

Oceňování zemědělských pozemků

Ing. Vlastimil Vala, CSc.

Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, ústav lesnické a dřevařské ekonomiky
a politiky

Kurz oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024

15. 11. 2024

Úvod

- Prezentace „ Oceňování zemědělských pozemků“ je určena účastníkům Kurzu Oceňování lesa a rostlinstva.
- Obsahuje základní teorii a praxi oceňování zemědělských pozemků

„vedle“ Lesa nebo „uvnitř“ Lesa .

Obsah

- Zemědělské pozemky
- Teoretická východiska(rentní oceňování)
- Netržní oceňování zemědělských pozemků
 - Postup ocenění podle BPEJ (ZOM + OV)
 - Rozdíly v netržním ocenění lesních a zemědělských pozemků
- Tržní oceňování zemědělských pozemků
 - Obvyklá cena, tržní hodnota, porovnávací způsob, výnosový způsob, nákladový způsob
 - Co ovlivňuje tržní hodnotu zemědělských pozemků – cenotvorné faktory
 - Pachtovné
- Škody zvěří
- Závěr

Zemědělské pozemky

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

- Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.
- ZPF tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je **orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty** (louky a pastviny) a půda, která má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen „zemědělská půda“).
- Do ZPF náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.

Zemědělské pozemky – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	Orná půda		Pozemek obdělávaný za účelem produkce plodin nebo pozemek, který je k dispozici pro rostlinnou výrobu, ale je ponechán ladem, případně pozemek, který je dočasně zatravněn v rámci systému střídání plodin

Zemědělské pozemky – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
3	Chmelnice		Pozemek, na kterém se pěstuje chmel a který je opatřen opěrným zařízením pro jeho pěstování, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.

Zemědělské pozemky – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
4	Vinice		Pozemek rovnoměrně a souvisle osázený keři vinné révy opatřený opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.

Zemědělské pozemky – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
5	Zahrada		<p>Pozemek:</p> <p>a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu,</p> <p>b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,</p> <p>c) funkčně spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasné zahrady, na kterém převládá travnatá plocha, zpravidla doplněná trvalými porosty většinou okrasného charakteru, ke kterým lze přiřadit i dřeviny charakteristické pro ovocné a lesní porosty.</p>

Zemědělské pozemky – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku		Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
6	Ovocný sad	Ovoc. sad	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek.

Zemědělské pozemky – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
7	Trvalý travní porost	Travní p.	Pozemek využívaný k pěstování trav nebo jiných bylinných píceň, který nebyl zahrnut do systému střídání plodin a na kterém se mohou vyskytovat rozptýlené stromy a keře, případně jejich skupiny, pokud trávy a jiné bylinné píceňiny i nadále převažují.

ČÚZK - Souhrnné přehledy o půdním fondu

https://cuzk.gov.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx

 **Státní správa zeměměřictví a katastru**

Vyhledávání:

[Český úřad zeměměřický a katastrální](#) [Katastrální úřady](#) [Zeměměřické a katastrální inspektoráty](#) [Zeměměřický úřad](#)

 [Nahližení do katastru nemovitostí](#)  [Dálkový přístup do katastru nemovitostí](#)  [Geoportál](#)

[Úvod](#) [O resortu](#) [Katastr nemovitostí](#) [Zeměměřictví](#) [RÚIAN](#) [DMVS](#) [Předpisy](#) [Periodika](#) [Nabídky a zakázky](#) [Je dobré vědět](#) [Kontakty](#) [Volná místa](#)

Nyní jste zde: [Periodika](#) » [Statistické údaje](#) » Souhrnné přehledy o půdním fondu

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky

Publikace „Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky“ **nahradila původní „Statistickou ročenku půdního fondu České republiky“**. Nová publikace obsahuje úhrnné hodnoty druhů pozemků a počty objektů evidovaných v katastru nemovitostí v členění podle obcí s rozšířenou působností, okresů a krajů. Kromě toho obsahuje tabulky a grafy vývoje druhů pozemků v ČR, zejména týkající se vývoje zemědělské a orné půdy. Publikaci doplňuje statistika vkladů, záznamů a poznámek.

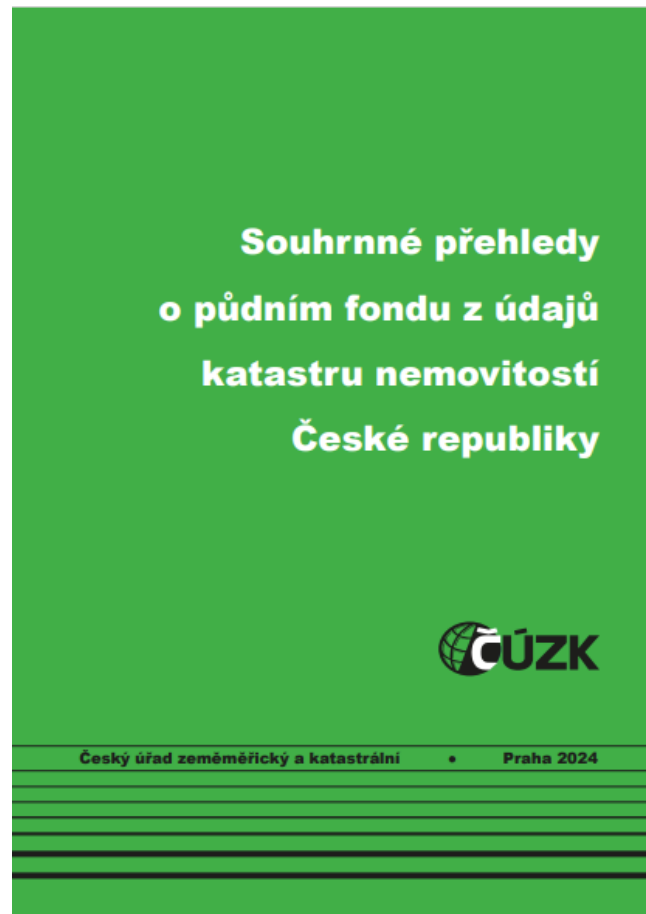
-  [Souhrnné přehledy o půdním fondu vydané roku 2024.pdf](#)
-  [Souhrnné přehledy o půdním fondu vydané roku 2023.pdf](#)
-  [Souhrnné přehledy o půdním fondu vydané roku 2022.pdf](#)

Aktuality

18.10.2024
Oznámení o vyhlášení výběrových řízení na obsazení služebních míst ředitele/ředitelky [Katastrálního pracoviště Mladá Boleslav](#), [Katastrálního pracoviště Kutná Hora](#), [Katastrálního pracoviště Nymburk](#), [Katastrálního pracoviště Kladno](#) a [Katastrálního pracoviště Slaný](#).

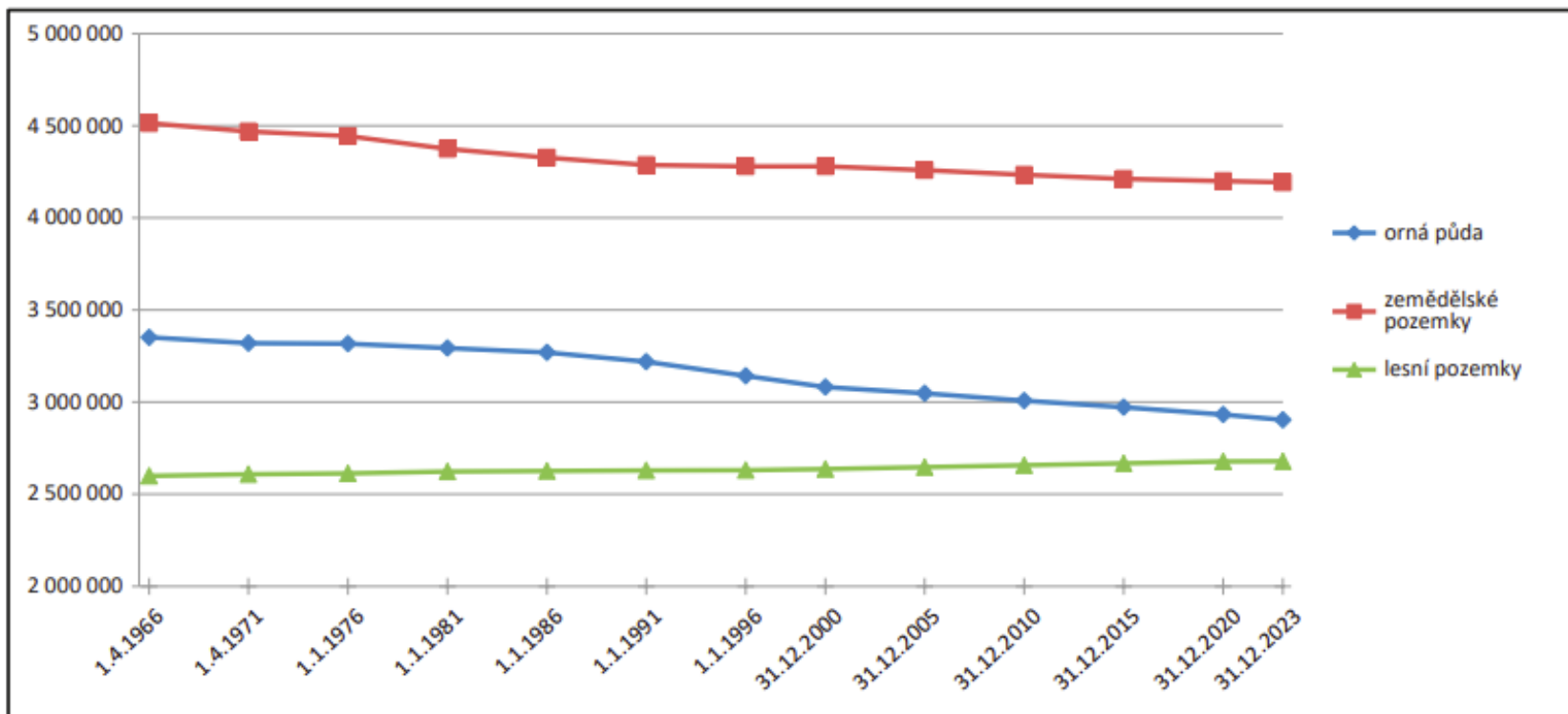
17.10.2024
Oznámení o vyhlášení výběrového řízení na obsazení služebního místa [Admistrátora datového](#)

Ročenka půdního fondu 2024



b. Vývoj jednotlivých druhů zemědělských pozemků a lesních pozemků od roku 1966 (v hektarech)

Stav ke dni	Druh pozemku								
	orná půda	chmelnice	vinice	zahrada	ovocný sad	louka	pastvina	zemědělské pozemky	lesní pozemky
						trvalý travní porost			
1. 4. 1966	3 351 570	9 427	7 984	146 960	48 092	658 306	291 794	4 514 133	2 599 628
1. 4. 1971	3 320 179	8 991	9 725	147 354	54 101	640 770	288 643	4 469 763	2 608 445
1. 1. 1976	3 316 341	10 162	12 409	148 785	54 428	615 281	286 106	4 443 512	2 612 461
1. 1. 1981	3 293 392	10 612	15 008	150 969	53 539	577 572	273 230	4 374 322	2 623 807
1. 1. 1986	3 268 974	11 213	16 226	155 284	52 663	566 736	256 351	4 327 447	2 626 059
1. 1. 1991	3 219 030	11 315	15 821	157 747	51 079	576 506	255 989	4 287 487	2 629 483
1. 1. 1996	3 142 642	11 427	15 633	158 697	50 091	629 691	271 642	4 279 823	2 630 129
31. 12. 2000	3 082 383	11 232	15 574	160 609	49 008	961 070		4 279 876	2 637 289
31. 12. 2005	3 047 249	10 967	18 670	161 811	46 994	973 789		4 259 480	2 647 416
31. 12. 2010	3 008 090	10 552	19 434	163 010	46 556	985 859		4 233 501	2 657 376
31. 12. 2015	2 971 957	10 149	19 811	163 785	45 613	1 000 620		4 211 935	2 668 392
31. 12. 2020	2 931 713	9 548	20 179	172 056	44 022	1 022 686		4 200 204	2 677 329
31. 12. 2023	2 900 705	8 698	20 555	182 635	42 424	1 039 160		4 194 176	2 681 764



**Graf vývoje orné půdy,
zemědělských pozemků a lesních pozemků
(v hektarech)**

f. Podíl zemědělských pozemků v procentech v jednotlivých okresech ČR a Praze v roce 2023



g. Podíl lesních pozemků v procentech v jednotlivých okresech ČR a Praze v roce 2023



ZPRÁVA O STAVU ZEMĚDĚLSTVÍ ČR ZA ROK 2023

„ZELENÁ ZPRÁVA“

ZZ22 V3 TEXT

T7.2/02 - Vývoj cen zemědělské půdy podle různých zdrojů (Kč/m²)

Databázový zdroj	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ČSÚ ¹⁾	18,6	20,9	24,1	26,4	30,6	.
ÚZEI obchodní smlouvy ²⁾	23,4	27,7	27,7	32,9	36,9	40,0
PGRLF ³⁾	21,1	24,7	25,7	23,8	33,6	33,1
Farmy.cz ⁴⁾	24,1	24,4	25,4	29,4	33,4	34,4

1) Od roku 2018 je administrativním zdrojem informací o ceně z. p. ČSÚ ČÚZK.

Za rok 2022 uveden odhad a za rok 2021 zpřesněný odhad. Odhady vychází vždy z disponibilního vzorku údajů pro dané roky (aktualizované údaje ČSÚ březen 2024).

2) Reprezentativní šetření obchodních smluv se zemědělskou půdou v okresech Havlíčkův Brod, Klatovy, Olomouc, Praha-východ, Znojmo.

Šetření obchodních smluv prováděných v ÚZEI se metodicky specializuje na hodnocení prodejů takových pozemků, u nichž se předpokládá budoucí zemědělské využití. Pro rok 2023 uvedena předběžná hodnota vypočtená z disponibilních dat za 1. pololetí 2023.

3) Podprogram Půda - snížení jistiny úvěru zahájený v roce 2015 byl ukončen v roce 2020. Pokračuje podprogram "Podpora nákupu půdy" od roku 2013.

Údaje zpětně aktualizovány dle zpřesněných odhadů PGRLF.

4) Farmy.cz: Zpráva o trhu s půdou leden 2024 (www.farmy.cz).

Pramen: ČSÚ; ÚZEI; PF ČR; SPÚ; PGRLF; Farmy.cz

Zpracoval: V. Voltr, M. Hruška (ÚZEI)

T7.2/03 - Průměrné pachtovné na 1 ha pronajaté půdy podle výrobních oblastí (Kč/ha) ¹⁾

Výrobní oblast	Fyzické osoby						Právnícké osoby					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²⁾	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²⁾
Kukuřičná	3 776	3 999	4 142	3 826	3 968	4 000	3 600	3 708	4 324	4 312	4 595	4 900
Řepařská	2 426	2 348	2 744	2 686	3 208	3 400	3 926	4 036	4 335	4 462	4 709	4 900
Bramborářská	1 914	2 036	2 206	2 316	2 463	2 600	3 056	3 238	3 317	3 591	3 835	4 100
Bramborářsko-ovesná	1 919	1 976	2 307	2 320	2 433	2 600	2 698	2 925	3 041	3 056	3 285	3 500
Horská	1 390	1 689	1 934	1 957	2 088	2 300	2 116	2 155	2 213	2 729	3 091	3 400
ČR	2 110	2 165	2 428	2 481	2 733	2 900	3 239	3 400	3 584	3 750	4 031	4 300

1) Pachtovné z půdy počítané podle výsledků ze sítě FADN.

2) Kvalifikovaný odhad vývoje výše pachtovného, vlastní propočít.

Pramen: Výběrové šetření FADN CZ

Zpracoval: M. Lekešová, T. Vintr, M. Hruška (ÚZEI)

Teoretická východiska

- Rentní oceňování
- Diferenciální renta

Zdroj: BRADÁČ, a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 2. vyd. Brno: CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.

Diferenciální pozemková renta podle úrodnosti

Půda zemědělských pozemků je zdrojem výnosové hodnoty která je závislá na úrodnosti zemědělské půdy . To se projevovalo schopností zemědělců platit vlastníkům nájem, pacht (neboli rentu) za jejich obhospodařování v závislosti na úrodnosti půdy.

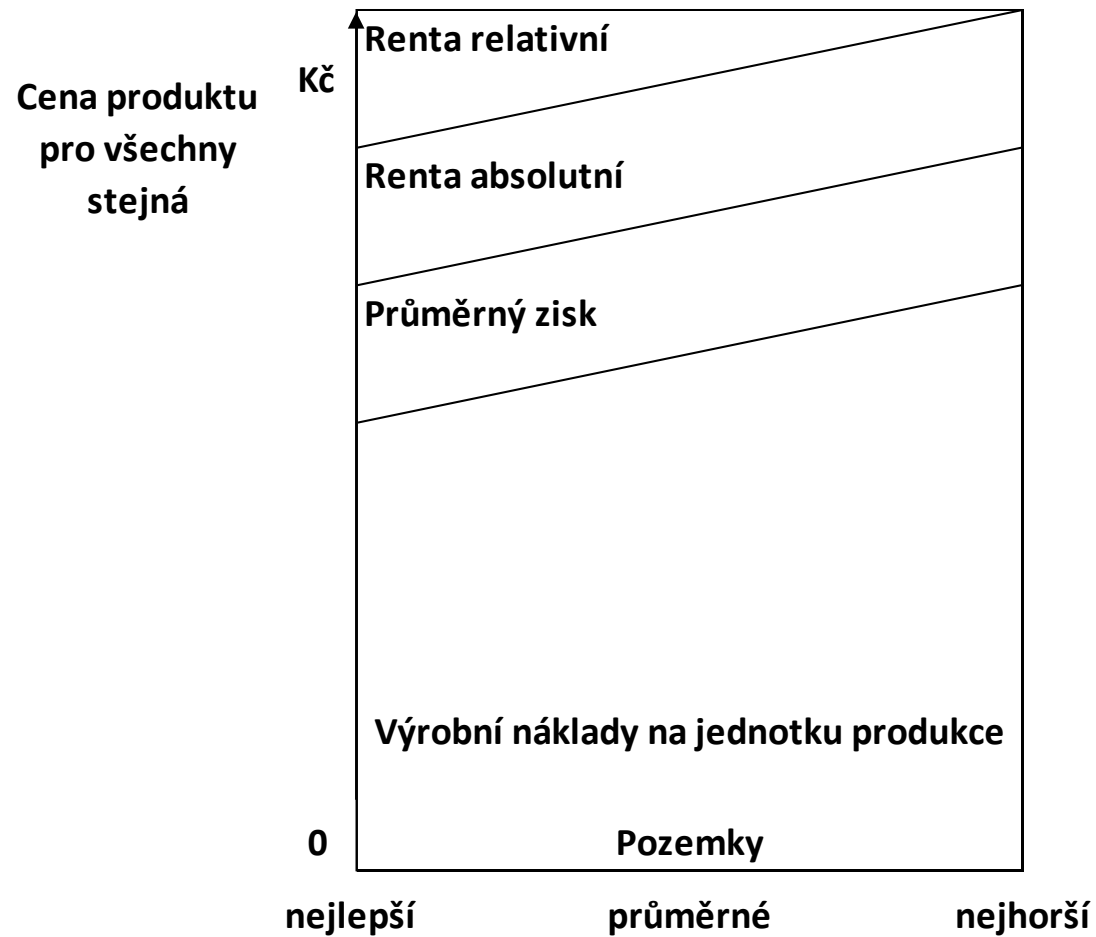
Půda zemědělských pozemků má rozdílnou úrodnost (produkční schopnost) , rozdílné jsou jednotkové výrobní náklady vynaložené na jednotku produkce. Při zemědělské produkci se využívá škála rozdílných pozemků dle úrodnosti (nejhorších, průměrných, nejhorších).

Za předpokladu prodeje produkce za přibližně stejnou jednotkovou cenu mohou vlastníci lepších zemědělských pozemků požadovat vyšší nájemné (pacht) oproti vlastníkům horších zemědělských pozemků.

Rozdíl tvoří diferenciální rentu v závislosti na produkční schopnosti.

Lepší pozemky dle úrodnosti zemědělské půdy mají vyšší cenu oproti pozemkům horším.

Absolutní a diferenciální renta



Diferenciální pozemková renta podle polohy

Dle náročnosti (vzdálenosti) přepravy zemědělských výrobků k
zákazníkovi – městský trh.

Historicky zelenina, která musí být na trh denně dodávána čerstvá –
doprava koňským potahem.

V současnosti poloha - úvaha spekulace – změna územního plánu.

Diferenciální renta I. a II.

Diferenciální renta I.

Vliv přírodních podmínek na produkci půdy.

Diferenciální renta II.

Vlivem dodatečných investic do půdy za účelem zvýšení její produkce.

NETRŽNÍ

OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Cena zjištěná

§ 2 odst. 7) ZOM

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je

„CENA ZJIŠTĚNÁ“

Zemědělské pozemky se oceňují podle bonity
bonitně půdních ekologických jednotek

BPEJ

Náhled do historie

Srovnávacím parametrem je bonita půdy.

V předválečném období existovali v jednotlivých okresech bonitační stupnice (zpravidla pětistupňové, přičemž obsah jednotlivých stupňů se okres od okresu lišil.

Stop ceny od roku 1939

Od roku 1945 nejprve stop ceny

Postupně byla pro převod mezi občany resp. občany a státními organizacemi stanovena cena úředně 0,40 Kč/m² mezi státními organizacemi se pozemky převáděly bezúplatně.

Tato cena vydržela až do roku 1990 kdy byly vyhláškou č. 316/1990 Sb. stanoveny ceny zemědělských pozemků diferenciovaně podle tzv. „ Bonitovaných půdně ekologických jednotek (ve zkratce BPEJ)

Přitom se využilo předchozích dlouholetých průzkumů, kterými se zařadily všechny zemědělské pozemky do tříd BPEJ, primárním cílem bylo zmapovat produkční potenciál zemědělské struktury a množství produkce pro plánované hospodářství (normativy produkce, nákladů, příspěvků).

BPEJ

- BPEJ - Bonitovaná půdně ekologická jednotka slouží k hodnocení absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich nejúčelnějšího využití.
- BPEJ je charakterizována pětimístným kódem
 - První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu.
 - Druhá a třetí číslice určuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy (HPJ).
 - Čtvrtá stanovuje stupeň sklonitosti a příslušnou expozici ke světovým stranám ve vzájemné kombinaci,
 - Pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu ve vzájemné kombinaci.
 - **Základní soustava vymezuje cca 2300 BPEJ, pro některé jsou k dispozici ekonomické charakteristiky**, případně u nově vymezených kódů, se ekonomické charakteristiky vyhodnocují.

Číselný kód BPEJ

Označení kódu BPEJ	Pořadí číslice v kódu BPEJ		Rozsah hodnot
5.29.11	1.	kód klimatického regionu	0-9
5.29.11	2. a 3.	kód hlavní půdní jednotky	01-78
5.29.11	4.	sdružený kód sklonitosti a expozice	0-9
5.29.11	5.	sdružený kód skeletovitosti a hloubky půdy	0-9

1. číslice: Klimatický region

Zahrnuje území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Klimatické regiony byly vyčleněny výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu. Vymezení klimatických regionů bylo provedeno na základě mnoha kritérií, mezi ty rozhodující patří:

- suma průměrných denních teplot rovných nebo vyšších než 10° C,
- průměrné roční teploty a průměrné teploty ve vegetačním období,
- průměrný úhrn ročních srážek a srážek ve vegetačním období,
- pravděpodobnost výskytu suchých vegetačních období v %,
- výpočet vláhové jistoty, hranice sucha a
- další faktory jako nadmořská výška, údaje o známých klimatických singularitách a faktor mezoreliéfu.

Tyto údaje byly zpracovány Českým hydrometeorologickým ústavem z údajů let 1901 – 1950. Na základě zevšeobecnění uvedených podkladů bylo pro Českou republiku (souběžně stanoveny i pro Slovenskou republiku) vymezeno a na mapě 1 :200 000 zobrazeno deset klimatických regionů (číselný kód 0 - 9) se základním členěním na oblast velmi teplou, teplou, mírně chladnou a chladnou s podtržiděním subregionů na suchý, mírně suchý, mírně vlhký a vlhký.

2. a 3. číslice - Hlavní půdní jednotka

Je syntetická jednotka charakterizovaná účelovým (agronomickým) seskupením genetických půdních typů, subtypů, půdotvorných substrátů, zrnitosti, hloubky půdy, typem a stupněm hydromorfismu a reliéfem území.

Klasifikační soustava bonitace představuje 78 HPJ, které z geneticko - agronomického hlediska tvoří 13 základních skupin.

4. Číslice - Sdružený kód sklonitosti a expozice

Čtvrté předposlední číslo kódu BPEJ tvoří kombinace stanovištních faktorů, tj. sklonitosti a expozice. Je to z toho důvodu, že oba faktory spolu vzájemně souvisí a společně se podílejí na kvalitě dané výsledné BPEJ. Sklonitost území ovlivňuje obhospodařování pozemku (použití zemědělských strojů, agrotechniky apod.), s tím souvisí např. riziko zvýšené eroze na svažitém území. Podobně expozice pozemku ovlivňuje i vegetační podmínky vzhledem k rozdílným teplotám, osvitu a následně i srážkám. Zásadní je zde vymezení pozemků se severní, ale i jižní expozicí.

5. číslice - Sdružený kód skeletovitosti a hloubky

Jedná se o dvě vzájemné velmi blízké charakteristiky, které ve svém důsledku výrazně ovlivňují hospodaření na půdě a její funkce.

Historie praktické aplikace oceňování podle BPEJ

Vyhláška č. 316/1990

Bylo nutné:

- Opatřit výpis z katastru nemovitostí
- Snímek pozemkové mapy
- Podle snímku na pozemkovém úřadě získat doklad o BPEJ
- Na základě tohoto dokladu se pak podle cenového předpisu provedlo ocenění.

Složitá procedura proto byla stanovena vyhláškami paušální cena

Druh pozemku	Vyhláška č. 393/1991 Sb.	Vyhláška č. 110/1992 Sb.
Orná půda, ovocný sad, vinice, chmelnice	6,20 Kčs/m ²	5,00 Kčs/m ²
Louka, pastvina	3,20 Kčs/m ²	2,40 Kčs/m ²
Pokud ovšem některý z účastníků řízení před státním orgánem nesouhlasil s takto paušálně stanovenou cenou, použilo se stanovení pomocí BPEJ		

Současnost

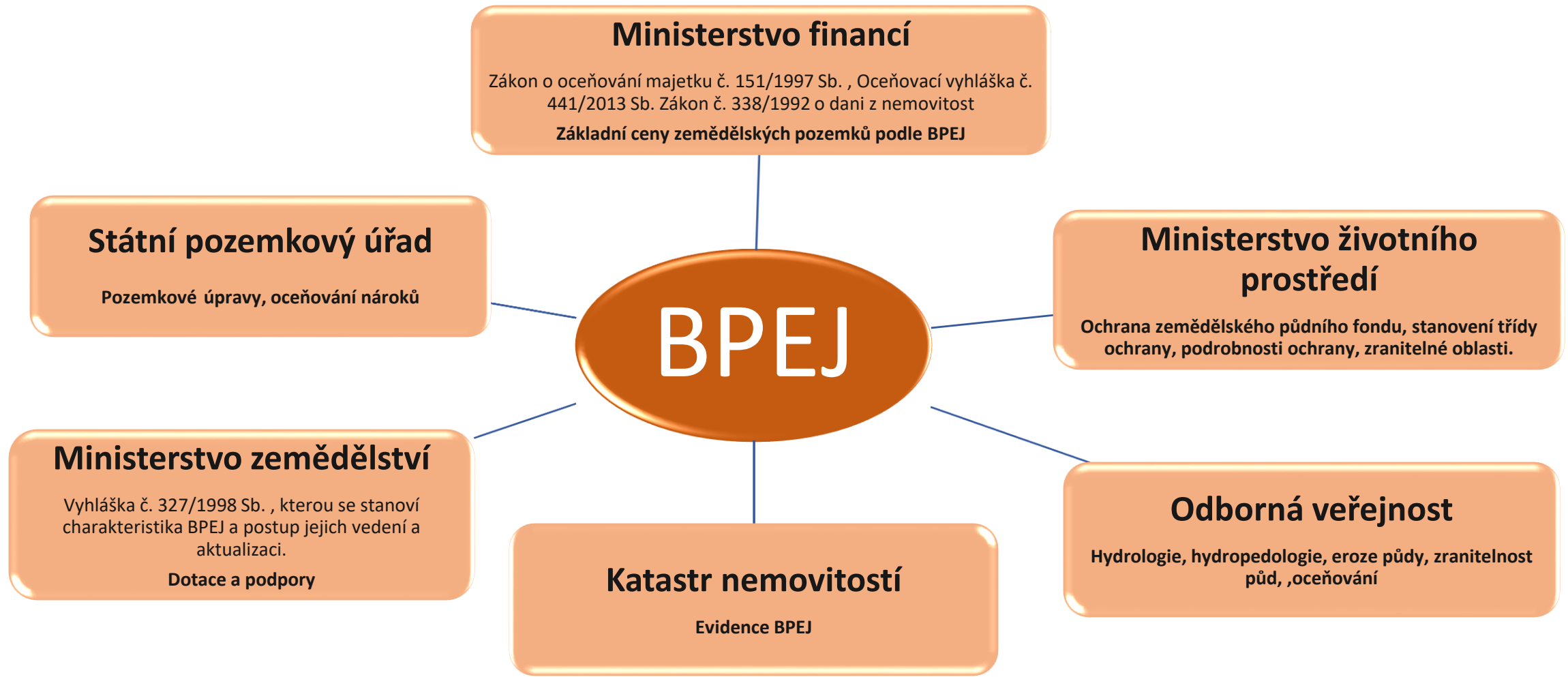
Kódy BPEJ jsou již obsaženy ve výpisu z KN u každého pozemku včetně výměr.

Při zhotovení GP lze zjistit výměry dle BPEJ podle nového stavu.

Hranice BPEJ lze dohledat v různých mapových aplikacích včetně ČUZK. Existují další mapové aplikace s vrstvami hranic BPEJ.

- VUMOP
- SPÚ

Širší vazby a využití kódu BPEJ pro oceňování



Metodika ocenění půdy pro bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ) | Ústav zemědělské ekonomiky a informací

Metodika je určena pro MZe k posouzení a odvození ceny BPEJ v souladu s potřebami zákona o ocenění majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění a navazujících prováděcích vyhlášek.

Metodika je založena na výsledcích projektu NAZV QH 72257 a slouží ve svém modelovém uspořádání i pro zjištění dopadů změny struktury výroby plodin na BPEJ a pro vyhodnocení dopadů změny nákladů a tržeb na cenu půdy podle alternativních scénářů.

Základ metodiky tvoří stanovení hrubého ročního rentního efektu (HRRE) na BPEJ.

Výpočet HRRE tvoří jeden z hlavních výsledků pro stanovení ceny BPEJ a je základem pro stanovení relací mezi BPEJ

Metodika je založená na odvození ceny BPEJ výnosovou metodou, na základě hodnocení tzv. hrubého ročního rentního efektu (HRRE). Postup stanovení HRRE vychází ze zjištěných výnosů plodin a nákladů na jejich pěstování na základě standardizovaných půdně klimatických podmínek na BPEJ.

Plodiny ve výpočtech jsou pšenice ozimá, ječmen jarní a ozimý, žito, oves, řepka, brambory, cukrovka, kukuřice na siláž, víceleté pícniny na orné půdě a travní porosty , rozšířeno o mák a triticales v důsledku poklesu ploch pícnin a okopanin tak, aby se ocenění více přiblížilo reálným strukturálním podmínkám. Procento zastoupení a výběr plodin pro každou BPEJ umožňuje zohlednění ekonomických faktorů výnosovosti půdy i vyhodnocení zaměření výroby.

Příklad výpočtu:

3. Výpočet ceny BPEJ

Výpočet úřední ceny BPEJ je založen na odvození ceny půdy podle upraveného vztahu pro výpočet věčné renty. Pro celkový dosažený HRRE > 0 platí vztah 21:

$$\dot{UCZP}_i = BCZP + \frac{(HRRE_i + P) * (1 - DP / 100)}{U / 100} \quad (21)$$

kde:

\dot{UCZP} úřední cena zemědělské půdy (Kč/ha)

$BCZP$ je bazická cena zemědělské půdy (Kč/ha),

$HRRE$ HRRE na BPEJ (Kč/ha),

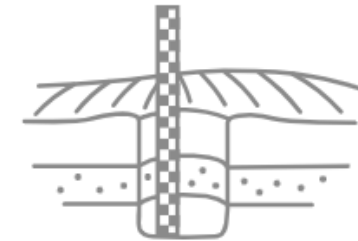
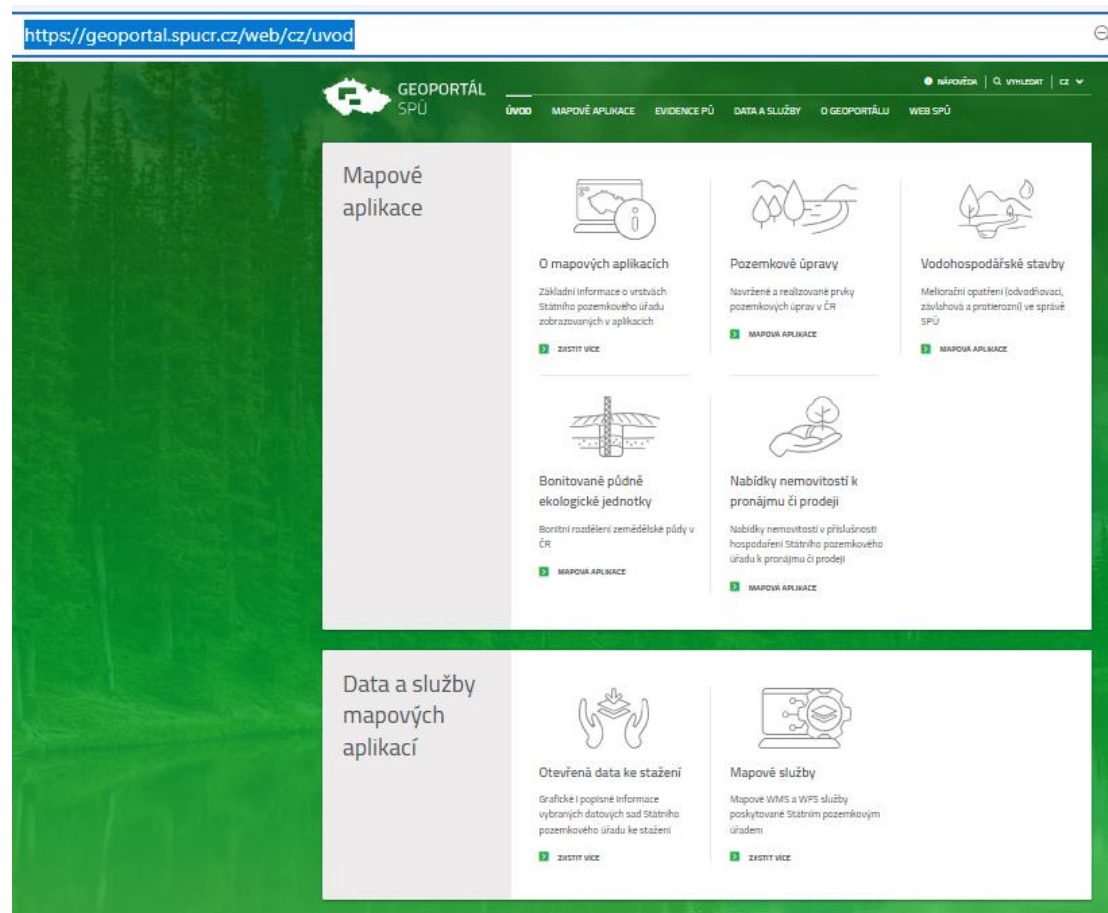
P výše podpor pro odvození ceny BPEJ (Kč/ha).

DP daň z příjmů právnických osob v %. Při výpočtu je uplatněná sazba 19 %, platná pro rok 2010.

U je úroková míra pro kapitalizaci HRRE v %, stanovená ve výši 7 %, v souladu s přílohou 16 vyhlášky MF č. 3/2008 Sb.

Konstanta $BCZP$ je v základní variantě ve shodě s předchozím návrhem ocenění ve výši 20 tis. Kč/ha tj. 2,00 Kč/ m², které odpovídá minimální cena půdy 1 Kč.

Geoportál SPÚ (spucr.cz)

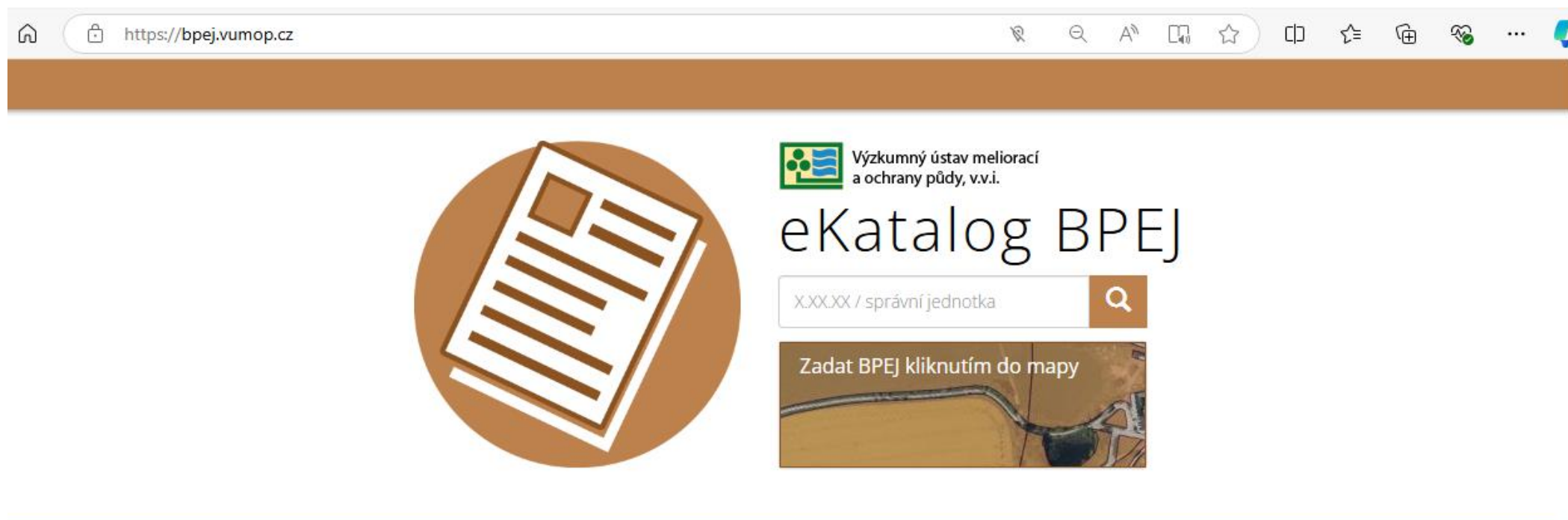


Bonitované půdně ekologické jednotky

Bonitní rozdělení zemědělské půdy v ČR

> **MAPOVÁ APLIKACE**

katalog BPEJ (vumop.cz)



Vítejte v eKatalogu BPEJ - webové aplikaci, která se zabývá bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ). Aplikace interpretuje jednotlivé části kódu BPEJ a jednoduchou formou vysvětluje informace uvedené ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 227/2018 Sb. ze dne 4. října 2018, kterou se stanoví charakteristika BPEJ a postup pro jejich vedení a aktualizaci. Dále pak řeší fiskální účely využití dat BPEJ, jejich využití pro realizaci Společné zemědělské politiky a využití při realizaci ochrany zemědělského půdního fondu.

Veřejný registr půdy - LPIS (gov.cz)

Co lze vyčíst z LPISu?

- 1/ KDE?LPIS** poskytuje přesné geografické umístění a identifikaci Vašich zemědělských pozemků. Uvidíte přesnou rozlohu pozemku i výměru obhospodařované části – na jaké části se hospodaří a kolik leží ladem.
- 2/ KDO?** Systém eviduje, jaký subjekt je uživatelem Vašeho pozemku, tedy kdo na něm hospodaří a také jaké dotace na pozemek, který spravuje, čerpá.
- 3/ JAK?** Systém uvádí, jaký druh zemědělské činnosti se na pozemku provádí (např. orná půda, louka, vinice) či v jakém režimu zemědělec hospodaří (ekologicky, konvenčně).
- 4/ CO?** Lze také zobrazit, jaké plodiny jsou na Vašem pozemku pěstovány a na jaké konkrétní rozloze.

4/ CO? užitečné doplňující podrobnosti, které ovlivňují hospodaření i cenu pozemků. Například jeho sklonitost, expozici, zda je v dosahu vodního zdroje i v jakém stavu tento vodní zdroj je. Dále zobrazuje, jestli pozemek podléhá erozi nebo ho sužuje sucho, zda je v chráněném režimu, podmáčený nebo zalesněný (a z kolika procent). V neposlední řadě také je vidět hodnotu BPEJ, rozdělenou podle přesné výměry a zobrazenou na jednotlivých částech

Jak v LPISu vyhledávat?

Část LPISu je veřejný registr, není tedy potřeba se nikde registrovat ani žádat na úřadech o přihlašovací údaje.

Lze jej používat bezplatně online - např. prostřednictvím portálu eagri.cz, který spravuje Ministerstvo zemědělství.

BPEJ je klíčovým cenotvorným faktorem při určování ceny zjištěné zemědělských pozemků

- **Zákon** č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
(zákon o oceňování majetku). **ZOM**
- **Vyhláška** č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška). **OV**

Postup ocenění podle BPEJ

§ 9 Členění pozemků (ZOM)

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)²⁶⁾.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

§ 11 Oceňování zemědělského pozemku (ZOM)

- (1) Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.**
- (2) Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území,¹¹⁾ stanoví vyhláška.**

§ 6 Zemědělský pozemek (OV)

(1) Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

§ 6 Zemědělský pozemek (OV)

(2) Základní cena zemědělského pozemku se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo

b) průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, potvrdí-li Státní pozemkový úřad České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný **pozemek není bonitován**.

Jiný právní předpis: příloha k vyhlášce 298/2014 Sb.

§ 6 Zemědělský pozemek (OV)

(3) Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

§ 6 Zemědělský pozemek (OV)

(5) Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 5 a vynásobí se koeficientem 0,65.

$$\text{Cena} = ((PZC_{\text{BPEJ}} + \text{pol. přírážka}) \times 0,25) - \text{až } 50 \%) \times 0,65$$

(6) Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m².

§ 9 (OV)

Jiný pozemek

odst. 5

Průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území

+ polohová přírážka v %

x 0,25

Lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50%

Příloha č. 4

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

BPEJ*	Kč/m ²	BPEJ*	Kč/m ²	BPEJ*	Kč/m ²	BPEJ	Kč/m ²
00100	16,77	01904	7,40	02901	8,18	04167	1,17
00110	14,94	01911	9,95	02904	5,06	04168	1,17
00112	12,88	01914	6,50	02911	7,11	04177	1,18
00300	18,10	01941	6,96	02914	4,00	04178	1,17
00401	7,32	01944	3,99	02941	4,39	04189	1,16
00411	6,44	01951	8,47	02944	2,19	04199	1,17
00501	9,18	01954	5,06	02951	5,25	05500	8,40
00511	7,50	02001	8,17	02954	2,62	05600	14,95
00600	12,79	02004	5,76	03201	6,46	05700	13,82
00602	11,38	02011	7,34	03204	3,10	05800	12,29
00610	11,73	02014	4,74	03221	4,55	05900	9,73
00612	9,68	02041	5,47	03224	2,28	06000	17,37
00640	8,90	02044	2,86	03231	5,33	06100	15,06
00650	9,83	02051	6,26	03234	2,44	06200	13,73
00700	14,10	02054	3,65	03241	2,82	06300	4,75
00710	12,55	02110	5,41	03244	1,66	06401	5,66
00740	9,46	02112	4,73	03251	3,75	06411	5,07
00750	10,37	02113	4,26	03254	1,96	06501	2,78
00800	13,59	02142	3,25	03715	1,89	06511	2,68
00810	11,80	02143	2,68	03716	1,56	06601	1,48
00840	8,42	02152	3,95	03745	1,41	06701	1,48
00850	10,08	02153	3,48	03746	1,20	06811	1,47
01300	11,27	02210	6,53	03755	1,65	06841	1,40

Příloha č. 4

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Celkem je kódů BPEJ 2995 (v OV k roku 2024)

Příloha č. 4

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

* Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků pětimístným číselným kódem vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení (*§ 8 odstavec 4 zákona 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*).

První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (0 – 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 – 78), čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám (0 – 9) a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti (0 – 9).

Příloha č. 5

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 nejbližší 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

Příloha č. 5

Úprava základních cen zemědělských pozemků

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 ³⁾	až o 35	-
3.4	- lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí ⁴⁾	až o 30	-
3.5	- vlivem imisního zatížení ⁶⁾ při středním znečištění při silném znečištění	až o 15 až o 20	- -

Příloha č. 5

Úprava základních cen zemědělských pozemků

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).

Příloha č. 5

Úprava základních cen zemědělských pozemků

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.

Příloha č. 5

Úprava základních cen zemědělských pozemků

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 oddělené 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).

Příloha č. 5

Úprava základních cen zemědělských pozemků

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.

Průměrná základní cena v daném katastrálním území § 6 odst.2) b)

Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb.

**Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami
zemědělských pozemků**

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Abertamy	2,38	600016	CZ041	Karlovarský kraj
Adamov	3,59	600041	CZ064	Jihomoravský kraj
Adamov u Českých Budějovic	3,02	600032	CZ031	Jihočeský kraj
Adamov u Karlovic	2,36	663409	CZ080	Moravskoslezský kraj
Adamov u Tupadel	9,17	771473	CZ020	Středočeský kraj
Adolfovice	2,07	601756	CZ071	Olomoucký kraj
Ahnikov	6,79	691003	CZ042	Ústecký kraj
Alberovice	5,43	702919	CZ020	Středočeský kraj
Albeř	2,91	600075	CZ031	Jihočeský kraj
Albeřice u Hradiště	3,69	917923	CZ041	Karlovarský kraj
Albrechtice	4,77	600083	CZ031	Jihočeský kraj
Albrechtice nad Orlicí	7,25	600172	CZ052	Královéhradecký kraj
Albrechtice nad Vltavou	5,17	600229	CZ031	Jihočeský kraj
Albrechtice u Českého Těšína	7,57	600121	CZ080	Moravskoslezský kraj
Albrechtice u Frýdlantu	2,17	625981	CZ051	Liberecký kraj
Albrechtice u Lanškrouna	3,84	600113	CZ053	Pardubický kraj
Albrechtice u Mostu	3,93	600091	CZ042	Ústecký kraj
Albrechtice u Rozsoch	4,86	742406	CZ063	Kraj Vysočina
Albrechtice u Rýmařova	3,32	614980	CZ080	Moravskoslezský kraj
Albrechtice u Sušice	2,05	759694	CZ032	Plzeňský kraj

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 ³⁾	až o 35	-
3.4	- lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí ⁴⁾	až o 30	-
3.5	- vlivem imisního zatížení ⁶⁾ při středním znečištění při silném znečištění	až o 15 až o 20	- -

2023-01-01 Priloha-k-vyhlasce-c-298-2014-Sb-UZ-po-novele-vyhl-356-2022-Sb.pdf

Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb., vyhlášky č. 432/2016 Sb., vyhlášky č. 403/2017 Sb., vyhlášky č. 288/2018 Sb., vyhlášky č. 318/2019 Sb., vyhlášky č. 548/2020 Sb., vyhlášky č. 453/2021 Sb. a vyhlášky č. 356/2022 Sb.

Pracovní znění

Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	příloha č. 5 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013Sb.	
				položka č.	přirážka %
Abertamy	2,38	600016	CZ041	Karlovarský kraj	1.8.2 20
Adamov	3,59	600041	CZ064	Jihomoravský kraj	1.2.2 160
Adamov u Českých Budějovic	3,02	600032	CZ031	Jihočeský kraj	1.4.3 50
Adamov u Karlovic	2,36	663409	CZ080	Moravskoslezský kraj	0 0
Adamov u Tupadel	9,17	771473	CZ020	Středočeský kraj	0 0
Adolfovice	2,19	601756	CZ071	Olomoucký kraj	1.6.2 60
Ahníkov	6,79	691003	CZ042	Ústecký kraj	1.6.2 60
Alberovice	5,43	702919	CZ020	Středočeský kraj	0 0
Albeř	2,91	600075	CZ031	Jihočeský kraj	1.8.1 40
Albeřice u Hradiště	3,75	917923	CZ041	Karlovarský kraj	0 0
Albrechtice	4,77	600083	CZ031	Jihočeský kraj	0 0
Albrechtice nad Orlicí	7,25	600172	CZ052	Královéhradecký kraj	1.7.2 40
Albrechtice nad Vltavou	5,17	600229	CZ031	Jihočeský kraj	0 0
Albrechtice u Českého Těšína	7,57	600121	CZ080	Moravskoslezský kraj	1.4.2 100
Albrechtice u Frýdlantu	2,17	625981	CZ051	Liberecký kraj	1.7.1 80
Albrechtice u Lanškrouna	3,84	600113	CZ053	Pardubický kraj	1.7.2 40
Albrechtice u Mostu	3,93	600091	CZ042	Ústecký kraj	1.4.2 100
Albrechtice u Rozsoch	4,86	742406	CZ063	Kraj Vysočina	0 0
Albrechtice u Rýmařova	3,32	614980	CZ080	Moravskoslezský kraj	1.8.1 40
Albrechtice u Sušice	2,05	759694	CZ032	Plzeňský kraj	1.6.1 120
Albrechtice v Jizerských horách	1,32	600288	CZ051	Liberecký kraj	1.7.2 40
Albrechtický	9,86	600300	CZ080	Moravskoslezský kraj	1.7.2 40
Albrechtovice	1,77	789101	CZ031	Jihočeský kraj	1.6.2 60
Alexovice	9,90	655821	CZ064	Jihomoravský kraj	1.7.1 80
Alojzov u Prostějova	6,09	774707	CZ071	Olomoucký kraj	0 0

Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb.

- Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- tj. ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb., vyhlášky č. 432/2016 Sb., vyhlášky č. 403/2017 Sb., vyhlášky č. 288/2018 Sb., vyhlášky č. 318/2019 Sb., vyhlášky č. 548/2020 Sb., vyhlášky č. 453/2021 Sb. a **vyhlášky č. 356/2022 Sb. (Vyhláška Ministerstva zemědělství):** Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků (pracovní znění) a její doplnění MF o úpravy základních cen zemědělských pozemků (pásmové přírážky) podle přílohy č. 5 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů - **pracovní znění** (*uvedené údaje mají informativní charakter a jako pracovní pomůcka jsou zveřejněny. Ve sporných případech nenahrazují související informace, které mohou vyplývat jednak z mapových podkladů nebo mohou být následkem demografického vývoje v obcích /přechod do kategorie obcí s vyšším či nižším počtem obyvatel/, popř. jejich příčinou mohou být integrační či desintegrační kroky obcí nebo jejich částí*).

Průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území v Kč za m²

Využívá se:

- Při ocenění zemědělských pozemků podle 6 § odst. 2 b, potvrdí-li Státní pozemkový úřad České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek není bonitován.
- Při ocenění pozemků vodních ploch – zamokřených ploch močálů, mokřadu a bažiny dle § 8 odst. 6.
- Při ocenění pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného podle § 9 odst. 5.

Příklad ocenění zemědělských pozemků bez trvalých porostů

	výměra	ZC		Úprava dle přílohy č. 5:			
BPEJ	m ²	Kč/m ²	Kč	číslo položky	přirážka/srážka		
25500	2129	9,15	19 480,35	1.5.1	přirážka	160%	obce s počtem 25-50 tis. obyvatel, území obce
21300	1082	12,17	13 167,94	2.1	srážka	3%	pozemek vzdálený od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce 2-3 km
27001	4181	4,11	17 183,91	3.1	srážka	25%	zemědělské využití pozemku prokazatelně sníženo zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení (≥4 ks na 1 ha)
Σ	7392 m ²	celkem	49 832,20	celková úprava		132%	

Výsledek příkladu

$$49\,832,20 \times 2,32 = 115\,610,704 = 115\,610 \text{ Kč}$$

$$(1 \% = 49\,8,3220) \times 132 \% = 65\,778,504$$

$$49\,832,20 + 65\,778,504 = 115\,610,704$$

Porosty na zemědělských pozemcích (nelesní)

- Podle § 507 zákona č. 89/2012 (občanský zákoník) je součástí pozemku rostlinstvo na něm vzešlé.
- Součástí pozemku, tj. nikoliv samostatnou věcí, jsou tedy vždy trvalé porosty. Vysazené trvalé porosty se stávají vlastnictvím vlastníka pozemku bez ohledu na skutečnost, kdo porosty na své náklady vysadil.
- S oceňováním zemědělských pozemků je spjato oceňování trvalých porostů nacházejících se na pozemku.
- Ocenění či neocenění trvalých porostů hraje významnou roli zejména při určení ceny zjištěné.

Je předmětem samostatné prezentace.

Postup určení ceny zjištěné zemědělského pozemku

Analýza s cílem určit zda se dá aplikovat § 6 a určit potřebné údaje pro aplikaci § 6.

Místo poloha, evidenční stav v KN, druh pozemku, BPEJ, využití dle platného územního plánu (omezení pro § 6), skutečné využití, břemena apod.

Analýzu dostupné dokumentace a analýza skutečného využití se dělá proto, abych odůvodnil § 6 OV a následně mohl § 6 odpovídajícím způsobem aplikovat.

LESNÍ POZEMKY x ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Rozdíly- analýza

Srovnávací analýza

Lesní pozemky

Zákon č. 289/1995 Sb.

o lesích

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Evidované v katastru nemovitosti jako
druh pozemků:**

- **Lesní pozemek**

Zemědělské pozemky

Zákon č.334/1992 Sb.

o ochraně zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond

**Evidované v katastru nemovitostí jako
tyto druhy pozemků:**

- **Orná půda**
- **Chmelnice**
- **Vinice**
- **Zahrady**
- **Ovocné sady**
- **Trvalé travní porosty (dříve louky a pastviny)**

Srovnávací analýza

Lesní pozemky

ZOM č. 151/1997 Sb.
§ 12

Lesní pozemek se oceňuje
výnosovým a porovnávacím
způsobem podle plošně
převládajících:

Souborů **L**esních **T**ypů:

SLT

Zemědělské pozemky

ZOM č. 151/1997 Sb.
§ 11

Zemědělský pozemek se oceňuje
cenou stanovenou **výnosovým**
způsobem podle:

Bonitovaných **P**ůdně **E**kologických **J**ednotek:

BPEJ

Srovnávací analýza

Lesní pozemky

SLT

Jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené **hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště**.

Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem.

- První je číslice, která značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni (0 -9)
- Na druhém místě je písmeno, které charakterizuje vlastnosti lesní půdy (celkem 25)

Zemědělské pozemky

BPEJ

Bonitovaná půdně ekologická jednotka u zemědělských pozemků vyjadřuje pětímístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv **na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické hodnocení**.

- První číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu (0-9)
- Druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité půdní jednotce (01-78)
- Čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám (0-9)
- Pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti (0-9).

Srovnávací analýza

Lesní pozemky

SLT

§ 7 OV

Základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů v Kč/m² jsou v: příloze č.6 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Úprava základní ceny:

Příloha č. 7 k vyhlášce č.441/2013 Sb.

Cena činí nejméně 1 Kč/m²

Zemědělské pozemky

BPEJ

§ 6 OV

Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ v Kč/m² jsou v: příloze č.4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Úprava základní ceny:

Příloha č. 5 k vyhlášce č.441/2013 Sb.

Cena činí nejméně 1 Kč/m²

Srovnávací analýza

Lesní pozemky

SLT

**Nelze ocenit
průměrnou základní
cenou**

**Pokud lesní pozemek nemá
přiřazený kód SLT , hledat v OPRL,
nebo nejlépe požádat ÚHUL o
určení**

Zemědělské pozemky

BPEJ

**Lze ocenit průměrnou
základní cenou v k.ú.**

**Pokud zemědělsky
obhospodařovaný pozemek není
bonitován
(potvrzení SPÚ)**

Srovnávací analýza

Lesní pozemky

Kde je kód **SLT**

pro konkrétní pozemek

- **V LHO a LHP**, v popisu porostů případně typologické mapě, pokud je pro LHP zhotovena.
- **V typologických** mapách dostupné v OPRL.

[ÚHÚL: Oblastní plány rozvoje lesů \(uhul.cz\)](http://uhul.cz)

SLT

není v katastru nemovitostí

Zemědělské pozemky

Kde je kód **BPEJ**

pro konkrétní pozemek

- **V katastru nemovitosti**
 - Informace o pozemku
 - Mapa BPEJ v dálkovém přístupu

- **V mapách BPEJ**

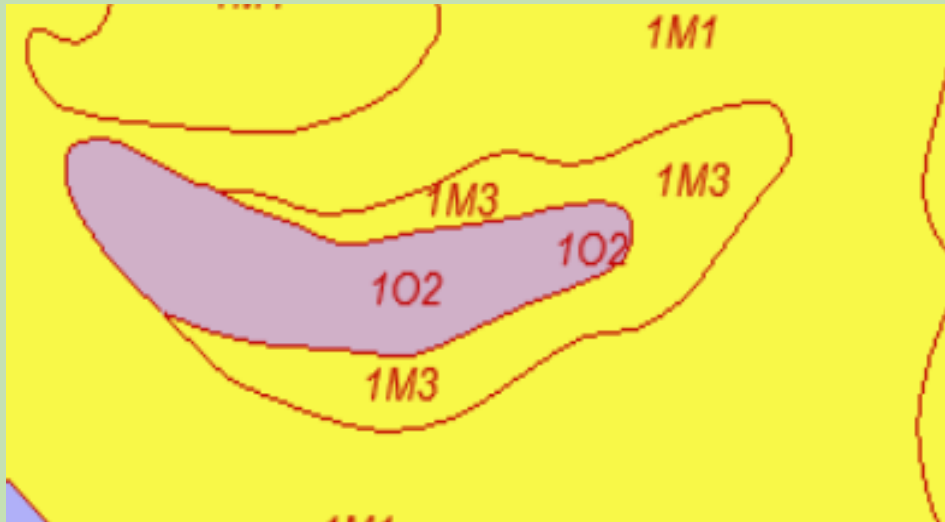
[Geoportál SOWAC-GIS \(vumop.cz\)](http://vumop.cz)

BPEJ

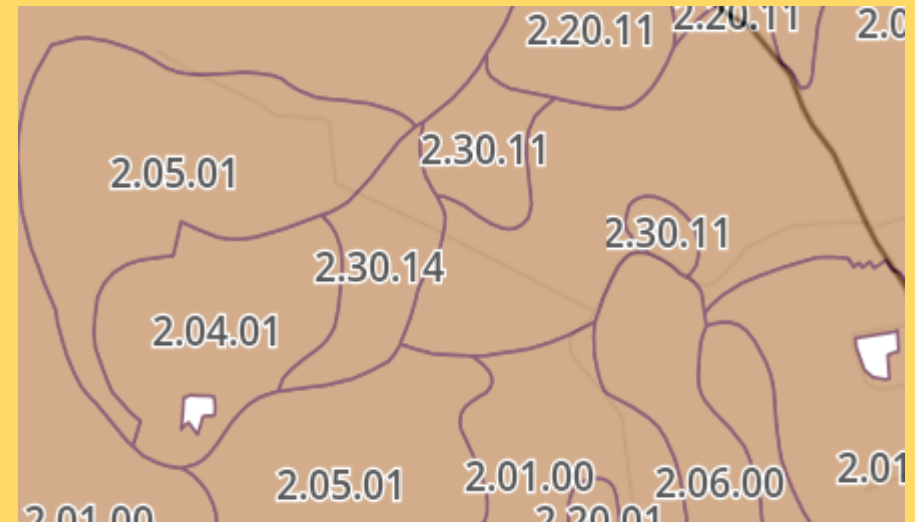
je v katastru nemovitostí

Srovnávací analýza

Lesní pozemky Typologická mapa



Zemědělské pozemky Mapa BPEJ



Srovnávací analýza

Lesní pozemky

Trvalé porosty

ZOM § 15

Lesní porosty

Oceňují se nákladovým a výnosovým způsobem

OV §§ 40 až 42, § 45

Lesní porosty na lesních pozemcích

Zemědělské pozemky

Trvalé porosty

ZOM § 16

- Ovocné dřeviny, rychle rostoucí dřeviny ,
vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem
- Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem

OV § 46

Ovocné dřeviny, rychle rostoucí dřeviny ,
vinná a chmelová réva a okrasné rostliny

OV § 47

Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů

§ 43 lze §§ 40 až 42

Lesní porosty na nelesním pozemku

TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Tržní způsoby oceňování zemědělských pozemků

Obvyklou cenou (OC)

§ 2 odst.1,2 (ZOM)

Splňuje parametry definice (OC) a určuje se závazným způsobem podle OV. Přípustný je pouze porovnávací způsob ze sjednaných cen, minimálně tři, další omezující podmínky.

Tržní hodnotou

§ 2 odst. 3) ZOM

Náhradní způsob, když odůvodněně nelze určit obvyklou cenu. Splňuje parametry definice OC a určuje se **zpravidla** na základě **výběru z více způsobů oceňování, zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového.**

Obvyklá cena zemědělských pozemků

Pro správné určení obvyklé ceny zemědělských pozemků je třeba v rámci analýzy trhu vybrat vhodné cenové vzorky realizovaných prodejů srovnatelných zemědělských pozemků.

Podsegmenty trhu zemědělských pozemků

Orientační příklady – úvahu si dělá každý znalec sám.

1) Zemědělský pozemek (ve volné krajině)

2) Zemědělský pozemek v blízkosti či návaznosti na zastavěné území obce. Vyšší cena než u běžného zemědělského pozemku lokalizovaného dále od zastavěného území obce.

3) Zemědělský pozemek v blízkosti či návaznosti zastavěného území velké nebo jinak významné obce. (Praha, Brno a jejich okolí, ostatní krajská města, významná lázeňská města, města s významnými lyžařskými areály, města a obce s celostátně či regionálně významnými průmyslovými zónami, obce s významnými turistickými cíli apod.).

4) Zemědělský pozemek určený k zastavění nebo jinému nezemědělskému využití

Pro účely ocenění se již **nejedná o pozemek zemědělský. Nelze použít jako cenový vzorek pro porovnání.**

Může jiné být libovolné logické členění

Členění podle druhů pozemků- orná, TTP, chmelnice , vinice

Postup určení obvyklé ceny zemědělského pozemku

- Musím mít jasno jaký zemědělský pozemek oceňuji, evidenční stav, využití dle KN, skutečné využití, parametry, vlastnosti a charakteristiky oceňovaného pozemku.
- Bez toho nemohu efektivně hledat shodné a podobné pozemky.
- Pomyslná škála shodnosti- každý to vidí jinak.
- Shodné – hodně podobné – průměrně podobné - málo podobné - nevhodné pro porovnání
- Lze si nastavit kritéria a parametry.

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Definice (OV), nutno nahlédnout i do definice v ZOM a té je třeba vše podřídit.

Co z toho vyplývá

- způsob = porovnání
- zdroje=sjednané ceny do kterých nelze zahrnout vše

§ 1a Určení obvyklé ceny

2a) Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Co z toho vyplývá

Kritéria podle druhu

Oceňuji zemědělské – hledám stejné popřípadě obdobné zemědělské, vybírám zemědělské pozemky (dle kritérii).

Kolik minimálně potřebuji obdobných.

Přezkoumatelnost: musím uvést kde jsem vybíral, blízko, daleko, na jakém principu v jakém časovém období jsem vybíral, tak aby to každý mohl zopakovat.

Výsledkem je soubor – následně použiji celý – případně některé vyloučím- uvedu proč jsem něco ponechal a něco vyloučil, případně dokládám, že jsou jenom tři a žádné jiné.

§ 1a Určení obvyklé ceny

2b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.

Co z toho vyplývá

1) Kvalitativní analýza parametrů s vlivem na cenu. Dle zvolených parametrů. Lepší –stejný - horší než pozemek oceňovaný.

2) Kvantitativní analýza, o kolik lepší- stejný- horší

3) Zpravidla v nějaké matici porovnáním cenotvorných parametrů.

Poloha pozemku, výměra, druh pozemku, BPEJ.

Východisko pro úpravu ceny.

§ 1a Určení obvyklé ceny

2c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

Co to znamená

U zemědělských pozemků je jednotkou porovnání zpravidla jednotková cena v Kč/m², m² =jednotka výměry případně ha = jednotka plochy

Základní jednotkou porovnání může být výměra pozemku oceňovaného. Upravené ceny obdobných pozemků se přepočítávají na výměru pozemku oceňovaného. Je to přepočet ceny na srovnatelnou výměru- tentokrát výměru oceňovaného pozemku.

Teoreticky může to být zahrada o výměře 100 m².

Používá se spíše u bytů a garáží

1 byt (1 +kk ,20-25 m²)

1 samostatná garáž pro auto standartní velikosti.

§ 1a Určení obvyklé ceny

2d)úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

Koeficienty odlišnosti a jejich odůvodnění.

Nemusí být žádný – odlišnost z vyjadřuje výběr obdobných pozemků, za předpokladu, že v souboru jsou lepší a horší pozemky. Přiblížení se k oceňovanému je pak vyřešeno střední hodnotou (průměr, medián, modus)

Méně dobře odůvodněných koeficientů je lepší jak více neodůvodněných.

§ 1a Určení obvyklé ceny

2e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů

Prolíná se s předchozím- v praxi je v jedné porovnávací matici.

§ 1a Určení obvyklé ceny

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

OV nevysvětluje, co lze považovat za určení obvyklé ceny, které vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Ve shodě s dosavadní znaleckou praxí, dosavadního komentáře MF k ceně obvyklé lze za takové vyhodnocení považovat odpovídající statistické vyhodnocení. Může to být prostý aritmetický průměr, vážený aritmetický průměr, medián, modus. Vhodná volba střední hodnoty je velmi důležitá s ohledem na variabilitu souboru získaných dat po úpravách.

Hledisko času

- Důvodová zpráva (ZOM a OV) uvádí, že použít lze sjednané ceny za historicky přiměřené časové období, nijak však nerozvádí, co lze považovat za „přiměřenost“. Znalecká praxe standardně akceptuje za historicky přiměřené časové období 12 měsíců před požadovaným datem ocenění. Zpětně lze používat i období delší jak 12 měsíců, v těchto případech zhotovitel musí cenu upravit/ponechat se zohledněním trendu vývoje cen na trhu. Zohlednění trendu zvýšení, stagnace nebo snížení cen musí být průkazně doloženo.
- Standardně jde o úkon, kterým se přepočítává cena, která je známa z jiného období, než ke kterému se provádí ocenění. Pro přepočet slouží tzv. „**cenové indexy**“ umožňující přepočet ceny z jednoho období na druhé.
- V případě přepočtu ceny z jednoho období na jiné období musí být tento přepočet transparentní s tím, že použitý „cenový index“ odůvodní s uvedením použitého zdroje.
- Volba vhodného cenového indexu se podřizuje oceňovanému předmětu. Lze použít cenové indexy stavebních prací, staveb, pozemků, případně indexů inflace (nájem). Lze využít např. tzv. „HB index“ vývoje realitního trhu, který vychází z cenových údajů Hypoteční banky (HB index je běžně znaleckou praxí využíván). Obdobně lze využít také např. databázi časových řad ARAD České národní banky, případně data Českého statistického úřadu.

Odlehlý údaj

- Vyloučení odlehlých údajů je nutné objektivně odůvodnit. K tomu může použít vlastní odůvodněnou logickou metodu nebo některou z následujících metod:
- Statistické testy. Znalecká teorie uvádí například Grubbsův parametrický test a Dean-Dixonův neparametrický test, případně lze využít i jiné vhodné statistické testy.
- Praxí je často pro vyloučení odlehlých údajů používána metodika, při které se provede posouzením relace mezi minimální a maximální cenou srovnatelného předmětu. Závazně by neměla být větší jak 2 a pokud je větší, vyřadí se z dalšího zpracování cena, která se absolutní hodnotou odchylky od aritmetického průměru více liší.
- V případě malého počtu stejných, popřípadě obdobných předmětů lze vyloučit případně eliminovat vliv odlehlých a extrémních údajů na určení konečné ceny také v rámci vyhodnocení souboru upravených cen volbou vhodné statistické střední hodnoty.

Obvyklá cena zemědělských pozemků

V praxi jde téměř vždy určit.

Tržní hodnota zemědělských pozemků

§ 2 odst. 3) ZOM

Náhradní způsob, když odůvodněně nelze určit obvyklou cenu. Splňuje parametry definice OC a určuje se **zpravidla** na základě **výběru z více způsobů oceňování, zejména**

- **porovnávacího,**
- **výnosového**
- **nebo nákladového.**
- **V praxi to znamená že hledám třemi způsoby tři hodnoty a na základě jedné, dvou případně tří hodnot rekonsiliací určují výslednou jednu tržní hodnotu**

Porovnávací způsob - zemědělské pozemky

Prakticky stejný postup jako u obvyklé ceny. Pokud výsledná porovnávací hodnota nesplňuje parametry obvyklé ceny výsledkem je **porovnávací hodnota**.

Ta může být určena vzájemnou kombinací sjednaných cen a nabídkových cen. V informační nouzi (krajní situace) je možné cokoliv ale vždy musí být porovnání.

Nejčastější situace

Tržní hodnota = obvyklá cena

Případně tržní hodnota = porovnávací hodnota z nabídkových a sjednaných cen.

Výnosový způsob – zemědělské pozemky

Vyhláškové sazby BPEJ byly určeny výnosovým způsobem.

Možné provést kalkulaci výnosů a nákladů na zemědělskou výrobu.
Rozdíl –rentu . Je možné dosadit do vzorců pro výnosovou hodnotu.

V praxi přichází v úvahu určení výnosové hodnoty z pachtovného ze zemědělských pozemků.

Výše ročního pachtu po odečtení nákladů lze dosadit do vzorců pro výnosovou hodnotu.

Tam kde je známo pachtovné, lze tento způsob použít.

Nákladový způsob – zemědělské pozemky

Pozemek nelze vyrobit – nákladový způsob je tedy vyloučen. Přichází v úvahu při ocenění porostů. Případně určení škod na pozemku.

Příklad : Nákladový způsob : uvedení pozemku do původního stavu v případě jeho poškození. Škoda zhutněním pojezdem techniky (oprav liniových staveb)

Co ovlivňuje tržní hodnotu zemědělských pozemků – cenotvorné faktory

Kvalita a úrodnost půdy = bonita

Zásadní cenotvorný faktor při určování tržní hodnoty. Výživná, úrodná půda je žádaná její cena je vyšší:

Co je důležité:

Typ půdy:

Různé druhy půd – hlinité, písčité, jílovité. Každý typ má jinou úrodnost. Hlinité půdy, které tvoří cca 40 % zemědělské plochy, jsou obvykle úrodnější a tím je vyšší její cena za m².

Klimatické podmínky:

Množství srážek, teplota a délka vegetačního období mají vliv na úrodnost půdy. V posledních letech klimatické změny, zejména sucha, způsobují vyšší nároky na zavlažování.

Agrotechnické postupy:

Intenzivní hospodaření, nadměrné používání hnojiv a pesticidů může vést ke snížení kvality půdy i její ceny.

Trend ekologického zemědělství, které si klade za cíl dlouhodobého zachování kvality půdy.

Eroze a degradace:

Vodní a větrná eroze je v České republice vážným problémem, zvláště na svahovitých pozemcích. Asi 1/3 zemědělské půdy je ohroženo erozí a to výrazně ovlivňuje její hodnotu.

Historické znečištění:

Těžkými kovy a toxickými látkami. Negativní dopad na kvalitu půdy.

Lokalita:

Významný faktor při odhadu ceny zemědělských pozemků.

V blízkosti urbanizovaných oblastí, může být vyšší poptávka po zemědělské půdě, což vede k vyšším cenám. Naopak v odlehlých oblastech může být poptávka nižší. Pozemky, které se nachází v oblastech s potenciálem pro zastavění nebo jiné nezemědělské využití, mohou mít vyšší cenu kvůli možnému budoucímu převodu na stavební pozemky.

Výběr těch nejlepších lokalit

Středočeský kraj:

Blízkost Prahy a kvalitní dopravní dostupnost činí tuto oblast velmi žádanou pro zemědělské i investiční účely.

Jihočeský kraj:

Zemědělská tradice, úrodná půda a dobrými klimatickými podmínkami.

Morava (Jihomoravský, Zlínský kraj):

Úrodná půda. Pěstování specifických plodin jako jsou vinná réva a ovoce.

Olomoucký kraj a Haná:

Velmi úrodné půdy půdou, vhodná zejména pro pěstování obilovin a cukrovky.

Polabí:

Úrodné oblasti s přístupem k vodním zdrojům jsou klíčové pro zemědělství a zvyšují hodnotu půdy.

Přístupnost a ucelenost pozemku:

Pozemkové úpravy a přístup ovlivňují cenu oceňování pozemků. Pokud byl pozemek součástí pozemkových úprav, jeho cena je zpravidla vyšší, zejména pokud má pozemek dobrý přístup a má pravidelný tvar a je ucelený.

Pozemky s dobrým přístupem a tvarem mají cenu za m² vyšší i v řádech desítek procent.

Výhradní vlastnictví:

Pozemky ve výhradním vlastnictví se prodávají rychleji a za vyšší cenu než ty, které mají více spoluvlastníků. Čím menší spoluvlastnický podíl, tím nižší cena za m².

Pozemek s pachtýřem je lepší než pozemek bez pachtýře

Hospodaří se:

Pozemky jsou připraveny pro okamžité zemědělské využití. Nemusí se investovat do přípravy půdy, výsadby, nebo obnovy úrodnosti.

Doložitelná produktivita:

Doložitelné výnosy z minulých let poskytují jistotu a odhad budoucího ekonomického výnosu. Doložitelný pacht.

Existuje infrastruktura:

Zavlažovací systémy, přístupové cesty, skladovací a zpracovatelská zařízení.

Ochrana půdy:

Hospodařením se udržuje kvalita půdy. Pozemky, na kterých se nehospodaří, mohou trpět erozí, ztrátou živin a celkovým úbytkem úrodnosti.

Právní a administrativní výhody:

Pozemky často splňují všechny právní a administrativní požadavky pro zemědělskou činnost. To eliminuje možné právní komplikace pro nového majitele.

Další faktory ovlivňující cenu půdy

Další faktory ovlivňující cenu půdy

Velká sklonitost pozemku, přítomnost záplavových zón, podmáčené nebo naopak vysychavé půdy mohou výrazně snížit hodnotu pozemku.

Každý detail je nutné posudit.

www.cenova-mapa-pudy.cz

JAKÁ JE TRŽNÍ CENA PŮDY VE VAŠÍ LOKALITĚ?

Tato aplikace je určena zejména pro vlastníky půdy. Provozovatel může blokovat užívání pro obchodní účely.

VYHLEDAT

Zadejte katastrální území, pro které chcete vyhledat tržní cenu zemědělské půdy.

KDY MŮŽE BÝT CENA VYŠŠÍ?

- pozemky poblíž větších měst
- nadprůměrně kvalitní pozemky v rámci lokality
- ucelenější pozemky v jedné lokalitě
- pozemky v lokalitě s vysokou konkurencí mezi kupujícími
- potenciálně stavební pozemky
- pozemek s možným jiným než zemědělským využitím

KDY MŮŽE BÝT CENA NIŽŠÍ?

- pozemky zemědělsky nevyužívané
- trvalé travní porosty (až o 30% nižší)
- pozemky velmi drobné nebo špatně přístupné
- pozemky znehodnocené (eroze, znečištění atd.)
- menšinový spoluvlastnický podíl
- pozemky s nevýhodnou pachtovní smlouvou



PROVOZOVATEL

Cenová mapa půdy je projektem společnosti FARMY.CZ - poradenské a realitní společnosti, která již od roku 2004 pomáhá vlastníkům při prodeji zemědělských nemovitostí za tržní ceny.

FARMY.CZ

Podbabská 20, 160 00 PRAHA 6
t: +420 220 922 711
e: info@farmy.cz, www.farmy.cz

Tato aplikace je určena pro vlastníky půdy.

MÁTE DOTAZ, PŘIPOMÍNKU, POTŘEBUJTE POMOCI ?
NEBO NESOUHLASÍTE S UVÁDĚNOU CENOU ?
NAPIŠTE NÁM.

Vlož e-mail (povinné)

Vlož telefon (nepovinné)

Zpráva ...

Závěr

Nejčastější případy:

Požadována:

Obvyklá cena- porovnávací hodnota nejméně tři sjednané ceny, téměř vždy jde, když nejde, lze nahradit tržní hodnotou.

Požadována:

Tržní hodnota- prvořadě hledám obvyklou cenu, když nejde určit hledám porovnávací hodnotu, případně výnosovou hodnotu.

Dodatky: pachtovné, škody zvěří

Obvyklé pachtovné

určuje se porovnáním viz cena obvyklá (z pachtovních smluv)


Nebo % z ceny pozemku. SPÚ % z průměrné ceny určené průměrnou cenou BPEJ v k.ú.


Bylo: min 2 %

Je: 5,8 % (diferenciace ??)


Metodická příručka k uplatňování náhrad škod způsobených zvěří | MZe

https://mze.gov.cz/public/portal/mze/publikace/ostatni/metodicka-prirucka-k-uplatnovani-nahrad-skod-zpusobenych-zveri

 MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

Hledat 

PŘIHLÁSIT SE CZ

 TÉMATA ÚŘEDNÍ DESKY PRO MÉDIA PRÁVNÍ PŘEDPISY VEŘEJNÉ ZAKÁZKY E-PODATELNA KONTAKTY RESORTNÍ ORGANIZACE


PUBLIKACE > OSTATNÍ > METODICKÁ PŘÍRUČKA K UPLATŇOVÁNÍ NÁHRAD ŠKOD ZPŮSOBENÝCH ZVĚŘÍ

Zemědělství
Zelené zprávy
Voda
Lesy
Český chmel
Panorama potravinářského průmyslu
Situční a výhledové zprávy
GMO
Zpravodaj MZe
Brožury k Agroenvironmentálně-klimatickému opatření
Ostatní


Metodická příručka k uplatňování náhrad škod způsobených zvěří



Uplatňování náhrady škody a oceňování její výše způsobené užíváním honitby a zvěří na honebních pozemcích, polních plodinách, vinné révě, ovocných kulturách a zemědělských porostech - ve smyslu zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.

ROK VYDÁNÍ: 2012
VYDAVATEL: Ministerstvo zemědělství
ISBN: 978-80-7434-018-5
TÉMATICKÉ OBLASTI: **Myslivost**



Přílohy

 Metodická příručka
STÁHNOUT (pdf, 3 MB)

TISK STRÁNKY  POSLAT E-MAILEM  TWEET

INFORMAČNÍ ZDROJE

[Farmy, půda, statky, lesy - informace a nabídky FARMY.CZ](#)

[ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2024.pdf](#)

[Co ovlivňuje cenu orné půdy v r. 2024? A jak ji stanovit? | Farmy Stejskal](#)

[Co to je BPEJ? Číslo prozradí kvalitu půdy. Jak jej správně přečíst? – ESTAV.cz](#)

[Zemědělec | Farmíto.cz](#)

[Definice a význam BPEJ / Bonitované půdně-ekologické jednotky | Státní pozemkový úřad](#)

[www.cenova-mapa-pudy.cz](#)