

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Teze diplomové práce**

**Analýza vývoje tržních cen zemědělské půdy  
v České republice**

**Irena Urbánková**

**© 2015 ČZU v Praze**

## **Souhrn**

Diplomová práce analyzuje vývoj tržních cen zemědělské půdy v České republice v období 2004 až 2013. I když cena zemědělské půdy v ČR roste, je stále ještě nižší než v západních zemích EU. Důvodem je mimo jiné průměrná velikost prodávaných pozemků, vysoký počet vlastníků zemědělské půdy po transformaci zemědělství a také převažující podíl propachtované půdy. V budoucnu se však očekává postupné vyrovnání tržních cen zemědělské půdy v České republice na úroveň obvyklou v EU. Práce zkoumá faktory, které v těchto letech ovlivnily vývoj tržní ceny zemědělské půdy. Jako nejvýznamnější byly identifikovány; klesající výměra zemědělské půdy a jednotná platba na plochu (dotace SAPS). Dalšími sledovanými faktory byly průměrná cena pachtu zemědělské půdy a průměrná mzda v zemědělství.

## **Klíčová slova**

Zemědělský půdní fond, zemědělská půda, bonitace půdy, bonitovaná půdně ekologická jednotka, tržní cena zemědělské půdy, úřední cena zemědělské půdy, trh se zemědělskou půdou.

## **Cíl práce**

Cílem diplomové práce je analyzovat vývoj tržních cen zemědělské půdy v České republice a určit faktory, které měly podstatný vliv na změnu tržní ceny zemědělské půdy ve sledovaném období 2004 – 2013.

## **Metodika**

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. Teoretická část bude zpracována na základě prostudování odborných publikací a dalších zdrojů uvedených v seznamu literatury. V praktické části bude provedena analýza faktorů, které ovlivňují tržní cenu zemědělské půdy v ČR. V diplomové práci bude využita metoda sekundárního sběru dat, analýza dokumentu, syntéza, komparace a deskripce. Faktory, které mají podstatný vliv na změnu průměrné tržní ceny zemědělské půdy, budou určeny na základě ekonometrického modelu.

## **Vlastní text**

Tržní cenu zemědělské půdy ovlivňuje celá řada faktorů, jako je poloha a přístup k pozemku (pozemkové úpravy), atraktivnost lokality, druh, velikost a bonita půdy, vyjád-

řená úřední cenou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), dále podmínky pachtovní smlouvy a také subjektivní složka, tj. dohoda mezi prodávajícím a kupujícím. Většina z těchto faktorů však není statisticky sledována. Z tohoto důvodu byly pro účely diplomové práce vybrány faktory, které lze kvantifikovat pomocí veřejně dostupných databází a analyzovat tak míru vlivu na vývoj tržní ceny zemědělské půdy v České republice v období 2004 – 2013.

K hodnocení byly vybrány tyto faktory: výměra zemědělské půdy, dotace SAPS, cena pachtu zemědělské půdy a průměrná nominální mzda v zemědělství. Nejprve byl zkoumán vliv těchto faktorů na vývoj tržní ceny zemědělské půdy jednotlivě pomocí lineární regrese a korelace a poté komplexně sestavením ekonometrického modelu. V obou případech bylo dosaženo obdobných výsledků.

V rámci jednoduché lineární regrese a korelace byl jako nejvýznamnější faktor vyhodnocen vliv dotační politiky EU. Změny tržní ceny zemědělské půdy jsou z 98,43 % vysvětlovány změnami ve výši jednotné platby na plochu (dotace SAPS). Nejméně významným faktorem je vliv průměrné nominální mzdy v zemědělství.

Při komplexní analýze vlivu všech jmenovaných faktorů bylo zjištěno, že změny průměrné tržní ceny zemědělské půdy jsou z 99,25 % vysvětlovány změnami hodnocených faktorů. Jako statisticky významný faktor byla vyhodnocena výměra zemědělské půdy.

I když cena zemědělské půdy v České republice roste, je stále ještě nižší než v západních zemích EU. Důvodem je mimo jiné průměrná velikost prodávaných pozemků a vysoký počet vlastníků zemědělské půdy po transformaci zemědělství a také převažující podíl propachtované půdy. Ve druhé polovině 90. let byla nízká poptávka po zemědělské půdě ovlivněna špatnou finanční situací zemědělců, proto pro ně byl dlouhodobý pronájem dostupnější, než investice do nákupu zemědělské půdy. K rozvoji trhu se zemědělskou půdou došlo privatizací půdy (z.č. 229/1991 Sb, ve znění pozdějších předpisů bylo k privatizaci určeno 600 tis. ha z.p.) a také dotační politikou EU. Zemědělská půda tak postupně nabývá na reálné hodnotě, přesto podíl propachtované zemědělské půdy v ČR činí v současnosti 76 %.

Investice do nákupu zemědělské půdy je nejméně rizikovou a představuje bohatství, které reálně poroste. Roste také cena pachtovního (ročně o 7,54 %), proto se zemědělci koupí zemědělské půdy snaží eliminovat náklady na výrobu. S růstem poptávky po země-

dělské půdě a postupným vyrovnáním cen na úroveň obvyklou v EU, poroste pravděpodobně i nadále tržní cena zemědělské půdy v ČR.

Tržní cena zemědělské půdy může být také ovlivněna novelou zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (nabývá účinnosti 1.4.2015), která v některých případech upravuje poplatky za vynětí zemědělské půdy. Zemědělská půda se tak může stát v budoucnu ještě vzácnějším produkčním faktorem, což ovlivní další růst tržní ceny zemědělské půdy.

## **Seznam nejčastěji použitých zdrojů**

### **Knižní publikace**

- BÍČÍK, Ivan. *Půda v České republice*. Editor Ivo Hauptman, Zdeněk Kukul, Karel Pošmourný. Praha: Pro Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství vydal Consult, 2009, 255 s. ISBN 978-80-903482-4-0.
- NĚMEC, Jiří. *Situační a výhledová zpráva PŮDA*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné z: [http://eagri.cz/public/web/file/181775/Zprava\\_Puda\\_kniha\\_web\\_\\_1\\_.pdf](http://eagri.cz/public/web/file/181775/Zprava_Puda_kniha_web__1_.pdf).
- NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. Vyd. 1. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, 391 s. ISBN 80-866-7112-7.
- NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001, 257 s. ISBN 80-858-9890-X.

### **Tištěné, nepublikované zdroje**

- MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Zprávy o stavu zemědělství: eAGRI Ministerstvo zemědělství* [online]. 2014 [cit. 2014-09-22]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/vyrocní-a-hodnoticí-zpravy/zpravy-o-stavu-zemedelstvi/>.

### **Internetové zdroje**

- *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. Praha, 2014 [cit. 2014-08-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.