**Prodáváte půdu? Vyhněte se spekulantům, přijít totiž můžete až o statisíce**

*Brno, 20. června 2019*

**Ceny zemědělských pozemků za posledních deset let vzrostly téměř trojnásobně, hektar kvalitní půdy stojí i 350 000 korun. Vysoká cena láká spekulanty, kteří se snaží půdu získat výrazně pod její tržní hodnotou. Ačkoliv se nejedná o férový přístup, takové jednání nenaplňuje podstatu podvodu, a je proto třeba být při prodeji půdy obezřetný. V nejhorším případě totiž může prodávající prodělat i stovky tisíc korun. Pomoci s orientací v cenách půdy mohou úředníci i chytré aplikace.**

Ačkoliv růst cen půdy v tomto roce zatím spíše stagnuje, nákup pozemků do soukromého vlastnictví může být v současné době i vzhledem k vývoji během posledních deseti let vnímán jako velmi dobrá investice. To kromě seriózních zájemců, farmářů a zemědělských společností láká i řadu spekulativních investorů s vidinou snadného výdělku. Pozemek nejprve nakoupí hluboko pod tržní cenou a následně ho prodají s výrazným ziskem.

*„Pokud pozemek prodává soukromý vlastník, jedná se o čistě soukromoprávní vztah smluvních stran, a prodej se tak řídí principem nabídky a poptávky,“* vysvětluje **Vojtěch Bílý**, mluvčí Ministerstva zemědělství. *„Jsme si vědomi toho, že spekulanti s půdou rozesílají nepřeberné množství takových nevýhodných nabídek, je však na každém vlastníkovi, za kolik svůj pozemek zájemci prodá,“* dodává.

Vzhledem k tomu, že takové jednání nevnímá české právo jako podvod či pokus o něj, je nejlepším možným řešením vlastníkům půd co nejvíce usnadnit přístup k potřebným informacím. Spekulanti jsou si vědomi toho, že osvěta na trhu se zemědělskými pozemky už několik let probíhá a jejich pozice oslabuje, a cílí tak nejčastěji na lidi, u kterých předpokládají neznalost, či dokonce nezájem. Jedná se například seniory bez znalosti práce s internetem a rychlými informacemi nebo o pozůstalé, kteří majetek nabyli dědictvím a žádnou předchozí zkušenost s vlastnictvím půdy nemají.

**S cenou pomohou i chytré mapy**

Pomoci s odhadem tržní ceny půdy může například takzvaná BPEJ, tedy bonitovaná půdně ekologická jednotka. Jedná se o pětimístný kód, který popisuje odlišné charakteristiky zemědělských půd z půdně-genetického, půdně-ekologického, geologického, geomorfologického, klimatického a hydrologického hlediska. Jednotka pak tvoří podklad pro zákonná opatření a lze z ní odvodit i cenu dle vyhlášky č. 441/2013 sb., ze které se následně stanovuje například daň z nabytí nemovitých věcí.

Úřední cenu, jak se hodnotě půdy stanovené vyhlášky někdy říká, je pak možné zjistit například kontaktováním Státního pozemkového úřadu či realitní společnosti zabývající se prodejem zemědělské půdy, která navíc může pomoci i se stanovením ceny tržní. Vůbec nejpohodlnější variantou je však dohledání ceny online.

*„Vyhlášku lze obecně u zemědělských pozemků využít jako jakýsi ukazatel tržní ceny. Ta je totiž obvykle dvoj až trojnásobkem hodnoty stanovené touto vyhláškou. V dnešní internetové době navíc mohou zájemcům s orientací v této problematice pomoci i specializované online mapy, které umí území podle BPEJ ohraničit i dle vyhlášky nacenit,“* vysvětluje **Drahomíra Zedníčková** ze společnosti TopGis, která se vývojem a provozováním takových chytrých map zabývá. *„Člověk tak není nucen obcházet či obvolávat úřady, které by mu s oceněním půdy pomohly, vše si zvládne ověřit na několik kliknutí z domova sám,“* dodává.

Interaktivní mapy jsou dostupné na internetu například v rámci aplikace Chytremapy.cz. *„Díky tomu, že je aplikace přímo propojena s katastrem nemovitostí, umožňuje rychlé a jednoduché vyhledávání informací o parcelách, o způsobu využití pozemků a v neposlední řadě pak i o jejich hodnotách na základě vyhlášky,“* uzavírá Zedníčková

zdroj: Farmy.cz

**Kontakt**

**Anna Pivodová**

PR & Media Manager

[**LESENSKY.CZ**](http://lesensky.cz/)s.r.o.

mobil: +420 778 709 822

e-mail: pivodova@lesensky.cz

Štursova 583/49, 616 00 Brno

www.lesensky.cz