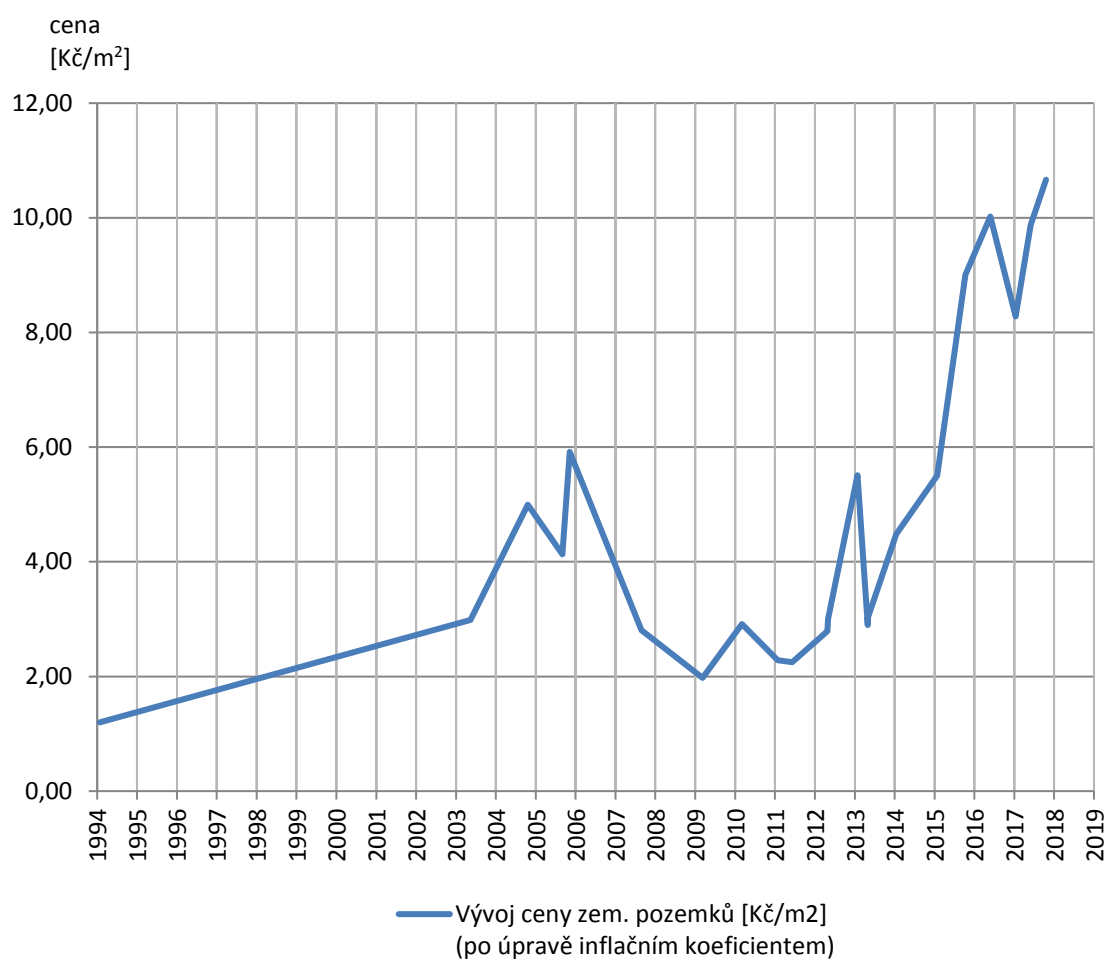
hospodáři 50 až 200 ha a jeden menší farmář s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 22 kupních smluv uzavřených v letech 1994 až 2017. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 22 a obr. 14.

*Tab. 22 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Katovice*

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
26.1.1994	1,20	1,000	1,20
12.5.2003	4,82	1,614	2,99
18.10.2004	8,29	1,659	5,00
1.9.2005	6,98	1,690	4,13
7.11.2005	10,00	1,690	5,92
27.8.2007	5,00	1,781	2,81
9.3.2009	3,78	1,912	1,98
3.3.2010	5,66	1,941	2,92
26.1.2011	4,51	1,978	2,28
8.6.2011	4,45	1,978	2,25
26.4.2012	5,70	2,043	2,79
2.5.2012	6,14	2,043	3,01
25.1.2013	11,42	2,072	5,51
29.4.2013	6,00	2,072	2,90
29.4.2013	6,26	2,072	3,02
14.1.2014	9,32	2,080	4,48
26.1.2015	11,48	2,086	5,50
9.10.2015	18,78	2,086	9,00
27.5.2016	21,05	2,101	10,02
13.1.2017	17,82	2,153	8,28
1.6.2017	21,26	2,153	9,87
18.10.2017	22,96	2,153	10,66

Obr. 14 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Katovice (graf)



### 6.2.3 Katastrální území ČEJETICE

Jedná se o jedno z pěti katastrálních území obce Čejetice s 932 obyvateli. Nachází se ve východní části okresu Strakonice. Většina území je intenzivně zemědělsky využívána jako orná půda, louky a pastviny jsou zastoupeny v minimální míře. Na jižním okraji území se nachází jeden větší komplex lesa. Severní část území ve směru západ – východ protíná řeka Otava, dalším významným krajinným prvkem v území je soustava čtyř rybníků o celkové ploše přes 33 ha. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 23 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Čejetice (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	3734975	60,72 %
zahrada	97863	1,59 %
trvalý travní porost	495197	8,05 %
lesní pozemky	610224	9,92 %
vodní plochy	575121	9,35 %
zastavěné plochy	121135	1,97 %
ostatní plochy	517104	8,41 %
Celkem KN	6151619	100,00 %

Území má převážně rovinný, v jižní části pak mírně zvlněný charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 377 m n. m. Nejbližší město Strakonice (22 888 obyvatel) je vzdálené 7 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 7,14 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde provedeny nebyly, počet parcel náležejících do zemědělského půdního fondu je 1054 (průměrná velikost jedné parcely tedy činí 0,41 ha).

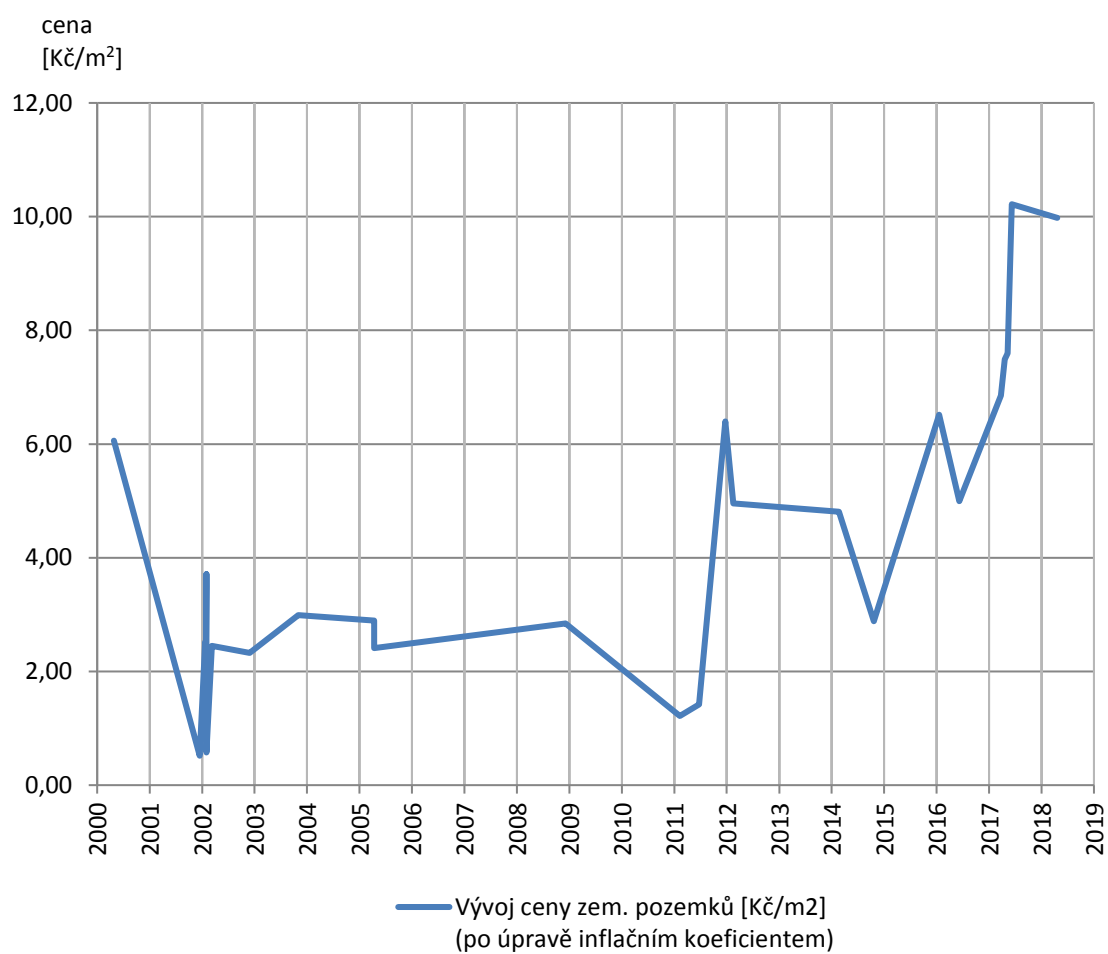
Na území katastru hospodaří celkem 3 subjekty – dva z nich jsou velké zemědělské společnosti hospodařící na celkové ploše nad 1500 ha a jeden menší farmář s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 26 kupních smluv uzavřených v letech 2000 až 2018. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 24 a obr. 15.

Tab. 24 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Čejetice

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
26.4.2000	9,16	1,512	6,06
14.12.2001	0,82	1,584	0,52
21.1.2002	4,06	1,612	2,52
21.1.2002	1,32	1,612	0,82
30.1.2002	5,60	1,612	3,47
30.1.2002	5,98	1,612	3,71
30.1.2002	0,93	1,612	0,58
8.3.2002	3,95	1,612	2,45
27.11.2002	3,75	1,612	2,33
31.10.2003	4,83	1,614	2,99
13.4.2005	4,89	1,690	2,89
13.4.2005	4,07	1,690	2,41
4.12.2008	5,38	1,893	2,84
9.2.2011	2,41	1,978	1,22
22.6.2011	2,81	1,978	1,42
21.12.2011	12,65	1,978	6,40
15.2.2012	10,13	2,043	4,96
19.2.2014	10,00	2,080	4,81
22.10.2014	6,00	2,080	2,88
18.1.2016	13,69	2,101	6,52
8.6.2016	10,50	2,101	5,00
24.3.2017	14,76	2,153	6,86
20.4.2017	16,12	2,153	7,49
10.5.2017	16,36	2,153	7,60
7.6.2017	22,00	2,153	10,22
20.4.2018	21,94	2,199	9,98

Obr. 15 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Čejetice (graf)



## 6.2.4 Katastrální území PIVKOVICE

Jediné katastrální území obce Pivkovic se 78 obyvateli. Nachází se v jihovýchodní části okresu Strakonice. Většina území je intenzivně zemědělsky využívána, nachází se zde dva větší komplexy lesa – na jižním a východním okraji území. Zemědělské pozemky jsou zde převážně využívány jako orná půda, luk a pastvin je méně. Významným krajínotvorným prvkem v území je jeden menší rybník o velikosti 0,5 ha. Statistický přehled zastoupení druhů pozemků je v následující tabulce.

Tab. 25 Statistický přehled druhů pozemků v k.ú. Pivkovic (stav k 1.1.2019)

Zdroj: ČÚZK, 2019

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Podíl
orná půda	1789247	56,48 %
zahrada	30666	0,97 %
trvalý travní porost	704042	22,22 %
lesní pozemky	438192	13,83 %
vodní plochy	16331	0,52 %
zastavěné plochy	33336	1,05 %
ostatní plochy	156096	4,93 %
Celkem KN	3167910	100,00 %

Území má převážně zvlněný až mírně kopcovitý charakter, nachází se v průměrné nadmořské výšce 513 m n. m. Nejbližší město Strakonice (22 888 obyvatel) je vzdálené necelých 16 km, dále pak město Vodňany (6876 obyvatel) cca 12 km. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je 2,79 Kč/m<sup>2</sup>.

Komplexní pozemkové úpravy zde provedeny nebyly, počet parcel náležejících do zemědělského půdního fondu je 413 (průměrná velikost jedné parcely tedy činí 0,75 ha).

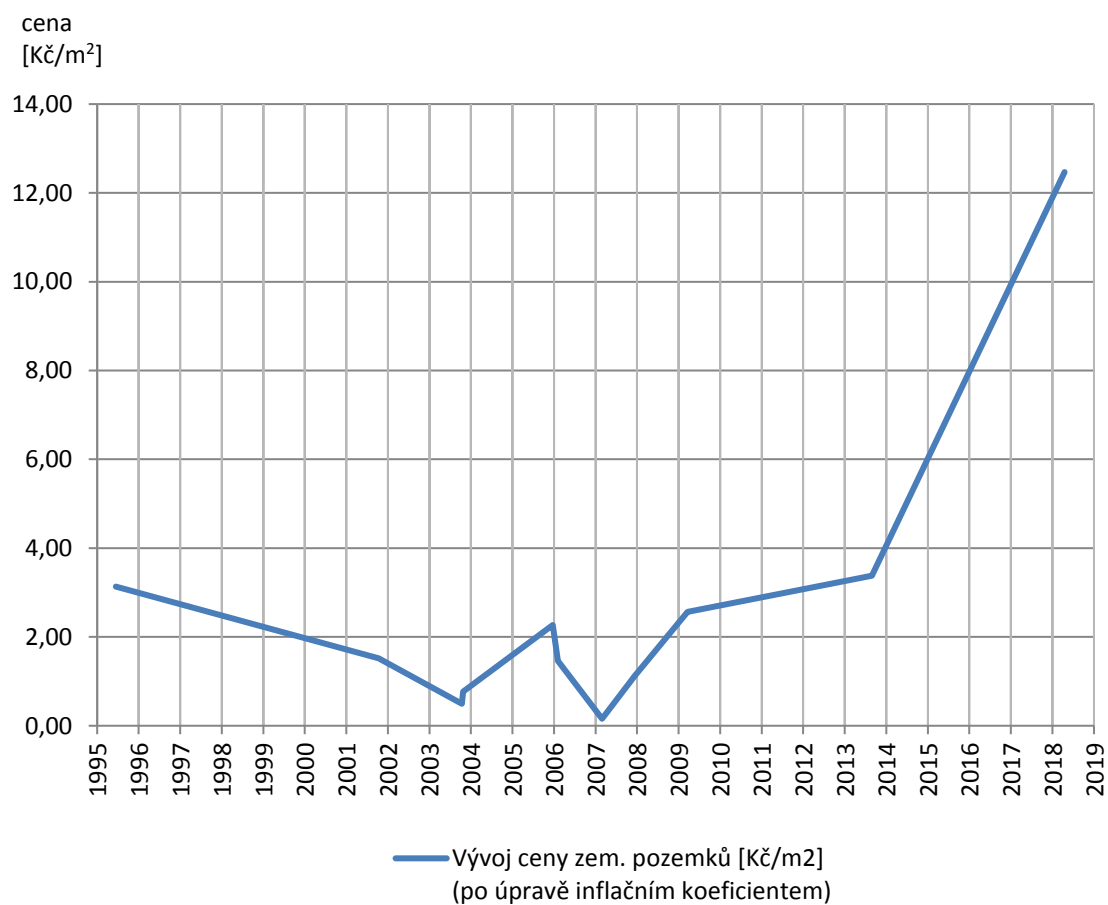
Na území katastru hospodaří celkem 5 subjektů - jeden z nich je velká zemědělská společnost hospodařící na celkové ploše nad 1000 ha, jeden střední hospodář 100 ha a tři menší farmáři s celkovou obdělávanou plochou do 50 hektarů.

Pro analýzu vývoje tržních cen zemědělských pozemků bylo v daném katastrálním území vyhodnoceno 11 kupních smluv uzavřených v letech 1995 až 2018. Vývoj tržních cen z realizovaných převodů zemědělských pozemků v čase je patrný z následující tab. 26 a obr. 16.

Tab. 26 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Pivkovicce

Datum uzavření smlouvy	Cena zem. pozemku z kupní smlouvy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Inflační koeficient	Cena zem. pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ] po úpravě inflačním koeficientem
14.6.1995	3,42	1,091	3,13
12.10.2001	2,41	1,584	1,52
13.10.2003	0,80	1,614	0,50
24.10.2003	1,24	1,614	0,77
19.12.2005	3,83	1,690	2,27
3.2.2006	2,53	1,733	1,46
28.2.2007	0,28	1,781	0,16
10.12.2007	2,00	1,781	1,12
18.3.2009	4,90	1,912	2,56
28.8.20013	7,00	2,072	3,38
17.4.2018	27,42	2,199	12,47

Obr. 16 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Pivkovicce (graf)

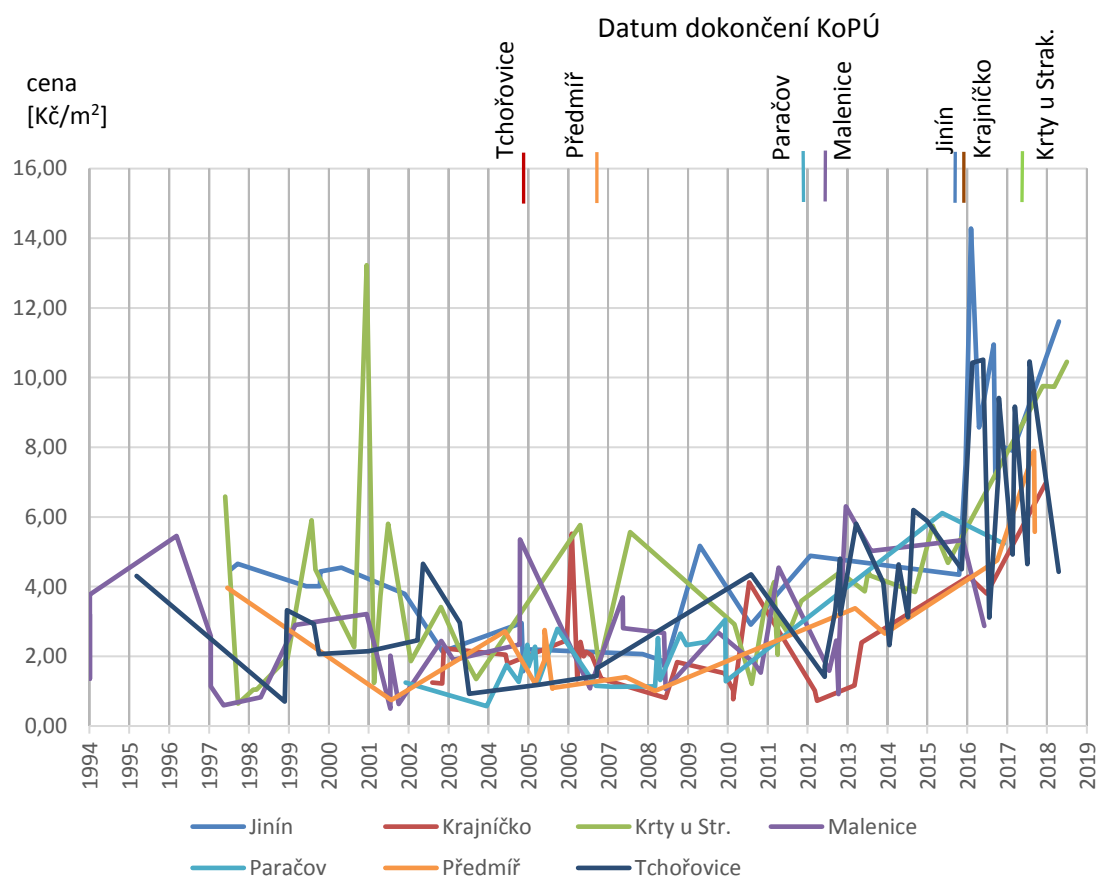


### 6.3. Zhodnocení vlivu provedení pozemkových úprav na tržní cenu

Byly provedeny analýzy vývoje tržních cen zemědělských pozemků jak v územích, kde již byly dokončeny komplexní úpravy (celkem 7 k.ú.) a zároveň v územích, kde komplexní pozemkové úpravy provedeny nebyly (celkem 4 k.ú.).

Posuzovaná katastrální území vykazují větší či menší „odlišnosti“, kterými jsou různé průměrné základní ceny zemědělských pozemků, různá vzdálenost (sousednost i nesousednost) od větších měst, různá nadmořská výška, nestejný charakter reliéfu a s tím spojený způsob hospodaření, počet hospodařících subjektů, velikosti parcel apod. Jelikož vývoj tržních cen v čase je ve všech sledovaných územích přibližně stejný (obr. 17), lze dovodit, že uvedené odlišnosti se mezi zásadní cenotvorné faktory jednoznačně neřadí.

Obr. 17 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. s dokončenými pozemkovými úpravami – po přepočtu inflačním koeficientem (graf)

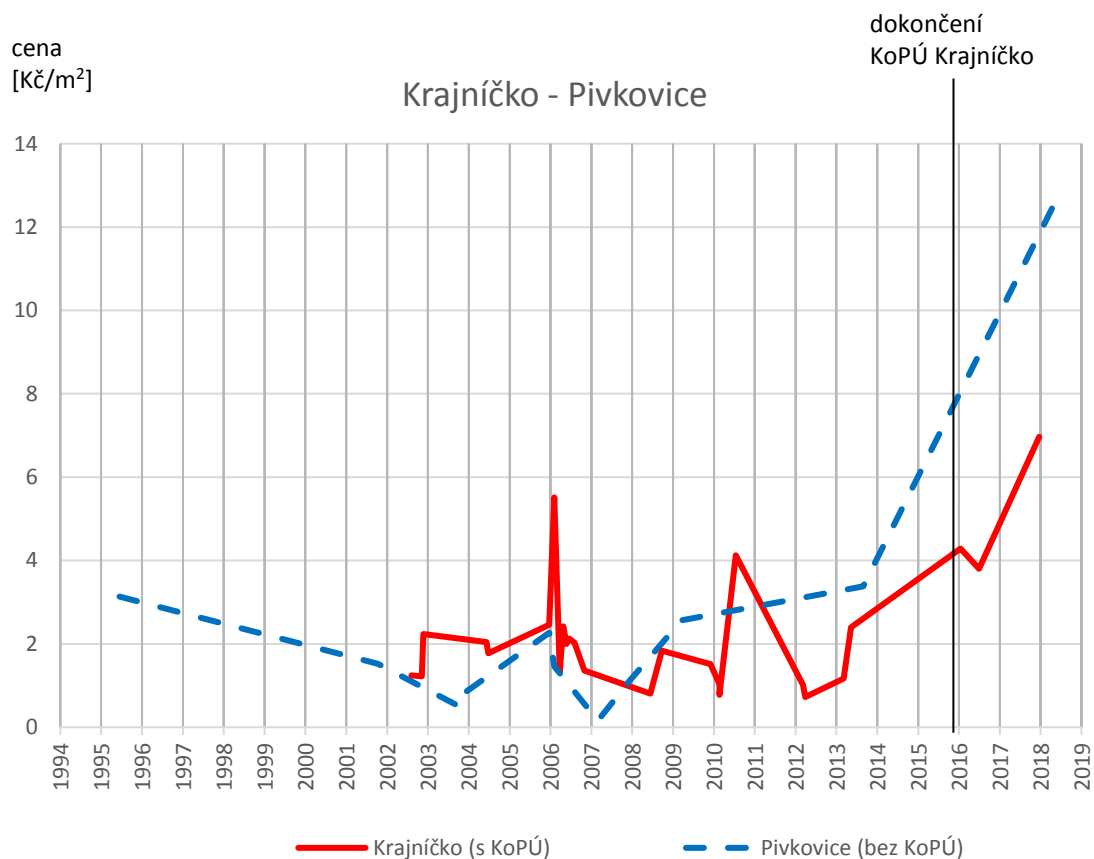




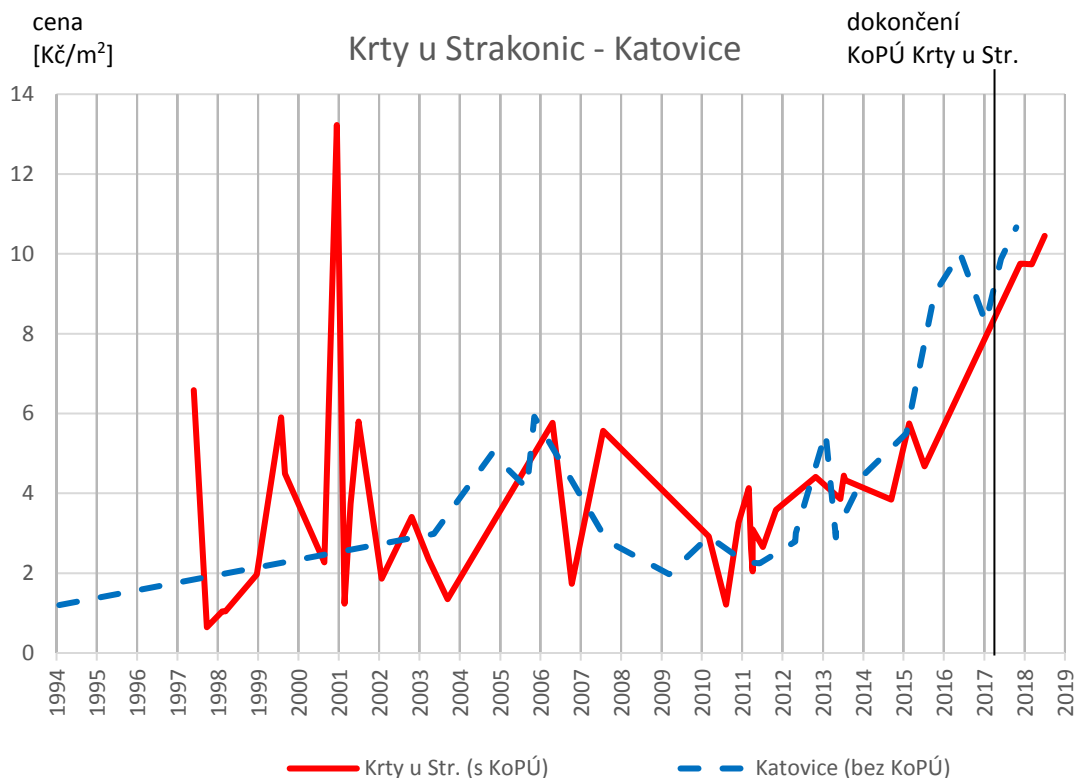
Pokud je zkoumán vliv provedení komplexních pozemkových úprav, pak z vývoje tržních cen v katastrálních územích s pozemkovými úpravami dokončenými v roce 2015 a déle (k.ú. Jinín, Krajníčko, Krty u Strakonice) by se mohlo zdát, že provedení pozemkových úprav má jistě zásadní vliv na tržní cenu zemědělských pozemků. Na druhou stranu vývoj tržních cen v katastrálních územích s pozemkovými úpravami dokončenými do roku 2014 (k.ú. Tchořovice, Předmíř, Paračov, Malenice) toto tvrzení zpochybňuje. Do roku 2014 totiž tržní ceny zůstávaly přibližně na stejné úrovni (obr. 17).

Pro porovnání tržních cen v územích s dokončenými pozemkovými úpravami s vývojem cen v územích bez provedení pozemkových úprav, jsou vybrána vhodná území. Aby se při vyhodnocení eliminoval možný mírný vliv výše popsaných „odlišností“, jsou pro porovnání vývoje cen uvažována vždy dvě katastrální území, která spolu sousedí či jsou velice blízko sebe, mají co možná nejvíce společných znaků a nevykazují žádné (nebo jen nevýznamné) „odlišnosti“ (obr. 18 až 24).

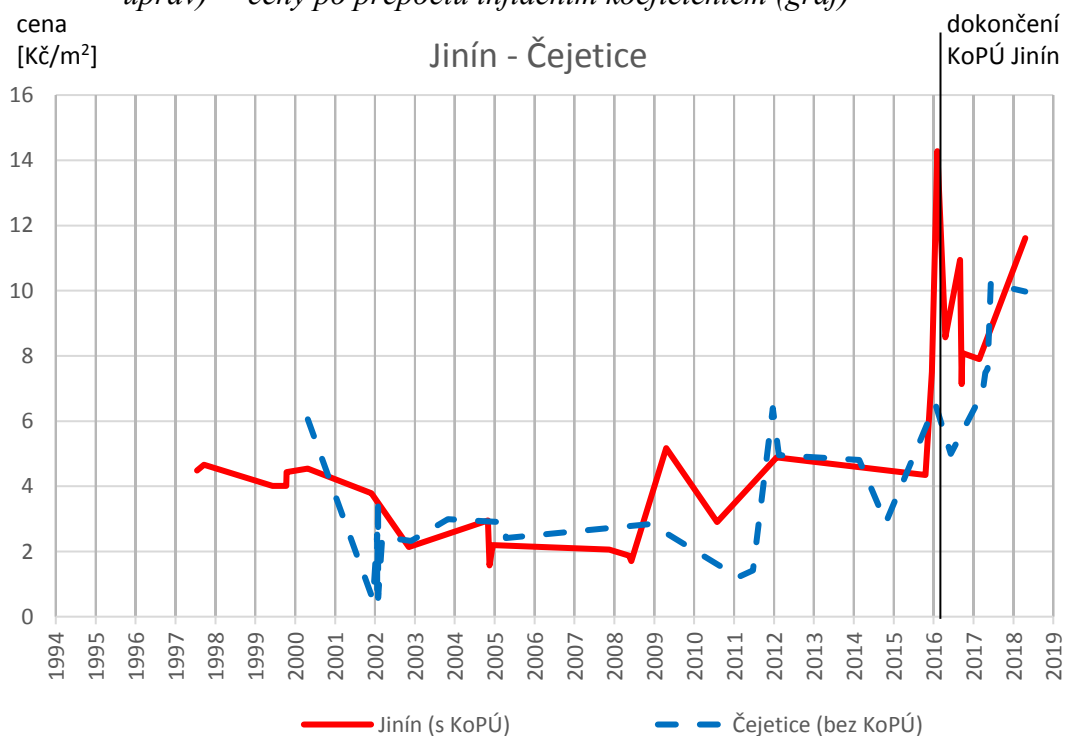
Obr. 18 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. **Krajníčko** (s dokončenými pozemkovými úpravami) a k.ú. **Pivkovice** (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



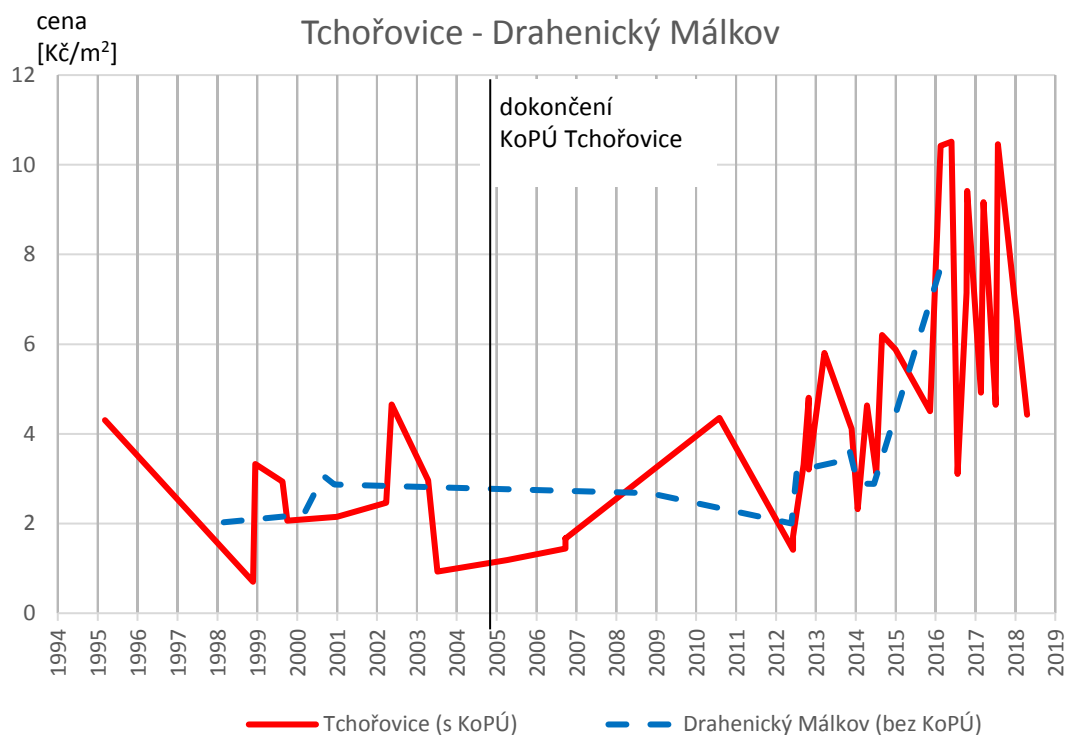
Obr. 19 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Krty u Strakonice (s dokončenými pozemkovými úpravami) a k.ú. Katovice (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



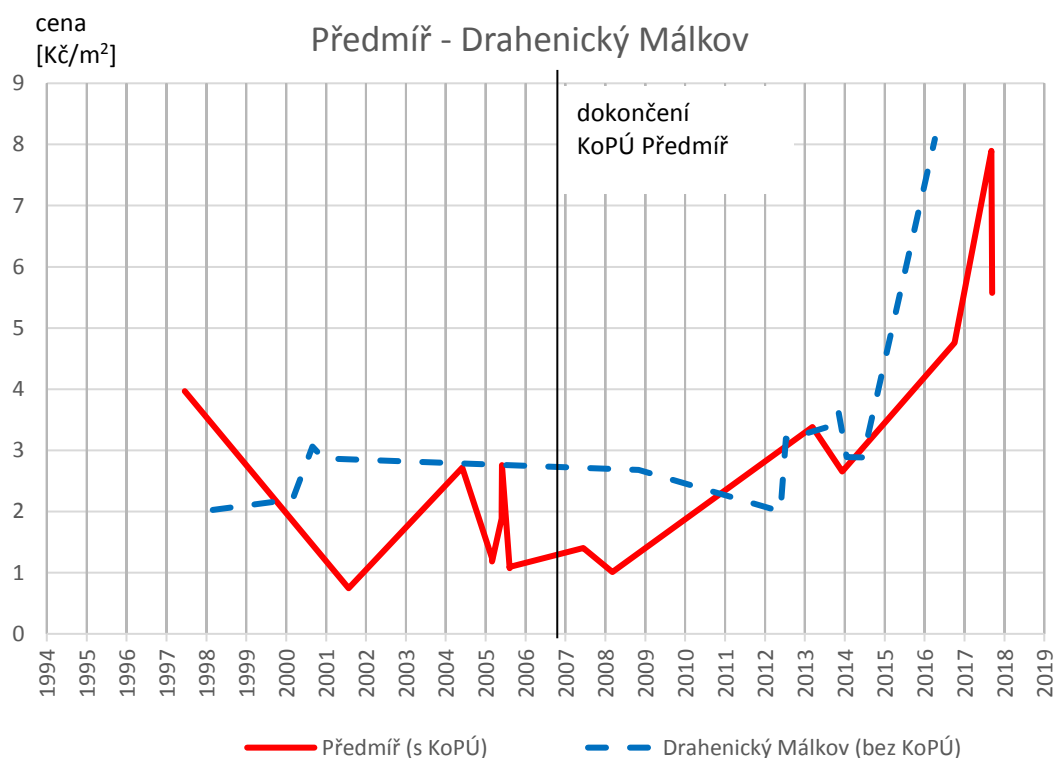
Obr. 20 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Jinín (s dokončenými pozemkovými úpravami) a k.ú. Čejetice (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



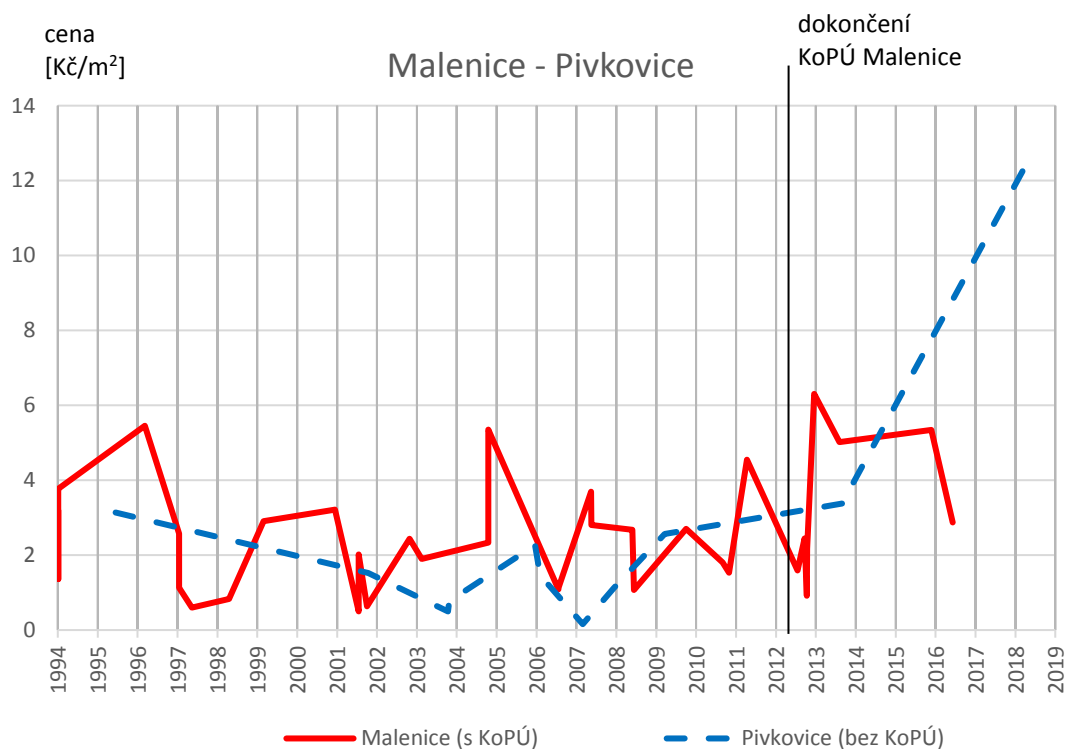
Obr. 21 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Tchořovice (s dokončenými pozemkovými úpravami) a k.ú. Drahenický Málkov (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



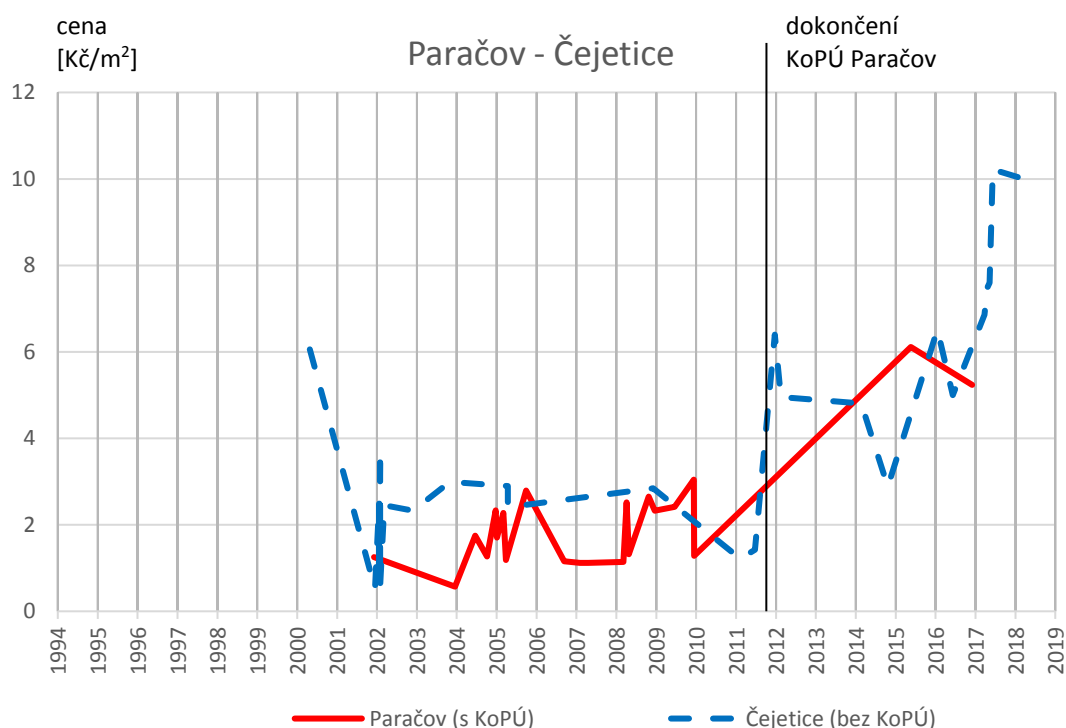
Obr. 22 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v k.ú. Předmíř (s dokončenými pozemkovými úpravami) a k.ú. Drahenický Málkov (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



Obr. 23 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v **k.ú. Malenice** (s dokončenými pozemkovými úpravami) a **k.ú. Pivkovic** (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



Obr. 24 Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v **k.ú. Paračov** (s dokončenými pozemkovými úpravami) a **k.ú. Čejetice** (bez provedení pozemkových úprav) – ceny po přepočtu inflačním koeficientem (graf)



Z provedeného porovnání tržních cen v územích s dokončenými pozemkovými úpravami s vývojem cen v územích bez provedení pozemkových úprav, zjišťujeme, že se v zásadě neliší. Není výjimečná ani skutečnost, kdy tržní ceny v katastrálních územích bez provedených pozemkových úprav jsou vyšší, než v území s dokončenými pozemkovými úpravami.

Uvedené zjištění dokazuje, že ve zkoumaném území nemá provedení pozemkových úprav zásadní vliv na vývoj tržních cen zemědělských pozemků.

SKLENIČKA a kol. (2013) uvádí, že na trhu je zjevná neochota zaplatit vyšší cenu za samostatně nepřístupný pozemek, která je odůvodněná možným neúspěchem při jednání o přístupu s majiteli navazujících pozemků. „Tato skutečnost je zaznamenávána jak u prodeje zemědělské půdy pro zemědělské účely, tak i u spekulativních nákupů pozemků pro budoucí možné nezemědělské využití.“ Toto tvrzení lze jednoznačně učinit u spekulativních nákupů pozemků pro budoucí možné nezemědělské využití. U klasické zemědělské půdy se však toto tvrzení, alespoň na okrese Strakonice, nepotvrzuje.

V průběhu řízení o pozemkových úpravách a bezprostředně po něm je směřována pozornost vlastníků ke svým pozemkům o poznání více, než je tomu kdykoliv jindy. Vlastníci se v tomto období rozhodují, jak se svými pozemky nejvýhodněji naložit, proto bývá v tomto období zaznamenáván větší počet realizovaných obchodů.

## 6.4. Vyhodnocení dat pomocí matematické statistiky

### 6.4.1. Vyhodnocení vlivu provedení pozemkových úprav na tržní cenu

V první řadě je provedeno vyhodnocení nasbíraných dat postupně v jednotlivých katastrálních územích s provedenými pozemkovými úpravami. Jsou porovnávány tržní ceny před provedením pozemkových úprav s tržními cenami dosahovanými po provedení pozemkových úprav. Přitom je zkoumáno, zda se soubor cen před provedením pozemkových úprav statisticky významně liší od souboru cen po provedení pozemkových úprav.

V druhé řadě je provedeno vyhodnocení souhrnu dat ze všech sedmi katastrálních území (společně). V jedné skupině dat jsou ceny před provedením pozemkových úprav, v druhé skupině pak ceny po provedení pozemkových úprav.

Pro statistické vyhodnocení je v obou případech použit nepárový T-test, který testuje rozdíl průměrů dvou nezávislých skupin cen. Před jeho provedením je pomocí F-testu zjišťováno, zda mezi rozptyly skupin cen je či není spatřen statistický rozdíl.

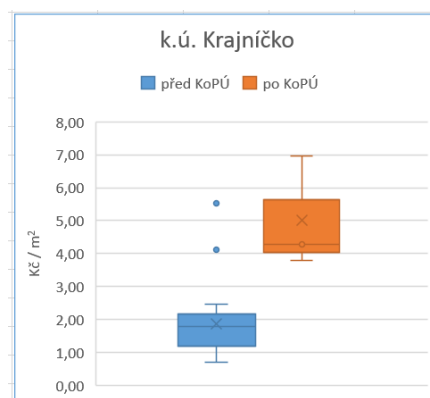
Tržní ceny zemědělských pozemků v jednotlivých katastrálních územích před KoPÚ, po KoPÚ, výsledky F-testu a výsledky nepárového T-testu jsou uvedeny v tab. 27 až 33. Tab. 34 uvádí výsledky statistických veličin souhrnně za všech sedm hodnocených katastrálních území. U každého souboru dat je současně uveden krabicový graf s přehledným grafickým znázorněním těchto dat (obr. 25 až 32).

#### **k.ú. Krajníčko**

Tab. 27 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Krajníčko

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	1,25	4,28
	1,22	3,80
	2,23	6,97
	2,04	
	1,78	
	2,46	
	5,52	
	1,34	
	2,42	
	2,00	
	2,13	
	2,03	
	1,36	
	0,81	
	1,84	
	1,51	
	1,03	
	0,77	
	4,13	
	1,01	
	0,72	
	1,17	
	2,39	
PRŮMĚR	1,88	5,02
SD (směrodatná odchylka)	1,08	1,39
SEM (střední chyba průměru)	0,22	0,80
F-test	0,228161252	
T-test	0,000190778	

Obr. 25 Krabicový graf – k.ú. Krajníčko

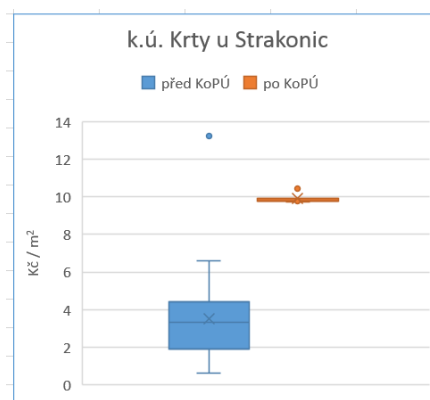


## k.ú. Krty u Strakonic

Tab. 28 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Krty u Strakonic

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	6,58	9,75
	0,64	9,75
	1,04	9,74
	1,04	10,45
	1,04	
	1,04	
	1,96	
	5,91	
	4,49	
	2,27	
	13,23	
	1,24	
	3,74	
	5,80	
	1,86	
	3,41	
	2,34	
	1,34	
	5,77	
	1,73	
	5,56	
	2,92	
	1,21	
	3,27	
	4,13	
	2,62	
	2,05	
	3,10	
	2,65	
	3,59	
	4,42	
	3,86	
	3,86	
	4,44	
	4,33	
	3,85	
	5,75	
	4,68	
PRŮMĚR	3,49	9,92
SD (směrodatná odchylka)	2,28	0,30
SEM (střední chyba průměru)	0,37	0,15
F-test	2,1205E-05	
T-test	3,63414E-17	

Obr. 26 Krabicový graf – k.ú. Krty u Strakonic

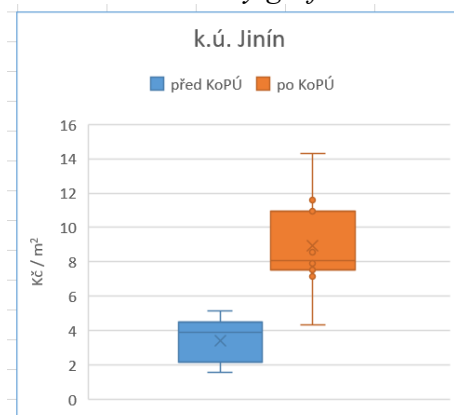


### k.ú. Jinín

Tab. 29 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Jinín

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	4,49	4,34
	4,66	7,51
	4,01	14,28
	4,01	8,57
	4,01	10,95
	4,44	7,14
	4,54	8,09
	3,79	7,90
	2,14	11,61
	2,95	
	1,57	
	2,20	
	2,06	
	1,87	
	1,70	
	5,17	
	2,91	
	4,89	
PRŮMĚR	3,41	8,93
SD (směrodatná odchylka)	1,19	2,75
SEM (střední chyba průměru)	0,28	0,92
F-test	0,002691685	
T-test	0,000346727	

Obr. 27 Krabicový graf – k.ú. Jinín

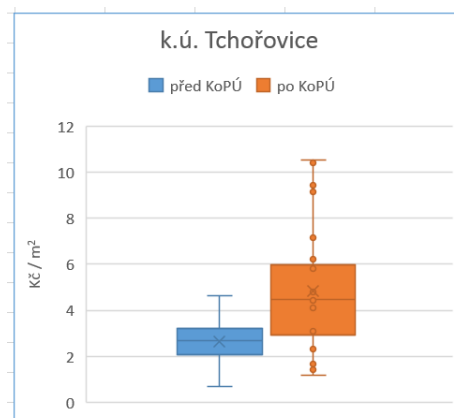


### k.ú. Tchořovice

Tab. 30 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Tchořovice

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	4,31	1,18
	0,70	1,44
	3,32	1,67
	2,93	1,66
	2,06	4,35
	2,15	1,41
	2,46	1,71
	4,65	3,31
	2,96	4,80
	0,93	3,21
		5,81
		4,11
		2,32
		4,63
		3,13
		6,20
		5,88
		4,50
		10,42
		10,51
		3,11
		7,14
		9,41
		4,92
		9,16
		4,64
		10,46
		4,43
PRŮMĚR	2,65	4,84
SD (směrodatná odchylka)	1,22	2,86
SEM (střední chyba průměru)	0,38	0,54
F-test	0,014143991	
T-test	0,002890266	

Obr. 28 Krabicový graf – k.ú. Tchořovice



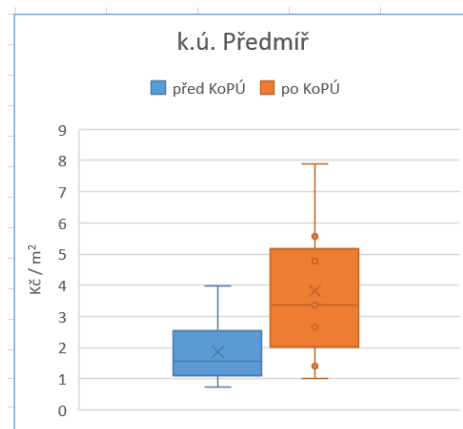


## k.ú. Předmíř

Tab. 31 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Předmíř

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	3,97	1,40
	0,74	1,01
	2,72	3,38
	1,24	2,65
	1,18	4,76
	1,88	7,90
	2,04	5,57
	2,76	
	1,07	
	1,09	
PRŮMĚR	1,87	3,81
SD (směrodatná odchylka)	0,96	2,26
SEM (střední chyba průměru)	0,31	0,86
F-test	0,020276365	
T-test	0,08505013	

Obr. 29 Krabicový graf – k.ú. Předmíř

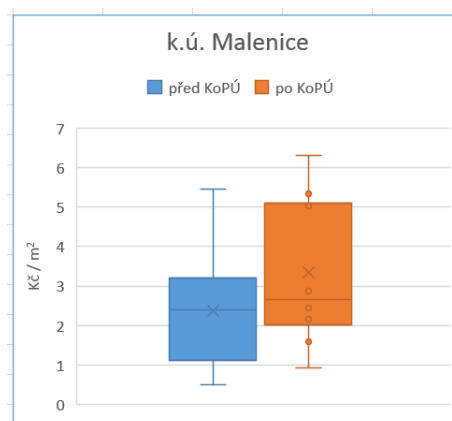


## k.ú. Malenice

Tab. 32 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Malenice

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	3,20	1,59
	3,20	2,45
	1,36	0,92
	3,77	2,17
	5,45	6,30
	2,58	5,02
	1,13	5,34
	0,60	2,87
	0,83	
	2,91	
	3,21	
	0,50	
	2,02	
	0,63	
	2,44	
	1,90	
	2,34	
	5,35	
	1,08	
	1,12	
	3,69	
	2,81	
	2,67	
	1,07	
	2,70	
	1,80	
	1,53	
	4,55	
PRŮMĚR	2,37	3,33
SD (směrodatná odchylka)	1,34	1,83
SEM (střední chyba průměru)	0,25	0,65
F-test	0,168538514	
T-test	0,122111628	

Obr. 30 Krabicový graf – k.ú. Malenice

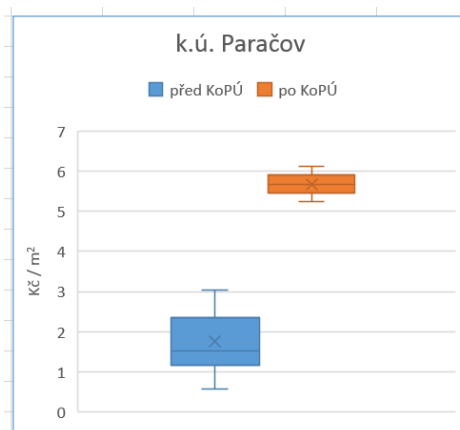


### **k.ú. Paračov**

Tab. 33 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – k.ú. Paračov

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	1,25	6,11
	0,57	5,24
	1,75	
	1,27	
	2,33	
	1,70	
	2,27	
	1,18	
	2,79	
	1,15	
	1,12	
	1,12	
	1,14	
	2,52	
	1,32	
	2,65	
	2,32	
	2,42	
	3,04	
	1,28	
PRŮMĚR	1,76	5,67
SD (směrodatná odchylka)	0,70	0,44
SEM (střední chyba průměru)	0,16	0,31
F-test	0,791453337	
T-test	3,49346E-07	

Obr. 31 Krabicový graf – k.ú. Paračov

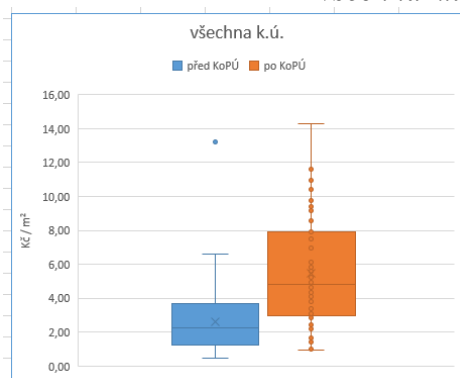


### **Všechna hodnocená k.ú. (s KoPÚ)**

Tab. 34 Tržní ceny [Kč/m<sup>2</sup>], F-test, T-test – souhrn za všechna k.ú. (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	ceny před KoPÚ	ceny po KoPÚ
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,61	5,50
SD (směrodatná odchylka)	1,67	3,19
SEM (střední chyba průměru)	0,14	0,41
F-test	1,51449E-10	
T-test	4,61256E-09	

Obr. 32 Krabicový graf – souhrn za všechna k.ú.



#### Ze statistického vyhodnocení vyplývají následující zjištění:

U těch katastrálních území, kde výsledek nepárového T-testu je  $p < 0,05$ , nelze zamítnout nulovou hypotézu  $H_0$ . Jedná se o k.ú. Krajníčko, Krty u Strakonice, Jinín, Tchořovice a Paračov. U těchto katastrálních území je zjištěn statisticky významný rozdíl mezi skupinou tržních cen před provedením pozemkových úprav a skupinou tržních cen po provedení pozemkových úprav.

U zbývajících dvou katastrálních území, tj. Předmíř a Malenice, kde výsledek nepárového T-testu je  $p > 0,05$  se nulová hypotéza  $H_0$  zamítá. U těchto dvou katastrálních území není zjištěn statisticky významný rozdíl mezi tržními cenami před provedením pozemkových úprav a tržními cenami po provedení pozemkových úprav.

Po provedení statistického vyhodnocení všech dat, souhrnně za všech sedm analyzovaných katastrálních území, docházíme k závěru, že výsledek nepárového T-testu je  $p < 0,05$  a nelze tedy zamítnout nulovou hypotézu  $H_0$ . Ze souhrnných hodnot je zjištěn statisticky významný rozdíl mezi tržními cenami před provedením pozemkových úprav a tržními cenami po provedení pozemkových úprav.

#### **6.4.2. Vyhodnocení nárůstu tržních cen v jednotlivých letech**

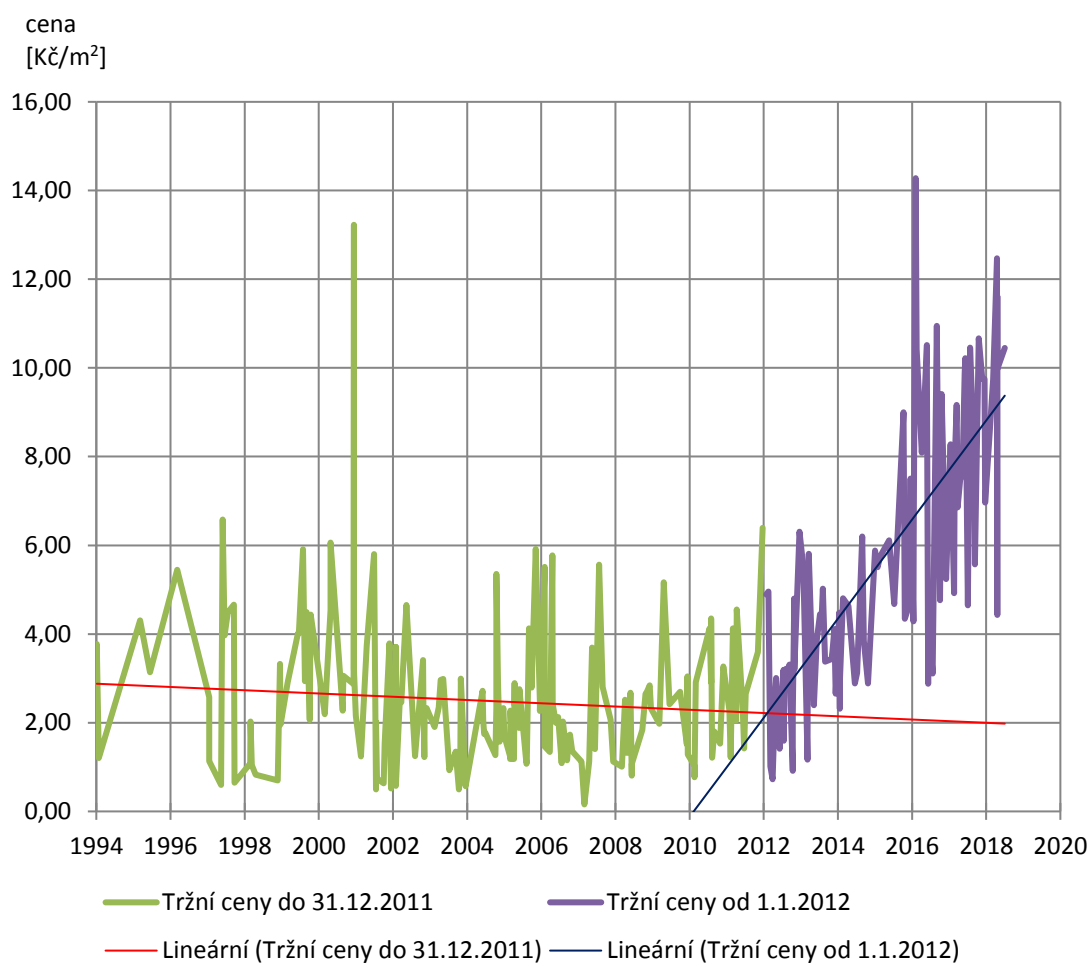
V jakých letech v průměru docházelo k výraznému (až skokovému) nárůstu tržních cen zemědělských pozemků ve sledovaných katastrálních územích, jak s provedenými pozemkovými úpravami tak i bez nich? Postupně jsou prováděna statistická vyhodnocení cen do (a po) zvolených přelomových let 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 a 2016/2017. Data pro uvedené vyhodnocení v této části práce již nejsou opakovaně uváděna. Výsledky F-testu a nepárového T-testu jsou uvedeny v tab. 35 až 46. U každého přelomového roku je současně uveden spojnicový graf s lineárními spojnicemi trendu pro každou skupinu dat (obr. 33 až 44) – vždy pro katastrální území s provedenými pozemkovými úpravami a bez provedení pozemkových úprav.

### Ceny do 31.12.2011 / od 1.1.2012 (s KoPÚ)

Tab. 35 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. s KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2011	Tržní ceny od 1.1.2012
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,50	5,49
SD (směrodatná odchylka)	1,60	2,96
SEM (střední chyba průměru)	0,12	0,29
F-test	4,6172E-13	
T-test	8,84465E-17	

Obr. 33 Spojnicový graf s lineárními spojnicemi trendu (rok 2011/2012 s KoPÚ)

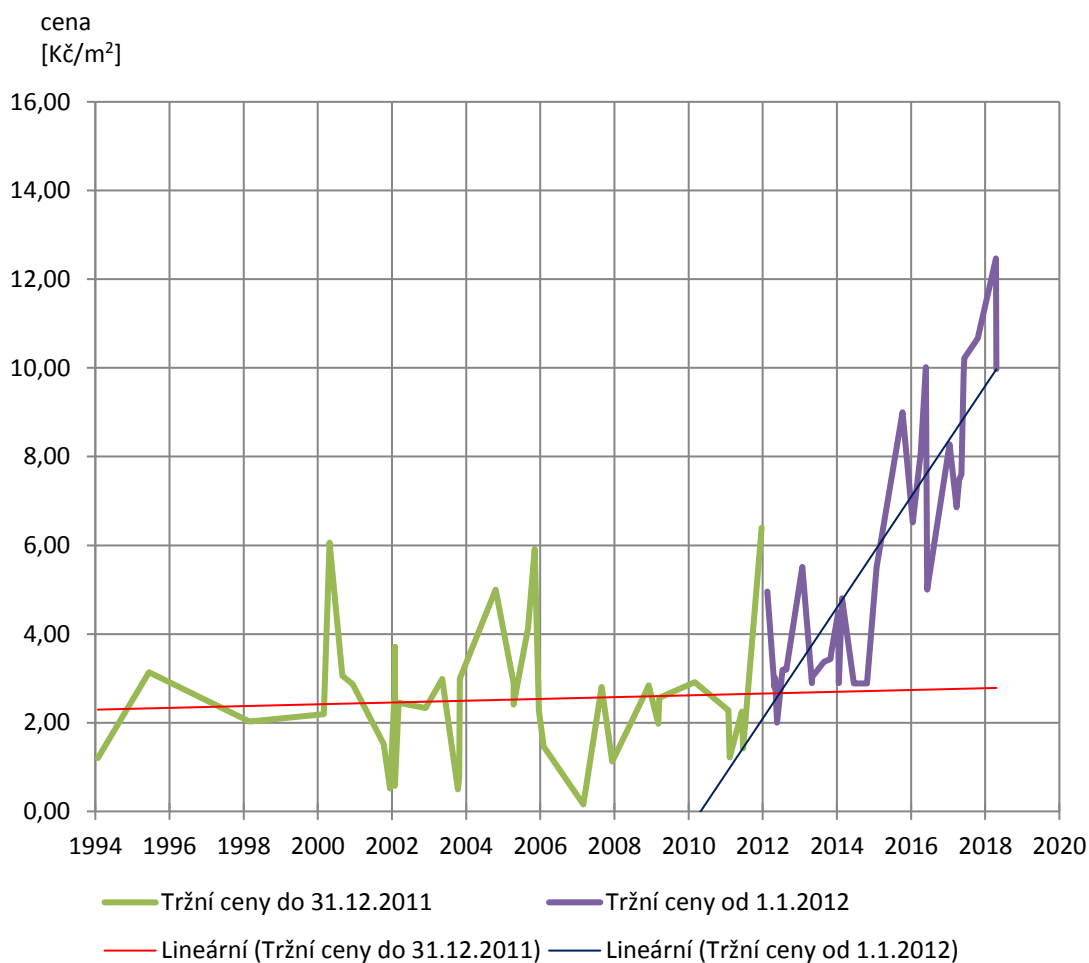


### Ceny do 31.12.2011 / od 1.1.2012 (bez KoPÚ)

Tab. 36 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. bez KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2011	Tržní ceny od 1.1.2012
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,51	5,47
SD (směrodatná odchylka)	1,46	2,87
SEM (střední chyba průměru)	0,23	0,47
F-test	5,55381E-05	
T-test	9,33331E-07	

Obr. 34 Spojnicový graf s lineárními spojnicemi trendu (rok 2011/2012 bez KoPÚ)

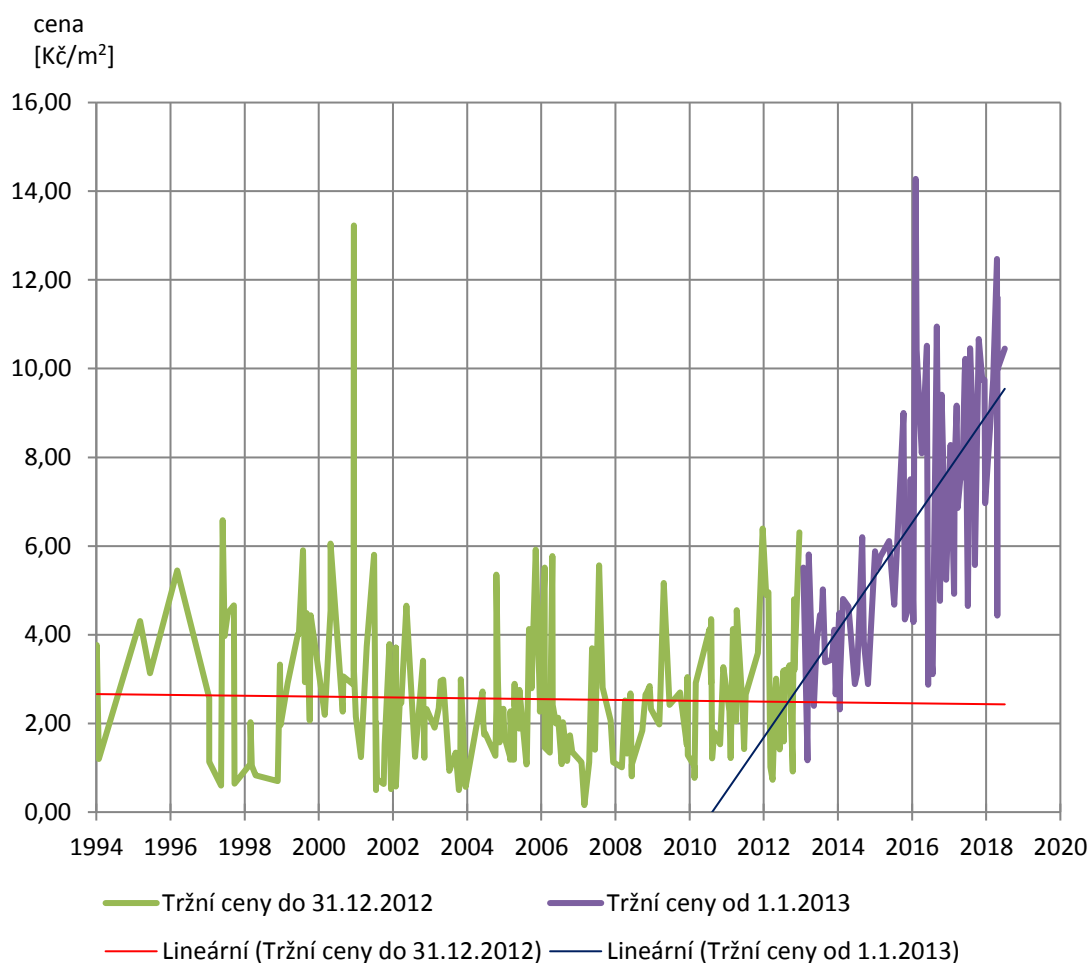


### Ceny do 31.12.2012 / od 1.1.2013 (s KoPÚ)

Tab. 37 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. s KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2012	Tržní ceny od 1.1.2013
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,55	6,28
SD (směrodatná odchylka)	1,58	2,87
SEM (střední chyba průměru)	0,11	0,32
F-test	6,86918E-12	
T-test	2,06322E-18	

Obr. 35 Spojnicový graf s lineárními spojnícemi trendu (rok 2012/2013 s KoPÚ)

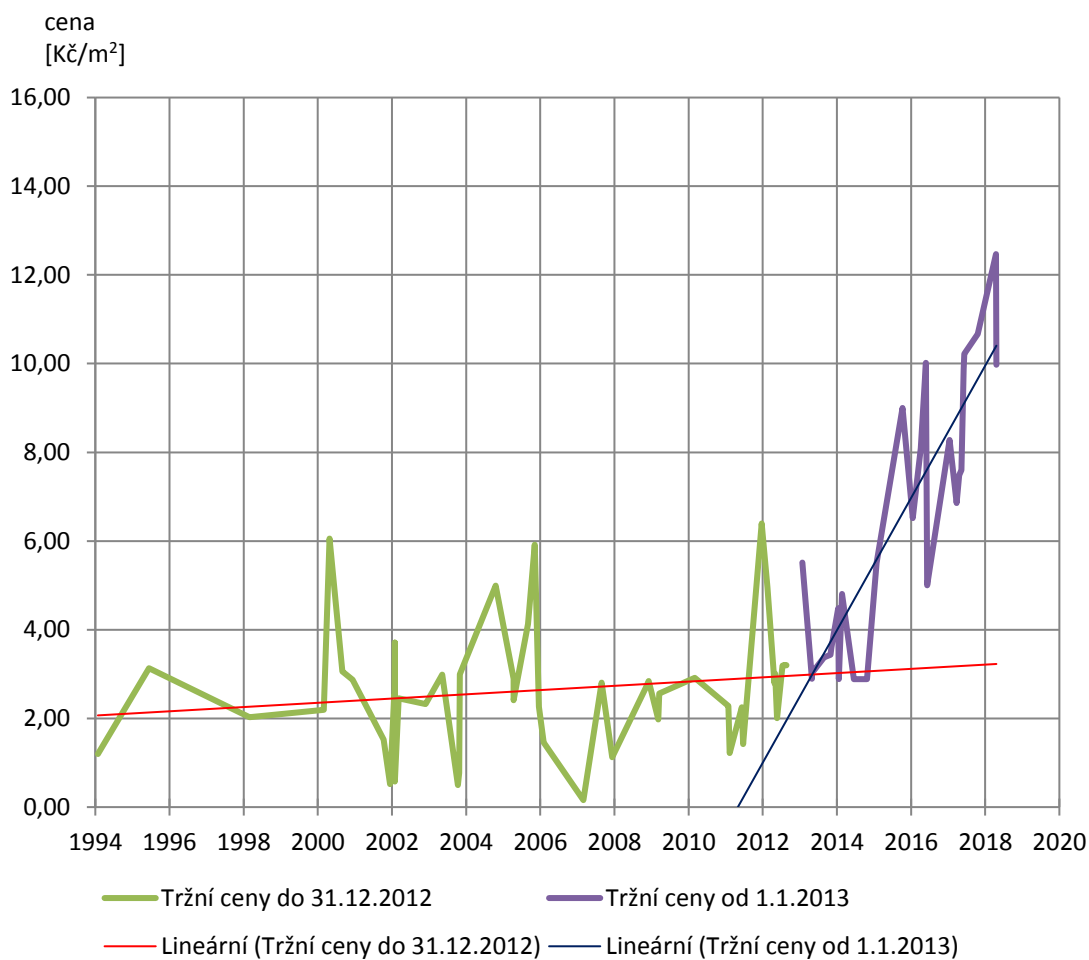


### Ceny do 31.12.2012 / od 1.1.2013 (bez KoPÚ)

Tab. 38 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. bez KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2012	Tržní ceny od 1.1.2013
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,66	6,44
SD (směrodatná odchylka)	1,36	2,91
SEM (střední chyba průměru)	0,19	0,57
F-test	3,37604E-06	
T-test	7,99446E-07	

Obr. 36 Spojnicový graf s lineárními spojnicemi trendu (rok 2012/2013 bez KoPÚ)

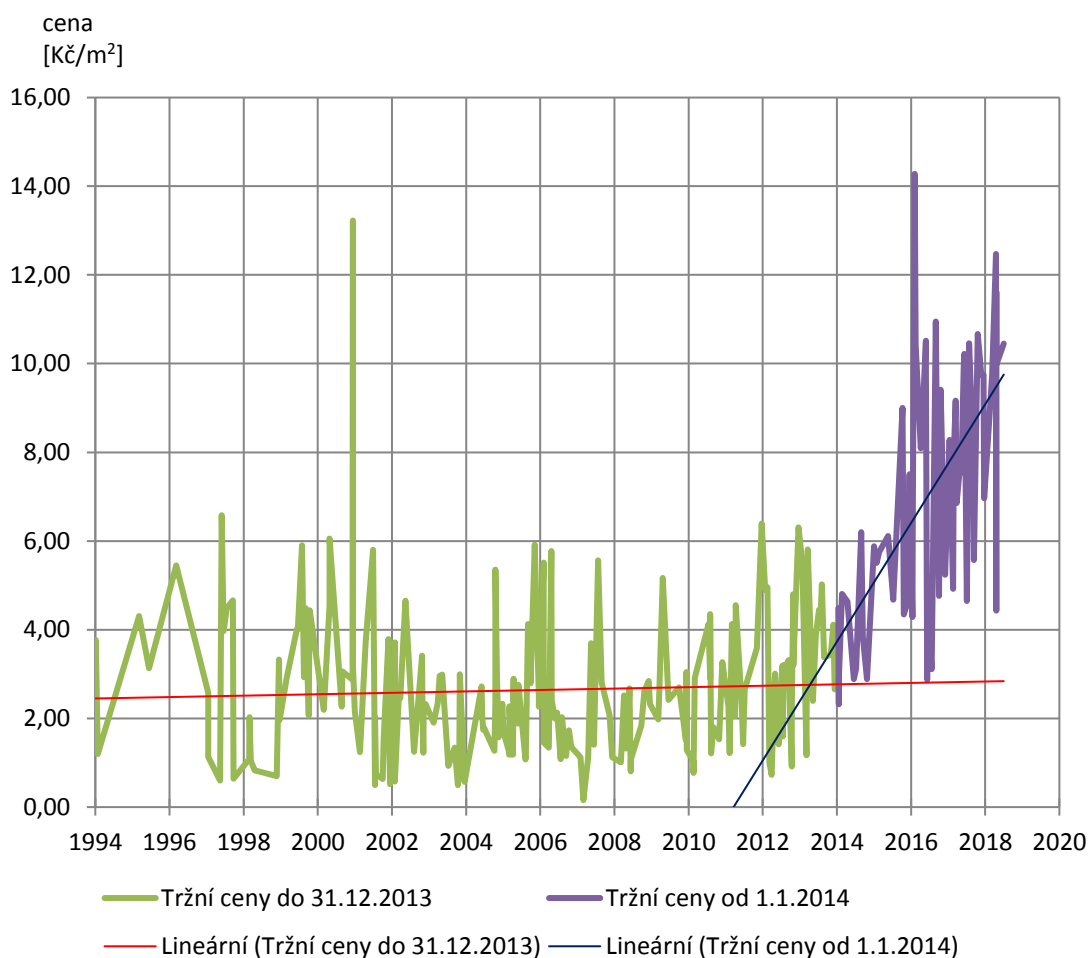


### Ceny do 31.12.2013 / od 1.1.2014 (s KoPÚ)

Tab. 39 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. s KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2012	Tržní ceny od 1.1.2013
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,64	6,99
SD (směrodatná odchylka)	1,58	2,80
SEM (střední chyba průměru)	0,11	0,36
F-test	4,194E-10	
T-test	3,36558E-18	

Obr. 37 Spojnicový graf s lineárními spojnici trendu (rok 2013/2014 s KoPÚ)



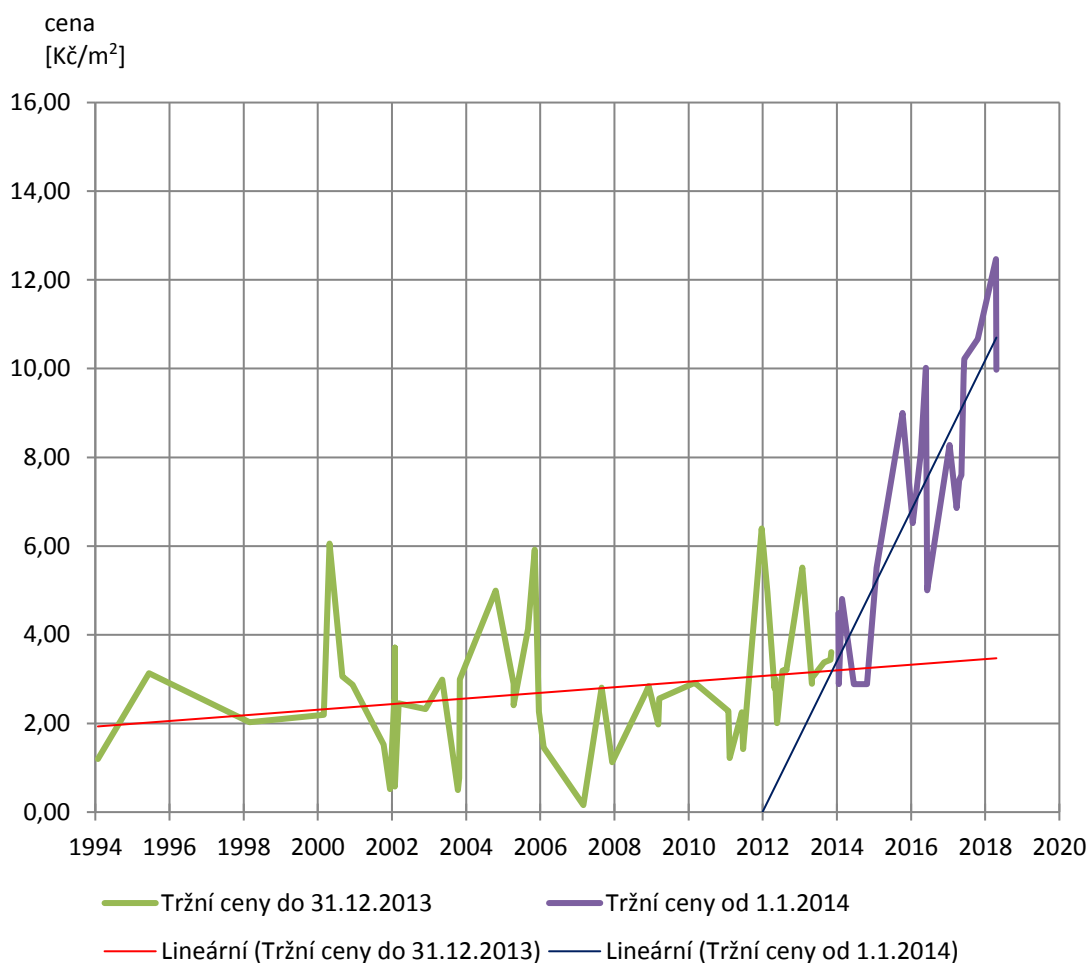


### Ceny do 31.12.2013 / od 1.1.2014 (bez KoPÚ)

Tab. 40 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. bez KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2013	Tržní ceny od 1.1.2014
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,76	7,27
SD (směrodatná odchylka)	1,35	2,78
SEM (střední chyba průměru)	0,18	0,62
F-test	1,54434E-05	
T-test	7,3498E-07	

Obr. 38 Spojnicový graf s lineárními spojnicemi trendu (rok 2013/2014 bez KoPÚ)

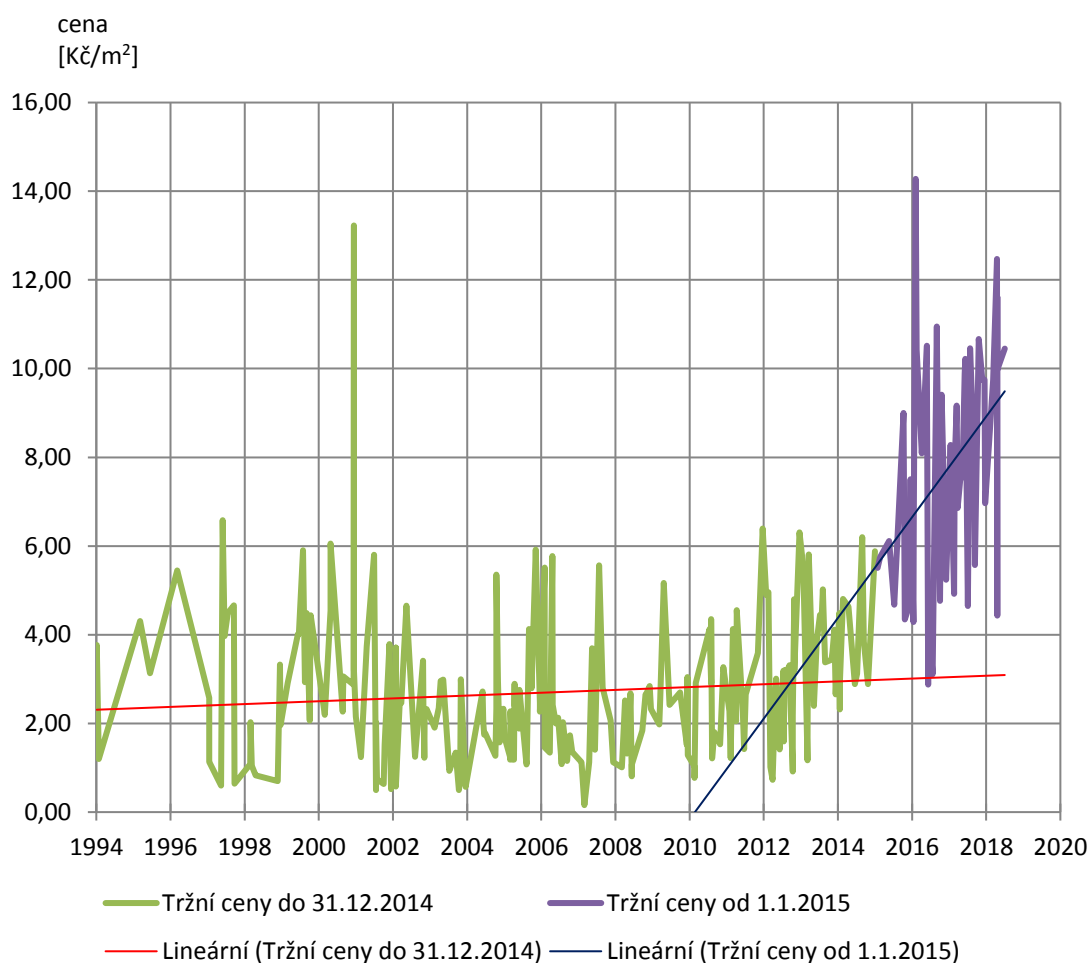


### Ceny do 31.12.2014 / od 1.1.2015 (s KoPÚ)

Tab. 41 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. s KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2014	Tržní ceny od 1.1.2015
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,70	7,64
SD (směrodatná odchylka)	1,59	2,62
SEM (střední chyba průměru)	0,10	0,36
F-test	3,18392E-07	
T-test	1,23799E-18	

Obr. 39 Spojnicový graf s lineárními spojnícemi trendu (rok 2014/2015 s KoPÚ)

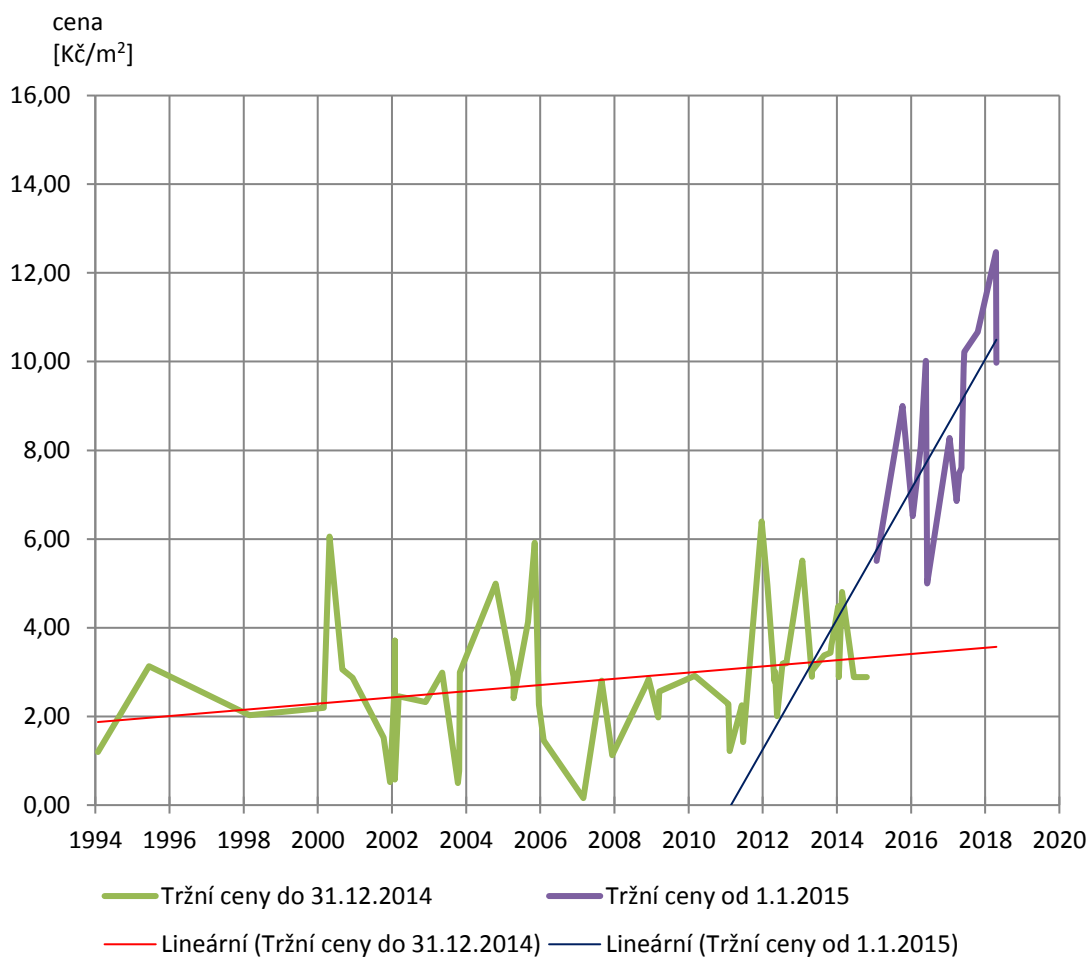


### Ceny do 31.12.2014 / od 1.1.2015 (bez KoPÚ)

Tab. 42 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. bez KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2014	Tržní ceny od 1.1.2015
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,83	8,50
SD (směrodatná odchylka)	1,33	2,00
SEM (střední chyba průměru)	0,17	0,52
F-test	0,021329696	
T-test	1,33071E-08	

Obr. 40 Spojnicový graf s lineárními spojnicemi trendu (rok 2014/2015 bez KoPÚ)

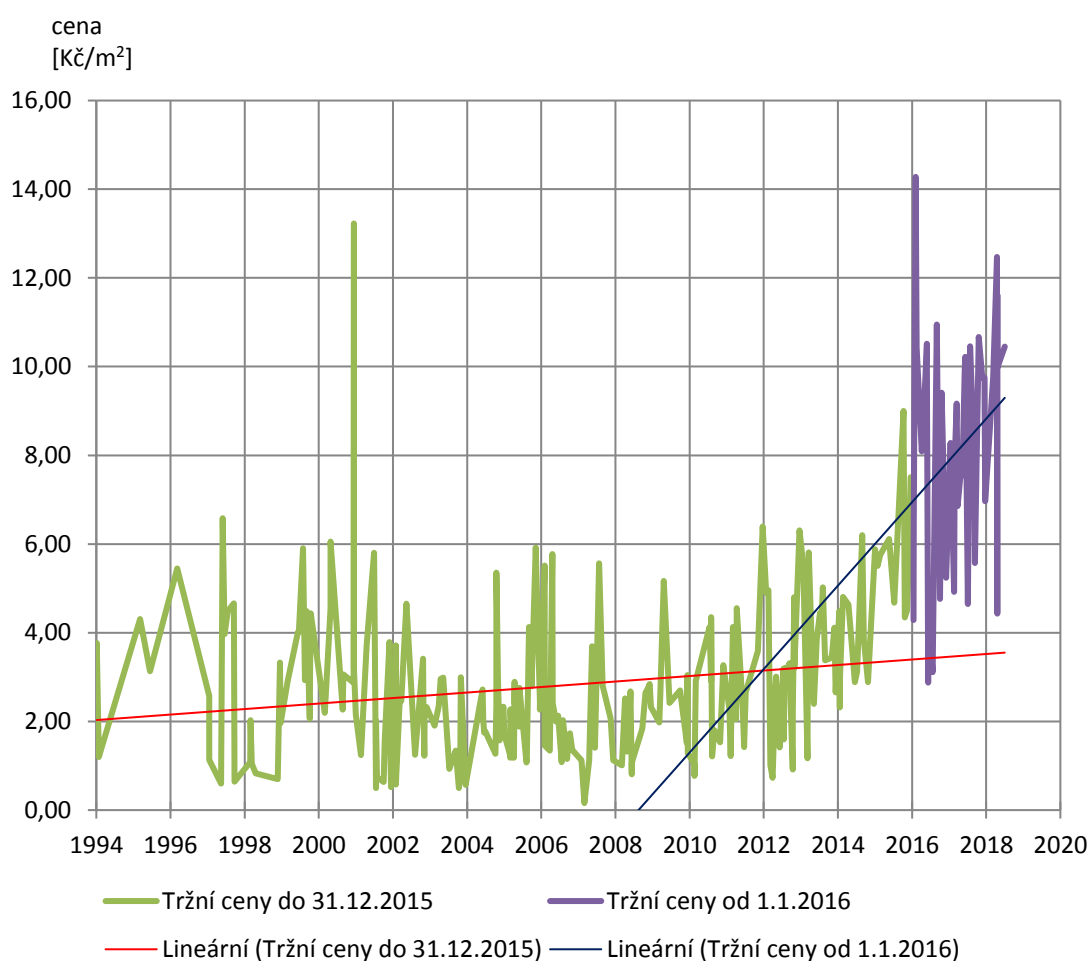


### Ceny do 31.12.2015 / od 1.1.2016 (s KoPÚ)

Tab. 43 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. s KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2015	Tržní ceny od 1.1.2016
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,82	8,02
SD (směrodatná odchylka)	1,69	2,66
SEM (střední chyba průměru)	0,11	0,41
F-test	1,52712E-05	
T-test	4,84628E-16	

Obr. 41 Spojnicový graf s lineárními spojnici trendu (rok 2015/2016 s KoPÚ)

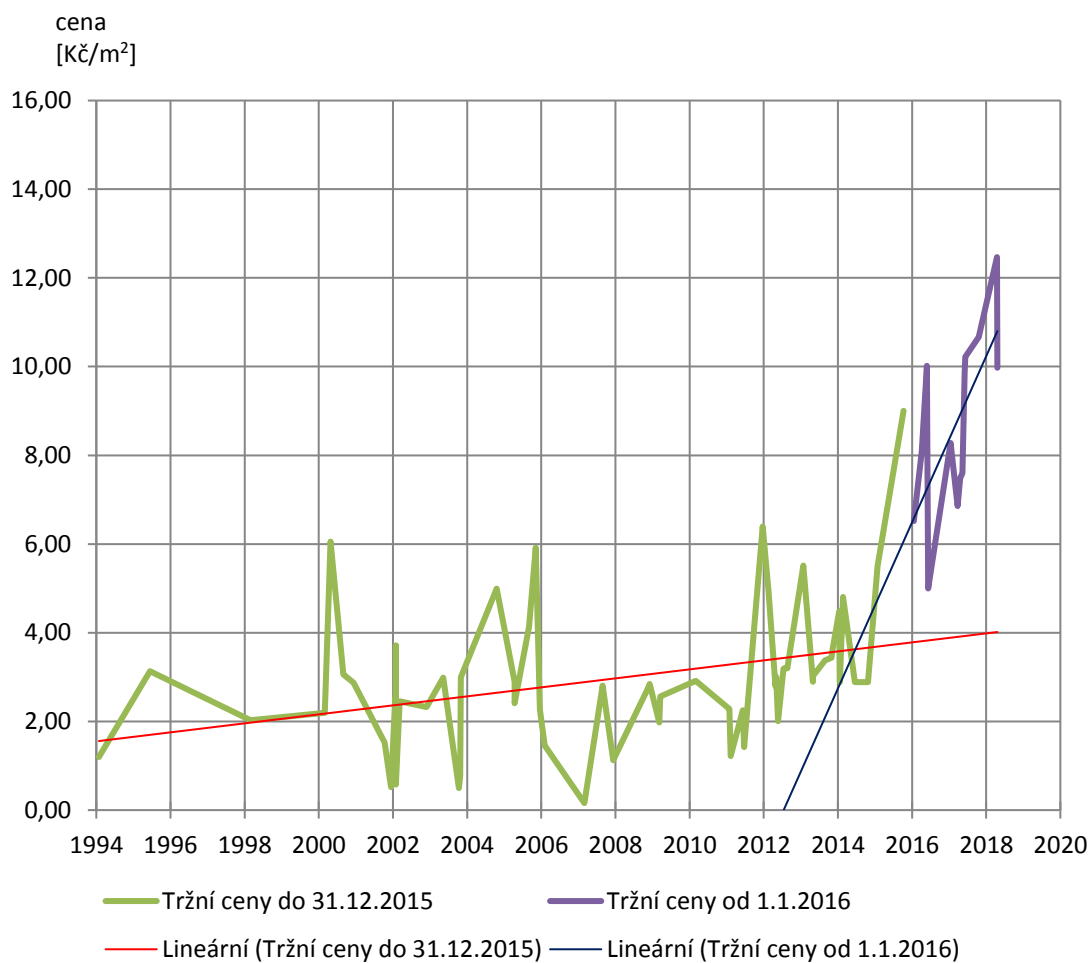


### Ceny do 31.12.2015 / od 1.1.2016 (bez KoPÚ)

Tab. 44 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. bez KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2015	Tržní ceny od 1.1.2016
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	2,97	8,70
SD (směrodatná odchylka)	1,55	1,97
SEM (střední chyba průměru)	0,19	0,55
F-test	0,172442922	
T-test	4,80696E-18	

Obr. 42 Spojnicový graf s lineárními spojnícemi trendu (rok 2015/2016 bez KoPÚ)

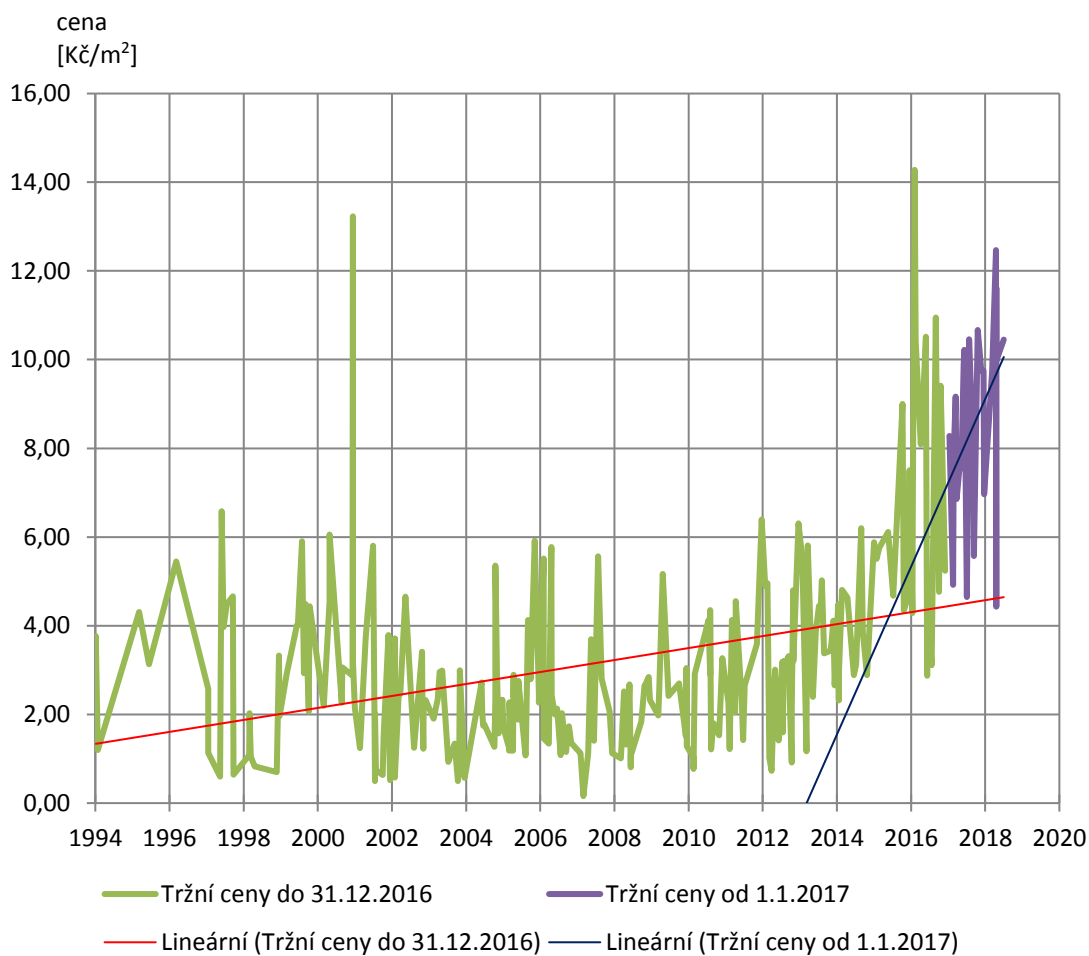


### Ceny do 31.12.2016 / od 1.1.2017 (s KoPÚ)

Tab. 45 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. s KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2016	Tržní ceny od 1.1.2017
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	3,15	8,55
SD (směrodatná odchylka)	2,17	2,19
SEM (střední chyba průměru)	0,13	0,46
F-test	0,781887804	
T-test	5,41514E-25	

Obr. 43 Spojnicový graf s lineárními spojnícemi trendu (rok 2016/2017 s KoPÚ)

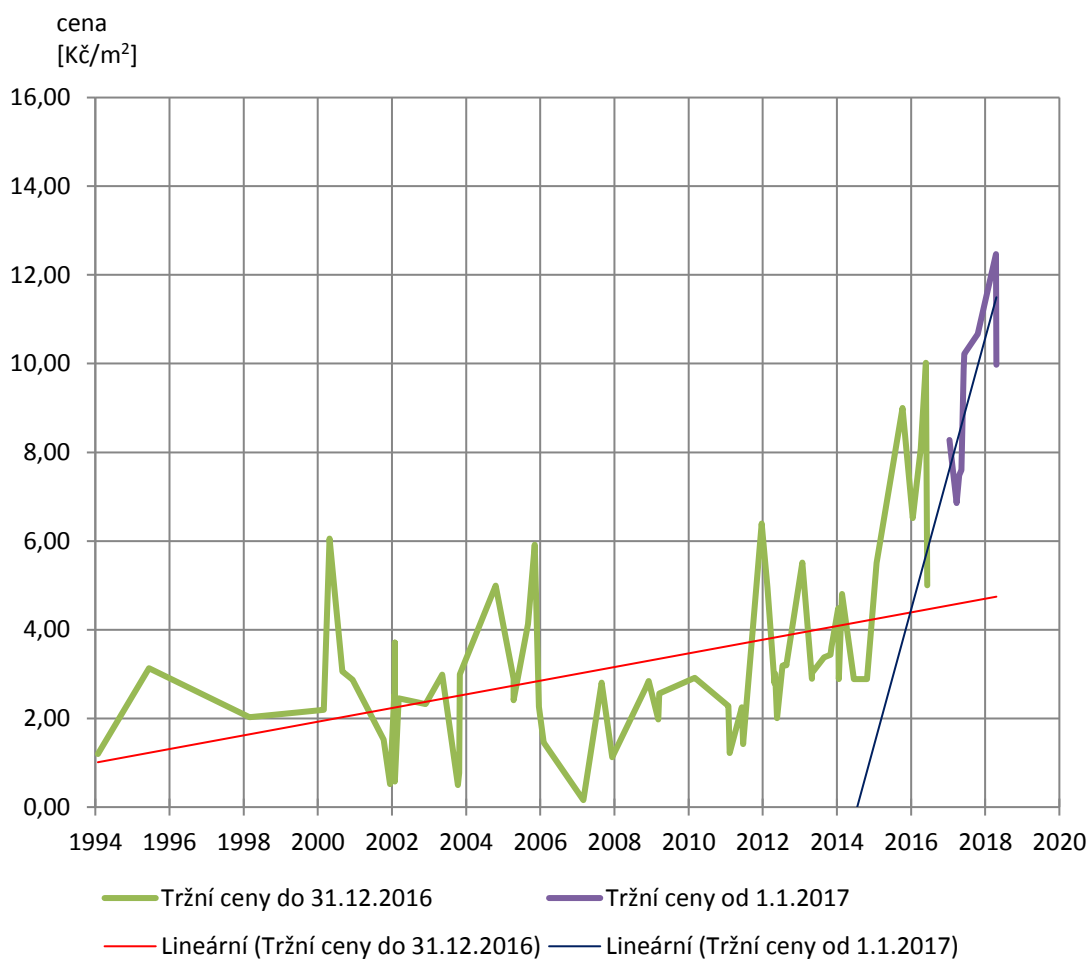


### Ceny do 31.12.2016 / od 1.1.2017 (bez KoPÚ)

Tab. 46 Výsledky F-testu, T-testu – souhrn za všechna k.ú. bez KoPÚ (vstupní data viz. výše – zde jsou uvedeny pouze výsledky)

	Tržní ceny do 31.12.2016	Tržní ceny od 1.1.2017
	viz. výše	viz. výše
PRŮMĚR	3,23	9,27
SD (směrodatná odchylka)	1,89	1,72
SEM (střední chyba průměru)	0,23	0,57
F-test	0,993541236	
T-test	1,55507E-13	

Obr. 44 Spojnicový graf s lineárními spojnici trendu (rok 2016/2017 bez KoPÚ)



Empirickým odečtením z uvedených grafů s regresními přímkami je zjišťováno, že v katastrálních územích s provedenými pozemkovými úpravami došlo k nejvyššímu nárůstu cen mezi roky 2011 a 2012. U katastrálních území bez provedených pozemkových úprav se ceny nejrazantněji zvyšovaly o dva roky déle, tj. mezi roky 2013 a 2014.

Výsledným zjištěním se potvrdil trend, který udává společnost FARMY.CZ s.r.o. (2019), což je specialista na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitosti v České republice. Ta uvádí, že tržní ceny zemědělských pozemků od roku 2004 trvale rostou. Skutečnost uveřejněná touto společností, že skokový nárůst byl zaznamenán zejména v letech 2014 až 2017, s meziročním růstem převyšujícím 10 %, nejvýrazněji pak v roce 2016 o 25,5 %, však z vyhodnocených tržních cen na okrese Strakonice potvrzena nebyla. Nicméně růst tržních cen zemědělské půdy v posledních letech je neoddiskutovatelný.

Tuto skutečnost lze odůvodnit zavedením programu „Podpora nákupu půdy“, kdy je zemědělcům poskytována dotace formou částečného snížení úrokového zatížení komerčních úvěrů určených na nákup nestátní zemědělské půdy.



## 7. ZÁVĚR

Majetkové křivdy napáchané v letech 1950 – 1989 byly napraveny navrácením zemědělského majetku do rukou původních vlastníků, křivdy způsobené v tomto období na krajině lze napravit pouze pomocí pozemkových úprav. Pozemkové úpravy jsou totiž klíčovým nástrojem k obnovení zanedbané a poničené krajiny, zpřístupňují pozemky, vytváří se jimi podmínky pro racionální hospodaření, chrání půdu proti erozi, významně zlepšují hospodaření s vodou a v neposlední řadě přispívají k ochraně a tvorbě životního prostředí.

Statistické vyhodnocení souborů tržních cen před provedením pozemkových úprav a po jejich provedení převážně potvrzuje nárůst tržních cen po provedení pozemkových úprav. Tuto skutečnost však lze přisuzovat přirozenému vývoji trhu. Z porovnání tržních cen v katastrálních územích, kde pozemkové úpravy byly provedeny s tržními cenami v územích, kde provedeny nebyly, totiž jasně vyplývá, že ve zkoumaném území nemá provedení pozemkových úprav zásadní vliv na vývoj tržních cen zemědělských pozemků.

Pro vlastníky pozemků by však tato otázka neměla být zásadní. Každý by si měl uvědomit, že zemědělská půda je vyčerpateľný, nenahraditelný a jen velice pomalu se obnovující přírodní zdroj, krajina je místo, kde všichni žijeme. Měly by být tedy upřednostněny a ctěny především tyto hodnoty. Je škoda, že společnost nedoceňuje význam pozemkových úprav, jedinečného nástroje k udržení či obnovení polyfunkčnosti krajiny. Neměli bychom se stydět za to, v jakém stavu předáváme krajinu dalším generacím.

Zemědělská půda zároveň je a vždy bude velmi strategickou komoditou. Vývoj trhu je však značně nepříznivý pro zemědělce, kteří na půdě hospodaří. V současné době jsou vlastníci doslova zavaleni nabídkami na odkup půdy, které pochází z velké části od spekulantů. Velká část těchto obchodů se také bohužel zrealizuje. Čeští zemědělci jsou pak nuceni si tento výrobní prostředek propachtovat. Tím se jim zvyšují náklady na zemědělskou výrobu a i proto se stávají méně konkurenceschopnými.

Jsme jedna z mála zemí v Evropě, která žádným způsobem neupravuje trh s půdou. Je žádoucí obchodování s ní ošetřit tak, aby se jejími vlastníky postupně stali čeští zemědělci, kteří na ní hospodaří. Evropská komise reaguje na situaci, která vznikla zejména v zemích střední a východní Evropy, kde dochází ke spekulativním nákupům zemědělské půdy zahraničními investory. Zveřejnila seznam možností, jak mohou členské státy v souladu s právem EU toto skupování půdy omezit. Jedná se například o možnost zavedení předkupního práva pro určitý okruh subjektů (hospodařící zemědělci, stát), dále o omezení rozlohy pozemků, které mohou být skupovány apod. Členské státy by tak mohly čelit hrozbám typu nadměrných spekulací cen a koncentrace vlastnictví.

Je nejvyšší čas se této problematice věnovat, abychom za několik let nezjistili, že většinu naší půdy vlastní zahraniční majitelé a investiční fondy, a že my budeme v naší zemi pouhými nájemci.

## 8. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

- BRADÁČ A., FIALA J., 1996: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 492 s., ISBN 80-7201-017-4.
- BURIAN Z., VÁCHAL J., NĚMEC J., HLADÍK J. [eds.], 2011: *Pozemkové úpravy*. Consult, Praha, 208 s., ISBN 80-903482-8-9.
- ČÚZK, 2018: *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav ke dni 31.12.2017*. Praha, Český úřad zeměměřický a katastrální, ISBN 978-80-88197-02-7, ISSN 1804-2422.
- DOBRUCKÁ A., BUJŇÁK J., VANEK J., VAŠEK A., URBAN J., 2012: *Pozemkové úpravy nástroj na riešenie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, revitalizáciu krajiny a rozvoj vidieka*. Komora pozemkových úprav SR, Bratislava, 43 s.
- FAO Land tenure studies 6, 2003: *The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe*, Rome, 55 s.
- HOISL R., 1992: *Stand von landschaftsplanung, landesflege, ländlicher, neuordnung und dorfeneneruingin Deutschland, lehrgebiet*. Institut für landespflege und botanik der Technischen univerzität München, München, 197 s.
- KLEDUS R., 2015: *Používání pojmu cena a hodnota při oceňování majetku*. In: Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2015. Leden 2015. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, s. 386-396, ISBN: 978-80-214-5100- 1.
- LOKOČ, R., LOKOČOVÁ, M., 2010: *Vývoj krajiny v České republice*. 1. vyd. Brno: Lipka - školské zařízení pro environmentální vzdělávání, 85 s. ISBN 9788090480735.
- MÜLLER A., 2015: *Standardization of land consolidation data in the Czech Republic*. International Multidisciplinary Scientific GeoConference Surveying Geology and Mining Ecology Management, SGEM, 1: 823 - 827.

- MZe, 2011: *Pozemkové úpravy, nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru*. 2. aktualizované vydání. Ministerstvo zemědělství, Praha, 28 s., ISBN 978-80-7084-944-6.
- NĚMEC J., 2001: *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 257 s., ISBN 80-85898-90-X.
- PODHRÁZSKÁ J., VAISHAR A., TOMAN F., KNOTEK J., ŠVELOVÁ M., STONAWSKÁ K., VASYLCHENKO A., KARÁSEK P., 2015: *Evaluation of land consolidation proces by rural stakeholders*. European Countryside sv. 7, 3/2015, 144 - 155.
- RIDDELL J., REMBOLD F., 2002: *Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in Eastern and Central Europe*. International Symposium on Land Fragmentation and Concolidation in CEEC: 25 – 28 s.
- RYBÁRSKY I., ŠVEHLA F., GEISSÉ E., 1991: *Pozemkové úpravy. Vysokoškolská učebnica pre stavebné fakulty vysokých škól*. Alfa, Bratislava, 360 s., ISBN 8005008732.
- SKLENIČKA P., 2003: *Základy krajinného plánování*. 2. vydání. Naděžda Skleničková, Praha, 2003, 321 s., ISBN 80-903206-1-9.
- SKLENIČKA, P., 2006: *Applying evaluation criteria for the land consolidation effect to three contrasting study areas in the Czech Republic*. IN: Land Use Policy 23., str. 502-510
- SKLENIČKA P. a kol, 2013: *Factors affecting farmland prices in the Czech Republic (Article)*, Land Use Policy 30: s. 130-136
- SPÚ, 2016: *Koncepce pozemkových úprav na období let 2016-2020*. Státní pozemkový úřad, Praha, 64 s.
- ŠTYCH, P., KŘÍŽ, J., HOLMAN, L., 2016: *Krajina očima letadel a satelitů*. Přírodovědci.cz, Praha: Univerzita Karlova v Praze, roč.2016, č. 2, s. 8-11. ISSN 1805-5591.

- TOMIŠKA Z., 2006: *Problém stanovení bonity půdy pro pozemkové úpravy*. Pozemkové úpravy 56/2006: 3-5.
- VAN LIER H. N., 2000: *Land use planning an land consolidation in the future in Europe*. Zeitschrift für Kulturtechnik und Landentwicklung, 41: 138 - 143.
- ZAZVONIL Z., 1996: *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 173 s., ISBN 80-902109-0-2.

### **Internetové zdroje:**

- ČSÚ, 2018. *Charakteristika okresu Strakonice*. Český statistický úřad v Českých Budějovicích (online), [cit. 28. 12. 2018], dostupné z: <[https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika\\_okresu\\_st](https://www.czso.cz/csu/xc/charakteristika_okresu_st)>.
- ČSÚ, 2019. *Míra inflace*. Český statistický úřad v Českých Budějovicích (online), [cit. 12.2.2019], dostupné z <[https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)>.
- ČÚZK, 2018. *Srovnávací sestavení parcel z ukončené obnovy katastrálního operátu přepracováním*. Český úřad zeměměřický a katastrální (online), [cit. 6.12.2018], dostupné z <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>>.
- ČÚZK, 2019. *Statistické údaje katastrálních území*. Český úřad zeměměřický a katastrální (online), [cit. 10.2.2019], dostupné z <<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx>>.
- FARMY.CZ, s.r.o., 2019. *Zpráva o trhu s půdou, leden 2019* (online) [cit. 21.2.2019], dostupné z <<http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2019.pdf>>.
- MF ČR, 2014. *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)*. Ministerstvo financí, Praha, vydáno 25.9.2014, aktualizováno 26.09.2014 (online), [cit. 21.12.2018], dostupné z <[https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR\\_2014-09-25\\_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf)>.
- MZe, 2018a. *Veřejný registr půdy - LPIS*. Ministerstvo zemědělství, Praha, (online), [cit. 6.10.2018], dostupné z: <<http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>>.

- MZe, 2018b: *Přehled pozemkových úprav*. Ministerstvo zemědělství, Praha, (online) [cit. 2.12.2018], dostupné z <<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled>>.
- Národní agentura pro zemědělský výzkum, 2010. Výzkumný projekt Národní agentury pro zemědělský výzkum (online), [cit. 6.10.2018], dostupný z <<http://www.enviweb.cz/95587>>.
- Regionální agrární komora Jihočeského kraje, 2018. *PGRLF otevírá příjem žádostí na podporu nákupu půdy*. Agroreport.cz. (online) [cit. 15.12.2018], dostupné z <<http://www.agroreport.cz/article/880-pgrlf-otevira-prijem-zadosti-na-podporu-nakupu-pudy>>.
- SEZNAM.CZ, a.s., 2018. *Mapy.cz* (online) [cit. 6.12.2018], dostupné z <<https://mapy.cz/zakladni?x=14.3364769&y=49.3213489&z=10&source=dist&id=6&q=Strakonice>>.
- THE INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, 2015. *Mezinárodní oceňovací standardy IVS*. In: ManagementMania.com (online). Wilmington (DE) 2011-2018 [cit. 20.12.2018], dostupné z <<https://managementmania.com/cs/the-international-valuation-standards>>.
- Územně identifikační registr ČR, 2018. *Okres Strakonice: Podrobné informace* (online), [cit. 23.12.2018], dostupné z <<http://www.uir.cz/okres/3307/Strakonice>>.
- WIKIPEDIE, 2018a. *Otevřená encyklopedie:...* (online) [cit. 5.11.2018], dostupné z <<https://cs.wikipedia.org...>>.
- WIKIPEDIE, 2018b. *Otevřená encyklopedie: Okres Strakonice* (online) [cit. 28.12.2018], dostupné z <[https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Okres\\_Strakonice&oldid=16639235](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Okres_Strakonice&oldid=16639235)>

### **Legislativa:**

- Nařízení Komise (EU) č. 1408/2013 ze dne 18.12.2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis v odvětví zemědělství

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění
- Zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění
- Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb., č. 432/2016 Sb. a č. 403/2017 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.