

Pro vyhodnocení tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské účely je rovněž možno využít velikosti nájemného, které je ochoten zemědělec za půdu zaplatit. Ze sledování testovacích podniků VÚZE vyplývá, že průměrné nájemné za ČR je 583 Kč/ha zemědělské půdy. Pokud bychom vypočetli cenu půdy z kapitalizované hodnoty nájemného, byla by cena půdy při úrokové míře 5% 11 600 Kč/ha. Dosažená hodnota odpovídá přibližně úrovni tržní ceny půdy, které jsou podnikatelé ochotni zaplatit v okresech Písek a Strakonice⁴, kde je podprůměrná úřední cena zemědělské půdy (cca 3,70 Kč/m²). Vzhledem k nesouladu dosažených hodnot je nutno provést ještě doplňující šetření podmínek nájemného. Pro potřeby této studie budou dále uvažovány výsledky tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské užití.

1.3. Mezinárodní porovnání tržních cen zemědělské půdy

Velikost tržních cen zemědělské půdy v zemích EU a porovnání s cenami v ČR je uvedena na grafu v příloze 5. Z tohoto grafu vyplývá, že v naší zemi jsou dosahovány nejmenší tržní ceny. Zdaleka-nejvyšších cen dosahuje Lucembursko přes 46 000 ECU, následuje Holandsko s 20 000 ECU a dále průměr všech zemí Německa se 17 000 ECU. Naše země je srovnatelná nejvíce s cenami ve Francii a Skotsku. Podklad pro tento graf je uveden v příloze 6

Z hlediska posouzení možného vývoje cen je velmi zajímavá příloha 7. V ní jsou porovnány tržní ceny zemědělské půdy ve starých a nových zemích Německa. Z grafu je patrné, že po počátečním nárůstu cen v nových spolkových zemích v roce 1992 zároveň poklesla tržní cena ve starých spolkových zemích. V dalším období tržní cena v nových spolkových zemích překvapivě postupně klesala, zatímco cena ve starých spolkových zemích se postupně vyrovnala až téměř na původní hodnoty v roce 1991. Tento vývoj je zajímavý především z hlediska vytvoření určité paralely po vstupu ČR do EU. Tržní ceny zemědělské půdy zřejmě vzrostou, nelze však očekávat, že v novém prostředí ekonomických podpor v zemědělství dojde k rychlému sbližování s tržními cenami půdy v sousedních zemích.

V příloze 8 je uvedena závislost tržních cen zemědělské půdy na bonitě zemědělské půdy. Z grafu je patrné, že v nových spolkových zemích existuje v podstatě jednoznačný nárůst tržních cen půdy podle bonity půdy, zatímco ve starých spolkových zemích již tato závislost v některých případech neplatí. Důvodem k tomu je pravděpodobně podpora znevýhodněných oblastí, které jsou v Německu definovány bonitou do 28 půdních bodů.

1.4. Zhodnocení překážek rozvoje trhu s půdou

Trh se zemědělskou půdou není v ČR dosud dostatečně rozvinutý především z důvodu nízké výnosnosti kapitálu v zemědělství i jeho absolutního nedostatku. Další důvody jsou:

⁴ Dle informací soudního znalce v okrese Písek a Strakonice

1. Značná roztržitost parcel z hlediska vlastnictví. Průměrná výměra zemědělské půdy na vlastníka je okolo 0,5 ha.
2. Problém zjednodušené evidence parcel. Dvě třetiny parcel se nacházejí ve zjednodušené evidenci. Náklady na vytýčení parcely často převyšují tržní cenu parcely.
3. Nedokončené restituce. V současné době je v řešení ještě téměř 10% výměry zemědělské půdy.
4. Dosud ne zcela rozvinutý informační systém o trhu s půdou. V západních zemích jsou informace o tržních cenách zemědělské půdy podstatně propracovanější. Schází dostupné centrální informace o trhu s půdou, schází regionální ekvivalent německých „Bodenrichtwerte“ - směrných cen půdy.
5. Většina půdy se nachází v užívání velkých podniků, které mají na místním trhu s půdou výsadní postavení a ovlivňují především nižší úroveň nájemného, ale i cenu pozemku. Jedná se o tzv. „lokální monopoly“, které jsou na našem trhu vzhledem k relativně velkému zastoupení těchto podniků poměrně rozšířené.

1.5. Zhodnocení současného stavu zájmu cizinců o nákup půdy

Zájem cizinců o nákup půdy není předmětem žádných oficiálních šetření. Z tohoto pohledu by bylo žádoucí provést podrobný průzkum situace na trhu s půdou ve vybraném okrese, například Klatovy nebo Domažlice. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi těžko doložitelné pátrání, není VÚZE schopen tento úkol provést. V této souvislosti jsou k dispozici pouze novinové články a různá neoficiální sdělení. Podle těchto nepodložených informací dochází ke skupování půdy převážně bývalými obyvateli Sudet pomocí neoficiálních smluv prostřednictvím českých obyvatel. Podle statistických výsledků sledování tržních cen je v západním pohraničí dosahována tržní cena zemědělské půdy pro zemědělské užití na stejné úrovni jako v okrese Svitavy a Chrudim, kde je úřední cena půdy téměř o dvě koruny vyšší. V Maďarsku údajně dochází dle tisku k nelegálnímu prodeji cca 70 – 90 tis. ha. Na základě těchto zjištění má připravovat maďarské MZe zákon o půdě, který by měl tuto situaci řešit⁵.

Oficiální prameny o legální účasti na podnikání v zemědělství hovoří pouze o 100 společnostech s plným nebo částečným podílem zahraničního kapitálu a cca 50 fyzických osobách⁶. Převážná část zájemců pochází z řad Němců a Rakušanů, jsou zde i Holanďané. Z tohoto počtu není možno usuzovat na masový zájem o pronájem zemědělské půdy pro řádné podnikání. Samozřejmě by bylo možno v případě zájmu tyto podnikatele posoudit poněkud přesněji.

⁵ Agrární noviny, 26.1.1999

⁶ Euroinfocentrum, dotaz ke dni 10.2.1999

2. Predikce vývoje tržních cen zemědělské půdy v České republice.

kuřmířka

Jak bylo řečeno již v úvodu této studie, tržní cena závisí na nabídce a poptávce po zemědělské půdě. Nabídka půdy je poměrně velká, k prodejm zemědělské půdy pouze pro zemědělské účely však nedochází příliš často. Nabídka 500 tis. ha státní půdy převahu nabídky ještě zvýrazní, závisí však na podmínkách, za jakých bude státní půda prodávána. Pokud vycházíme z příkladu bývalého NDR, potom prodej státní půdy probíhá relativně velmi pomalu i při zhruba poloviční prodejní ceně oproti průměrné tržní ceně.

Z pohledu vlastníků dochází k tlaku na nárůst ceny půdy, kdy někteří sami hledají možnost, jak svoji půdu prodat movitějším zahraničním zájemcům. Spíše než prodej půdy za současných podmínek volí vlastníci pronájem půdy.

Poptávka po zemědělské půdě vychází především z předpokládané podpory zemědělství. Koncepce agrární politiky⁷ vychází ve své prognóze do roku 2005 s nárůstem ekvivalentu produkčních subvencí (EPS), v krajním rozmezí na 18 až 30 %. Adekvátně se vzrůstem EPS v ČR se očekává v důsledku zemědělské politiky EU pokles EPS v zemích EU. Dá se předpokládat, že v době po roce 2005 se dostanou hodnoty EPS v ČR a EU na srovnatelnou úroveň.

2.1. Závislost tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské užití na EPS.

Subvence zemědělské výroby a obecně podpora zemědělců má výrazný vliv na tvorbu tržní ceny půdy pro zemědělské využití. V tabulce 3 je uveden přehled dosažených tržních cen půdy a EPS. Závislost EPS a tržních cen zemědělské půdy pro zemědělské užití je nejlépe patrná při zohlednění inflace pomocí deflátoru HDP. V příloze 11 jsou porovnány dosažené tržní ceny přepočtené na stálé ceny roku 1993 v porovnání s hodnotou EPS. Z grafu je patrná vzájemná závislost tržních cen a EPS:

Závislost tržní ceny koreluje nejvíce s celkovou hodnotou EPS do zemědělství. Úroveň EPS v rostlinné výrobě ovlivňuje velikost tržních cen zemědělské výroby pouze částečně.

⁷ Předpokládané dopady vstupu ČR do EU na české zemědělství. VÚZE 1998

Tab. 3 Tržní ceny zemědělské půdy (orná půda, louky, pastviny) pro zemědělské využití a porovnání s ekvivalentem produkčních subvencí

Okresy	rok 1993	rok 1994	rok 1995	rok 1996	rok 1997	rok 1998	průměr
Klatovy, Domažlice, Tachov	2,82	2,74	2,39	2,37	3,22	2,08	2,63
Praha-východ		7,29	5,21	8,33	8,58	6,60	7,39
Pelhřimov, Strakonice, Písek, Opava, Nový Jičín, Šumperk	3,52	3,73	3,45	3,95	5,13	2,89	4,24
Chrudim, Svitavy	2,70	2,73	2,69	2,25	3,57	x	2,75
ČR celkem	3,75	3,93	3,56	3,72	4,89	2,82	3,95
EPS - rostlinná výroba	21	4	-25	-17	0		
EPS - živočišná výroba	29	28	29	27	16		
EPS - celkem	27	21	15	14	11		

Pramen: VÚZE

Zpracoval: Voltr, Klímová

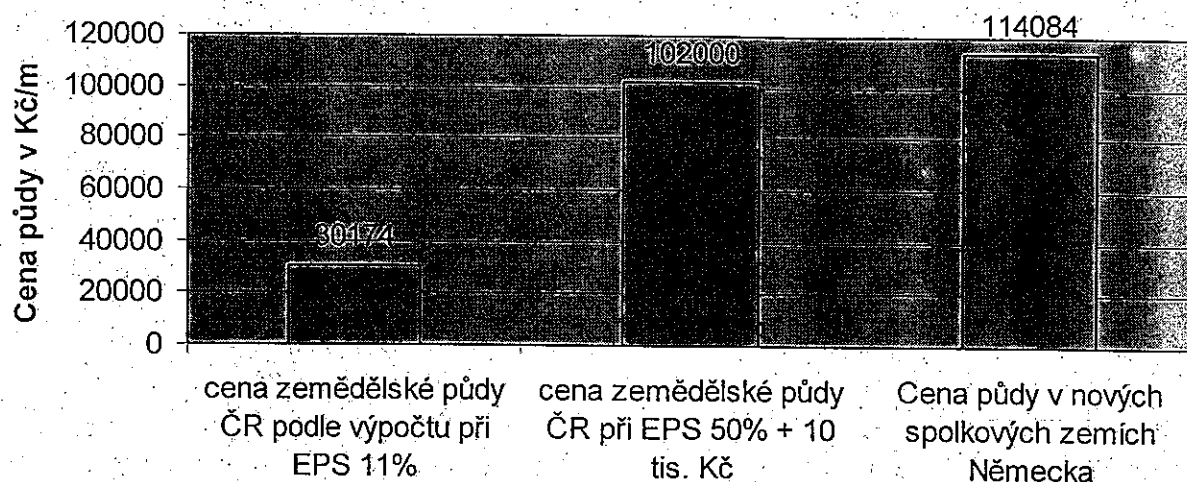
Pro odvození závislosti tržní ceny zemědělské půdy na EPS je možno vycházet z rozboru výnosů a nákladů na jednotlivých půdách. V příloze 9 je uveden průběh tržeb a nákladů na půdách v závislosti na jejich hrubém ročním rentním efektu (HRRE) v roce 1997⁸. HRRE byl potom upraven o nárůst EPS v očekávaných hodnotách, které jsou graficky vyjádřeny v příloze 10. Průměr HRRE v ČR je 2557 Kč/ha. Tomuto průměru odpovídá cena 30 174 Kč/ha. Průměrná prodejní cena v roce 1997 byla 48 900 Kč/ha, v roce 1998 však pouze 28 200 Kč/ha. Z těchto výsledků vyplývá velikost mimoprodukční složky ceny půdy pro zemědělské užití (v rámci úředních cen zemědělské půdy byla tato složka nazývána bází cenou zemědělské půdy) v průměru cca 10 tis. Kč/ha.

Při započítání odpovídajících hodnot subvencí očekávaných v roce 2005 v úrovních 18% a 30% se vypočtená cena včetně mimoprodukční složky pohybuje v rozmezí 50 až 70 tis. Kč/ha. Pro porovnání je v grafu uvedena i hodnota EPS 42%, která reprezentuje současnou úroveň EPS v EU a odhad 50% pro EPS v Německu. Při úrovni EPS 42% dosahuje cena půdy 90 tis. Kč/ha, při úrovni 50% potom 102 tis. Kč/ha.

Na obr. 3 je porovnána současná cena zemědělské půdy a cena půdy při EPS 50% včetně průměrné ceny půdy v nových spolkových zemích Německa.

⁸ Němec, J. – Voltr, V. – Klímová I.: *Návrh na novelizaci sazeb úředních cen zemědělské půdy*. VÚZE, Praha 1998

obr. 3 Cena půdy v ČR a porovnání s východními zeměmi SRN



Z porovnání je patrné, že ve tvorbě ceny půdy pro zemědělské účely existuje provořadá závislost ceny půdy na podpoře zemědělství. Cena půdy v bývalém NDR a v ČR při adekvátních podmínkách se velmi blíží, přičemž kvalitativní rozdíly obou území nejsou velmi výrazné (v ČR jsou půdy nevýrazně úrodnější⁹). Mimoprodukční složky ceny půdy mají na území NDR větší velikost vyplývající z vyšších jistot podnikatelů.

3. Kvantifikace dopadů liberalizace trhu se zemědělskou a lesní půdou

Ekonomický charakter vzniklého problému může mít dopady trojího charakteru

- přímé ekonomické dopady vyvolané případným nárůstem nezaměstnanosti spojeným se ztrátou pracovní příležitosti původních občanů s trvalým pobytem na území ČR
- ztráty vlivem spekulativního nákupu půdy cizinci a případného pronájmu této půdy *neodst. spekul. nákupem*
- nepřímé ekonomické dopady způsobené eventuální podpůrnou politikou státu pro nabývání zemědělské a lesní půdy osobami s trvalým bydlištěm na území ČR nebo osobami české národnosti.

- Dopad na zaměstnanost v regionu je teoretická záležitost v případě, že nastane hromadnější příchod zahraničních podnikatelů do ČR spojený s trvalým pobytem v ČR. V tomto případě by bylo možno vycházet z nákladů na podporu v nezaměstnanosti, která se v současné době

⁹ Voltr, V.: Porovnání tržních cen půdy a produkčního potenciálu půdy v nových spolkových zemích SRN a v ČR. Příspěvek na konferenci Agrární perspektivy VII (v tisku) ČZU, Praha 1998.

pohybuje okolo 3500 Kč/osobu. Počet zájemců o zemědělskou půdu však zřejmě nepřesáhne statisticky významné číslo s ohledem na současný počet zahraničních společností a fyzických osob (150) podnikajících v ČR. Z celkového počtu osob zaměstnaných v zemědělství (cca 140 tis. osob) po roce 2005 by mohlo jít řádově o několik set osob, s dopadem téměř zanedbatelné částky na státní rozpočet. Vzhledem k tomu, že většina eventuelních zájemců bude pocházet ze západní Evropy, téměř nevzniká předpoklad většího počtu žádostí o trvalé bydliště cizinců na území republiky.

2. Dopady vyplývající ze spekulativního nákupu půdy cizinci a případného pronájmu této půdy vyplývají ze své podstaty nárůstu tržní ceny, která se odvíjí především od úrovně podpory zemědělství. Zjednodušeně řečeno, pokud zahraniční podnikatel nakoupí lacině (nelegálně) zemědělskou půdu v současných podmínkách, bude profitovat později na opětovném prodeji zemědělské půdy (celkový rozdíl ceny půdy k roku 2005 lze očekávat v průměrné hodnotě 10 až 30 tis. Kč/ha). Tato situace může rovněž nastat k roku 2005 tím, že stát do této doby nebude v odpovídající výši zemědělství výrazněji subvencovat a tím se k roku 2005 udrží nízké současné ceny, které tento zahraniční podnikatel využije. Profit vzniká na základě dostatečných finančních zdrojů zahraničních podnikatelů, nepřináší však státu vzhledem k očekávaným vyšším cenám zemědělské půdy žádný efekt. Další možností cizince je profitovat na odčerpávání zemědělské renty formou pronájmu nakoupené půdy. Tato renta však není tvořena podnikatelskou aktivitou nájemce, ale především podporou státu (samozřejmě v kombinaci s podporou v rámci EU). Takto bude možno odčerpat z jednoho hektaru rentu v průměrné hodnotě cca 2-3 tis. Kč/ha, která nebude sloužit pro svůj původní účel, tedy podporu zemědělců. Pro srovnání je průměrná hodnota pachtovného v bývalém NDR cca 180 DM, tedy cca 3600 Kč/ha. Celá tato složka bude tedy v případě pronájmu odčerpána mimo území ČR. Pokud dojde k prodeji 200 tis. ha zemědělské půdy¹⁰ zahraničním zájemcům, bude tímto způsobem republika platit touto transformací ročně 0,4 až 0,6 mld Kč do zahraničí. V případě, že zahraniční podnikatel tuto půdu ve vyšší cenové hladině prodá tuzemci, vzniká určitý předpoklad podpory nákupu této půdy státem s použitím podpory hypotečních úroků z plateb, které dosáhnou rozdílem cen oproti cenám v současné době vyšších částek.

3. Dopady vyplývající z podpory nákupu půdy obyvateli ČR

Předpokladem pro budoucí vývoj tržních cen zemědělské půdy je, jak bylo shora popsáno, nárůst tržních cen zemědělské půdy o 10 až 30 tis. Kč na ha. Pokud bude chtít stát zabránit nákupu půdy zahraničními podnikateli a tím omezit odvody dotací do zahraničí, vzniká zde předpoklad podpory zemědělců při nákupu zemědělské půdy. Vzniká zde určitá zpětná vazba, kdy stát dotuje zemědělství, tím rostou ceny půdy a zároveň roste případná státní podpora

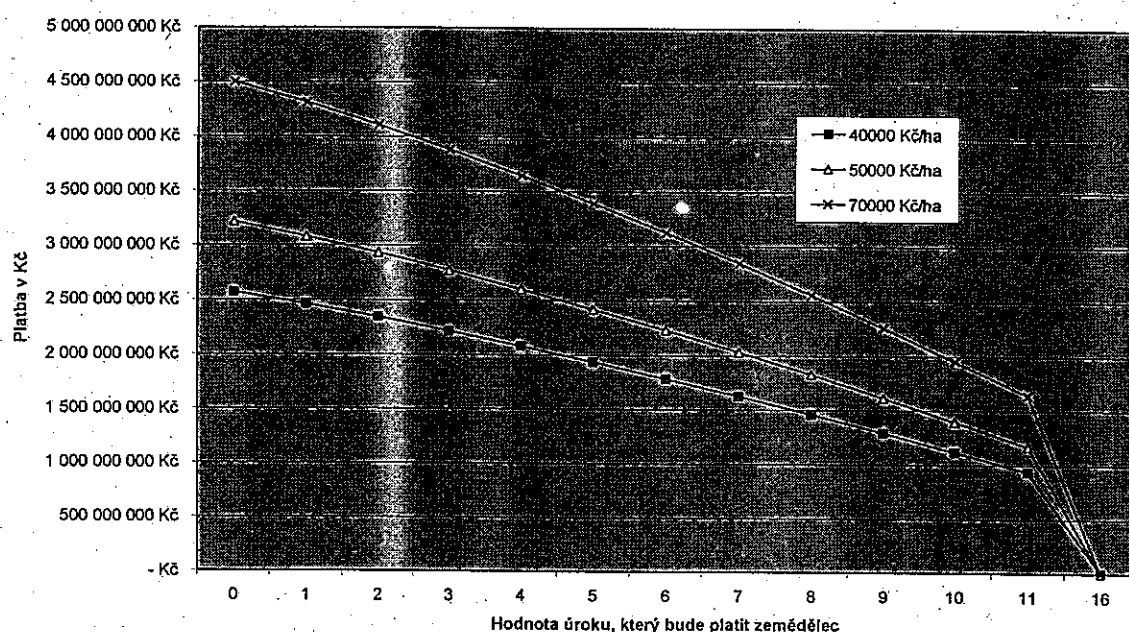
¹⁰ V Maďarsku je současná odhadovaná nelegálně prodaná výměra zahraničním podnikatelům cca 100000 ha z.p.

použitá k nákupu zemědělské půdy nájemcem půdy nebo novým zájemcem¹¹. Z tohoto pohledu je pro stát velmi důležité urychleně prodat půdu, kterou má dosud ve svém vlastnictví, i za nižší cenu. Pokud by stát přikročil k podpoře nákupu zemědělské půdy po roce 2005, kdy dojde k nárůstu cen zemědělské půdy, převýšily by pravděpodobně ztráty vzniklé dotací úroků z úvěrů ztráty vzniklé nižší prodejní cenou v současné době. *specul. na růstu ceny*

Na obr. 4 je odhadnut průběh ročních nákladů státu pro podporu nákupu zemědělské půdy zemědělci v případě, že se bude prodávat výměra 500 tis. ha zemědělské půdy. Skutečná výše podpory závisí na ročních splátkách, které bude moci zemědělec hradit. Tyto splátky jsou uvedeny na obr. 5.

Obr. 4

Náklady státu na úhradu úroků na nákup zemědělské půdy podle jednotlivých cenových úrovní ve vztahu k základnímu podnikatelskému úroku 16%



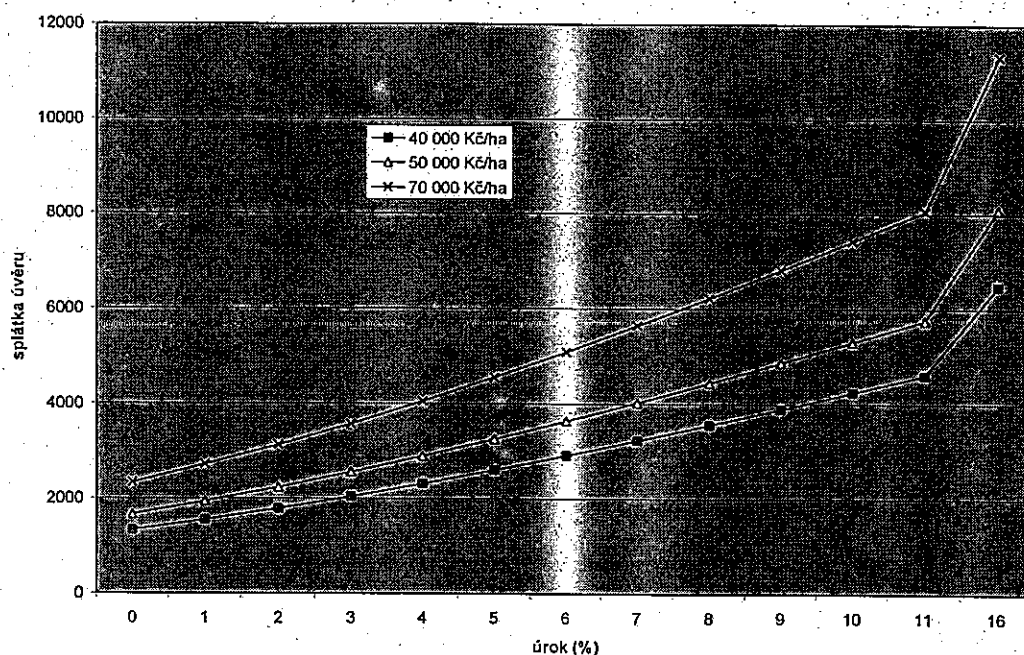
V případě nákupu půdy s cenou 50 tis. Kč budou moci zemědělci platit přibližně 3 500 Kč/ha, při ceně půdy 70 tis/ha budou moci zemědělci platit přibližně 5100 Kč/ha. Celkově se tedy bude jednat v případě nákupu 500 tis. ha o roční platbu státu v rozmezí mezi 2,5 a 3,5 mld Kč v případě úhrady rozdílu úroků oproti 16% úroku.

Podpora nákupu půdy obyvatelům v regionech je významný předpoklad pro budoucí výstavbu zejména chudých regionů v kontextu se záměry EU. Zájmem státu by tedy měla být podpora životní úrovně v těchto oblastech a podporovat nákup půdy místními zemědělci. Současná struktura vlastnictví půdy je mnohdy nevyhovující vzhledem k vlastnictví půdy nezemědělci opět s následným únikem dotačních plateb do nevhodných oblastí.

¹¹ V zemích bývalé NDR řeší tuto situaci při prodeji státní půdy použitím ne tržních cen, ale cen pro daňové účely, které jsou oproti tržním hodnotám poloviční

Obr. 5

Velikost ročních splátek z hektaru při třicetileté hypotéce podle jednotlivých cenových úrovní



Závěr

Z předložené studie vyplývá, že v případě nárůstu ekvivalentu produkčních subvencí v rozsahu 18 – 30% lze očekávat v roce 2005 pohyb ceny zemědělské půdy pro zemědělské využití v rozmezí 50 až 70 tis. Kč/ha. V případě nezemědělského užití je cena zemědělské půdy podstatně vyšší. Průměrná hodnota ceny lesa se pohybuje okolo 100 tis. Kč/ha, v roce 1998 došlo ke zvýšení této ceny.

Vzhledem k zájmu restituentů prodávat zemědělskou půdu do zahraničí není z pohledu ochrany půdy zřetelný rozdíl mezi možností nákupu půdy cizinci od restituentů nebo od státu.

Plná liberalizace cen zemědělské půdy bez aktivní účasti státu na podporu místních zemědělců povede k ročnímu úniku přibližně 0,4 až 0,6 mld. Kč z cílených oblastí na podporu zemědělství za hranice státu formou renty z pronajatých pozemků, při předpokladu prodeje 200 tis. ha zemědělské půdy cizincům. Podporu zemědělství v zájmových oblastech bude nutno potom řešit jinými prostředky. Součástí liberalizace může být potenciální spekulativní zisk zahraničních podnikatelů přibližně 4 mld. Kč¹² za prodej půdy, vyplývající z cenového rozsahu vyvolaného nárůstem EPS. Spekulativní prodej v tomto případě nepřináší státu žádný efekt, dochází naopak k potenciální ztrátě při zvýhodnění tuzemských zemědělců pro nákup této půdy.

Aktivní podpora státu pro nákup zemědělské půdy může být určena pro částečnou úhradu hypotečních úvěrů při rozsahu 500 tis. ha a třicetiletém úvěru vzhledem k 16% podnikatelskému

¹² Hodnota rozdílu současné a očekávané ceny zemědělské půdy v roce 2005 pro odhad 200 tis. ha z.p.

úroku roční částkou ve výši cca 2,5 až 3,5 mld. Kč. Tuto formu podpory však lze doporučit i bez ohledu na možnou ochranu trhu vzhledem k žádoucí aktivní podpoře zejména zaostalých regionů. Pokud nebude mít stát dostatek finančních prostředků ke krytí této podpory, bude žádoucí prosadit opatření diskriminačního charakteru vůči cizincům.

Lesnická půda byla sledována v rámci této studie pouze okrajově. Principiálně pro ni platí stejný přístup jako k zemědělské půdě.

Vzhledem k tomu, že se očekává cena půdy pro zemědělské užití v roce 2005 v rozmezí 50 – 70 tis. Kč/ha, není důvod se ve zvýšené míře obávat nákupu zemědělské půdy pro zemědělské užití ze třetích zemí.

Zemědělská a lesní půda ve vlastnictví obcí je zpravidla zařazena do územního plánu rozvoje obce. V tomto případě pro ni platí záměr potenciálního užití pro stavební účely a očekávaná cena této půdy je podstatně vyšší. V tomto případě není pro stát zřejmě únosné hradit úroky z takovéto ceny. V případě, že by došlo ke garanci trvalého použití této půdy pro zemědělské účely, je možné o této podpoře uvažovat. Pokud bude politickým zájmem omezit prodej této půdy, potom jediné možným řešením je navržení moratoria na prodej této půdy.

Vzhledem k uvedenému rozboru doporučujeme pro řešení liberalizace prodeje zemědělské a lesní půdy zavést určité přechodné období na nabývání této půdy cizinci. Protože není jisté, zda se podaří obhájit moratorium prodeje jako přechodné období, navrhuje:

1. Zavést přechodné období pro nákup zemědělské a lesní půdy mimo území určené k zastavění v délce 10 let, tedy 5 let nad rámec asociační dohody do roku 2010, na základě kterého bude možno nabývat zemědělskou a lesní půdu cizincům za cenu odpovídající očekávané ceně v EU na základě kapitalizovaného rentního efektu v očekávaných podmínkách, tedy přibližně na úrovni cen v bývalé NDR. Těchto podmínek lze dosáhnout především odpovídajícím daňovým zatížením při prodeji půdy cizincům. Toto prodloužení přechodného období je žádoucí vzhledem k současné obtížné hospodářské situaci, kdy stát zřejmě nebude mít dostatek prostředků k vyrovnání kupní síly tuzemských zájemců a cizinců během pěti let.
2. V době přechodného období je žádoucí zaměřit se na urychlený prodej státní půdy a vytvořit vhodné podmínky pro nákup půdy místními zemědělci tak, aby po deseti letech byla většina zájemců o nákup půdy uspokojena.
3. Pro zabránění legalizace „černých smluv“ na prodej zemědělské a lesní půdy cizincům je nutné přijmout právní opatření zamezující budoucí legalizaci této smlouvy nebo prodej této půdy na skutečného vlastníka za symbolickou hodnotu. V této souvislosti je třeba zpracovat cenové mapy zemědělské a lesní půdy, podle kterých by po oficiální možnosti nabývat půdu cizinci bylo možno půdu nabýt.

4. Jako součást přechodného období je možno navrhnout určité oblasti v zájmu státu, ve kterých nebude umožněno cizincům nabývat půdu. V oblasti zemědělství se jedná především o chudé regiony.

Při argumentaci o diskriminačních opatřeních při prodeji státní půdy tuzemcům je možno využít ekvivalent tohoto prodeje, aplikovaného na území bývalého NDR.