



Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky
v Praze

**Studie dopadů liberalizace nakládání se zemědělskou a lesní
půdou**

Odpovědný řešitel: Ing. Václav Voltr, CSc.

Spoluřešitelé: Iva Klímová

Ing. Josef Hrdina

Únor 1999

Obsah:

Úvod	3
1. Rozbor situace	3
1.1. Rozbor trhu s půdou	5
1.2. Hlavní výsledky zjištěných tržních cen zemědělské půdy	7
1.3. Mezinárodní porovnání tržních cen zemědělské půdy	10
1.4. Zhodnocení překážek rozvoje trhu s půdou	10
1.5. Zhodnocení současného stavu zájmu cizinců o nákup půdy	11
2. Predikce vývoje tržních cen zemědělské půdy v České republice	12
2.1. Závislost tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské užití na EPS.	12
3. Kvantifikace dopadů liberalizace trhu se zemědělskou a lesní půdou	14
Závěr	17

Úvod

Studie má za úkol vyhodnotit dopady úplné liberalizace nakládání se zemědělskou půdou v oblasti ekonomické s přihlédnutím k celospolečenským zájmům na základě žádosti Ústředního pozemkového úřadu. Předmětem studie je odpověď na otázku, zda:

-je ČR připravena plně liberalizovat nakládání se zemědělskou a lesní půdou

-hodlá ČR uplatňovat přechodné období pro liberalizaci nakládání se zemědělskou a lesní půdou

-hodlá ČR uplatňovat stejný režim jako ve vztahu ke společnostem a státním občanům ES také ve vztahu ke společnostem a státním občanům třetích států.

Výsledek dopadové studie bude podkladem pro zásadní rozhodnutí vlády, zda je třeba uplatnit přechodné období pro liberalizaci nabývání tuzemských nemovitostí (zemědělské půdy) cizinci a zda bude nutno tuto oblast zařadit mezi problémové okruhy, které se stanou předmětem negociací.

1. Rozbor situace

V České republice existuje v současné době zákaz převodu půdy na devizové cizozemce, s určitými výjimkami¹. Tento stav předpokládá rovněž znění nově navrhovaného zákona o prodeji státní půdy. Podle screeningu provedeného v Bruselu v závěru roku 1998 zůstává ve vztahu k přijetí ČR do EU otevřen mj. problém nabývání nemovitostí cizozemci.

Zájmem Evropské unie a České republiky je vyřešit závazky vyplývající z přijetí Asociační dohody.

Podle znění této dohody mají

1. společnosti ES podnikající na území ČR pro provádění výdělečných činností právo nabývat, užívat, pronajímat a prodávat nemovitosti a, pokud jde o přírodní zdroje, „zemědělskou půdu a lesy právo pachtu“². Jedná se v tomto případě o tuzemce, stav platí od roku 1995.
2. Nejpozději ke konci šestého roku od vstupu dohody v platnost bude poskytnuto pobočkám a zastoupením společností ES podnikajícím v ČR právo nabývat, užívat,

¹ Zápis č.9, příloha II ze schůzky Pracovní skupiny č.5

² Jedná se zřejmě tedy pouze o možnost najímat zemědělskou a lesní půdu, pozn. zpracovatele

pronajímat a prodávat nemovitosti a pokud jde o přírodní zdroje, „zemědělskou půdu a lesy právo pachtu“. Jedná se v tomto případě o cizozemce, stav nabývá platnost od roku 2001.

3. Nejpozději ke konci přechodného období, tj. maximálně po dobu 10 let od vstupu asociací dohody v platnost, bude pro podnikání společností a státních občanů ES poskytnuto národní zacházení, pokud jde o vlastnictví, používání, prodej a pronájem nemovitostí a obchodování a jednání v oblasti nemovitostí a přírodních zdrojů. **Znamená to, že od roku 2005 mohou vlastnit osoby i firmy z EU zemědělskou a lesní půdu na území ČR pro účely podnikání.**

Řešený problém je dvojího charakteru – politický a ekonomický. Otázka nabývání nemovitostí a zvláště zemědělské půdy cizozemci je pro české občany z politického hlediska mimořádně citlivá záležitost, vyvolaná vědomím ekonomických disparit mezi tuzemci a cizozemci a rovněž negativními zkušenostmi zejména z oblasti Sudet.

Řešení politické ^{ho}kontextu dané problematiky není předmětem této studie, je však nutno definovat ekonomické dopady podle uvažovaných variant vyplývajících z možného politického řešení problému. Tyto varianty jsou ve své podstatě dány alternativami návrhu na usnesení vlády, uvedeného v příloze materiálu pracovní skupiny č. 5.

Zemědělská půda je specifický výrobní prostředek z celé řady důvodů. Jedná se o jedinečný, neobnovitelný výrobní prostředek a přírodní zdroj, který je rovněž nástrojem zemědělské politiky státu. Prostřednictvím zemědělské půdy dochází k regulaci zemědělské výroby i specifikaci daní a podpor směřujících do zemědělského podnikání. Vlastník půdy je z tohoto pohledu velmi důležitá osoba, která v případě podnikání na vlastní půdě přímo realizuje zemědělskou politiku státu, v případě pronájmu zemědělské půdy se z něj stává osoba požívající určitý důchod, rentu vyplývající z hospodaření nájemce a rovněž z podpory hospodaření od státu. V případě vyšší úrovně subvencí určených zemědělským podnikatelům potom odčerpává určitou část těchto podpor ve svůj prospěch ve formě nájemného. Vyspělé země EU jsou si této souvislosti vědomy a soustavnou podporou zemědělců se snaží vytvořit podmínky pro nákup pronajaté zemědělské půdy formou zvýhodněných hypoték.

Rozbor současné právní situace na území EU ve vztahu k nabývání nemovitostí cizinci je shromážděn v podkladech pracovní skupiny č. 5 MF pro volný pohyb kapitálu a finanční služby od jednotlivých zastupitelských úřadů a je rovněž sumarizován do přehledné tabulky s popisem diskriminačních a nediskriminačních opatření.

Z rozboru uvedené právní situace vyplývá, že státy EU nepoužívají žádné diskriminační opatření k nákupu zemědělské půdy ostatními občany EU, které by mělo závažnější charakter, zabraňující tomuto nákupu. Určitá omezení vznikají v některých zemích nutností povolení nákupu této půdy regionálními orgány nebo nutností prokázání kvalifikace k zemědělské činnosti.

1.1. Rozbor trhu s půdou

Vývoj trhu s půdou záleží na rozvoji poptávky a nabídky. Nabídka zemědělské půdy je dána návratem půdy restituentům, kde se převážná část půdy vrátila do soukromých rukou. Tento proces je již téměř ukončen, zbývá dokončit necelých 10% případů. Vzhledem k profesnímu zaměření restituentů, jejichž převážná část nepodniká v oblasti zemědělství, se vytvořil trvalý převis nabídky půdy nad poptávkou na většině území, který vedl především k rozvoji trhu s nájmem zemědělské půdy, kdy se pronajímá téměř 90% ploch, na kterých hospodaří subjekty zemědělské prvovýroby. Výrazným činitelem na trhu s půdou je rovněž Pozemkový fond ČR, který spravuje téměř 900 tis. ha státní zemědělské půdy, z čehož je téměř 500 tis. ha určeno pro prodej. Vlastnictví této organizace je charakteristické velkým podílem půdy na území bývalých Sudet. Větší rozvoj trhu s půdou se očekává po schválení zákona o prodeji této půdy. Dopad prodeje této státní půdy na velikost tržních cen zemědělské půdy není možno s určitostí předpovědět, vývoj tržních cen bude do velké míry záviset na eventuální formě státní podpory pro nákup této půdy.

Poptávka po zemědělské půdě vzniká na základě ekonomického posouzení nabytí zemědělské půdy. Vzhledem k zemědělské politice státu v průběhu devadesátých let se nevytvořily dostatečné předpoklady pro nákup půdy ať již vzhledem k nedostatku disponibilního kapitálu, nebo jeho nedostatečnou rentabilitou.

Trh se zemědělskou půdou není jen trhem výlučně v oblasti zemědělské výroby, ale projevuje se zde celospolečenský vliv daný možnostmi aktuálního i budoucího využití půdy. Na zemědělskou půdu se často pohlíží jako na neobnovitelný výrobní prostředek, na investici trvalé hodnoty bez působení inflace. Tyto a mnoho dalších důvodů vedou k velice pestrému složení účastníků trhu se zemědělskou půdou. Tomuto pestrému složení odpovídají i dosahované ceny půdy. Pohybují se v rozmezí od několika haléřů do 9000 Kč/m².

Na trh se zemědělskou půdou tedy nevstupují pouze podnikatelé v oblasti zemědělské výroby, ale i ostatní uchazeči s uplatněním této půdy pro rodinné potřeby, rekreaci, zájemci o použití půdy ke stavebním účelům v blízké i vzdálené budoucnosti, soukromé i státní organizace. Někdy je definována cena zemědělské půdy z tohoto pohledu jako „cena příležitosti“.

Tržní cena zemědělské půdy je tedy tvořena podle účelu použití dvěma samostatnými složkami:

- cenou půdy podle produkčních schopností půdy
- cenou půdy podle možnosti použití pro nezemědělské účely

Pro vyhodnocení tržních cen zemědělské půdy je z tohoto pohledu nutno nejdříve stanovit účel, k jakému budou tržní ceny použity. V této studii budou použity dosažené tržní ceny k predikci vývoje na trhu se zemědělskou půdou pro zemědělské použití.

Obecně je v zásadě žádoucí přístup, který umožňuje vyhodnotit všechny prodeje v dané lokalitě bez účelu použití zemědělské půdy. Výsledky tohoto vyhodnocení jsou určeny především pro potřeby ocenění nemovitosti při získávání úvěru i pro potřeby orientace o tržních cenách půdy v dané lokalitě.

Použití tržních cen pro účely zemědělství je věcí složitější. Pokud budou pro vyhodnocení tržních cen použity i tržní ceny zemědělské půdy, která byla ze spekulativních důvodů nakoupena pro pozdější stavební nebo rekreační využití, dojde k deformaci pohledu na úroveň cen zemědělské půdy pro zemědělské použití, která má podstatně větší rozlohu než půda pro nezemědělské využití. Zatímco největší podíl prodeje zemědělské půdy v současné době je určen pro nezemědělské účely, účelem této studie je posoudit liberalizaci trhu se zemědělskou půdou jako celkem, tedy převážné části této půdy. Interpretace tržních cen zemědělské půdy podle průměru všech prodejů je výhodná vzhledem k EU z hlediska dosažení vyšší průměrné ceny na m², zjištěné hodnoty by však nebyly pro odhad vývoje tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské užití použitelné.

V našich podmínkách je rozlišení účelu prodeje značně problematické. Zemědělskou půdu lze v praxi často bez větších problémů převést na nezemědělskou i bez územního rozhodnutí a označení zemědělská půda není tedy předpoklad zemědělského využití. Ve smlouvě o prodeji půdy není uveden účel použití pozemku a další potřebné náležitosti.

V Německu řeší problém rozlišení účelu prodeje na základě odborného posudku znalce z místního finančního úřadu, který prodávaný pozemek zařadí podle územní situace do prodeje pro zemědělské nebo nezemědělské využití. Veškerá evidence tržních cen nemovitostí je potom vytvářena z tohoto vzorku prodejů. V některých dalších zemích je jako kritérium použita velikost pozemku.

Neexistence místního stanovení účelu prodeje pozemku vede k potřebě stanovit náhradní kritéria. Možností se nabízí celá řada - podle velikosti pozemku, podle maximální ceny pro zemědělské použití, nebo podle násobku úřední ceny zemědělské půdy. Ve studii „Statistické vyhodnocení úředních cen zemědělské půdy“³ byly jednotlivé možnosti rozebrány a jako nejvýhodnější se jeví použití kritéria podle dvojnásobku úřední ceny zemědělské půdy. Toto kritérium vyplývá z úrovně cen, realizovaných zemědělskými podniky pro produkční účely i z pohledu restituentů. Cena půdy se pohybuje u nákupu zemědělskými podniky ve velké míře pod úrovní úřední ceny půdy, v případě vyššího počtu zájemců o půdu stoupá cena až ke dvojnásobku úřední ceny půdy.

³ Němec, J.-Voltr, V.-Klímová, I.: *Statistické vyhodnocení úředních cen zemědělské půdy. Studie v rámci řešení úkolu programu NAZV. VÚZE, Praha 1999*

Stanovení omezujícího kritéria pro definici zemědělského užití půdy podle velikosti pozemku je nepřesné. Ve smlouvě je udávána celková výměra prodávané půdy, která však nemusí být tvořena jedním souvisejícím celkem. Mimo skutečně souvislé pozemky se zde může jednat i o rozdrobené vlastnictví samostatných parcel.

Rozbor tržních cen zemědělské půdy vychází z pěti až šestileté řady tržních cen zemědělské půdy, zpracovávaných VÚZE ve vybraných 24 okresech ČR v období 1993-1998.

1.2. Hlavní výsledky zjištěných tržních cen zemědělské půdy

Výsledky dosažených tržních cen za zemědělskou půdu bez omezujících podmínek pro průměr ČR jsou uvedeny v tab. 1.

Tab. 1. Tržní ceny zemědělské půdy bez omezení podle jednotlivých kultur v Kč/m²

U k a z a t e l	rok 1993	rok 1994	rok 1995	rok 1996	rok 1997	rok 1998
Orná půda	11,26	20,24	21,07	24,01	37,14	175,35
Louka	8,40	8,01	5,58	6,21	8,91	5,60
Pastvina	71,55	10,93	31,77	18,17	16,72	88,71
Zahrada	46,60	50,29	98,19	30,91	80,98	98,22
Ovocný sad	26,92	37,16	35,14	59,12	172,73	121,86
Vinice	11,16	15,19	10,77	51,27	x	x
Chmelnice	10,03	9,80	6,05	8,14	x	x
st.p.	72,95	56,24	135,02	119,07	60,46	96,74
Celky	240,87	534,36	424,36	539,86	990,76	848,97
Les	18,52	8,86	16,44	10,51	10,46	31,41

Pramen: Výběrové šetření VÚZE

Zpracoval: Klímová, Hrdina

Z výsledků je patrné, že tržní ceny této půdy vysoce převyšují úřední cenu zemědělské půdy, která je v celostátním průměru cca 5 Kč/m². Porovnání s vyšší úřední ceny půdy je uvedeno především za účelem uvedení teoretické výše ceny půdy podle velikosti vstupů a výstupů do zemědělské výroby, charakterizujícím rentabilitu výroby. V příloze 1 je uvedeno rozdělení tržních cen podle jednotlivých skupin okresů. Z porovnání je patrné, že nejvyšších tržních cen je dosaženo na okrese Praha-východ a dále v západním pohraničí.

Důvod podstatně vyšších cen půdy v porovnání s úředními cenami půdy spočívá především v prodeji zemědělské půdy v intravilánu obce, kde se ceny půdy pohybují v řádech 100 Kč/m². V příloze 2 jsou shrnuty výsledky podle jednotlivých skupin kultur. Orná půda, louky a pastviny reprezentují využití zemědělské půdy pro možnou plošnou výrobu, ovocné sady, vinice, chmelnice a zahrady reprezentují maloplošnou intenzivní výrobu. V tomto porovnání je zvýrazněn rozdíl mezi oběma skupinami, kdy intenzivní výroba je zpravidla přičleněna intravilánu obce.

Výsledky tržní ceny zemědělské půdy pro zemědělské užití jsou uvedeny v tab. 2.

tab. 2 Tržní ceny zemědělské půdy za ČR pro zemědělské využití v Kč/m²

U k a z a t e l	rok 1993	rok 1994	rok 1995	rok 1996	rok 1997	rok 1998
Orná půda	4,01	4,67	4,45	4,70	6,31	5,27
Louka	3,03	2,73	2,42	2,59	2,42	2,26
Pastvina	3,56	2,44	4,04	2,59	2,96	3,12
Zahrada	6,82	6,25	6,93	5,92	4,45	8,33
Ovocný sad	4,49	6,53	6,38	9,18	6,75	1,51
Vinice	8,17	5,91	6,53	5,45	x	x
Chmelnice	5,50	6,55	6,05	4,51	x	x
st.p.	7,25	8,79	8,55	8,35	5,75	4,94
Les	4,01	4,47	5,95	3,91	3,50	5,68

Pramen: Výběrové šetření VÚZE

Zpracoval: Klímová, Hrdina

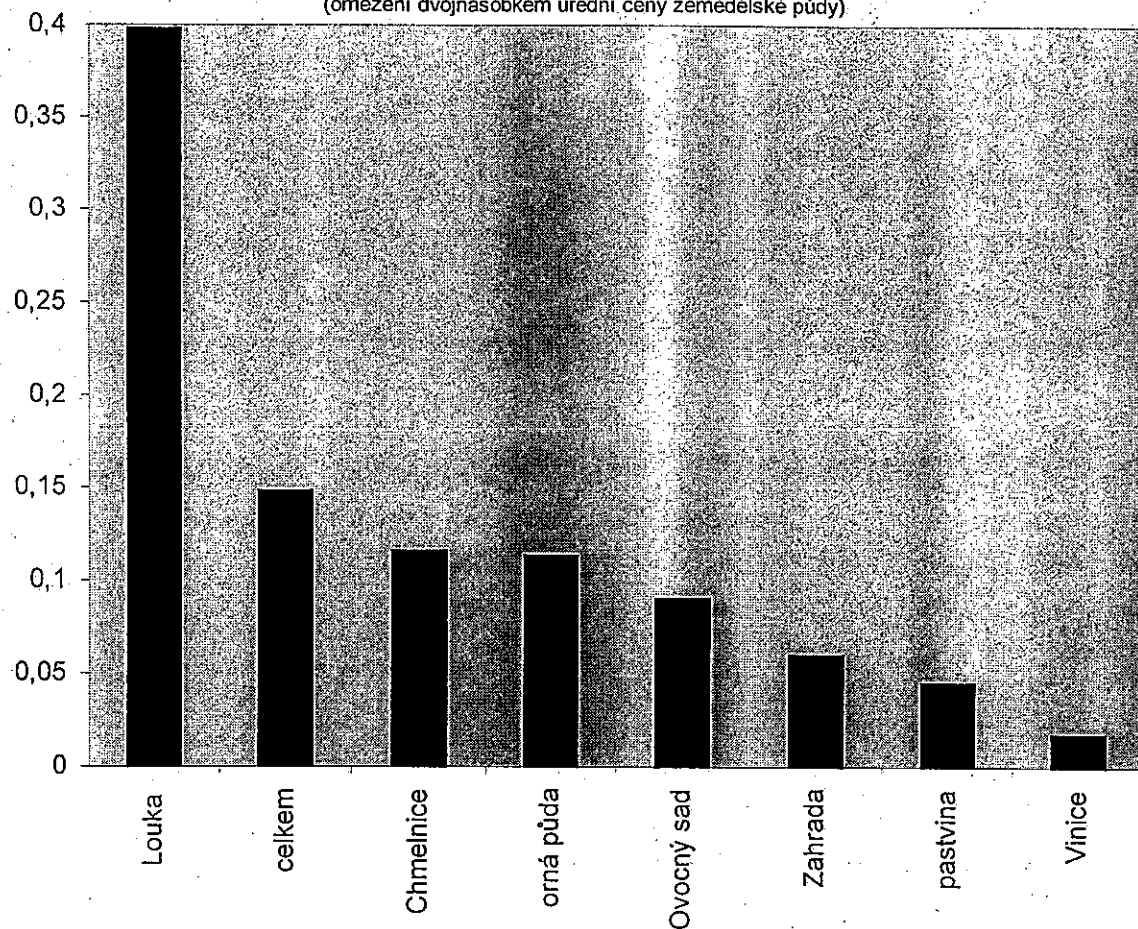
V příloze 3 a 4 jsou uvedeny výsledky tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské využití u jednotlivých skupin okresů. V příloze 3 jsou uvedeny kultury individuálně. Z přehledu je patrné, že nejvíce jsou ceněny zahrady, většího významu však nabývá orná půda. Z přílohy 4 vyplývá poměrně malý rozdíl tržní ceny mezi intenzivními kulturami a polními kulturami. Z tohoto přehledu je dále možno zjistit, že tržní ceny půdy pro zemědělské užití zůstávají v západním pohraničí z absolutního hlediska na poměrně nízké úrovni, zatímco tržní ceny bez omezení jsou na druhém místě za okolím Prahy. Přesto však dochází vzhledem k úřední ceně zemědělské půdy k vyšší tržní ceně v západním pohraničí i pro zemědělské účely, protože dosažená cena je stejná v pohraničí jako v okresech Svitavy a Chrudim, kde je úřední cena téměř o dvě Kč/m² vyšší. Z tohoto porovnání vyplývá, že v pohraničí dochází ke vzrůstajícímu zájmu o pozemky především v intravilánu obce nebo k rekreačním účelům, ale i k zemědělským účelům.

Na obr. 1 je graficky uveden zájem o jednotlivé kultury. Nejvíce se prodávají louky, jejichž podíl prodeje činí 0,4% z její celkové výměry ve státě. Tím se značně liší od ostatních kultur, kterých se prodává podstatně méně. Rozsah prodeje chmelnic a orné půdy je okolo 0,1% výměry, zahrady, pastviny a vinice se v této cenové kategorii prodávají ještě méně.

Z absolutních hodnot dosahuje největšího prodeje orná půda a louky, jak vyplývá z obr.4. Ostatní kultury dosahují jen minimálního podílu na prodeji.

Při celkovém posouzení tržních cen je zajímavý rozdíl mezi cenou luk a pastvin, kdy ceny pastvin převyšují cenu luk téměř ve všech případech. Zdůvodnění lze nalézt ve výskytu pastvin převážně ve vhodných oblastech pro rekreaci.

Obr. 1 Procento prodeje z celkové výměry dané kultury za roky 1993 - 1996
(omezení dvojnásobkem úřední ceny zemědělské půdy)



Obr. 2 Podíl jednotlivých kultur na celkovém prodeji
(omezení tržní ceny dvojnásobkem úřední ceny zemědělské půdy)

