

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**

**Provozně ekonomická fakulta**



**CENY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY NA SOUČASNÉM  
TRHU SE ZEMĚDĚLSKOU PŮDOU**

(teze k diplomové práci)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Dobroslava Pletichová

Autor: **Radka Jelenová**

© Praha 2004

Hlavním cílem této diplomové práce bylo za využití odborných pramenů, týkajících se dané problematiky, popsat vývoj oceňování zemědělských půd v českých zemích, zhodnotit současnou situaci na trhu půdy, podat přehled používaných cen zemědělské půdy (ZP) a možnosti jejich využití. Dále, v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie, se práce zabývá zhodnocením situace na trhu s půdou v EU, srovnáním úrovně cen zemědělské půdy v jednotlivých členských zemích a také očekávaným vývojem situace na trhu se zemědělskou půdou v ČR po vstupu do EU.

Půda je jedním z produkčních faktorů, který je nenahraditelným zdrojem produkce potravin a přírodního bohatství. Jako základní výrobní prostředek v zemědělství má řadu specifických vlastností: množství půdy je fixní (je vzácným statkem); pro výrobu většiny potravin je nenahraditelná; doba upotřebitelnosti půdy je nekonečná; půda je živou hmotou, ve které probíhá mnoho procesů (biologické, fyzikální, chemické); poskytuje živiny pro biologický růst rostlin a zvířat a nelze ji přemístit.

Celková výměra půdního fondu v České republice k 31.12. 2002 činila **7 886 tis. ha**. Zemědělský půdní fond zaujímá zhruba polovinu z celkové rozlohy, to je **4 272 tis. ha** (54 %).

Oceňování, respektive hodnocení (bonitace) půd, má v českých zemích dlouholetou tradici. Již od prvních záznamů z 11. století bylo hodnocení půdy spojováno s výběrem daní z pozemků a později také s tvorbou pozemkového katastru. V současné době jsou pro oceňování zemědělských pozemků v ČR uplatňovány dva druhy cen, a to:

- ceny tržní
- ceny úřední

### **Tržní ceny**

Tržní ceny, které se používají při koupi a prodeji pozemků, se stanovují dohodou mezi prodávajícím a kupujícím na trhu s půdou. Tržní ceny zemědělských pozemků v České republice sleduje Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha ve vybraných 24 okresech od roku 1993. Na základě tohoto výběrového šetření bylo zjištěno, že na výši tržní ceny má největší vliv poloha, velikost, účel využití a druh kupovaného pozemku.

Průměrná tržní cena zemědělské půdy v České republice bez ohledu na výše uvedené vlivy v jednotlivých letech v období od roku 1993 do roku 2002 značně kolísá. V dlouhodobém průměru za celé období byla průměrná tržní cena **25,76 Kč/m<sup>2</sup>** (5,1krát větší než průměrná úřední cena ZP).

Podle kritérií v některých zemích Evropské unie byly velikosti prodáváných pozemků rozděleny do tří intervalů: do 1,0 ha, 1,0 – 5,0 ha a nad 5,0 ha. Nejvyšší průměrná tržní cena

přepočtená na hektar je u nejmenších kupovaných pozemků (s výměrou 0,10 až 1,00 ha) a klesá s rostoucí velikostí pozemku. Rozdílné tržní ceny pozemků podle jejich velikosti jsou způsobeny větší poptávkou po menších pozemcích, které jsou často nakupovány pro převod na stavební pozemky, k zahrádkářským účelům nebo ke scelení pozemků.

V celé České republice existují velmi zřetelné regionální rozdíly. Úroveň tržních cen zemědělské půdy se liší jak v různých okresech tak i v jednotlivých oblastech. Při rozboru tržních cen zemědělské půdy podle regionů se jednoznačně ukázalo, že tržní ceny v okresech kolem Prahy (Praha – východ a Praha – západ) jsou výrazně vyšší než v jiných okresech daného středočeského regionu. Stejně tak i v okolí jiných velkých měst dosahuje průměrná tržní cena zemědělských pozemků (orné půdy) vyšší úrovně než v ostatních oblastech.

### Úřední ceny

Úřední ceny byly stanoveny výnosovým způsobem a slouží pro fiskální účely státu, v některých případech jako základ pro stanovení výše nájmu z pozemků. Vycházejí z bonitační soustavy, která definuje produkční schopnosti půdy. Základem pro určení úřední ceny zemědělské půdy je cena BPEJ, která se uvádí v Kč/m<sup>2</sup>. **BPEJ** neboli **bonitovaná půdně ekologická jednotka** charakterizuje určitou část zemědělské půdy se stejnými stanovištními a produkčními vlastnostmi dané půdou, klimatem a reliéfem terénu.

Charakteristika BPEJ je stanovena vyhláškou ministerstva zemědělství. Konkrétní vlastnosti lokality BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem:

1. **čísllice** - značí příslušnost ke klimatickému regionu
2. + 3. **čísllice** - vymezují příslušnost k hlavní půdní jednotce dané klasifikačním zařazením půdy, její zrnitostí, vláhovým režimem a dalšími ekologickými faktory
4. **čísllice** - vyjadřuje kombinaci sklonitosti a expozice ke světovým stranám
5. **čísllice** - určuje kombinaci skeletovitosti a hloubky půdního profilu

Kritériem pro stanovení úředních cen ZP bylo ekonomické ocenění hrubého ročního rentního efektu (HRRE) rostlinné výroby pro konkrétní BPEJ při normativně stanovené efektivnosti hospodaření. HRRE by měl co nejvíce odpovídat reálnému zisku z rostlinné výroby v určitých podmínkách.

Úřední ceny jsou upraveny zákonem. Seznam 2199ti BPEJ s přiřazenou cenou (v Kč/m<sup>2</sup>) je uveřejněn v příloze vyhlášky ministerstva financí č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Uvedené sazby jsou limitovány jako ceny maximální, ale je možné je upravit pro konkrétní pozemek opravnými

koeficienty, které jsou také součástí vyhlášky. Sazbu lze změnit srážkami až o 35 % a přírážkami až o 560 % z hlediska vlivu polohy a dalších faktorů působících na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu.. Podle vyhlášky je:

- ♣ nejnižší cena BPEJ **0,70 Kč/m<sup>2</sup>**
- ♣ nejvyšší cena BPEJ **14,81 Kč/m<sup>2</sup>**

Úřední ceny se používají pro výpočet daní (daně dědické, darovací, z převodu nemovitostí, z pozemků), ke stanovení výše nájmu zemědělské půdy, při prodeji a koupi pozemků ve vlastnictví státu, při provádění pozemkových úprav, ke stanovení náhrad při vyvlastnění půdy pro veřejné účely, při poskytování některých druhů dotací do zemědělství.

Váženým průměrem ze všech BPEJ v jednotlivých katastrálních územích byly stanoveny **průměrné úřední ceny zemědělských pozemků**. Tyto ceny jsou uvedeny ve vyhlášce ministerstva zemědělství a slouží ze zákona pro stanovení daně z pozemků. Průměrná úřední cena zemědělské půdy podle BPEJ za celou Českou republiku je **5,24 Kč/m<sup>2</sup>**.

V porovnání cen zemědělské půdy v České republice s některými zeměmi v Evropské unii, ve kterých je zemědělství na vysoké technologické úrovni, jsou tržní ceny i úřední ceny v ČR velmi nízké.

Půda je specifický předmět tržních vztahů, proto má trh s půdou ve všech vyspělých zemích řadu zvláštností. Obě strany, tedy poptávka po půdě i nabídka půdy mají svá specifika. Jedním ze základních rysů trhu se zemědělskou půdou je skutečnost, že poptávka po půdě je odvozena od poptávky spotřebitelů po finálních produktech. Nabídka půdy je neelastická, protože množství půdy je omezené bez ohledu na její cenu.

Trh zemědělské půdy v České republice není stále ještě dostatečně rozvinutý. Příčiny tohoto stavu jsou jak ekonomické, tak i technické a organizační. Problémy, které brání rozvoji trhu se zemědělskou půdou, jsou následující:

- 1) obecně nízká rentabilita zemědělské výroby
- 2) zadluženost podniků a nedostatek finančních zdrojů
- 3) neochota bankovního sektoru poskytovat úvěry na nákup zemědělské půdy
- 4) roztržitost parcel z vlastnického hlediska a pomalý postup pozemkových úprav
- 5) problém zjednodušené evidence parcel
- 6) většina půdy je v užívání velkých podniků s výsadním postavením na místním trhu s půdou
- 7) nebyly dokončeny restituční a dořešena problematika církevní půdy a židovského majetku
- 8) z psychologického hlediska chybí „pocit vlastnictví půdy“

Rozvinutý trh s půdou vede ke zvyšování produktivity a konkurenceschopnosti zemědělství, je to tudíž jeden z nejdůležitějších předpokladů strukturálního vývoje tohoto

sektoru. Předpoklady pro rozvoj trhu se zemědělskou půdou na úroveň států v EU jsou: dostatek investičních prostředků v zemědělství, dostupnost bankovních úvěrů na nákup půdy a vyřešení zadluženosti zemědělských subjektů, která vznikla v důsledku transformace zemědělství. K částečnému oživení trhu s půdou přispívá prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu, které spravuje Pozemkový fond ČR. Prodej státní půdy je legislativně podporován mnohými úpravami a novelizacemi zákona o prodeji státní půdy (zákon č. 95/1999 Sb.).

Rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR bude do značné míry záviset na ekonomickém stavu zemědělství a jeho rozměru po vstupu ČR do EU. Po vstupu dne 1. května 2004, bude vyhlášeno sedmileté období zákazu prodeje půdy cizincům, tj. do roku 2011. Díky sedmiletému období zákazu prodeje půdy cizincům nemají vlastníci zemědělské půdy své pozemky nyní zájem prodávat, protože očekávají, že po skončení tohoto sedmiletého moratoria se ceny pozemků výrazně zvýší. Důvody takového očekávání jsou výrazně vyšší ceny zemědělské půdy v okolních zemích současné EU než v ČR, zvýšení příjmů našich zemědělců z podpor a dotací z rozpočtu EU a předpokládané zvýšení konkurenceschopnosti našich zemědělců po odstranění celních bariér se zeměmi EU.

Po vstupu České republiky do Evropské unie se očekává oživení trhu s půdou a růst tržních cen zemědělské půdy. Nepředpokládá se však výrazné skupování půdy cizinci, neboť i přesto, že se na území současné Evropské unie vytvořil jednotný trh zboží, zůstává trh se zemědělskými pozemky v podstatě národním trhem každé jednotlivé země. Případy nákupu zemědělské půdy v cizí zemi jsou spíše vzácné. Trh s pozemky v EU má většinou ještě užší územní prostor než celonárodní, kdy se koupě a prodeje odehrávají zpravidla v rámci jedné obce či sousedních obcí, kdy zemědělci nakupují zemědělskou půdu s cílem rozšířit vlastní hospodářství. Mezi jednotlivými zeměmi EU existují relativně velké difference cen zemědělských pozemků, které by se v nejbližší budoucnosti měly udržet a trhy se zemědělskými pozemky zůstat trhy národními na území jednotlivých zemí.

Na základě veškerých informací se očekává, že po vstupu ČR do EU (k 1. květnu 2004) a zvláště po skončení sedmiletého období zákazu prodeje půdy cizincům (po roce 2011) by se měl trh se zemědělskou půdou v České republice rozvinout a stát se jedním ze základních faktorů dalšího rozvoje českého zemědělství.

### **Vybrané bibliografické citace:**

- 1) BOUČKOVÁ, B.- PLETICHOVÁ, D.- SŮVOVÁ, H.: Cvičení z ekonomiky agrárního sektoru, skripta ČZU, Praha, 1999, s. 85.
- 2) MAŠEK, F.: *Pozemkový katastr*, Ministerstvo financí, Praha, 1948, s. 223.
- 3) NĚMEC, J. : *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*, 1. vyd., VÚZE, Praha, 2001, s. 260.
- 4) NĚMEC, J.: *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*, VÚZE, Praha, 2003, s. 277.
- 5) Situační a výhledová zpráva – Půda, MZe ČR, Praha, listopad 2003, s. 80.