

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza a zhodnocení metod oceňování zemědělských pozemků
Analysis and Evaluation of the Rural Land Valuation Methods

Student: Bc. Pavla Dvořáková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Pavla Dvořáková**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Analýza a zhodnocení metod oceňování zemědělských pozemků**
Analysis and Evaluation of the Rural Land Valuation Methods
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování zemědělské půdy
 3. Ocenění vybraných pozemků
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

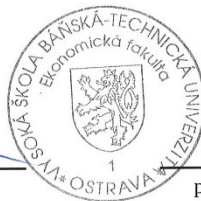
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 26.04.2019



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a použila pouze uvedenou literaturu a zdroje. Přílohy č. 1 – 6 jsem převzala z uvedeného zdroje.

V Ostravě dne 18. dubna 2019



.....
Bc. Pavla Dvořáková

Obsah

1 Úvod.....	5
2 Metody oceňování zemědělské půdy.....	7
2.1 Výnosová metoda.....	10
2.1.1 Výnosový přístup u zemědělských pozemků.....	14
2.2 Porovnávací metoda.....	14
2.3 Nákladová metoda.....	17
2.3.1 Postup zjištění tržní hodnoty nákladovými metodami.....	18
2.4 Tržní a administrativní ocenění.....	20
2.5 Struktura zemědělských dotací v České republice.....	22
2.6 Státní zemědělský intervenční fond.....	23
3 Ocenění vybraných pozemků.....	28
3.1 Popis oceňovaných nemovitostí.....	28
3.1.1 Orná půda.....	28
3.1.2 Trvalý travní porost.....	29
3.1.3 Zahrada.....	30
3.2 Ocenění orné půdy.....	30
3.2.1 Výnosová metoda.....	30
3.2.2 Porovnávací metoda.....	33
3.2.3 Administrativní metoda.....	36
3.3 Ocenění trvalého travního porostu.....	37
3.3.1 Výnosová metoda.....	37
3.3.2 Porovnávací metoda.....	40
3.3.3 Administrativní metoda.....	42
3.3 Ocenění zahrady.....	43
3.3.1 Porovnávací metoda.....	43
3.3.2 Nákladová metoda.....	46

3.3.3 Administrativní metoda	48
4 Interpretace výsledků a zhodnocení	51
4.1 Komparace metod oceňování – orná půda	51
4.2 Komparace metod oceňování – trvalý travní porost.....	53
4.3 Komparace metod oceňování – zahrada (lesní porost).....	54
4.4 Zhodnocení výsledků v návaznosti na daň z nabytí nemovitých věcí.....	55
4.4.1 Výpočet daně – orná půda.....	56
4.4.2 Výpočet daně – trvalý travní porost.....	57
4.4.3 Výpočet daně – zahrada (lesní porost).....	57
4.5 Srovnání čistého ročního výnosu v závislosti na dotacích	58
5 Závěr.....	62
Seznam použité literatury	65
Seznam zkratk	69
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
Seznam příloh	
Přílohy	

1 Úvod

Oceňování je činnost, kdy se danému předmětu přiřadí peněžní hodnota. Bez ocenění by lidé nevěděli hodnotu majetku a bez hodnoty majetku by nebylo možné provádět směnu, na základě, které funguje celá ekonomika. Oceňování je základem celého účetnictví, soudnictví, ekonomiky a právního systému.

Půda patří mezi hlavní přírodní zdroje a poskytuje obživu nejen pro lidstvo. Dále je i důležitým zdrojem surovin, energie a vody. Konkrétně pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět další. Jedná se neobnovitelný přírodní zdroj, a proto patří mezi nejvzácnější přírodní bohatství. Většina půdy je zemědělsky obhospodařována a využívána k produkci potravin a krmiv. Jedná se hlavně o ornou půdu a louky. Všechny zemědělské plochy tvoří zemědělský půdní fond, který je důležité chránit i s výhledem do budoucna, aby nedocházelo ke znehodnocení nebo degradaci půdy.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V rámci teoretické části se práce zabývá vymezením metod oceňování. Praktická část se zabývá oceněním vybraných zemědělských pozemků. Oceňované pozemky se nachází v Olomouckém kraji, okres Prostějov. Z důvodu malého počtu inzerátů na prodej trvalých travních porostů na portálech realitních kanceláří, je při jejich ocenění porovnávací metodou okruh rozšířen i na okres Olomouc.

V rámci diplomové práce jsou stanoveny dva cíle. Prvním cílem je zjištění, do jaké míry ovlivňují dotace tržní hodnotu zemědělské půdy. Druhým cílem je zjištění nejvhodnějšího přístupu pro ocenění zemědělských pozemků. Pro dosažení cílů budou použity metody analýzy, syntézy a komparace. Analýza je provedena pomocí oceňovacích metod. Konkrétně pomocí výnosové, nákladové, porovnávací a administrativní metody.

Na základě stanovených cílů jsou stanoveny dvě hypotézy. První hypotéza zní: *„Dotace do zemědělských pozemků jsou hlavním motivačním faktorem pro investování do zemědělských pozemků.“* Druhá hypotéza je: *„Nejvhodnější metodou pro ocenění zemědělských pozemků je výnosová metoda.“*

Diplomová práce je členěna do pěti kapitol, z toho první je úvod a poslední závěr. Na konci práce jsou přílohy.

Druhá kapitola je věnována teoretické části, kde je vysvětlen rozdíl mezi tržním a administrativním oceněním. Dále jsou zde charakterizované nejzákladnější metody oceňování, a to výnosová metoda, porovnávací metoda, nákladová metoda a administrativní metoda. Závěr

kapitoly se věnuje Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu a zemědělským dotacím, které fond poskytuje.

Třetí kapitola začíná popisem vybraných zemědělských pozemků. K ocenění je vybraná orná půda, trvalý travní porost a zahrada. V dalších podkapitolách jsou již provedené výpočty jednotlivými metodami pro zjištění tržní a administrativní hodnoty pozemků. V rámci výnosové metody je použita metoda věčné renty, u porovnávací metody je využita metoda pomocí koeficientů odlišnosti. Nákladová metoda je vypočítána pouze u zahrady, na které je vysázen lesní porost. Ocenění zemědělských pozemků administrativní metodou je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Ve čtvrté kapitole je pomocí metody komparace provedeno srovnání vypočítaných hodnot pozemků a vyhodnocení nejvhodnější metody ocenění daného pozemku. Vzhledem ke stanovenému cíli a hypotéze je zde výnosová metoda vypočtena i bez přijatých dotací. Na základě výsledků je zjištěno, jak dotace ovlivňují tržní hodnotu. Závěr kapitoly je zaměřen také na výpočet daně z nabytí nemovitých věcí. Cílem je určit výhodnější variantu určení základu daně pro poplatníka. Daň je vypočtena podle sjednané ceny, zjištěné ceny a podle směrné hodnoty.

Pro vypracování diplomové práce je použita odborná literatura a legislativa zabývající se oceňováním majetku. V praktické části práce jsou potřebná data čerpána z internetových inzercí realitních kanceláří a interních zdrojů zemědělské společnosti, která je vlastníkem oceňovaných zemědělských pozemků. Vybrané pozemky si společnost sama obhospodařuje.

2 Metody oceňování zemědělské půdy

Nový občanský zákoník účinný od 1. ledna 2014 vymezuje nemovité věci jako: „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹

Pozemek je definován, jako určitá část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí katastrálního území, hranicí dražby, hranicí územní správní jednotky, hranicí vlastnickou nebo hranicí druhů pozemků. Pozemek ležící v daném katastrálním území se označuje parcelním číslem a názvem obce. Parcela je pozemek, jež je zobrazen v katastrální mapě a má své parcelní číslo.² Pozemek je charakteristický tím, že jej nelze vyrobit ani spotřebovat, množství pozemků je omezené a nekonečnou životností. Životnost pozemku může být zkrácena určitou ekologickou zátěží (těžba).³ Množství pozemků je omezeno velikostí naší planety. Současně je množství pozemků omezeno hranicemi státu, měst atd.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se pozemky určené, k oceňování 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 písmech a) až d).*⁴

Základní otázky, které je si potřeba před oceňováním položit jsou: „Co lze ocenit?“, „Jak ocenit?“, „Proč ocenit?“. Na tyto otázky odpovídají východiska pro ocenění majetku.

¹ Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 108. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidí.cz/cs/2012-89#cast1>

² BRADAC, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.

³ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7.

⁴ Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2870. Dostupný také z: <https://www.aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045>

Hlavním východiskem je předmět ocenění, datum ocenění a účel ocenění. Předmětem ocenění se rozumí přesná identifikace majetku. Poskytnutí správných a dostatečných informací o oceňovaném majetku slouží k určení metody, kterou se bude majetek oceňovat. Druhé východisko, účel ocenění, je většinou pro účely převodu majetku, pro účely daňového řízení, soudního řízení nebo pro potřeby vyšetřování orgánů zabývajících se trestním řízením. Datumem ocenění se rozumí, den, kdy je požadovaná hodnota majetku stanovena.⁵ Důležité pro ocenění nemovitého majetku je mít k dispozici základní soubor podkladů a vstupních informací. Poté se individuálně s žadatelem o posudek řeší dodatečný soubor podkladů, které jsou potřebné k ocenění nemovitosti.

Základní soubor podkladů obsahuje výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy, k pronajímaným prostorám nájemní smlouvy, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, výpisy z pozemkové knihy, výkresová dokumentace, pasporty nemovitostí, pojistné smlouvy, přiznání k dani z nemovitostí nebo databáze informací. Vstupními informacemi rozumíme již zmíněný účel ocenění a datum ocenění. Pokud existují věcné břemena, tak i smlouvy k nim.

V rozšířeném (dodatečném) souboru podkladů nutných k ocenění nemovitosti se dokládá základní projektová dokumentace, starší znalecké posudky, doklady o výskytu škodlivých látek, ekonomické informace k nemovitostem. Ekonomickými informacemi se rozumí nájemné za dané prostory, smlouvy o pronájmu, náklady na správu, údržbu, opravy, daň z nemovitosti, pojistné nemovitostí. Znalec pak čerpá i z vlastních poznatků, které získá z provedení místního šetření, zhodnotí technický stav a míru opotřebení, zaměří nemovitost, udělá fotodokumentaci. Pokud je v obci vyhotovena cenová mapa pozemků čerpá informace i z ní. Dále i z územního plánu obce či města.⁶

Konkrétně oceňování zemědělských pozemků se provádí cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“). Základní ceny zemědělských pozemků stanoví vyhláška.⁷ Cena zemědělského pozemku se zjistí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena zemědělského pozemku se určí podle:

- a) bonitovaných půdně ekologických jednotek, je-li pozemek bonitován,

⁵ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o. 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

⁶ tamtéž

⁷ Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2871. Dostupný také z: <https://www.aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045>

b) průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, je-li potvrzeno, že pozemek nebyl bonitován.⁸

Pozemek, který je v katastru nemovitosti veden, jako orná půda, zahrada, vinice, chmelnice, ovocný sad nebo trvalý travní porost, při ocenění nesmí být stavební pozemek a zahrnut do platného územního nebo regulačního plánu obce. Zahrada nesmí tvořit jednotný funkční celek se stavbou a zastavěným pozemkem. Pozemek též nesmí být zalesněn, protože pak by se jednalo o lesní pozemek. Pokud pozemek splňuje dané podmínky, ocení se jako zemědělský pozemek dle BPEJ. Není-li pozemek bonitován, využije pro pozemky v daném katastrálním území průměrná cena podle zvláštního předpisu.⁹

BPEJ je dle §1 oceňovací vyhlášky charakterizovaná: „*klimatickým regionem, hlavní půdní jednotkou, sklonitostí a expozicí, skeletovitostí a hloubkou půdy, jež specifikují hlavní půdní a klimatické podmínky hodnoceného pozemku.*“¹⁰

Kód BPEJ je tvořen pěti čísly, které zahrnují údaje o daném pozemku (nadmořská výška, sklon svahu, světová strana, hloubka humusové vrstvy, provzdušnost, vlhkost). Každému kódu je přiřazena cena. První číslice kódu vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu na stupnici od 0 – 9. Klimatický region je území s podobnými klimatickými podmínkami pro pěstování zemědělských plodin. Druhá a třetí číslice formuluje příslušnost k hlavní půdní jednotce klasifikační soustavy v rozsahu hodnot 01 – 78. Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem s příbuznými ekologickými vlastnostmi. Čtvrtá číslice kombinuje svažitost a expozice ke světovým stranám na stupnici 0 – 9. Pátá číslice je kombinace hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti na stupnici 0 – 9.¹¹

Celostátní databáze BPEJ obsahuje informace o kvalitě půdy. Vedení databáze zajišťuje Ministerstvo zemědělství prostřednictvím specializované organizace. Na vyžádání poskytuje informace o BPEJ. V celostátní databázi lze dohledat mapy BPEJ v digitální i grafické formě, informace o klimatických a půdních podmínkách, údaje o plošném zastoupení nebo účelová seskupení BPEJ v katastrálním území.

Shapiro uvádí tyto základní metody oceňování:

⁸ Vyhláška č. 327 ze dne 15. prosince 1998 Ministerstva zemědělství, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1998, částka 108. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1998-327>

⁹ BRADÁČ Albert, J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.

¹⁰ Vyhláška č. 327 ze dne 15. prosince 1998 Ministerstva zemědělství, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci.

¹¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- a) porovnávací metoda,
- b) výnosová metoda,
- c) residuální a rozvojová metoda,
- d) zisková metoda,
- e) nákladová metoda.¹²

2.1 Výnosová metoda

Výnosová hodnota reprezentuje pohled na dané nemovitosti jako na věci, které přinesou v budoucnosti zisk. Metoda říká, jaké očekáváme kumulované výnosy. Vznikla na základě relativního rizika investice a časové hodnoty peněz. Jedná se o rychlou metodu indikace tržní hodnoty. Výnosová metoda se počítá dle evropsky užívaných standardů oceňovací metodiky. Klíčem této metody je vztah mezi tokem peněžních výnosů a hodnotou. Mezi základní výnosové metody patří:

- věčná renta,
- dočasná renta,
- diskontované peněžní toky.¹³

Součtem diskontovaných, nebo-li odúročených, předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu je výnosová hodnota. Jelikož výnosy jsou uskutečňeny až v budoucnosti, jsou diskontovány na současnou hodnotu. To je částka, kterou je potřeba nyní vložit, aby se v budoucnu mohl vyplatit plánovaný výnos. Pro výpočet výnosové hodnoty se používá základní vzorec č. 2.1.¹⁴

$$VH (Kč) = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti} \left[\frac{Kč}{\text{rok}} \right]}{\text{úroková míra} [\%]} \cdot 100 \% \quad (2.1)$$

Tento vzorec se používá tehdy, když výnosy jsou celou dobu konstantní a jejich plánovaná doba je dlouhá. Z těchto důvodů se vztah nazývá věčná renta.¹⁵

Postup pro výpočet tržní hodnoty:

1. analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku,
2. analýza čistého provozního výnosu,

¹² SHAPIRO, E. D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

¹³ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB Technická univerzita Ostrava Ekonomická fakulta, 2005.

¹⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁵ tamtéž

3. zjištění míry kapitalizace,
4. výpočet tržní hodnoty.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku

Jedná se o využití majetku v souladu se zákonem, které je finančně i technicky realizovatelné. U komerčního majetku tam, kde je zajištěn nejvyšší trvalý výnos a je dosaženo maximální hodnoty majetku. Z toho vyplývá, že nejvyšší výnos není zároveň nejlepší.

Hodnotí se dodržování právních předpisů. Majetek musí být správně veden v katastru nemovitostí, řádně kolaudován a splňovat nařízení, technické a jiné normy. Dále se hodnotí technická proveditelnost majetku a zda-li je majetek vůči svému stáří schopen generovat nějaký výnos. Zjišťuje se stav a stáří majetku. Dalším důležitým krokem je zjištění, jaká je využitelnost majetku v poměru s investičními náklady, které mohou prodloužit dobu návratnosti investice. Zjistí se, jak je majetek využíván. Jestli za skutečné tržní nájemné nebo pouze pro vlastní potřebu vlastníka. Pokud jsou splněny tyto kroky, může se dále pokračovat v analýze tržní hodnoty. Když není jedna podmínka splněna, musí se zjistit náklady potřebné na uvedení majetku do stavu, kdy bude v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. Při nesplnění dvou a více podmínek musí účastníci naplánovat nejlepší a nejvyšší využití a poté vyčíslit náklady na uvedení majetku, do stavu nejvyššího a nejlepšího využití.¹⁶

Současně je nutné udělat analýzu právní a komerční kvality. Posuzuje se, na jakou dobu je nájemní smlouva uzavřena, jaké služby jsou spojeny s nájemným, jak probíhá placení nájmu, povinnosti nájemníka, dle jakého práva byla smlouva uzavřena atd.¹⁷

Čistý provozní výnos

Analýza čistého provozního výnosu se provádí po určení nejlepšího a nejvyššího využití majetku. Čistý provozní výnos se vypočítá, jako rozdíl mezi efektivním hrubým výnosem a rezervou na renovaci a provozními výdaji. Efektivní hrubý výnos je rozdíl mezi hrubým výnosem a ztrátou vlivem neobsazenosti a neplacení nájemného viz. vzorec 2.3. Do hrubého výnosu (vzorec č. 2.2) se započítávají všechny výnosy, které jsou součástí celkového výnosu z objektu. Jedná se například o umístění reklamy v areálu.

$$HV = \text{typ plochy} \cdot \text{výměra} \cdot \text{tržní nájemné} \cdot \text{smluvní nájemné} \quad (2.2)$$

¹⁶ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s.

¹⁷ tamtéž

Efektivní HV = hrubý výnos – ztráta vlivem neobsazenosti a neplacení nájemného (2.3)

Dalším krokem výpočtu čistého provozního příjmu je zjištění rezervy na renovaci. Ta se zjišťuje z nákladů na renovaci. Jedná se jinak řečeno o odpisy, aby se po skončení životnosti majetku mohla provést jeho rekonstrukce. Rezerva se vypočítá jako rozdíl mezi modifikovanou reprodukční cenou a životností.

S provozem objektu souvisí provozní výdaje, které jsou důležité pro výpočet čistého provozního výnosu. Mezi provozní výdaje patří pojištění, daň z nemovitosti, správní režie, výdaje na nájem pozemku, na věcná břemena a další. Naopak do provozních výdajů nepatří daň z příjmu a daň z přidané hodnoty či odpisy.¹⁸

Míra kapitalizace

Vyjadřuje míru zhodnocení kapitálu do podniku. Její výše závisí na riziku spojeným s danou investicí. Čím vyšší riziko je, tím vyšší je její hodnota. Spojuje míru výnosnosti, míru návratnosti a míru rizika. Kapitalizační míra se vypočte, jako poměr skutečně realizovaných tržních cen a skutečných výnosů z nemovitostí. Je to skutečný multiplikátor ročního výnosu. Dále lze kapitalizační míru zjistit pomocí modelu Ellwoodova premisa, která se zabývá analýzou vlastního a cizího kapitálu. Používá se při nákupu nemovitostí vlastním kapitálem v kombinaci s úvěrem. Ve výpočtu se zohledňuje odčerpání části výnosů na obsluhu úvěru. Avšak nastává problém, pokud nemáme dostatek informací o nemovitosti. V tomhle případě se buď výnosová metoda nepoužije a použije se jiná analogie s jinou lokalitou nebo se použije pomocný výpočet. Pomocný výpočet je součet kapitalizační míry bezrizikové investice, inflační míry, míry rizika a míry životnosti.

Nejjednodušším možným způsobem výpočtu je převzít údaj uvedený v Zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Tržní hodnota

Dosazením hodnot čistého provozního výnosu a kapitalizační míry do vzorců pro kapitalizace se zjistí tržní hodnota výnosovou metodou. Nejběžnějším případem je věčná renta.

¹⁸ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

Věčná renta

Z dané nemovitosti plyne výnos po nekonečně dlouhou dobu. Vypočítá se podle vzorce (2.4).¹⁹

$$VH_1 = \frac{\check{C}RV}{R} \quad (2.4)$$

$\check{C}RV$čistý roční výnos

Rmíra kapitalizace

Dočasná renta

V rámci dočasné renty plyne výnos jen po určitou dobu. Poté může majitel věc prodat nebo dojde k zániku. Vypočítá se podle následujících vzorců (2.5) a (2.6).²⁰

$$VH_{2a} = \check{C}RV \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] \quad (2.5)$$

$$VH_{2b} = \check{C}RV \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{R} \right] + \frac{PC_n}{(1+R)^n} \quad (2.6)$$

$\check{C}RV$čistý roční výnos

Rmíra kapitalizace

npočet let

PCprodejní cena

Diskontované peněžní toky

Jedná se o kombinaci věčné a dočasné renty. Příjem je zajištěn po určitou dobu bez ohledu jestli dojde k následnému prodeji nebo nedojde. Vypočítá se podle vzorce (2.7).²¹

$$VH_3 = \left[\sum \frac{\check{C}T_t}{(1+R)^t} \right] + \frac{PC}{(1+R)^n} \quad (2.7)$$

$\check{C}T$čistý peněžní tok

PCprodejní cena

¹⁹ SLAVATA, David. Oceňování majetku A. Ostrava: VŠB Technická univerzita Ostrava Ekonomická fakulta, 2005.

²⁰ tamtéž

²¹ tamtéž

R*míra kapitalizace*

n*počet let*

2.1.1 Výnosový přístup u zemědělských pozemků

Hodnota zemědělských pozemků vychází ve většině případů z rozdílů příjmů a nutných výdajů, plynoucích z možností, jakým způsobem lze na nich hospodařit. Mezi příjmy patří tržba z prodeje zemědělské produkce, dotace a další příjmy nezemědělského charakteru. Např.: pronájem. Do výdajů se řadí náklady na zajištění produkce (vstupy), dopravní náklady, daň z nemovitosti, nájem, administrativní poplatky.

S kvalitou půdy, nebo-li bonitou, souvisí výsledek hospodaření. Bonita a poloha pozemku jsou důležité v souvislosti s výší pozemkové renty. Výnosy ze zemědělských pozemků jsou docela rizikové a závislé na nepředvídatelných okolnostech, jako je počasí, státní intervence, stav trhu se zemědělskými výrobky. Poptávka v oblasti zemědělské půdy je nízká, nájmy dosahují spíše symbolických cen. V cenotvorbě chybí soutěžní podmínky. Chybí podmínky ke vzniku tržního prostředí. Hodnota zemědělských pozemků většinou nepřevyšuje administrativní ceny, které jsou stanoveny na základě BPEJ. ²²

2.2 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda funguje na principu porovnání určité nemovitosti s nemovitostmi, které mají obdobné parametry. Jedná se o aktiva, se kterými se skutečně obchoduje a jsou dostupné informace týkající se jejich prodejů. Musí tedy existovat databáze porovnatelných nemovitostí. Vytvoření takové databáze trvá desítky let, a proto je tato metoda nevhodná k oceňování na nově vzniklých trzích. Při vytváření databáze porovnatelných nemovitostí vzniká problém s úplností informací o porovnávané nemovitosti a s pravdivostí informací. Odlišnosti porovnávané a oceňované nemovitosti zohledňují korekční činitele, které provádí aproximaci oceňované nemovitosti k nemovitostem porovnávaným. Při výběru porovnávaných nemovitostí se nesmí jejich cena příliš lišit od oceňované nemovitosti. Musí se vybírat nemovitosti v horším i lepším stavu, než je oceňovaná nemovitost. ²³

Pro zjištění porovnávací hodnoty lze použít metodu porovnání odbornou rozvahou, metodu zjištění hodnoty pomocí koeficientů prodejnosti, metodu přímého porovnání nebo

²² ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2

²³ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

metodu nepřímého porovnání. U přímého porovnání je oceňovaná nemovitost porovnávaná s množinou porovnávaných nemovitostí. Nepřímé porovnání spočívá v tom, že se oceňovaný majetek porovná s nějakou průměrnou hodnotou. V České republice je nedostatečná databáze průměrných cen, proto se nepřímé porovnání v podstatě nevyužívá. Každý korekční činitel musí být stanoven podloženým odhadem nebo statistickou analýzou, protože působí na tržní hodnotu nemovitosti.

U porovnávací metody je nejvhodnější data zpracovat do dvou přehledných tabulek. První tabulka obsahuje informace o pozemku a druhá o majetku jako celku. Korekční nebo identifikační údaje jsou shodné a jedná se o:

- identifikační údaje – pořadové číslo porovnávaného pozemku, název pozemku, parcelní číslo nebo čísla, adresa pozemku, katastrální území, obec, okres,
- základní údaj pro porovnání – u pozemků je to 1 m^2 , cena pozemku (například z cenové mapy, cena prodejní, nabídková nebo jinak zjištěná), rozloha pozemku (použije se buď celková rozloha nebo jen rozloha komerčně využitelné části), cena za 1 m^2 (vypočítá se vydělením ceny rozlohou), datum transakce (datum, kdy došlo k obchodu nebo se pozemek začal nabízet),
- právní údaje – druh transakce (prodej, dražba/aukce, nabídka, cenová mapa), vlastnická práva, existence věcných břemen, využití podle územního plánu, územní rozhodnutí, jiná právní omezení a závazky,
- technické parametry – lokalita, tvar a orientace pozemku, svažítost, dostupnost a kapacita inženýrských sítí, kontaminace půdy, dopravní obslužnost, dopravní dostupnost včetně parkování, nutnost demolice stávajících objektů, jiná technická korekce,
- ostatní parametry – velikost pozemku, zastavitelnost,
- výsledná porovnávací hodnota.²⁴

Mezi porovnávací jednotky patří:

- zastavěná plocha – vhodná při ocenění jednopodlažních staveb (výrobní haly, sklady),
- celková zastavěná plocha – nejvíce používaná jednotka v porovnávací metodě, protože její hlavní výhodou je, že lze snadno určit i bez detailní prohlídky budovy a vypočte se

²⁴ ORT Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

jako součet zastavěných ploch všech podzemních i nadzemních podlaží (bytové domy, administrativní budovy),

- čistá podlahová plocha – obdobné jako celková zastavěná plocha, jen se jedná o údaj, který je přesnějším cenotvorným faktorem,
- čistá pronajimatelná plocha – přímo se váže na výnos z nemovitosti a na její tržní hodnotu, jedná se o čistou podlahovou plochu bez schodů či společné chodby.²⁵

Metoda porovnání odbornou rozvahou

Vypočítá se pomocí aritmetického průměru prodejních cen. Její využitelnost je u velmi podobných nemovitých věcí. Jedná se o nejsnadnější metodu, ale bývá nepřesná. Lze vypočítat dle vzorce (2.8).²⁶

$$PH_1 = 1/n \cdot \sum PC_i \quad (2.8)$$

PH.....hodnota objektů,

n.....počet srovnávaných objektů,

PC_i.....prodejní ceny

Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti

Jedná se o metodu, která je kombinací porovnávací a nákladové metody. Pro výpočet porovnávací hodnoty se musí nejprve vypočítat podle vzorce koeficient prodejnosti a poté se vynásobí zjištěnou časovou cenou.

Metoda přímého porovnání

Porovnání vlastností oceňované nemovitosti s jednotlivými srovnávacími nemovitostmi a jejich cenami. Zjistí se přímým přičítáním nebo odčítáním přírážek nebo srážek podle odlišnosti. Stanoví se indexy odlišnosti jednotlivých srovnávacích objektů od oceňovaného a upraví se ceny srovnávacích nemovitostí jejich indexem odlišnosti.²⁷ Porovnávací hodnotu lze vypočítat dle vzorce (2.9).²⁸

²⁵ ORT Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

²⁶ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB Technická univerzita Ostrava Ekonomická fakulta, 2005.

²⁷ BRADÁČ Albert, J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.

²⁸ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB Technická univerzita Ostrava Ekonomická fakulta, 2005.

$$PH_{2a} = \frac{(CA \pm \sum PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum PSB_i) \cdot V_2 + \dots + (CX \pm \sum PSX_i) \cdot V_Z}{V_1 + V_2 + \dots + V_Z} \quad (2.9)$$

CA.....cena nemovitostí *A, B, X,*

PSA_i, PSB_i, PSX_i.....srážky/přirážky k prodejní ceně nemovitostí,

V₁, V₂, V₃.....váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí.

V případě kvantitativní analýzy se používá k porovnání takový počet nemovitostí kolik si sám znalec či odhadce nalezne ve své databázi, ale obvykle stačí tři nejbližší nemovitosti. Naopak v kvalitativní analýze je vhodné použít více nemovitostí. Nejlépe minimálně pět a různorodé nemovitosti, aby byl prostor pro komparaci.²⁹

Metoda nepřímého porovnání

Používá se i název metoda bazická nebo metoda standardní ceny. U nepřímého porovnání se oceňovaná nemovitost porovnává se standardním objektem s přesně definovanými vlastnostmi a jeho cenou. Stanoví se indexy odlišnosti daných srovnávacích objektů od standardního objektu. Referenční vzorek si může znalec či odhadce vytvořit sám a ceny daného vzorku vychází většinou z databáze průměrných cen.³⁰

2.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda bere v potaz materiálovou stránku majetku a může být rozhodovacím kritériem pro potencionálního kupce. Jelikož hodnota vyjadřuje potřebné náklady na novou výstavbu s odpočtem daného opotřebení stavby. Určení věcné hodnoty je provedeno za pomoci technicko hospodářských ukazatelů. Dále mohou být použité Ukazatele průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku, které vydává ÚRS Praha, a. s.³¹ Podstata nákladové metody je porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými vlastnostmi s oceňovanou stavbou.

Nákladová metoda se využívá v oceňování při určení pojistné hodnoty nebo stanovení náhrady škody při pojistné události. Uplatnit ji lze i u oceňování nevýrobních staveb, rozestavěných staveb, neobydlených staveb nebo inženýrských sítí. Primárním východiskem této metody jsou náklady na stavbu. Aby skutečně zobrazovala tržní hodnotu, musí v sobě mít obecné tržní přístupy. Ve výpočtu nákladové metody jsou ekonomické nedostatky

²⁹ ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2

³⁰ tamtéž

³¹ HÁLEK Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o. 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

porovnávacím pohledem na podíl uplatnění nákladů při prodeji. Analýzou tržní hodnoty nákladovou metodou je vhodné se zabývat, protože musí být pojištěna každá nemovitost, která slouží, jako zástava úvěru. Další důvodem je, že analýza věcné hodnoty nám udává technickou podstatu budovy, životnost, provozní náklady a je nutná pro určení funkčních nedostatků.³²

Mezi nákladové metody patří:

- metoda zjištění hodnoty podle skutečných dosažených nákladů v určitém čase pomocí kalkulačního vzorce, položkovým způsobem, pomocí THU, položkovým způsobem (rozpočet stavby),
- bodovací metodika,
- zjištění ceny na základě obytné plochy.

Tržní hodnota vypočtena nákladovou metodou v řadě případů v České republice vychází výše než výnosovou a porovnávací metodou. Některé výsledky nákladové metody se používají i pro výnosovou a porovnávací metodu. Prvním krokem analýzy věcné hodnoty je popis a změření majetku. Poté následuje vlastní analýza. Zjištění vložené práce, kvality a kategorie práce a životnosti stavby. Tržní hodnota majetku se má rovnat množství vložené práce ponižené o znehodnocení a tržní vlivy.³³

2.3.1 Postup zjištění tržní hodnoty nákladovými metodami

Prvním krokem je popis majetku. Podle soudního znaleství odborně „nález“. Je potřeba řádně identifikovat každou stavbu i pozemek. Nemovitý majetek se dělí na pozemky, hlavní stavby a venkovní úpravy. Z provedeného popisu lze vyčíst vstupní parametry pro určení tržní hodnoty.

Druhým krokem je výpočet obestavěného prostoru. Výpočet se provádí metodikou podle ČSN 73 40 55 nebo podle cenového předpisu podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. Dalším možným způsobem je dle stopcen.

Určení typu nemovitosti je třetím krokem při výpočtu tržní hodnoty. Typ nemovitosti se určí podle způsobu užití a druhu konstrukce. Dle užití se nemovitosti dělí na vícebytové, administrativní budovy, průmysl, výrobní a další. Dle konstrukce se majetek člení na zděný,

³² ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

³³ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

monoliticky železobetonový skeletovitý, plošný, montovaný z prostorových prvků, montovaný ocelový, dřevěný a další.

Čtvrtým krokem je výpočet reprodukční ceny. To je cena, za kterou by bylo nyní možno pořídit shodnou stavbu nebo s podobnými parametry. Reprodukční cena je výchozím krokem pro výpočet tržní hodnoty v nákladové i výnosové metodě při oceňování. Reprodukční cena lze vypočítat:

- použitím vlastní databáze reprodukčních cen,
- použitím cenového předpisu,
- použitím ceníku stavebních prací,
- rozpočtováním,
- přepočtem pořizovací ceny na současnou hodnotu,
- porovnáním.³⁴

Dalším, pátým, krokem je určení technické, ekonomické, morální a právní životnosti. Všechny uvedené životnosti mají důležitý vliv na tržní hodnotu nemovitosti. Podstatným faktorem životnosti je i způsob založení.

Šestým krokem je stanovení opotřebení. Jedná se o snížení kvality a ceny majetku vlivem jeho používáním. Úzce s opotřebením souvisí životnost. Opotřebení se stanoví:

- lineární metodou – předpokladem je, že se stavba znehodnocuje přímočaře, novostavba má nulové opotřebení, jedná se o jednoduchou, avšak nepřesnou metodu,
- nelineární metodou – vychází z podstaty, že opotřebení neprobíhá lineárně, to znamená v prvních letech užívání se majetek opotřebovává minimálně a v poslední třetině životnosti opotřebení prudce stoupá,
- analytickou metodou – nejpřesnější a nejpracnější metoda, která analyzuje stavbu po jednotlivých prvcích přes základy, omítky, okna, dveře až výtah či krytinu a určí jejich opotřebení.

Předposledním, sedmým, krokem je zjištění funkčních nedostatků, které zohledňují morální zastarávání stavby. Funkční nedostatky se člení na základní a provozní. Základní se vypočítají jako rozdíl mezi reprodukční cenou majetku bez funkčních nedostatků a oceňovaného majetku. Provozní nedostatky se vypočítají srovnáním skutečných provozních

³⁴ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

a ideálních nákladů. Součtem základních a provozních nedostatků dostaneme celkové funkční nedostatky.

Osmý poslední krok se týká výpočtu ekonomických nedostatků. Jedná se o koeficienty prodejnosti a vyjadřují poměr mezi náklady a jejich uplatněním na trhu. Pro jejich zjištění se vychází z oceňovacího předpisu, protože v České republice jiná kvalitnější databáze reprodukčních cen není.³⁵

2.4 Tržní a administrativní ocenění

Administrativní oceňování se provádí v souladu se Zákonem č. 151 z roku 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování majetku) a na to navazující oceňovací Vyhláška č. 441 z roku 2016 k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška). Administrativní cena je cena zjištěná k datu ocenění podle aktuálního cenového předpisu. Výpočet její ceny je dán závaznými a pevně určenými pravidly uvedených v Zákoně o oceňování majetku. Používá se například pro zjištění základu z převodu nemovitostí nebo zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení. Také se často používá ve státní správě, vyvlastňování nebo ocenění majetku penzijních fondů. V ocenění by měly být specifikovány všechny oceňované nemovitosti s popsány konstrukčními charakteristikami oceňovaných nemovitostí, stáří, technický stav a lokalizace k datu ocenění.³⁶ U administrativního ocenění zemědělské půdy musí být dodrženy tyto podmínky:

- pozemek v katastru nemovitostí musí být veden jako zemědělský,
- pro danou parcelu nesmí být vydáno územní rozhodnutí,
- pozemek není skutečně zastavěn stavbou ani netvoří jednotný funkční celek se stavbou,
- pozemek nesmí být zalesněn,
- pokud není pozemek více jak 6 let obděláván, ocení se jako jiný pozemek.

Výsledkem tržního ocenění je tržní cena, za kterou je možné danou nemovitosti v daném čase na daném místě koupit nebo prodat. Cena je ovlivněna chováním nabídky a poptávky na trhu. Dle zákona o oceňování majetku se majetek a služby oceňují obvyklou cenou, která by byla určena při prodeji stejného či obdobného majetku (služby). Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Dále mimořádnou cenou, v jejíž celkové částce se promítly nadále okolnosti trhu. Oceňuje se i cenou zjištěnou, nákladovým způsobem, výnosovým

³⁵ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

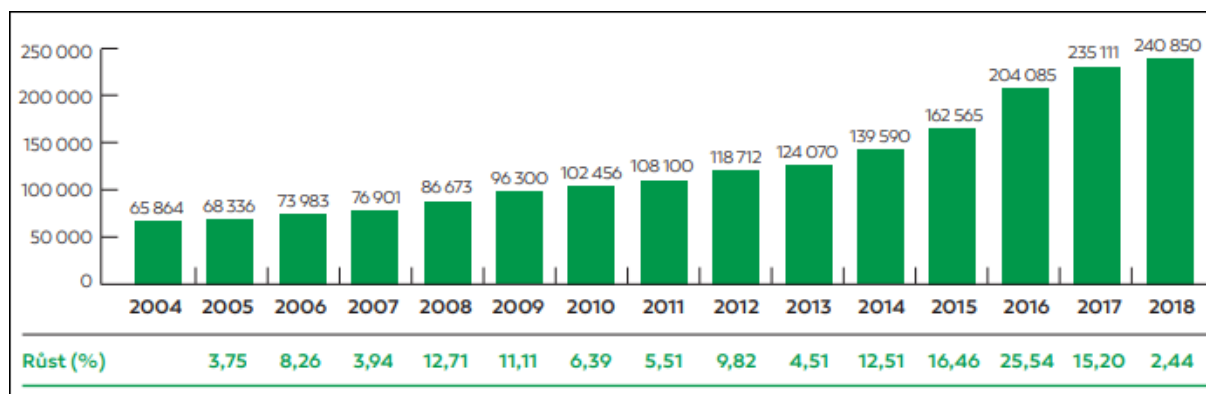
³⁶ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o. 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

způsobem, porovnávacím způsobem, podle jmenovité hodnoty, podle účetní hodnoty, podle kurzové hodnoty nebo sjednanou cenou.³⁷

Důležité pro ocenění nemovitého majetku je mít k dispozici základní soubor podkladů a vstupních informací. Poté se individuálně s žadatelem o posudek řeší dodatečný soubor podkladů, které jsou potřebné k ocenění nemovitosti. Konkrétně oceňování zemědělských pozemků se provádí cenou stanovenou výnosovým způsobem podle BPEJ.

Slavata uvádí, že v posledních letech většina zemí na světě zažila boom v růstu tržních cen nemovitostí. V rámci České republiky jsou nemovitosti velmi nadhodnoceny. Jsou hned na druhém místě v evropském měřítku. Důvodem nadhodnocení jsou snižující se úroky z hypoték, zvýšení mezd, demografické aspekty a dopad monetární politiky centrální banky. Řešením je například zvýšení úroků z hypoték.³⁸ Avšak v roce 2018 se začaly dít na trhu půdy změny. Od roku 2004 ceny trvale rostly, největší skok směrem nahoru byl od roku 2014. V roce 2016 byl dokonce meziroční růst až o 25,5 %. V roce 2018 tržní ceny zemědělské půdy mírně klesaly. V 1. čtvrtletí ještě ceny vzrostly o 0,3 %. V 2. čtvrtletí byl pokles cen o 0,4 %, v 3. čtvrtletí pokles o 0,8 % a ve 4. čtvrtletí další snížení o 0,7 %. Jelikož, ale pokles cen v roce 2018 byl menší než růst cen v roce 2017, tak v celoročním srovnání si trh půdy zachoval růstový trend. Na Obr. č. 2.1 lze vidět vývoj tržních cen zemědělské půdy od roku 2004. V roce 2018 se tržní cena zvýšila oproti roku 2017 o 2,4 % na částku 240 850 Kč/ha.³⁹

Obr. 2.1. Vývoj tržních cen zemědělské půdy (Kč/ha)



Zdroj: www.farmy.cz

³⁷ Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2869. Dostupný také z: <https://www.aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045>

³⁸ SLAVATA, David a Josef Kašík. Analysis of Housing Affordability in Selected European Countries. In Proceedings of the 16th International Conference Economic Policy in the European Union Countries. Karviná: Silesian University, 2018. ISBN 978-80-7510-289-8

³⁹ FARMY.CZ zemědělské nemovitosti, půda a farmy. FARMY.CZ: *Zpráva o trhu s půdou leden 2019*. [online]. FARMY.CZ. [13. 4. 2019]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/zprava-2019/>

Průměrná cena dle BPEJ je stále 7,14 Kč/m² pro celou Českou republiku a průměrná tržní cena byla v roce 2018 o 238 % vyšší, tj. 24,1 Kč/ m².⁴⁰

2.5 Struktura zemědělských dotací v České republice

Podle zdroje finančních prostředků lze v České republice dotační zdroje rozdělit na dvě skupiny. Zemědělci jsou nabízeny evropské dotační programy, které jsou doplněny národními dotačními programy. Ty jsou plně hrazené ze státního rozpočtu ČR. Dotační programy a doplňkové platby vyplácí Státní zemědělský intervenční fond.

Dotační nástroje:

Přímé platby

Přímé platby jsou poskytovány zemědělci od roku 2004 a tvoří největší podíl vyplácených finančních prostředků určených na dotace v zemědělství. Žádost se podává formou jednotné žádosti každoročně do 15. května. Přímé platby fungují na vícesložkovém modelu přímých plateb, který běží od roku 2015. Součástí jsou jednotné platby na plochu (SAPS), platba za greening (ozelenění), příplatek pro mladé zemědělce a dobrovolná podpora vázaná na produkci citlivých komodit (VCS). Sem se řadí chmel, ovoce, zelenina, cukrová řepa, dojnice, ovce atd. Dále k dorovnání jednotné platby na plochu jsou přechodné vnitrostátní podpory. Celkem bylo v roce 2017 v rámci přímých plateb a přechodných vnitrostátních podpor vyplaceno 23 169 327 tis. Kč. Z toho 820 149 tis. Kč ze státního rozpočtu a 22 349 178 tis. Kč z rozpočtu EU.⁴¹

Program rozvoje venkova ČR na období 2014 – 2020

Jedná se o evropský zdroj finančních prostředků spolufinancovaných částečně ČR. Podpory se dělí na plošné nebo investiční. Na základě investičních podpor jsou na příjem projektů vyhlašovány výzvy. V rámci jednotné žádosti jsou podávány žádosti o plošné podpory každoročně do 15. května. Program se zaměřuje na zvýšení konkurenceschopnosti

⁴⁰ tamtéž

⁴¹ STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Výroční zpráva z roku 2017*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsystemova_navigace%2Fo_nas%2Fvyrocni_zpravy_szif%2F1529413388049.pdf

zemědělských, lesnických a potravinářských podniků, posílení zaměstnanosti venkova, zachování místních ekosystémů, sociální začleňování a boj proti chudobě na venkově.⁴²

Operační program Rybářství na období 2014 až 2020

Částečně financován ČR. Podpory jsou investiční a na příjem projektů se vyhlásí výzvy. Program se zaměřuje na udržitelnou a konkurenceschopnou akvakulturu založenou na inovacích, konkurenceschopnosti a účinném využití zdrojů. Mezi priority patří investovat do recirkulačních zařízení, zvýšit podíl zpracovaných ryb, propagovat akvakulturu, podporovat formy hospodaření a další.⁴³

Dotace v rámci Společné organizace trhu

Zde jsou zařazené podpory organizovanosti producentů základny v rámci komodity ovoce, zelenina a víno.

Národní dotace

Dotace se člení na podpory různého charakteru vyhlášené formou Zásad, které každoročně schvaluje ministr zemědělství, podpory směřující do vodního hospodářství a podpory směřující do lesního hospodářství.

Podpůrný garanční a lesnický fond

Poskytuje podpory ve formě dotací úroků a garancí části jejich jistiny úvěrů na ekonomicky návratné podnikatelské záměry, v rámci programu Zemědělec a programu Půda. Financování probíhá prostřednictvím státního rozpočtu ČR. Podpora se vyplácí na investice, které nejsou přijatelné v rámci Programu rozvoje venkova.

Podporu čerpají podnikatelé v rostlinné a živočišné výrobě, chovatelé ryb a lesní hospodáři, především z Programu rozvoje venkova a Operačního programu Rybářství. Dotace se poskytují na udržitelné využívání zemědělské a lesní půdy, infrastrukturu či výstavbu hospodářských budov. Dále na inovace a poradenské služby v oblasti zemědělství.

2.6 Státní zemědělský intervenční fond

Státní zemědělský intervenční fond (dále jen „SZIF“) byl zřízen zákonem č. 256/2000Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu, ve znění pozdějších předpisů.

⁴²DOTAČNÍ INFO: *Program rozvoje venkova 2014-2020*. [online]. Dotační info [29. 11. 2019]. Dostupné z: <http://www.dotacni.info/program-rozvoje-venkova-2014-2020/>

⁴³ tamtéž

Patří do působnosti Ministerstva zemědělství a je právnickou osobou sídlící v Praze. V čele je generální ředitel Ing. Martin Šebestýan, MBA. SZIF tvoří centrální pracoviště a 7 regionálních odborů. Kontrolním orgánem je dozorčí rada, která kontroluje činnost fondu, hospodaření a poslání. Od roku 2016 má fond akreditaci jako Platební agentura pro provádění opatření Společné zemědělské politiky z Evropského zemědělského záručního fondu a Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova. V rámci Společné zemědělské politiky se v EU uplatňují tři zásady:

- společný trh pro zemědělské produkty při společných cestách,
- zvýhodnění produkce ze zemí Unie na úkor vnější konkurence,
- finanční solidarita – financování ze společného fondu, do něhož všichni přispívají.⁴⁴

SZIF rozhoduje o poskytnutí dotace, provádí intervenční nákupy zemědělských výrobků a potravin, provádí činnosti související se systémem produkčních kvót, poskytuje subvence při vývozu zemědělských výrobků a potravin, ukládá, vybírá a odvádí finanční dávky z výroby cukru, provádí podporu marketingu zemědělských výrobků a potravin a další. Důležitým úkolem je také dohlížení na plnění podmínek poskytnutí dotace. I přes řadu kontrol, kterým příjemci dotací podléhají, dochází ke zneužití dotací. Důvodem je, že instituce než, aby kontrolovali přínos dotace, kontrolují většinou administrativní správnost. Další důvodem může být, že většinou neexistuje také účinná zpětná vazba. Možným řešením by mohlo být, kdyby se poskytnuté finanční prostředky kontrolovaly podle efektivnosti využití. Nyní se hodnotí v rámci způsobilosti výdajů.⁴⁵

Celkové zdroje SZIF na financování Společné zemědělské politiky v roce 2017 dosáhly výše 37 031 473 tis. Kč, z toho 5 407 967 tis. Kč ze státního rozpočtu a 31 623 506 tis. Kč z rozpočtu EU. Vyplacené finanční prostředky v rámci Společné zemědělské politiky byly ve výši 35 288 243 tis. Kč, z toho 5 128 523 tis. Kč ze státního rozpočtu a 30 159 720 tis. Kč z rozpočtu EU.⁴⁶

⁴⁴ STÁTNI ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *O nás*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/o-nas>

⁴⁵ KOUŘILOVÁ J., PŠENČÍK J. a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9.

⁴⁶ STÁTNI ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Výroční zpráva z roku 2017*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsystemova_navigace%2Fo_nas%2Fvyrocni_zpravy_szif%2F1529413388049.pdf

V rámci jednotné žádosti bylo možné žádat v roce 2017 o následující podpory:

- jednotná platba na plochu (SAPS),
- greening,
- platba pro mladé zemědělce,
- přechodné vnitrostátní podpory (PVP),
- dobrovolné podpory vázané na produkci (VCS),
- platby pro oblasti s přírodními či jinými zvláštními omezeními,
- platby v rámci sítě Natura 2000 a podle rámcové směrnice o vodě,
- agroenvironmentálně - klimatické opatření (AEKO),
- ekologické zemědělství,
- dobré životní podmínky zvířat.⁴⁷

Pro rok 2018 SZIF zveřejnil následující dotační tituly v rámci jednotné žádosti 2018:

- jednotná platba na plochu (SAPS),
- greening,
- platba pro mladé zemědělce,
- dobrovolná podpora vázaná na produkci (VCS),
- přechodné vnitrostátní podpory (PVP).⁴⁸

Jednotná platba na plochu má za úkol finančně podpořit zemědělce, kteří hospodaří minimálně na 1 hektaru zemědělské půdy (orná půda, travní porost, trvalý travní porost, vinice, chmelnice, sad, školka, zalesněná půda). Jedná se o nejrozšířenější zemědělskou dotaci. Dotace se začaly vyplácet 23. října 2018. V roce 2018 požádalo o jednotnou platbu na plochu 30 137 žadatelů. Mezi zemědělce se rozdělilo přes 11,7 mld. Kč.⁴⁹

Greening nebo-li platba pro zemědělce dodržující zemědělské postupy příznivé pro klima a životní prostředí podporuje zemědělské postupy se zaměřením na životní prostředí a klima. Mezi základní postupy patří diverzifikace plodin (od 10 ha), zachování úrovně trvalých

⁴⁷STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Jednotná žádost*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/jednotna-zadost?lyt=w3zpravy&year=-1&page=2&isarchiv=true&ino=1>

⁴⁸STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Sazby jednotlivých dotačních titulů*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: http://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fnepub%2F1515760676040%2F1543388859350.pdf

⁴⁹STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Tisková zpráva*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fzpravy%2Fplatby_na_zaklade_jz%2Fjz%2F1543822285575.pdf

travních porostů a zřizování ploch v ekologickém zájmu (od 15 ha). Mezi další možnosti pro splnění patří ekologické zemědělství, kdy je převaha trav.

Platba pro mladé zemědělce je finanční podpora určena mladým zemědělcům pro ulehčení založení zemědělského podniku a jeho rozvoji v začátcích.

Odvětvím nebo regionům, které jsou citlivé nebo čelí určitým obtížím, ale jsou významné z hospodářských, sociálních a environmentálních důvodů se poskytuje dobrovolná podpora vázaná na produkci. Dotace je poskytována z rozpočtu EU.

Přechodná vnitrostátní podpora je určena k dorovnání daných komodit, které byly zjednodušením plateb v systému SAPS znevýhodněny oproti plnému systému přímých podpor v původních zemích EU. Poskytují se k Jednotné platbě na plochu. Jedná se o doplňkové platby, které plně hradí rozpočet České republiky. Lze požádat v rámci tohoto dotačního titulu o platbu na zemědělskou půdu, chov krav bez tržní produkce mléka, chov ovcí či koz, na chmel nebo brambory pro výrobu škrobu a na přežvýkavce.⁵⁰

K vyčíslení finanční podpory a výpočtu intenzity chovu hospodářských zvířat slouží velká dobytčí jednotka (dále jen „VDJ“). Například 1 VDJ se rovná 1 kráva starší 2 let nebo 7 ovcí.

⁵⁰ STÁTNÍ ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Jednotná žádost*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/jednotna-zadost?lyt=w3zpravy&year=-1&page=2&isarchiv=true&ino=1>

Tab. č. 2.1 Sazby jednotlivých dotačních titulů v roce 2018

Dotační tituly	Sazba dotace
Jednotná platba na plochu	3 388,15 Kč/ha
Greening	1 877,38 Kč/ha
Platba pro mladé zemědělce	1 694,08 Kč/ha
Přechodné vnitrostátní podpory:	
- zemědělská půda,	141,58 Kč/ha
- chmel,	3 952,77 Kč/ha
- brambory určené na výrobu škrobu,	1 279,28 Kč/t
- přežvýkavci,	76,45 Kč/VDJ
- krávy bez tržní produkce mléka,	87,72 Kč/VDJ
- ovce/kozy.	42,99 Kč/VDJ
Dobrovolná podpora vázaná na produkci:	
- škrobové brambory,	13 679,08 Kč/ha
- chmel,	15 572,51 Kč/ha
- ovoce velmi vysoká pracnost,	12 071,29 Kč/ha
- ovoce vysoká pracnost,	8 022,59 Kč/ha
- zelenina velmi vysoká pracnost,	11 732,11 Kč/ha
- zelenina vysoká pracnost,	3 591,56 Kč/ha
- konzumní brambory,	4 752,25 Kč/ha
- cukrová řepa,	6 549,92 Kč/ha
- bílkovinné plodiny,	2 218,12 Kč/ha
- masná telata,	8 688,90 Kč/VDJ
- dojnice,	3 687,10 Kč/VDJ
- ovce a kozy.	3 551,78 Kč/VDJ

Zdroj: www.szif.cz

V Tab. č. 2.1 vidíme sazby jednotlivých dotačních titulů vyplacených v roce 2018. Mezi nejvíce poskytované dotace patří jednotná platba na plochu a greening. V roce 2018 zemědělci obdrží v rámci dotací greening přibližně 6,651 mld. Kč, na VCS 3,325 mld. Kč a PVP 650 mil. Kč. Podpory se oproti roku 2017 zvýšily u greeningu o 79 mil. Kč a u VCS o 39 mil. Kč.⁵¹

⁵¹ AGROREPORT. *Výše sazeb některých přímých plateb pro rok 2018*. [online]. Agreport [29. 11. 2018]. Dostupné z: <http://www.agreport.cz/article/879-vyse-sazeb-nekterych-primych-plateb-pro-rok-2018>

3 Ocenění vybraných pozemků

Ve třetí kapitole je provedeno tržní a administrativní ocenění vybraných zemědělských pozemků. Konkrétně se jedná o ornou půdu, trvalý travní porost a zahradu. V rámci tržního ocenění je použita výnosová, porovnávací a nákladová metoda. Výnosová hodnota se zjistí porovnáním příjmu a výdajů spojených s daným pozemkem. Porovnávací metoda se provede na základě srovnání s obdobnými pozemky, o kterých jsou informace čerpány z internetových portálů realitních kanceláří. Nákladová metoda ve svém výpočtu využívá vynaložených nákladů v jednotlivých letech a poté je nutné je převést na současnou hodnotu s ohledem na výši inflaci. Dále jsou pozemky oceněny dle administrativní metody. Výsledné hodnoty jsou použity při výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí, kterou je potřeba kupujícím uhradit, kdyby se pozemky prodaly.

3.1 Popis oceňovaných nemovitostí

V následujících podkapitolách je proveden stručný popis oceňovaných pozemků. Vybrané zemědělské pozemky se nachází v Olomouckém kraji, okres Prostějov. Jsou součástí zemědělského půdního fondu a každý má přiřazen určitý kód BPEJ. Jde o pozemky zemědělsky obhospodařované a dle územního plánu nejsou určeny k zastavění.

3.1.1 Orná půda

Pro ocenění je vybraný pozemek v Olomouckém kraji, okres Prostějov, který je v katastru nemovitosti vedený, jako orná půda. Náhled z katastru nemovitostí je v Příloze č. 1. Pozemek má číslo parcely 100/2 a nachází se mezi obcemi Ohrozim, Plumlov a západně od města Prostějov, v katastrálním území Ohrozim. V obecném měřítku tvoří celý Hornomoravský úval, severní část Dolnomoravského úvalu a část Boskovické brázdy. Pozemek se také nachází na severní a východní části České křídové pánve. Ohrozim je malá vesnice ležící 315 m. n. m. s 480 obyvateli. Oceňovaný subjekt leží v těsné blízkosti obce Ohrozim, zhruba 0,5 km od vesnice. Na pole je snadno přístupná zpevněná polní cesta, která vede z hlavní silnice mezi Ohrozimí a Plumlovem. Mapa území je v Příloze č. 2. Číslo listu vlastnictví je 688 a vlastníkem je právnická osoba. Pozemek je o výměře 11 840 m² a má přiřazeny tři 3 kódy BPEJ, 31000, 31200, 31210, které ho tak člení na tři části. Všechny bonitované půdně ekologické jednotky patří do třetího klimatického regionu. Jedná se o teplý, mírně vlhký region s ročním úhrnem srážek 550 – 700 mm a průměrnou roční teplotou 8 – 9 stupňů Celsia.

Větší část pozemku má určeno BPEJ 3100, rozloha je 8 215 m² a spadá do první třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Jedná se o nejcennější půdu v daných klimatických regionech, které pouze výjimečně lze vyjmout ze ZPF. O kvalitě výnosnosti půdy vypovídá bodová výnosnost udávaná v rozmezí 0 – 100. Daná část pozemku má hodnotu 93 a je tím pádem vysoce produkční. Základní cena pozemku dle oceňovací vyhlášky je 18,92 Kč/m². Pozemek je úplná rovina orientovaná ke všem světovým stranám. Půda je hluboká od 60 cm a bezskeletovitá s příměsí.

Druhá a třetí část pozemku spadá do druhé třídy ochrany ZPF. Půda má nadprůměrnou produkční schopnost v rámci jednotlivých klimatických regionů. Druhá část má BPEJ 31200 a je o výměře 3 271 m². Hodnota bodové výnosnosti je 83, tudíž jde o velmi produkční půdu. I tato část je rovinatá, orientovaná na všechny světové strany a bezskeletovitá s příměsí. Základní cena dle oceňovací vyhlášky je 15,90 Kč/m². Třetí úsek je o výměře 354 m² a určené BPEJ je 31210. Hodnotu bodové výnosnosti má 75 a hovoříme o produkční půdě, s mírným sklonem a orientací na všechny světové strany. I zde je hluboká, bezskeletovitá půda s příměsí. Podle oceňovací vyhlášky je základní cena 14,61 Kč/m².

3.1.2 Trvalý travní porost

Pro ocenění trvalého travního porostu je vybrán opět pozemek v Olomouckém kraji, okres Prostějov. Parcela je v katastru nemovitosti evidovaná jako trvalý travní porost. Náhled z katastru nemovitostí je v Příloze č. 3. Vybraný pozemek leží v katastrálním území Ohrozim, číslo parcely 1449/4 a má rozlohu 2 467 m². Pozemek se nachází zhruba 1 km od obce Ohrozim a hned vedle něj je silnice, která spojuje obce Ohrozim a Plumlov. Ze silnice vede k louce polní cesta. Mapa území je vyobrazena v Příloze č. 4. Vlastníkem je právnická osoba a číslo listu vlastnictví je 688.⁵² Louka spadá do třetího klimatického regionu a druhé třídy ochrany ZPF. Pomyslně je rozdělen na dva úseky, protože má přiřazeny dva kódy BPEJ, a to 35800 a 31210. Polovina pozemku o rozloze 1 431 m², má BPEJ 35800 a bodovou výnosnost vyjádřenou hodnotou 72. Jedná se o středně produkční půdu. Základní cena dle oceňovací vyhlášky je 13,29 Kč/m². Pozemek je v rovině s orientací na všechny světové strany, skupina půdních typů jsou fluvizemě a půda je hluboká a bezskeletovitá. Druhá polovina pozemku se rozkládá na 1 036 m². Hodnotu bodové výnosnosti má 75 a dle toho lze určit, že se jedná o produkční půdu.

⁵² NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. ÚZK: *Informace o pozemku..* [online]. CUZK [9. 12. 2018]. Dostupné z: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=HiVMrLrvIVos5KCn95VuodPHOjMY-uneefeAu1qsiqCNyMRbBahcUqqOk94wz4ee_GZJM2RidvW5IUJXJrpCh43Ga9SQhVdpe0UP4xhRzRDUwuhGCPgFasyFozw1m2V_

Základní cena louky dle oceňovací vyhlášky je 14,61 Kč/m². Půdní typ je hnědozem, hluboká a bezskeletovitá v mírném sklonu a všesměrnou orientací.

3.1.3 Zahrada

V rámci ocenění pozemku, který je v katastru nemovitostí evidovaný, jako zahrada, je vybraná parcela ležící v katastrálním území Ohrozim, okres Prostějov, Olomoucký kraj. Náhled z katastru nemovitostí je v Příloze č. 5. Vlastníkem je právnická osoba. Zahrada spadá do třetího klimatického regionu. Rozloha zahrady je 2 699 m². Číslo listu vlastnictví je 688 a parcelní číslo je 696/11. BPEJ je 31010.⁵³ Zahrada spadá do druhé ochranné třídy ZPF a podle bodové výnosnosti, s hodnotou 83, se jedná o velmi produkční půdu. Základní cena dle oceňovací vyhlášky je 16,52 Kč/m². Vybraný pozemek se nachází v mírném sklonu s všesměrnou světovou orientací, typ půdy je hnědozem a půda je hluboká, bezskeletovitá s příměsí. Zahrada je celá oplocená pletivem a vede k ní polní cesta napojena na silnici z obce Ohrozim. Na zahradě je vysázen lesní porost. Mapa pozemku je v Příloze 6.

3.2 Ocenění orné půdy

Orná půda je oceněna výnosovou metodou dle metody věčné renty a porovnávací metodou dle přímé metody pomocí koeficientů odlišnosti. Využití nákladové metody pro ornou půdu je nevhodné, protože pozemek je ve vlastnictví už řadu let a je velmi obtížné stanovit náklady související s nákupem pole a náklady vynaložené v dalších letech hospodaření.

3.2.1 Výnosová metoda

Prvním oceňovaným pozemkem je orná půda v katastrálním území Ohrozim. Prognóza příjmů a výdajů pro ocenění vychází z toho, že se na daném pozemku pěstuje pšenice ozimá potravinářská. Jedná se o plodinu pěstovanou na většině orné půdy v České republice a je významnou tržní komoditou většiny zemědělských podniků.

Roční výnosy zrna pšenice ozimé jsou 6 t/ha, výnos slámy dle statistik je 4,4 t/h. Jedna tuna zrna pšenice se prodává za 3 917 Kč a sláma volně sklizená za 552 Kč/t, lisovaná sláma za 1 038 Kč/t. Prodejní cena balíku slámy o hmotnosti 0,4 t se prodává zhruba za 500 Kč. V Tab. č. 3.1 vidíme výpočet ročních příjmů z daného pozemku o rozloze 1,18 ha. Tržba

⁵³ NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. ÚZK: *Informace o pozemku..* [online]. CUZK [9. 12. 2018]. Dostupné z: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=PW1a4KXgNIHYgMBhVnysgzhAEFUzPVIYaTUz-8BXmFgdjR3eVCYFx4bpK5bVemgGjLQyLbupuT2VCo4wNjAgN9kMmZnNeFxEL1CSVKGfjvX-iOvP6svu_93zB8vH1nK9

z prodeje zrna pšenice je 27 732,36 Kč a tržba z prodeje slámy lisované je 5 387,22 Kč. Mezi další významnou položku v rozpočtu příjmů patří dotace. Výše jednotlivých dotací uvádí Tab. č. 3.1 Zemědělský podnik obdržel dotace SAPS, Greening a PVP. Celkové roční zaokrouhlené příjmy jsou 39 500 Kč.

Tab. č. 3.1 Přehled ročních příjmů orné půdy o rozloze 1,18 ha (pšenice ozimá potravinářská)

Výnos zrna	7,08 t
Výnos slámy	5,19 t
Tržba z prodeje zrna	27 732,36 Kč
Tržba z prodeje slámy (lisované)	5 387,22 Kč
Dotace	
- SAPS	3 998,02 Kč
- Greening	2 215,31 Kč
- PVP	167,06 Kč
Celkem příjmy	39 499,97 Kč

Zdroj: Interní zdroj zemědělského podniku, vlastní zpracování

Roční výdaje na obhospodařování pole s pšenicí jsou dle statistik na 1 ha následující. Hnojení superfosfátem a draselnou solí 2 194 Kč, chlévský hnůj 675 Kč, osivo pšenice ozimé potravinářské 1 640 Kč, chemická ochrana herbicid 797 Kč, hnojivo LAV 27,5% 825 Kč a chemická ochrana fungicid 1 652 Kč. Další podstatnou položkou výdajů jsou dopravní náklady. Následující částky dopravních nákladů jsou uváděny na 1 ha. Rozmetadla na hnojení superfosfátem a draselnou solí mají náklady 2 504 Kč, rozmetadla na chlévský hnůj 1 065 Kč, traktory na orbu 1 160 Kč, kombinátory 660 Kč, secí stroj 2 015 Kč, postřikovač s herbicidem 1 012 Kč, rozmetadlo s hnojivem LAV 1 035 Kč, postřikovač s fungicidem 1 867 Kč, sklízecí mlátička 1 650 Kč, traktory na dopravu zrna 150 Kč, svinovací lisy na lisování slámy 295 Kč talířové brány na podmítku 480 Kč. Tab. č. 3.2 ukazuje přepočet jednotlivých nákladů na pozemek o rozloze 1,18 ha. Dále je v Tab. č. 3.2 uvedena daň z nemovitosti 1 270 Kč a administrativní poplatky, které jsou zhruba 100 Kč/ha. Administrativní poplatky slouží k platbě administrativních úkonů navíc. Avšak co se týče zemědělských pozemků, bývají minimální. Celkové roční zaokrouhlené výdaje jsou 26 966 Kč.

Tab. č. 3.2 Přehled ročních výdajů orné půdy o rozloze 1,18 ha (pšenice ozimá potravinářská)

Hnojivo – superfosfát, draselná sůl	2 588,92 Kč
Chlévský hnůj	796,50 Kč
Osivo pšenice ozimé	1 935,20 Kč
Postřik - herbicid	940,46 Kč
Hnojivo - LAV 27,5%	973,50 Kč
Postřik - fungicid	1 949,36 Kč
Dopravní náklady	
- Rozmetadlo (superfosfát, K sůl)	2 954,72 Kč
- Rozmetadlo (chlévký hnůj)	1 256,70 Kč
- Traktor (orba)	1 368,80 Kč
- Kombinátory	778,80 Kč
- Secí stroj	2 377,70 Kč
- Postřikovač (herbicid)	1 194,16 Kč
- Rozmetadlo (LAV)	1 221,30 Kč
- Postřikovač (fungicid)	2 203,06 Kč
- Sklízecí mlátička	1 947,00 Kč
- Traktor na dopravu zrna	177,00 Kč
- Svinovací lisy	348,10 Kč
- Talířové brány	566,40 Kč
Daň z nemovitosti	1 270,00 Kč
Administrativní poplatky	118,00 Kč
Celkové výdaje	26 965,68 Kč

Zdroj: Interní zdroj zemědělského podniku, vlastní zpracování

Daň z nemovitostí u orné půdy je stanovena výpočtem dle Zákona č. 338 /1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. V §6, zákona o dani z nemovitých věcí je uvedena sazba daně u orné půdy 0,75 %. Základem daně u pozemků orné půdy je, dle §5 zákona o dani z nemovitých věcí, „cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce.“⁵⁴ Dle vyhlášky č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků je

⁵⁴ Zákon č. 338 ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 71, s. 1948. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

cena půdy v katastrálním území Ohrozim 14,30 Kč/m².⁵⁵ Rozloha orné půdy je 11 840 m². Výsledek je zaokrouhlen na celé koruny nahoru.

Výpočet daně z nemovitostí:

$$(11\,840 \cdot 14,30) \cdot 0,0075 = \underline{1\,270 \text{ Kč}}$$

Daň z nemovitosti vybrané orné půdy je 1 270 Kč.

Výnosová hodnota orné půdy se vypočítá pomocí metody věčné renty, jako podíl ČRV a míry kapitalizace. V Tab. č. 3.3 vidíme vyjádřené jednotlivé údaje potřebné pro výpočet. Příjmy a výdaje jsou matematicky zaokrouhleny a jejich detailnější rozpis je v Tab. č. 3.1 a 3.2. ČRV se vypočítá jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. V našem případě je 12 534 Kč. Míra kapitalizace pro ornou půdu je převzatá ze zákona o oceňování majetku a činí 8 %.

Tab. č. 3.3 Ukazatele pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy	39 500 Kč
Výdaje	26 966 Kč
ČRV	12 534 Kč
Míra kapitalizace	8 %

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet výnosové hodnoty:

$$VH = \frac{\text{ČRV}}{R} \quad (2.4)$$

$$VH = \frac{12\,534}{0,08} = \underline{156\,675 \text{ Kč}}$$

Zjištěná celková výnosová hodnota orné půdy pomocí metody věčné renty činí **156 675 Kč**. Cena za 1 m² podle výnosové metody je 13,23 Kč.

3.2.2 Porovnávací metoda

Jednotlivé pozemky v rámci práce ocením porovnávací metodou přímého porovnání pomocí koeficientů odlišnosti. Pro získání porovnávací hodnoty je potřeba nalézt co nejvíce obdobných objektů. Proto jsou pro výpočet použity přibližně stejně velké pozemky, které leží ve stejném okresu. Jednotlivé srovnávané pozemky jsou vybrány z internetové inzerce realitních kanceláří. V Tab. č. 3.4 je udělaná databáze daných pozemků. Jelikož je databáze

⁵⁵ Vyhláška č. 298 ze dne 11. prosince 2014 o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. IN: *Sbírka zákonů České republiky*. 2014, částka 120, s. 3472. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-298/zneni-20190101?porov=20180101>

srovnávaných pozemků vytvořena z informací realitních kanceláří a ceny v inzerci bývají nadsazené, je potřeba zjištěnou cenu krátit. Vysledaná cena je krácena na 85 %.

Tab. č. 3.4 Databáze srovnávaných pozemků (orná půda)

Pozemek	Lokalita	Rozloha (m ²)	Nadmořská výška (m.n.m)	Nabídková cena (Kč)	Upravená cena (Kč) – korekce 0,85
Oceňovaná orná půda	Ohrozim	11 840	315	x	x
Srovnávaný pozemek č. 1	Skřípov	12 826	578	307 824	261 650
Srovnávaný pozemek č. 2	Rakůvka	7 481	434	185 000	157 250
Srovnávaný pozemek č. 3	Vrbátky	7 704	213	377 496	320 872
Srovnávaný pozemek č. 4	Myslejovice	13 622	353	326 928	277 889
Srovnávaný pozemek č. 5	Konice	8 499	423	212 475	180 604

Zdroj: www.sreality.cz

Výpočet porovnávací hodnoty metodou přímého porovnání pomocí koeficientů odlišnosti

Pro ocenění jsou stanoveny tyto koeficienty:

- koeficient lokality K_{lo} ,
- koeficient nadmořské výšky K_{mnm} ,
- koeficient velikosti K_{vel} .

Stanovené koeficienty jsou znázorněny v Tab. č. 3.5. Koeficient nadmořské výšky odráží rozdíl v poloze pozemků. Každých +/- 100 m. n. m. se přičte nebo odečte hodnota 0,10. Pro stanovení hodnot koeficientu lokality je použita Quittova klasifikace podnebí na jejímž základě je ČR členěna na teplou, mírně teplou a chladnou oblast.⁵⁶ Oceňovaná orná půda leží

⁵⁶ OVOCNÁŘSKÁ UNIE. SISPO: *Klimatické regiony ČR (dle Quitt 1971)*. [online]. SISPO [4. 1. 2019]. Dostupné z: <http://www.ovocnarska-unie.cz/sispo/?str=klima-mapa>

v teplé lokalitě a je stanoven koeficient 1. Pro mírně teplou lokalitu je stanoven koeficient ve výši 1,05. Z důvodu nadměrného sucha a nedostatku srážek jsou mírně teplé lokality aktuálně lepší. Koeficient velikosti odráží rozdíly v rozloze. Každých +/- rozdílných 1000 m² se koeficient upraví o hodnotu 0,15.

Tab. č. 3.5 Přehled určených koeficientů včetně jejich parametrů a hodnot

Koeficient	Parametr	Hodnota
Koeficient nadmořské výšky K_{mnm}	+ každých 100 m. n. m.	+ 0,10
	- každých 100 m. n. m.	- 0,10
Koeficient lokality K_{lo}	teplá lokalita	1,00
	mírně teplá lokalita	1,05
Koeficient velikosti K_{vel}	+ každých 1 000 m ²	+ 0,05
	- každých 1 000m ²	- 0,05

Zdroj: vlastní zpracování

Po stanovení parametrů se vypočítají hodnoty koeficientů u porovnávaných pozemků. Výsledky jsou vyobrazeny v Tab. č. 3.6. Dalším krokem je výpočet indexu odlišnosti, který se vypočítá, jako součin jednotlivých koeficientů. Indexem odlišnosti se vydělí upravená cena určenou korekcí a zjistíme indexovanou tržní cenu u každého pozemku. Součet indexovaných tržních cen se vydělí počtem porovnávaných nemovitostí a zjistíme průměrnou indexovanou tržní cenu. Součet indexovaných tržních cen je 1 367 480 Kč.

Tab. č. 3.6 Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti (orná půda)

Orná půda	Upravená cena (Kč)	K_{lo}	K_{mnm}	K_{vel}	Index odlišnosti	Indexovaná tržní cena (v Kč)
Skřípov	261 650	1,05	1,30	1,10	1,5015	174 259
Rakůvka	157 250	1,05	1,20	0,50	0,6300	249 603
Vrbátky	320 872	1,00	0,80	0,75	0,6000	534 787
Myslejovice	277 889	1,00	1,10	1,10	1,2100	229 660
Konice	180 604	1,05	1,20	0,80	1,008	179 171
Součet indexovaných tržních cen						1 367 480
Průměrná indexovaná tržní cena						273 496

Zdroj: vlastní zpracování

Dle metody přímého porovnání pomocí koeficientů odlišností je orná půda oceněna ve výši **273 496 Kč**. Cena za 1 m² je 23,10 Kč.

3. 2. 3 Administrativní metoda

Administrativní ocenění orné půdy je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Vybraný pozemek má přiřazen tři kódy BPEJ. Proto je pozemek pomyslně rozdělen na tři části a za každou část je administrativní hodnota vypočítána zvlášť. V závěru výpočtu se administrativní hodnoty sečtou. Potřebné údaje pro výpočet zobrazuje Tab. č. 3.7. Základní cena uvedená v Tab. č. 3.7 je stanovena podle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky. Základní cena se dále upraví o přírážky a srážky, které jsou uvedené v příloze č. 5 oceňovací vyhlášky. Pro oceňovaný pozemek jsou pouze přírážky ve výši 20 %⁵⁷, protože obec Ohrozim sousedí s městem Plumlov, které má 2 321 obyvatel. Procentuální vyjádření přírážky je nutné ve výpočtu uvést v setinné podobě.

Výpočet upravené základní ceny:

$$(17,92 \cdot 0,20) + 17,92 = 21,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$(15,90 \cdot 0,20) + 15,90 = 19,08 \text{ Kč/m}^2$$

$$(14,61 \cdot 0,20) + 14,61 = 17,53 \text{ Kč/m}^2$$

⁵⁷ Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7469. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441/zneni-20180101#prilohy>

Tab. č. 3.7 Údaje pro výpočet administrativní hodnoty orné půdy

Ukazatel	1. část pozemku	2. část pozemku	3. část pozemku
Výměra (m ²)	8 215	3 271	354
BPEJ	31000	31200	31210
Základní cena (Kč/m ²)	17,92	15,90	14,61
Přirážky (%)	20	20	20
Srážky (%)	0	0	0
Upravená základní cena (Kč/m ²)	21,50	19,08	17,53

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet administrativní hodnoty orné půdy:

$$(8\,215 \cdot 21,50) + (3\,271 \cdot 19,08) + (354 \cdot 17,53) = 176\,622,5 + 62\,410,7 + 6\,205,6 = \underline{\underline{245\,239\,Kč}}$$

Administrativní cena orné půdy po zaokrouhlení je **245 239 Kč**. Cena za 1 m² činí 20,71 Kč.

3. 3 Ocenění trvalého travního porostu

Trvalý travní porost je oceněn také výnosovou metodou dle metody věčné renty a porovnávací metodou dle přímé metody pomocí koeficientů odlišnosti. I u oceňování louky je nevhodné využít nákladovou metodu. Nákladová metoda odráží náklady spojené s pořízením a náklady související s hospodařením v jednotlivých letech a to je v tomto případě velmi náročné.

3. 3. 1 Výnosová metoda

Dalším pozemkem oceňovaným výnosovou metodou je trvalý travní porost v katastrálním území Ohrozim o rozloze 0,25 ha. Pozemek je porostlý travinami určenými ke sklizni a prodeji sena. Průměrný výnos sena je 3,6 t/ha. Aktuálně se prodejní cena sena pohybuje na částce 5 000 Kč/t. Balík sena o hmotnosti 0,4 t se prodává za 2 000 Kč. V roce 2018 cena sena stoupla několikanásobně, z důvodu suchého počasí. V celé republice je ho aktuálně velký nedostatek. V Tab. č. 3.8 vidíme přepočtené jednotlivých příjmů na rozlohu vybraného pozemku a také další příjmy formou dotací SAPS, greening a PVP.

Tab. č. 3.8 Přehled ročních příjmů trvalého travního porostu o rozloze 0,25 ha

Výnos sena	0,90 t
Tržba z prodeje sena	18 000,00 Kč
Dotace	
- SAPS	847,04 Kč
- Greening	469,75 Kč
- PVP	41,77 Kč
Celkem příjmy	19 358,56 Kč

Zdroj: Interní zdroj zemědělského podniku, vlastní zpracování

Trvalý travní porost přihnojován kejdou má následující výdaje. Cena kejdy je 176 Kč/ha. Dopravní náklady spojené s obhospodařováním louky jsou: brány hřebové na vláčení porostu 165 Kč/ha, rotační žací stroj na pokos pícnin na loukách 490 Kč/ha, obraceče a shrnovače na seno 610 Kč/ha, svinovací lisy na sběr sena 600 Kč/ha, traktor na odvoz balíků 100 Kč/ha, traktor na hnojení luk kejdou 1 176 Kč/ha. Další nutné výdaje jsou daň z nemovitosti a administrativní poplatky, které jsou zhruba 100 Kč/ha. Tab. č. 3.9 ukazuje přepočtené roční výdaje na rozlohu 0,25 ha. Daň z nemovitosti na vybraný pozemek činí 89 Kč a administrativní poplatky 25 Kč. Jak bylo již zmíněno v předchozí podkapitole, administrativní poplatky u zemědělských pozemků bývají minimální.

Tab. č. 3.9 Přehled ročních výdajů na trvalý travní porost o rozloze 0,25 ha

Kejda	44,00 Kč
Dopravní náklady	
- Brány hřebové	41,25 Kč
- Rotační žací stroj	122,50 Kč
- Obraceče a shrnovače	152,50 Kč
- Svinovací lisy	150,00 Kč
- Traktor na odvoz balíků	25,00 Kč
- Traktor na hnojení luk	294,00 Kč
Daň z nemovitosti	89,00 Kč
Administrativní poplatky	25,00 Kč
Celkové výdaje	943,25 Kč

Zdroj: Interní zdroj zemědělského podniku, vlastní zpracování

Pro úplnost výdajů pro výpočet výnosové hodnoty je potřeba i u tohoto pozemku vypočítat daň z nemovitosti. U trvalých travních porostů je základem daně cena půdy, která se zjistí, jako skutečná výměra pozemku násobena cenou půdy uvedenou ve vyhlášce. Sazba daně u trvalých travních porostů činí 0,25 %.⁵⁸ Cena půdy dle vyhlášky č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků je 14,30 Kč/m². Rozloha louky je 2 467 m². Výsledek se tedy zjistí násobením základu daně a sazby daně a zaokrouhlí se na celé Kč nahoru.

Výpočet daně z nemovitosti:

$$(2\,467 \cdot 14,30) \cdot 0,0025 = \underline{89 \text{ Kč}}$$

Daň z nemovitosti u vybraného trvalého travního porostu činí 89 Kč.

Výnosová hodnota trvalého travního porostu se vypočítá pomocí metody věčné renty, jako podíl ČRV a míry kapitalizace. Čistý roční výnos se vypočítá, jako podíl mezi příjmy a výdaji. Míra kapitalizace je podle zákona o oceňování majetku stanovena 8 %. Jednotlivé ukazatele pro výpočet jsou uvedeny v Tab. č. 3.10. Příjmy a výdaje jsou matematicky zaokrouhleny a jejich detailnější rozpis je uveden v Tab. č. 3.8 a 3.9.

Tab. č. 3.10 Ukazatele pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy	19 359 Kč
Výdaje	943 Kč
ČRV	18 416 Kč
Míra kapitalizace	8 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

Výpočet výnosové hodnoty:

$$VH = \frac{\text{ČRV}}{R} \quad (2.4)$$

$$VH = \frac{18\,416}{0,08} = \underline{230\,200 \text{ Kč}}$$

Zjištěná celková výnosová hodnota trvalého travního porostu, pomocí metody věčné renty, činí **230 200 Kč**. Cena za 1 m² podle výnosové metody je 93,31 Kč.

⁵⁸ Zákon č. 338 ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 71, s. 1948. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

3. 3. 2 Porovnávací metoda

Pro výpočet porovnávací hodnoty trvalého travního porostu je v Tab. č. 3.11 sestavena databáze potřebných informací k ocenění. Kvůli nedostatečné inzerci trvalých travních porostů v okrese Prostějov, je databáze rozšířena o pozemky i z Olomouckého okresu. V Tab. č. 3.11 je uvedena upravená nabídková cena korekcí 0,85 z důvodu nadsazených cen v inzerci.

Tab. č. 3.11 Databáze srovnávaných pozemků (trvalý travní porost)

Pozemek	Lokalita	Rozloha (m ²)	Nadmořská výška (m.n.m)	Nabídková cena (Kč)	Upravená cena Kč – korekce 0,85
Oceňovaný TTP	Ohrozim	2 467	315	x	x
Srovnávaný pozemek č. 1	Konice	1 906	423	300 000	255 000
Srovnávaný pozemek č. 2	Lipová	11 509	427	863 175	733 699
Srovnávaný pozemek č. 3	Kladky	3 180	505	120 840	102 714
Srovnávaný pozemek č. 4	Hlubočky	2 221	382	290 000	246 500
Srovnávaný pozemek č. 5	Dlouhá Loučka	1 455	398	78 000	66 300

Zdroj: www.sreality.cz

Pro ocenění porovnávací metodou jsou stanoveny tyto koeficienty:

- koeficient lokality K_{lo} ,
- koeficient nadmořské výšky K_{mnm} ,
- koeficient velikosti trvalého travního porostu K_{vttp} .

Stanovené parametry koeficientů jsou stanoveny v Tab. č. 3.12 včetně hodnot, podle kterých se stanoví koeficienty odlišnosti srovnávaných pozemků. Koeficienty jsou stanovené stejně, jako u ocenění orné půdy a jejich charakteristika je uvedena v podkapitole 3.2.2.

Tab. č. 3.12 Přehled určených koeficientů včetně jejich parametrů a hodnot

Koeficient	Parametr	Hodnota
Koeficient nadmořské výšky K_{mnm}	+ každých 100 m. n. m.	+ 0,10
	- každých 100 m. n. m.	- 0,10
Koeficient lokality K_{lo}	teplá lokalita	1,00
	mírně teplá lokalita	1,05
Koeficient velikosti K_{vttp}	+ každých 1 000 m ²	+ 0,05
	- každých 1 000m ²	- 0,05

Zdroj: vlastní zpracování

V Tab. č. 3.13 jsou uvedeny hodnoty koeficientů a vypočítaná indexovaná tržní cena. Indexovaná tržní cena se vypočte jako podíl upravené nabídkové ceny a indexu odlišnosti. Index odlišnosti je součin stanovených koeficientů. Součet indexovaných tržních cen je ve výši 981 726 Kč. Tržní cena se vypočte vydělením součtu indexovaných tržních cen a počtem srovnávaných pozemků.

Tab. č. 3.13 Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti (trvalý travní porost)

Trvalý travní porost	Upravená cena (Kč)	K_{lo}	K_{mnm}	K_{vttp}	Index odlišnosti	Indexovaná tržní cena (v Kč)
Konice	255 000	0,95	1,20	1,05	1,1970	213 033
Lipová	733 699	1,50	1,20	1,05	1,8900	388 201
Kladky	102 714	1,05	1,20	1,05	1,3230	77 637
Hlubočky	246 500	0,95	1,10	1,00	1,0450	235 885
Dlouhá Loučka	66 300	0,90	1,10	1,00	0,9900	66 970
Součet indexovaných tržních cen						981 726
Průměrná indexovaná tržní cena						196 345

Zdroj: vlastní zpracování

Dle metody přímého porovnání pomocí koeficientů odlišností je trvalý travní porost oceněn ve výši **196 345 Kč**. Cena za 1 m² podle porovnávací metody činí 79,59 Kč.

3. 3. 3 Administrativní metoda

Administrativní hodnota trvalého travního porostu je zjištěna podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013. Oceňovaný pozemek má určen dvě BPEJ. Tudíž je opět pozemek rozdělen na dvě části a pro každou část je vypočítaná administrativní hodnota zvlášť. V Tab. č. 3.14 jsou shrnuty základní údaje nutné pro výpočet. Uvedená základní cena je zjištěná z přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky. Cena se dále musí upravit o přírážky a srážky. Pro vybraný pozemek jsou pouze přírážky ve výši 20 %⁵⁹ (musí se přepočítat na setinný tvar), protože obec Ohrozim, sousedí s městem Plumlov, kde žije 2 321 obyvatel.

Výpočet upravené základní ceny:

$$(13,29 \cdot 0,20) + 13,29 = 15,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$(14,61 \cdot 0,20) + 14,61 = 17,53 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 3.14 Údaje pro výpočet administrativní hodnoty trvalého travního porostu

Ukazatel	1. část pozemku	2. část pozemku
Výměra (m ²)	1 431	1 036
BPEJ	35800	31210
Základní cena (Kč/m ²)	13,29	14,61
Přirážky (%)	20	20
Srážky (%)	0	0
Upravená základní cena (Kč/m ²)	15,95	17,53

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet administrativní hodnoty trvalého travního porostu:

$$(1\,431 \cdot 15,95) + (1\,036 \cdot 17,53) = 22\,824,5 + 18\,161,1 = \underline{40\,986 \text{ Kč}}$$

Administrativní cena trvalého travního porostu po zaokrouhlení je **40 986 Kč**. Cena za 1 m² je ve výši 16,61 Kč.

⁵⁹ Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7469. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441/zneni-20180101#prilohy>

3.3 Ocenění zahrady

Poslední oceňovaná parcela je v katastru nemovitosti evidována, jako zahrada. Jelikož je, ale na pozemku vysázen smrk, tak se zahrada ocení jako nelesní pozemek s lesním porostem. Jeho tržní ocenění je provedeno pomocí nákladové metody a porovnávací metody podle koeficientů odlišnosti. Jelikož se jedná o pozemek, na kterém je lesní porost a momentálně z něj neplynou žádné výnosy, tak pro jeho ocenění není výnosová metoda vhodná. Výnosy budou až v budoucnu v případě vykácení lesního porostu. Na oceňovaném pozemku je lesní porost vysázen 15 let a jedná se tedy o mladý les. Proto je vhodnější aplikovat nákladovou metodu, která odráží náklady na pořízení a vynaložené náklady do dne ocenění. V závěru podkapitoly je vypočítané administrativní ocenění.

3. 3. 1 Porovnávací metoda

Dalším oceňovaným pozemkem je zahrada. Pozemek je specifický tím, že na něm je vysázen lesní porost. Databáze srovnávaných pozemků je vypracovaná v Tab. č. 3. 15. Pro srovnání jsou vybrány lesní porosty z okresu Prostějov, které jsou určeny k prodeji na portálech realitních kanceláří. V uvedené tabulce je provedena i korekce ceny na 85 %. Korekci je potřeba provést z důvodu nadsazení nabídkové ceny v inzercích realitních kanceláří.

Tab. č. 3.15 Databáze srovnávaných pozemků

Pozemek	Lokalita	Rozloha (m ²)	Dostupnost	Zakmenění (%)	Stáří/věk lesního porostu	Druh lesního porostu	Nabídková cena (Kč/porozemek)	Upravená cena (Kč) – korekce 0,85
Oceňovaný pozemek	Ohrozim	2 699	dobrá	90	15	jehličnatý	x	x
Srovnávaný pozemek č. 1	Otaslavice	2 963	dobrá	90	100	smíšený	106 668	90 668
Srovnávaný pozemek č. 2	Držovice	4 332	dobrá	80	93	smíšený	155 952	132 559
Srovnávaný pozemek č. 3	Budětsko	8 221	horší	90	90 - 110	jehličnatý	230 000	195 500
Srovnávaný pozemek č. 4	Stařechovi - ce	4 595	dobrá	80	45	jehličnatý	165 420	140 607
Srovnávaný pozemek č. 5	Raková u Konice	586	horší	90	80 - 100	listnatý	15 000	12 750

Zdroj: www.sreality.cz

Po sestavení databáze se stanoví koeficienty odlišnosti. U zjištění porovnávací hodnoty zahrady jsou stanoveny tyto koeficienty:

- koeficient dostupnosti K_{do} ,
- koeficient zakmenění K_{zak} ,
- koeficient velikosti pozemku K_{vel} ,
- koeficient druhu lesního porostu K_{druh} ,
- koeficient stáří/věku lesního porostu $K_{věk}$.

Tab. č. 3.16 poukazuje na parametry stanovení koeficientů. Koeficient dostupnosti charakterizuje přístupnost k lesnímu porostu. Hodnota 1 je stanovena pro oceňovaný pozemek, který má dobrou dostupnost. Nachází se v rovině a vede k němu obecní polní cesta. Pro pozemky ve svahu nebo s horší přístupovou cestou je určena hodnota 0,8. Koeficient zakmenění popisuje hustotu lesního porostu. Pro oceňovaný les při zakmenění 90 % je hodnota 1. Méně hustý les (pod 90 %) má hodnotu koeficientu 0,9 a více hustý les (nad 90 %) má hodnotu 1,1.

Dalším koeficientem odlišnosti je koeficient druhu lesního porostu. Hodnota 1 je stanovena pro jehličnatý lesní porost. Pro listnaté stromy je stanoven koeficient 1,2, protože cena dřeva z listnatých stromů je vyšší než z jehličnatých. U smíšených lesů (jehličnatý, listnatý) je hodnota koeficientu stanovena 1,1. U jehličnatého lesního porostu je nejnižší koeficient z toho důvodu, že aktuální kůrovcová kalamita velmi snižuje hodnotu jehličnatých stromů. Koeficient stáří/věku lesního porostu má hodnotu 1 pro stromy ve věku 10 – 60 let. Lesní porost se staršími stromy má vyšší hodnotu koeficientu. Každých deset let navíc se přičítá 0,1.

Tab. č. 3.16 Přehled určených koeficientů včetně jejich parametrů a hodnot

Koeficient	Parametr	Hodnota
Koeficient dostupnosti K_{do}	dobrá dostupnost	1,00
	horší dostupnost	0,80
Koeficient zakmenění K_{zak}	90 %	1,00
	pod 90 %	0,90
	nad 90 %	1,10
Koeficient velikosti K_{vel}	+ každých 1 000 m ²	+ 0,05
	- každých 1 000m ²	- 0,05
Koeficient druhu K_{druh}	jehličnatý	1,00
	smíšený	1,10
	listnatý	1,20
koeficient stáří/věku $K_{věk}$	10 – 60 let	1,00
	+ každých 10 let	+ 0,10

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet koeficientů, indexu odlišnosti a průměrné indexované tržní ceny je v Tab. č. 3.17. Součinem koeficientů se vypočítá index odlišnosti. Poté se upravená cena vydělí zjištěným indexem odlišnosti a vypočítá se indexovaná tržní cena. Součet indexovaných tržních cen je 377 828 Kč.

Tab. č. 3.17 Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti

Pozemek s lesním porostem	Upravená cena (Kč)	K _{do}	K _{zak}	K _{vel}	K _{druh}	K _{věk}	Index odlišnosti	Indexovaná tržní cena (v Kč)
Otaslavice	90 668	1,00	1,00	1,05	1,10	1,40	1,6170	56 072
Držovice	132 559	1,00	0,90	1,10	1,10	1,40	1,5246	86 947
Budětsko	195 500	0,80	1,00	1,30	1,20	1,50	1,8720	104 434
Stařechovice	140 607	1,00	0,90	1,10	1,20	1,00	1,1880	118 356
Raková u Konice	12 750	0,80	1,00	0,85	1,20	1,30	1,0608	12 019
Součet indexovaných tržních cen								377 828
Průměrná indexovaná tržní cena								75 566

Zdroj: vlastní zpracování

Dle metody přímého porovnání pomocí koeficientů odlišnosti je nelesní pozemek s lesním porostem oceněn ve výši **75 566 Kč**. Cena za 1 m² činí 28 Kč.

3.3.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda patří mezi jednodušší metody ocenění. Vyjadřuje částku, která je složená z pořizovací ceny pozemku a nákladů vynaložených na obhospodařování lesního porostu. Vynaložené náklady se poté převedou na současnou hodnotou v závislosti na míře inflace. V Tab. č. 3.18 jsou vyjádřeny jednotlivé nákladové položky a vypočtena současná hodnota. Pozemek byl pořízen v roce 2002 za 22 000 Kč. Pozemek byl a stále je evidován v katastru nemovitostí, jako zahrada. Na jaře v roce 2003 proběhla výsadba sazenic smrku. Na pozemku se vysadilo 450 sazenic. Cena jedné sazenice byla 7 Kč. Náklady na výsadbu činily 4 Kč. Celkové náklady na vysazení stromků činily 4 950 Kč. Prvních pět let se provádělo vyžínání buřeně, které je v prvních letech nového lesního porostu velmi důležité. Lesní buřeně jsou různé traviny, křoviny nebo byliny, které ohrožují mladé stromky. V roce 2013, kdy stromy měly 10 let, proběhlo prořezání stromů. Náklady na vyžínání byly každý rok 1 500 Kč a na prořezání 2 000 Kč. Současná hodnota se vypočte upravením nákladů v daném roce o míru inflace v setinné podobě až ke dni ocenění pozemku.

Tab. č. 3.18 Přehled nákladů a přepoččet na současnou hodnotu lesního porostu

Rok	Druh nákladů	Výše nákladů (Kč)	Míra inflace (%)	Současná hodnota (Kč)
2002	pořízení pozemku	22 000	1,8	30 545
2003	výsadba	4 950	0,1	6 751
2004	vyžínání	1 500	2,8	2 044
2005	vyžínání	1 500	1,9	1 988
2006	vyžínání	1 500	2,5	1 951
2007	vyžínání	1 500	2,8	1 903
2008	vyžínání	1 500	6,3	1 852
2009	-	-	1,0	-
2010	-	-	1,5	-
2011	-	-	1,9	-
2012	-	-	3,3	-
2013	prořezání	2 000	1,4	2 152
2014	-	-	0,4	-
2015	-	-	0,3	-
2016	-	-	0,7	-
2017	-	-	2,5	-
2018	-	-	2,1	-

Zdroj: vlastní zpracování **Zdroj míry inflace:** www.czso.cz

Nákladová hodnota se vypočítá podle metody zjištění hodnoty pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období.

$$\begin{aligned}
 \text{NH} = & (22\ 000 \cdot 1,018 \cdot 1,001 \cdot 1,028 \cdot 1,019 \cdot 1,025 \cdot 1,028 \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \\
 & \cdot 1,014 \cdot 1,004 \cdot 1,003 \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021) + (4\ 950 \cdot 1,001 \cdot 1,028 \cdot 1,019 \cdot 1,025 \cdot 1,028 \\
 & \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \cdot 1,003 \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021) + (1\ 500 \cdot 1,028 \\
 & \cdot 1,019 \cdot 1,025 \cdot 1,028 \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \cdot 1,003 \cdot 1,007 \cdot 1,025 \\
 & \cdot 1,021) + (1\ 500 \cdot 1,019 \cdot 1,025 \cdot 1,028 \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \cdot 1,003 \\
 & \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021) + (1\ 500 \cdot 1,025 \cdot 1,028 \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \\
 & \cdot 1,003 \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021) + (1\ 500 \cdot 1,028 \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \\
 & \cdot 1,003 \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021) + (1\ 500 \cdot 1,063 \cdot 1,01 \cdot 1,015 \cdot 1,019 \cdot 1,033 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \cdot 1,003 \\
 & \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021) + (2\ 000 \cdot 1,014 \cdot 1,004 \cdot 1,003 \cdot 1,007 \cdot 1,025 \cdot 1,021)
 \end{aligned}$$

NH = 30 545 + 6 751 + 2 044 + 1 988 + 1 951 + 1 903 + 1 852 + 2 152

NH = 49 186 Kč

Dle nákladové metody pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období je nelesní pozemek s lesním porostem oceněn ve výši **49 186 Kč**. Cena za 1 m² je 18,22 Kč.

3.3.3 Administrativní metoda

Administrativní ocenění zahrady se provede, jako ocenění lesního porostu na nelesním pozemku. Postup ocenění je podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013. Nejdříve se musí ocenit nelesní pozemek podle §7 oceňovací vyhlášky a poté se ocení lesní porost podle §43 oceňovací vyhlášky. Nutné je také ocenit oplocení pozemku, které se provede podle přílohy č. 17 oceňovací vyhlášky.

Ocenění nelesního pozemku

Cena nelesního pozemku se zjistí podle vzorce (2.10)⁶⁰ násobením výměry a základní ceny v Kč/m². Základní ceny jsou uvedené v příloze č. 6 oceňovací vyhlášky podle jednotlivých lesních typů. Na daném pozemku jsou vysázené smrky a jedná se o smrkový vegetační stupeň se středně bohatou lesní půdou. Základní cena pro tento typ je 3,42 Kč/m². Další krokem je úprava cen o přírážky a srážky uvedené v příloze č. 7 oceňovací vyhlášky. V tomhle případě nejsou použity žádné přírážky ani srážky.

$$AC_{\text{nelesního pozemku}} = \text{výměra} \cdot ZCU \quad (2.10)$$

AC.....*administrativní cena,*

ZCU.....*základní cena upravená.*

Výpočet administrativní ceny nelesního pozemku podle vzorce (2.10).

$$2\,699 \cdot 3,42 = 9\,231 \text{ Kč}$$

Administrativní cena nelesního pozemku, který je v katastru nemovitosti evidován, jako zahrada činí **9 231 Kč**.

⁶⁰ Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7424-7425. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

Ocenění lesního porostu

§43 oceňovací vyhlášky uvádí, že se lesní porost na nelesním pozemku ocení stejně, jako lesní porost na lesním pozemku dle §40 až §42 oceňovací vyhlášky. Pro výpočet základní ceny dřevin se použije vzorec (2.11)⁶¹.

$$H_a = [(A_u - c) \cdot f_a + c] \cdot B_a \quad (2.11)$$

H_a základní cena v Kč/m²,

A_u cena mýtní výtěže Kč/m²,

c náklady na zajištěnou kulturu v Kč/m²,

f_a věkový hodnotový faktor pro obmýtí,

B_a zakmenění.

Cena lesního porostu se zjistí na základě přílohy č. 28, kde jsou uvedené ceny dřevin. Pro smrk je určeno 9 bonitních stupňů a obmýtí 80 let. Oceňovaný lesní porost má bonitní stupeň 5. Podle přílohy č. 30 oceňovací vyhlášky je cena mýtní výtěže 44,80 Kč. Náklady na zajištěnou kulturu jsou uvedené v příloze č. 31 oceňovací vyhlášky a činí 14,29 Kč. Věkový hodnotový faktor je určen v příloze č. 32 oceňovací vyhlášky a jeho hodnota je 0,142. Zakmenění je stanoveno na 90 %. Na pozemku jsou zastoupeny pouze smrky.

$$H_a = [(44,80 - 14,29) \cdot 0,142 + 14,29] \cdot 0,9 \quad (2.11)$$

$$H_a = 16,76 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet administrativní ceny lesního porostu:

$$(2\,699 \cdot 16,76) = 45\,235 \text{ Kč}$$

Administrativní cena lesního porostu na nelesním pozemku je **45 235 Kč**.

Ocenění oplocení pozemku

Pozemek je oplocen. Konstrukce je z ocelových sloupků a pletiva. Podle přílohy č. 17 oceňovací vyhlášky je cena za m² pohl. pl. 240 Kč. Životnost plotu je 30 let. Obvod pozemku

⁶¹ Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7440. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#cast5>

činí 234 m a výška plotu je 1,80 m. Na základě posouzení je plot v 75 % své životnosti. Vypočtená hodnota oplocení je 25 272 Kč.

Výpočet oplocení:

$$234 \cdot 1,80 = 421,2 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.}$$

$$421,2 \cdot 240 = 101\,088 \text{ Kč}$$

$$101\,088 - 75 \% = 25\,272 \text{ Kč}$$

Součástí oplocení je ocelová branka vyplněná pletivem. Dle přílohy č. 17 oceňovací vyhlášky je její cena 1 450 Kč. Životnost je 30 let. Aktuálně je branka v 75 % své životnosti. Vypočtená hodnota branky činí 363 Kč.

Výpočet:

$$1\,450 - 75 \% = 363 \text{ Kč}$$

Celkem:

$$25\,272 + 363 = 25\,635 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena oplocení včetně branky ke dni ocenění činí **25 635 Kč**.

Celková administrativní hodnota oceňovaného pozemku je součet administrativní ceny nelesního pozemku, lesního porostu a hodnoty oplocení.

Výpočet celkové administrativní hodnoty:

$$(9\,231 + 45\,235 + 25\,635) = \underline{\underline{80\,101 \text{ Kč}}}$$

Celková administrativní hodnota oceňovaného nelesního pozemku s lesním porostem činí **80 101 Kč**. Cena za 1 m² je 29,68 Kč.

4 Interpretace výsledků a zhodnocení

V rámci čtvrté kapitoly je provedena komparace jednotlivých oceňovacích metod a poté porovnání tržní a administrativní hodnoty. Celková tržní hodnota se získá, jako průměr zjištěných tržních hodnot jednotlivých pozemků. Dále je vyhodnoceno naplnění cílů práce a potvrzení nebo vyvrácení stanovených hypotéz v úvodu práce.

Porovnávací metoda je spočítána metodou přímého porovnání pomocí koeficientů odlišností. Výhodou je, že nejpřesněji odpovídá skutečnému stavu na trhu a aktuálním prodejním cenám. Nevýhodou je, že výsledná hodnota se může u různých odhadců výrazně lišit, protože každý může mít jiný pohled na pozemek při stanovení koeficientů odlišnosti. Každý odhadce by měl, ale co nejlépe identifikovat daný pozemek a neopomenout žádné specifikum, která mohou ovlivnit cenu nemovitosti. Další nevýhodou je, že většinou je problém se dostat přímo ke kupním smlouvám, ve kterých jsou uvedené prodejní ceny. Proto se většinou vychází z inzerce realitních kanceláří, kde ale bývají prodejní ceny nadhodnoceny. Z tohoto důvodu se cena musí upravit korekčním koeficientem. Výnosová metoda je spočítána metodou věčné renty. Ta spočívá v určení příjmů a výdajů, které z pozemku majiteli plynou a po jejich určení se vypočte čistý roční výnos, který se vydělí stanovenou mírou kapitalizace. Stanovená míra kapitalizace pro vybrané zemědělské pozemky činí 8 %. Je to stanovené podle zákona o oceňování majetku s ohledem na vyšší rizika, které plyne z povahy pozemků. Pozemky jsou určeny k podnikání, a tak plyne z investice vyšší riziko. Riziko u zemědělských pozemků zvyšují i výkyvy počasí, které nelze předem přesně odhadnout. Administrativní ocenění se v praxi používá nejčastěji pro daňové účely. Výhodou administrativní metody je rychlost a jednoduchost ocenění. Postup ocenění je dán oceňovací vyhláškou, podle které musí znalec přesně postupovat. Není zde prostor pro vlastní úsudky, úpravy či jiné odchylky. Je zde malá pravděpodobnost, že dojde k nadhodnocení nebo podhodnocení nabídkové ceny. Její nevýhodou je právě, že většinou neodpovídá reálné hodnotě pozemku. I když se oceňovací vyhláška pravidelně aktualizuje, tak to nestíhá být v souladu s aktuálním stavem na trhu.

4.1 Komparace metod oceňování – orná půda

Srovnání vypočtených hodnot orné půdy uvádí Tab. č. 4.1. V rámci ocenění orné půdy vyšla výnosová hodnota 156 675 Kč, porovnávací hodnota 273 496 Kč a administrativní hodnota 245 239 Kč. Z výsledných hodnot vyplývá, že nejvhodnější metoda je metoda porovnávací a stanovená druhá hypotéza **není potvrzena**. Pro ocenění orné půdy je výnosová

hodnota nejméně vhodná. V čase ocenění orné půdy se na pozemku pěstovala pšenice ozimá potravinářská. Příjmy a výdaje jsou stanovené přímo na tuto plodinu. Podle konzultace s majitelem pozemku byly výnosy v roce 2018 oproti předešlým letem nižší z důvodu nadměrného sucha. Tohle je další nevýhoda využití výnosové metody, že nezohledňuje případné výkyvy, které nelze předem odhadnout. Výnosy pšenice ozimé potravinářské jsou také ovlivněny předplodinou. Jedná se o plodinu, která byla na poli zasetá v předešlém roce. V tomhle případě předplodinou byla řepka, která dle statistik patří mezi nejlepší předplodiny pro pšenici ozimou a zajistí vyšší výnos. Výnosy jsou tvořeny z prodeje zrna pšenice a z prodeje slámy.

Tab. č. 4.1 Srovnání zjištěných hodnot ocenění – orná půda

Pozemek	Výnosová hodnota (Kč)		Porovnávací hodnota (Kč)		Tržní hodnota (Kč)		Administrativní hodnota (Kč)	
	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)
Orná půda	156 675	13,23	273 496	23,10	215 086	18,16	245 239	20,71

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnávací metodu jsou na srovnání vybrány pozemky s podobnými parametry, jako je oceňovaný pozemek. Hodnotily se odlišnosti dané lokalitou, nadmořskou výškou a velikostí pozemku. Porovnávací hodnota vyšla o 42,7 % vyšší než výnosová hodnota. Rozdíl mezi porovnávací a výnosovou metodou může být právě z důvodu nižších příjmu v roce 2018, které jsou z důvodu již zmíněného sucha. Dalším možnou příčinou je, že výnosová metoda nezohledňuje odlišnosti pozemků a pracuje pouze s příjmy a výdaji. V rámci administrativního ocenění má orná půda stanovené tři BPEJ a pro každou BPEJ je spočítána administrativní hodnota zvlášť. Celková administrativní hodnota je vypočítána součtem jednotlivých hodnot BPEJ.

Podle Tab. č. 4.1 vidíme, že tržní hodnota orné půdy je 215 086 Kč a administrativní hodnota 245 239 Kč. Administrativní hodnota je o 12,3 % vyšší než tržní hodnota. Dle mého názoru cena 13,23 Kč/m², zjištěná podle výnosové hodnoty je velmi podhodnocena. Na okrese Prostějov se jedná o úrodnou půdu a tržní cena se pohybuje v rozmezí 20 – 40 Kč/m². Porovnávací hodnota je 23,10 Kč/m². Tenhle výsledek potvrzuje fakt, že porovnávací metoda nejlépe odráží aktuální stav na trhu. Po zprůměrování výnosové a porovnávací metody je tržní cena za 1 m² 18,16 Kč. Administrativní cena činí 20,71 Kč/m².

4.2 Komparace metod oceňování – trvalý travní porost

Trvalý travní porost je oceněn výnosovou, porovnávací a administrativní metodou. V Tab. č. 4. 2 vidíme, že vypočtená výnosová hodnota je 230 200 Kč, porovnávací 196 345 Kč a administrativní hodnota je 40 986 Kč. Podle těchto výsledků stanovená druhá hypotéza **je potvrzena**. Výnosová hodnota je nejvyšší ze všech metod, a proto je nejvhodnější pro ocenění trvalého travního porostu. Nejméně vhodná metoda pro ocenění je administrativní.

Tab. č. 4.2 Srovnání zjištěných hodnot ocenění – trvalý travní porost

Pozemek	Výnosová hodnota (Kč)		Porovnávací hodnota (Kč)		Tržní hodnota (Kč)		Administrativní hodnota (Kč)	
	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)
Trvalý travní porost	230 200	93,31	196 345	79,59	213 273	86,45	40 986	16,61

Zdroj: vlastní zpracování

V posledních letech výrazně vzrostla cena sena z důvodů dlouhodobého sucha a zemědělci trpí nedostatkem sena pro dobytek. Proto jsou výnosy použité ve výpočtu výnosové metody výrazně vyšší než v předešlých letech. Dříve se sice sklídilo více sena, avšak se prodávalo za mnohem nižší cenu. V minulých letech se balík sena o hmotnosti 0,4 t prodával zhruba za 500 Kč. Aktuálně je cena 4× vyšší a za balík sena se platí průměrně 2 000 Kč. Novým trendem kvůli nedostatku je dovážení sena i ze zahraničí a tam se cena šplhá ještě výš, protože je nutné zaplatit dopravu.

Pro výpočet porovnávací hodnoty je použito pět luk, které byli v inzerci realitních kanceláří určených k prodeji. Louky jsou srovnávané podle velikosti, nadmořské výšky a lokality. Jelikož v okrese Prostějov je nedostatek inzerovaných trvalých travních porostů k prodeji, jsou použity i pozemky z okresu Olomouc. Porovnávací hodnota je o 14,7 % nižší než výnosová hodnota.

Administrativní ocenění je provedeno podle základní ceny dle BPEJ a je nejnižší ze všech způsobů ocenění. Z údajů v Tab. č. 4.2 vyplývá, že administrativní hodnota je o 80,8 % nižší než tržní hodnota. Administrativní hodnota je 5× nižší. V přepočtu na m² činí tržní cena 86,45 Kč a administrativní 16,61 Kč/m². Dle mého názoru, hlavním důvodem, proč je tak velký rozdíl mezi tržní a administrativní cenou, je právě ten, že ocenění dle oceňovací vyhlášky nepracuje s aktuálním stavem trhu a úřední cena nemůže zachytit ekonomické a tržní ocenění

daného pozemku. I když se oceňovací vyhláška každoročně aktualizuje, v některých případech je to stále nedostačující.

4.3 Komparace metod oceňování – zahrada (lesní porost)

Pozemek, který je v katastru nemovitostí evidován, jako zahrada je v rámci práce oceněn nákladovou, porovnávací a administrativní metodou. Výnosová metoda u této nemovitosti není aplikována, protože pozemek je specifický tím, že se jedná o nelesní pozemek s lesním porostem. Aktuálně z pozemku neplynou žádné příjmy pro vlastníka, proto je využita nákladová metoda. Dalším důvodem, proč je nákladová metoda vhodnější je, že lesní porost je mladý, vysázen v roce 2003 a snadno lze vytvořit kalkulaci nákladů v průběhu 15ti let. Z uvedených důvodů nelze u tohoto pozemku hypotézu vyhodnotit.

Podle Tab. č. 4.3 lze zjistit, že nákladová hodnota činí 49 186 Kč, porovnávací hodnota je 75 566 Kč a administrativní hodnota 80 101 Kč. Pro výpočet porovnávací metody jsou použity pozemky s lesním porostem, aby bylo možné správně porovnávací metodu aplikovat. Nejvyšší hodnotu má pozemek podle administrativní metody. Dle mého názoru v tomhle případě vyšla administrativní metoda nejlépe, protože ve výpočtu je zahrnuto ocenění oplocení, které zvyšuje cenu pozemku. Nákladová metoda pracuje pouze s vynaloženými prostředky na obhospodařování pozemku. V nákladech nejsou zahrnuty náklady na pořízení plotu, protože oplocení bylo postaveno ještě před koupí pozemku. Pro výpočet porovnávací hodnoty je použit koeficient velikosti, koeficient dostupnosti, koeficient zakmenění, koeficient stáří/věku a koeficient druhu lesního porostu. Tržní hodnota zjištěná průměrem obou tržních metod činí 62 376 Kč. V rámci administrativní metody se nejdříve musí, podle oceňovací vyhlášky, vypočítat cena nelesního pozemku, poté cena lesního porostu a nesmí se opomenout ocenit oplocení. Součet cen tvoří celkovou administrativní hodnotu oceňovaného pozemku, která je 80 101 Kč. Na základě vypočtených hodnot lze vidět, že administrativní hodnota je o 22,1 % vyšší než tržní hodnota.

Tab. č. 4.3 Srovnání zjištěných hodnot ocenění – lesní porost

Pozemek	Nákladová hodnota (Kč)		Porovnávací hodnota (Kč)		Tržní hodnota (Kč)		Administrativní hodnota (Kč)	
	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)
Trvalý travní porost	49 186	18,22	75 566	28,00	62 376	23,11	80 101	29,68

Zdroj: vlastní zpracování

V Tab. č. 4. 3 jsou pro lepší přehlednost zpracované i ceny za m². Tržní cena činí 23,11 Kč/m² a administrativní cena 22,31 Kč/m².

4.4 Zhodnocení výsledků v návaznosti na daň z nabytí nemovitých věcí

V případě prodeje nemovitostí musí nabyvatel uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Tato daň je platná od 1. ledna 2014. Dříve se jednalo o daň z převodu nemovitosti. Legislativně je daň z nemovitých věcí řešena dle zákona č. 254/2016, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Nabyvatel musí podat daňové přiznání do konce třetího kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, kdy byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí. K daňovému přiznání je nutné přiložit směrnou hodnotu nebo znalecký posudek, podle kterého se stanoví výše daně. Sazba daně je 4 %. Nabyvatel si vybere variantu, která je pro něj samozřejmě výhodnější. Avšak obě varianty mají své výhody a nevýhody. Výhodou směrné ceny je rychlost, a že její zjištění je zdarma, protože si ji může kupující vypočítat sám. Na portále finanční správy je aplikace, která po zadání potřebných údajů směrnou hodnotu vypočte. Nevýhodou je, že případný výdaj nelze uplatnit, jako uznatelný výdaj k snížení základu daně a zjištěná cena může být revidovaná finančním úřadem a může se stát, že finanční úřad pak ještě vyměří doplatek daně. Výhodou znaleckého posudku je, že cena, kterou znalec stanoví je již konečná. Další výhodou je, že si kupující může snížit základ daně o výdaje vynaložené na zpracování znaleckého posudku. Nevýhodou je delší doba potřebná pro zpracování, vyšší cena a posudek může zpracovat pouze znalec. Daň se platí z nabývací hodnot, kterou je kupní cena určená v kupní smlouvě nebo srovnávací daňová hodnota. Z vyšší hodnoty se poté vypočítá daňová povinnost. Srovnávací daňová hodnota je 75 % zjištěné ceny podle znaleckého posudku nebo 75 % směrné hodnoty.⁶² Podle §15 zákonného opatření Senátu o dani

⁶² Zákonné opatření Senátu č. 340 ze dne 9. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 132, s. 5985. Dostupný také z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

z nabytí nemovitých věcí: „směrná hodnota zemědělského pozemku vychází výlučně z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.“⁶³ Zjednodušeně řečeno, směrná hodnota je administrativní cena. Zemědělský pozemek nesmí být zastavěn, tvořit funkční celek se stavbou a nesmí být dle územního plánu určen k zastavění. Směrná hodnota u zemědělských pozemků lze také určit na základě ceny pozemku podle BPEJ upravené o přírážku, která se pohybuje v rozmezí 20 % - 560 %. Výše přírážek se určuje podle velikosti obce, se kterou oceňovaný pozemek sousedí. Pro výpočet daně se vychází z předpokladu, že sjednaná cena je shodná s cenou obvyklou. Cena obvyklá bývá ztotožňována s cenou tržní. Cena zjištěná vychází z administrativního ocenění. Z důvodu, že diplomová práce není primárně zaměřená na daň z nabytí nemovitých věcí, je výše směrné hodnoty vypočtena v aplikaci, kterou poskytuje finanční správa. Směrná hodnota pozemků je pouze hodnotou orientační.

4.4.1 Výpočet daně – orná půda

V Tab. č. 4.4 je proveden výpočet daně z nabytí nemovitých věcí. Základ daně u sjednané ceny je ve výši tržní hodnoty vypočítané v podkapitole 4.1 a činí 215 086 Kč. Sazba daně je 4 % a výsledná daň je 8 604 Kč. Cena zjištěná odpovídá administrativní hodnotě orné půdy, která je vypočítaná v podkapitole 3.2.3 a je 245 239 Kč. Základ daně je 75 % ze zjištěné ceny (183 929 Kč). Od základu daně si kupující může odečíst náklady vynaložené na znalecký posudek, které činí 3 000 Kč. Výše daně je 7 238 Kč. Směrná hodnota zjištěná pomocí aplikace na finanční správě činí 245 239 Kč.⁶⁴ Vyšla stejně jako cena zjištěná. Základ daně je opět 75 % ze směrné hodnoty (183 929 Kč). Vyčíslená daň podle směrné hodnoty je 7 358 Kč.

Tab. č. 4.4 Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí

Ukazatel	Základ daně (Kč)	Daňově uznatelný výdaj (Kč)	Srovnávací daňová hodnota (Kč)	Výše daně (Kč)
Sjednaná cena	215 086	-	215 086	8 604
Zjištěná cena	183 929	3 000	180 929	7 238
Směrná hodnota	183 929	-	183 929	7 358

Zdroj: vlastní zpracování

⁶³ tamtéž

⁶⁴ FINANČNÍ SPRÁVA: *Určení směrné hodnoty pro pozemek*. [online]. Finanční správa [16. 4. 2019]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/pozemek/>

Z Tab. č. 4.4 vyplývá, že nejnižší daň by kupující zaplatil, kdyby si nechal vyhotovit znalecký posudek. Avšak výše daně se musí vypočítat vždy z vyšší ceny, a to je sjednaná cena. V případě prodeje orné půdy, musí kupující odvést daň ve výši 8 604 Kč.

4.4.2 Výpočet daně – trvalý travní porost

V Tab. č. 4.5 je zobrazen výpočet daně z nabytí nemovitých věcí u trvalého travního porostu. Základ daně podle sjednané ceny činí 213 273 Kč. Vynásobením sazby daně 4 % se vypočte daň ve výši 8 531 Kč. Cena zjištěná vychází z administrativního ocenění v podkapitole 3.3.3 a je 40 986 Kč. 75 % z ceny zjištěné je základ daně 30 740 Kč. Od základu daně si kupující může odečíst náklady 3 000 Kč vynaložené za znalecký posudek. Výsledná výše daně podle ceny zjištěné je 1 110 Kč. Směrná hodnota je převzata z výpočtu v aplikaci na webových stránkách finanční správy a činí 30 740 Kč.⁶⁵ Opět vyšla stejně, jako cena zjištěná, avšak si od ní nelze odečíst žádné uznatelné výdaje. Výše daně podle směrné hodnoty je 1 230 Kč.

Tab. č. 4.5 Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí

Ukazatel	Základ daně (Kč)	Daňově uznatelný výdaj (Kč)	Srovnávací daňová hodnota (Kč)	Výše daně (Kč)
Sjednaná cena	213 273	-	213 273	8 531
Zjištěná cena	30 740	3 000	27 740	1 110
Směrná hodnota	30 740	-	30 740	1 230

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě Tab. č. 4.5 by pro kupujícího bylo nejvýhodnější si nechat vyhotovit znalecký posudek a podle něho vypočítat výši daně. Avšak daň musí odvést z ceny, která je vyšší a v tomto případě je to cena sjednaná. Daň, kterou musí kupující v případě koupi trvalého travního porostu odvést činí 8 531 Kč.

4.4.3 Výpočet daně – zahrada (lesní porost)

Pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí u pozemků, na kterých je lesní porost nelze výpočet daně podle směrné hodnoty využít. Automaticky se musí vycházet ze sjednané ceny nebo z ceny zjištěné. Podle sjednané ceny je základ daně 60 376 Kč vypočítaný v podkapitole 4.3. Cena zjištěná v podkapitole 3.3.3 je 80 101 Kč. Základ daně je 75 % z částky 80 101 Kč a

⁶⁵ FINANČNÍ SPRÁVA: *Určení směrné hodnoty pro pozemek*. [online]. Finanční správa [16. 4. 2019]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/pozemek/>

vychází 60 076 Kč. Dále si jej může snížit o daňově uznatelný náklad na znalecký posudek ve výši 3 000 Kč. Sazba daně je 4 % a výsledná výše daně podle ceny zjištěné činí 2 284 Kč.

Tab. č. 4.5 Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí

Ukazatel	Základ daně (Kč)	Daňově uznatelný výdaj (Kč)	Srovnávací daňová hodnota (Kč)	Výše daně (Kč)
Sjednaná cena	60 376	-	60 376	2 416
Zjištěná cena	60 076	3 000	57 076	2 284
Směrná hodnota	-	-	-	-

Zdroj: vlastní zpracování

Podle výpočtů provedených v Tab. č. 4.5 lze říct, že výhodnější by bylo pro kupujícího si nechat vyhotovit znalecký posudek. Avšak sjednaná cena je vyšší než 75 % ceny zjištěné, a proto musí kupující uhradit daň ve výši 2 416 Kč.

4.5 Srovnání čistého ročního výnosu v závislosti na dotacích

Z důvodu ověření první hypotézy, která řeší, že dotace do zemědělských pozemků jsou hlavním motivačním faktorem pro investování do zemědělských pozemků, je nutné zjistit výši příjmů s dotacemi a bez dotací. Pro potvrzení nebo vyvrácení hypotézy je použit ukazatel ČRV, který je aplikován v rámci výpočtu výnosové metody v podkapitolách 3. 2. 1 a 3. 3. 1. Vlastník vybraných pozemků pobírá dotace SAPS, Greening a PVP. Na vybranou ornou půdu o rozloze 1,18 ha jsou celkové dotace v roce 2018 ve výši 6 381 Kč a na trvalý travní porost s výměrou 0,25 ha jsou ve výši 1 359 Kč.

Celkové příjmy a výdaje uvedené v Tab. č. 4.5 jsou převzaté z podkapitoly 3. 2. 1 a 3. 3. 1. V uvedených podkapitolách jsou i detailněji rozepsány a vyčísleny.

Tab. č. 4.5 Přehled příjmů (bez dotací) a výdajů (v Kč)

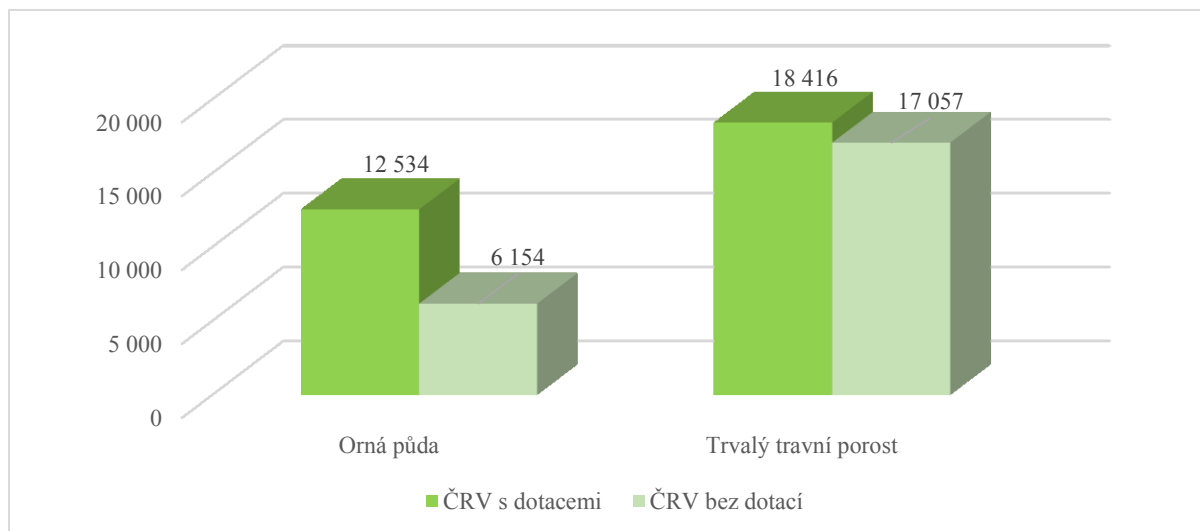
Druh pozemku	Příjmy	Výdaje	ČRV
Orná půda	33 120	26 966	6 154
Trvalý travní porost	18 000	943	17 057

Zdroj: vlastní zpracování

V Obr. č. 4.1 je graficky vyjádřen ČRV v závislosti na poskytnutých dotacích. U orné půdy i bez poskytnutí dotací je stále ČRV kladný, tzn. že i bez poskytnutých dotací není majitel ve ztrátě. Z toho vyplývá, že první hypotéza v rámci orné půdy **není potvrzena**. Avšak ČRV bez dotací je o 51 % nižší než s dotacemi. I když majitel není ve ztrátě, tak pokud by pozemek nebyl dotován, a i nadále se na něm pěstovala pšenice ozimá potravinářská, bylo by na pováženou, jestli se tato plodina zde vyplatí pěstovat. Podle tohoto úsudku jsou dotace motivačním faktorem, které tvoří významnou část příjmů zemědělce a dávají mu určitou jistotu nějakého příjmu.

Jak lze vidět na Obr. č. 4.1 u trvalého travního porostu není rozdíl v ČRV s dotacemi a bez dotací až tak markantní, jako u orné půdy, kde se pěstuje pšenice ozimá potravinářská. Dotace v tomhle případě tvoří minimální složku příjmů. ČRV s dotacemi je pouze o 7,4 % vyšší než ČRV bez dotací. Na základě tohoto zjištění se první hypotéza v rámci trvalého travního porostu **nepotvrdila**. Důvodem, tak vysokých příjmů jsou již zmíněné ceny sena, které enormně za poslední roky rostou.

Obr. č. 4.1 Čistý roční výnos (v Kč)



Zdroj: vlastní zpracování

Aby se zjistilo, do jaké míry ovlivňují dotace tržní cenu, je výnosová hodnota vypočtena i bez přijatých dotací. Pro výpočet bez dotací je míra kapitalizace zvýšena z 8 % na 10 %. V případě, že vlastník nepobírá žádné dotace, plyne z hospodaření na vybrané půdě vyšší riziko. Vlastník má větší zodpovědnost a je více závislý na vlastní aktivitě. Proto je míra kapitalizace vyšší než při výpočtu výnosové hodnoty včetně přijatých dotací.

Výpočet výnosové hodnoty bez sumy dotací – orná půda

$$VH = \frac{\check{C}RV}{R} \quad (2.4)$$

$$VH = \frac{6\,154}{0,1} = \underline{\underline{61\,540\text{ Kč}}}$$

Výnosová hodnota bez poskytnutých dotací a po zaokrouhlení činí **61 540 Kč**. Výnosová hodnota vypočítána s přijatými dotacemi činí 156 675 Kč. Pro potřeby ocenění orné půdy je vidět, že dotace hrají významnou roli, protože tržní cena zjištěná pomocí výnosové metody bez dotací je o 60,7 % nižší než tržní cena včetně dotací.

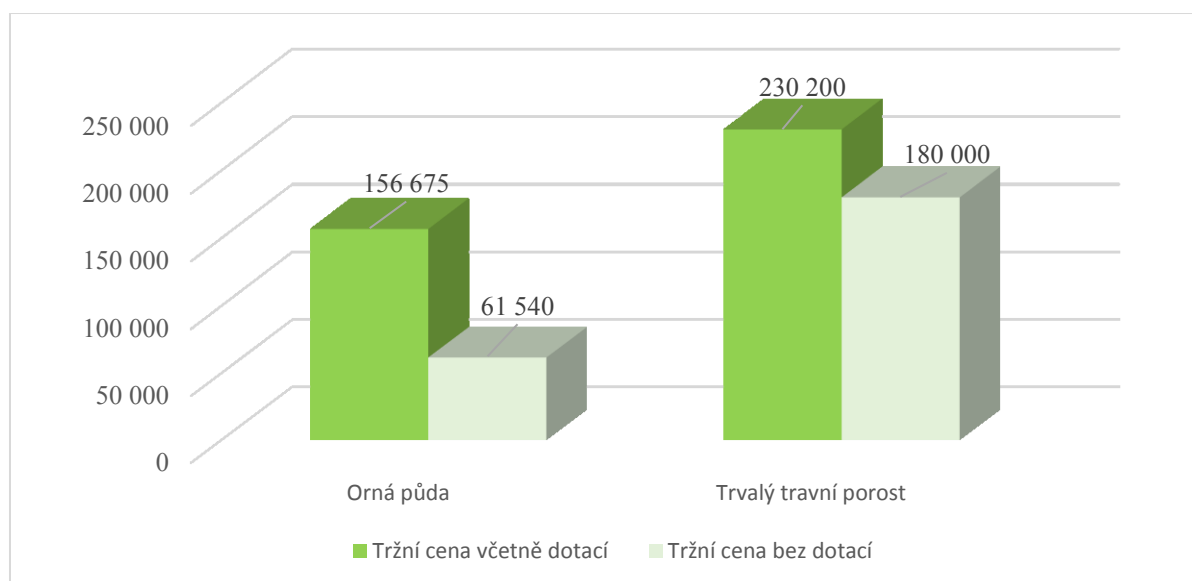
Výpočet výnosové hodnoty bez sumy dotací – trvalý travní porost

$$VH = \frac{\check{C}RV}{R} \quad (2.4)$$

$$VH = \frac{18\,000}{0,1} = \underline{\underline{180\,000\text{ Kč}}}$$

Výnosová hodnota bez poskytnutých dotací a po zaokrouhlení je ve výši **180 000 Kč**. Výnosová hodnota s přijatými dotacemi činí 230 200 Kč. U trvalého travního porostu není rozdíl ve výnosové hodnotě až tak velký, protože dotace zde tvoří minimální část celkových příjmů. Tržní hodnota vypočítaná pomocí výnosové metody v případě nepobírání dotací je o 21,8 % nižší než tržní hodnota včetně dotací.

Obr. č. 4.2 Tržní cena zjištěná pomocí výnosové hodnoty (v Kč)



Zdroj: vlastní zpracování

Podle výsledků zobrazených v Obr. č. 4.2 lze vyvodit, že úroveň zemědělských příjmů a tržní cena se do určité míry odvíjí od výše dotací. Dotace hlavně přispívají k ustálení příjmů. Avšak v případě velké závislosti na dotacích je negativně ovlivněna konkurenceschopnost podniků. Zemědělci v České republice patří mezi nejvíce závislé na podporách v rámci Evropské unie. Poskytnuté dotace se začaly výrazně zvyšovat po vstupu ČR do Evropské unie.

5 Závěr

Tématem diplomové práce byla Analýza a zhodnocení metod oceňování zemědělských pozemků. Pro vypracování práce byly k ocenění vybrány zemědělské pozemky v okrese Prostějov, katastrální území Ohrozim. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařované a podle územního plánu nejsou určeny k zastavění.

V rámci práce jsou stanoveny dva cíle. Prvním cílem bylo zjištění, do jaké míry ovlivňují dotace tržní hodnotu zemědělské půdy. Druhým cílem bylo zjištění nejvhodnějšího přístupu pro ocenění zemědělských pozemků. Stanovené cíle byly naplněny a rozpracovány v třetí a čtvrté kapitole.

Druhá kapitola je zaměřena na teoretickou část metod oceňování zemědělských pozemků. V jednotlivých podkapitolách je charakterizována výnosová, porovnávací a nákladová metoda. Dále je vysvětlena podstata administrativního oceňování, které se provádí dle postupů stanovených v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Závěr kapitoly se věnuje struktuře dotací a státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu, jehož hlavním úkolem je právě poskytování dotací. Následně fond dohlíží na plnění podmínek při poskytnutí dotací zemědělcům.

Cílem třetí kapitoly, která je praktickou částí diplomové práce, bylo konkrétní vyčíslení hodnot zemědělských pozemků. Pro ocenění orné půdy je použita výnosová metoda pomocí věčné renty, porovnávací metoda pomocí koeficientů odlišností a administrativní metoda. Pro ocenění trvalého travního porostu jsou použity stejné metody, jako u orné půdy. Ocenění zahrady je mírně odlišné z toho důvodu, že se jedná o pozemek, na kterém je vysázen lesní porost. Konkrétně se jedná o smrkový porost. V rámci administrativní metody se nejdříve musela zahrada ocenit jako nelesní pozemek, poté lesní porost a nakonec se provedlo ocenění oplocení. Dle povahy pozemku, proto bylo vhodnější použít místo výnosové metody, metodu nákladovou. Dále se pozemek ocenil porovnávací metodou pomocí koeficientů odlišností. Pro vytvoření srovnávací databáze byly vybrány lesní porosty, aby bylo možné správně aplikovat koeficienty odlišností.

Čtvrtá kapitola je zaměřena na zhodnocení a komparaci výsledků zjištěných v třetí kapitole. Ve čtvrté kapitole byly také vyhodnoceny stanovené hypotézy v úvodu práce. První hypotéza zněla: *„Dotace do zemědělských pozemků jsou hlavním motivačním faktorem pro*

investování do zemědělských pozemků.“ Druhá hypotéza byla: „*Nejvhodnější metodou pro ocenění zemědělských pozemků je výnosová metoda.*“ Potvrzení nebo vyvrácení hypotéz bylo provedeno pro každý oceňovaný pozemek zvlášť. První hypotéza byla vyhodnocena pomocí ukazatele ČRV. Druhá hypotéza byla ověřena podle analýzy na základě oceňovacích metod.

V rámci ocenění orné půdy se první hypotéza nepotvrdila, protože po analýze ČRV včetně přijatých dotací a ČRV bez sumy dotací, byl majitel pozemku stále v zisku. ČRV včetně dotací činil 12 534 Kč a ČRV bez dotací byl 6 154 Kč. Avšak zisk v roce 2018 by byl bez přijatých dotací velmi nízký a bylo by na uvaženu, jestli se vůbec vyplatí na daném pozemku hospodařit. Řešením by bylo změnit plodinu, která by přinesla vyšší výnos. Druhá hypotéza též nebyla potvrzena. Výnosová hodnota pozemku vyšla 156 675 Kč (13,23 Kč/m²), porovnávací hodnota vyšla 273 496 Kč (23,10 Kč/m²) a administrativní hodnota 245 239 Kč (20,71 Kč/m²). Nejvhodnější metodou pro ocenění orné půdy je porovnávací metoda, nikoliv výnosová metoda.

Při ocenění trvalého travního porostu se první hypotéza nepotvrdila. Na vybraný pozemek o rozloze 0,25 ha vlastník pobírá dotace pouze ve výši 1 359 Kč. V případě, že by dotace nebyly poskytnuté ČRV bude stále v plusu. ČRV včetně dotací činil 18 416 Kč a ČRV bez dotací byl 17 057 Kč. V porovnání s oceňovanou ornou půdou je rozdíl minimální. V roce 2018 byly vysoké příjmy z prodeje sena, kdy cena za balík o hmotnosti 0,4 t se vyšplhala až na 2 000 Kč. Což je 4× více než v dřívějších letech. Druhá hypotéza se na základě ocenění podle jednotlivých oceňovacích metod potvrdila. Výnosová hodnota trvalého travního porostu vyšla 230 200 Kč (93,31 Kč/m²), porovnávací byla vypočtena ve výši 196 345 Kč (79,59 Kč/m²) a administrativní hodnota 40 986 Kč (16,61 Kč/m²). Nejvhodnější metodou pro ocenění trvalého travního porostu je výnosová metoda.

Třetí oceňovaný pozemek, je nelesní pozemek s lesním porostem. V katastru nemovitostí evidovaný, jako zahrada. Oceněn byl na základě nákladové, porovnávací a administrativní metody. Podle povahy pozemku, kdy se jedná o lesní porost, byly pro srovnání vybrány též lesní porosty. Porovnávací hodnota vyšla 75 566 Kč (28,00 Kč/m²), nákladová 49 186 Kč (18,22 Kč/m²) a administrativní 80 101 Kč (29,68 Kč/m²). Podle vypočítaných hodnot je pro ocenění nejvhodnější administrativní metoda. Z důvodu specifické povahy zemědělského pozemku, nelze správnost hypotézy určit.

Závěr třetí kapitoly se věnuje doporučení, jaká varianta stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je pro poplatníka výhodnější. V případě orné půdy musí poplatník odvést daň

ve výši 8 604 Kč, u trvalého travního porostu 8 531 Kč a u nelesního pozemku s lesním porostem 2 416 Kč.

Pro naplnění prvního cíle je spočítána výnosová hodnota u orné půdy a trvalého travního porostu bez přijatých dotací. U orné půdy je tržní cena bez dotací o 60,7 % nižší než tržní cena včetně dotací. Tržní cena trvalého travního porostu bez dotací je o 21,8 % nižší než tržní cena včetně dotací. Dle mého názoru již není nákup zemědělských pozemků tak atraktivní jako v minulých letech. Dříve byly hlavním motivačním faktorem právě dotace. Nyní z důvodu se zvyšujících nákladů (dopravní a mzdové náklady) již nejsou výnosy v zemědělství až tak vysoké. Dalším významným důvodem, které ovlivňují výši výnosů jsou ekologické podmínky. V posledních letech je hlavní problém nadměrné sucho a nedostatek srážek. To má za následek menší výnosy z pěstování plodin. Mezi hlavní ekologické problémy patří globální oteplování, sucho a přívalové deště. Doporučení, jak zvýšit hodnotu pozemku je scelovat menší pozemky do větších celků. Čím větší výměra, tím je většinou vyšší cena za metr čtvereční.

Seznam použité literatury

Knížní zdroje

BRADÁČ Albert, J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. 155 s. ISBN 978-80-245-2110-7.

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o. 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

KOUŘILOVÁ Jindřiška, J. PŠENČÍK a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9.

SHAPIRO, E. D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o. 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Elektronické dokumenty a ostatní

AGROREPORT. *Výše sazeb některých přímých plateb pro rok 2018*. [online]. Agroreport [29. 11. 2018]. Dostupné z: <http://www.agroreport.cz/article/879-vyse-sazeb-nekterych-primych-plateb-pro-rok-2018>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. CZSO: *Inflace – druhy, definice, tabulky*. [online]. CZSO [30. 1. 2019]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

FARMY.CZ zemědělské nemovitosti, půda a farmy. FARMY.CZ: *Zpráva o trhu s půdou leden 2019*. [online]. FARMY.CZ [13. 4. 2019]. Dostupné z: <http://www.farmy.cz/zprava-2019/>

FINANČNÍ SPRÁVA: *Určení směrné hodnoty pro pozemek*. [online]. Finanční správa [2. 2. 2019]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/uzemek/>

OVOCNÁŘSKÁ UNIE. SISPO: *Klimatické regiony ČR (dle Quitt 1971)*. [online]. SISPO [4. 1. 2019]. Dostupné z: <http://www.ovocnarska-unie.cz/sispo/?str=klima-mapa>

NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. ÚZK: *Informace o pozemku*. [online].

CUZK [9. 12. 2018]. Dostupné z:

<https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=HiVMrLrvIVos5KCn95VuodPHOjMY->

[uneefeAu1qsiqCNyMRbBahcUqqOk94wz4ee_GZJM2RidvW5lUJXJrpCh43Ga9SQhVdpe0UP4xhRzRDUwuhGCPgFasyFozw1m2V_](https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=HiVMrLrvIVos5KCn95VuodPHOjMY-uneefeAu1qsiqCNyMRbBahcUqqOk94wz4ee_GZJM2RidvW5lUJXJrpCh43Ga9SQhVdpe0UP4xhRzRDUwuhGCPgFasyFozw1m2V_)

NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. ÚZK: *Informace o pozemku*. [online].

CUZK [9. 12. 2018]. Dostupné z:

<https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=PW1a4KXgNIHYgMBhVnysgzhAEFUzPVIYaTUz->

[8BXmFgdjR3eVCYFx4bpK5bVemgGjLQyLbupuT2VCo4wNJAgN9kMmZnNeFxEL1CSVkGfJvX-iOvP6svu_93zB8vH1nK9](https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=PW1a4KXgNIHYgMBhVnysgzhAEFUzPVIYaTUz-8BXmFgdjR3eVCYFx4bpK5bVemgGjLQyLbupuT2VCo4wNJAgN9kMmZnNeFxEL1CSVkGfJvX-iOvP6svu_93zB8vH1nK9)

NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. ÚZK: *Informace o pozemku*. [online].

CUZK [9. 12. 2018]. Dostupné z:

https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WLguoYF811JpYQ941n46xnbUS038xu1ohjUV1Z6s_1zTV-XCSr6TuIP-2v-

[o2picvnnSEeqmTo9CCrAYg00dEtbdZqCNi6RvdS23GZimqUHszpIVqkJGsJ9IajYem_yC](https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WLguoYF811JpYQ941n46xnbUS038xu1ohjUV1Z6s_1zTV-XCSr6TuIP-2v-o2picvnnSEeqmTo9CCrAYg00dEtbdZqCNi6RvdS23GZimqUHszpIVqkJGsJ9IajYem_yC)

SLAVATA, David a Josef Kašík. *Analysis of Housing Affordability in Selected European Countries*. In *Proceedings of the 16th International Conference Economic Policy in the European Union Countries*. Karviná: Silesian University, 2018. ISBN 978-80-7510-289-8.

Dostupné z:

https://trznice.ny.cz/att/Analysis_of_housing_availability_in_selected_countries_2018.pdf

SLAVATA, David. Oceňování majetku A. Ostrava: VŠB Technická univerzita Ostrava Ekonomická fakulta, 2005. Dostupné z: <https://trznicey.cz/att/OCMA.pdf>

SREALITY.CZ: *Lesy na prodej Prostějov*. [online]. Sreality.cz [10. 12. 2018]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky/lesy/prostejov?bez-aukce=1>

SREALITY.CZ: *Louky na prodej Prostějov*. [online]. Sreality.cz [10. 12. 2018]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky/louky/prostejov?bez-aukce=1>

SREALITY.CZ: *Pole na prodej Prostějov*. [online]. Sreality.cz [10. 12. 2018]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky/pole/olomoucky-kraj?bez-aukce=1>

STÁTNÍ ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Jednotná žádost*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/jednotna-zadost?lyt=w3zpravy&year=-1&page=2&isarchiv=true&ino=1>

STÁTNÍ ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *O nás*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/cs/o-nas>

STÁTNÍ ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Sazby jednotlivých dotačních titulů*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: http://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fnepub%2F1515760676040%2F1543388859350.pdf

STÁTNÍ ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Tisková zpráva*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fzpravy%2Fplatby_na_zaklade_jz%2Fjz%2F1543822285575.pdf

STÁTNÍ ZEMEDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Výroční zpráva z roku 2017*. [online]. SZIF [29. 11. 2018]. Dostupné z: https://www.szif.cz/cs/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsystemova_navigace%2Fo_nas%2Fvyrocni_zpravy_szif%2F1529413388049.pdf

Vyhláška č. 298 ze dne 11. prosince 2014 o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. IN: *Sbírka zákonů*

České republiky. 2014, částka 120. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-298/zneni-20190101?porov=20180101>

Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441/zneni-20180101#prilohy>

Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast1>

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54. Dostupný také z: <https://www.aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3045>

Vyhláška č. 327 ze dne 15. prosince 1998 Ministerstva zemědělství, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1998, částka 108. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1998-327>

Zákon č. 338 ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 71. Dostupný také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

Zákonné opatření Senátu č. 340 ze dne 9. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 132. Dostupný také z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

Seznam zkratek

AC	administrativní cena
AEKO	agroenvironmentálně – klimatické opatření
A_u	cena mýtní výtěže Kč/m ²
B_a	zakmenění porostu
BPEJ	bonitní půdně ekologická jednotka
c	náklady na zajištěnou kulturu v Kč/m ²
C	cena nemovitosti
ČRV	čistý roční výnos
ČSN	české technické normy
ČT	čistý peněžní tok
EU	Evropská unie
f_a	věkový hodnotový faktor pro obmýtí
H_a	základní cena v Kč/m ²
ha	hektar
HV	hrubý výnos
K_{do}	koeficient dostupnosti
K_{druh}	koeficient druhu lesního porostu
K_{lo}	koeficient lokality
K_{mnm}	koeficient nadmořské výšky
$K_{vel.}$	koeficient velikosti
$K_{věk}$	koeficient stáří
K_{zak}	koeficient zakmenění
LAV	ledek amonný s vápencem

m ²	metr čtvereční
n	věkový faktor
NH	nákladová hodnota
PC	prodejní cena
PH	porovnávací hodnota
pohl. pl.	pohledová plocha
PS	přirážky nebo srážky
PVP	přechodné vnitrostátní podpory
R	míra kapitalizace
SAPS	jednotná platba na plochu
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond
THU	technicko - hospodářské ukazatele
V	váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí
VCS	dobrovolné podpory vázané na produkci
VH	výnosová hodnota
ZCU	základní cena upravená
ZPF	Zemědělský půdní fond

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola Báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 18. dubna 2019


.....
Bc. Pavla Dvořáková

Seznam příloh

Příloha č. 1: Náhled z katastru nemovitostí – orná půda

Příloha č. 2: Mapa oceňovaného pozemku – orná půda

Příloha č. 3: Náhled z katastru nemovitostí – trvalý travní porost

Příloha č. 4: Mapa oceňovaného pozemku – trvalý travní porost

Příloha č. 5: Náhled z katastru nemovitostí – zahrada (lesní porost)

Příloha č. 6: Mapa oceňovaného pozemku – zahrada (lesní porost)