

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Analýza trhu se zemědělskou půdou v ČR a metody jejího oceňování

Bc. Petra Dostálová

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Petra Dostálová

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Hradec Králové

Název práce

Analýza trhu se zemědělskou půdou v ČR a metody jejího oceňování

Název anglicky

Analysis of agricultural land market in CR and methods of its valuation

Cíle práce

Cílem práce je provedení analýzy trhu se zemědělskou půdou v ČR s ohledem na faktory, které tento trh významně ovlivňují a se zaměřením na metody jejího oceňování. Cílem práce bude shrnout a zhodnotit situaci na trhu se zemědělskou půdou v ČR, rozebrat odlišnosti v metodách jejího oceňování a následně vyhodnotit využití těchto oceňovacích metod v praxi.

Metodika

Teoretická část této práce bude zpracována na základě sběru dat, prostudování odborné literatury a vědeckých publikací. Bude použita tzv. metoda obsahové analýzy odborných publikací s následnou syntézou teoretických a praktických poznatků. V teoretické části budou použity dostupné, aktuální údaje o stavu zemědělské půdy v ČR.

V části analytické budou použity informace z literatury, veřejně dostupných zdrojů a z dotazování soukromě podnikajících zemědělských subjektů v regionu Východní Čechy (Chrudim). Bude použita metoda popisné statistiky, dílčí obsahové analýzy a jejich následná syntéza s důrazem na jejich využití v praxi pro ocenění zemědělských pozemků. Bude provedena komparace cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných zemích EU. Jednotlivá témata budou konzultována s odborníky z praxe i s úředníky pozemkového a katastrálního úřadu.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 tran

Klíčová slova

Trh půdy, oceňování zemědělské půdy, úřední a tržní cena, komparace, ČR, vybrané země

Doporučené zdroje informací

- BRADÁČ, Albert a kol.. Teorie oceňování nemovitostí, 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0.
- HAUPTMAN, Ivo, Zdeněk KUKAL, Karel POŠMOURNÝ a Ivan BIČÍK. Půda v České republice. Vyd. 1. Praha: Pro Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství vydal Consult, 2009, 255 s. ISBN 978-80-903482-4-0.
- NĚMEC, Jiří. Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2001, 257 s. ISBN 80-858-9890-X.
- NĚMEC, Jiří. Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, 391 s. ISBN 80-86671-12-7.
- SEJÁK, Josef, Karel VINOHRADSKÝ, Ivo ZDRÁHAL a Ivan BIČÍK. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Vyd. 1. Praha: Grada, 1999, 251 s. ISBN 80-716-9393-6.
- VOPRAVIL, Jan, Zdeněk KUKAL, Karel POŠMOURNÝ a Ivan BIČÍK. Půda a její hodnocení v ČR: revue littéraire mensuelle. 2. vyd. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2010, sv. ISBN 978-80-87361-05-4.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 13. 1. 2016

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 18. 1. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 30. 05. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Analýza trhu se zemědělskou půdou v ČR a metody jejího oceňování“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 24.3.2017

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala prof. Ing. Miroslavu Svatošovi, CSc., a Ing. Janu Burešovi za cenné a předmětné rady, které vedly k vypracování této diplomové práce.

Analýza trhu se zemědělskou půdou v ČR a metody jejího oceňování

Souhrn

Diplomová práce analyzuje situaci na trhu se zemědělskou půdou v České republice se zaměřením na metody jejího oceňování. Cena zemědělské půdy v České republice meziročně roste. Je však třeba rozlišovat mezi cenou úřední a cenou tržní, mezi nimiž je velký rozdíl, zejména u méně kvalitní půdy. Cena úřední vychází z ceny dle BPEJ a využívá se například pro účely ocenění pozemků pro stanovení daně z nabytí nemovitých věcí. Tržní cena zemědělské půdy vyjadřuje skutečnou situaci na trhu, řídí se nabídkou a poptávkou. Tržní cenu ovlivňují nejvíce tyto faktory: kvalita pozemků vyjádřená pomocí BPEJ, druh pozemku, poloha pozemku, celková výměra a přístup k pozemkům, průběh pozemkových úprav v lokalitě, pachtovné či konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě. Situace na trhu se zemědělskou půdou u nás je poměrně stabilní. Poptávka zemědělských i nezemědělských investorů po zemědělské půdě je přibližně stejná. Nabídka půdy mírně klesá, neboť její vlastníci si uvědomují její rostoucí hodnotu a nemají důvod ji bezdůvodně prodávat. I když průměrná cena zemědělské půdy v ČR roste a ze strany investorů je o ni stále zájem, je její cena i nadále několikanásobně nižší než v západních zemích EU. Do budoucna se u nás očekává postupné vyrovnání tržních cen zemědělské půdy úrovni obvyklých cen v EU.

Klíčová slova: půda, zemědělská půda, trh půdy, oceňování zemědělské půdy, BPEJ, úřední a tržní cena,

Analysis of the Czech Agricultural Land Market and Methods of Agricultural Land Appraisal

Abstract

The thesis analyses the situation on the Czech agricultural land market and focuses to the methods of agricultural land appraisal. The price of agricultural land in the Czech Republic has been increasing every year. However, we must differentiate between the official price and the market price that differ a lot, especially in worse quality land. The official price is based on the price according to the codes differentiating the climatic conditions of agricultural lands (BPEJ) and is used, for example, to appraise lands for the purpose of real estate tax calculation. The market price of agricultural land reflects the market situation and is governed by supply and demand. The market price is influenced most by the following factors: Quality of the land (expressed in terms of BPEJ), kind of the land, its location, overall acreage and access to the land, allocation of land at the given place, usufructuary rent or competition between the buyers at the given site. The situation on the Czech land market is quite stable. The demand of both agricultural and non-agricultural investors has not been changing a lot while the land supply has been slightly decreasing because the land owners are aware of increasing land value and have no reason for selling it unreasonably. Although the average price of agricultural land in the Czech Republic has been increasing and investors are still interested in it, the price remains several times lower than in the western EU countries. In future, we can expect gradual equalization of agricultural land prices to the level of common EU prices.

Key words: Land, agricultural land, land market, agricultural land appraisal, BPEJ (codes differentiating climatic conditions of agricultural lands), official and market price

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	14
3.1 Význam zemědělské půdy pro společnost	14
3.2 Půda v ČR	16
3.2.1 Zemědělský půdní fond v ČR	17
3.2.2 Kategorizace zemědělského území.....	20
3.2.3 Zemědělské výrobní oblasti	21
3.2.4 Znevýhodněné oblasti pro zemědělce.....	22
3.2.5 Zranitelné oblasti	23
3.3 Zvláštní vlastnosti půdy	25
3.4 Pojem zemědělská půda	26
3.5 Historický vývoj právních vztahů k půdě a pozemkové reformy	27
3.6 Historie pozemkových reforem.....	28
3.6.1 První pozemková reforma – po roce 1918.....	29
3.6.2 Druhá pozemková reforma – po roce 1945	30
3.6.3 Období budování socialismu po roce 1948.....	32
3.6.4 Registrace majetku po roce 1990.....	33
3.6.5 Majetkové vyrovnání s církvemi	34
3.7 Pozemkové úpravy	35
3.8 Instituce zajišťující evidenci půdy v ČR.....	39
3.8.1 Katastrální úřad.....	39
3.8.2 Státní pozemkový úřad	43
3.8.3 Registr půdy – LPIS.....	44
3.9 Pozemky z pohledu trhu.....	45
3.10 Transakce na trhu se zemědělskou půdou	46
3.10.1 Vlastnická struktura účastníků na trhu s půdou	47
3.10.2 Prodej státní půdy a dotace na pořízení nestátní půdy.....	49
3.10.3 Pronájem zemědělské půdy a výše nájemného.....	51
3.11 Bonitace zemědělského půdního fond a BPEJ.....	54
4 Obecné základy oceňování nemovitostí v ČR.....	58
4.1 Platná legislativa	58
4.2 Způsoby oceňování majetku (nemovitosti).....	60

4.3	Tržní oceňování.....	62
4.3.1	Tržní cena zemědělské půdy.....	64
4.3.2	Tržní hodnota.....	65
4.4	Administrativní oceňování podle cenového předpisu.....	68
5	Analytická část	72
5.1	Charakteristika a specifikace zemědělského půdního fondu Chrudimska.....	72
5.2	Charakteristika obce Chroustovice	74
5.3	Aplikace způsobu ocenění na praktickém příkladu	78
5.3.1	Ocenění podle cenového předpisu	78
5.3.2	Stanovení obvyklé ceny (ceny tržní)	82
5.4	Porovnání cen zemědělské půdy v zemích EU	85
5.5	Investice do zemědělské půdy.....	88
5.6	Vyhodnocení výsledků.....	93
6	Závěr.....	95
7	Seznam použitých zdrojů	98
7.1	Tištěné zdroje	98
7.2	Elektronické zdroje	100
7.3	Legislativní zdroje.....	103
8	Seznam tabulek, grafů, obrázků a vzorců	105
8.1	Seznam tabulek	105
8.2	Seznam grafů.....	105
8.3	Seznam obrázků	106
8.4	Seznam vzorců	106
9	Seznam použitých zkratk.....	107
10	Přílohy	109

1 Úvod

Na trhu výrobních faktorů má zemědělská půda jako primární výrobní faktor velmi specifické postavení. Půda se stává vzácným produktem zejména pro její omezené množství a nenahraditelnost. Na trhu se zemědělskou půdou na sebe naráží dva odlišné přístupy – jednak ekonomický, který chápe půdu jako obchodovatelnou komoditu, a druhý přístup, který je ekologický a environmentální, který klade důraz na význam půdy jako prvku tvorby krajiny a uchovatele přírodních a historických hodnot.

Trh se zemědělskou půdou v České republice do roku 1989 prakticky neexistoval. Následkem velkých společensko-ekonomických změn po roce 1989 došlo k postupnému narovnání vlastnického a užívacího práva k zemědělské půdě a k rozvoji trhu se zemědělskou půdou. Důležitou roli začala hrát cena zemědělských pozemků a způsob jejího určení. Zpočátku se tržní ceny odvíjely od ceny úřední. Ta byla tvořena na základě vlastností půdy a agroekologických podmínek. To však vedlo k regionálním rozdílům v cenách zemědělské půdy. S postupným rozvojem tržních vztahů se cena tržní začala řídit nabídkou a poptávkou na trhu. Vývoj trhu se zemědělskou půdou v ČR hodně ovlivnil rozsáhlý prodej státní půdy i vstup České republiky do Evropské unie v roce 2004.

Cílem této práce je analyzovat situaci na trhu se zemědělskou půdou v ČR a zhodnotit metody jejího oceňování. Pro větší přehlednost je práce členěna do několika kapitol. Úvodní kapitoly se zabývají významem zemědělské půdy pro člověka a celou společnost, definují, co je půda, jaké jsou její funkce a popisují půdní fond v ČR. Následuje krátký pohled do historie vlastnictví půdy – kapitola se zabývá vývojem katastrů jako významných evidenčních nástrojů zejména zemědělské půdy a zároveň poskytuje pohled do historie právních předpisů, na jejichž základě se na našem území půda oceňovala.

Kapitoly následující vymezují instituce, které zajišťují evidenci půdy v České republice. Důležitou roli hraje zejména Český úřad zeměměřický a katastrální a Státní pozemkový úřad. Na trh se zemědělskou půdou vstupují potenciální kupci a prodejci půdy. Důležitou úlohu hraje stát, který je aktivním účastníkem trhu – zemědělskou půdu prodává i pronajímá. Stát je zároveň i regulátorem jednotlivých obchodů. Dohlíží nad způsoby využití půdy a je organizátorem pozemkových úprav.

Další kapitoly se věnují obecně otázce oceňování. Vymezují platnou legislativu, základní pojmy z této oblasti, důvody, proč se oceňování půdy provádí, a metody jejího

oceňování. Půdu lze oceňovat tzv. úřední cenou. Ta je založena na aplikaci cenového předpisu, kterým je zejména zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška. Druhým způsobem zjištění ceny je oceňování tržní, které vychází z aktuální situace na trhu, kdy se cena odvíjí od nabídky a poptávky na trhu. Tržní cena nemá přímou souvislost s cenou úřední a zpravidla je výrazně vyšší než cena úřední.

V praktické části byly závěry teoretické části práce aplikovány na konkrétním případě ocenění zemědělské půdy při jejím prodeji. Bylo také provedeno porovnání cen zemědělské půdy v České republice a ve vybraných zemích EU. Rozdíly v tržních cenách zemědělské půdy můžeme vysledovat i v ostatních státech Evropské unie. Jedná se nejen o regionální agroekologické rozdíly uvnitř jednotlivých států, ale jde i o vliv dalších faktorů, jako je ekonomická vyspělost země, vyšší kupní síla zahraničních investorů, legislativa, odlišná politika nebo výše dotací a pachtovného. I když je patrné, že cena zemědělské půdy v ČR roste, je oproti cenám v západních zemích EU stále ještě nižší.

Závěr práce odpovídá na otázku: „Kdo a proč investuje finanční prostředky do zemědělské půdy?“ Jsou to ekonomické subjekty jak z řad zemědělských investorů, tak i dlouhodobých nezemědělských investorů. Půda je všeobecně stabilní aktivum, které tolik nepodléhá rozhodnutím a změnám politické moci. Její množství je však omezené a rozdíly v cenách půdy vycházejí z její kvality a produkčních schopností. Při investicích do zemědělské půdy by měli investoři brát v úvahu faktory, které mohou ovlivnit její budoucí hodnotu. Kromě kvality půdy to je ohrožení vodní erozí, kterou je aktuálně v ČR ohroženo více než 50 % zemědělského půdního fondu, a dále klima regionu, ve kterém se půda nachází.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem práce je provedení analýzy trhu se zemědělskou půdou v ČR s ohledem na faktory, které tento trh významně ovlivňují, **zejména se zaměřením na nejpoužívanější metody oceňování zemědělské půdy v praxi**. Cílem práce bude shrnout a zhodnotit situaci na trhu se zemědělskou půdou v ČR, rozebrat odlišnosti v metodách jejího oceňování a následně vyhodnotit využití těchto oceňovacích metod v praxi. A dále zodpovědět otázku: „Kdo a proč investuje finanční prostředky do zemědělské půdy?“

Hlavní cíl práce se dále člení na jednotlivé dílčí cíle:

- shrnutí teoretického základu řešené problematiky s využitím odborných informačních zdrojů;
- charakteristika historického vývoje držby půdy a legislativy vztahující se k vlastnictví půdy;
- posouzení dynamiky trhu se zemědělskou půdou a příčiny jejich změn;
- ověření výpočtu ceny zemědělského pozemku ve vybraném katastru na praktickém příkladu simulačním propočtem;
- komparace cen zemědělských pozemků v ČR a ve vybraných sousedních státech EU s ohledem na podobné historické, geografické a právní systémy.

2.2 Metodika

Metodika bude vycházet z výše stanoveného hlavního cíle a dílčích cílů. Práce je rozdělena na teoretickou a analytickou část. Teoretická část této práce bude zpracována na základě sběru dat a prostudování odborné literatury a vědeckých publikací. Bude použita tzv. metoda obsahové analýzy odborných publikací s následnou syntézou teoretických a praktických poznatků. Dále bude využito geografického a historického principu, charakteristika vzniku a funkčnosti institucí zajišťujících evidenci půdy v ČR a metoda etapizace s vymezením rozhodujících časových období formování trhu se zemědělskou půdou v ČR.

V části analytické budou použity informace z literatury, veřejně dostupných zdrojů a z dotazování soukromě podnikajících zemědělských subjektů v místě bydliště autorky, tj.

ve východočeském okrese Chrudim. I v této části práce bude použita metoda popisné statistiky i metoda obsahové analýzy odborné literatury a její následná syntéza. Nastudovaná problematika bude aplikována na praktickém případu, kdy bude vybráno konkrétní území a proveden simulační výpočet na určeném katastru. Následně budou zjištěné výsledky vyhodnoceny a interpretovány. V závěru práce bude provedena komparace cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných zemích EU. Jednotlivá témata budou konzultována s odborníky z praxe i s úředníky pozemkového a katastrálního úřadu. Ve vyjadřování údajů bude použito jak reálného, tak poměrného zastoupení. Výsledná zjištění budou shrnuta v závěrečné kapitole. V teoretické i analytické části budou použity dostupné aktuální údaje o stavu zemědělské půdy v ČR. Všechny použité zdroje jsou uvedeny na konci práce v seznamu použitých zdrojů.

3 Teoretická východiska

3.1 Význam zemědělské půdy pro společnost

Člověk začal projevovat svůj zájem o půdu již v dávné minulosti. Literatura uvádí období neolitu – mladší doby kamenné, kdy došlo k významným změnám ve způsobu života člověka, který se nově stává zemědělcem. Dřívější způsob jeho obživy – lov, rybolov a sběr plodin – ustupuje zemědělství a stává se pouze doplňkovou činností k obstarávání potravy. Tím, že člověk půdu obdělává a hospodaří na ní, tak mu půda nepřímo plní funkci výživy, což mu nedokáže nahradit žádná jiná složka krajiny.¹

Nejdůležitější vlastností půdy pro člověka je její úrodnost, díky které je zdrojem obživy. Na jedné straně je její výrobní funkce, je výrobním prostředkem i předmětem vlastnictví, a tudíž i zbožím. Na druhé straně je její funkce základního přírodního zdroje a klíčové složky životního prostředí a krajiny s ekologickým posláním. Půda pomáhá zajišťovat lidstvu jeho ekonomický rozvoj, důležité životní potřeby a je zdrojem mnoha surovin. Půda slouží k hospodářskému, sídelnímu a kulturnímu využití, je prostorem pro výstavbu obydlí a domů. Půda má také estetickou funkci jako součást krajiny a historickou funkci. Je výsledkem dlouhodobého přírodního a kulturního vývoje naší společnosti.²

Pedologie, půda a její funkce

Pedologie se zabývá vztahy půdy k faktorům a podmínkám vnějšího prostředí, klasifikací půdních areálů, půdních společenstev a zákonitostmi jejich rozšíření, tvoří teoretický základ půdní kartografie a bonitace půdy.³

Vznik vědy o půdách (pedologie) se datuje do 1. poloviny 19. století. Pedologie byla nejdříve součástí geografie, geologie, agrochemie a agronomie. Odlišnosti půd se pokusili popsat první zakladatelé tohoto oboru, kterými byli geologové, geografové, geochemici a inženýři. Za nejznámějšího a světově uznávaného představitele vědeckého půdoznalství je

¹ VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*.

² Význam půdy pro člověka a pro život. Dostupné z: http://vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=vyznam_pudy_pro_cloveka_a_pro_zivot&site=puda.

³ NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*.

však považován profesor geologie a petrografie na univerzitě v Petrohradě Vasilij Vasiljevič Dokučajev (1846 – 1903), zakladatel vědecké klasifikace půd na genetických principech, autor pojmu půdní typ. Bouřlivým rozvojem prošel tento obor teprve až ve 20. století. Významným představitelem české pedologie byl profesor Ing. Josef Kopecký, zakladatel české agropedologické a vodohospodářské pedologie a průkopník mapování půdního pokryvu u nás, či profesor Ing. Dr. tech. Václav Novák – autor do dnešní doby používané klasifikace půdních typů.⁴

Půda je definována jako nejsvrchnější část zemského povrchu obsahující zvětralou mateční horninu, vodu, vzduch a organismy. V případě, že jedna z uvedených složek chybí, nejedná se o půdu. Zemědělská půda (resp. zemědělsky využívaná půda) tvoří část zemského povrchu, která je využívána k výkonu zemědělství či pastevectví. Jedná se převážně o pole, louky, případně pastviny. Zemědělská půda je charakteristická určitou vrstvou úrodné půdy na polích zvanou ornice.⁵

Půda představuje nepostradatelnou složku našeho životního prostředí s širokým rozsahem funkcí – je multifunkční. Funkce, které půda v přírodě plní, a to zejména ve vztahu k potřebám člověka, rozdělujeme do tří skupin – ekonomická (produkční funkce), ekologická (environmentální) a kulturní funkce půdy v historii přírody a lidstva.⁶

Z ekonomického hlediska je půda chápána jako absolutně vzácný statek. Je to nenahraditelný přírodní zdroj a její množství je omezené. Z produkčního hlediska je půda spolu s prací a kapitálem považována za jeden ze základních výrobních faktorů. Půda vytváří prostor pro rozmanité lidské aktivity, jako je bydlení či rekreace, prostor pro hospodářské využití – výstavbu domů, dopravních sítí, úložišť odpadů aj., a také je prostorem a zdrojem nerostných surovin – písky, šterky, hlíny aj.⁷

Produkční funkce půd byla po celá staletí vnímána jako hlavní, někdy i jako jediná funkce půdy. Bylo to z důvodů, že půda produkovala „produkty“, bez kterých by byl hlad, či bída.

⁴ VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*.

⁵ Význam půdy pro člověka a pro život. Dostupné z: http://vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=vyznam_pudy_pro_cloveka_a_pro_zivot&site=puda.

⁶ Tamtéž.

⁷ Tamtéž.

Z ekologického hlediska je půda základní složkou životního prostředí a všech ekosystémů. Umožňuje život mnoha organismům – ať živočišným, či rostlinným. Zadržuje vodu v krajině, tzn. má funkci akumulární a retenční. Tlumí dynamiku některých půdních vlastností, jako je okyselování, tzn. má funkci pufruční, filtrační a čistící. Při procesech rozkladu a mineralizace živočišných organismů a těl plní funkci asanační. Dále má funkci transportní, kdy půda slouží při migraci látek v půdním prostředí a jejich přesunu mezi pedosférou, hydrosférou a atmosférou. Půda se podílí a napomáhá k rovnováze života na Zemi.

Pojem „kulturní funkce půdy“ vyjadřuje skutečnost, že v půdě jsou konzervovány dějiny přírody a lidské činnosti. Půda archivuje a uchovává ve svých znacích změny klimatu a vegetace. V půdě jsou zachovány paleontologické a archeologické nálezy.⁸

Ještě v nedávné době byl kladen vlastníky půdy důraz na zvyšování produkční funkce půdy tak, aby byl co největší výnos. Při obhospodařování půdy byly využívány různé moderní technologie (chemická hnojiva, těžká zemědělská technika, meliorace aj.). Dopady těchto opatření měly negativní dopady na životní prostředí. Z toho lze usuzovat, že je nutné se o půdu vhodně starat a hospodařit na ní takovým způsobem, aby byly udržovány všechny její půdní funkce ve vzájemné rovnováze. Jen tak budou zachovány hlavní principy trvalé udržitelnosti pro další generace.

3.2 Půda v ČR

Celková výměra půdy na Zemi mimo Antarktidu činí přes 133 miliónů km². Z toho půdy zemědělsky využívané je jen 14 miliónů km² (11 %). Plocha České republiky je 78 870 km² (7,9 mil. ha). Z toho celková výměra zemědělského půdního fondu (ZPF) ČR k 31. prosinci 2015 činila 4,212 mil. ha. ČR tvoří tedy jen nepatrný podíl z plochy celkové zemské souše. Z evidence registru půdy (LPIS), který eviduje využívanou zemědělskou půdu v ČR, je patrné, že k 31. prosinci 2015 bylo využíváno cca 3,554 mil. ha zemědělské půdy, tj. 84,3 % z celkového zemědělského půdního fondu ČR.⁹

⁸ VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*.

⁹ *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky*.

Kvalitu zemědělského půdního fondu lze měřit na základě bonitace zemědělského půdního fondu. Na půdách méně až málo úrodných se nachází zhruba 60 % ZPF, nadprůměrně úrodných je přibližně 40 %, průměrných a podprůměrných orných půd je přibližně 54 % a pro agroekosystémy zcela nevhodných ploch je cca 6 %. V současnosti i nadále probíhá aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a také dochází k průběžné modernizaci systému BPEJ.¹⁰

3.2.1 Zemědělský půdní fond v ČR

Celková rozloha půdního fondu České republiky činila k 31. prosinci 2015 7 886 973 ha. Z toho tvoří **4 211 935 ha**, tedy 53,4 %, celková výměra **zemědělského půdního fondu**. Orná půda zaujímá 2 971 957 ha (tj. 38 % z celkové výměry půdního fondu), chmelnice 10 149 ha, vinice 19 811 ha, zahrady 163 785 ha, ovocné sady 45 613 ha a trvalé travní porosty (louky a pastviny) 1 000 620 ha. Výměra zemědělské a orné půdy v ČR na 1 obyvatele činila k 31. prosinci 2015 0,2820 ha.¹¹

Nezemědělská půda tvoří 46,6 % z celkové výměry půdního fondu, tedy 3 675 038 ha. Lesní půdy zaujímají 2 666 392 ha (tj. 34 % z celkové výměry půdního fondu), vodní plochy 165 485 ha, zastavěné plochy a nádvoří 132 119 ha a ostatní plochy 709 042 ha. Rozdělení půdního fondu ČR je zobrazeno v tabulce 1 a grafech 1 a 2.¹²

¹⁰ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

¹¹ *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky.*

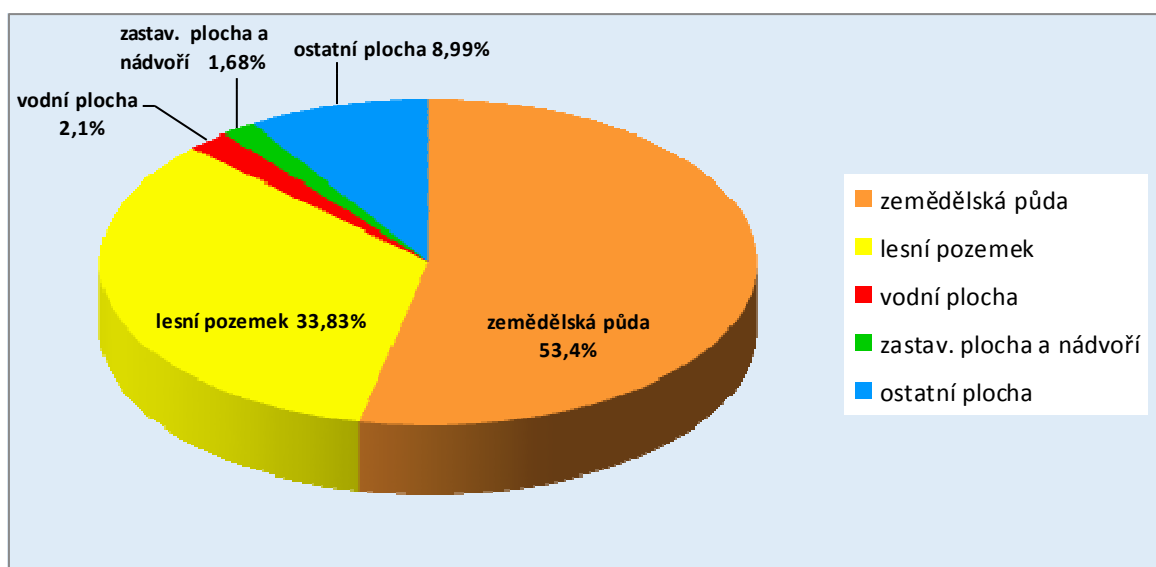
¹² *Tamtéž.*

**Tabulka 1: Přehled jednotlivých druhů pozemků půdního fondu ČR
k 31. prosinci 2015 v (ha)**

Druh pozemku	Údaje k 31. 12. 2015				
	Výměra		Parcely		Průměrná parcela
	ha	v %	počet	v %	ha
orná půda	2 971 957	37,68	4 855 280	21,95	0,61
chmelnice	10 149	0,13	24 775	0,11	0,41
vinice	19 811	0,25	93 723	0,42	0,21
zahrada	163 785	2,80	2 620 277	11,84	0,06
ovocný sad	45 613	0,58	101 593	0,46	0,45
trvalý travní porost	1 000 620	12,69	2 808 998	12,70	0,36
zemědělská půda	4 211 935	53,4	10 504 646	47,48	0,40
lesní pozemek	2 668 392	33,83	1 539 443	6,96	1,73
vodní plocha	165 485	2,10	643 508	2,91	0,26
zastavěná plocha a nádvoří	132 119	1,68	4 274 447	19,32	0,03
ostatní plocha	709 042	8,99	5 161 284	23,33	0,14
nezemědělská půda	3 675 038	46,6	11 618 682	52,52	0,32
CELKEM	7 886 973	100,00	22 123 328	100,00	0,36

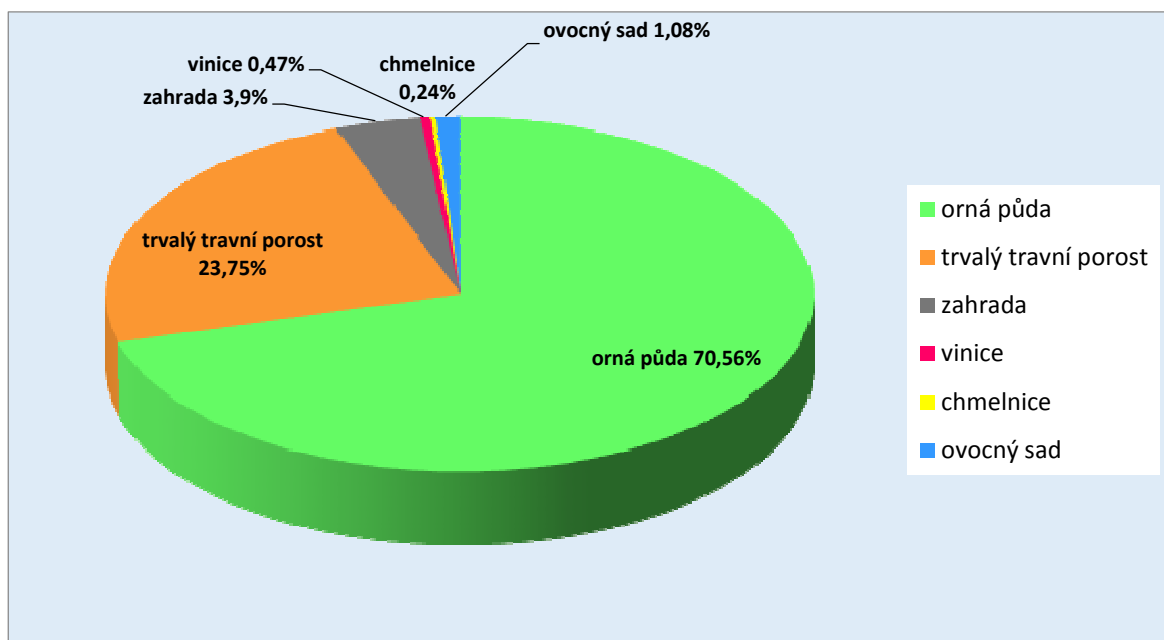
Zdroj: Vlastní zpracování, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky.
Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.

Graf 1: Rozdělení půdního fondu České republiky k 31. prosinci 2015



Zdroj: Vlastní zpracování, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky.
Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.

Graf 2: Rozdělení zemědělské půdy v ČR k 31. prosinci 2015



Zdroj: Vlastní zpracování, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.

Tabulka 2: Meziroční srovnání změn výměry jednotlivých druhů pozemků 2014-2015

Druh pozemku	Údaje k 31. 12. 2014		Údaje k 31. 12. 2015		Rozdíl
	Výměra		Výměra		Výměra
	ha	v %	ha	v %	ha
orná půda	2 978 989	37,77	2 971 957	37,68	-7 032
chmelnice	10 276	0,13	10 149	0,13	-127
vinice	19 611	0,25	19 811	0,25	200
zahrada	163 601	2,70	163 785	2,80	184
ovocný sad	45 920	0,58	45 613	0,58	-307
trvalý travní porost	997 225	12,64	1 000 620	12,69	3 395
zemědělská půda	4 215 621	53,45	4 211 935	53,4	-3 686
lesní pozemek	2 666 376	33,81	2 668 392	33,83	2 016
vodní plocha	164 835	2,90	165 485	2,10	650
zastavěná plocha a nádvoří	132 192	1,68	132 119	1,68	-73
ostatní plocha	707 755	8,97	709 042	8,99	1 287
nezemědělská půda	3 671 158	46,55	3 675 038	46,6	3 880
CELKEM	7 886 779	100,00	7 886 973	100,00	194

Pozn.: Rozdíl v celkové výměře je způsoben obnovou katastrálního operátu v jiné souřadnicové soustavě.

Zdroj: Vlastní zpracování, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.

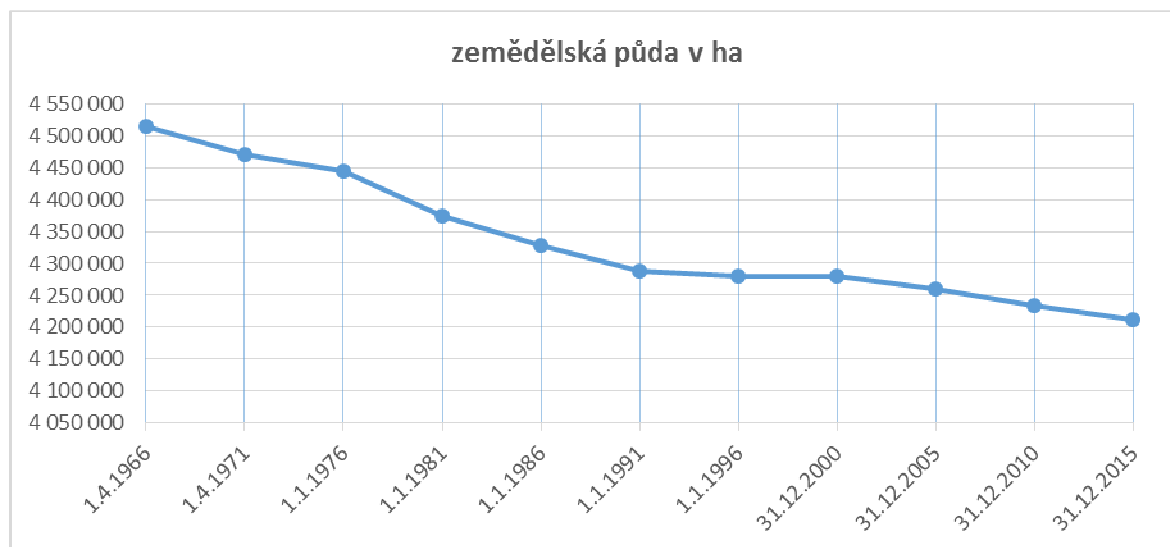
Z výše uvedené tabulky je patrné, že v meziročním srovnání mezi lety 2014-2015 došlo ke zvýšení výměry nezemědělské půdy a snížení výměry zemědělské půdy, zejména půdy orné. Meziroční změny v celkových výměrách vyplývají z postupného zavádění obnoveného katastrálního operátu do katastru nemovitostí.

Tabulka 3: Historický vývoj rozlohy zemědělské půdy od roku 1966 v ha

stav ke dni	1. 4. 1966	1. 4. 1971	1. 1. 1976	1. 1. 1981	1. 1. 1986	1. 1. 1991
zemědělská půda v ha	4 514 133	4 469 763	4 443 512	4 374 322	4 327 447	4 287 487
stav ke dni	1. 1. 1991	1. 1. 1996	31.12. 2000	31.12. 2005	31.12. 2010	31.12. 2015
zemědělská půda v ha	4 287 487	4 279 823	4 279 876	4 259 480	4 233 501	4 211 935

Zdroj: Vlastní zpracování, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.

Graf 3: Vývoj rozlohy zemědělské půdy od roku 1966 v ha



Zdroj: Vlastní zpracování, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>.

3.2.2 Kategorizace zemědělského území

Rozdělení zemědělského území (kategorizace) se v České republice pro účely zemědělské praxe provádí od začátku 20. let minulého století. Kategorizace zemědělského území se provádí za účelem poskytování dotací a podpor, pro daňové účely, pro účely

zemědělské statistiky, pro srovnávací hodnocení zemědělských subjektů, rozbor jejich produkčních a ekonomických výsledků, jakožto i pro řešení základních opatření regionální politiky.¹³

V ČR jsou v současné době uplatňovány tyto tři základní typy kategorizace zemědělského území:

- zemědělské výrobní oblasti,
- znevýhodněné oblasti pro zemědělce,
- zranitelné oblasti.¹⁴

3.2.3 Zemědělské výrobní oblasti

Zejména pro statistické hodnocení zemědělské výroby se v ČR používá rozdělení podle zemědělské výrobní oblasti. Jedná se o u nás nejstarší typ kategorizace zemědělského území, které rozděluje území podle výrobního zaměření rostlinné výroby v rozdílných půdně klimatických podmínkách. Hodnocení zahrnuje oblasti se stejnou nadmořskou výškou, průměrnými ročními teplotami vzduchu, ročním úhrnem dešťových srážek a odpovídajícími půdními typy. Kromě využití pro zemědělskou statistiku se toto rozdělení podle výrobních oblastí uplatňuje i pro hodnocení podnikatelských subjektů a analýzu jejich produkčních a ekonomických výsledků. Ve smyslu rajonizace (rozdělení zemědělské půdy na větší celky) zemědělských výrobních oblastí z hlediska agroekologického a ekonomického jsou vymezeny čtyři výrobní typy a jedenáct podtypů:¹⁵

- „výrobní oblast kukuřičná (K), typ kukuřično-řepařsko-obilnářský, která se člení na podtyp K1, K2 a K3;
- výrobní oblast řepařská (Ř), typ řepařsko-obilnářský, která se člení na podtyp Ř1, Ř2 a Ř3;
- výrobní oblast bramborářská (B), typ bramborářsko-obilnářský, která se člení na podtyp B1, B2 a B3;

¹³ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

¹⁴ *Tamtéž.*

¹⁵ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Prosinec 2012.*

- výrobní oblast horská (H), typ pícninářský s rozhodujícím zaměřením na chov skotu se členěním na H1 a H2“.¹⁶

Dosavadní způsob rozdělení na výrobní typy kukuřičný, řepařský, bramborářský a horský s jednotlivými podtypy (subtypy) se dále upřesňuje soustavou bonitace zemědělského půdního fondu (viz též bonita půdy).

3.2.4 Znevýhodněné oblasti pro zemědělce

Podpora zemědělců hospodařících v méně příznivých oblastech (LFA – Less Favoured Areas) byla zavedena v EU v roce 1975. Tato forma opatření je zaměřená na podporu zemědělců, kteří hospodaří v oblastech s méně příznivými přírodními podmínkami a vysokými náklady na zemědělskou produkci. Hlavním cílem programu je zajistit zemědělcům odpovídající úroveň příjmů a v těchto oblastech přispět ke stabilizaci venkovského obyvatelstva.¹⁷

Bez této finanční pomoci by zemědělská produkce v takto znevýhodněných oblastech nemohla být realizována. Jedná se o dlouhodobé opatření Společné zemědělské politiky státu. Oblasti LFA se dělí na tři základní kategorie: **horské oblasti, ostatní znevýhodněné oblasti a oblasti se specifickým znevýhodněním.**¹⁸

Pro každou méně příznivou oblast je stanovena základní průměrná výše vyrovnávacího příspěvku, která je poskytována na hektar travního porostu. Výše vyrovnávacího příspěvku se v jednotlivých oblastech liší. Seznam obcí, které jsou zařazeny do méně příznivých oblastí včetně jejich katastrálních území, je uveden v příloze č. 1 k nařízení vlády č. 29/2014 Sb., o podmínkách poskytování plateb za přírodní znevýhodnění v horských oblastech, oblastech s jinými znevýhodněními a v oblastech

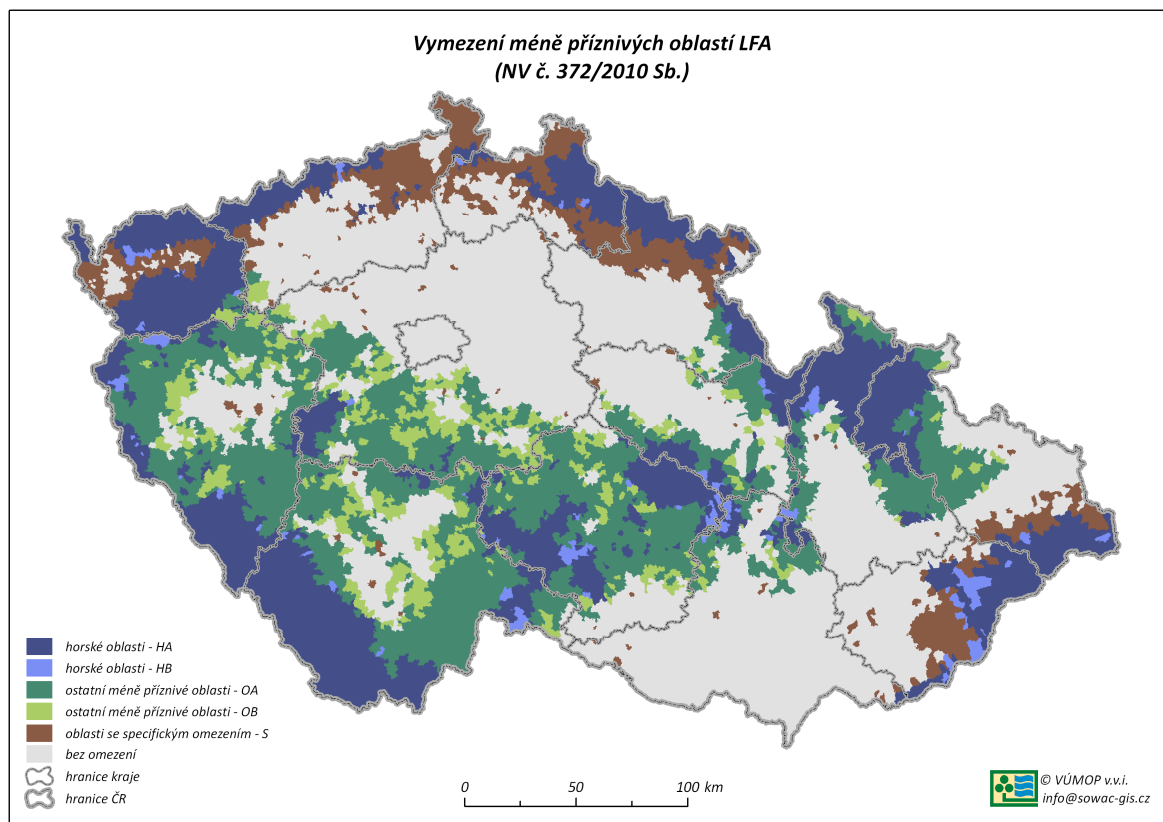
¹⁶ LFA: Less Favoured Areas neboli méně příznivé oblasti. Dostupné z: <http://restep.vumop.cz/encyklopedie/index.php/LFA>.

¹⁷ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

¹⁸ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

Natura 2000 na zemědělské půdě ve znění pozdějších předpisů (v posledním znění v nařízení vlády č. 372/2010 Sb.).¹⁹

Obrázek 1: Vymezení méně příznivých oblastí LFA v ČR



Zdroj: LFA: Less Favoured Areas neboli méně příznivé oblasti. Dostupné z: <http://restep.vumop.cz/encyklopedie/index.php/LFA>.

3.2.5 Zranitelné oblasti

Za zranitelné oblasti považujeme místa s výskytem vody znečištěné dusičnany, které pocházejí ze zemědělských zdrojů, např. hnojiv. Katastrální území ČR územně vymezují zranitelné oblasti, které se nachází na 41,6 % rozlohy ČR a na 49 % z celkové výměry zemědělské půdy v ČR. Výměra zemědělské půdy ve zranitelných oblastech vedené v evidenci LPIS činila dle poslední revize k 1. září 2012 1 837 449 ha.²⁰

¹⁹ LFA: Less Favoured Areas neboli méně příznivé oblasti. Dostupné z: <http://restep.vumop.cz/encyklopedie/index.php/LFA>.

²⁰ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

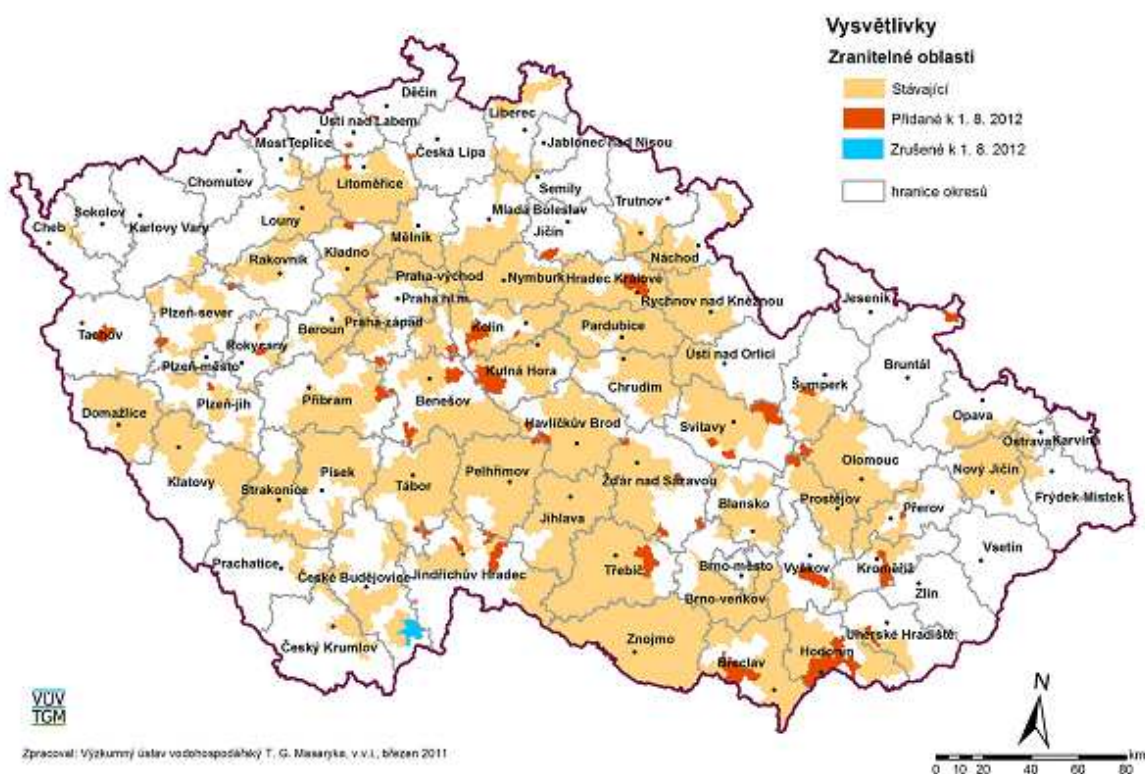
Tabulka 4: Rozloha zranitelných oblastí v ČR

	Celková plocha zranitelných oblastí v ha	Podíl zranitelných oblastí na rozloze ČR dle ČÚZK (%)	Celková plocha zemědělské půdy v ZOD v ha	Podíl zemědělské půdy v ZOD na rozloze z.p. v ČR dle ČÚZK (%)
Rozloha zranitelných oblastí od 1. 9. 2007 do 31. 7. 2012 (podle k. ú)	3 135 792	39,90	2 173 799	47,70
Rozloha zranitelných oblastí od 1. 8. 2012 (podle k. ú)	3 283 126	41,60	2 247 091	49,00
Navýšení rozlohy	147 334	1,70	22 470	1,30

Zdroj: Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.

Obrázek 2: Rozložení zranitelných oblastí v ČR

Nové vymezení zranitelných oblastí s účinností od 1. 8. 2012



Zdroj: Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.

Zemědělské hospodaření ve zranitelných oblastech upravuje tzv. Akční program nitrátové směrnice, jehož smyslem je ochrana vod před znečištěním a dusičnany ze zemědělství. Tento program podléhá nejdéle ve čtyřletých intervalech pravidelnému přezkoumání a případným úpravám. Požadované způsoby hospodaření v těchto oblastech jsou závislé na klimatických a půdních podmínkách, k jejichž určení se využívají údaje o bonitaci půdy (BPEJ). Akční program vychází z nitrátové směrnice Evropské unie (směrnice Rady 91/676/EHS o ochraně vod před znečištěním způsobeném dusičnany ze zemědělských zdrojů). V České republice je tato směrnice implementována do následujících národních předpisů:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů,
- nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu,
- zákon o hnojivech č. 156/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.²¹

3.3 Zvláštní vlastnosti půdy

Půda je základem života na Zemi. Tvoří její zemský povrch a je hlavním zdrojem nerostů a stavebním kamenem zemské flóry a fauny. Půda je důležitou komoditou, která tvoří základ lidského bohatství. Půda je také základem sociálních a ekonomických aktivit lidí. S pojmem půda pracuje mnoho vědních disciplín, např. ekonomie, právo či geografie.²²

Při oceňování zemědělské půdy je důležité, jak na půdu pohlíží ekonomie a právo. Z pohledu ekonomického je půda, práce a kapitál jedním ze tří primárních výrobních faktorů. V rámci ekonomického pojetí je půda hlavním zdrojem bohatství, které je vyjádřeno penězi nebo směnnou hodnotou. Tento pohled je důležitý pro teorii oceňování nemovitostí.²³

²¹ Nitrátová směrnice. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zivotni-prostredi/ochrana-vody/nitratova-smernice/>.

²² SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*.

²³ Tamtéž.

Z pohledu práva je půda, respektive pozemek, chápán jako předmět vlastnictví a je objektem společenských i právních vztahů, které na rozdíl od jiných objektů vykazují celou řadu zvláštností.

Zvláštnosti půdy

1. Půda je **nemovitá** a nelze ji tak na rozdíl od jiných komodit přemísťovat do jiných oblastí.
2. Na rozdíl od jiných věcí je půda **trvanlivá** a nespotřebovává se, a to ani jednorázově, ani postupně. To však neznamená, že se působením člověka nemohou měnit její vlastnosti. Z pohledu času jsou tyto změny dočasné nebo dlouhodobé.
3. Množství půdy je **omezené, tedy konečné**. Člověk neumí na rozdíl od jiných komodit půdu vyrobit a je jen schopen pozitivně či negativně ovlivňovat její vlastnosti. Nedostatečné množství půdy tak musí být řešeno změnami ve využívání půdy a vhodnou legislativou.
4. Půda je pro lidstvo **užitečná** pro její nezastupitelnou roli v zemědělství, ale i v průmyslu, obchodu, rekreaci, bydlení apod.
5. Každý pozemek je **unikátní svou polohou a skladbou**.

3.4 Pojem zemědělská půda

Zemědělskou půdou se rozumí půda, která je určena k zemědělskému obhospodařování a má svoje specifické vlastnosti – např. úrodnost, strukturu, polohu atd. Základní definici pojmu zemědělská půda, resp. zemědělský pozemek lze nalézt v řadě právních předpisů. Například v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), je tato definice:

„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 obdělávaná není (dále jen zemědělská půda).“²⁴

²⁴ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

V zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, je tato definice:

„Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.“²⁵

Charakteristika jednotlivých druhů pozemků dle tohoto zákona je uvedena v příloze vyhlášky č. 357/2013, v položce č. 1 – druh pozemku (viz příloha 1 této diplomové práce).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v §9 odst.1b definuje:

„... zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.“²⁶

3.5 Historický vývoj právních vztahů k půdě a pozemkové reformy

Právo zemské bylo po celý středověk v převážné míře právo obyčejové a jeho základem byly sněmovní usnesení a nálezy zemského soudu. Tyto nálezy se zapisovaly do tzv. **zemských desek**, do kterých se od 13. století zapisovala půda šlechty a zemský soud se jimi řídil. Půda byla z počátku v majetkovém vlastnictví pokrevně příbuzných, dědila se a byla tak základem majetku rodiny. Proto se často setkáváme s termínem dědictví ve významu vlastnictví. Půda se v zásadě dělila na dvě části: rustikální (lat. rustikus – sedlák), tj. půdu selsky obdělávanou sedláky, a dominikální (lat. dominus – pán), tj. půdu, kterou vlastnil a obdělával šlechtic prací (robotou) sedláků a námezdních sil.²⁷

V souvislosti s procesem kolonizace ve 13. století byla vydána nová právní úprava, která umožňovala uzavírání smluv mezi kolonisty, kteří na naše území přicházeli z německých oblastí, a šlechticem – tzv. **kolonizace velká (německá)**. Obsahem smlouvy byl závazek šlechtice poskytnout sedlákovi držbu na věčné časy za pravidelný úplatek, tedy držbu dědičnou. Tento nájemce získal půdu tzv. „zákupním penízem“. Byl osobně svobodným na nesvobodné půdě, která nadále patřila feudálovi. Tento nájem byl sjednáván písemně, byl dědičný a nevypověditelný. Vedle toho i dále existovala tzv. kolonizace

²⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

²⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

²⁷ DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí*.

vnitřní, která znamenala, že nájemci pozemků byli feudálovi poddáni, nájem byl sjednán pouze ústně, byl nedědičný a kdykoliv vypověditelný. Nájemce byl nesvobodný na nesvobodné půdě. V tomto období byly položeny základy současných katastrálních území.²⁸

Ke konci 18. století byla zemědělská výroba hlavním zaměstnáním cca pro 80 % obyvatel a daně z půdy a zemědělství měly rozhodující podíl na příjmech státní pokladny. V revolučním roce 1848 došlo k výrazným změnám práv poddaných k půdě. Byl vyhlášen **patent o zrušení poddanství a zrušena robota**. Byly zrušeny rozdíly mezi půdou dominikální a rustikální. Poslední zbytky tradičních feudálních práv byly zlikvidovány v roce 1869, kdy byl přijat tzv. knihovní zákon, podle kterého se začaly zapisovat právní vztahy k poddanským nemovitostem způsobem obdobným pro zápisy do zemských desek.²⁹

3.6 Historie pozemkových reforem

Pozemkové reformy jsou zásahy státu do pozemkových držebnostních poměrů spojené s parcelací půdy ve vlastnictví státu, šlechty i církve a s jejím přidělem do držby drobných rolnických soběstačných podniků. Mají za úkol vyřešit vnitřní hospodářské a společenské protiklady, které se často nahromadily rozvojem velkostatků a úpadkem rolnického hospodářství.³⁰

Pozemková reforma za vlády Marie Terezie

První velká pozemková reforma na našem území proběhla v letech 1775-1787 za vlády Marie Terezie. V té době dosahoval počet bezzemků a vesnické chudiny 60-70 % vesnického obyvatelstva a tato kritická situace vyžadovala řešení. Stát proto přistoupil podle návrhů ředitele komorních panství Františka Antonína Raaba k dělení půdy státu a církve. S tzv. **raabizací** došlo k trvalému odstraňování roboty jejím převodem na peněžité dávky. Přidělované pozemky byly vyměřeny hlavně pro drobné uchazeče, kteří

²⁸ NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*.

²⁹ DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí*.

³⁰ NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*.

neměli vlastní půdu a stali se tak dědičnými nájemci. S poddanými byly uzavírány smlouvy, kde byly stanoveny platy za robotu a za přidělenou půdu. Vyhotovené písemnosti byly předchůdci pozdějšího pozemkového katastru a pozemkové knihy. Celkem bylo rozparcelováno 148 panství v Čechách a 69 panství na Moravě. Díky této reformě vzniklo v Čechách 128 a na Moravě 67 nových vesnic.³¹

Pozemková reforma v roce 1848

Další velká pozemková reforma proběhla v roce 1848. Císařským patentem bylo **zrušeno poddanství a robotu**. Bývalí poddaní (nájemci) se stali majiteli pozemků, které dosud obhospodařovali. Další inventář a budovy, které získali, měli stejně jako při raabizaci noví vlastníci zaplatit, k čemuž většinou nikdy nedošlo. V dalším období se začaly projevovat problémy z minulosti. Tam, kde dříve nebyla provedena raabizace, byly pozemky nových vlastníků rozptýleny do nevhodných tvarů a byly často nepřístupné z veřejných cest. S nabytí osobní svobodou rolníků docházelo k dalšímu drobení pozemků mezi jejich potomky. Problémem byl i prodej části pozemků či jejich rozdělování v důsledku výstavby technických staveb (železnice, cesty aj.). Tato situace vedla ke stále se zhoršujícím hospodářským výsledkům v zemědělství, a to vedlo k nutnosti provádět scelovací práce.³²

3.6.1 První pozemková reforma – po roce 1918

Vznik Československé republiky v roce 1918 vytvořil podmínky pro řešení pozemkové otázky. Většinu půdy v té době vlastnily velké šlechtické rody a církve. A rolníci pocítovali naopak její nedostatek. V roce 1918 byl vydán zákon o obstavení velkostatků k zabránění manipulace s půdou velkostatkářů, šlechty a církve. Na popud vlády vznikla tzv. první pozemková reforma, která byla uzákoněna v roce 1919 tzv. **záborovým zákonem** č. 215/1919 Sb. a trvala prakticky po celou první republiku. Podle tohoto zákona byl pro účely pozemkové reformy zajištěn „velký pozemkový majetek“, tj. veškerý pozemkový majetek, pokud přesahoval výměru 150 ha zemědělské půdy nebo 250

³¹ Tamtéž.

³² Tamtéž.

ha veškeré půdy. Formulace zákona umožňovala zvýšit tuto hranici do 500 ha z důvodu ekonomické účelnosti. Konfiskovaná půda se měla vykupovat za ceny z let 1913-1915, přičemž prodejní cena (tržní cena) byla o 45 % vyšší než cena výkupní. Zábor postihl cca 17 % zemědělské půdy bez pastvin a 28,6 % půdy z celkové plochy státu. V roce 1920 byl přijat tzv. přidělový zákon, který stanovil, jak stát naloží s převzatým majetkem. První pozemková reforma zůstala nedokončena. V roce 1935 došlo k jejímu odložení o dvacet let pro nedostatečný zájem o přiděly ze strany přidělců. Mnoho nedořešených „konfiskátů“ z období let 1919-1938 přešlo do pozemkové reformy po roce 1945.³³

3.6.2 Druhá pozemková reforma – po roce 1945

Na konci 2. světové války byla v dubnu 1945 v Košickém vládním programu vyhlášena tzv. druhá pozemková reforma, která měla být pokračováním reformy první. Druhá pozemková reforma byla zásadně ovlivněna politickým vývojem v letech 1945-1947 a **vyvrcholila únorem 1948**. Proběhla v těchto třech etapách:

První etapa – Benešovy dekrety

První etapa se opírala o dekret presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, tzv. **Benešovy dekrety**. Podle tohoto dekretu se s okamžitou platností konfiskoval zemědělský majetek pro účely pozemkové reformy zejména však v oblasti Sudet. Další dekret č. 28/1945 Sb. spočíval v úpravě podmínek pro přiděly českým, slovenským a jiným slovanským zemědělcům ze zkonfiskovaného zemědělského majetku. Konfiskovaný majetek přešel na stát a až do odevzdání přidělcům je spravoval Národní pozemkový fond, který měl zajistit zápisy vlastnického práva ve prospěch přidělce. Půda se přidělovala přidělcům (bezzemci, malí rolníci, domkaři). Přednostní právo měly osoby, které se účastnily osvobozenického boje. Hranicí pro přiděl bylo 8 ha orné nebo 12 ha zemědělské půdy podle její bonity. Početné rodiny měly nárok na 10 ha orné nebo 12 ha zemědělské půdy. Příděl se poskytoval za úhradu, která byla velmi příznivá. Zaplacení či nezaplacení však nemělo vliv na přechod vlastnictví. Zvířata se

³³ Tamtéž.

oceňovala podle předválečných cen a stát poskytoval levné a bezúročné úvěry. Rozsah zkonfiskované půdy tvořil v ČSR 2 946 395 ha, z toho 1 651 016 ha zemědělské půdy, a 1 295 379 ha lesů. Z celkového množství půdy bylo rozděleno mezi bezzemky a malorolníky 1 204 743 ha, zůstátně bylo 1 705 652 ha, z toho 1 246 164 ha lesů.³⁴

Druhá etapa

Druhá etapa směřovala k revizi první pozemkové reformy z roku 1919 a k odstranění jejích závad a nedostatků podle zákona č. 142/1947 Sb., **o revizi první pozemkové reformy**. Revizi byl podroben pozemkový majetek, který byl ze záboru první pozemkové reformy vyloučen nebo vypuštěn, dále majetek, o němž ještě nebylo rozhodnuto a půda zbytkových statků. Vlastní provádění parcelace bylo svěřeno rolníkům, obcím, státním statkům a prvním zakládaným JZD. Vlastnictví přidělu se nabývalo zápisem do pozemkových knih.³⁵

Třetí etapa

Třetí etapa byla stanovena zákonem č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě. Probíhala velmi intenzivně zejména v roce 1949 v souladu se zásadou „**půda patří těm, kdo na ní pracují**“. V březnu roku 1948 byl přijat zákon č. 44/1948 Sb., který doplnil zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy. Revizi tak podléhala veškerá půda zbytkových statků a církevních hospodářství. V této etapě bylo statkářům odebráno 966 714 ha půdy, z toho 228 180 ha zemědělské a 738 534 ha lesní. Tím bylo téměř zcela zlikvidováno velké statkářské pozemkové vlastnictví. Z 1 894 zbytkových statků bylo statkářům odebráno 1 467 z nich. Bývalým majitelům byla ponechána hospodářství o velikosti 5-10 ha. Uchazečům z řad malorolníků byla přidělována půda o výměře 5 až 15 ha. Příděly se týkaly také JZD, státních statků a státních lesů. O náhradě za vykupované pozemky mělo být rozhodnuto později. K vydání náhradového předpisu však nikdy nedošlo. Nebyla-li vykupovaná půda zapsána v pozemkové knize nebo byl zjištěn nesoulad mezi skutečným a knihovním stavem, vyhlásil ONV výkup vyhláškou na úřední desce. Vyhlášení mělo

³⁴ Tamtéž.

³⁵ DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí*.

účinek přechodu vlastnictví na stát. Přidělovaná půda přešla na přídělce dnem převzetí držby. Knihovní pořádek mělo zajistit ministerstvo zemědělství a Národní pozemkový fond. Také tato pozemková reforma nebyla nikdy ukončena.^{36, 37}

3.6.3 Období budování socialismu po roce 1948

Po roce 1948 byla tvrdě prosazována cesta postupné kolektivizace a zespolečnění zemědělské půdy. Komunistickou vládou byla přijata řada zákonů, které podstatně omezovaly práva na soukromé vlastnictví veškeré zemědělské půdy. Podle těchto zákonů nemohla být půda předmětem volného prodeje a koupě, volného předávání do pachtu ani nemohla být volně parcelována.³⁸

Část zemědělských pozemků byla již v této době ve vlastnictví státu. Stát pověřil k hospodaření s touto půdou státní organizace, půda jim byla svěřována prostřednictvím správy národního majetku. Nestátní organizace půdu dostaly do časově neomezeného bezplatného užívání, tzv. trvalého užívání. Občané ji dostali do osobního užívání.³⁹

Část pozemků zůstala i ve vlastnictví soukromém, které bylo v té době považováno za dožívající a historicky překonané, a proto bylo státem omezováno. V rámci soukromého vlastnictví bylo možno rozlišit tři formy:

- První formu představovaly případy přežívajících soukromě hospodařících rolníků.
- Druhou formu představovaly případy, kdy vlastníci půdy – občané ji neužívali jako výrobní prostředek, ale k uspokojování svých osobních potřeb (např. zahrada).
- Třetí formu představovaly případy, kdy pozemky v soukromém vlastnictví občanů užívaly socialistické organizace. Obsah tohoto užívacího práva se téměř rovnal obsahu vlastnického práva. Rozdíl byl pouze v tom, že nemohly disponovat se samotným vlastnictvím těchto pozemků. To také bylo jediné oprávnění, které

³⁶ Tamtéž.

³⁷ NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*.

³⁸ Tamtéž.

³⁹ DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí*.

zůstalo zachováno původním vlastníkůům těchto pozemků (tzv. holé vlastnictví), a to ještě podléhalo souhlasu národního výboru, popřípadě i uživatelů půdy.

Právní úprava soukromého vlastnictví byla velmi kusá a v tzv. osobním vlastnictví občanů mohly být pouze některé stavební nemovitosti (rodinný dům, rekreační chata, garáž, jednotlivý byt a také zahrádka). Při převodu nemovitostí platily pro organizace a občany různé postupy. Při převodech nemovitostí mezi občany navzájem a při převodech od socialistických organizací do vlastnictví občanů bylo třeba uzavřít písemnou smlouvu o převodu nemovitosti s projevy vůle na téže listině a nechat ji ověřit státním notářstvím v obvodu, kde se dotyčná nemovitost nacházela. U převodu nemovitostí v soukromém vlastnictví bylo nutné ještě navíc před registrací státním notářstvím získat souhlas národního výboru.⁴⁰

V Československé republice prakticky ustal trh se zemědělskou půdou. K jeho postupné obnově dochází až po sametové revoluci v roce 1989.

3.6.4 Registrace majetku po roce 1990

V roce 1989 u nás začal proces změn společenského zřízení a s ním ruku v ruce i změn právního řádu. Došlo k přechodu od centrálního řízení ekonomiky k tržnímu hospodářství, které se dotýkalo i oblasti zemědělství. Pro oblast vlastnických práv měla zásadní význam novela ústavy – ústavní zákon č. 100/1991 Sb., který prohlásil rovnost všech forem vlastnictví. Byla přijata řada právních předpisů, které měly vyřešit otázky restituce vlastnictví a narovnání majetkových křivd, k nimž došlo v dobách minulých. Základním právním nástrojem byla dohoda o vydání nemovitostí, které podléhaly registraci státním notářstvím. Od roku 1993 vzniklo právo k vydávané nemovitosti na základě vkladu do katastru nemovitostí.⁴¹ Trh s půdou se postupně začal obnovovat a řídit principy nabídky a poptávky. Na trh se zemědělskou půdou vstupují noví hráči – soukromí zemědělci a farmáři.

⁴⁰ Tamtéž.

⁴¹ Tamtéž.

3.6.5 Majetkové vyrovnání s církvemi

Majetkové vyrovnání s církvemi je v naší společnosti velmi ožehavým tématem. Nelze ho považovat za pozemkovou reformu, jelikož je zaměřeno jen na jeden subjekt a neřeší celospolečenské poměry. Protože se však rozsahem týká velkého množství majetku v oblasti půdní a lesní držby, je důležité se o něm zmínit.

Dne 1. ledna 2013 vešel v platnost **zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi**. Tento zákon má napravit majetkové křivdy církví, náboženských společností a církevních právnických osob za období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990, které o svůj majetek neprávem přišly za komunistického režimu.⁴²

Povinnými subjekty, které jsou pověřeny vydávat zemědělský majetek církvím, jsou Pozemkový fond České republiky, Lesy České republiky a příslušné státní organizace, pokud daný původní majetek spravují. Základním principem jsou naturální restituce původního majetku církví, jež vlastní stát (půdy, lesy). Stát by měl vrátit cca 56 % majetku naturálně. Dále bude vydán majetek, který těmto subjektům sloužil ke kulturním nebo charitativním účelům a věci funkčně související s již vlastněnými nemovitostmi.⁴³

Existuje i majetek, který vydat nelze (př. majetek v držení obcí, krajů, majetek na území národních parků, majetek potřebný pro dopravní infrastrukturu aj.). Za něj náleží dotčeným subjektům (církvím) finanční náhrada, jejíž výše je dána kvalifikovaným odhadem hodnoty tohoto majetku k 25. únoru 1948 po odečtení majetku, u kterého je možná naturální restituce.

Vrácení majetku církvím má probíhat na základě výzvy k vrácení konkrétní věci (především nemovité, ale i movité). Žadatelé (církve) musí prokázat, že na majetek mají nárok a dále musí doložit, že jim byla způsobena majetkové křivda v době mezi nástupem komunistů k moci od 25. února 1948 do 1. ledna 1990. Pokud budou tyto podmínky naplněny, uzavře žadatel s povinným subjektem dohodu o vrácení majetku. Tato dohoda je v případě zemědělských nemovitostí ještě podmíněna souhlasem pozemkového úřadu.

⁴² Majetkové vyrovnání s církvemi. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/cirkevni-restituce/>.

⁴³ Tamtéž.

Pokud by k dohodě nedošlo, může se žadatel obrátit na soud. Výzvu k vrácení je možné uplatnit nejpozději do jednoho roku od nabytí účinnosti předloženého zákona, jinak nárok na vrácení zanikne.⁴⁴

Ze zákona mohou církve od státu získat majetek v hodnotě zhruba 75 miliard korun. Stát dále vyplatí náhradu za 44 % majetku (nevydáváný majetek) v držení obcí, krajů nebo soukromníků finanční formou – ve výši 59 mld. Kč v průběhu 30 let, to je cca 2 mld. Kč ročně. Stát nebude platit z této roční sumy úrok, ale připočte se k ní míra inflace. Podle předběžných prognóz by celková hodnota zpět vydaného majetku církvím (včetně inflace) měla v Česku do roku 2043 činit kolem 96 mld. korun.⁴⁵

K úplné majetkovému vyrovnání mezi zúčastněnými církvemi a státem v Česku dojde v roce 2030, tedy po 17 letech. Konec vyplácení ročních náhrad za nevydané nemovitosti skončí v roce 2043, tedy po 30 letech.⁴⁶

3.7 Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy se v ČR řídí zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Tato právní norma má veřejnoprávní charakter, protože provádění pozemkových reforem je veřejným zájmem. Realizátorem pozemkových úprav je Státní pozemkový úřad, který tvoří krajská pracoviště a pobočky řízené sekci ministerstva zemědělství.⁴⁷

Pozemkovými úpravami se podle zákona provádí změny právního stavu pozemků tak, aby docházelo k jejich funkčnímu a prostorovému uspořádání. Těmito úpravami se pozemky scelují nebo naopak účelově rozdělují. Důvodem je zabezpečení jejich dobré

⁴⁴ Tamtéž.

⁴⁵ Jedny z prvních pozemků se církvím vrátí na Kroměřížsku. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/238845-jedny-z-prvnich-pozemku-se-cirkvim-vrati-na-kromerizsku/>.

⁴⁶ Majetkové vyrovnání s církvemi. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/cirkevni-restituce/>.

⁴⁷ Úplné znění: Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/Legislativa-MZe_uplna-zneni_zakon-2002-139-viceoblasti.html.

přístupnosti a vyrovnání průběhu jejich hranic v terénu tak, aby se na nich vlastníkům zajistily vhodné podmínky pro racionální obhospodařování. Na základě těchto souvislostí se musí uspořádat vlastnická práva a z nich vyplývající případná věcná břemena.⁴⁸

Výsledky pozemkových úprav se příznivě promítají do zlepšení podmínek života venkovských regionů. Zlepšují kvalitu života v regionech, podporují trvale udržitelný rozvoj území, zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, zvýšení ekologické stability krajiny, snižování nepříznivých účinků povodní a sucha aj. Výsledky pozemkových úprav jsou závazným podkladem pro územní plánování a pro obnovu katastrálního operátu.⁴⁹

Současná situace a financování pozemkových úprav

Smyslem pozemkových úprav je vytvářet vhodné podmínky k racionálnímu hospodaření s půdou, k její ochraně a k zúrodnění půdního fondu. Podílejí se na zvelebování krajiny, zvýšení její ekologické stability a významně přispívají k naplňování místních programů obnovy venkova. Motivují obyvatele venkova, aby se snažili o harmonický rozvoj životního prostředí a udržování přírodních a kulturních hodnot venkovské krajiny a rozvoj k přírodě šetrného zemědělství.⁵⁰

Dle zákona rozlišujeme dvě formy pozemkových úprav:

- jednoduché pozemkové úpravy,
- komplexní pozemkové úpravy.⁵¹

Jednoduché pozemkové úpravy

U jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) se jedná o účelové řešení s omezeným rozsahem, tzn., že se většinou řeší jen určitá menší lokalita. Účelem JPÚ je vyčlenění půdy jednotlivým hospodářským subjektům s cílem vytvořit vhodné podmínky pro jejich

⁴⁸ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. § 2.

⁴⁹ Tamtéž.

⁵⁰ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

⁵¹ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. § 2.

hospodaření. JPÚ se nejčastěji zahajují za účelem vyřešení pouze některých hospodářských potřeb (např. zpřístupnění pozemků, jejich urychlené scelování), dále pro řešení některých ekologických potřeb v krajině (např. lokální protipovodňové a protierozní opatření), nebo když se mají pozemkové úpravy týkat jen malé části katastrálního území např. v důsledku stavební činnosti. JPÚ se provádějí i z důvodů upřesnění nebo rekonstrukce přidělu půdy.⁵²

Komplexní pozemkové úpravy

Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) se začaly realizovat teprve v polovině 90. let a řeší komplexně celé území, zpravidla katastrální území. KPÚ řeší možnosti scelování a rozdělení pozemků, úpravy značně komplikovaných hranic pozemků, zprůhlednění vlastnických vztahů k půdě či vyhotovení nové digitální mapy s maximální přesností, která zaznamenává skutečný stav území. V rámci dalších opatření je možné v řešeném území vybudovat polní cesty, realizovat krajinné prvky se vztahem k životnímu prostředí – rybníčky, mokřady, biokoridory aj., zbudovat rozsáhlá vodohospodářská opatření – nádrže, suché poldry, hráze aj.⁵³

Tabulka 5: Stav provedených pozemkových úprav k 31. prosinci 2015

Typ pozemkových úprav	Ukončené				Rozpracované	
	počet		výměra (ha)		počet celkem	výměra (ha)
	za rok 2015	celkem	za rok 2015	celkem		
Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ)	167	1 993	81 315	916 117	838	406 673
Jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ)	23	2 800	5 894	301 023	128	7 885

Zdroj: Zelená zpráva: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2015.

Z tabulky 5 vyplývá, že celková výměra se zahájenými nebo dokončenými pozemkovými úpravami představuje rozlohu cca 1632 tis. ha půdy.

⁵² Pozemkové úpravy. Dostupné z: <http://www.georeal.cz/cz/sluzby/pozemkove-upravy>.

⁵³ Tamtéž.

Dle zveřejněných statistik byly k 31. prosinci 2015 JPÚ a KPÚ provedeny zhruba na 29,22 % výměry zemědělského půdního fondu a na dalších zhruba 9,95 % půdy jsou pozemkové úpravy ve stádiu řešení.⁵⁴

Tabulka 6: Vývoj alokace finančních prostředků na pozemkové úpravy (JPÚ + KPÚ), v mil. Kč

Zdroj	2010	2011	2012	2013	2014	2015
MZe	700,0	697,0	611,1	699,1	675,5	707,3
PF ČR ¹⁾	346,0	309,0	373,3	/	/	/
SPÚ ČR ¹⁾	/	/	/	51,1	51,6	106,2
PRV ²⁾	507,0	436,0	317,2	415,0	1 389,6	637,6
Protipovodňová opatření	117,0	150,0	227,4	/	/	/
Ředitelství silnic a dálnic	44,0	24,0	45,3	6,6	56,5	17,9
MŽP	0,5	0,3	0,0	0,2	0,0	0,0
Ostatní	0,5	4,0	0,2	0,1	0,6	9,4
Cekem	1 715,0	1 620,3	1 574,5	1 172,1	2 173,8	1 478,4

1) SPÚ od 1. ledna 2013 převzal financování pozemkových úprav po zaniklém PF ČR

2) Celkové prostředky vyčleněné na přefinancování pozemkových úprav realizovaných v daném roce

Zdroj: Zelená zpráva: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2015.

Až na některé výjimky jsou pozemkové úpravy financovány z veřejných zdrojů, konkrétně ze státního rozpočtu z rozpočtové kapitoly Všeobecná pokladní správa (VPS), dále ze zdrojů Ředitelství silnic a dálnic ČR (ŘSD), Pozemkového fondu ČR (PF ČR), ze speciálního konta pro financování pozemkových úprav zaměřených na protipovodňová opatření (PPEO), z fondů Evropské unie – Program rozvoje venkova (PRV), případně z jiných zdrojů.⁵⁵ Z hlediska struktury rozpočtu jsou klíčovými zdroji financování realizace pozemkových úprav prostředky z MZe a PRV, které činí cca 91 % všech prostředků.⁵⁶

Z tabulky 6 vyplývá, že v roce 2015 byl rozpočet určený na financování pozemkových úprav na druhé nejvyšší úrovni za sledované období 2010-2015. Činil cca

⁵⁴ Zelená zpráva: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2015.

⁵⁵ Vysočina má schváleny 4,5 miliardy dotací z ROP Jihovýchod. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp>.

⁵⁶ Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.

1,5 mld. Kč, což je 68 % objemu prostředků na pozemkové úpravy v roce 2014. Pokles byl způsoben zejména snížením příspěvku z prostředků PRV, a to z 1,4 mld. Kč v roce 2014 na 640 mil. Kč v roce 2015. Celkové náklady na KPÚ a JPU od jejich zahájení v roce 1991 dosáhly 26,9 mld. Kč.

3.8 Instituce zajišťující evidenci půdy v ČR

Evidenci půdy a ostatních nemovitostí má význam pro určení vlastnických, užívacích a jiných práv. Řádně vedená evidence je důležitou součástí právního státu a dobrých sousedských a mezilidských vztahů. Evidenci půdy a ostatních nemovitostí v České republice zajišťují katastrální úřady. Obnovu vlastnických práv k pozemkům a ostatním zemědělským nemovitostem podle zákona č. 229/1991 Sb. pozemkové úřady. Evidenci, správu a nakládání s pozemky ve vlastnictví státu zajišťuje Pozemkový fond ČR.⁵⁷

3.8.1 Katastrální úřad

Jelikož jsou údaje z katastru nemovitostí jedním ze základních podkladů pro oceňování nemovitostí, je důležité o něm na tomto místě uvést základní údaje.

Katastr nemovitostí ČR

Katastr nemovitostí ČR vznikl ke dni 1. ledna 1993 na základě zákona č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Od 1. ledna 2014 jsou tyto zákony nahrazeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), a vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.⁵⁸ Problematika zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a zásady, kterými se katastr řídí, jsou součástí nového občanského zákoníku č. 89/ 2012 Sb.

⁵⁷ NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*.

⁵⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Katastr nemovitostí ČR je veřejným souborem údajů o nemovitostech na území České republiky. Zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích, vybraných stavbách a o jejich vlastnících. Jeho součástí je evidence vlastnických a věcných práv k nemovitostem. Katastr je nejen zdrojem informací o samotných nemovitostech, ale poskytuje informace důležité pro rozvoj území, ochranu zemědělského a lesního fondu, životního prostředí, nerostného bohatství, kulturních památek aj. Je i podkladem pro výběr daní a poplatků, poskytuje informace pro statistické, hospodářské a vědecké účely. Je podkladem pro mnoho dalších informačních systémů.⁵⁹

Katastr nemovitostí je veden převážně počítačovými prostředky jako informační systém o území České republiky. Je to veřejný seznam, do kterého má každý člověk právo nahlížet a pořizovat si z něho pro svoje potřeby výpisy, opisy či náčrty. Údaje z KN jsou poskytovány ve formě veřejných listin. Do evidence KN lze nahlížet i dálkovým přístupem pomocí počítačové sítě, a to vstupem do aplikace Nahlížení do KN. Občan má pak možnost bezplatného přístupu k vybraným informacím o parcelách a budovách evidovaných v KN, včetně informace o jejich vlastnictví a informace o stavu některých řízení na pracovištích katastrálních úřadů.⁶⁰

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou nemovitosti, zejména pozemky v podobě parcel, budovy a jednotky, nebytové prostory aj. K evidovaným nemovitostem se zapisují i práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis. Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálního území, která jsou základní a nejmenší technickou jednotkou. Součástí katastrálního operátu jsou:

- SGI (Soubor geodetických informací), který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření.
- SPI (Soubor popisných informací), který tvoří informace o katastrálních územích, o vlastnících, o parcelách, stavbách, bytech, nebytových prostorech a právních skutečnostech.⁶¹

⁵⁹ Účel katastru: Katastr nemovitostí České republiky (KN). Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>.

⁶⁰ Tamtéž.

⁶¹ Tamtéž.

Další součástí katastrálního operátu jsou souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu SGI, včetně místního názvosloví, sbírky listin (smlouvy a jiné listiny) a protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech nebo opravách chyb.⁶²

ČUZK

Ústředním orgánem státní správy katastrální služby je Český úřad zeměměřický a katastrální (ČUZK) se sídlem v Praze, který je správcem katastru nemovitostí ČR. Jemu jsou podřízeny jednotlivé katastrální úřady. Od roku 2004 je v každém krajském městě jen jeden katastrální úřad, který má několik katastrálních pracovišť jakožto svých vnitřních organizačních jednotek. Celkem je v ČR 14 katastrálních úřadů a 97 katastrálních pracovišť. Katastrální úřad je správním úřadem, který vykonává státní správu v oblasti evidence nemovitostí a věcných práv k nim. V jeho pravomoci je zejména rozhodování o vkladech a záznamech do KN, v katastru opravuje zjištěné chyby, činí v něm poznámky, schvaluje změny hranic katastrálních území, změny místního názvosloví a spravuje mapová díla aj.⁶³

Zápis vlastnických a jiných věcných práv do KN se řídí zákonem č.265/1992 Sb., v platném znění. Zápisy týkající se práv se do katastru nemovitostí **provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.**

Vklad do KN

Vkladem se zapisují věcná práva, nájem a pacht, a to na základě podání návrhu na vznik, změnu, zánik, promlčení či uznání existence nebo neexistence těchto práv (např. vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo, pacht, nájem aj.). Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do KN se podává pouze na stanoveném formuláři, ke kterému je třeba přiložit originál listiny, na základě které má být právo do KN zapsáno. Nedílnou součástí listiny je geometrický plán, je-li předmět zápisu třeba zobrazit do katastrální mapy. Za vklad do KN je vybírán správní poplatek ve výši

⁶² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁶³ Katastrální úřad. Dostupné z: <https://www.living.cz/katastralni-urad/>.

1.000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Katastrální úřad informuje osoby, jejichž práva zapsaná v KN se mají podle navrhovaného zápisu změnit nebo zaniknout prostřednictvím služby „sledování změn“, a to buď datovou schránkou, nebo na adresu jejich trvalého pobytu či sídla společnosti. Po uplynutí lhůty 20 dnů po odeslání této informace se vklad při splnění podmínek povoluje, v opačném případě zamítne.⁶⁴

Záznam v KN

Záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (např. příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, majetek ve vlastnictví ÚSC předaný příspěvkové organizaci k hospodaření aj.)⁶⁵.

Poznámka v KN

Poznámka má informační charakter. Pomocí ní se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí a jejich vlastníků v KN či jiných oprávněných osob (např. exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, usnesení o nařízení předběžného opatření, zahájení pozemkových úprav, zákaz nakládání s nemovitostí aj.). Poznámka se do KN zapíše na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka a insolvenčního správce.⁶⁶

Oznámení změn

Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni KÚ ohlásit do 30 dnů ode dne jejich vzniku změny údajů týkající se jejich nemovitosti v katastru. Ohlášení se týká zejména změn obvodu stavby, způsobu využití pozemku, zániku stavby apod. Je třeba ho doložit listinou, která tuto změnu dokládá (např. územním rozhodnutím stavebního úřadu, geometrickým

⁶⁴ Zápisy do KN. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>.

⁶⁵ Tamtéž.

⁶⁶ Tamtéž.

plánem aj.). Povinnost ohlášení změny se nevztahuje na změnu jména a příjmení vlastníka a adresy jeho trvalého pobytu, která je evidována v evidenci obyvatel.⁶⁷

3.8.2 Státní pozemkový úřad

Dne 1. ledna 2013 vstoupil v platnost zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, který po mnoha letech dokončil transformaci Pozemkového fondu ČR. Státní pozemkový úřad vznikl sloučením Pozemkového fondu České republiky a soustavy Pozemkových úřadů ČR a Ústředního pozemkového úřadu (ÚPÚ). Pozemkový fond ČR byl touto transformací současně zrušen. Státní pozemkový úřad sídlí v Praze a jeho zřizovatelem je Ministerstvo zemědělství ČR. Soustavu pozemkových úřadů tvoří:

- Státní pozemkový úřad,
- krajské pozemkové úřady ve 14 krajských městech,
- jednotlivé pobočky krajských pozemkových úřadů, většinou v okresních městech, a odloučená pracoviště krajských pozemkových úřadů.⁶⁸

Státní pozemkový úřad je příslušný:

- hospodařit s nemovitostmi, které byly ve správě Pozemkového fondu ČR a rovněž se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a souvisejícím vodním dílům ve vlastnictví státu;
- pokračovat v privatizaci majetku, se kterým je příslušný hospodařit;
- jako právní nástupce PF ČR vystupovat v roli povinné osoby dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi;
- vykonávat působnost podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu;
- vykonávat působnost podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě (zákon o půdě);

⁶⁷ Tamtéž.

⁶⁸ Co je SPÚ. Dostupné z: <http://pfcr.cz/statni-pozemkovy-urad/o-uradu/co-je-spu>.

- vykonávat působnost podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (zákon o majetku ČR), ve znění pozdějších předpisů;
- vykonávat působnost podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (zejména organizuje komplexní pozemkové úpravy s důrazem na výstavbu a rekonstrukci polních cest, protierozních mezí, poldrů a jiných ochranných prvků v krajině).⁶⁹

3.8.3 Registr půdy – LPIS

V roce 2004 vstoupila ČR do EU a bylo potřebné vytvořit nový systém identifikace zemědělských pozemků. Zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství vznikl, tzv. **LPIS (Land Parcel Identification System)**, který funguje v rámci celé Evropské unie. LPIS je geografický informační systém (GIS). Jeho hlavním účelem je ověřování údajů v žádostech o dotace na zemědělskou půdu, a to bez ohledu na to, zda jde o národní dotační programy nebo dotace financované ze zdrojů EU. Registr půdy LPIS spravuje Ministerstvo zemědělství.⁷⁰

LPIS nabízí širokou škálu dalšího uplatnění, např. je podkladem pro vedení zákonných evidencí o používání hnojiv, eviduje pastvy, seznam přípravků na ochranu rostlin, dále je využíván jako podklad pro stanovení omezení hospodaření z titulu nitrátové směrnice, erozní ohroženosti či pro uplatnění nároků na vrácení spotřební daně u tzv. zelené nafty apod.⁷¹

Novela zákona o zemědělství č. 291/2009 Sb. zařadila do LPIS nové typy evidence, např. evidenci krajinných prvků, evidenci obnovy travního porostu či evidenci umístění objektů hospodářství. Konec formuláře LPIS nabízí tři moduly, které jsou určeny veřejnosti:

- registr půdy pro farmáře (iLPIS), který kromě evidence dat o pozemcích včetně katastru nemovitostí poskytuje nástroj pro vedení osevních postupů. Do programu

⁶⁹ Tamtéž.

⁷⁰ O aplikaci Registr půdy. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/>.

⁷¹ Tamtéž

si je možné evidovat i vlastní osevňovací postupy, hnojení, používání přípravků na ochranu rostlin apod.

- veřejný registr půdy (pLPIS) – tato internetová aplikace je veřejně dostupná na adrese <http://farmar.mze.cz> a je určena široké veřejnosti bez zvláštních přístupových oprávnění. Její spuštění umožnila novela zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v roce 2009, která tak uvolnila data LPIS pro veřejnost⁷².

3.9 Pozemky z pohledu trhu

V klasické ekonomii je půda spolu s prací a kapitálem chápána jako jeden ze tří výrobních faktorů. V tržní ekonomice se cena jakéhokoli zboží řídí trhem. Základními ekonomickými prvky trhu jsou nabídka a poptávka, cena, aktéři trhu (prodávající a kupující) a předmět trhu. Půda se stává předmětem poptávky, protože umožňuje zhodnocení kapitálu.

„Z pohledu trhu jsou pozemky velice specifickým zbožím, které se od jiného v mnoha směrech podstatně liší, neboť:

- jsou základním výrobním faktorem;
- jsou nereprodukovatelné;
- neopotřebovávají se;
- mají nekonečnou životnost;
- jsou nepřemístitelné;
- jejich nabídka je konečná.“⁷³

Pozemky nelze vyrobit ani reprodukovat, nejsou výsledkem lidské činnosti. Pozemky jsou spojovány pouze s náklady na jejich pořízení, tj. s náklady na jejich nákup a nelze u nich hovořit o výrobních nákladech. Absence nákladů na výrobu pozemků a skutečnost, že nevznikly lidskou činností, jsou příčinou toho, že u pozemků se neprojeví vliv času v podobě zastarávání, znehodnocení či opotřebení. Nelze však tvrdit, že by pozemek nemohl být znehodnocen. Podstatou ztráty jeho hodnoty není zastarávání pozemku samotného, ale jde o externí změny okolí, které ho ovlivňují (např. následkem územního

⁷² Tamtéž.

⁷³ ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*.

vývoje se pozemek stává méně atraktivní), případně může dojít k vyčerpání jeho užitkového potenciálu (např. znečištěním v důsledku jeho nevhodného způsobu užívání). Jelikož příčiny znehodnocení pozemků nesouvisí s jeho stářím, z účetního pohledu se pozemky neodepisují.⁷⁴

„Pozemky nepodléhají vlivům zastarávání, jejich technická hodnota i ekonomická životnost je neomezená. Tato vlastnost je důležitá zejména v souvislosti s indikací hodnoty.“⁷⁵

Pozemky jsou specifické svou jednoznačnou polohou, jsou tedy jedinečné. Stavby na nich postavené mohou být duplikovány, avšak jedinečnost stavby je dána jeho polohou, která dává nemovitostem jejich hlavní typické vlastnosti, kterými jsou originalita, neopakovatelnost či unikátnost. V souvislosti s oceňováním nemovitostí by se pozemkům měla věnovat velká pozornost, neboť jsou základním prvkem, od kterého se hodnota nemovitosti odvíjí.⁷⁶

Trh s půdou se odlišuje od jiného trhu se zbožím náročnějším způsobem převodu, neboť půda je evidována v KN a její převod podléhá platné legislativě. I její likvidita je časově náročná a nákladná, souvisí s její vysokou pořizovací hodnotou, její nákup je často pořizován na úvěr.

Z pohledu nabídky a poptávky jsou pozemky vzácné, neboť je jejich nabídka konečná a je limitovaná plochou zemského povrchu. Tento problém si uvědomuje každý civilizovaný stát a snaží se svůj půdní fond nejrůznějšími způsoby chránit např. regulací v územních plánech.⁷⁷

3.10 Transakce na trhu se zemědělskou půdou

Základní dva subjekty, které se na trhu s půdou pohybují a vytvářejí nabídku a poptávku, jsou prodávající, kteří jsou vlastníky půdy a chtějí ji prodat, a kupující, kteří chtějí půdu vlastnit. Průměrná velikost zemědělské parcely v ČR je 0,48 ha půdy.

⁷⁴ Tamtéž.

⁷⁵ Tamtéž.

⁷⁶ Tamtéž.

⁷⁷ SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů.*

Převážnou část zemědělské půdy, tj. více než 3 800 tis. ha, vlastní fyzické osoby nebo různé typy obchodních společností, sdružení a investičních společností. Velkým vlastníkem zemědělské půdy je stát, který spravuje cca 212,6 tis. ha a z toho cca 184 tis. ha SPÚ pronajímá.⁷⁸

Každoroční objem zobchodované zemědělské půdy se dlouhodobě pohybuje nad hranicí 100 tis. ha, což je výměra představující přibližně 2,5 % k celkové výměře ZPF ČR. Od roku 2013 je patrný pokles prodejů státní půdy z důvodu výrazného omezení těchto prodejů ze strany státu.⁷⁹

3.10.1 Vlastnická struktura účastníků na trhu s půdou

Z hlediska majetkoprávních vztahů k zemědělské půdě lze v rámci vlastnické struktury obecně rozlišit tyto účastníky na trhu s půdou: **potenciální kupce a potenciální prodejce zemědělské půdy**.⁸⁰

Potenciální kupci zemědělské půdy

a) pro zemědělskou výrobu

- vlastníci zemědělské půdy a majetku (samostatně hospodařící rolníci – SHR), na vlastní půdě podnikají a pracují;
- podílníci na majetku, tj. osoby, které do podnikání právnických podnikatelských subjektů (obvykle družstva) vložily půdu, majetek či kapitál a v těchto podnikatelských subjektech pracují;
- nájemci zemědělské půdy nebo jiného zemědělského majetku, kteří na pronajatém majetku od vlastníků či státu hospodaří (SHR, PO, akciové a obchodní společnosti aj.)
- zaměstnanci, osoby v pracovně-právním vztahu, kteří se chtějí osamostatnit a začít samostatně hospodařit.

⁷⁸ Investice do zemědělské půdy. Dostupné z: <http://www.prodejpujdy.cz/jak-prodat-pozemek>.

⁷⁹ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

⁸⁰ NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky.*

b) pro jiné než zemědělské využití

- široká vrstva občanů ze všech oblastí hospodářské činnosti.⁸¹

Potenciální kupce lze charakterizovat následovně:

- **Obchodní společnosti** – vyznačují se vysokými příjmy, mají nejnižší četnost požadavků na plošnou podporu zemědělského hospodaření, které se vyplácí formou podpor a dotací. Obchodní společnosti a nájemci jsou na prvním místě v zájmu o nákup zemědělské půdy. Tyto společnosti se převážně transformovaly ze zemědělských družstev či státních podniků a disponují velkým množstvím ostatního kapitálu, jako jsou budovy, stroje a jiné zařízení.⁸²
- **Samostatně hospodařící rolníci (SHR)** – typická je pro ně osobní zainteresovanost a nižší příjmy pro jejich osobní spotřebu. Tito farmáři ctí a udržují rodinnou návaznost v hospodaření, to znamená, že statky a polnosti se dědí z generace na generaci. Z hlediska nákupů půdy jsou samostatně hospodařící rolníci na druhém místě z hlediska zájmu o nákup pozemků. Vzhledem k jejich způsobu hospodaření se jedná o nákupy pozemků o menší výměře (do 3 ha).⁸³
- **Podílníci na majetku zemědělských družstev** – mají druhou nejvyšší příjmovou úroveň, preferují plošnou podporu zemědělského hospodaření. Tato skupina má nejmenší zájem o nákup další půdy, protože hospodaří s dostatečným množstvím využitě zemědělské půdy. Zájem této skupiny se soustřeďuje na nákup malých pozemků, a to z toho důvodu, aby došlo k scelení pozemků či pro investiční výstavbu.⁸⁴
- **Nájemci zemědělské půdy** – různé subjekty, nejvíce se blíží společníkům v obchodní společnosti.⁸⁵

⁸¹ Tamtéž.

⁸² Tamtéž.

⁸³ Tamtéž.

⁸⁴ Tamtéž.

⁸⁵ Tamtéž.

Potenciální prodejci zemědělské půdy

- vlastníci zemědělské půdy na vlastní půdě nepracující a půdu dále pronajímají;
- stát, jehož půdu spravuje Státní pozemkový úřad.⁸⁶

3.10.2 Prodej státní půdy a dotace na pořízení nestátní půdy

Z historického pohledu se trh se zemědělskou půdou v ČR výrazně oživil až s prodejem státní půdy. Ten svým objemem významně ovlivňoval situaci na trhu s půdou, chování subjektů i samotnou tvorbu cen. Do roku 2012 byl prodej státní půdy realizován prostřednictvím Pozemkového fondu ČR, který postupoval podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Na činnost PF ČR pak navázal Státní pozemkový úřad, který byl zřízen a postupuje podle zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu. Tento úřad spojil agendy Pozemkového fondu ČR a Ústředního pozemkového úřadu.⁸⁷

V období od 25. května 1999 do 31. prosince 2014 bylo úplatně převedeno do soukromého vlastnictví cca 561,7 tis. ha, což činí 98 % všech dosud převedených ploch státní půdy. Kromě těchto převažujících úplatných převodů byl v tomto období realizován i bezúplatný převod cca 2 % státní zemědělské půdy o výměře téměř 13 tis. ha na obce, veřejné vysoké školy a výzkumné instituce. Celkem tak bylo úplatně i bezúplatně převedeno 94,5 % celkové výměry zemědělské půdy určené k převodu do soukromého vlastnictví. Obecně lze uvést, že v průběhu roku 2014 bylo možné vysledovat určitý nárůst v prodeji zemědělských pozemků. Ovšem tempo odstátnění zemědělské půdy v posledních letech klesá. Výhledově je možné očekávat, že tento trend klesajících objemů prodeje státní půdy, který lze sledovat od roku 2015, bude i v příštích letech nadále pokračovat. Důvodem je snižující se disponibilní množství státní půdy určené k převádění na privátní subjekty.⁸⁸

V roce 2014 tvořil podíl převedené zemědělské půdy ve vlastnictví státu 94,5 %, což představuje plochu 3 239 ha. Průměrná výměra prodávaného pozemku činila 0,51 ha.

⁸⁶ Tamtéž.

⁸⁷ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

⁸⁸ Tamtéž.

Kupní cena za 1 m² meziročně vzrostla na dvojnásobek, a to z 6,72 Kč/m² na 13,42 Kč/m². Dílčí nárůst v roce 2014 byl způsoben tím, že bylo nutno dokončit převody pozemků podle přechodných ustanovení zák. č. 503/2012 Sb. o SPÚ.⁸⁹

Tabulka 7: Prodej pozemků ve vlastnictví státu a kupní cena

Ukazatel	2010	2011	2012	2013	2014	Meziroční index
Celková výměra (ha)	27 582	20 196	17 383	1 351	3 239	239,7
Průměrná výměra pozemku (ha)	1,05	1,15	1,01	1,24	0,51	41,3
Kupní cena (Kč/m²)	5,99	5,84	6,30	6,72	13,42	199,60

Zdroj: Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.

V období od roku 2004 do konce roku 2011 byl nákup nestátní zemědělské půdy podporován prostřednictvím PGRLF (Podpůrný a garanční rolnický fond), a to formou proplácení části úroku z úvěrů na nákupy soukromé zemědělské půdy, která není ve vlastnictví státu. Cílem bylo v období finanční a hospodářské krize pomoci zemědělským prvovýrobcům k řešení přechodného nedostatku vlastních finančních zdrojů na nákup nestátní zemědělské půdy jako zdroje jejich primárního výrobního prostředku. V letech 2004-2011 bylo schváleno 1 593 žádostí s celkovou výší úvěrů 2,92 mld. Kč. S podporou bylo nakoupeno cca 59 tis. ha půdy za průměrnou cenu 10,58 Kč/m². V roce 2012 program otevřený nebyl.⁹⁰

V říjnu 2013 byl otevřený nový program „Podpora nákupu půdy“ vztahující se na nákup nestátní půdy a fungující v režimu de minimis. V rámci tohoto programu bylo v roce 2014 schváleno celkem 588 žádostí na nákup zemědělské půdy o celkové výměře 7 735 ha s celkovou výší úvěrů 858 754 tis. Kč, což odpovídá částce 111 027 Kč/ha. V roce 2015 bylo schváleno 521 žádostí o celkové výměře zemědělské půdy 7 210 ha s celkovou výší úvěrů 888 502 tis. Kč, což odpovídá částce 123.234 Kč/ha. V roce 2016 došlo k velkému nárůstu počtu přijatých žádostí, a to více než o polovinu oproti roku 2015. Bylo přijato

⁸⁹ Tamtéž.

⁹⁰ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Prosinec 2012.*

1104 žádostí o celkové výměře 11 334 ha, s celkovou výší úvěru 1 425 279 tis. Kč, což odpovídá částce 125 749 Kč/ha. Celkový přehled podpor nákupů nestátní půdy v rámci programu PGRLF je uveden v tabulce 8.⁹¹

Tabulka 8: Podpora nákupu nestátní půdy v rámci programů PGRLF

Rok	Počet žádostí	Počet schválených žádostí	Rozloha nakoupené půdy u schválených smluv	Výše podporovaných úvěrů	Přislíbené podpory	Vyplaceno celkem v roce	Výše úvěru na hektar nakoupené půdy
	celkem	schváleno	v ha	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v Kč/ha
2004	113	104	3 943	136 558	50 255	605	34 633
2005	279	249	10 350	376 486	119 419	12 658	36 377
2006	258	240	11 097	411 132	134 490	27 936	37 049
2007	247	181	9 489	376 487	118 018	51 391	39 677
2008	250	227	6 415	310 258	70 234	50 628	48 363
2009	401	303	13 954	809 584	179 317	59 354	58 018
2010	134	126	2 897	239 917	16 918	74 646	82 817
2011	169	157	2 773	245 450	15 459	72 901	88 502
2012	0	0	0	0	0	72 116	0
2013	42	42	732	75 265	4 585	63 056	102 852
2014	588	455	7 735	858 754	82 082	49 264	111 027
2015	521	415	7 210	888 502	93 927	55 833	123 234
2016	1104	752	11 334	1 425 279	231 971	164 210	125 749
Celkem	4 106	3 251	87 929	6 153 672	1 116 675	754 598	69 985

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Výroční zprávy PGRLF 2015 a korespondence s tiskovou mluvčí PGRLF.

3.10.3 Pronájem zemědělské půdy a výše nájemného

S účinností od 1. ledna 2014 v ČR upravuje **pacht** (nájemné – starší a u veřejnosti stále používaný termín) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to v § 2332-2357. Pacht označuje užívání pronajaté věci (zemědělské půdy) s vynaložením úsilí k jejímu zvelebování a možností získávat z ní požitky, na rozdíl od nájmu, kdy se pronajatá věc užívá bez jejího dalšího zvelebování. Aktuálně jsou pro nájem, resp. pacht zemědělské půdy platné i nájemní smlouvy uzavřené podle starého občanského zákoníku č. 40/1964

⁹¹ Na základě korespondence s tiskovou mluvčí PGRLF.

Sb., uzavřené do konce roku 2013, kterých je stále zřejmě uzavřeno více než pachtovních smluv, které jsou uzavírány od roku 2014.⁹²

Pachtovné

Výše ceny pachtovného je ovlivňovaná situací na trhu se zemědělskou půdou. Jsou patrné sílící tlaky na zvyšování ceny pachtovného jak ze strany vlastníků zemědělské půdy, tak jsou vyvolávány i konkurujícími si zemědělci v roli pachtýřů. Výše průměrného nájemného v ČR činila před vstupem do EU cca 1 % ceny půdy. V současné době to jsou necelá 3 %, ale výjimkou nejsou ani nájmy ve výši až 5 % z propachtované půdy.⁹³

Významným faktorem, který má vliv na zvyšování ceny nájemného, je větší zájem zemědělců o rozšiřování obhospodařovaných ploch. Důvodem je zlepšující se ekonomická situace zemědělců, kteří si mohou dovolit zaplatit vyšší pachtovné, a to díky snadnější dostupnosti různých státních podpor. Dalšími faktory, které výrazně ovlivňují výši nájmu zemědělské půdy, jsou např. zatřídění pozemku do zemědělských výrobních oblastí, jejich produkční schopnost či nepříznivé podmínky pro jejich obhospodařování.⁹⁴

Výše pachtovného je pak v jednotlivých výrobních oblastech odlišná. Např. pachtovné na nejkvalitnějších půdách v kukuřičné nebo řepařské oblasti je 2-2,5-krát vyšší než v horské výrobní oblasti.⁹⁵ Růst cen nájemného v posledních letech také souvisí i s přesunutím povinnosti platit daň z pozemku z uživatele na vlastníka v případech, kdy jsou pronajímány pozemky evidované v digitalizovaném katastru nemovitostí. Poplatníkem daně z pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem zůstává i nadále jejich nájemce.

Průměrné pachtovné v ČR

Průměrné pachtovné za zemědělskou půdu v ČR podle šetření FADN (zemědělská účetní datová síť) v roce 2014 činilo u FO 1 549 Kč/ha a u PO 2044 Kč/ha. Podle údajů

⁹² *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

⁹³ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

⁹⁴ Tamtéž.

⁹⁵ Tamtéž.

z roku 2014 je i do budoucna odhadován trend růstu pachtu ve všech výrobních oblastech. Vyšší tempo růstu se očekává u PO. Následující tabulka znázorňuje vývoj nájemného od roku 2004 v zemědělských výrobních regionech ČR podle právní formy nájemce.⁹⁶

Tabulka 9: Průměrné pachtovné za zemědělskou půdu podle výrobních oblastí (Kč/ha)

Výrobní oblast	Fyzické osoby							Právníkové osoby						
	2004	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2004	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kukuřičná	1 592	2 068	1 921	1 873	1 954	2 192	2 289	1 073	1 680	1 727	1 842	1 966	2 145	2 276
Řepařská	1 245	1 543	1 607	1 694	1 774	1 885	1 982	1 247	1 908	1 993	2 089	2 261	2 560	2 803
Bramborářská	651	871	925	933	958	1 152	1 237	488	1 040	1 149	1 199	1 344	1 503	1 668
Bramborářsko- ovesná	650	872	908	904	980	1 182	1 260	387	887	961	1 070	1 234	1 414	1 607
Horská	434	689	763	751	747	1 012	1 128	314	666	719	859	908	993	1 142
ČR	943	1 259	1 272	1 274	1 324	1 484	1 549	760	1 317	1 421	1 473	1 630	1 849	2 044

Zdroj: *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

Pacht státní půdy

Z pohledu nájmu hraje důležitou roli i pacht státní půdy, který je ve správě Státního pozemkového úřadu. Podle údajů k 31. 12. 2014 bylo pronajato, respektive propachtováno z celkové výměry 177 tis. ha státní zemědělské půdy cca 146 tis. ha, což je 82,5 % ploch určených k propachtování (z toho připadlo 54,7 % na PO a 27,8 % na FO). Standardní výše pachtovného pro zemědělské účely u smluv uzavřených na dobu neurčitou činila dříve podle ustanovení § 22 odst. 9 zák. č. 229/1991 Sb., o půdě, minimálně 1 % z ceny pozemku, pokud se vlastník s nájemcem nedohodli jinak. V návaznosti na zrušení tohoto ustanovení bylo s účinností k 1. říjnu 2013 zvýšeno minimální standardní pachtovné na 2,2 % z ceny pozemku.⁹⁷

Ceny nájemného ze zemědělské půdy v produkčních a znevýhodněných oblastech ČR se pohybují takto:

- **znevýhodněné oblasti** – 1216 Kč/ha,

⁹⁶ Tamtéž.

⁹⁷ Tamtéž.

– **produkční oblasti** – 2101 Kč/ha.⁹⁸

Pacht a výše pachtovného za zemědělskou půdu je odlišná i v jednotlivých zemích EU. Mezi zeměmi jsou rozdíly v podílech jak pronajímané půdy, tak i ve formě hospodaření na ní (rodinné farmy, velké PO aj.). Nejvyšší podíl pronajímané půdy má dle prováděných strukturálních šetření Eurostatu Slovensko, Francie, Malta a ČR. Obecně však pro všechny státy EU platí, že podíl najímané půdy je nižší u malých farem a vyšší u velkých zemědělských podniků. Ve státech EU obecně platí, že je nižší podíl pronajímané půdy u malých firem a vyšší u velkých zemědělských firem.⁹⁹

3.11 Bonitace zemědělského půdního fond a BPEJ

Bonitací půdy se rozumí ocenění jejich základních vlastností (bonity půdy) z hlediska zemědělské a lesnické produkční schopnosti. Byla prováděna na základě usnesení vlády ČSSR č. 101 ze dne 12. května 1971. Bonitace půdy byla realizována na základě sběru dat získaných komplexním průzkumem zemědělských půd v ČR a následným ekonomickým vyhodnocením souborů vzorových pozemků. U nich se sledovaly výnosy z hlavních zemědělských plodin a náklady na jejich produkci (materiál, práce). Hlavním cílem bylo vyhodnotit absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělské půdy a stanovit podmínky pro její co nejúčelnější využití.¹⁰⁰

BPEJ má celostátní charakter a je vymezena na základě jednotného klasifikačního systému bonitace. BPEJ tvoří podklad pro zákonná opatření či vyhlášky, a proto je důležitá jejich pravidelná aktualizace podle vyhlášky č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci. Ta kromě aktualizace BPEJ stanovuje charakteristiky BPEJ a určuje i postup jejich vedení.¹⁰¹

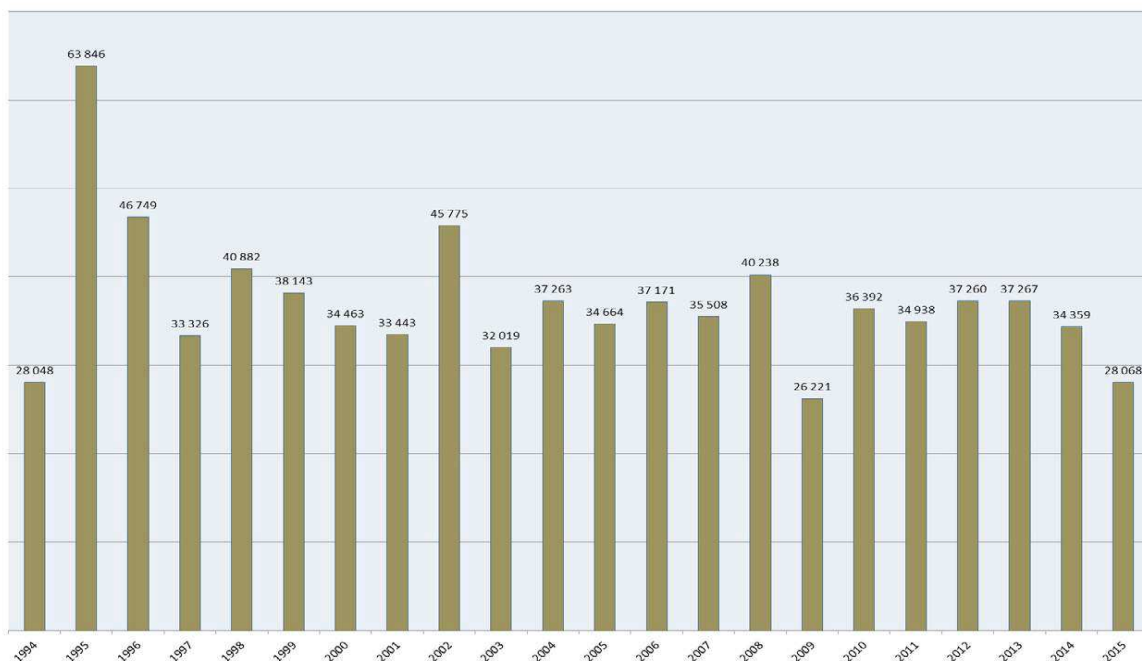
⁹⁸ Ceny zemědělské půdy v ČR. Dostupné z: <http://www.prodejpujdy.cz/jaka-je-cena-pozemku>.

⁹⁹ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

¹⁰⁰ NĚMEC, Jiří. *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky.*

¹⁰¹ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

Graf 4: Rozsah aktualizací BPEJ v období 1994-2015 v (ha)



Zdroj: *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

Za základní mapovací a oceňovací jednotku bonitační soustavy je považována tzv. **bonitovaná půdně ekologická jednotka – BPEJ**.

BPEJ je agronomizovaný ukazatel, tzn., že je definována na základě agronomicky zvlášť významných charakteristik půdy, jako je klima, reliéf terénu či vláhový režim lokalit zemědělského území. Na tomto základě k ní lze přiřadit normativní (parametrizované) údaje o produkčních schopnostech hlavních pěstovaných zemědělských plodin a ekonomické efekty, které na daném stanovišti v určitém časovém úseku přinášejí. Soustava BPEJ zobrazuje všechny charakteristické kombinace základních a v krátkodobém až střednědobém časovém horizontu málo proměnlivých vlastností určitých lokalit zemědělského území, které jsou vzájemně odlišné a poskytují i rozdílné produkční a ekonomické efekty.¹⁰²

¹⁰² VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR.*

Každá konkrétní BPEJ je označena pětímístným kódem s následujícím významem:

- 1. číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu (KR). V ČR bylo vymezeno celkem deset klimatických regionů označených kódy 0-9. Klimatické regiony byly vyčleněny výhradně pro účely bonitace a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.
- 2. a 3. číslice určují příslušnost k tzv. hlavní půdní jednotce. Hlavní půdní jednotka (HPJ) je účelové seskupení půdních taxonů, které jsou příbuzné agroekologickými vlastnostmi, např. zrnitost, hloubka půdy, půdní typ aj. Bylo vymezeno 78 HPJ označených kódy 0-78.
- 4. číslice vyjadřuje kombinaci údajů o sklonitosti a expozici ke světovým stranám, kdy sklonitost území ovlivňuje obhospodařování pozemku (použití zemědělských strojů) i riziko eroze na svažitém pozemku.
- 5. číslice je kombinací údajů o skeletovitosti a hloubce půdního profilu. Tyto vlastnosti ovlivňují hospodaření na půdě.¹⁰³

Obrázek 3: Struktura BPEJ

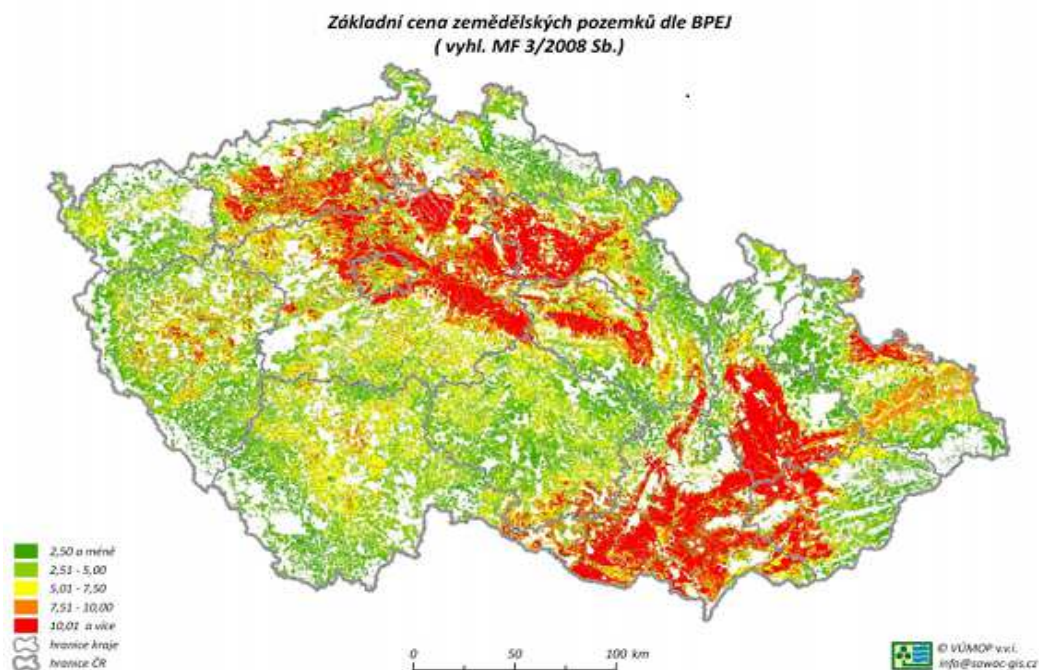


Zdroj: EKatalog BPEJ. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>.

Bonitační soustava v ČR zahrnuje celkem 2 140 bonitovaných půdně ekologických jednotek. Podrobné údaje o jednotlivých BPEJ jsou dostupné na <http://bpej.vumop.cz/>.

¹⁰³ NOVOTNÝ, Ivan a Jan VOPRAVIL. *Metodika mapování a aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek: bonitace zemědělského půdního fondu.*

Obrázek 4: Základní cena zemědělských pozemků dle BPEJ



Zdroj: BPEJ - Bonitovaně půdně ekologická jednotka. Dostupné z: <http://www.iodhad.cz/news/bpej-bonitovane-pudne-ekologicka-jednotka/>.

BPEJ se staly základem pro tyto legislativně podložené činnosti:

- pro určení základní ceny zemědělských pozemků;
- pro určení průměrných základních cen zemědělských pozemků přiřazených ke katastrálnímu území;
- pro stanovení tříd ochrany zemědělské půdy (podle BPEJ se stanovuje pět stupňů tříd ochrany zemědělské půdy);
- pro doplňování odborného obsahu bonitovaných půdně ekologických jednotek v rámci obnovy katastrálního operátu nebo při převodu SGI v S-JTSK na DKM;
- BPEJ jsou součástí souboru popisných informací (SPI) k parcelám zemědělských pozemků;
- pro stanovení prodejní ceny zemědělských pozemků ve vlastnictví státu;
- soustava BPEJ je dále využívána v rámci realizace dotační politiky v zemědělství (zatravňování či zalesňování ZPF), LFA, eroze půd a další.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.

4 Obecné základy oceňování nemovitostí v ČR

V naší historii se s oceňováním nemovitostí setkáváme již od poloviny 19. století, kdy stát potřeboval stabilně kontrolovat způsob určení daní. Pro tento účel začala vznikat určitá pravidla. Pro kategorii oceňování nemovitého majetku pak od roku 1897 platil tzv. reálný odhadní řád. Základem pro stanovení hodnoty byla vždy cena realizovaná na trhu nemovitostí a určovaná nabídkou a poptávkou. Obdobné metody byly pak po roce 1918 používány i pro soukromé potřeby (obchody, úvěry, pojištění) a úřední potřeby (soudní, finanční). V období totality až do roku 1989 byly ceny určovány centrálně. Odhady byly zkreslené, podhodnocené a podřízené tehdejšímu politickému režimu. Paralelně však v tzv. šedé ekonomice vedle úředně stanovených a regulovaných cen ještě existovaly ceny tržní, které si uplatňovali občané mezi sebou a odrážely stav mezi nabídkou a poptávkou na trhu. Oceňování nemovitostí pak nabylo na svém významu v ČR hlavně po sametové revoluci.¹⁰⁵

Je možné tvrdit, že každý z nás se během svého života již setkal s potřebou ocenění nemovitosti. Nejčastějším důvodem je stanovení nezávislé ceny nemovitosti při jejím prodeji, nákupu či darování, dále při vypořádání dědictví, pro záruky na bankovní úvěry, pro účely dražby a exekuce či pro určení daně z nabytí nemovité věci atd. V současném oceňování se používají dva základní přístupy. Těmi jsou **oceňování na základě cenových předpisů** a **tržní ocenění**. Pro stanovení správné administrativní či tržní ceny nemovitosti je velmi důležitá erudovanost osoby znalce, který provádí odhad ceny. Výsledek ocenění se tak odvíjí od jeho zkušeností a schopností získat aktuální informace o stavu trhu a následně je co nejlépe vyhodnotit. Proto se v praxi můžeme setkat se situací, že při stanovení ceny u stejných oceňovaných předmětů mohou autoři posudku dojít k různým výsledkům.

4.1 Platná legislativa

V oceňovací praxi se obecně můžeme setkat se dvěma základními druhy ocenění, které vychází z platné legislativy ČR. V prvním případě se jedná se o činnost oceňování,

¹⁰⁵ Druhy a způsoby oceňování. Dostupné z: http://www.danielricar.cz/?page_id=1.

které provádí odhadce na základě koncese a nesmí nést označení znalecký posudek. Zpravidla se označuje jako obvyklá hodnota neboli odhad obvyklé hodnoty nemovitosti. Ve druhém případě se jedná o zpracování znaleckého posudku znalcem, kterého jmenuje předseda místně příslušného krajského soudu nebo ministerstvo spravedlnosti.

Základní legislativní normou v oblasti oceňování nemovitostí v České republice je především **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. Dále se jedná o **vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**, ve znění změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. Dalšími důležitými zákony a vyhláškami, kterými se musí znalci či odhadci při výkonu svého povolání řídit, jsou např.:

- nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (NOZ),
- zákon o cenách č. 526/1990 Sb.,
- zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb.,
- zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) č. 256/2013 Sb.,
- vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby,
- zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb.,
- vyhláška Ministerstva zemědělství, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných, půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci č. 327/1998 Sb., v pozdějším znění vyhlášky č. 546/2002 Sb.,
- a další zákony, vyhlášky a normy týkající se nemovitostí.

4.2 Způsoby oceňování majetku (nemovitosti)

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. stanovuje tyto způsoby jeho oceňování:

- obvyklou cenou,
- mimořádnou cenou,
- zjištěnou cenou (administrativní cenou), tj. cenou zjištěnou jiným způsobem podle cenového předpisu, a to:
 - a, nákladovým způsobem,
 - b, výnosovým způsobem (kombinací nákladového a výnosového ocenění),
 - c, porovnávacím způsobem,
 - d, oceňování podle jmenovité hodnoty,
 - e, oceňování podle účetní hodnoty,
 - f, oceňování podle kurzové hodnoty,
 - g, oceňování cenou sjednanou.¹⁰⁶

Cena obvyklá

Cenou obvyklou je taková cena, které lze v tuzemsku v běžném obchodním styku dosáhnout ke dni jejího ocenění, a to prodejem stejného, popřípadě obdobného majetku či při poskytování stejné nebo obdobné služby.¹⁰⁷

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase.¹⁰⁸

Při určování ceny obvyklé je nutno zvážit všechny okolnosti, které by mohly mít vliv na její cenu. Nezohledňují se vlivy mimořádných okolností trhu (např. přírodní kalamita, stav tísně prodávajícího nebo kupujícího), dále osobní poměry prodávajícího a kupujícího (např. symbolická prodejní cena za 1 Kč) či vliv zvláštní obliby.

¹⁰⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

¹⁰⁷ Tamtéž.

¹⁰⁸ Tamtéž.

Mimořádná cena

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.¹⁰⁹

Administrativní cena (cena zjištěná podle cenového předpisu)

Cena zjištěná (administrativní) je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současnosti podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.¹¹⁰

Cena zjištěná

Cena určená jinak než cena obvyklá nebo mimořádná je cenou zjištěnou. V praxi se nejčastěji určuje nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem, výnosovým způsobem, popř. kombinací nákladového a výnosového způsobu. Pro oceňování pozemků je nejvýznamnější **porovnávací a výnosový způsob** jejich ocenění. Nákladový způsob je využíván zejména u staveb.

- **Výnosový způsob (ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu)** – tato metoda vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z oceňované nemovitosti nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle z oceňované nemovitosti získat a z úrokové míry neboli kapitalizace tohoto výnosu. Tato metoda se obecně používá u nemovitostí, které poskytují výnos, u komerčních nemovitostí, u zemědělských a lesních pozemků či pro ocenění věcných břemen, pokud to stanoví vyhláška.
- **Porovnávací způsob** – tento způsob vychází z porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných nedávno obchodovaných nemovitostí. Používá se zejména u stavebních pozemků a dále u rodinných domů (do 1100 m² obestavěného prostoru), chat, garáží či bytů.

¹⁰⁹ Tamtéž.

¹¹⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*.

4.3 Tržní oceňování

V případě **tržního ocenění** se v obchodní praxi stanovuje cena obvyklá, neboli tržní hodnota. Smyslem tržního oceňování majetku je co nejpřesněji odhadnout reálnou tržní hodnotu oceňovaného majetku. Pro její výpočet neexistuje pevný předpis a použití metody vedoucí k jejímu určení záleží na odborných znalostech a zkušenostech osoby znalce či odhadce. Důležitá je jednak znalost tržních mechanismů a stav konkrétního trhu, tj. nabídky a poptávky v daném regionu, ale i znalost samotné oceňované komodity.

Takto zjištěná obvyklá cena se používá zejména v obchodním styku (nákupy a prodeje nemovitostí, hypotéční úvěry, dražby atd.). Při jejím stanovení mohou autoři posudku dojít k různým výsledkům u stejných oceňovaných předmětů. Je to dáno erudovaností znalce či odhadce, ale i použitou metodikou při jejím oceňování, např. pro účely úvěrového řízení u jednotlivých bank platí, že co banka, to jiná specifická metoda zjištění ceny obvyklé. Tím pak dochází k rozdílným výsledkům v ocenění.

V případě, že je oceňovaný majetek na trhu běžně obchodován, lze jeho hodnotu odhadnout pomocí analýzy trhu. Tato analýza nám umožňuje provést porovnání jeho ceny s již realizovanými cenami prodejů a koupí obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Základním předpokladem pro využití této porovnávací analýzy je existence a podobnost dostatečného počtu cenových vzorků (srovnávaných objektů) s oceňovanou nemovitostí. Takto zjištěná výsledná částka odpovídá aritmetickému průměru z realizovaných obchodů. Znalecký posudek zpracovaný tímto způsobem pak nejlépe odráží aktuální situaci a stav trhu a pro případný soudní spor je jen těžko zpochybnitelným důkazem. V ojedinělých případech, kdy se oceňovaný majetek v daném místě a čase na trhu běžně neobchoduje, lze tržní hodnotu odhadnout s použitím specifických ekonomických metod oceňování.

Při oceňování majetku se určitému předmětu přiřazuje peněžní ekvivalent a je při tom třeba rozlišovat dva základní pojmy, kterými jsou cena a hodnota. U laické, ale i odborné veřejnosti jsou v souvislosti s oceňováním majetku tyto dva odlišné pojmy často zaměňovány, proto je důležité je rozlišit.

Cena

Obecně pojem **cena** znamená požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.¹¹¹ Zjednodušeně lze říci, že je to cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat. V souvislosti s cenou je třeba vymezit ještě dva další pojmy – cenu tržní a cenu administrativní.

*„Tržní cena (market price) je konkrétní výsledek konkrétní tržní transakce mezi prodávajícím a kupujícím v konkrétním místě a konkrétním čase.“*¹¹² Je to cena realizovaná, tedy skutečně zaplacená.

Cena administrativní (cena zjištěná) je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku.¹¹³

Hodnota

Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je prodávají a kupují. Hodnota na rozdíl od ceny není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, ale odhadem ohodnocení zboží či služeb v daném místě a čase. Hodnota vyjadřuje užitek či prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.¹¹⁴ V souvislosti s hodnotou je třeba rozlišovat další pojem – tržní hodnota.

Tržní hodnota (cena obvyklá)

Tržní hodnota je odhadnutá finanční částka, za kterou lze s největší pravděpodobností v daném místě a čase a v konkrétních podmínkách trhu zboží či službu koupit nebo prodat.¹¹⁵

Z této definice vyplývá, že při tržním oceňování se nestanovuje tržní cena, ale tržní hodnota majetku.

¹¹¹ Tamtéž.

¹¹² SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*.

¹¹³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*.

¹¹⁴ Tamtéž.

¹¹⁵ Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. Dostupné z: http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf.

4.3.1 Tržní cena zemědělské půdy

I na trhu se zemědělskou půdou se její tržní cena stanovuje na základě nabídky a poptávky, dohodou mezi kupujícím a prodávajícím. Tato cena je výsledkem jednání mezi prodávajícím, který požaduje prodejní cenu, a kupujícím, který nabízí cenu kupní. Výsledná sjednaná tržní cena je výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího, tudíž se jedná o cenu sjednanou.

Na tržní cenu pozemků má vliv jejich kvalita pro zemědělské účely (často vyjádřená dle BPEJ), druh pozemku, poloha pozemku v krajině a atraktivnost lokality, celková výměra, tvar pozemků a přístup k nim, dále průběh pozemkových úprav, evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence KN) a konkurence mezi kupujícími.¹¹⁶

Faktory ovlivňující tržní cenu zemědělských pozemků

Tržní cenu zemědělských pozemků **pozitivně ovlivňují tyto faktory:**

- výměra nad 10 ha,
- bonita (BPEJ) nad 10 Kč/m²,
- pravidelný tvar pozemku,
- realizované pozemkové úpravy,
- evidence parcel v KN,
- absence nájemní smlouvy nebo smlouva s krátkou výpovědní lhůtou.¹¹⁷

Tržní cenu zemědělských pozemků **negativně ovlivňují tyto faktory:**

- velký počet spoluvlastníků,
- malá výměra,
- nízká bonita (BPEJ),
- roztržitost parcel, tvar parcel (např. řemenovité aj.),
- právně nejistý přístup k pozemku,
- zjednodušená evidence parcel,

¹¹⁶ Cena zemědělské půdy. Dostupné z: <http://farmy.cz/cena-pudy/>.

¹¹⁷ Cena půdy - tržní: Informace o vývoji tržních cen zemědělské a lesní půdy v roce 2016. Dostupné z: <http://www.bioreality.cz/cena-pudy>.

- nájemní smlouvy, zejména finančně nevýhodné a s výpovědní lhůtou delší než 1 rok.¹¹⁸

Častým vodítkem pro určení přibližné informace o ceně zemědělské půdy může pro prodávajícího být cena podle BPEJ, která alespoň základním způsobem naznačuje kvalitu pozemku. Půda se však v současné době prodává za cenu podstatně vyšší, než je její bonita. To platí zejména pro pozemky s nízkou BPEJ, kdy cena je ovlivněna zejména dotační politikou EU. EU poskytuje vysoké dotace na špatně úrodnou půdu ve vyšších polohách a naopak nižší dotace pro ornou půdu v nižších polohách. Zde nejsou rozdíly tak veliké. Průměrná úřední cena za celou republiku je **nyiní 7,14 Kč/m²**.¹¹⁹

V roce 2016 cena zemědělské půdy stále stoupala. Největší vzestup je patrný u orné půdy s vyšší bonitou, u které se cena pohybuje mezi 12 a 20,- Kč/m². Cena trvalých travních porostů se pohybuje mezi 9 a 15,- Kč/m². Tržní cena zemědělského pozemku na trhu s půdou několikanásobně převyšuje stanovené vyhláškové ceny.¹²⁰

4.3.2 Tržní hodnota

Pro určení tržní hodnoty půdy se v oceňovací praxi používají dva základní přístupy – **metoda porovnávací** a **metoda výnosová**.

Porovnávací metoda

Princip porovnávací metody je založen na porovnání aktuálních tržních cen, za které je možné pořídit pozemek se srovnatelnými vlastnostmi (poloha, velikost, druh aj.). Základem této metody je shromáždění co největšího počtu informací o porovnatelných pozemcích, zejména o jejich realizovaných prodejních cenách. Podmínkou je, že pro porovnání se používají aktuální data o cenách k datu provedení ocenění nemovitosti. Shromážděné údaje o realizovaných cenách jsou zpravidla přepočteny na ceny v Kč/m² výměry pozemku. Následně se porovnají hodnototvorné faktory, jako je poloha, velikost,

¹¹⁸ Tamtéž.

¹¹⁹ Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>.

¹²⁰ Cena půdy - tržní: Informace o vývoji tržních cen zemědělské a lesní půdy v roce 2016. Dostupné z: <http://www.bioreality.cz/cena-pudy>.

tvar aj., a případné odlišnosti se zohlední pomocí koeficientu. Takto pomocí koeficientu upravený aritmetický průměr ceny v Kč/m² vyjadřuje hodnotu pozemku určenou porovnáním, tzv. srovnávací hodnotu.¹²¹

Aby takto zjištěný výsledek ocenění byl co nejměrohodnější a odpovídal aktuální situaci na trhu, je třeba překontrolovat relevantnost použitých dat. Skutečné, tedy realizované ceny zaznamenané a vedené v databázi odhadce jsou nejlepším zdrojem těchto dat. V běžné praxi se stává, že odhadce nemá dostatek těchto dat o skutečných transakcích. Ty jsou pak nahrazeny nabídkovými cenami uveřejňovaných v inzerci realitními kancelářemi, v periodikách zaměřených na trh s nemovitostmi a na internetu (např. www.reality.cz, www.sreality.cz aj.).¹²²

Při využití nabídkových cen z realitní inzerce je nutno je upravit (ponížit) o poplatek za zajištění služeb realitních kanceláří (právní služby, sepsání kupní smlouvy, vklad do KN) a dále zohlednit situaci na realitním trhu (zda je rovnováha na trhu – nabídka odpovídá poptávce, nebo je nadbytek nabízených nemovitostí).

Výnosová metoda

Pro oceňování zemědělských pozemků z hlediska jejich zemědělského využití je důležitá jejich kvalita, kterou lze vyjádřit v podobě výnosu (renty). Rentou se rozumí potenciální čistý výnos, který se vypočítá jako rozdíl mezi tržbami za realizovanou zemědělskou produkci a náklady na jeho dosažení. **Mezi kvalitou půdy, rentou a její cenou je přímá úměra.** Je-li půda vyšší kvality, je dosahováno vyšší produkce při nižších nákladech. Pro jejího vlastníka to znamená vyšší rentu z půdy, tudíž i větší užitek a vyšší cenu. Z toho tedy vyplývá, že nejměrohodnější by bylo stanovit cenu zemědělského pozemku na základě renty.¹²³

Tento způsob stanovení ceny se však v praxi příliš nepoužívá, protože narážíme na nedostatečnou znalost skutečných podmínek při hospodaření na konkrétním pozemku. Vzhledem k tomu, že ceny, za které zemědělec prodává svoje výrobky a nakupuje vstupy

¹²¹ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí.*

¹²² Tamtéž.

¹²³ NĚMEC, Jiří. Půda v ekonomických souvislostech.

do výroby, jsou velmi těžce odhadnutelné, je vhodné pro předpokládané tržby a náklady stanovit tři cenové hladiny – ceny příznivé, nepříznivé a průměrné. Z jejich výše lze vycházet při vyjednávání o ceně mezi kupujícím a prodávajícím.¹²⁴

Pravidlo „vyšších cen zemědělské půdy při vyšších výnosech“ neplatí, pokud je zemědělská půda nakupována k jinému než zemědělskému využití (např. výstavbě). Je to logické, protože kupce v tomto případě nezajímají produkční vlastnosti pozemku, ale jiné skutečnosti, kterými jsou jeho poloha, dostupnost, existence inženýrských sítí aj. Tyto skutečnosti mají významný vliv na tržní cenu zemědělské půdy.¹²⁵

Výnosová metoda vychází z kapitalizace výnosů z pozemku. Stanovení tržní ceny výnosovou metodou předpokládá analýzu těchto faktorů:

- potenciální možnosti výroby, tj. tržby;
- potenciální nákladové položky na dosažení produkce;
- potenciální úrokovou míru na zúročení vloženého kapitálu „při jeho bezpečném uložení v bance“.¹²⁶

Výpočet výnosové tržní hodnoty vychází ze vztahu mezi výnosy, náklady a mírou kapitalizace. Její výpočet se provádí podle vzorce:

Vzorec 1: Výpočet výnosové tržní hodnoty

$$\mathbf{VHZP = PR/U}$$

kde:

VHZP = výnosová hodnota zemědělské půdy;

PR = pozemková renta, tedy potenciální čistý výnos (vypočtený jako rozdíl mezi tržbami za zemědělskou produkcí a náklady na její dosažení);

U = potenciální úroková míra neboli míra kapitalizace.

Zdroj: NĚMEC, Jiří. Půda v ekonomických souvislostech.

¹²⁴ Tamtéž.

¹²⁵ Tamtéž.

¹²⁶ Tamtéž.

Při stanovení roční pozemkové renty je nutné provést i pečlivou analýzu půdně-klimatických podmínek, ve kterých bude předpokládána zemědělská výroba realizována. Nezbytná je také analýza struktury pěstovaných plodin a jejich očekávaný naturální výnos z jednotky plochy.¹²⁷

4.4 Administrativní oceňování podle cenového předpisu

Země s tržní ekonomikou nezbytně potřebují pro zajištění spravedlnosti a rovnoprávnosti při zdanění a zpoplatnění převodů majetku mít nástroj k zajišťování fiskálních zájmů státu, a to se uskutečňuje pomocí právní normy. Touto normou je v ČR zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM), a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která určuje způsoby tzv. administrativního oceňování majetku podle cenového předpisu.

Takto zjištěná administrativní cena se používá zejména pro úřední potřeby (jako podklad pro soudní a správní řízení, v dědickém řízení aj.). V běžné praxi se administrativní způsob určení ceny nemovitosti využívá při určení výše daně z nabytí nemovité věci. Od roku 2014 s nástupem NOZ se můžeme nově setkat s pojmem ocenění směrnou hodnotou. Směrná hodnota může nahradit nutnost vyhotovit znalecký posudek. Oceňování směrnou hodnotou se uplatňuje jen pro vybrané druhy nemovitých věcí – u tzv. jednoduchých nemovitostí, jako jsou byty, nebytové prostory, garáže a doplňkové stavby, rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky či zahrádkářské a rekreační chaty. Velmi zjednodušeně lze říci, že se jedná o výpočet ceny zjištěné podle tabulkové hodnoty z vyhlášky č. 419/2013 Sb. k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Tato vyhláška je podřazena zákonu o nabytí nemovitých věcí.

Oceňování majetku na základě cenových předpisů je ojedinělým způsobem oceňování ve světě. Podle cenových předpisů oceňuje Česká republika a několik zemí bývalého východního bloku. Cena zjištěná na základě cenových předpisů u některých druhů nemovitostí nemusí odpovídat skutečné tržní hodnotě nemovitosti a nejsou ojedinělé ani odchylky v rozmezí 50-100 %.

¹²⁷ Tamtéž.

Oceňování zemědělské půdy podle cenového předpisu

Základním právním předpisem, který stanovuje způsoby oceňování zemědělských pozemků v ČR podle cenového předpisu (administrativním způsobem) je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který v ustanovení § 9 odst. 1 písm. b) vymezuje zemědělský pozemek „jako pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost“.¹²⁸

Zemědělský pozemek se dle § 11 odst. 1 ZOM oceňuje „cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).“¹²⁹ Základní ceny zemědělských pozemků se upravují o přírážky a srážky uvedené v příloze č. 5 oceňovací vyhlášky a mají vliv na cenu pozemku. Jedná se například o polohu pozemku, využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu (balvanitost, sloupy elektrického vedení), technické překážky a přírodní překážky, vlivy imisí aj.¹³⁰

Není-li u zemědělského pozemku územním či regulačním plánem obce předpokládáno jeho nezemědělské využití a ani není podle stavebního zákona předmětem územního či stavebního řízení, určí se jeho cena jako **součin jeho výměry a základní ceny upravené (ZCU) v Kč/m²**.¹³¹

Pokud byl pozemek bonitován, tak mu je v katastru nemovitostí přiřazen údaj o jednom nebo více BPEJ s uvedením plošné výměry. Jeho ZCU se určí podle BPEJ uvedené v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. Tato základní cena se včetně zdůvodnění upraví o přírážky a srážky podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky (např. lokalizace pozemku – katastrální území sousedící s územím hl. města, obce s počtem nad 250 tis. obyvatel, s počtem 50-100 tis. obyvatel nebo se jedná pozemky se snížením zemědělským využitím – se zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, lokalizací v CHKO, imisním zatížením, sousedství zemědělského pozemku s lesním zalesněným pozemkem (zastíněním snížená rostlinná produkce), lokalizace

¹²⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

¹²⁹ Tamtéž.

¹³⁰ Tamtéž.

¹³¹ Tamtéž.

pozemků ve zvláště chráněných územích, ochranná pásma např. vodních zdrojů, dopravní dostupnost zemědělskou technikou po zpevněných či nezpevněných komunikacích aj.).¹³²

Pokud je potvrzeno Státním pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, k jeho ocenění se použije průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena v jiném právním předpisu.

Pokud není více než šest let zemědělský pozemek obhospodařován (vlastně už není zemědělským pozemkem) a jsou na něm trvalé porosty (lesní porosty na nelesním pozemku) v nezastavěném území starší pěti let, ocení se jako jiný pozemek podle § 9 odst. 4 oceňovací vyhlášky a vynásobí koeficientem 0,65. Takto určená cena činí nejméně 1 Kč/m².¹³³

Skutečnosti, které ovlivňují cenu zemědělského pozemku

Cenu oceňovaného zemědělského pozemku mohou ovlivnit ještě tyto dvě skutečnosti:

1. Na pozemku vázne právo **věcného břemene** (služebnosti). Zjištěná cena pozemku se v takovém případě sníží o výši ceny věcného břemene. Cenu věcného břemene lze dle § 16b ZOM určit:
 - a) „U služebnosti výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši ceny obvyklé;
 - b) lze roční užitek zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu (např. výsledek řízení o dědictví), pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než 1/3 nižší než cena obvyklá;
 - c) roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti;
 - d) patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku;

¹³² Tamtéž.

¹³³ Tamtéž.

*e) nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.*¹³⁴

2. U některých zemědělských pozemků mohou být jejich součástí trvalé porosty. Cenu těchto trvalých porostů je nutné k výsledné ceně pozemku přičíst.¹³⁵

Z výše uvedené metodiky je patrné, že zjišťování úřední ceny zemědělských pozemků není složité. Většinu podstatných informací pro ocenění lze najít na výpisu z katastru nemovitostí. Přesto je třeba věnovat pozornost některým skutečnostem.

¹³⁴ Tamtéž.

¹³⁵ Tamtéž.

5 Analytická část

V praktické části práce je nastudovaná problematika z teoretické části aplikována provedením simulačního výpočtu stanovení ceny zemědělského pozemku v obci Chroustovice, v okrese Chrudim. V oceňovací praxi se nejčastěji zjišťuje cena tržní a cena podle cenového předpisu. Oba způsoby zjištění této ceny jsou proto na příkladu aplikovány. Současně bude provedeno porovnání cen zemědělské půdy v ČR a ve vybraných sousedních státech, které jsou podobné právním systémem, geografickou polohou a historií. A nakonec budou zodpovězeny otázky týkající se investic do zemědělské půdy.

5.1 Charakteristika a specifikace zemědělského půdního fondu

Chrudimska

Okres Chrudim se nachází v jihozápadní části Pardubického kraje. Ze západu sousedí se Středočeským krajem (s okresem Kutná Hora), z jihu s Krajem Vysočina (okresy Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou). Bližší lokalizace okresu je patrná z mapy na obrázku 5.

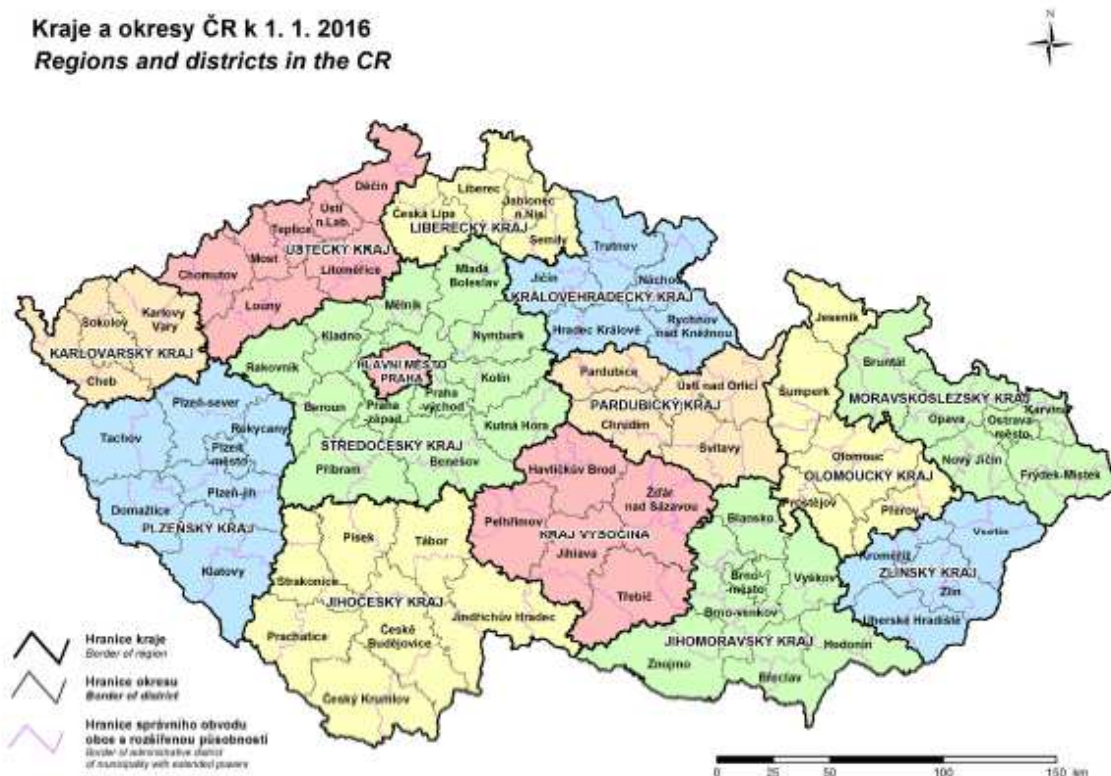
Rozlohou 993 km² patří ke středně velkým okresům. Na území kraje se podílí 22 %. Územím okresu prochází dvě zcela odlišné geomorfologické oblasti. Severní a severovýchodní část tvoří Česká tabule, která je typická nižší nadmořskou výškou. Leží zde nejnižší bod okresu u obce Tuněchody s nadmořskou výškou 231 m n. m. Jižní a jihozápadní část okresu náleží k Českomoravské vrchovině a je charakteristická pahorkatinným až vrchovinným reliéfem. Nejvyšší bod okresu leží u obce Svratouch s nadmořskou výškou 783 m n. m.

Z poměrně výrazného rozdílu nadmořských výšek vyplývají v jednotlivých částech okresu i odlišné klimatické podmínky. Severní nížinná oblast je charakteristická teplejším a sušším klimatem s průměrnou roční teplotou 8 °C a ročním srážkovým úhrnem v průměru 600 mm. V jižní části je podnebí chladnější a vlhčí s průměrnou roční teplotou 6 °C a ročním srážkovým úhrnem v průměru 800 mm.

Převážná část území okresu náleží do povodí řeky Chrudimky, která se vlévá do Labe v Pardubicích. Západní částí okresu protéká řeka Doubrava a malou částí na jihu

okresu řeka Svratka. Na toku řeky Chrudimky jsou vybudovány důležité vodní nádrže – Hamry, Seč a Křižanovice. Na toku řeky Doubravy je vodní nádrž Pařížov.¹³⁶

Obrázek 5: Mapa krajů a okresů ČR



Zdroj: Kraje a okresy ČR k 1. 1. 2016. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/50418271/32019916m01.pdf/d9bbf16c-0d40-4f30-9e09-07e9e9d06273?version=1.1>.

Na zemědělskou půdu připadá 61 % (603,50 km²) území okresu. Z toho nejvíce tvoří orná půda – 445,3 km². Trvalé travní porosty pokrývají plochu 127,5 km². Z nezemědělské půdy jsou nejvíce zastoupeny lesní pozemky, které pokrývají 28,8 % rozlohy okresu.

Z ekonomického hlediska je okres Chrudim oblastí průmyslově-zemědělskou. Rostlinná výroba je zejména v severní části okresu zaměřena na pěstování obilnin, řepky olejky a cukrové řepy. Střed okresu je bramborářská oblast a v jižní části s podhorským

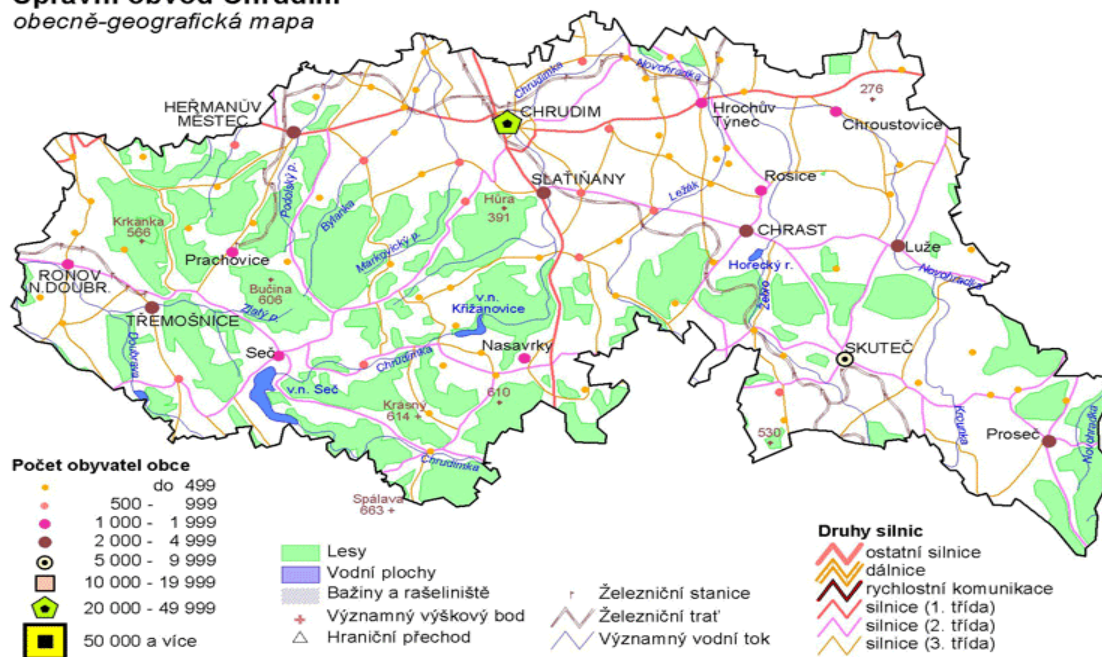
¹³⁶ Charakteristika okresu Chrudim. Dostupné z:

https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika_okresu_chrudim.

charakterem jsou půdy vhodné k pěstování brambor a méně náročných obilovin. V živočišné výrobě převládá produkce vepřového masa. Produkce hovězího masa je lokální.¹³⁷

Obrázek 6: Mapa okresu Chrudim

Správní obvod Chrudim
obecně-geografická mapa



Zdroj: Správní obvod Chrudim. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/11272/17802403/5304.gif/69972077-e8d2-4b86-adca-a3b655eb4363?version=1.0&t=1413532038137>.

5.2 Charakteristika obce Chroustovice

Obec Chroustovice se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Chrudim, asi 15 km východně od okresního města Chrudim. Obec leží v nížině v nadmořské výšce 225 m n. m.. Má šest katastrálních území – Chroustovice, Holešovice, Březovice, Lhota u Chroustovic, Poděčely a Mentour, s celkovou výměrou 2 160 ha. Z toho tvoří zemědělská půda 1 677 ha, což je 86,7 %. Ze zemědělské půdy činí podíl orné půdy 89,6 %.

¹³⁷ Tamtéž.

Klimaticky leží v jihovýchodním okraji teplé oblasti T2. Tento rajón je charakteristický těmito znaky: dlouhé léto, teplé, suché, přechodné období velmi krátké, teplé až mírně teplé jaro a podzim, zima krátká, mírně teplá, suchá až velmi suchá s velmi krátkým trváním sněhové pokrývky. V území se v návaznosti na geomorfologii vyskytují různé typy a druhy půd. Převažujícím typem půd jsou hnědozemě a černozemě degradované na spraších, hluboké, bezštěrkovité půdy s příznivými fyzikálními vlastnostmi. V nivě Novohradky se vyskytují nivní půdy na nivních uloženinách, hluboké, písčitohlinité, většinou bezštěrkovité, s kolísáním hladiny podzemní vody, které však neovlivňují svrchní část půdního profilu. Z hlediska tříd ochrany půdního fondu lze území obce Chroustovice charakterizovat jako území s velmi kvalitními půdami, kde převažuje BPEJ 31000, 36000, 72911, 52501 – I. třída, BPEJ 31100, 35800, 54701, 74700, 52504, 52601 ve II. třídě půdy. Převažující pěstované plodiny jsou pšenice, ječmen, řepka olejka a kukuřice.¹³⁸

Tabulka 10: Druhy pozemků (ha) v k. ú. Chroustovice

	31. 12. 2014	31. 12. 2015
Celková výměra	2 159,94	2 159,94
Zemědělská půda	1 872,50	1 872,48
Orná půda	1 676,87	1 676,85
Chmelnice	-	-
Vinice	-	-
Zahrada	41,20	41,19
Ovocný sad	23,63	23,63
Trvalý travní porost	130,81	130,81
Nezemědělská půda	287,44	287,46
Lesní pozemek	120,51	120,51
Vodní plocha	22,16	22,16
Zastavěná plocha a nádvoří	36,23	36,16
Ostatní plocha	108,54	108,63

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Chroustovice (okres Chrudim): Vybrané údaje za obec. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__571547#.

¹³⁸ VOJTĚCH, Milan. *Průzkumy a rozborů územního plánu Chroustovice*.

Informace od místního soukromého zemědělce

Pro lepší vyhodnocení situace na trhu se zemědělskou půdou v obci byl osloven místní soukromě hospodařící farmář, který sdělil řadu aktuálních informací k dané problematice. Jedná se o zemědělce, který obhospodařuje zemědělskou půdu s výměrou cca 230 ha, z toho vlastní cca 190 ha a zbytek má v dlouhodobém pronájmu. Na obhospodařované půdě pěstuje zejména ječmen jarní, pšenici ozimou, řepku, kukuřici a mák. Obhospodařovaná půda je vysoce kvalitní. Dle jeho sdělení aktuálně platí za pronájem zemědělské půdy kolem 5.000,- Kč/ha dle umístění v lokalitě. Jeho kladná finanční situace mu umožňuje přikupovat další zemědělskou půdu. Místní trh však naráží na nedostatek volných pozemků k prodeji či dalšímu pronájmu, což odpovídá i vyšší ceně za m². Pozitivně hodnotí i možnost využívat různé dotační programy na nákup půdy, zemědělské techniky i na zemědělský provoz. Konkrétně čerpá dotace z Programu rozvoje venkova, sazbu jednotné platby na plochu zemědělské půdy (SAPS) a sazbu jednotné platby na plochu zemědělské půdy (greening) či dotace úroků z PGRLF. Na místním trhu mu konkuruje zemědělský podnik – akciová společnost, která je nástupnickou organizací po bývalém místním JZD. Tato společnost obhospodařuje cca 1460 ha zemědělské půdy, tedy téměř sedminásobek jím obhospodařované plochy. Z toho vlastní cca 360 ha a pronajímá si cca 1100 ha. Zaměřuje se především na rostlinnou výrobu s pěstováním pšenice, ječmene, kukuřice a řepky. Jako doplňkovou činnost má chov skotu. Tato společnost nabízí vlastníkům půdy nájemné (pachtovné), které se liší podle délky výpovědní lhůty:

- u pachtovní smlouvy s výpovědní lhůtou do 1 roku je to částka 2 500,- Kč/ha;
- u pachtovní smlouvy s pětiletou výpovědní lhůtou je to částka 3 500,- Kč/ha;
- u pachtovní smlouvy s desetiletou výpovědní lhůtou to je částka 5 000,- Kč/ha.

Jako příklad pro praktický výpočet byl vybrán pozemek p. č. 206 o výměře 4 676 m² a pozemek p. č. 563/1 o výměře 16 081 m². U obou je druh pozemku orná půda a oba leží v k. ú. Chroustovice a jsou vedeny na LV č. 517.

Tabulka 11: Obecné informace vztahující se k BPEJ na LV č. 517**v k. ú. Chroustovice**

BPEJ	3.62.00	3.02.00	3.10.00	3.20.11	3.58.00
bodová výnosnost půdy	62	95	93	55	72
průměrná cena pozemků dle BPEJ za m² v Kč	12,10	19,02	17,92	8,35	13,29
třída ochrany ZPF	2	1	1	4	2

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Informace o pozemku. Dostupné z:

http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=gVLpBYp9UsLoRKnyVPqeesKdM9SKI3qDBrefc h4xsNZNKfbExDm1_MzetsfBRy8v103QRd1zFyCZoTmJtPiyQgfRLngPjRvfZMyC3p1VgXkxJgiQ4pyOLZF4C v41hcEp a Informace o pozemku. Dostupné z:

http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7xNERMk36rrJEXNKsvpfuAFLS8g7PHARdi8xt RPuWe3CULzXilJGqhe_zTNo8J4dbm_M3r_MjqEZ_ITIFqny8uq2k4c2_fDvVvM38O98o9osxDcGpjn0LnrT8 VmtzUMF.

BPEJ – 3.62.00 spadá do 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Její průměrná cena (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.) je 12,10 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 62.¹³⁹

BPEJ – 3.02.00 spadá do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Její průměrná cena (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.) je 19,02 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 95.¹⁴⁰

BPEJ – 3.10.00 spadá do 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Její průměrná cena (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.) je 17,92 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 93.¹⁴¹

BPEJ – 3.20.11 spadá do 4. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Její průměrná cena (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.) je 8,35 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 55.¹⁴²

¹³⁹ EKatalog BPEJ. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>.

¹⁴⁰ Tamtéž.

¹⁴¹ Tamtéž.

¹⁴² Tamtéž.

BPEJ – 3.58.00 spadá do 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Její průměrná cena (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.) je 13,29 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 72.¹⁴³

5.3 Aplikace způsobu ocenění na praktickém příkladu

V praktické části práce je nastudovaná problematika z teoretické části aplikována provedením simulačního výpočtu stanovení ceny zemědělského pozemku na LV č. 517 v obci Chroustovice, a to pomocí cenového předpisu a ceny obvyklé. Tyto dva způsoby ocenění jsou nejčastěji využívány v oceňovací praxi.

5.3.1 Ocenění podle cenového předpisu

Ocenění bylo provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a dle § 6 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ke dni 15. prosince 2016.

Základní informace o pozemku:

Název předmětu ocenění:

Zemědělské pozemky uvedené v LV č. 517 pro obec Chroustovice, k. ú. Chroustovice

- p. p. č. 206, orná půda o výměře 4 676 m², BPEJ 36200;
- p. p. č. 563/1, orná půda o výměře 16 081 m², BPEJ 30200 (8 770m²), BPEJ 31000 (6 534m²), 32011 (428m²), BPEJ 35800 (349m²).

Adresa předmětu ocenění: Chroustovice
538 63 Chroustovice

Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Chroustovice
Katastrální území: Chroustovice
Počet obyvatel: 1 264

Podklady pro vypracování odborného posudku:

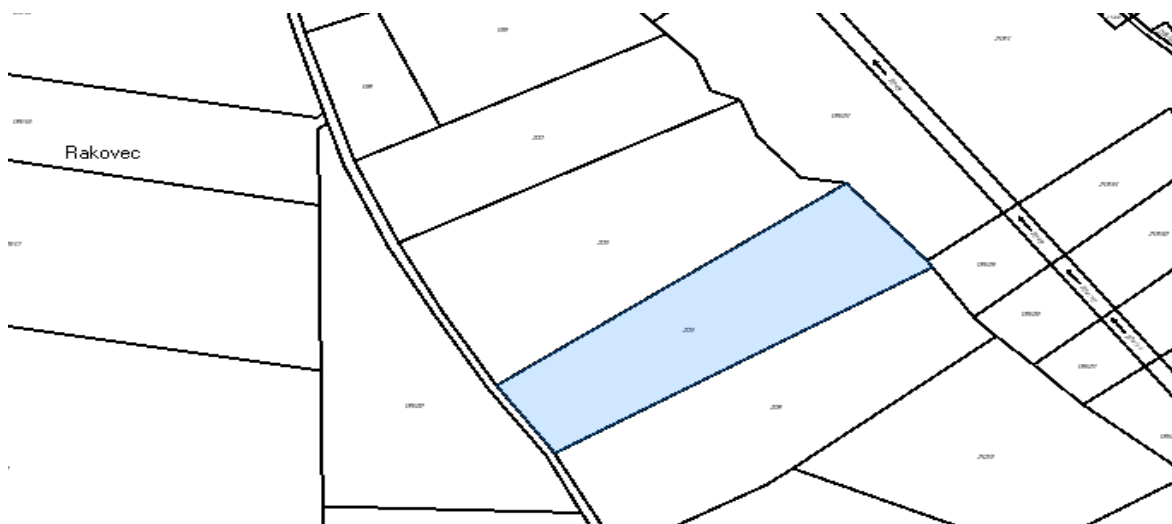
¹⁴³ Tamtéž.

1. Výpis z listu vlastnictví č. 517 pro obec Chroustovice, kat. území Chroustovice ze dne 26. září 2016 (příloha č. 4).
2. Kopie snímku katastrální mapy na pozemky p. č. 206 a p. č. 563/1 a okolí ze dne 26. září 2016.
3. Informace sdělené objednatelem při terénní obhlídce.
4. Fotodokumentace.

Celkový popis nemovité věci:

Zemědělské pozemky p. č. 206 a p. č. 563/1 – orná půda, se nacházejí cca 2 km od hranice obce Chroustovice. Pozemky jsou rovinaté ve sceleném lánu, hranice jednotlivých pozemků nejsou v terénu vyznačeny. Dostupnost pouze zemědělskou technikou přes nezpevněné pozemky jiných vlastníků. Uvedené pozemky jsou standardně užívány k zemědělské rostlinné produkci. Hospodářská činnost je pravidelně prováděna. Ocenění je provedeno podle BPEJ. Pozemek p. č. 206 se nachází v jednom bonitačním pásmu. Pozemek p. č. 563/1 se nachází ve čtyřech bonitačních pásmech.

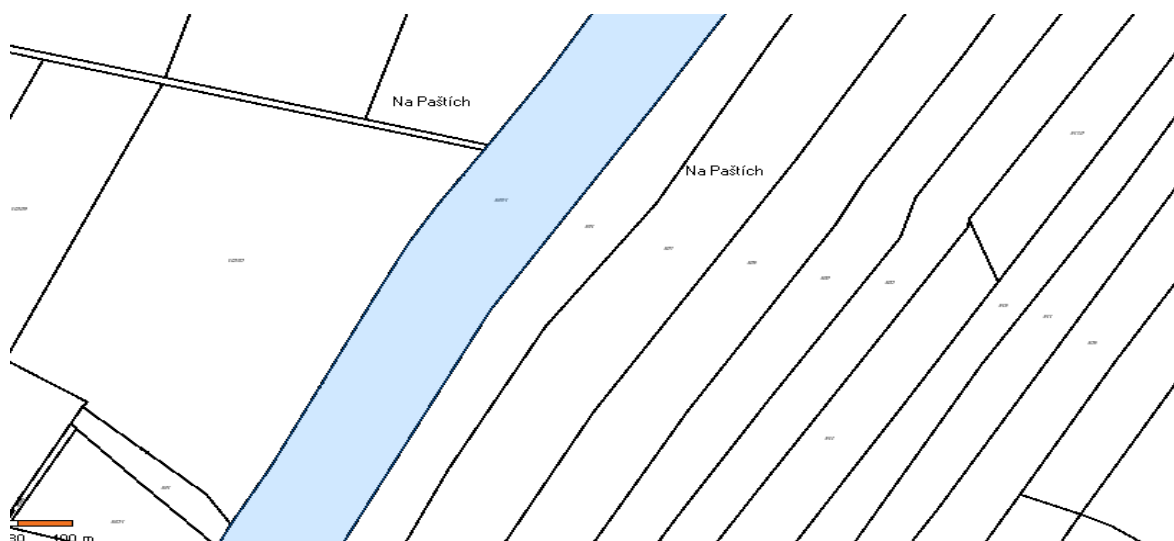
Obrázek 7: Snímek z katastrální mapy s vyznačením pozemku p. č. 206 v k. ú. Chroustovice



Zdroj: Informace o pozemku. Dostupné z:

http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7xNERMk36rrJEXNKsvpfuAFLS8g7PHARdi8xtRPUWe3CULzXilJGqhe_zTNo8J4dbm_M3r_MjqEZ_ITIFqny8uq2k4c2_fDvVvM38O98o9osxDcGpjn0LnrT8VmtzUMF

Obrázek 8: Snímek z katastrální mapy s vyznačením pozemku p. č. 563/1 v k. ú. Chroustovice



Zdroj: Informace o pozemku. Dostupné z:

http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=gVLpBYp9UsLoRKnyVPqeesKdM9SKI3qDBrefc h4xsNZNKfbExDm1_MzetsfBRy8v103QRd1zFyCZoTmJtPiyQgfRLngPfrvfZMyC3p1VgXkxJgiQ4pyOLZF4C v41hcEp.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	206	36200	4 676,00	12,10		12,10	56 579,60 Kč
orná půda	563/1	30200	8 770,00	19,02		19,02	166 805,40 Kč
		31000	6 534,00	17,92		17,92	117 089,28 Kč
		32011	428,00	8,35		8,35	3 573,80 Kč
		35800	349,00	13,29		13,29	4 638,21 Kč

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 20 757,00 m² 348 686,29 Kč

Zemědělské pozemky uvedené v LV č. 517 pro obec Chroustovice. – zjištěná cena

= 348 686,29 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

348 690,-- Kč

Pro lepší přehlednost byla vypracována následující metodika k určení administrativní ceny:

1. Zjistíme, zda je pozemek v KN veden jako zemědělský.
2. Zjistíme, zda se nejedná o pozemek, pro který bylo vydáno územní rozhodnutí.

3. Zjistíme, zda není zastavěn stavbou (pokud je zastavěn stavbou, ocení se zastavěná část jako stavební pozemek).
4. Zjistíme, zda netvoří jednotný funkční celek se stavbou.
5. Zjistíme, zda pozemek není zalesněn.
6. Nebyl-li obhospodařován více než šest let ocení se jako jiný pozemek podle § 9 odst. 4 oceňovací vyhlášky a vynásobí se koeficientem 0,65.
7. Z výpisu z KN zjistíme pro jednotlivé parcely číselný kód BPEJ (údaje o BPEJ jsou uvedeny v části F listu vlastnictví).
8. Ke kódu BPEJ se zjistí základní cena (ZC) pozemku z přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky.
9. Základní cena se dále upravuje o přírážky a srážky podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Tato cena je základní cenou upravenou (ZCU). Tyto přírážky a srážky se mohou používat současně (tj. mohou se vzájemně kompenzovat), ovšem je třeba jejich použití odůvodnit.
10. Výsledná cena oceňovaného pozemku se vypočte jako násobek jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Výslednou cenu zaokrouhlíme na desetikoruny.
11. V praxi může nastat situace, že části parcely budou spadat pod různé BPEJ (např. část pozemku je v rovině a část na svahu). V tomto případě je výsledná cena pozemku součtem cen pro jednotlivé části parcely podle BPEJ.
12. Pokud pozemek není bonitován a v katastru nemovitostí není kód BPEJ uveden, použije se k jeho ocenění průměrná ZC zemědělských pozemků v katastrálním území, která je ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Dále se postupuje stejným způsobem jako by se jednalo o ocenění bonitovaného pozemku.

Čemu při ocenění pozemku věnovat pozornost:

- V případě použití přírážek a srážek k základní ceně podle BPEJ je třeba jejich použití patřičně odůvodnit.
- Je nutné zohlednit přítomnost trvalých porostů.

- Je třeba si ověřit, že oceňovaný pozemek je skutečně zemědělským pozemkem a nepatří do jiné kategorie pozemků. V praxi by mohly nastat např. tyto situace:
 1. Pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako zemědělský, ale podle územního či regulačního plánu je předpokládáno jeho nezemědělské využití. Pak by se tento pozemek oceňoval jako tzv. jiný pozemek podle § 9 odst. 1 oceňovací vyhlášky.
 2. Pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako zemědělský, ale ve skutečnosti je pozemkem stavebním. V tomto případě se oceňuje jako pozemek stavební podle cenové mapy nebo § 4 oceňovací vyhlášky.
 3. Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako zemědělský, ale je zalesněn. Pak se považuje za lesní pozemek a oceňuje se jako lesní pozemek podle § 7 oceňovací vyhlášky. Vlastník pozemku je povinen nahlásit změnu kultury pozemku na příslušný katastrální úřad.

5.3.2 Stanovení obvyklé ceny (ceny tržní)

Obvyklou cenou se rozumí cena, za kterou lze v daném místě a čase věc koupit nebo prodat (tzv. cena zpeněžitelná). Její platnost je krátkodobá a závislá na podmínkách uvnitř i vně oceňovacího systému. Je určena aktuální situací na trhu, tzn. nabídkou a poptávkou.

Odhad tržní hodnoty byl proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. V posudku byly zohledněny všechny rozhodné faktory, které mají na hodnotu oceňovaného pozemku vliv a nelze je postihnout pomocí matematického výpočtu. Těmito faktory jsou fyzický stav pozemku, jeho opotřebení, poloha a umístění v lokalitě, velikost, vzdálenost od obce, dostupnost pro zemědělskou techniku, využitelnost či právní omezení a stabilita území vzhledem k územnímu plánu.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z aktuální situace na místním trhu. Z dostupných zdrojů (kupní smlouvy, inzerce), které byly k dispozici, je patrné, že k datu ocenění není poptávka po obdobných pozemcích v rovnováze. Množství uskutečněných obchodů v lokalitě je dlouhodobě na průměrné úrovni. Nabídka obdobných nemovitostí je i v sousedních lokalitách poměrně malá. Oceňovaný pozemek má z pohledu lukrativnosti nadprůměrnou polohu. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětný pozemek považovat za velmi dobře obchodovatelný.

Situaci na trhu nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto cenu považujeme za obvyklou.

Přehled porovnávaných obdobných srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě v blízkém okolí a v okrese Chrudim:

Reprezentativní vzorek tvoří zemědělské pozemky, které se nacházejí v sousedních katastrech – k. ú. Stradouň, Čankovice a Lhota u Chroustovic.

1) k. ú. Stradouň – orná půda, plocha pozemky p. č. 657/5, 657/6 a 651/8 – podíl o velikosti 3/4 celkem 6 452,20 m²:

realizovaná prodejní cena..... 174 500,- Kč
jednotková cena..... **20,30 Kč/m²**

2) k. ú.Čankovice – orná půda plocha pozemky p. č. 1144 a 1256 celkem 26 513m²:

realizovaná prodejní cena..... 609 800,- Kč
jednotková cena..... **23,- Kč/m²**

3) k. ú. Lhota u Chroustovic – orná půda plocha pozemky p. č. 680/1, 618/4, 618/5, 619/9, 748/1, 761/1, 771/86, 772/211, 776/50, 776,54, Zalažany orná půda plocha pozemky p. č 228, **Chroustovice** orná půda plocha pozemky p. č 282/8 a 282/17 – podíl o velikosti 1/2 celkem 17 624,60 m²

realizovaná prodejní cena..... 300 000,- Kč
jednotková cena..... **17,02 Kč/m²**

Minimální jednotková cena 17,02 Kč/m²

Průměrná jednotková cena.....20,10 Kč/m²

Maximální jednotková cena.....23,00 Kč/m²

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena..... **21,50 Kč/m²**

Zohlednění s přihlédnutím k situaci na realitním trhu + 7 % – na místním trhu žádaná komodita, dobře prodejná, hospodářsky úrodná půda se 100% využitím.

Chroustovice zemědělské pozemky uvedené v LV č. 517 celková výměra 20 757 m²:

$$20\,757\text{ m}^2 \times 21,50\text{ Kč/m}^2 = 446.275,50\text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:446. 280,- Kč

Rekapitulace:

Celková cena podle cenového předpisu po zaokrouhlení.....348 690,- Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení446. 280,-Kč

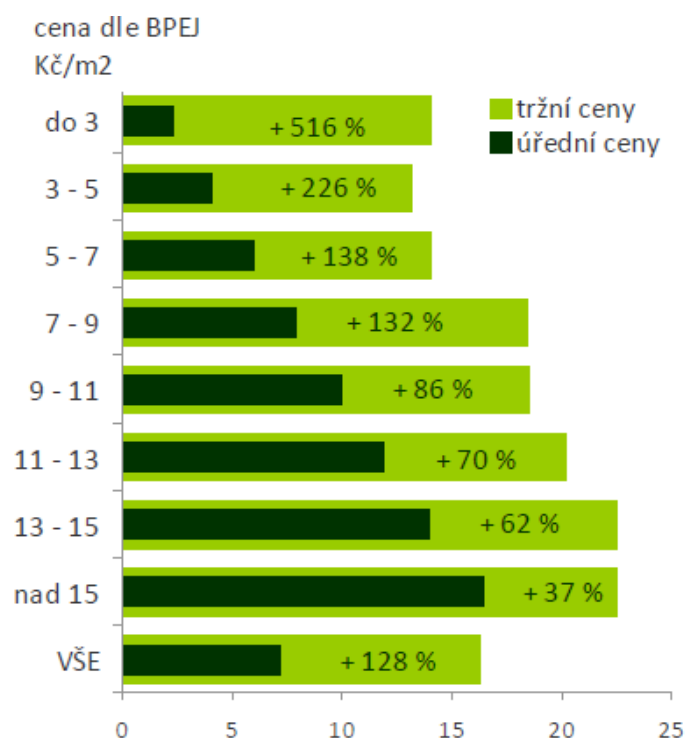
Z výše uvedeného praktického výpočtu je patrné, že cena stanovená podle cenového předpisu je o 97.590,- Kč nižší než cena stanovená tržně, porovnávací metodou. Položme si otázku, proč tomu tak je?

Úřední ceny stanovené vyhláškou jsou váženým průměrem cen podle BPEJ v daném katastrálním území a poskytují všeobecně prvotní informaci o předpokládané kvalitě pozemků v konkrétní lokalitě. Tyto ceny však v sobě nezahrnují faktory, které jejich skutečnou tržní hodnotu ovlivňují, jako je umístění, velikost a tvar pozemku, lokalita, ohrožení vodní erozí, uzavření pachtovní smlouvy aj. Všeobecně platí, že u pozemků s vyšší úřední cenou je předpokládána i vyšší tržní cena. V tomto případě se dle BPEJ jedná o pozemky s vyšší bonitou a s nadprůměrnou polohou, které jsou rovinnaté ve sceleném lánu, jsou dobře obdělavatelné a přístupné pro zemědělskou techniku. Pozemky jsou standardně využívány k zemědělské rostlinné produkci. Hospodářská činnost je na nich prováděna pravidelně. Z tržního pohledu v této lokalitě převyšuje poptávka po obdobných pozemcích jejich nabídku a tyto pozemky lze považovat za velmi dobře obchodovatelné. Patrné je to i z realizovaných prodejních cen podobných pozemků v dané lokalitě.

Z provedeného výpočtu vyplývá, že u tohoto zemědělského pozemku je jeho tržní cena 21,50 Kč/m² a úřední cena (průměrná cena dle BPEJ) je 16,79 Kč/m². Cena tržní je tedy cca o 28,5 % vyšší než cena úřední. Zjištěný výsledek odpovídá i celorepublikovému stavu. Dle dostupných statistik společnosti farmy.cz činila průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2016 20,41 Kč/m² a cena úřední pro celou ČR (průměrná cena dle BPEJ) byla 7,14 Kč/m². Cena tržní tak byla o 186 % vyšší než cena úřední. Rozdíl v těchto cenách byl

patrný již v roce 2015 (viz graf 5), kdy byla tržní cena zemědělské půdy 16,26 Kč/m² a cena úřední 7,14 Kč/m². Cena tržní tedy byla o 128 % vyšší než cena úřední.

Graf 5: Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015



Zdroj: Zpráva o trhu s půdou: Leden 2016. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202016.pdf>.

5.4 Porovnání cen zemědělské půdy v zemích EU

Při porovnávání cen zemědělské půdy v rámci zemí EU se vychází ze statistiky zemědělství a rybnářství Eurostat, ve které jsou zveřejňovány tržní ceny zemědělských pozemků. Součástí této statistiky je i zveřejnění výše pachtovného v jednotlivých členských státech. Problémem při sběru těchto statistických dat je to, že neexistuje jednotná metodika pro její zjišťování. I v rámci jednoho státu jsou patrné vysoké rozdíly v cenách zemědělské půdy. Je to způsobeno použitím již zmiňované odlišné metodiky (záleží např. na tom, jaká výměra převáděných pozemků je evidována, zda jsou vyloučeny prodeje zemědělské půdy bez zemědělského využití aj.). Dalším problémem je to, že členské státy poskytují informace na základě svojí dobrovolnosti a z těchto důvodů statistika nepostihuje všech 28 států EU.

Za ČR poskytuje Eurostatu tyto údaje Český statistický úřad, který údaje o cenách převedené zemědělské půdy, u které je předpoklad jejího dalšího zemědělského využití, v ČR shromažďuje, a to na základě sběru dat, které získává od finančních úřadů. Nově jsou údaje statistiky Eurostatu doplňovány o data získaná z portálu Bodenmarkt Exklusiv, který čerpá údaje o vývoji cen zemědělské půdy ve vybraných státech EU z národních vládních zdrojů (statistické úřady, ministerstva zemědělství apod.).¹⁴⁴

Ceny zemědělské půdy se významně odlišují i v jednotlivých státech EU, a to i v rámci sousedících regionů. Hlavním důvodem jsou odlišná ekonomická úroveň jednotlivých států, nerovnoměrná výměra zemědělské půdy s ohledem na počet obyvatel, velmi různorodé půdně-klimatické podmínky, odlišná podnikatelská struktura v zemědělství i uplatnění různých regulačních opatření při převodech zemědělské půdy.¹⁴⁵

Stejně jako u ostatních výrobních faktorů podléhá i trh se zemědělskou půdou v EU určité regulaci – cenové regulaci, daňovým předpisům či množstevním omezením pro prodej, nákup a využívání zemědělské půdy. Například ve Francii jsou prodejní ceny zemědělské půdy realizovány prostřednictvím státních agentur speciálně vytvořených pro tento účel. Trh s prodejem zemědělské půdy je zde regulován institucí Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER; Společnosti pro pozemkovou úpravu a venkov). Kromě shromažďování informací a dat o prodejkách zemědělské půdy má tato instituce na trhu i silnou vyjednávací pravomoc a zároveň disponuje k půdě předkupním právem. Ve Francii podléhá každý obchod se zemědělskou půdou ověření notářem, který má povinnost o tom informovat SAFER, jenž ve dvouměsíční lhůtě posoudí oprávněnost obchodu a splnění stanovených cílů (podpora mladých farmářů, transparentnost zemědělského trhu aj.). V případě pochybností může SAFER začít vyjednávat s prodávajícím a kupujícím. Může např. požadovat stanovení přiměřenější ceny, případně požádat o nabídku jiného kupujícího, který lépe splňuje naplnění cílů instituce. Pokud nedojde k dohodě, může dojít k uplatnění předkupního práva SAFER. Častým důvodem k tomuto kroku je spekulativní charakter obchodu – příliš vysoká nebo

¹⁴⁴ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.*

¹⁴⁵ Tamtéž.

naopak nízká cena či velká plocha převáděných pozemků.¹⁴⁶ Ceny půdy v jednotlivých členských státech EU jsou zobrazeny v příloze 3.

Podle Eurostatu vykazuje nejvyšší průměrné tržní ceny za jeden hektar zemědělské půdy Malta, kde činí cena 1 ha zemědělské půdy 130 000 EUR. Důvodem je, že tento ostrovní stát disponuje velmi omezeným rozsahem výměry zemědělské půdy, a to pouze 10 tis. ha, což je v rámci ostatních států EU zdaleka nejméně. V Evropě vykazuje nejvyšší průměrné ceny zemědělské půdy Nizozemsko s cenou od 30 do 51 tis. EUR za hektar. To je dáno velmi intenzivní zemědělskou výrobou, velkým rozsahem skleníkového hospodářství a nedostatkem zemědělské půdy k prodeji. Na druhém místě je Dánsko, kde průměrná cena za ha zemědělské půdy dosahuje 31 tis. EUR. U našich sousedů v Německu se průměrná cena za ha pohybuje kolem 18 tis. EUR. Podobné ceny jsou předpokládány i v Rakousku, které tyto údaje oficiálně nezveřejňuje.¹⁴⁷

V rámci EU jsou nejnižší ceny zemědělské půdy ve Švédsku s průměrnou cenou za ha zemědělské půdy ve výši 5,3 tis. EUR a ve Francii ve výši 5,75 tis. EUR za ha. Ve Francii podléhají převody půdy složitému systému schvalování v rámci instituce SAFER (viz výše), což vede k neochotě prodávat půdu. V rámci nových členských států EU (ČR, Polsko, Bulharsko, Rumunsko, Lotyšsko aj.) lze vysledovat také značné rozdíly v cenách zemědělské půdy. Vyšší cenu než ČR za ha zemědělské půdy (2,4 tis. EUR) má Polsko (6,28 tis. EUR). Naopak nižší cenu najdeme v Bulharsku (2,2 tis. EUR), Maďarsku, Litvě a Estonsku (cca 1 tis. EUR).¹⁴⁸

Pokud porovnáваме ceny zemědělské půdy v ČR s cenami našich zahraničních sousedů na Slovensku, v Polsku a Německu, je patrné, že za posledních deset let nedošlo k významnějšímu sblížení těchto cen. V ČR a na Slovensku ceny zemědělské půdy spíše stagnovaly, zatímco v Německu došlo ve stejném období k výraznému nárůstu těchto cen. Důvodem je to, že oproti jiným možnostem investování jsou investice volných finančních

¹⁴⁶ SWINNEN, Johan, Pavel CIAIAN a d'Artis KANCS. *Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy: Final Report*.

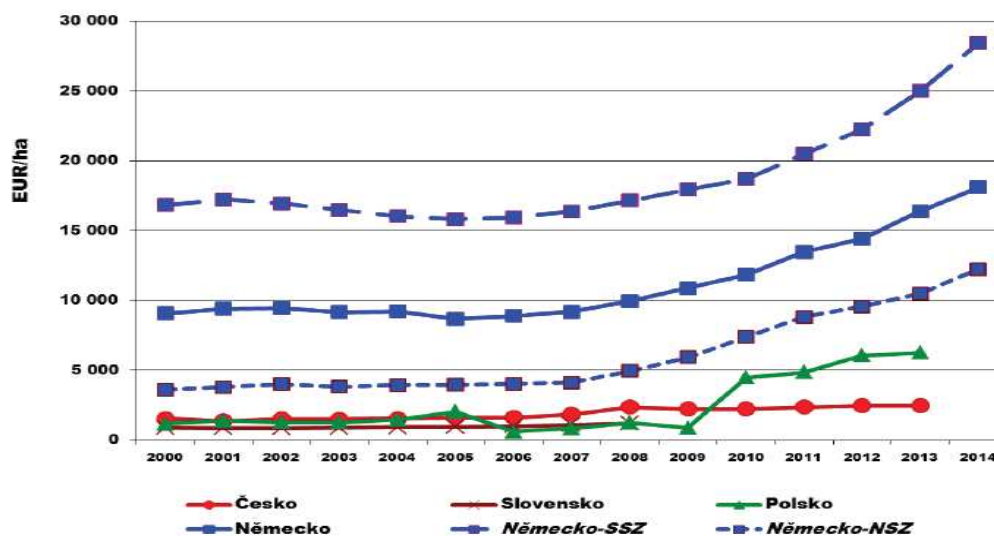
¹⁴⁷ *Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015*.

¹⁴⁸ Tamtéž.

prostředků do zemědělské půdy chápány jako relativně jistá investice. V Polsku lze vysledovat mírný nárůst cen.¹⁴⁹

V poslední době je patrný mírný nárůst cen oproti minulým obdobím. V porovnání s ostatními zeměmi EU je půda v ČR stále levnější, a to i několikanásobně. To zároveň znamená, že naopak není vhodné půdu prodávat, protože její cena ještě poroste. Vývoj cen zemědělské půdy ve vybraných sousedních státech EU je patrný z grafu 6.

Graf 6: Srovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU



Pramen: Eurostat, ČSÚ, Statistisches Bundesamt, BodenmarktExklusiv

Zdroj: Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015.

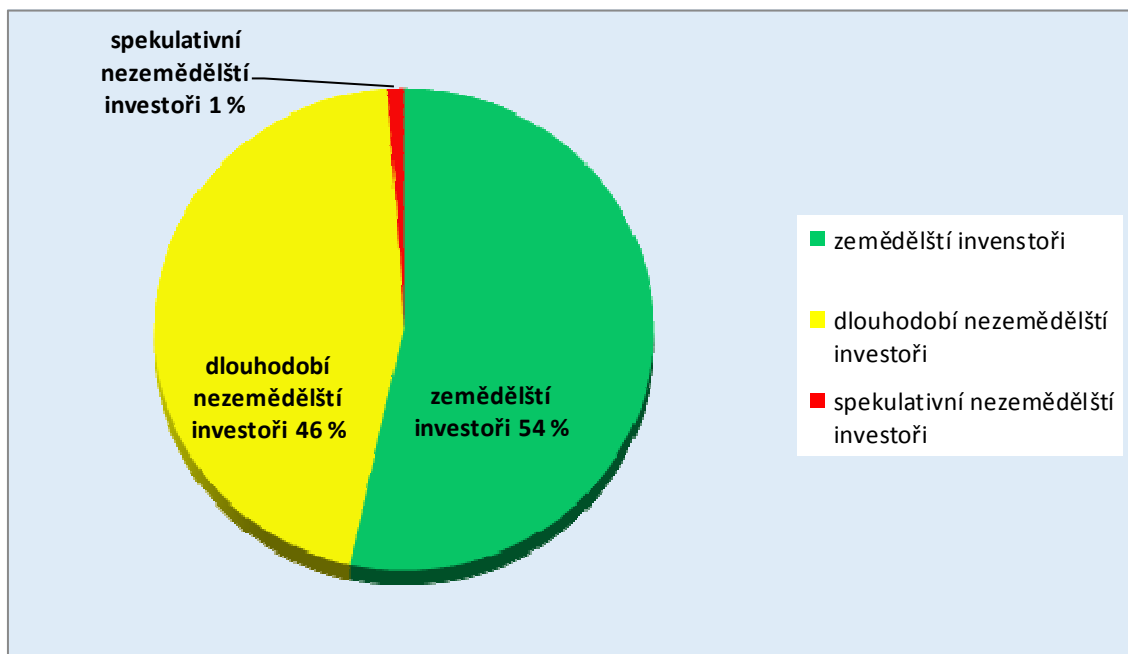
5.5 Investice do zemědělské půdy

Do zemědělské půdy v ČR dnes investují tři základní skupiny investorů. Z větší části jsou to **zemědělství investoři**, kteří na ní aktivně hospodaří a jejich motivem je držba půdy jako výrobního prostředku. Dále jsou to **tzv. dlouhodobí nezemědělství investoři**, kteří touto formou investují své peníze a očekávají z investice dlouhodobý výnos a její bezpečnost. A nakonec jde o skupinu **spekulativních nezemědělských investorů**, kteří půdu nakupují se záměrem ji obratem prodat s maximálním ziskem v krátkém období. Z grafu 7 je patrné, že v roce 2016 nejvíce nakupovali zemědělskou půdu s podílem 54 %

¹⁴⁹ Tamtéž.

zemědělstí investoři. Podíl dlouhodobých nezemědělských investorů byl 46 % a cca 1 % obchodů zrealizovali spekulativní nezemědělstí investoři.¹⁵⁰

Graf 7: Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2016



Zdroj: Vlastní zpracování na základě Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>.

Mezi investory najdeme i řadu cizinců, zejména Němců, kteří skupují půdu v pohraničí. Zájem je i ze strany Rakušanů, Nizozemců či Italů, ale proti letům minulým mírně klesá. O jak velkou část půdy, která patří v ČR cizincům, jde, nelze přesně říci, neboť půdu nakupují prostřednictvím českých firem.

Pokud si položíme otázku, podle čeho se řídí cena zemědělské půdy pro zemědělské využití, pak je to její **kvalita**. Nej kvalitnější půdy jsou v ČR na Hané a v Polabí (okolí Hradce Králové), kde jsou pozemky nejdražší a přináší zemědělcům největší zisk. Jsou zde samozřejmě ještě další vlivy, které jsou důležité zejména pro nezemědělské investory a tím jsou blízkost velkých měst hlavně u Prahy, dálnice apod. Zde jsou drahé i ty pozemky, které nejsou využitelné pro výstavbu. Drahé pozemky jsou také na Šumavě a v celých

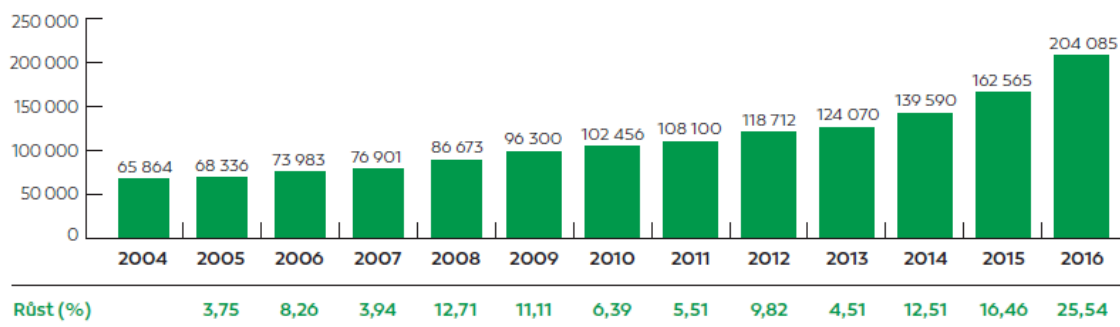
¹⁵⁰ Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>.

jihozápadních Čechách. Důvodem je blízkost Německa a Rakouska, kde je vyšší kupní síla. Rozdíly mezi cenou půdy v Bavorsku a Rakousku jsou poměrně velké. Naopak v severním pohraničí už není takový rozdíl v ceně, protože v Sasku je menší kupní síla než v Bavorsku. Ceny půdy v ČR se tak blíží cenám v Sasku.

Pokud si položíme otázku, kdo půdu prodává, jsou to vesměs ti, kdo půdu zdědí a nemají zájem na ní hospodařit – restituenti nebo vlastníci, kteří se ocitli ve finanční nouzi a potřebují peníze. Novými prodávajícími jsou aktivní zemědělci, kteří půdu obhospodařují, ale nechtějí ji vlastnit. S uskutečněným prodejem však současně uzavírají smlouvu na zpětný pacht. Stát v minulosti prodal velké množství půdy (0,5 mil ha) a už téměř žádnou půdu k prodeji nemá. I to je jedním z důvodů, proč ceny půdy rostou – je menší nabídka než poptávka. Také obce v roli vlastníka půdy nerady prodávají. Spíše ji pronajímají.

Pokud si položíme otázku, zda je výhodné investovat finanční prostředky do zemědělské půdy, odpověď je jednoznačná – ANO. **Zemědělská půda je v současné době považována za jednu z nejlepších investic.** Držení zemědělské půdy je velmi bezpečnou investicí. Je pro investora bezpečnější než mít peníze uloženy v bance za velmi nízký úrok. Podle společnosti Farmy.cz, která se dlouhodobě specializuje a monitoruje trh se zemědělskou půdou, došlo v posledních letech k výraznému oživení trhu s půdou a byl zaznamenán výrazný nárůst tržních cen zemědělské půdy. Zemědělská půda se v roce 2016 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 15–25 Kč/m². Nejvyšší půda se však prodává až za 30 Kč/m². Průměrná cena zemědělské půdy vystoupala v roce 2016 na **204 085 Kč/ha, tj. 20,41 Kč/m²**. Ve srovnání s rokem 2015 jde o meziroční nárůst o 25,54 %. Tento meziroční růst byl nejvyšší za sledované období od roku 2004, což je patrné z grafu 8.

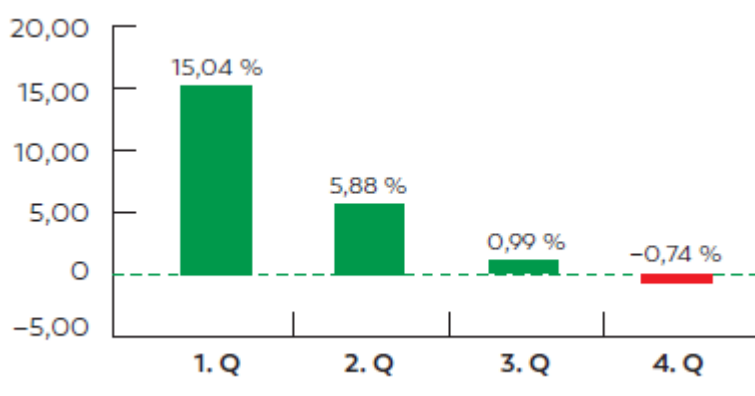
Graf 8: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004 -2016 (Kč/ha)



Zdroj: Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>.

V průběhu roku 2016 se tržní ceny zemědělské půdy vyvíjely velmi nerovnoměrně. Jejich vývoj je uveden v grafu 9. Nárůst cen je patrný zejména v I. čtvrtletí roku 2016, a to o 15 % oproti IV. čtvrtletí roku 2015. Růst cen pokračoval i ve II. čtvrtletí roku 2016, a to o 6 %. Ve III. čtvrtletí roku 2016 se růst cen téměř zastavil, činil 1 %. A ve IV. čtvrtletí roku 2016 dokonce poklesl o 0,74 %. Tento pokles byl ovlivněn změnou zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, kdy od 1. ledna 2016 je jejím poplatníkem vždy nabyvatel a tato daň činí 4 % z kupní ceny.

Graf 9: Vývoj tržních cen půdy v průběhu roku 2016



Zdroj: Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>.

Pokud si položíme otázku, co v poslední době ovlivňuje rostoucí poptávku investorů po zemědělské půdě a následně pak i růst její ceny, je to **dobrá finanční dostupnost** na její pořízení. Důležitým faktorem, který tuto situaci ovlivňuje, je vstřícný přístup bank k zemědělským subjektům při financování nákupu půdy. Zemědělci mohou získat

prostředky na nákup půdy až do výše 100 % kupní ceny za nízké úrokové sazby. Například Moneta Money Bank, dříve GE Money Bank, je jedničkou na trhu ve financování zemědělství. Zaujímá více než třetinový podíl v objemu poskytnutých úvěrů. Dle svých statistik poskytla v 1. polovině roku 2016 úvěry na nákup zemědělské půdy ve výši 732 milionů korun, což odpovídá meziročnímu nárůstu o 35 %. Banka odhaduje, že za celý rok poskytne úvěry v hodnotě 1,5 miliardy korun, přičemž v porovnání s rokem 2011 to bylo pouze 200 milionů korun, což je cca sedmkrát méně.¹⁵¹

Dalším faktorem, který ovlivňuje růst poptávky, je **neochota vlastníků půdy k jejímu prodeji**. Poptávka výrazně převyšuje nabídku a stále roste. Na tuto situaci v posledních 2-3 letech trh zareagoval negativně, a to vstupem tzv. spekulantů s půdou. Hlavním cílem spekulantů je půdu levně koupit, za podstatně nižší cenu, než je její tržní cena, a pak ji obratem se ziskem prodat. Je to bohužel nešvar posledních let.

Tyto společnosti formou hromadného obesílání dopisů s nabídkami na odkup půdy oslovují jejich vlastníky s vizí, že alespoň pár lidí z tisíce obeslaných bude ochotno prodat půdu za poloviční cenu, než je její běžná tržní cena. Jejich „obětmi“ jsou lidé, kteří nemají dostatečné informace o cenách půdy.¹⁵²

Pokud si položíme otázku, jaké očekávané události a následné rozhodování investorů by situaci na trhu se zemědělskou půdou v ČR mohly významně ovlivnit, jsou to:

- případné změny legislativy po parlamentních volbách na podzim v roce 2017;
- očekávané ukončení devizových intervencí centrální banky;
- vývoj kurzu Kč a úrokových sazeb;
- vliv Brexitu na budoucí společnou zemědělskou politiku EU;
- a jaký lze v nejbližších letech očekávat budoucí vývoj trhu.

Pokud si položíme otázku, jaký je v nejbližší době předpokládaný budoucí vývoj trhu se zemědělskou půdou, odpoví, že nejpravděpodobněji lze očekávat vyrovnanou nabídku a poptávku po zemědělské půdě a z toho plynoucí zpomalení růstu tržních cen

¹⁵¹ Tisková zpráva: Program rozvoje venkova poskytne zemědělcům dotace za 2,5 miliardy korun. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/servis-pro-media/tiskove-zpravy/zprava?reportId=2026804>.

¹⁵² Kam uložit peníze? Nenápadným hitem jsou pole, jejich ceny rekordně rostou. Dostupné z: http://byznys.lidovky.cz/kam-ulozit-penize-nenapadnym-hitem-jsou-pole-jejich-ceny-rekordne-rostou-1ln-/moje-penize.aspx?c=A161012_175424_moje-penize_pave.

zemědělské půdy. Na straně nabídky lze očekávat její mírné zvýšení ze strany zemědělských subjektů, které mají zájem na půdě i nadále hospodařit, ale nechtějí ji vlastnit, nebo jsou to subjekty, které nejsou schopny splácet přijaté úvěry. Dalším rizikem pro krátkodobé a střednědobé investory je možné zavedení regulací na trhu s půdou a opětovné zavedení předkupního práva pro spoluvlastníky nemovitostí od 1. ledna 2018. Na straně poptávky po zemědělské půdě lze očekávat stagnaci nebo mírný pokles. Cena půdy již vzrostla natolik, že její další nákup považují zemědělské subjekty za ekonomicky neefektivní. Poptávka ze strany zahraničních investorů by se snížila v případě posílení koruny po ukončení intervencí ČNB.¹⁵³

5.6 Vyhodnocení výsledků

K rozvoji trhu se zemědělskou půdou došlo na území ČR po roce 1989, kdy se díky politickým změnám, uvolnil trh a vlastníci půdy potřebovali znát její hodnotu, tj. finanční ohodnocení. Cenu zemědělské půdy ovlivňuje ať už pozitivně, či negativně řada ekonomických, ale i neekonomických faktorů. Mezi nejdůležitější lze zařadit její kvalitu, polohu, bonitu, tvar, velikost, nájemní vztahy aj. Na trhu se zemědělskou půdou vystupuje řada aktérů, kteří se snaží půdu získat, ať již s vizí dlouhodobého užívání a jejího obhospodařování, či s vizí krátkodobou, spekulativní a s cílem půdu obratem se ziskem prodat.

Při oceňování zemědělské půdy v ČR se v praxi nejčastěji používají dva způsoby jejího určení, a to tržní ocenění a ocenění administrativní. Oba tyto způsoby k určení hodnoty pozemku jsou aplikovány v praktickém výpočtu v kapitole 5.3, a to s těmito výsledky:

1. Ocenění administrativní

Při stanovení ceny podle cenového předpisu je rozhodující, jaká je oceňovanému pozemku přiřazena základní cena, která je určena tabulkově dle oceňovací vyhlášky a odvíjí se od BPEJ. Tato cena může být vlivem nepříznivých vlastností konkrétního

¹⁵³ Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>.

pozemku (balvanitost, eroze aj.) upravena o srážky a přírážky v závislosti na vzdálenosti od zastavěné části obce. Pozemek, který je předmětem simulačního výpočtu, je svou charakteristikou rovinný, ve sceleném lánu, dobře obhospodařovaný a nebylo nutné jeho cenu jakkoliv upravovat o přírážky či srážky. Jeho průměrná základní cena podle BPEJ je 16,79 Kč/m².

2. Tržní ocenění

Pro tržní oceňování neexistují jednotné postupy. Pro určení tržní hodnoty se v oceňovací praxi nejčastěji používají dva základní způsoby – porovnávací a výnosový. Pro stanovení tržní hodnoty byla v simulačním výpočtu použita porovnávací metoda, která nejlépe odráží reálnou situaci na trhu a vychází z konkrétních dat, tedy z již realizovaných obchodů ve zkoumané lokalitě. Při stanovení tržní hodnoty se analogicky vychází jako v případě administrativního způsobu ocenění z ceny určené podle BPEJ, vlivu faktorů – polohy, velikosti, kvality aj. Ovšem nejdůležitější roli hraje stav poptávky a nabídky na trhu v dané lokalitě. Proto je v případě tržního oceňování důležitá odborná znalost místního trhu a zkušenosti znalce, který odhad provádí.

Ze získaných dat bylo porovnáním obdobných pozemků se srovnatelnými vlastnostmi zjištěno, že k datu ocenění nebyl trh v rovnováze. Poptávka převyšovala nabídku a nedostatek volné půdy k prodeji se odrazil v její ceně. Ta se pohybovala v rozmezí od 17 do 23 Kč/m². Aktuální průměrná prodejní cena je v lokalitě ve výši 21,50 Kč/m².

Ze zjištěných výsledků je patrné, že rozdíl v ceně určené administrativním způsobem (podle cenového předpisu) a tržním způsobem se liší zhruba o 4,70 Kč za m². Zdánlivě by se mohlo zdát, že rozdíl není vysoký. Ale při nákupech půdy se často realizují obchody s pozemky o velké plošné výměře a rozdíl v celkové ceně je pak v řádech desítek tisíc korun.

Vzniklý rozdíl v ceně je dán tím, že úřední ceny stanovené vyhláškou jsou v daném katastrálním území váženým průměrem cen podle BPEJ a ceny tržní jsou reálně uskutečněné. Zjištěné výsledky odpovídají i celorepublikovému průměru.

V porovnání s cenami zemědělských pozemků v ostatních státech EU lze ze zjištěných údajů konstatovat, že ceny pozemků jsou v ČR oproti cenám v sousedních státech stále podhodnocené a jsou pod evropským průměrem.

6 Závěr

Cílem této práce bylo provést rozbor trhu se zemědělskou půdou v ČR s ohledem na faktory, které tento trh významně ovlivňují, a zhodnotit metody jejího oceňování.

Teoretická část se zabývala všeobecnou problematikou půdy z pohledu pedologického, zemědělského i ekonomického. Postupně se od historického vývoje vlastnických vztahů (držby půdy) dostala k její evidenci, historickým reformám až po současný stav institucí, které se zabývají problematikou evidence půdy v ČR. Zemědělská půda je z ekonomického hlediska chápána jako absolutně vzácný statek pro svoji nenahraditelnost a omezené množství. Spolu s prací a kapitálem je považována za jeden ze základních výrobních faktorů.

Pro každou osobu, která s půdou jako výrobním faktorem pracuje, je důležité ji nějakým způsobem ocenit, aby majitel věděl, jak velkou peněžní částku má v komoditě uloženu. Způsobů ocenění zemědělské půdy je několik. V oceňovací praxi se nejvíce používá ocenění tržní podle cenového předpisu. Cena stanovená podle cenového předpisu je také někdy označována jako cena úřední či administrativní. Vychází ze zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pro stanovení této ceny je zejména důležitá tzv. BPEJ a další vlivy, jako jsou např. poloha pozemku, využitelnost pro zemědělskou výrobu aj. Za hlavní pozitiva tohoto způsobu ocenění lze považovat jeho snadnou aplikovatelnost a jednoznačné použití. Většina informací potřebných pro ocenění je veřejně dostupná z evidence katastru nemovitostí (výměra, BPEJ aj.). Administrativní oceňování se v praxi používá zejména pro úřední potřeby, např. pro potřeby soudu, stanovení daně z nemovitosti, vypořádání majetku aj. Oceňování majetku na základě cenových předpisů je ojedinělým způsobem oceňování ve světě. Podle cenových předpisů oceňuje ČR a několik zemí bývalého východního bloku. V práci byla zpracována metodika tohoto výpočtu.

Dalším typem oceňování je oceňování tržní, které je podstatně složitější a neexistují pro něj jednotné postupy. Při něm velice záleží na odborných znalostech a zkušenostech znalce, který ocenění provádí. Tržní oceňování se používá zejména v obchodním styku, např. při úvěrovém řízení, dražbě aj. V praxi se často stává, že se zaměňují pojmy tržní cena a tržní hodnota. Toto bylo v práci rozlišeno.

Tržní cena zemědělských pozemků je založena na základě nabídky a poptávky na trhu, tj. na dohodě mezi prodávajícím a kupujícím. Jedná se o cenu sjednanou. Tržní cenu

zemědělské půdy ovlivňuje celá řada faktorů, zejména její kvalita pro zemědělské účely (určená pomocí BPEJ), výměra, druh pozemku, poloha a atraktivita v lokalitě, tvar a přístup k pozemku, uzavřené pachtovní smlouvy aj.

Tržní hodnota není skutečně zaplacená nebo nabízená cena, jedná se o její odhad. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka. Pro určení tržní hodnoty se v praxi používají dva základní přístupy, a to metoda porovnávací a metoda výnosová. Porovnávací metoda vychází z porovnání aktuálních tržních cen, za které je možné pozemek se srovnatelnými vlastnostmi koupit, a je založena na shromáždění co největšího počtu relevantních údajů. Výnosová metoda vychází z kapitalizace výnosů z pozemků. Výpočet pak vychází ze vztahu mezi výnosy, náklady a úrokovou mírou. V oceňovací praxi se nejčastěji setkáme se stanovením tržní hodnoty pomocí porovnávací metody, protože o hodnotě oceňované nemovitosti nám podává co nejuvěrnější údaje.

Na základě získaných informací o oceňovací problematice bylo na praktickém případě provedeno zjištění ceny orné půdy u zemědělského pozemku v k. ú. Chroustovice v okrese Chrudim ve východních Čechách. Výpočtem byla zjištěna tržní hodnota zemědělského pozemku s využitím porovnávací metody a cena zjištěná (administrativní) podle cenového předpisu. Zjištěný rozdíl činil téměř 100 tis. Kč. Z tohoto výpočtu je patrné, že cena stanovená podle cenového předpisu je nižší než cena tržní a neodpovídá situaci na trhu. Je to způsobeno zejména tím, že tržní ocenění vychází z aktuálních údajů na trhu, zatímco administrativní cena vychází z průměrných cen stanovených vyhláškou. Tyto ceny jsou neaktuální – vychází ze statistických dat minulých let.

Důležitou rolí na trhu se zemědělskou půdou hraje její pronájem (pacht) a s tím spojené určení výše nájemného. Výše nájemného se v jednotlivých výrobních oblastech výrazně liší – cenu ovlivňuje kvalita půdy i její umístění. Průměrná výše pachtovního se v ČR pohybuje kolem 1.484 Kč/m².

Trh se zemědělskou půdou se v ČR začal rozvíjet až po roce 1989. Za totalitního režimu byly ceny určovány centrálně, byly zkreslené, podhodnocené a podřízené politickému režimu. Fungování trhu se zemědělskou půdou bylo v nově se liberalizujícím podnikatelském prostředí spojeno s řadou opatření, která byla nutná pro jeho fungování. Potýkalo se s rozsáhlými restitučními procesy, transformací a privatizací státních podniků v českém zemědělství. K rozvoji trhu se zemědělskou půdou přispěl i vstup ČR do EU, kdy se začaly prodávat pozemky i zájemcům ze sousedních zemí. V práci bylo provedeno

základní porovnání současných cen zemědělské půdy ve vybraných státech EU se zjištěním, že ceny v ČR jsou stále pod evropským průměrem. Nejvyšší ceny v EU jsou na Maltě, nejnižší ve Švédsku a Francii. Rozdíly jsou dány zejména ve velmi různorodých půdně-klimatických podmínkách, nerovnoměrné výměře zemědělské půdy vzhledem k počtu obyvatel, odlišné podnikatelské struktuře v zemědělství, odlišné ekonomické úrovni jednotlivých států i v uplatňování různých regulačních opatření při převodech zemědělské půdy. V poslední době je v ČR patrný nárůst cen oproti minulým obdobím. Zemědělská půda se v roce 2016 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 15-25 Kč/m². Nej kvalitnější půda se však prodává až za 30 Kč/m². Průměrná prodejní cena zemědělské půdy se v roce 2016 pohybovala kolem 204.000 Kč/ha (20,40Kč/m²). Ve srovnání s rokem 2015 je to meziroční nárůst o 25,54 %. Tento meziroční růst byl nejvyšší za sledované období od roku 2004.

Pokud si položíme otázku, kdo a proč investuje finanční prostředky do zemědělské půdy v ČR, odpovědí je, že to jsou ekonomické subjekty jak z řad zemědělských investorů, tak dlouhodobých nezemědělských investorů a spekulativních nezemědělských investorů. Půda je všeobecně stabilní aktivum, které tolik nepodléhá rozhodnutím a změnám politické moci. Její množství je však omezené a rozdíly v cenách půdy vycházejí z její kvality a z produkčních schopností. Je tedy výhodné investovat finanční prostředky do zemědělské půdy? Odpověď je jednoznačně ANO. Úrodná zemědělská půda je v současné době považována za jednu z nejlepších investic. Držení zemědělské půdy je velmi vhodnou investicí s minimálním rizikem. Je pro investora bezpečnější nežli mít peníze uloženy v bance za velmi nízký úrok. Při investicích do zemědělské půdy by měli investoři brát v úvahu i faktory, které mohou ovlivnit její budoucí hodnotu, jako jsou kvalita půdy, ohrožení vodní erozí aj.

Závěrem si dovoluji konstatovat, že vytyčené cíle diplomové práce byly naplněny.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Tištěné zdroje

BEČVÁŘOVÁ, Věra, Karel VINOHRADSKÝ a Ivo ZDRÁHAL. *České zemědělství a vývoj cenového prostředí společného trhu EU*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2009. Folia Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis. ISBN 9788073753450.

BIČÍK, Ivan. *Půda v České republice*. Editor Ivo HAUPTMAN, editor Zdeněk KUKAL, editor Karel POŠMOURNÝ. Praha: Pro Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství vydal Consult, 2009. ISBN 9788090348240.

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 9788072046300.

DOUŠEK, František a Miroslav MATĚJÍK. *Katastr nemovitostí: studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: Institut Franka Dysona - realitní vysoká škola, 2008. ISBN 9788025426630.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 9788024521107.

JANKŮ, Jaroslava. *Pedologie pro ekonomy*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2003. ISBN 8021311150.

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

NĚMEC, Jiří. Půda v ekonomických souvislostech. In: *Podpůrné programy, ekonomika podniků, ekologie v zemědělství: sborník přednášek*. Praha: Výzkumný ústav zemědělské techniky, 2003. ISBN 9788090327108.

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

NOVOTNÝ, Ivan a Jan VOPRAVIL. *Metodika mapování a aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek: bonitace zemědělského půdního fondu*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2013. ISBN 9788087361214.

- SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. ISBN 8071693936.
- SWINNEN, Johan, Pavel CIAIAN a d' Artis KANCS. *Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy: Final Report*. Brussels: Centre for European Policy Studies, 2008. Dostupné také z:
http://ec.europa.eu/agriculture/sites/agriculture/files/external-studies/2008/landmarkets/report_en.pdf
- VOJTĚCH, Milan. *Průzkumy a rozborů územního plánu Chroustovice*. Chrudim: Městský úřad Chrudim, 2010. Dostupné také z: http://chrudim-city.cz/public/file/UPR_UP_CHROUSTOVICE_P_R.doc
- VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2011. ISBN 9788087361085.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 9788024512112.
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 9788086929880.
- Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky*. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2016. ISBN 9788086918907. ISSN 18042422. ISBN 978-80-86918-90-7. Dostupné také z: http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2016.aspx
- Situační a výhledová zpráva PŮDA: Prosinec 2012*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2012. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné také z:
http://eagri.cz/public/web/file/181775/Zprava_Puda_kniha_web__1_.pdf
- Zelená zpráva: Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2015*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2016. Dostupné také z:
http://eagri.cz/public/web/file/481729/ZZ15_V4.pdf
- Výroční zpráva PGRLF 2015*. Praha: Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, 2016. Dostupné také z: <https://www.pgrlf.cz/wp-content/uploads/2016/06/VZ2015.pdf>

Situační a výhledová zpráva PŮDA: Listopad 2015. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2015. ISBN 9788074342523. Dostupné také z:
http://eagri.cz/public/web/file/442693/SVZ_Puda_2015.pdf

7.2 Elektronické zdroje

BPEJ - Bonitovaně půdně ekologická jednotka. *IOdhad.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-01-11].

Dostupné z: <http://www.iodhad.cz/news/bpej-bonitovane-pudne-ekologicka-jednotka/>

Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. *ZnaleciT* [online]. 2016 [cit. 2016-12-16].

Dostupné z: http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf

Cena půdy - tržní: Informace o vývoji tržních cen zemědělské a lesní půdy v roce 2016.

Bioreality [online]. 2017 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.bioreality.cz/cena-pudy>

Cena zemědělské půdy. *Farmy.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z:

<http://farmy.cz/cena-pudy/>

Ceny zemědělské půdy v ČR. *Prodejpuďy.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-12-10]. Dostupné z:

<http://www.prodejpuďy.cz/jaka-je-cena-pozemku>

Co je SPŮ. *Státní pozemkový úřad* [online]. 2016 [cit. 2016-10-17]. Dostupné z:

<http://pfcr.cz/statni-pozemkovy-urad/o-uradu/co-je-spu>

Druhy a způsoby oceňování. *Ing. Daniel Řičář: Oceňování nemovitostí a majetku* [online].

2016 [cit. 2016-10-12]. Dostupné z: http://www.danielricar.cz/?page_id=1

EKatalog BPEJ. *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online]. 2017 [cit. 2017-01-

10]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/>

EKatalog BPEJ: Obecné informace. *Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy* [online].

2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://bpej.vumop.cz/52911>

Charakteristika okresu Chrudim. *Český statistický úřad* [online]. 2007 [cit. 2017-01-10].

Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/x/charakteristika_okresu_chrudim

Chroustovice (okres Chrudim): Vybrané údaje za obec. *Český statistický úřad* [online].

2017 [cit. 2017-01-09]. Dostupné z:

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__571547#

Informace o pozemku. *ČUZK* [online]. 2017 [cit. 2017-01-09]. Dostupné z:

http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7xNERMk36rrJEXNKsvpfuAFLS8g7PHARdi8xtRPuWe3CULzXilJGqhe_zTNo8J4dbm_M3r_MjqEZ_ITIFqny8uq2k4c2_fDvVvM38O98o9osxDcGpjn0LnrT8VmtzUMF

Informace o pozemku. *ČUZK* [online]. 2017 [cit. 2017-01-09]. Dostupné z:

http://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=gVLpBYp9UsLoRKnyVPqeesKdM9SKI3qDBrefch4xsNZNKfbExDm1_MzetsfBRy8v103QRdlzFyCZoTmJtPiyQgfRLngPfrvfZMyC3p1VgXkxJgiQ4pyOLZF4Cv41hcEp

Investice do zemědělské půdy. *Prodejpuďy.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-12-10]. Dostupné z:

<http://www.prodejpuďy.cz/jak-prodat-pozemek>

Jedny z prvních pozemků se církvím vrátí na Kroměřížsku. *Česká televize* [online]. 2013

[cit. 2016-10-15]. Dostupné z: [http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-](http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/238845-jedny-z-prvnich-pozemku-se-cirkvim-vrati-na-kromerizsku/)

[brno/zpravy/238845-jedny-z-prvnich-pozemku-se-cirkvim-vrati-na-kromerizsku/](http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/238845-jedny-z-prvnich-pozemku-se-cirkvim-vrati-na-kromerizsku/)

Kam uložit peníze? Nenápadným hitem jsou pole, jejich ceny rekordně rostou. *Lidovky.cz*

[online]. [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: [http://byznys.lidovky.cz/kam-ulozit-penize-](http://byznys.lidovky.cz/kam-ulozit-penize-nenapadnym-hitem-jsou-pole-jejich-ceny-rekordne-rostou-1ln-/moje-penize.aspx?c=A161012_175424_moje-penize_pave)

[nenapadnym-hitem-jsou-pole-jejich-ceny-rekordne-rostou-1ln-/moje-penize.aspx?c=A161012_175424_moje-penize_pave](http://byznys.lidovky.cz/kam-ulozit-penize-nenapadnym-hitem-jsou-pole-jejich-ceny-rekordne-rostou-1ln-/moje-penize.aspx?c=A161012_175424_moje-penize_pave)

Katastrální úřad. *Living* [online]. 2012 [cit. 2016-10-15]. Dostupné z:

<https://www.living.cz/katastralni-urad/>

Kraje a okresy ČR k 1. 1. 2016. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-01-09].

Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/50418271/32019916m01.pdf/d9bbf16c-0d40-4f30-9e09-07e9e9d06273?version=1.1>

LFA: Less Favoured Areas neboli méně příznivé oblasti. *Encyklopedie RESTEP* [online].

2014 [cit. 2016-10-20]. Dostupné z:

<http://restep.vumop.cz/encyklopedie/index.php/LFA>

Majetkové vyrovnání s církvemi. *EAGRI* [online]. 2014 [cit. 2016-10-16]. Dostupné z:

<http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/cirkevni-restituce/>

- Nitrátová směrnice. *EAGRI* [online]. 2014 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z:
<http://eagri.cz/public/web/mze/zivotni-prostredi/ochrana-vody/nitratova-smernice/>
- O aplikaci Registr půdy. *EAGRI* [online]. 2016 [cit. 2016-10-12]. Dostupné z:
<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/>
- Pozemkové úpravy. *GEOREAL* [online]. 2016 [cit. 2016-10-12]. Dostupné z:
<http://www.georeal.cz/cz/sluzby/pozemkove-upravy>
- Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. *ČÚZK* [online]. 2017 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>
- Správní obvod Chrudim. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-01-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11272/17802403/5304.gif/69972077-e8d2-4b86-adca-a3b655eb4363?version=1.0&t=1413532038137>
- Tisková zpráva: Program rozvoje venkova poskytne zemědělcům dotace za 2,5 miliardy korun. *Moneta* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z:
<https://www.moneta.cz/servis-pro-media/tiskove-zpravy/zprava?reportId=2026804>
- Účel katastru: Katastr nemovitostí České republiky (KN). *ČÚZK* [online]. 2016 [cit. 2016-10-15]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>
- Úplné znění: Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. *EAGRI* [online]. 2014 [cit. 2016-10-19]. Dostupné z: http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/Legislativa-MZe_uplna-zneni_zakon-2002-139-viceoblasti.html
- Vysočina má schváleny 4,5 miliardy dotací z ROP Jihovýchod. *Deník veřejné správy* [online]. 2010 [cit. 2016-10-12]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp>
- Význam půdy pro člověka a pro život. *Vítejte na Zemi..* [online]. 2013 [cit. 2016-09-30]. Dostupné z:
http://vitejenazemi.cz/cenia/index.php?p=vyznam_pudy_pro_cloveka_a_pro_zivot&site=puda

Zápisy do KN. ČÚZK [online]. 2016 [cit. 2016-10-15]. Dostupné z:

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

Zpráva o trhu s půdou: Leden 2016. *Farmy.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-01-08]. Dostupné z:

<http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMY%20CZ%20leden%202016.pdf>

Zpráva o trhu s půdou: Leden 2017. *Farmy.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2017.pdf>

7.3 Legislativní zdroje

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. In: *Sbírka zákonů*. 1992, číslo 334.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 1997, číslo 151.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 2002, číslo 139.

Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi). In: *Sbírka zákonů*. 2012, číslo 428.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. In: *Sbírka zákonů*. 2012, číslo 503.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 2013, číslo 256.

Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. In: *Sbírka zákonů*. 2008, číslo 412.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). In: *Sbírka zákonů*. 2013, číslo 357.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů*. 2013, číslo 441.

8 Seznam tabulek, grafů, obrázků a vzorců

8.1 Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled jednotlivých druhů pozemků půdního fondu ČR k 31. prosinci 2015 v (ha)	18
Tabulka 2: Meziroční srovnání změn výměry jednotlivých druhů pozemků v letech 2014-2015	19
Tabulka 3: Historický vývoj rozlohy zemědělské půdy od roku 1966 v ha	20
Tabulka 4: Rozloha zranitelných oblastí v ČR	24
Tabulka 5: Stav provedených pozemkových úprav k 31. prosinci 2015	37
Tabulka 6: Vývoj alokace finančních prostředků na pozemkové úpravy (JPÚ + KPÚ), v mil. Kč	38
Tabulka 7: Prodej pozemků ve vlastnictví státu a kupní cena	50
Tabulka 8: Podpora nákupu nestátní půdy v rámci programů PGRLF.....	51
Tabulka 9: Průměrné pachtovné za zemědělskou půdu podle výrobních oblastí (Kč/ha)...	53
Tabulka 10: Druhy pozemků (ha) v k. ú. Chroustovice.....	75
Tabulka 11: Obecné informace vztahující se k BPEJ na LV č. 517 v k. ú. Chroustovice...	77

8.2 Seznam grafů

Graf 1: Rozdělení půdního fondu České republiky k 31. prosinci 2015	18
Graf 2: Rozdělení zemědělské půdy v ČR k 31. prosinci 2015	19
Graf 3: Vývoj rozlohy zemědělské půdy od roku 1966 v ha	20
Graf 4: Rozsah aktualizací BPEJ v období 1994-2015 v (ha)	55
Graf 5: Srovnání tržních a úředních cen půdy v roce 2015	85
Graf 6: Srovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných sousedních státech EU	88
Graf 7: Struktura kupujících u převodů za tržní cenu v r. 2016	89
Graf 8: Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004 -2016 (Kč/ha)	91
Graf 9: Vývoj tržních cen půdy v průběhu roku 2016	91

8.3 Seznam obrázků

Obrázek 1: Vymezení méně příznivých oblastí LFA v ČR	23
Obrázek 2: Rozložení zranitelných oblastí v ČR.....	24
Obrázek 3: Struktura BPEJ	56
Obrázek 4: Základní cena zemědělských pozemků dle BPEJ	57
Obrázek 5: Mapa krajů a okresů ČR.....	73
Obrázek 6: Mapa okresu Chrudim.....	74
Obrázek 7: Snímek z katastrální mapy s vyznačením pozemku p. č. 206 v k. ú. Chroustovice	79
Obrázek 8: Snímek z katastrální mapy s vyznačením pozemku p. č. 563/1 v k. ú. Chroustovice	80

8.4 Seznam vzorců

Vzorec 1: Výpočet výnosové tržní hodnoty	67
--	----

9 Seznam použitých zkratk

BPEJ – Bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČR – Česká republika

EHS – Evropské hospodářské společenství

EU – Evropská unie

GIS – Geografický informační systém

HPJ – Hlavní půdní jednotka

HRRE – Hrubý roční rentní efekt

iLPIS – Registr půdy pro farmáře

JPÚ – Jednotné pozemkové úpravy

JTSK – Jednotná trigonometrická síť katastrální

JZD – Jednotné zemědělské družstvo

KN – Katastr nemovitostí

KPÚ – Komplexní pozemkové úpravy

KÚ – Katastrální úřad

LFA – Less Favoured Areas

LPIS – Land parcel Identification systém

LV – List vlastnictví

Natura 2000 – Celoevropsky chráněná území

NOZ – Nový občanský zákoník

PF ČR – Pozemkový fond české republiky

PGRLF – Podpůrný a garanční rolnický fond

pLPIS – Veřejný registr půdy

PPEO – Program protipovodňových opatření

PRV- Program rozvoje venkova

ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic

SAFER – Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SGI- Soubor geodetických informací

SHR – Samostatně hospodařící rolníci

SLT – Soubor lesních typů

SPI – Soubor popisných informací

TTP – Trvalý travní porost

VPS – Všeobecná pokladní správa

VÚMOP – Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

ZCU – Základní cena upravená

ZOM – Zákon o oceňování majetku

ZPF – Zemědělský půdní fond

10 Přílohy

Příloha A: druhy pozemků, příloha k vyhlášce 357/2013 Sb.	I
Příloha B: Úprava základních cen zemědělských pozemků, příloha č. 5 k vyhlášce 441/2013 Sb.	II
Příloha C: Průměrné ceny zemědělské půdy v EUR/ha v zemích EU.....	V
Příloha D: Výpis z KN, LV č. 517, k.ú. Chroustovice	VI

Příloha A: druhy pozemků, příloha k vyhlášce 357/2013 Sb.

Příloha k vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Technické podrobnosti pro správu katastru

1. Druh pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	omá půda		Pozemek omé půdy podle zákona o zemědělství.
3	chmelnice		Pozemek chmelnice podle zákona o zemědělství.
4	vínice		Pozemek vlnice podle zákona o zemědělství.
5	zahrada		Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocný sad	ovoc. sad	Pozemek ovocného sadu podle zákona o zemědělství.
7	trvalý travní porost	travní p.	Pozemek trvalého travního porostu podle zákona o zemědělství.
10	lesní pozemek	lesní poz.	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	vodní pl.	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. částí zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přílehlé plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), výjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořenště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	ostat. pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

**Příloha B: Úprava základních cen zemědělských pozemků, příloha č. 5
k vyhlášce 441/2013 Sb.**

Úprava základních cen zemědělských pozemků

Číslo položky	Důvod úpravy základní ceny zemědělského pozemku	Srážka v %	Přirážka v %
1.	Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:		
1.1	Hlavní město Praha		
1.1.1	- území hlavního města	-	560
1.1.2	- území sousedních obcí	-	280
1.1.3	- katastrální území v okolí do 7 km	-	140
1.2	Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel		
1.2.1	- území obce	-	320
1.2.2	- území sousedních obcí	-	160
1.2.3	- katastrální území v okolí do 5 km	-	80
1.3.	Obce s počtem 100 - 250 tis. obyvatel		
1.3.1	- území obce	-	240
1.3.2	- území sousedních obcí	-	120
1.3.3	- katastrální území v okolí do 4 km	-	60
1.4.	Obce s počtem 50 - 100 tis. obyvatel		
1.4.1	- území obce	-	200
1.4.2	- území sousedních obcí	-	100
1.4.3	- katastrální území v okolí do 3 km	-	50
1.5	Obce s počtem 25 - 50 tis. obyvatel		
1.5.1	- území obce	-	160
1.5.2	- území sousedních obcí	-	80
1.6	Obce s počtem 10 - 25 tis. obyvatel		
1.6.1	- území obce	-	120
1.6.2	- území sousedních obcí	-	60
1.7.	Obce s počtem 5 - 10 tis. obyvatel		
1.7.1	- území obce	-	80
1.7.2	- sousední katastrální území	-	40
1.8	Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel		
1.8.1	- území obce	-	40
1.8.2	- sousední katastrální území	-	20
2.	Jde-li o pozemky, jejichž vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce je:		
2.1	2-3 km	3	-
2.2	3-4 km	6	-
2.3	4-5 km	10	-
2.4	nad 5 km	15	-

3.	Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelně sníženo:		
3.1	- zvýšenou balvanitostí (např. 4 a více výčnělků mateční horniny nad povrch pozemku na 1 ha z.p.) nebo jinými pevnými překážkami (např. šachet kanalizačních sběračů apod.), kromě dále uvedených ²⁾	až o 15	-
3.2	- zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení (4 a více sloupů nebo stožárů na 1 ha z.p.)	až o 25	-
3.3	- potřebou odvodnění ⁴⁾	až o 35	-
3.4	- lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí ⁵⁾	až o 30	-
3.5	- vlivem imisního zatížení ⁶⁾ při středním znečištění při silném znečištění	až o 15 až o 20	- -

1. Srážky podle položky č. 3 lze přiměřeně použít pouze v případech, kdy bylo zjištěno průkazné snížení využitelnosti pozemku pro rostlinnou výrobu a nejde-li prokazatelně o pozemek, na který byla poskytnuta náhrada za újmy vyplývající ze zákonných omezení jeho obhospodařování.
2. Jde o pevné překážky, jejichž plocha není vyjmuta z výměry pozemku v katastru nemovitostí, o výskyt balvanů nad rámec kamenitosti v charakteristice příslušných bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), popřípadě o vliv poddolování, avšak pouze tehdy, je-li potvrzen vyjádřením místně příslušného Báňského úřadu.
3. U zemědělského pozemku bezprostředně sousedícího s lesním pozemkem s lesním porostem lze základní cenu podle bonitované půdně ekologické jednotky v důsledku zastínění a odčerpávání vody i živin lesním porostem snížit v pásu do šířky 20 m o 60 % při sklonu oceňovaného pozemku k jihu, o 40 % při jeho východní a západní orientaci a o 20 % při jeho severní expozici.
4. V důsledku zhoršení vodního režimu půdy nad rámec charakteristiky příslušných BPEJ (podrobnosti ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci).
5. Nachází-li se pozemek ve zvláště chráněných územích podle § 14 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, popř. podle § 30 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ovšem vždy za předpokladu zásadního omezení původní hospodářské využitelnosti pozemku.
6. Imisním zatížením se pro účely této vyhlášky rozumí limitní:
 - celková depozice vodíkových iontů,
 - pro střední zatížení 100 až 250 mg /m²/rok,
 - pro silné zatížení nad 250 mg /m²/rok.

Údaje o imisním zatížení území se zjistí u Českého hydrometeorologického ústavu, oddělení informačního systému kvality ovzduší, Na Šabatce 17, 143 06 Praha 4 - Komořany a na pobočkách ČHMÚ v Ústí nad Labem, Plzni, Hradci Králové, Brně a Ostravě.

7. V případě, kdy oceňovaný zemědělský pozemek je v okolí současně dvou nebo více obcí, uplatňuje se ta přírážka podle položky č. 1, jejíž hodnota v % je nejvyšší.

8. Je-li oceňovaný zemědělský pozemek v katastrálním území, které je odděleno územím jiné obce od ostatního území téže obce, upraví se příslušná přírážka podle položky č. 1 koeficientem 0,65.
9. Pro srážky ze základních cen zemědělských pozemků podle položky č. 2 se posuzuje nejkratší vzdálenost vzdušnou čarou mezi nejbližšími body na hranici oceňovaného pozemku a hranici souvisle zastavěné části obce (neuvažují se samoty a rekreační nebo zahrádkové osady ani jiné v krajině ojedinělé stavby v rámci téhož katastrálního území).
10. Při uplatňování srážek ze základních cen zemědělských pozemků podle položky č. 2 se přihlíží i k objektivnímu působení dalších vlivů, zejména k úrovni komunikační dostupnosti oceňovaných zemědělských pozemků; kratší z uváděných vzdáleností vyjadřuje např. dostupnost pozemku po členitých, nezpevněných, příp. i neudržovaných polních cestách, delší vzdálenost vyjadřuje např. dostupnost pozemku po převážně zpevněných komunikacích.
11. Při úpravě základních cen zemědělských pozemků se přírážky podle položky č. 1 a srážky podle položek č. 2 i č. 3 mohou používat současně (*základní cena se upraví součtem přírážky a srážek*) s konkrétním odůvodněním a s odvolávkou na úřední podklady orgánů státní správy (např. krajských, popřípadě pověřených, katastrálních, pozemkových úřadů), popřípadě doklady Českého hydrometeorologického ústavu.

Příloha C: Průměrné ceny zemědělské půdy v EUR/ha v zemích EU

EU	Stát	typ půdy	2008	2009	2008	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Státy pozorující EU 15	Belgie	zemědělská půda	31 068	22 053	27 190	-	-	-	-	-	-	-	-
		orná půda	14 145	20 845	24 888	-	-	-	-	-	-	-	-
		louky	12 225	20 885	18 123	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dánsko	zemědělská půda	10 330	18 787	22 791	27 112	31 852	25 919	24 652 ⁸	23 355 ⁸	21 815 ⁸	-	-
		orná půda	10 667	19 593	22 729	28 320	32 999	26 994	-	-	-	-	-
		louky	5 625	10 065	11 932	14 227	16 621	13 698	-	-	-	-	-
	Finsko	zemědělská půda	2 923	5 377	5 979	6 250	7 000	6 662 ⁸	7 840 ⁸	7 640 ⁸	7 500 ⁸	8 100 ⁸	-
		zemědělská půda	3 650	4 700	4 730	4 900	5 160	5 130	5 230 ⁸	5 430 ⁸	5 420 ⁸	5 750 ⁸	-
		orná půda	3 590	4 260	4 370	-	-	-	-	-	-	-	-
	Francie	zemědělská půda	2 560	3 000	3 100	-	-	-	-	-	-	-	-
		zemědělská půda	12 818	16 230	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		orná půda	13 654	15 770 ⁸	15 909 ⁸	-	17 500 ⁸	18 000 ⁸	18 400 ⁸	19 600 ⁸	-	-	-
	Lucembursko	zemědělská půda	-	14 874	17 047	16 920	17 853	20 000	-	-	-	-	-
		orná půda	-	14 874	16 581	17 853	18 227	21 987	-	-	-	-	-
		louky	-	12 070	17 044	15 168	15 008	18 209	-	-	-	-	-
	Itálie	zemědělská půda ⁹	9 080	8 692	8 909	9 205	9 925	10 908	11 654	12 493	14 424	16 281	18 099
		starší spolkové země	14 830	15 825	15 941	16 394	17 175	17 960	18 719	20 503	22 287	25 013	28 437
		noví spolkové země	3 621	3 964	4 040	4 134	4 972	5 943	7 401	8 638	9 993	10 510	12 284
zemědělská půda		35 713	30 235	31 276	34 969	40 916	47 551	48 170 ⁸	48 320 ⁸	49 575 ⁸	51 001 ⁸	-	
Nizozemsko	zemědělská půda	35 576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	orná půda	35 849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	louky	12 815	12 600	12 100	13 034	11 880	-	-	-	-	-	-	
Polsko	zemědělská půda	5 071	4 900	4 850	4 952	4 851	-	-	-	-	-	-	
	zemědělská půda	7 293	9 714	10 402	11 070	10 974	10 465	10 168 ⁸	10 003 ⁸	9 705 ⁸	9 628 ⁸	-	
	orná půda	8 786	11 626	12 467	13 229	13 126	12 508	12 054 ⁸	11 866 ⁸	11 503 ⁸	11 460 ⁸	-	
Portugalsko	zemědělská půda	2 926	3 581	4 181	4 475	4 448	4 206	4 165 ⁸	4 292 ⁸	4 087 ⁸	4 100 ⁸	-	
	orná půda	18 788	25 897	27 950	29 134	28 320	26 812	26 157 ⁸	24 821 ⁸	24 071 ⁸	24 040 ⁸	-	
	louky	5 281	7 081	7 540	8 121	8 122	7 966	-	7 667 ⁸	7 394 ⁸	7 280 ⁸	-	
Řecko	zemědělská půda	1 909	3 351	3 706	3 957	4 181	3 748	4 234 ⁸	4 900 ⁸	5 704 ⁸	5 272 ⁸	-	
	zemědělská půda	11 620	12 975	13 383	13 026	12 773	-	15 980 ⁸	18 482 ⁸	-	-	-	
	orná půda	702	864	1 007	1 202	1 295	1 519	1 636 ⁸	2 245 ⁸	-	-	-	
Nevědomé země EU	Česko	zemědělská půda	1 556	1 621	1 625	1 867	2 275	2 250	2 280 ⁸	2 373 ⁸	2 460 ⁸	2 470 ⁸	-
		zemědělská půda	-	464 ⁸	684 ⁸	820 ⁸	-	-	835 ⁸	1 051 ⁸	-	-	-
	Estonsko	zemědělská půda	294	528	724	821	1 075	971	-	1 085 ⁸	-	-	-
		zemědělská půda	-	2 183	3 786	3 252	1 940	1 015	-	-	-	-	-
	Maďarsko	zemědělská půda	-	-	1 512 ⁸	1 495 ⁸	-	-	-	-	-	-	-
		orná půda	-	-	1 400 ⁸	1 323 ⁸	-	-	1 717 ⁸	912 ⁸	-	-	-
		louky	-	-	730 ⁸	707 ⁸	-	-	784 ⁸	798 ⁸	-	-	-
	Litva	zemědělská půda	-	129 818	130 000	130 000	130 000	130 000	-	-	-	-	-
		zemědělská půda	1 144 ⁸	1 927 ⁸	2 297 ⁸	3 100 ⁸	-	-	-	-	-	-	-
		orná půda	1 194	2 049	2 42	848	1 246	910	4502 ⁸	4870 ⁸	6078 ⁸	6280 ⁸	-
	Lotyšsko	zemědělská půda	-	1 281	406	574	890	650	-	-	-	-	-
		zemědělská půda	251	879	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zemědělská půda		895	981	1 017	1 121	1 211	1 256	-	1 600 ⁸	-	-	-	

Poznámka: (-) údaj není k dispozici

¹⁾ zdroj dat: CEPS - Centrum pro evropské studie politik

²⁾ zdroj dat: Statistisches Bundesamt Deutschland

³⁾ zdroj dat: calculus SSP - Terras d'Europe - Scatir (Francie) - zemědělské pozemky nezačleněné nájmům nad 70 akrů, od r. 2011 FNSAFER

⁴⁾ zdroj dat: CSU, přepočítány ceny CSU na EUR

⁵⁾ zdroj dat: Results of Hungarian FADN farms, přepočítány z HUF na EUR

⁶⁾ zdroj dat: Bodenmarkt Exklusiv

Zdroj dat: Eurostat (neznámé uvedeno jinak)

Příloha D: Výpis z KN, LV č. 517, k.ú. Chroustovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2016 07:15:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571547 Chroustovice

Kat.území: 654264 Chroustovice

List vlastnictví: 517

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Novotný Leoš, Turovská 146, 53863 Chroustovice	720827/3666	

3 Nemovitosti

Pozemky - Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
206	4676	orná půda		zemědělský půdní fond
563/1	16081	orná půda		zemědělský půdní fond

31 Jiné práva - Bez zápisu

3 Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

32 Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

3 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.09.2014. Zápis proveden dne 14.10.2014.

V-8294/2014-603

Pro: Novotný Leoš, Turovská 146, 53863 Chroustovice

BČ/160: 720827/3666

3 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
206	36200	4676
563/1	30200	8770
	31000	6534
	32011	428
	35800	349

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.12.2016 07:24:43

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

číslo, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1