

## MONITORING TRŽNÍCH CEN ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY 2004-2014\*

\* za rok 2014 uvádíme odhady z dosud zpracovaných dat

### O monitoringu tržních cen půdy

Společnost FARMY.CZ s.r.o. se dlouhodobě zaměřuje na prodej zemědělské půdy za tržní ceny. V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2014\*.

Pro správnou interpretaci dále uvedených údajů je nejprve nutné definovat pojem tržní cena půdy. **Tržní cenou půdy rozumíme cenu, kterou lze dosáhnout na dobře fungujícím otevřeném trhu, při dostatečné a kvalitní prezentaci nabídky a s přiměřeným časem na uskutečnění prodeje.**

Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při takových převodech, kdy je některá ze stran (většinou prodávající) při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, neznalost možných způsobů prodeje, jednání pod tlakem, nebo pokud je prodávající protistranou záměrně manipulován k prodeji za nevýhodných podmínek.

V monitoringu nejsou zahrnuty ani převody státní půdy, protože tyto prodeje nebyly nikdy realizovány za skutečnou tržní cenu. Vyloučením výše uvedených obchodů se monitoring prováděný FARMY.CZ odlišuje od jiných publikovaných sledování (ÚZEI, PGRLF, ČSÚ).

**V roce 2013:**

**12,41 Kč/m<sup>2</sup>**

**byla průměrná tržní cena  
zemědělské půdy**

**o 4,51 %**

**vzrostly tržní ceny půdy  
proti roku 2012**

**o 99 %**

**byly tržní ceny půdy vyšší  
než ceny „úřední“**

Společnost FARMY.CZ provádí monitoring tržních cen půdy na základě rozsáhlého souboru obchodů uskutečněných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Monitoring je prováděn ve 24 kvalitativních a velikostních kategoriích. Výsledná průměrná tržní cena půdy je vždy kalkulována dle zastoupení jednotlivých bonitních kategorií v celkovém půdním fondu ČR.

Metodika monitoringu tržních cen byla zpracována ve spolupráci s pracovníky České zemědělské univerzity v Praze.

## Vývoj tržní ceny půdy od roku 2004

Tržní cena zemědělské půdy ve sledovaném období od roku 2004 trvale rostla ( tabulka 1). Za období od roku 2004 do roku 2013 došlo k nárůstu průměrných tržních cen celkem o 88,37 %. Meziroční nárůst byl zaznamenán v každém roce sledovaného období, nejvyšší nárůst ve výši 12,71 % byl zaznamenán v roce 2008.

Vývoj cen půdy byl relativně plynulý bez významných výkyvů (viz. graf 1) a to i v obdobích se zdánlivě významnými impulsy pro růst cen půdy (např. bezprostředně po vstupu ČR do EU nebo v roce 2011, kdy skončilo omezení pro nákup půdy občany z ostatních členských zemí EU).

TABULKA 1

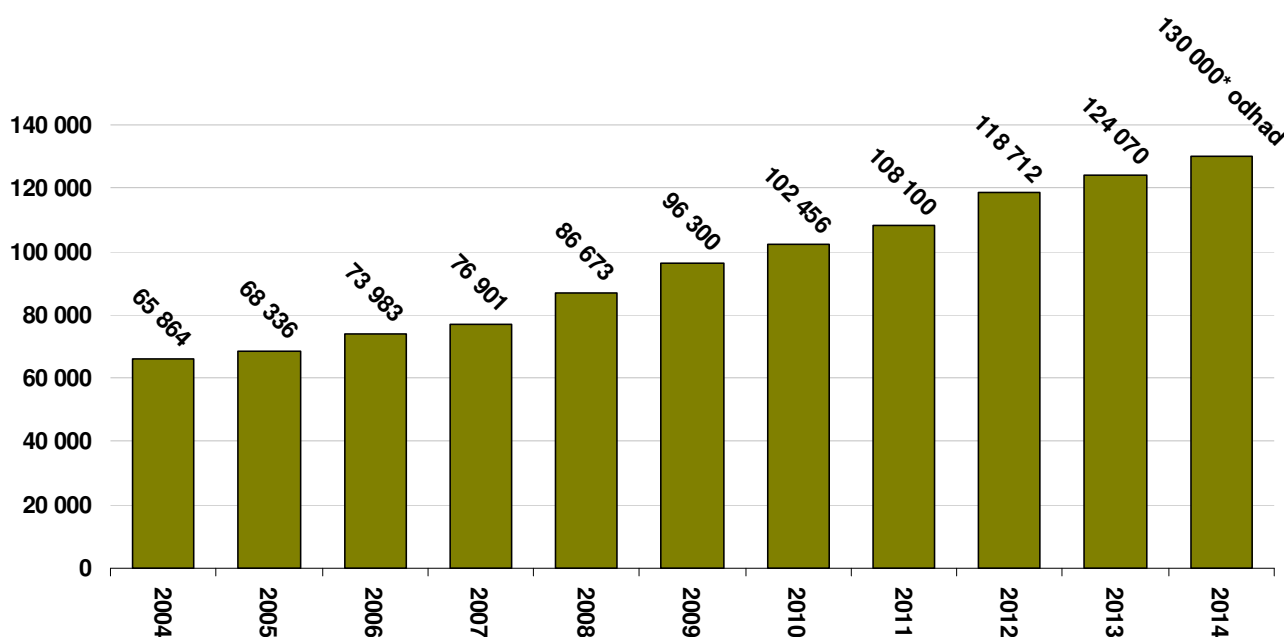
Vývoj tržních cen půdy a roční přírůstek cen

	Kč/ ha	přírůstek %
2004	65 864	
2005	68 336	3,75%
2006	73 983	8,26%
2007	76 901	3,94%
2008	86 673	12,71%
2009	96 300	11,11%
2010	102 456	6,39%
2011	108 100	5,51%
2012	118 712	9,82%
2013	124 070	4,51%
2014	130 000	4,78%

zdroj: FARMY.CZ

GRAF 1

Vývoj tržních cen půdy 2004 - 2014\* (Kč/ha)



zdroj: FARMY.CZ

## Lokální vývoj cen půdy

Přestože trh s půdou jako celek roste relativně plynule, v lokálních podmínkách menších území je pohyb cen často výraznější. Jedná se zejména o území, kde cena dlouhodobě stagnovala – obvykle z důvodů nedostatečné konkurence. Tyto rychlé lokální růsty (i o desítky procent ročně) však nejsou obecným jevem celého trhu, ale jedná se především o přibližování cen ke skutečné tržní ceně v dané lokalitě.

## Úřední ceny půdy a jejich vliv na sjednávané ceny při prodeji půdy

Ceny půdy sjednávané při prodeji jsou doposud ovlivňovány tzv. „úředními“ (tabulkovými, vyhláskovými) cenami půdy. Jedná se o ceny stanovené vyhláškami\*\*. Přestože výše prodejní ceny je výhradně věcí dohody mezi prodávajícím a kupujícím, je úřední cena stále často využívána pro stanovení nabídkové ceny. Reálné tržní ceny jsou však ve většině lokalit na výrazně vyšší úrovni než ceny úřední – v roce 2013 byly tržní ceny vyšší o 99 % než ceny úřední (12,41 Kč/m<sup>2</sup> průměrné tržní ceny vs. 6,22 Kč/m<sup>2</sup> průměrné úřední ceny).

Existence úředních cen tak spíše přispívají k deformaci trhu s půdou a za současné situace umožňují kupujícím snáze přesvědčit méně znalé vlastníky k prodeji půdy pod skutečnou tržní cenu.

*\*\*Vyhláška 412/2008 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků v znění pozdějších úprav a Vyhláška 441/2013 Sb (oceňovací vyhláška).*

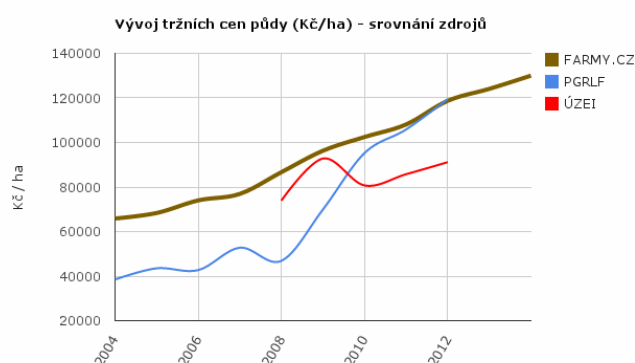
## Fenomén trhu – prodej pod tržní cenou

Výrazným rysem trhu se zemědělskou půdou v ČR ve sledovaném období byl právě prodej

pod tržní cenou. Tato situace stále přetrvává, i když již v menší míře. Kupující ve většině případů lépe znají skutečnou hodnotu zemědělské půdy, zatímco prodávající často nemají dostatečné informace a povědomí o skutečné hodnotě jejich majetku. Této nerovné situace mnozí kupující dlouhodobě využívají a často až neetickým způsobem zneužívají.

Na realizaci části prodejů pod skutečnou tržní cenou ukazuje i porovnání vývoje tržní ceny půdy s jinými zdroji (ÚZEI, PGRLF), které sledují i ceny převodů realizovaných za podtržní ceny (viz. graf 2).

GRAF 2



Trh se však v tomto směru vyvíjí a povědomí vlastníků o hodnotě půdy roste. Měl by se tak dále zmenšovat prostor pro krátkodobé spekulativní investory a zvětšovat podíl převodů realizovaných za skutečnou tržní cenu.

## Očekávaný cenový vývoj v roce 2014

Z dostupných údajů letošního roku očekáváme za období celého roku 2014 růst tržních cen zemědělské půdy na úrovni cca 5 %.

Podrobnější analýza trhu s půdou v ČR bude publikována v roční zprávě v lednu 2015.