

# **Aktuální situace na trhu s půdou**

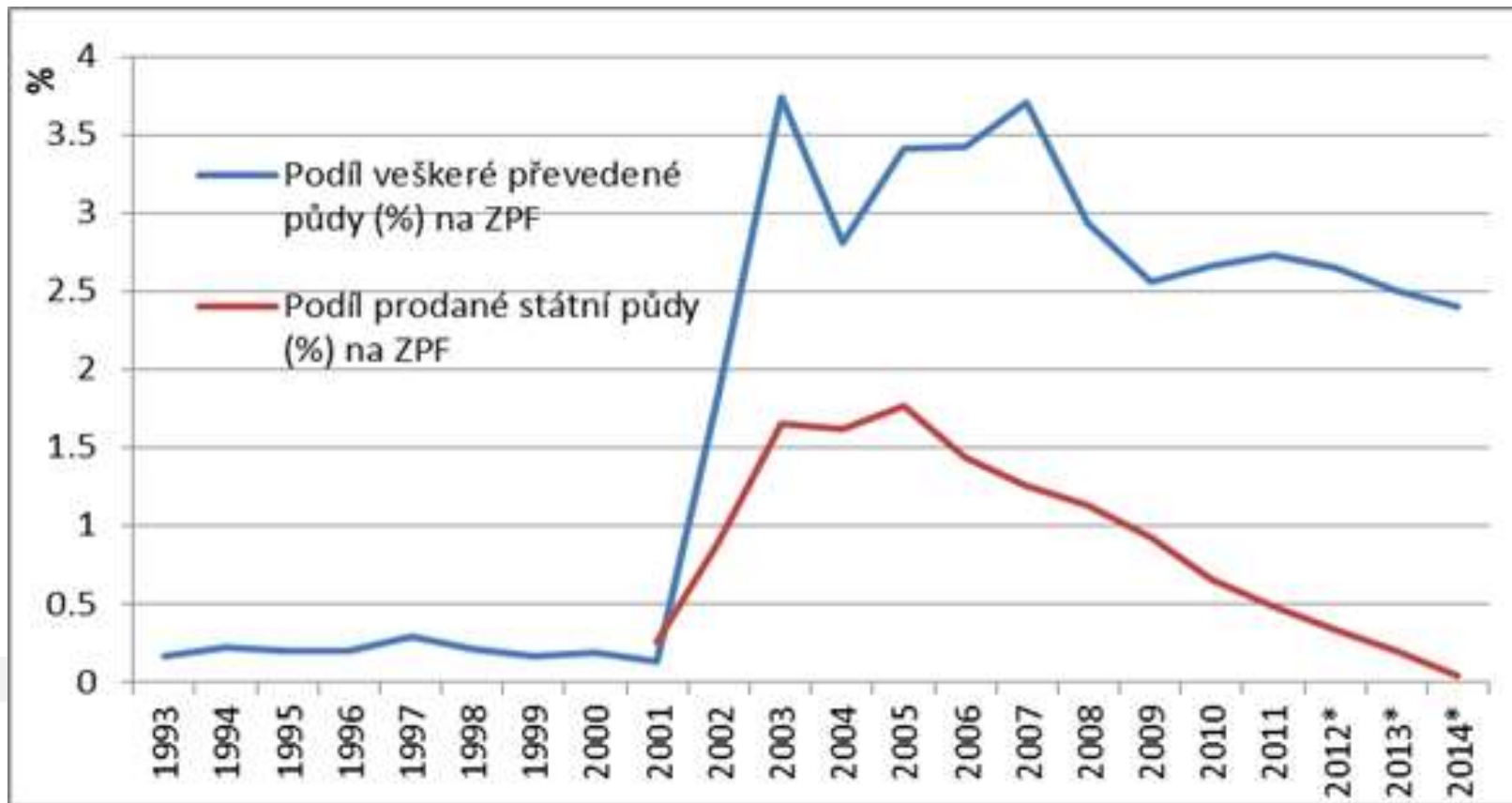
Ing. Václav Vilhelm, CSc.,  
Ústav zemědělské ekonomiky a informací

**MENDEL-INFO 2013, Křtiny, 26.2.2012**



# Vývoj trhu se zemědělskou půdou v ČR

Zdroj: ČÚZK, ÚZEI, vlastní projekce



# Prodeje půdy Pozemkovým fondem ČR

Prodej státní zemědělské půdy probíhá podle **Zákona o prodeji půdy č. 95/1999., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o prodeji půdy“).**

**Pozemky jsou převáděny na obce, vlastníky staveb a uživatele podle § 5 zákona, na vlastníka sousedního pozemku podle § 6, na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev a oprávněné osoby ze zákona o půdě podle § 7 a na ostatní osoby podle § 8.**

# Převody zemědělské půdy PF ČR k 30. 6. 2012

Typ	Výměra (ha)	Počet prodejů	Převodní cena (mil. Kč)	Cena vyhlášená (mil. Kč)
§5	18 593	161 058	2 042	2 060
§6	2 107	14 867	144	143
§7	497 119	478 303	23 942	21 031
§8	33 897	65 361	1 798	1 554

*Pramen: PFČR, vlastní výpočet*

*Zpracoval: V. Voltr*

# Převody zemědělské půdy dle § 7 zákona o prodeji půdy

Rok	Výměra (ha)	Převodní cena (mil. Kč)	Úřední cena (mil. Kč)	Cena tržní Kč/1 m <sup>2</sup>
1999	0	0	0	8,72
2000	360	30	30	8,26
2001	4 346	255	243	5,87
2002	30 895	1 491	1 388	4,83
2003	59 543	2 650	2 474	4,45
2004	72 852	3 286	3 047	4,51
2005	73 231	3 234	2 786	4,42
2006	57 677	2 534	2 303	4,39
2007	54 348	2 604	2 235	4,79
2008	49 856	2 534	1 985	5,08
2009	38 857	2 044	1 736	5,26
2010	27 942	1 674	1 478	5,99
2011	18 228	1 056	871	5,79
2012	8 984	550	456	6,12

# Církevní restituce

- Od 1. ledna 2013 vstoupil v platnost zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.
- Obsahem jsou naturální restituce původního majetku a náhrady za majetek, který nelze vydat.
- Předpokládaná výměra zemědělské půdy v rámci církevních restitucí je cca 37 000 ha

# **Sledování tržních cen zemědělské půdy z kupních smluv**

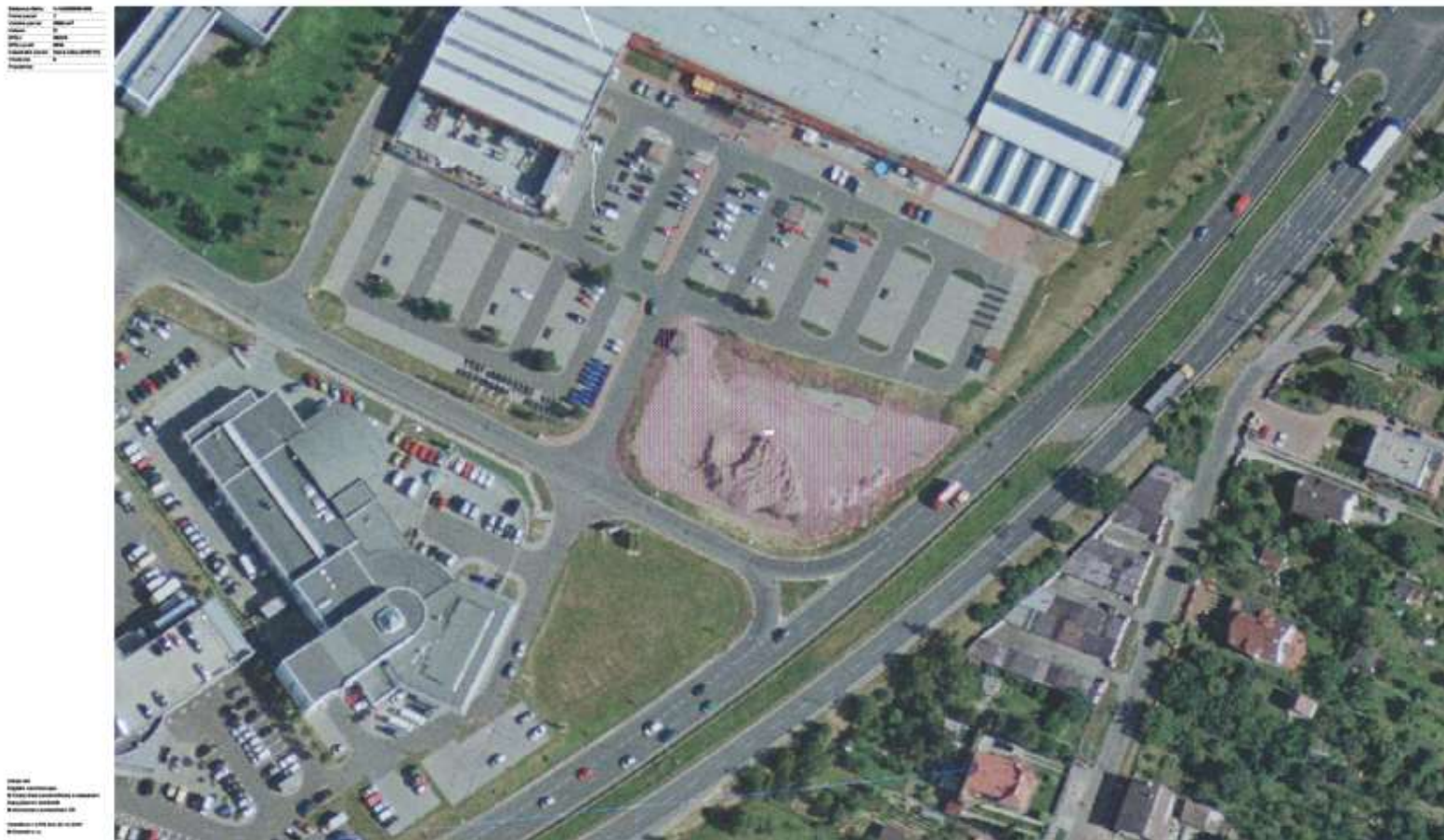
- **Součinnost MZe, ČÚZK, Sitewell s.r.o.**
- **Bezúplatné poskytování údajů ČÚZK Ministerstvu zemědělství**
- **Vybrané okresy: Havlíčkův Brod, Klatovy, Olomouc, Praha-východ, Znojmo**
- **Orná půda, TTP**
- **Náhledy na umístění prodávané parcely na ortofotomapě (subjektivní hodnocení pravděpodobnosti budoucího zemědělského využití)**

# Příklad subjektivního vyhodnocení pravděpodobnost budoucího zemědělského využití převáděného pozemku **Orná půda – klasifikace 1**



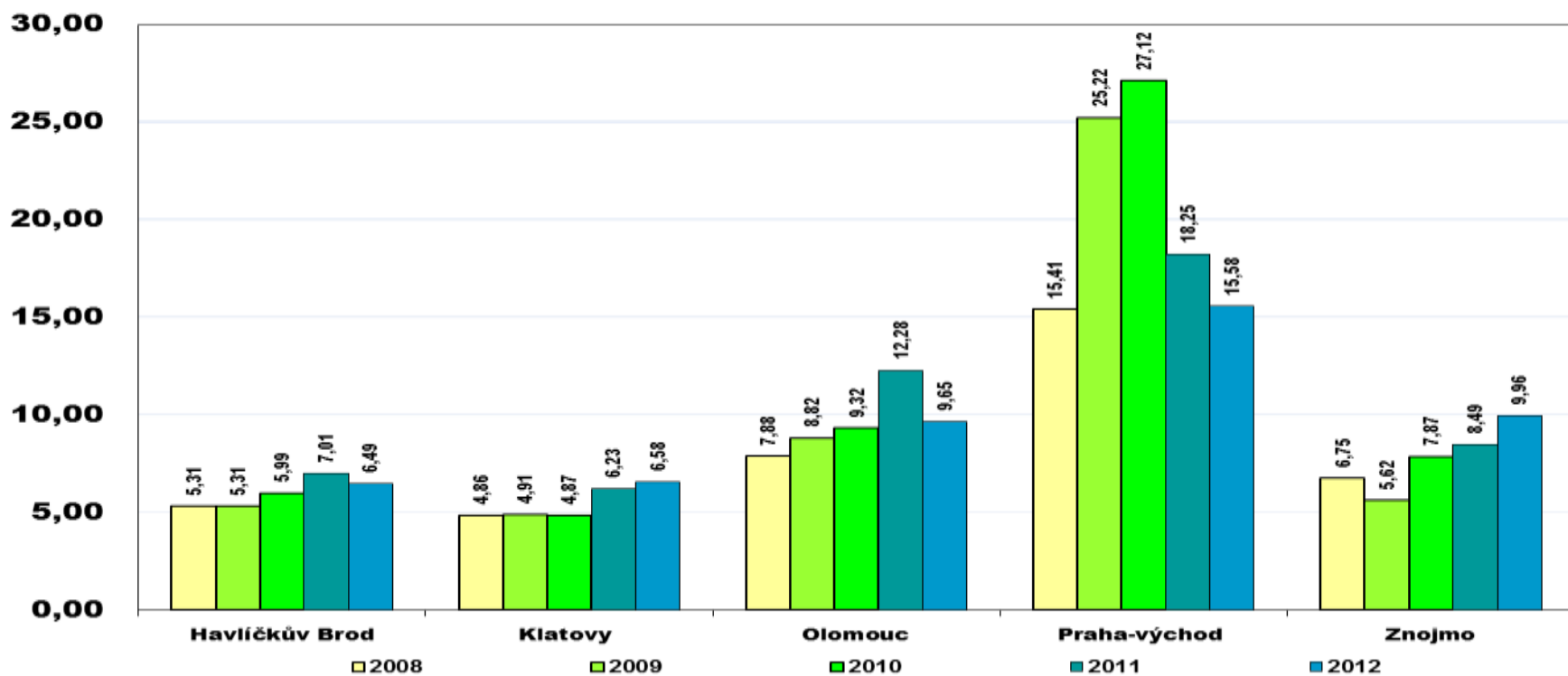


# Příklad subjektivního vyhodnocení pravděpodobnost budoucího zemědělského využití převáděného pozemku **Orná půda – klasifikace 5**

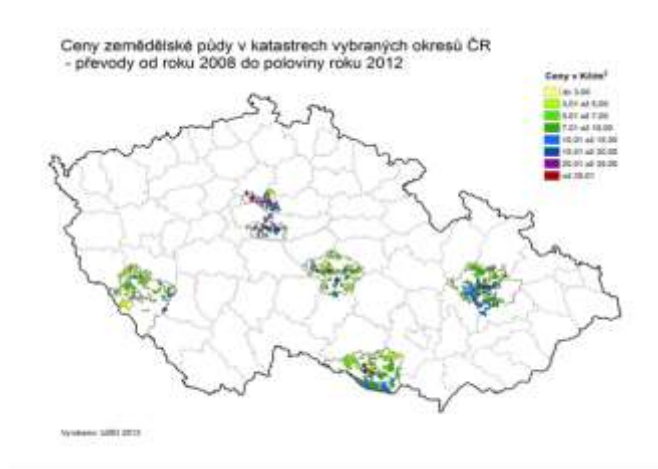


# Výsledky monitoringu kupních cen zemědělské půdy ve vybraných okresech

Vývoj cen zemědělské půdy v Kč/m<sup>2</sup> v letech 2008 až 2012 ve vybraných okresech ČR

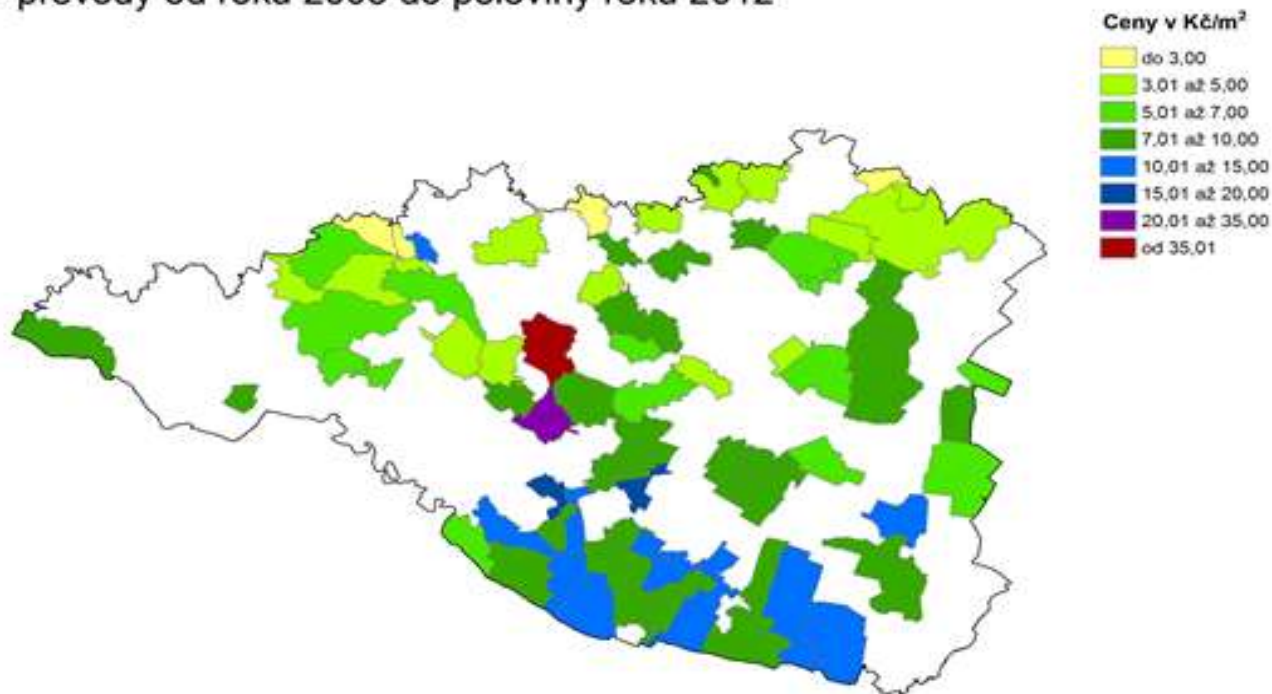


# Kupní ceny zemědělské půdy dosažené ve vybraných katastrech okresů KT, OL, PV a ZN



# Kupní ceny zemědělské půdy ve vybraných katastrech okresu Znojmo

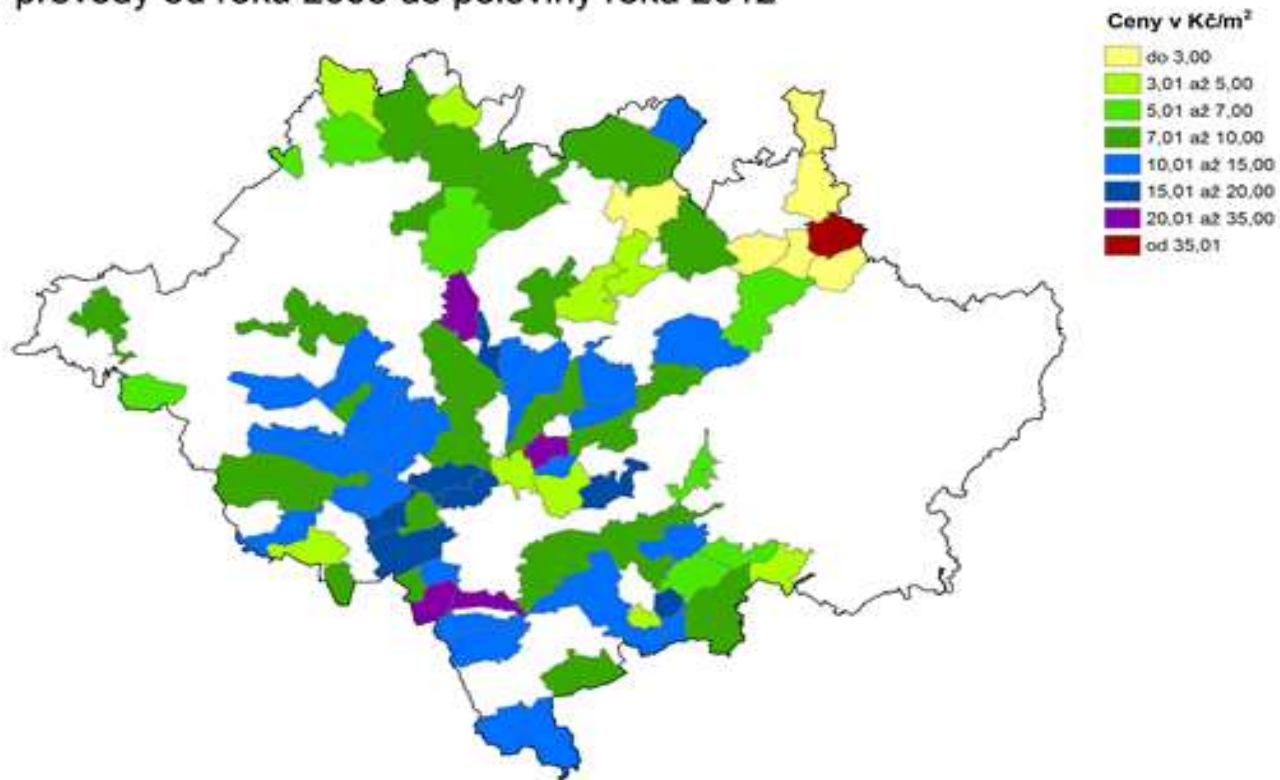
Ceny zemědělské půdy v katastrech okresu Znojmo  
- převody od roku 2008 do poloviny roku 2012



Vyrobeno: ÚZEI 2012

# Kupní ceny zemědělské půdy ve vybraných katastrech okresu Olomouc

Ceny zemědělské půdy v katastrech okresu Olomouc  
- převody od roku 2008 do poloviny roku 2012



Vyrobena: UZEI 2012

# Tržní ceny zemědělské půdy

Zemědělská půda určená s vysokou pravděpodobností pro zemědělské využívání

- **Výnosovost půdy**

schopnost půdy generovat příjem (zisk), který je dán jednak intenzitou pěstování plodin, ale také podporami, daněmi a technologickou změnou

- **Subjektivní užitek**

osobní preference účastníků obchodu jejichž hlubší zkoumání nemá ekonomický význam

- **Spekulativní složka**

zemědělská půda jako investice

- **Transakční složka**



# Výsledky analýzy souboru pěti okresů za období od poloviny roku 2011 do poloviny roku 2012

- Ceny zemědělské půdy určené pro další zemědělské využívání se v letech 2011/2012 pohybovaly od 6 Kč/m<sup>2</sup> v okrese Havlíčkův Brod do 17 Kč/m<sup>2</sup> v okrese Praha - východ při průměrné ceně na úrovni **9,50 Kč/m<sup>2</sup>**
- V roce 2011 došlo ve všech sledovaných okresech s výjimkou Prahy-východ k mírnému nárůstu cen proti roku 2010. V prvním pololetí 2012 došlo ve srovnání s rokem 2011 spíše k poklesu tržních cen zemědělské půdy, který současně znamenal, že v tomto období došlo k dalšímu výraznému sblížení cen půdy v různých regionech ČR.

# Faktory ovlivňující cenu půdy

- **Úřední cena** má prokazatelně pozitivní a poměrně silný vliv na výslednou tržní cenu; faktor úřední ceny půdy je nutné chápat jako kvalitu prodávaného pozemku, protože fakticky v sobě promítá kvalitativní parametry půdy, jako jsou skeletovitost, zrnitost, svažitost, sklonitost a půdní typ.
- **Kultura:** cena orné půdy 9,48 Kč/m<sup>2</sup> vs. cena travního porostu 5,70 Kč/m<sup>2</sup>. (úřední cena orné půdy v průměru 7,52 Kč/m<sup>2</sup>, travních porostů 2,83 Kč/m<sup>2</sup>)
- **Velikost obchodovaných pozemků:** s růstem dochází k růstu ceny. Z výsledků tak vyplývá, že jednotková cena např. u 2ha pozemku je o 6 % vyšší než jednotková cena pozemku o stejných zbývajících parametrech, ale o velikosti 1 ha.
- **Počet pozemků:** s jeho růstem při převodu cena klesá, což patrně souvisí s větší rozdrobeností pozemků.

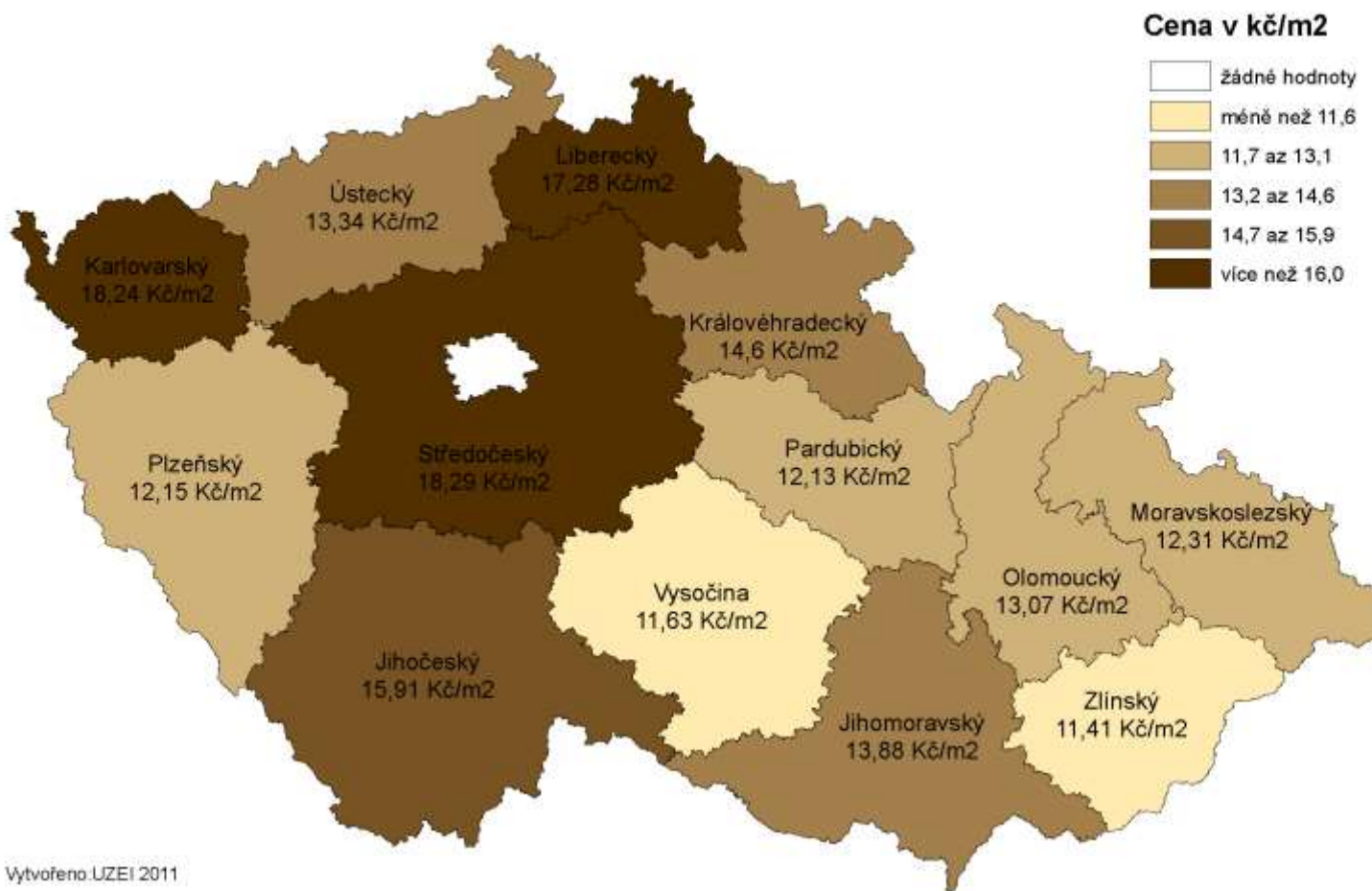


# Tržní ceny zemědělské půdy v letech 2011 – 2012 dle České společnosti certifikovaných odhadců majetku

<b>Odhady tržních cen zemědělské půdy ve vybraných okresech</b>				
Zpracováno z podkladů poskytnutých znalci - členy ČSCOM				
Okres	Počet odhadů	Celková výměra	Realizovaná cena celkem	Realizovaná cena za m <sup>2</sup>
	ks	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>
Klatov	6	440 936	3 233 334	7,33
Havlíčkův Brod	14	213 169	949 893	4,46
Mělník	11	638 598	7 727 816	12,10
Brno-venkov	16	261 038	3 879 615	14,86
Olomouc	58	882 010	8 598 261	9,75
<b>Celkem</b>	<b>105</b>	<b>2 435 751</b>	<b>24 388 919</b>	<b>10,01</b>

# Nabídkové ceny zemědělské půdy 2011

Nabídkové ceny zemědělské půdy v krajích ČR v roce 2011



# Nabídkové ceny zemědělské půdy 2012

Nabídkové ceny zemědělské půdy v krajích ČR v roce 2012

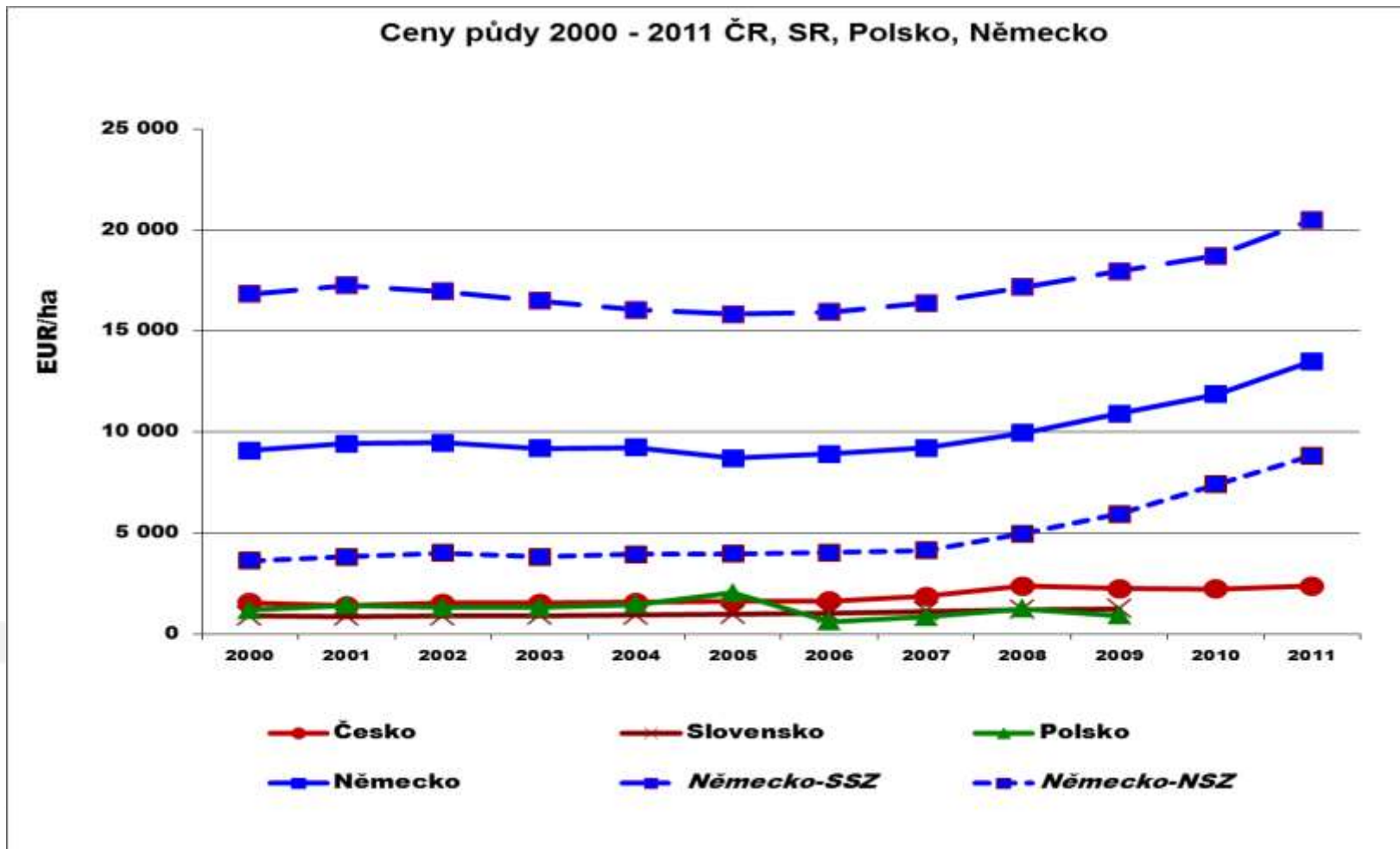


# Ceny zemědělské půdy a nájemného v EU

- Údaje Eurostatu – nezachycují všechny země a negarantují jednotnou metodiku
- Údaje CEPS (Centre for European Policy Studies, Leuven)
- Údaje Německého spolkového statistického úřadu – srovnání vývoje v nových a starých spolkových zemích

# Ceny zemědělské půdy v sousedních zemích v EU

vývoj v letech 2000 – 2011 – zdroje dat Eurostat, Statistisches Bundesamt

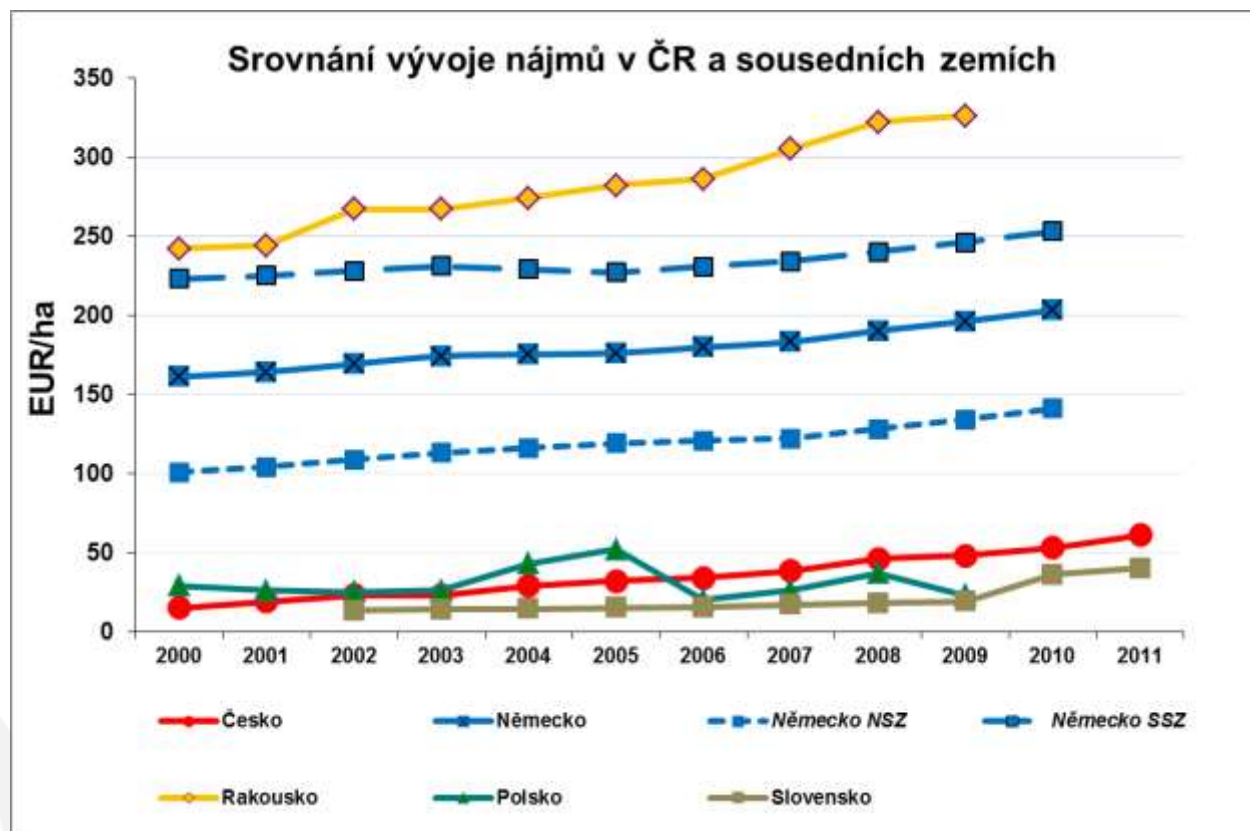


# Srovnání vývoje cen zemědělské půdy v ČR a vybraných sousedních zemích

- V posledním desetiletí nedošlo k významnějšímu sblížení cen zemědělské půdy v sousedních zemích a ČR.
- V Německu dochází v posledních letech (2008-2011) k výraznému nárůstu cen, a to jak v NSZ, tak i SSZ.
- Meziročně došlo v SRN v roce 2011 k dalšímu významnému růstu cen zemědělské půdy, a to celkově o 14 %, v rámci NSZ dokonce o necelých 20 % proti cenám roku 2010.
- Ekonomické krize: ČR, SR, Polsko - snížení ochoty k investicím, a to i do půdy; SRN - půda jako relativně jistá investice oproti jiným možnostem poznamenaným krizí daleko výrazněji.  
Současná inflační očekávání v Eurozóně činí ze zemědělské půdy i nadále bezpečný investiční cíl.

# Nájemné za zemědělskou půdu v sousedních zemích v EU

vývoj v letech 2000 – 2011 – zdroje dat Eurostat, Statistisches Bundesamt, CEPS,  
Ministerstvo podohospodárstva a rozvoje vidieka SR



# Související publikace

- Medonos, T., Vilhelm, V., Hruška, M., Jelínek, L.: Faktory ovlivňující vývoj cen zemědělské půdy v České republice – regionální pohled. In: Půda v 21. století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů. Sborník příspěvků ze semináře s mezinárodní účastí. Doksy 1.-2.11.2011. ISBN 978-80-86671-85-7
- Medonos, T., Vilhelm, V., Hruška, M., Jelínek, L.: What determines the Czech land market prices? Some regional findings. In: Agris on-line Papers in Economics and Informatics III, 2011, 4. CULS Prague. ISSN 1804-1930
- SITUAČNÍ A VÝHLEDOVÁ ZPRÁVA PŮDA, MZe, Praha, prosinec 2012