



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ U
ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ V TROUBELICÍCH A V
JEJICH OKOLÍ**

FACTORS AFFECTING MARKET RENT OF AGRICULTURAL LAND IN TROUBELICE AND ITS
SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Eliška Nevěřilová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Ruberová

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Eliška Nevěřilová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Faktory ovlivňující tržní nájemné u zemědělských pozemků v Troubelicích a v jejich okolí

v anglickém jazyce:

Factors affecting market rent of agricultural land in Troubelice and its surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude provést průzkum realitního trhu se zaměřením na pronájmy pozemků pro zemědělské využití v obci Troubelice a v blízkém okolí. Na základě provedené analýzy trhu, event. zjištěné metodiky stanovení výše nájemného, vyhodnotí, které faktory tržní nájemné ovlivňují a jakým způsobem.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je stanovit faktory, které ovlivňují tržní nájemné u zemědělských pozemků a jejich významnost.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

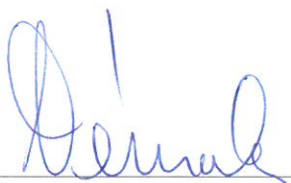
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 25. 9. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na tržní nájemné u zemědělských pozemků v obci Troubelice a okolí a zjištění faktorů, které ovlivňují tržní nájemné. V rámci práce byl proveden průzkum trhu a získaná data byla roztržiděna podle zdroje a katastrálního území. Následně jsou zkoumány jednotlivé faktory, zda a jakým způsobem ovlivňují výši tržního nájemného.

Abstract

The thesis is focused on market rent of agricultural land in Troubelice and its surroundings and determining factors, which affects market rent. A market research was made within the thesis and the collected data were sorted by the source and cadastral area. Subsequently all factors are investigated, whether and how they affect the market rent level.

Klíčová slova

Cena, pacht, tržní nájemné, zemědělské pozemky, přírodní faktory

Keywords

Price, lease, market rent, agricultural land, natural factors

Bibliografická citace

NEVĚŘILOVÁ, E. *Faktory ovlivňující tržní nájemné u zemědělských pozemků v Troubelicích a v jejich okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 83 s. 10 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat především své vedoucí za cenné rady a vedení při zpracování této diplomové práce a také zemědělským společnostem za spolupráci a trpělivost při získávání dat pro tuto diplomovou práci.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	12
2.1	Nemovitá věc.....	12
2.2	Katastr nemovitostí.....	12
2.2.1	<i>Pozemek a parcela.....</i>	<i>12</i>
2.3	Cena a hodnota	13
2.3.1	<i>Cena.....</i>	<i>13</i>
2.3.2	<i>Hodnota</i>	<i>14</i>
2.4	Nájem a pacht, nájemné, pachtové	15
3	HISTORIE ZEMĚDĚLSTVÍ NA NAŠEM ÚZEMÍ	16
4	VYMEZENÍ PROBLEMATIKY	25
4.1	Faktory ovlivňující tržní nájemné	25
4.1.1	<i>Faktory přírodní</i>	<i>26</i>
4.1.2	<i>Faktory ovlivněné lidskou činností.....</i>	<i>28</i>
4.1.3	<i>Faktory z právních vztahů</i>	<i>29</i>
4.1.4	<i>Faktory ostatní.....</i>	<i>33</i>
5	ZKOUMANÁ LOKALITA	35
5.1	Obec Troubelice	37
5.2	Obec Medlov	39
5.3	Obec Nová Hradečná.....	41
5.4	Nová Dědina	42
6	PRŮZKUM TRHU V LOKALITĚ	43
7	ŘEŠENÍ	44
7.1	Grubbsův test.....	44
7.2	Faktory ovlivňující tržní nájemné zemědělských pozemků v dané lokalitě.....	45
7.2.1	<i>Faktory přírodní</i>	<i>45</i>

7.2.2	<i>Faktory ovlivněné lidskou činností</i>	55
7.2.3	<i>Faktory z právních vztahů</i>	63
7.2.4	<i>Faktory ostatní</i>	73
8	VÝSLEDKY ANALÝZY	74
9	ZÁVĚR	76
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	80
	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	81
	SEZNAM PŘÍLOH	83

1 ÚVOD

Zemědělské pozemky patří mezi velice důležité komodity, jejichž role je nenahraditelná. Část vlastníků zemědělských pozemků je skutečně neobhospodařuje, ale přenechává pozemky k obdělávání někomu jinému, ať už soukromé nebo právnické osobě a to na základě nájmu nebo pachtu. Tato diplomová práce se zabývá tržním nájemným a faktory, které ho ovlivňují ve vybrané lokalitě v obci Troubelice a jejím okolí.

V práci jsou vysvětleny důležité pojmy spojené se zemědělskými pozemky a jejich užívání, tedy nájem a pacht a rozdíl mezi nimi. Kapitola č. 3 pojednává o historii zemědělství na našem území, které utvářelo vztahy a způsoby obhospodařování nyní praktikované. Vymezení jednotlivých faktorů, jejich rozčlenění do skupin a obecné popsání je obsahem kapitoly č. 4. Následuje přiblížení vybrané lokality a sběr dat do databáze. Byla sesbírána data o tržním nájemném realizovaném v předchozím roce ve dvou hospodařících společnostech, která byla roztržena podle společnosti a katastrálního území.

Zpracování a zhodnocení dat a faktorů, které mohou ovlivňovat tržní nájemné je obsahem kapitoly č. 7, kde je specifikováno skutečné působení faktorů v dané lokalitě na tržní nájemné vybraných zemědělských pozemků a jejich grafické zobrazení a posouzení jejich vlivu.

Poslední kapitola se věnuje zhodnocení faktorů, které skutečně ovlivňují tržní nájemné zemědělských pozemků ve vybrané lokalitě, a posouzení významu jejich vlivu.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této kapitole jsou vymezeny a charakterizovány základní pojmy týkající se dané problematiky, které budou dále používány.

2.1 NEMOVITÁ VĚC

Nemovitá věc (dříve užívaný termín nemovitost) je pojmem, jež zavádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), v § 498 odst. 1: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.“* (1, § 498)

2.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

„Katastr nemovitostí byl obnoven zákonem č. 344/1992 Sb.; v současné době je aktuální zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Katastr je veřejným seznamem, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (jak v zákonu uvedeno, dále jen „nemovitost“) vymezený tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis věcných práv k těmto nemovitostem a další právní vztahy.“ (13, s. 75)

Podle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), § 54 patří parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území mezi údaje závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí. (2, § 54)

2.2.1 Pozemek a parcela

Pozemek je definován v katastrálním zákoně, a podle § 2 se jím rozumí *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“* (2, § 2–19)

Pozemky se člení pro účely oceňování v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), dle § 9 na stavební pozemky (jež se dále člení na nezastavěné pozemky, zastavěné pozemky a plochy pozemků

skutečně zastavěné bez ohledu na stav evidovaný v katastru nemovitostí), zemědělské pozemky (které jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost), dále lesní pozemky (lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky), pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky dříve neuvedené. (3, § 9)

Parcelou se podle § 2 katastrálního zákona rozumí pozemek, který je určen geometricky (určení rozměru a tvaru) a polohově (určení polohy vůči ostatním nemovitostem), zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemky jsou v katastru evidovány v podobě parcel, které jsou dále členěné podle druhu. (2, § 2)

Parcely mohou být podle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“) § 10 dvojího druhu – parcely katastru nemovitostí a parcely zjednodušené evidence. O parcelách se v katastru mimo jiné evidují informace o příslušnosti ke katastrálnímu území, parcelní číslo, výměra parcely (u parcel zjednodušené evidence se eviduje údaj o původní nebo zbytkové výměře po provedených majetkoprávních změnách), údaje o právech a u parcel katastru nemovitostí se eviduje mimo jiné také druh pozemku a způsob využití pozemku. (9, § 10)

2.3 CENA A HODNOTA

Pojmy cena a hodnota je třeba při oceňování rozlišovat. Oba pojmy jsou blíže definované v právních předpisech, kde je určeno více druhů cen a hodnot.

Obecně je pojem cena a hodnota stanoven v občanském zákoníku § 492 odst. 1 a 2:

„(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“
(1, § 492)

2.3.1 Cena

„Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.“ (4, s. 53)

Podle zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách (dál jen „zákon o cenách“), je cena dle § 1 odst. 2 definována jako peněžní částka, jež byla sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo určená podle zvláštního předpisu (tedy zákona o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. (4, § 1)

Cena obvyklá je definována v zákoně o oceňování majetku v § 2 odst. 1 následovně: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ (3, § 2)

Zákon o cenách také určuje obvyklou cenu v § 2 odst. 6 takto: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ (4, § 2)

Dále zákon o oceňování majetku uvádí v § 2 odst. 2 **cenu mimořádnou**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, jako stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Dále se do její výše mohou promítnout osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího (jimiž se rozumí majetkové vztahy, rodinné, osobní či jiné vztahy) a vliv zvláštní obliby (ten příkládá majetku nebo službě zvláštní hodnotu, která vyplývá z osobního vztahu k nim). (3, § 2)

Cena zjištěná (také dříve označovaná jako administrativní nebo úřední) je v současné době určována podle zákona o oceňování majetku. Cenou zjištěnou se podle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku rozumí cena, jež byla určena jinak než cena obvyklá nebo mimořádná. (3, § 2)

Cena tržní je tvořena až při konkrétním prodeji nebo koupi dané věci a může se od zjištěné hodnoty lišit. Cenu tržní nelze přesně stanovit. (13, s. 65)

2.3.2 Hodnota

Hodnota nevyjadřuje skutečnou cenu, ale pouze peněžní vztah mezi zbožím (službami), které lze směnit mezi kupujícími a prodávajícími. Jedná se o odhad. (13, s. 54)

2.4 NÁJEM A PACT, NÁJEMNÉ, PACTOVÉ

Pozemky jsou užívány obecně na základě dohody. Dohoda může být písemná či ústní. Písemné dohody, na jejichž základě jsou užívány zemědělské pozemky, mohou mít formu nájemní nebo pachtovní smlouvy.

Oba typy závazkových vztahů jsou definovány v občanském zákoníku. Nájemní smlouvy mohly vzniknout pro nájem zemědělských pozemků pouze do doby účinnosti nového občanského zákoníku. Od nabytí jeho účinnosti je vhodné použít pacht jako nový druh závazkového vztahu, který umožňuje nejen užívání, ale také požívání.

Rozdíl mezi nájmem a pachtem dle občanského zákoníku spočívá v tom, že při uzavření nájmu, je možno věc pouze užívat. V případě pachtu je podle § 2332 odst. 1 občanského zákoníku možné věc dočasně užívat a požívat, což znamená brát plody a jiné užitky. (1, § 2332)

Nájem se dle přechodných ustanovení občanského zákoníku řídí dosavadní úpravou (tedy platnou před nabytím účinnosti stávajícího občanského zákoníku) což je zrušený zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý občanský zákoník“). Podle § 663 starého občanského zákoníku *„nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky“*. Dále dle § 666 bylo možné dát pronajatý pozemek do podnájmu a to i bez souhlasu pronajímatele, který měl možnost odstoupit od smlouvy, byl-li podnájem v rozporu se smlouvou. (6, § 663, § 666)

Pacht dle § 2332 občanského zákoníku vzniká mezi propachtovatelem a pachtýřem (jež užívá a požívá pozemek) uzavřením pachtovní smlouvy. Občanský zákoník definuje v § 2345 odst. 1 zemědělský pacht, který vzniká v případě propachtování zemědělských a lesních pozemků. (1, § 2332, § 2345)

Oproti nájmu je u pachtu nutný souhlas propachtovatele, pokud by pachtýř chtěl propachtovanou věc dále někomu propachtovat. Při propachtování již propachtované bez souhlasu propachtovatele je propachtovatel oprávněn vypovědět pacht bez výpovědní doby. Úplatou za propachtování je pachtovné. (18)

3 HISTORIE ZEMĚDĚLSTVÍ NA NAŠEM ÚZEMÍ

Zemědělství se začalo rozvíjet s prvními osadníky, kteří přišli do této oblasti. Prošlo velkým vývojem ve vlastnických a užívacích vztazích k půdě a také ve způsobu obhospodařování, který byl ovlivněn především historickými událostmi. Historie zemědělství v českých zemích je velice obsáhlá a v této kapitole bude její vývoj zachycen pouze významnými událostmi a změnami, které zemědělství nejvíce ovlivnily.

Rozmach zemědělství nastal s příchodem Slovanů, kteří se usadili v oblastech dávno obdělávaných, a začali osídlovat a zemědělsky využívat i jiné oblasti, blíže k pahorkatinám. V období velké kolonizace v 11. století se začaly využívat dosud neobdělávané půdy ve velkém měřítku. (12, s. 14–15)

Nejjednodušší pomůcky byly v počátcích zemědělství vyrobeny z kostí či dřeva v podobě motyk nebo rycích tyčí. Vývoj obdělávacích pomůcek přešel v období neolitu (v období nedostatku plodin z ručně obdělávaných polí) od těchto motyk k primitivním rádlům a brázdičům. Tyto nástroje umožnily obdělávat větší plochu, ale s nižší kvalitou. Kolem 8. století n. l. se v našich zemích začaly využívat i radlice železné. Ty orbu usnadňovaly, ale nebyly k obdělávání nutné, dosavadní dřevěné nářadí bylo schopné zeminu rozrušit stejným způsobem. (12, s. 28–29)

Kolem 12. století se začaly využívat k orbě jednoduché radlice a pluhy, které mohly být taženy voly nebo později ve 13. – 15. století koňmi. (12, s. 61,68)

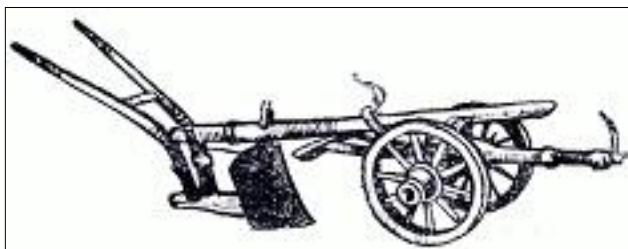
Na počátku 14. století tvořili většinu obyvatel poddaní, kteří se živili zemědělstvím. V té době se začal formovat systém nepsané smlouvy mezi vrchností a poddanými o držení statku a příslušné půdy poddanými, kteří za to vrchnosti platili úrok. Poddaní mimo jiné platili dávky církevní, zeměpanskou obecnou berní a byla po nich vyžadována robota a menší naturální dávky. (12, s. 18–19)

Po husitských válkách (1420-1434) nastala změna ve vlastnictví půdy. Katolické církvi bylo velké množství půdy odebráno a dáno šlechtě. Mnohé selské statky nebyly obdělávány z důvodu odchodu obyvatel do jiných částí země během válek, což šlechta nesla nelibě, a vynutila si nařízení ještě více omezující práva poddaných. Například poddaní nesměli dávat svoje syny na studia bez svolení jejich pána nebo měli přikázáno mlet obilí pouze v panském mlýně. (12, s. 201–202)

Nejrůznější omezení poddanských práv vedla k selským povstáním. První povstání na Boleslavsku, které se rozšířilo až do poloviny Čech, bylo uklidněno a poddaným slíbeno prošetření stížností. Postup úřadů ukázal, že poddaní se svých práv domoci nemohou, což vedlo k mnoha dalším povstáním. Mezi nejznámější patří povstání Chodů na Domažlicku. Všechna povstání byla vojensky zastavena a vůdci povstání často popraveni. (12, s. 223)

Marie Terezie se v té době snažila o zvýšení svobody a omezení roboty pro poddané, což narazilo na nevoli u české vrchnosti, která její nařízení odmítala respektovat. Marie Terezie se zasadila o právní reformy, jejichž výsledkem byl tereziánský katastr a robotní patent. Její syn Josef byl ve svém snažení mnohem důslednější. Jeho nejznámější patent z 1. října 1781 o zrušení nevolnictví a na něj navazující nařízení značně uvolnil poddaným život a rozšířil jejich práva. Mohli se stěhovat, uzavírat manželství nebo studovat řemeslo bez svolení vrchnosti. Nadále jim ale zůstávala povinnost platit naturální dávky a robotovat. (12, s. 224–226)

V roce 1827 vynalezli bratřenci Veverkové ruchadlo, což značně usnadnilo obdělávání zemědělské půdy. Obhospodařování půdy se velice zjednodušilo a urychlilo. Změnila se také velikost pozemků z menších polí na lány, které tvarem odpovídaly způsobu obhospodařování, který ruchadlo umožňovalo. (31)



Obr. 1 – Ruchadlo bratřenců Veverkových (31)

Dalším vynálezem, který značně usnadnil hospodaření, bylo zdokonalení secího stroje na obilí, jehož autorem je Josef Wunderlich. Jednalo se o primitivního předchůdce dnešních moderních secích strojů. Řádkový secí stroj se společnou zásobárnou oséval čtrnáct řad zároveň. (12, s. 245)

Až do 18. století byl v našich zemích využíván tzv. trojhonný systém hospodaření, kdy pole byla rozdělena na třetiny a každý rok jedna ležela ladem a zbytek byl obděláván. Orná půda poddaných se dělila na ohrazené záhumenky kolem vesnic a na ostatní polnosti, kde byl tento systém využíván. Pravidelně se střídal úhor, ozim, jař. Pole byla osévána

nejčastěji ve sledech – úhor, pšenice, ječmen, nebo úhor, žito, oves. K obdělávání byly stále využívány jednoduché pluhy a háky. (12, s. 238)

Na počátku 19. století, po napoleonských válkách, nastal pozvolný přechod od trojhonného hospodaření ke střídavému, kde byl úhor zcela vypuštěn a plodiny následovaly za sebou s pečlivým vybráním předplodiny tak, aby se plodiny neopakovaly. Napomohl tomu především nedostatek potravin a surovin pro průmysl a nutnost intenzivnějšího hospodaření. Trojpolní soustava ustupovala také díky zavádění nových osení – jetele, vojtěšky, brambor a cukrovky, později řepky. (12, s. 244)

Pro poddané byl osvobozující rok 1848, kdy byla zrušena robota v českých zemích. Bylo tak zrušeno poddanství a veškerá práva vrchnosti nad poddanými. Podrobné předpisy stanovovaly zásady, podle kterých se odhadovaly rušené roboty a výše, za kterou se mohli poddaní z roboty vykoupit. Vrchnost dále mohla využívat služeb venkovanů, ale musela jim za práci platit. Sedláci tedy přestali být poddanými a stali se vlastníky půdy. Zemskými zákony z roku 1868, 1869 bylo zrušeno dědické právo a občané mohli se svým majetkem obchodovat, v případě smrti ho odkázat. Byli ale nuceni na svém statku osobně hospodařit a směli mít pouze jeden statek, ne více. Občané přestali náležet k pánovi ale k obci. Obcím byla udělena nová práva díky obecnímu řádu a novému obecnímu zákonu. Státní úřady postupem času pověřily obce vybíráním daní, tvorbou soupisu lidu atd. (12, s. 248–250)

„Revoluční rok 1848 měl i značný vliv na zemědělskou výrobu a podnikání, neboť uvolněním strnulého feudálního systému a hospodářských vztahů se přirozeně otevíral prostor nastupujícímu kapitalismu.“ V té době byly velkostatky rozčleněny na čtyři druhy, a to císařské, světské šlechty, církevní a velkostatky měst a jiných institucí. Světské se dále dělily na fideikomisní (celé jmění přecházelo na prvorozeného potomka) a allodiální (bylo možné s nimi volně obchodovat). Nejvíce se měnilo řízení výroby orientované na vlastní zemědělskou výrobu a lesnictví. Zkvalitnilo se vedení účetní evidence pro potřebu sledování produkce a výnosnosti hospodaření. Od poloviny 19. století se začalo uplatňovat podvojný účetnictví, které se užívá dodnes. (12, s. 251–252)

Střídavé hospodářství se dále značně vyvíjelo, úhor byl nahrazován hnojením (nejdříve přírodním, později průmyslovým), kultivací půdy a skladbou střídajících se plodin. Vyšší výnosnost hospodaření byla dosahována díky zdokonalování kultivačních strojů pro hlubokou orbu, kypření a vláčení a také meliorační práce pro odvod vody nebo závlahu

polí. Zemědělci se stávali vzdělanější v jejich řemeslu díky odborným publikacím a veřejným přednáškám o střídavém hospodářství a všech aspektech s ním spojených. (12, s. 252–255)

Zemědělství postihla na konci 19. století krize, která byla způsobená dovozem levnějšího obilí z mimoevropských oblastí do Evropy, především ze Severní Ameriky, Indie a Argentiny. Místní produkce, zvýšená technickým pokrokem a většími obdělávanými plochami neměla odbyt a vznikaly přebytky. Zapojením českých zemí do evropského trhu se tato krize projevila i v tuzemském hospodářství. Krize si vynutila změny v zemědělství v podobě přechodu pěstování obilí k pícninám nebo využití polí k chovu hospodářských zvířat. Nejvíce postižení byli drobní zemědělci, kteří neměli finanční rezervy, zadlužovali se a jejich statky byly nuceně prodávány v exekucích. (12, s. 277)

Již zmíněný technický pokrok přivítala především šlechta a velkostatkáři, kteří tak mohli zaměstnávat menší množství lidí. Menší rolníci pokrok přijímali velice pomalu, ať už z důvodu omezených finančních možností nebo určité nedůvěry vůči novotám. Pokrok spočíval především ve znalosti osevních technik a rozličných potřeb různých plodin. Existovaly tedy stroje, které umožňovaly provádět specifickou práci pro danou plodinu (např. stroje na horní nebo spodní výsev podle druhu plodiny, které sely v pravidelných odstupech a úsporně). Velkým objevem bylo využití páry pro pohánění strojů. Parní zemědělské stroje se v českých zemích využívaly od konce 19. století především na velkostatkách. Mechanizace představovala další zvýšení produktivity zemědělství, kvalitnější obdělávání půdy a zvýšení úrodnosti půd. (12, s. 278–285)

„Stav půdního fondu byl v polovině 19. století stabilizován a možnosti rozšiřování zemědělského půdního fondu byly velice omezeny.“ Možnosti rozšíření spočívaly ve strukturálních změnách, tedy změny luk a pastvin na ornou půdu. V tomto období také docházelo k rozšiřování půdy statkářů ve formě pachtu. Existoval drobný pacht pro menší statkáře a kapitalistický pacht pro velké množství půdy. Selské pozemky byly rozdrobené po okolí a tím bylo ztěženo jejich obdělávání. Měly také často špatnou dostupnost a tvar a nacházely se daleko od usedlostí. Nástup mechanizace a snaha o intenzivnější zemědělství zdůraznily výhody plynoucí z obdělávání větších pozemků. Otázka scelování pozemků vyvstala již po zrušení poddanství a prakticky se uskutečnila nejdříve na Moravě a poté v Čechách. Scelování bylo prováděno až do 1. světové války, kdy se zastavil veškerý vývoj zemědělství u nás. (12, s. 287)

Intenzivnější zemědělství bylo uskutečňováno i díky výzkumným stanicím, které zkoumaly správné postupy v obdělávání. Také vznikaly zemědělské organizace sdružující další odborníky. Cílem těchto organizací bylo šířit své znalosti o zemědělském pokroku mezi rolnictvo. (12, s. 290–297)

Důsledkem rychlé industrializace na přelomu 19. a 20. století byl mimo jiné klesající význam zemědělství ve prospěch rozvíjejícího se průmyslu. Mezi nejvyspělejší odvětví zemědělství v té době patřila rostlinná výroba a to především pěstování obilí, řepy a brambor, v některých oblastech převažovalo také pěstování chmele, zeleniny nebo lnu. Oblasti s nižší nadmořskou výškou se vyznačovaly půdou vhodnou pro pěstování cukrovky, pšenice nebo ječmene. Ve vyšších polohách se v obilnářských oblastech pěstoval ječmen, pšenice, žito a oves. Další byly obilnářsko-bramborářské oblasti nad 450 metrů nadmořské výšky vhodné pro pěstování brambor, žita a ovsa. Nad 650 metrů nadmořské výšky byly pěstovány píce nebo chován dobytek na pastvinách. (12, s. 303–304)

Před válkou byla většina půdy v rukou šlechty nebo církvi a rolníci ji mohli využívat pouze na základě pachtu. Někteří velkostatkáři toho využívali a rolníci byli nuceni za pronájem půdy nejen platit ale i odvádět část úrody nebo na velkostatku vypomáhat. Po válce se projeví silné snahy tento stav napravit připravovanou pozemkovou reformou. Výsledkem snah byl zákon o zabránění velkého majetku pozemkového, tedy právo státu, aby přebíral a přiděloval majetek; mohl být zabrán majetek, kde výměra přesahovala 150 ha zemědělské a 250 ha veškeré půdy. Pozemky byly většinou zabírány za náhradu stanovenou dle cen z roku 1913, ale majetek příslušníků nepřátelských států byl zabírán bez náhrad. Zabírány byly velké statky, majetek šlechty a církvi (zde docházelo k záborům velice individuálně s ohledem na využití některých produktů výroby k charitativním účelům). Následný příděl byl zhruba rozdělen do dvou skupin, tedy na drobný příděl do 30 ha a na příděl tzv. zbytkových statků o výměře 50-120 ha. Státní pozemkový úřad přiděloval půdu prostřednictvím svých obvodových provozoven ve větších městech. Pozemková reforma byla dokončena v roce 1928, vyjma některých případů postoupených mezinárodním soudům. Je nutné zdůraznit, že reforma přispěla k ještě větší roztříštěnosti pozemků po provedené parcelizaci a následných přidělech. (12, s. 311–314)

Během 1. světové války došlo k poklesu celého hospodářství. Po vzniku Československé republiky pomalu docházelo k obnově předválečného stavu zemědělství. V roce 1921 byl zaveden volný obchod se zemědělskými výrobky. Agrární krize v zahraničí tak začala ovlivňovat i tuzemský trh, což způsobilo pokles cen obilí. Výroba

na krizi zareagovala rozšířením jiných žádaných plodin, např. sladovnického ječmene, cukrovky a chmele, což udrželo zemědělské hospodaření v rovnováze. Světová hospodářská krize v roce 1929 postihla v českých zemích všechna odvětví zemědělské výroby, vznikaly obrovské přebytky a ceny na trhu klesly pod výrobní náklady. Krize v zemědělství následně ovlivnila i průmysl. Stát na krizi zareagoval zavedením vyšších cel a vytvořením výkupních zemědělských monopolů. Role monopolních organizací (cukrovarnický kartel, lihové společnosti atd.) nenaplnila očekávání státu pro vyloučení soukromého obchodu, naopak obchodovaly bez dohledu státu za účelem vlastního obohacení bez snahy o stabilizaci zemědělství. (12, s. 339)

Po skončení války se začalo rozvíjet svépomocné družstevnictví, které stálo na silném teoretickém základu. Tento systém umožnil dobrovolné sdružování slabých zemědělců, snazší odbyt výroby a hospodářské posílení jejich postavení. Vznikaly různé druhy družstevních společností, jejichž morální zásady byly společné. (12, s. 346)

Na počátku 20. století nastal rozmach ve výrobě motorově poháněných zemědělských strojů nejčastěji dovážených z USA. Po válce se nejvíce prosadily traktory domácí výroby, které svým výkonem nahradily koňské potahy za srovnatelnou cenu. Několik společností v Čechách i na Moravě začalo vyrábět traktory určené pro velké i menší statky. Nezůstalo pouze u traktorů a postupně se začala výroba specializovat na motorové pluhy, žací stroje, mlátičky a další. Strojová práce měla své uplatnění především ve větších podnicích, a přestože družstva umožňovala půjčování strojů malým sedlákům, ti je na svých malých polích nemohli plně využít. (12, s. 350–351)

Veškerá opatření na zmírnění dopadu hospodářské krize byla utřata Mnichovskou dohodou v roce 1938. Kromě politických a mravních dopadů měla velký hospodářský vliv na ekonomiku. Téměř třetina území byla odebrána a s nimi i přírodní zdroje, došlo k ochromení dopravy a poklesu zemědělství. Situace v pohraničí byla neutěšená, zemědělci přišli o své pozemky jim přidělené pozemkovou reformou na úkor nově přichozích německých obyvatel a byli nuceni uprchnout do vnitrozemí. Zemědělství i průmysl byly plně podrobeny německým cílům a zemědělství upadalo (důvody byly rozmanité: nebyl dostatek mechanizace, průmyslová hnojiva se nedodávala, zemědělci neměli zájem na splnění německých cílů a někdy sabotovali dodávky). (12, s. 370–372)

Poválečné zemědělství bylo odrazem tehdejší politické situace. KSČ ihned zrušila agrární stranu, která byla nejsilnější politickou stranou před válkou, a převzala ministerstvo

zemědělství. Okamžitě začala konfiskovat a následně rozdávat uvolněné usedlosti a pozemky po vystěhovaných Němcích, Maďarech a zrádcích z celé republiky, včetně zpětně nabytých Sudet. V červnu 1945 byly vydány konfiskační a osídlovací dekrety prezidenta republiky. Konfiskace a osídlování probíhalo odlišně ve vnitrozemí, v pohraničí i na Slovensku. Hlavní úlohu hrály národní výbory, které přidělovaly půdu uchazečům. Dále došlo k revizi předválečné pozemkové reformy, která měla za následek praktickou likvidaci velkostatků, které se tím zmenšily na maximální výměru 50 ha. Zabraná půda v rámci revize byla rozdělována podle osídlovacího dekretu. (12, s. 373–380)

V únoru roku 1948 byly komunisty přijaty zákony, z nichž nejvýznamnější pro změnu vlastnictví byl zákon o trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě. Zákon zasahoval především do práv vlastníků, jejichž půda měla výměru nad 50 ha, ale také sedlákům, kteří na své půdě o výměře do 50 ha nehosподаřili osobně, ale měl je v pronájmu jiný sedlák. Veškeré tyto půdy byly nuceně vykoupeny a vlastníkem se stal stát. Zemědělcům byla půda odebrána s ujištěním, že jim bude náhrada dodatečně vyplacena, což se nikdy nestalo. KSČ tento zásah do vlastnických práv prezentovala jako poslední, po níž zůstanou vlastnická práva neměnná. (12, s. 381)

Poválečná situace vyžadovala rozvoj zemědělské výroby a jedním z řešení se mělo stát plánování hospodářství. Konkrétní podoba plánování byla stanovena v Budovatelském vládním programu, jehož základem se stal dvouletý výrobní plán – tzv. dvouletka. Výrobní plán byl zvlášť pro rostlinnou a živočišnou výrobu. Rostlinná výroba měla pokrýt spotřebu obyvatelstva a dále měla za úkol zvýšit hektarové výnosy, čehož mělo být dosaženo řádným obhospodařováním a vhodným hnojením. V živočišné výrobě byly stanoveny cíle zvýšení výroby, což vyžadovalo zvýšení stavů hospodářských zvířat. (12, s. 384)

Ačkoli KSČ hlásala, že vlastnické právo bude rolníkům ústavně zaručeno, zahájila přeměnu zemědělství na socialistickou velkovýrobu. Byl schválen projekt socialistického družstevního podniku, doporučující sloučení zemědělských družstev do jednoho, které se mělo na vesnici stát vzorem zemědělcům. V roce 1949 byl vydán zákon o JZD stanovující mimo jiné, že jejich zakládání je dobrovolné. *„Předmětem činnosti JZD mělo být zejména: scelování půdy, mechanizace zemědělské práce, součinnost při stanovování rozvrhu a plnění výrobních úkolů, péče o zvelebení rostlinné a živočišné výroby, péče o organizaci práce za účelem zvýšení produktivity, péče o zvyšování kulturní a sociální úrovně venkova a péče o ulehčení práce venkovských žen.“* Po sloučení družstev do JZD přešel jejich veškerý majetek a dosavadní závazky na JZD. KSČ vydala různá nařízení a zákony, které umožňovaly získat

do JZD pozemky soukromníků bez ohledu na jejich vůli. Vedle zakládání JZD vznikaly i státní statky na půdě státu, kde vlastníkem veškerého majetku byl stát. (12, s. 388–392)



Obr. 2 – Pásový traktor 1950-1958 (22)

V roce 1958 byl přijat zákon o ochraně zemědělského půdního fondu. Ten prohlásil zemědělsky využitelné pozemky (orná půda, lesy, louky, zahrady, sady atd.) bez ohledu na vlastnické nebo užívací vztahy za zemědělský půdní fond a stanovil tak, že na těchto pozemcích má být nadále zemědělsky hospodařeno. Zákon také stanovil podmínky pro vyjmutí pozemků z fondu nebo pro změnu kultury uvnitř fondu. (12, s. 391)

Během období socialismu zemědělství dlouhou dobu spoléhalo na pomoc ze SSSR, která republiku zásobovala každoročně obilím. Když v 60. letech přestala plnit dohody o zásobování, snahy o zvýšení zemědělské produkce se zvýšily a začaly se hledat nové možnosti. Jednalo se především o rozšíření mechanizace, zlepšení hnojení a rozvoj krmivářství a plemenářství. Zemědělství silně dotované a omezované státem dostalo více svobody, podniky získaly více samostatnosti v řízení a rozhodování a byly schopny dosáhnout lepších výsledků než v předchozích letech. Značné uvolnění a tedy chybu ve zrušení prosperujících družstev si uvědomovali i zemědělci a rychle se začala rozvíjet myšlenka opětovného zavedení svépomocného zemědělského družstevnictví. Dříve státní podniky měly tendence měnit se v družstva, zakládaly se zemědělské organizace. Vývoj zemědělství nabral zcela nový směr, který byl násilně přerušen okupací Československa vojsky Varšavské smlouvy. Veškeré demokratizační snahy byly zastaveny a následovala normalizace. (12, s. 402–403)

Cílem zemědělství na konci 60. let bylo dosažení maximální výnosnosti. Byla budovaná velkokapacitní síla, velkovýrobní krmných směsí a zřízen nový

celorepublikový systém zásobování zemědělství technikou a chemickými výrobky. Vyšší výnosnost byla dosahována za cenu nepřiměřených dotací do zemědělství. Způsobovala přebytky, které se vyvážely do východoevropských zemí. (12, s. 413–414)

Se vznikem České republiky v roce 1993 se váže i snaha předchozí stav napravit privatizací, tedy formou restitucí a velké a malé kuponové privatizace. V rámci restitucí byly vlastníkům vráceny podniky nebo půda. Kuponová privatizace umožnila přechod státních podniků do soukromého vlastnictví převážně ve formě akciových společností. Privatizace znamenala největší přechod vlastnických práv v historii naší země. (39)

Nová vlastnická práva vyžadovala i nový systém jejich evidování. Byl založen katastr nemovitostí České republiky a částečně obnoven intabulační princip. Obsahová neúplnost evidence práv z období socialismu byla překlenuta zjednodušenou evidencí. I v současné době dochází k nejednoznačnosti vlastnických práv nebo k neznalosti vlastníka. Tento stav mohou mimo jiné u zemědělských pozemků odstranit pozemkové úpravy.

Zemědělství se od založení České republiky v roce 1993 velice vyvinulo. JZD byla v rámci privatizace přeměněna v zemědělské společnosti (většinou akciové společnosti), s nimiž bylo možné volně obchodovat. Republika se otevřela světovému trhu, což umožnilo proniknutí nových technologií a způsobů obhospodařování do zemědělství. S novými technologiemi je spojena především snaha o co největší automatizaci při obdělávání půdy, nebo chovu zvířat.



Obr. 3 – Traktor a secí stroj John Deere (21)

4 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY

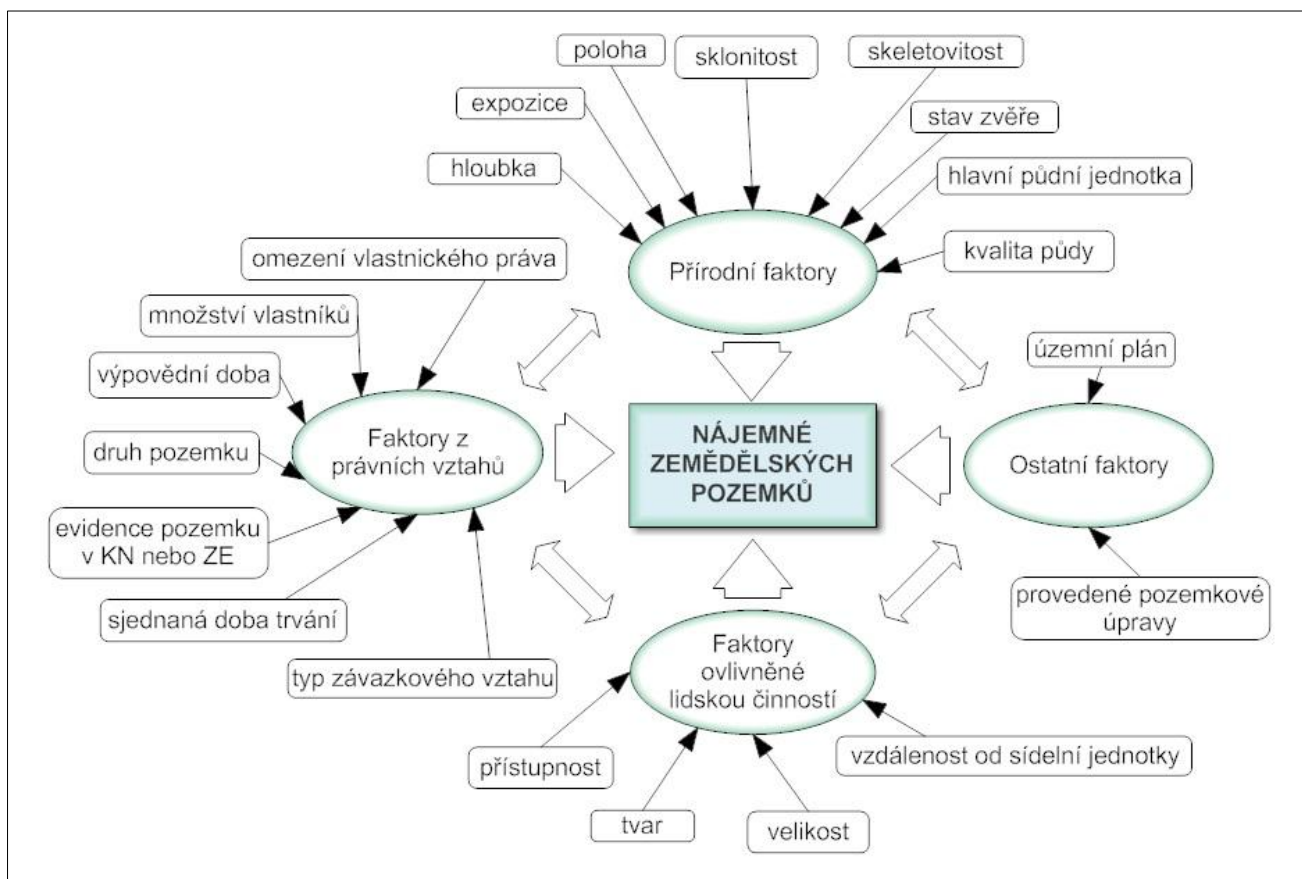
Zemědělské pozemky patří mezi druhy pozemků, jejichž množství se snižuje, ale jejich potřeba se zvětšuje spolu s rozvíjejícím se průmyslem a zvyšováním populace. Trh se zemědělskými pozemky je tedy limitován jejich množstvím, jež nelze navýšit.

Zemědělské pozemky lze jako všechny druhy nemovitých věcí vlastnit, ale také je užívat (na základě nájmu, pachtu, ústní dohody atd.). Výše nájmu nebo pachtu (dále jen „nájemné“) za užívání se liší v čase i místě a ovlivňuje ji mnoho faktorů. Tato diplomová práce má za úkol zjistit vliv těchto faktorů v okolí obce Troubelice.

4.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Tržní cena při prodejkách (koupkách) zemědělských pozemků se vyvíjí v čase v závislosti na stavu ekonomiky v různých lokalitách rozdílně a je oproti tržnímu nájemnému relativně elastická a přizpůsobivá okolním podmínkám. Tržní nájemné reaguje na změny v ekonomice mnohem pomaleji. Důvodem bývá delší doba trvání sjednaného nájmu, ve kterém se bere ohled na možný budoucí vývoj (většinou s předpokladem růstu cen zemědělských pozemků). V této diplomové práci budou řešeny pouze faktory ovlivňující výši tržního nájemného nebo pachtovného.

Faktorů, jež ovlivňují výši tržního nájemného i sebe navzájem, je mnoho a lze je rozčlenit do několika skupin podle úrovně působení (na celorepublikové úrovni, krajské, okresní, v rámci obce nebo katastrálního území). Pro účely diplomové práce byla data sesbírána na nejpodrobnější úrovni – tedy v rámci katastrálních území v zájmové lokalitě. Pro toto území se předpokládá obdobné působení faktorů na úrovni republiky, kraje i okresu. Vybrané tři obce a jejich místní části mají obdobný demografický i hospodářský vývoj, v další části se tedy práce zaměří především na vlivy v rámci samostatných katastrálních území. Vymezení úzkého zkoumaného území umožňuje rozčlenit vlivy na tržní nájemné pro účely této práce pouze na faktory přírodní (na aspekty lišící se v rámci k.ú.), faktory ovlivněné lidskou činností v přírodě (tedy faktory blíže upřesňující vlastnosti pozemku, které ale byly ovlivněny působením člověka v přírodě), faktory z právních vztahů (které vznikají z vlastnictví nemovitosti a při podpisu nájemní nebo pachtovní smlouvy) a ostatními faktory, které mohou ale nemusí výši nájemného ovlivňovat. Toto vymezení je použito pouze pro tuto práci a není podloženo odbornou literaturou.



Obr. 4 – Faktory ovlivňující tržní nájemné (vlastní zdroj)

4.1.1 Faktory přírodní

Přírodní faktory jsou ovlivněné především vlastnostmi půdy daného pozemku a také polohou, jak v rámci celé republiky, tak v dané lokalitě.

Poloha má nejvýznamnější vliv na výši ceny. Umístění pozemku v republice do různých oblastí s různými klimatickými podmínkami ovlivňuje zásadně také další faktory. Pro účely bonitace (určení bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ) je v rámci české republiky vyčleněno 10 klimatických regionů, které jsou přibližně shodné svými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. (16, s. 25)

Klimatické regiony byly vymezeny na základě různých kritérií, např. průměrné denní teploty, průměrné roční srážky ve vegetačním období a nadmořské výšky. Tyto vlivy lišící se dle polohy v republice, jsou tedy zohledněny v klimatickém regionu. (16, s. 20)

Expozice ovlivňuje vegetační podmínky s ohledem na oslunění pozemku, s čímž souvisí vysoušení pozemku a snižování vláh v půdě. Dále ovlivňuje teplotu (jižní svahy bývají vlivem oslunění teplejší než severní). (16, s. 27)

Sklonitost území ovlivňuje možnosti obhospodařování pozemku (strmé svahy znemožňují použití zemědělské techniky). Pozemky také podle sklonitosti mohou být ohroženy vodní erozí (z rovinatých území nebo mírně sklonitých se při deštích ornice vodní erozí neodplavuje, na rozdíl od strmých pozemků, jež jsou vodní erozí značně ohroženy a často k odnosu ornice dochází). (16, s. 27)

Skeletovitost a hloubka půdy jsou fyzikální vlastnosti půdy. Skeletovitost vyjadřuje obsah šterku (částice velikosti 4 až 30 mm) a kamene (částice o velikosti 30 až 300 mm) v půdě. Skeletovitost souvisí se zrnitostí (posuzována na základě obsahu částic menších než 0,01 mm v půdě) a spolu ovlivňují úrodnost půdy, vázání vody v půdě a obsah živin v půdě (z více skeletovitých půd se živiny vyplavují vodou a půda se stává méně úrodná; půdy obsahující velké množství malých částic vodu naopak zadržují, zůstávají neprovzdušněné a extrémně zavodněné a také snižují úrodnost půdy). (16, s. 31)

Hloubka půdy je definována jako mocnost půdního profilu, který je omezen pevnou skálou (nebo jejím rozpadem na menší části, což způsobuje silnou skeletovitost), nebo hladinou podzemní vody. Vyjadřuje tedy hloubku, ve které je půda využitelná pro pěstování rostlin. (16, s. 33)

Hlavní půdní jednotka soustavy BPEJ (dále jen „HPJ“) je charakterizovaná seskupením genetických půdních typů, subtypů, půdotvorných substrátů, zrnitostí, hloubkou půdy, typem a stupněm vázání vody a reliéfem území. V rámci BPEJ je vyčleněno 78 hlavních půdních jednotek ve 13 skupinách (hnědozemě, černozemě, atd.). (16, s. 25)

Kvalitu půdy, která je z části dána jejími přírodními vlastnostmi, lze ovlivnit správným obhospodařováním a hnojením. Jedná se tedy o faktor, který je ovlivněn jak přírodními činiteli, tak lidskou činností. Kvalita půdy je ovlivněna především obsahem živin v půdě. Pokud je na ně půda bohatá, výnos je větší, je-li živin v půdě nedostatek, výnos se zmenšuje.

Pro správné obhospodařování je nutné znát množství živin v půdě, aby se mohlo přikročit ke správnému hnojení, tedy podpoření živin v půdě. V České republice je prováděn odběr půdních vzorků a jejich následná analýza v rámci Agrochemického zkoušení zemědělských půd. Při analýze se hodnotí zásoba základních živin, kterými jsou fosfor,

draslík, hořčík a vápník. Půdní vzorky se odebírají v šestiletých cyklech, čímž se také zjišťuje tendence zvyšování, snižování nebo stagnace obsahu živin v půdě. (19)

K **omezujícím přírodním faktorům**, jež znesnadňují obdělávání zemědělských pozemků, patří výskyt jednotlivých stromů nebo menších skupin stromů na pozemku, výskyt osamocených skal nebo značné terénní nerovnosti rozčleňující pozemky na další části.

4.1.2 Faktory ovlivněné lidskou činností

Lidská činnost změnila zásadně ráz krajiny oproti její původní podobě. Pro obdělávání zemědělské půdy byly některé změny přínosné, např. vybudování husté sítě dopravní infrastruktury, která je nezbytná pro zpřístupnění pozemků. Další lidské zásahy mohou naopak obhospodařování ztížit.

Poloha pozemku ve vymezené lokalitě v rámci republiky (např. v kraji či okrese), předpokládá menší rozdíly v klimatických podmínkách. V tomto smyslu jsou určující další faktory, jako vzdálenost od větších sídelních jednotek (krajská nebo okresní města), vzdálenost od nejbližší obce a velikost této obce.

Důležité je také umístění pozemku s ohledem na okolí. Pozemek umístěný u lesního porostu je více ohrožený spásáním zvířat, než pozemek obklopený další zemědělskou půdou. Obdobně pozemek, který sousedí s vodním tokem, může být ohrožen záplavami a vodní erozí. Umístění u lesního porostu také souvisí s možným zastíněním části pozemku během dne. Zastínění části pozemku nastává u těch pozemků, které jsou umístěny severně od lesa. Pozemkům přiléhajícím k lesu z východu nebo západu hrozí zastínění pouze v dopoledních nebo odpoledních hodinách. Značný vliv má také expozice daného pozemku, který přiléhá k lesnímu porostu. Při jižní expozici pozemku, dochází k zastínění jinak zemědělsky výhodného pozemku a k odčerpávání vody a živin lesním porostem. Úrodnost jižně orientovaného pozemku se tedy tímto vlivem snižuje nejvíce. Menší vliv je na pozemky orientované západně nebo východně a nejméně ovlivňuje zastínění pozemky se severní expozicí. (10)

Při užším vymezení lokality (rozdělení na katastrální území, nebo obce), vyvstávají další faktory. Důležitá je **přístupnost pozemku z komunikace** a také druh komunikace (v dnešní době je zemědělská půda obvykle obdělávána těžkou technikou a je nutný bezproblémový přístup po zpevněných a dostatečně dimenzovaných komunikacích k pozemkům).

Tvar pozemku ovlivňuje složitost obdělávání pozemku. Pozemky s pravidelným tvarem se snadněji obdělávají, než pozemky s nepravidelnými a členitými tvary.

Velikost pozemku souvisí s obděláváním zemědělskými stroji. Obecně lze říci, že pozemky o větší výměře jsou pro obhospodařování vhodnější, protože s ohledem na stav současné mechanizace je to ekonomičtější. V současnosti je obvyklý způsob obhospodařování pozemků, které jsou sjednocené do půdních bloků. Zákon č. 252/1997 Sb., zákon o zemědělství, vymezuje půdní blok v § 3a odst. 9 následovně: „*Základní jednotkou evidence půdy je půdní blok o minimální výměře 0,01 ha, který představuje souvislou plochu zemědělsky obhospodařované půdy zřetelně v terénu oddělené zejména lesním porostem, zpevněnou cestou, pozemní komunikací, vodním útvarem povrchových vod nebo trvale zemědělsky neobhospodařovanou půdou, která může obsahovat ekologicky významný prvek obklopený zemědělsky obhospodařovanou půdou.*“ (7, § 3a)

Neobhospodařuje se tedy v převážné většině pozemek samotný, ale spojený s dalšími pozemky do větších celků, velikost výsledné obhospodařované plochy je tedy větší.

Lidská činnost v přírodě také určitým způsobem znesnadňuje obhospodařování zemědělských pozemků. K těmto **omezujícím faktorům** patří sloupy elektrického vedení na pozemcích nebo různá zařízení odvodňovacích či závlahových meliorací na pozemích umístěná.

Stav zvěře patří také k důležitým vlivům. Přemnožená zvěř ničí zemědělskou úrodu, čímž snižuje výnosy, a tedy i cenu pozemků.

Dalším omezením může být, „*nachází-li se pozemek ve zvláště chráněných územích podle § 14 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, popř. podle § 30 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).*“ (10, příloha č. 5)

Těmito zvláště chráněnými územími jsou národní park, CHKO, národní přírodní rezervace a přírodní rezervace, národní přírodní památka a přírodní památka. Na těchto územích je zakázáno hospodařit způsobem, který by mohl nenávratně poškodit půdní povrch nebo způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti a funkci ekosystémů. Dále jsou omezeny možnosti hnojení v různých druzích chráněných území. (8, § 14)

4.1.3 Faktory z právních vztahů

Vlastnické právo je definováno v § 1011 občanského zákoníku následovně: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“

Vlastnické právo lze nabýt podle občanského zákona několika způsoby. Změna vlastnického práva se poté zapisuje do katastru nemovitostí na základě vkladu. (1, § 1011)

Vlastnické právo je nejen výlučné (jeden vlastník), ale také může mít formu spoluvlastnictví (více vlastníků). Spoluvlastnictví je vyjádřeno v § 1115 odst. 1 občanského zákoníku následovně: *„Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. Každý spoluvlastník má právo k celé věci, a toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Plody a užitky ze společné věci se dělí podle poměru podílů.“* (1, § 1115)

Dále občanský zákoník upravuje v § 1121 spoluvlastnický podíl: *„Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.“* (1, § 1121)

Občanský zákoník stanoví, že spoluvlastníci se považují za jedinou osobu vzhledem k věci jako celku, a jako jediná osoba s věcí nakládají.

Na obhospodařování pozemku nemá **množství spoluvlastníků** vliv, ale při nakládání s ním může být velké množství spoluvlastníků na obtíž.

Evidence pozemku je možná v katastru nemovitostí nebo ve zjednodušené evidenci. U parcel zapsaných ve zjednodušené evidenci je zaznamenáno méně informací oproti parcelám zapsaným v katastru. Podle § 10 odst. 5 katastrální vyhlášky se eviduje u pozemků ve zjednodušené evidenci původní nebo zbytková výměra po provedených majetkoprávních změnách (výměra není závaznou informací v katastru), neeviduje se např. druh a způsob využití pozemku. (9, § 10)

Zdali-je parcela zapsaná ve zjednodušené evidenci, nebo v katastru nemovitostí také ovlivňuje její zakreslení v katastrální mapě.

Zjednodušená evidence má původ v předchozích pozemkových evidencích. Přebírá údaje pozemkového katastru (od r. 1927), přidělových plánů (které vznikly po 2. světové válce, kdy došlo ke konfiskaci majetku a přidělovým a scelovacím řízením) a evidence nemovitostí (od r. 1964, která sloužila především pro plánování hospodářství a zemědělské výroby). Pozemky ve zjednodušené evidenci nejsou tedy zakresleny v platných katastrálních mapách, ale v mapách bývalého pozemkového katastru a přidělových plánech. (32)

Druh pozemku a způsob využití pozemku se u pozemků evidují v katastru nemovitostí. V současnosti je v katastru vymezeno 14 druhů pozemků a 29 způsobů využití pozemků. Zemědělské pozemky se evidují v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. (2)

Obhospodařování různých druhů pozemků se řídí dalšími speciálními zákony, např. obhospodařování pozemků ve druhu vinice se řídí mimo jiné zákonem č. 321/2004 Sb., o vinohradnictví a vinařství a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o vinohradnictví a vinařství), ve znění pozdějších předpisů.

Možnosti obhospodařování různých druhů zemědělských pozemků determinují možné způsoby s jejich nakládáním, a také plodiny a plody, které mohou z jejich obdělávání vzejít. Určitým způsobem tedy ovlivňují potenciální užitek z obhospodařování daného druhu zemědělského pozemku.

Typ závazkového vztahu může být pro zemědělské pozemky dvojí – nájem nebo pacht. Jak již bylo uvedeno dříve, nájem zemědělských pozemků bylo možné sjednat pouze před účinností nového občanského zákoníku, po nabytí jeho účinnosti se pro užívání zemědělských pozemků používá pacht.

Mezi nájmem a pachtem jsou rozdíly po právní stránce, ale vztah mezi nájemcem a pronajímatelem a stejně tak mezi pachtýřem a propachtovatelem, je podobný. Nájemce (pachtýř) musí za užívání (a požívání) pozemku dávat nájemné (pachtovné). Další právní stránky těchto vztahů zásadně neovlivňují užívání (požívání) zemědělské půdy.

Ovlivnit užívání pozemku může také **doba**, na kterou je závazkový vztah sjednán, nebo výpovědní doba ze vztahu. Na výhodnost či nevýhodnost těchto smluvených podmínek se lze dívat jak ze strany nájemce (pachtýře), tak ze strany vlastníka pozemku. Vliv může mít také období, ve kterém došlo ke sjednání vztahu, kde hraje roli současná situace na trhu a vývoj zemědělského hospodaření.

Delší sjednaná doba je výhodnější pro nájemce (pachtýře), protože mu umožňuje pozemek užívat (požívat) delší dobu, aniž by se musel zabývat dalšími věcmi spojenými se sjednáváním smluvního vztahu, nebo se obávat, že už nebude moci po skončení sjednané doby pozemek dále užívat. Naopak, pro vlastníka pozemku je výhodnější doba kratší, protože má pak možnost jednat o dalších podmínkách opětovného sjednání nájmu nebo pachtu, nebo nabídnout svoji půdu na užívání někomu jinému. Při opakovaném sjednávání závazkového vztahu je možné podmínky vztahu znevýhodnit pro nájemce (pachtýře), pokud

je v místě velký zájem o užívání zemědělských pozemků, nebo naopak zvýhodnit (pokud není lokalita lukrativní a vlastník je okolnostmi nucen podvolit se podmínkám nájemce nebo pachtýře, aby zemědělská půda byla někým využívána).

Výpovědní doba má obdobný charakter. Nájemce (pachtýř) plánuje obhospodařování zemědělské půdy roky dopředu (orání, setí, hnojení, střídání plodin, atd.) a krátká výpovědní doba ho v tomto plánování omezuje. Je tedy nucen plánovat dopředu pouze tak, aby ho případná výpověď ze smluvního vztahu nepoškodila. Delší výpovědní doba je tedy pro něj mnohem výhodnější. Naopak kratší výpovědní doba je výhodnější z pohledu vlastníka pozemku, kterému to umožňuje převzít půdu zpět do svého užívání co nejdříve, aniž by musel plánovat dopředu.

K **omezujícím vlivům** patří především omezení vlastnického práva ve formě věcných práv k cizím věcem, která se zapisují do katastru nemovitostí vkladem nebo poznámkou. (2)

Věcná práva k cizím věcem stanovuje občanský zákoník, jedná se o právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. Právo stavby je vymezeno v § 1240 občanského zákoníku: „*Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.*“ Dále v § 1242 je stanoveno, že právo stavby je nemovitou věcí a stavba, která vyhovuje právu stavby, je jeho součástí. Občanský zákoník dále stanoví v § 1243 odst. 1, že: „*Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.*“ (1, § 1240–1243)

Věcná břemena se dělí na služebnost a reálná břemena. Služebnost je vymezená v § 1257 odst. 1 občanského zákoníku: „*Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*“ Podle § 1260 odst. 1 občanského zákoníku lze služebnost nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. V § 1265 jsou uvedena omezení služebnosti: „*Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem. Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.*“ Mezi pozemkové služebnosti se řadí např. služebnosti inženýrské sítě, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy atd. (1, § 1257–1265)

Reálná břemena jsou druhým typem věcných břemen. Reálné břemeno je popsáno v § 1303 odst. 1 takto: „*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco*

ji dávat nebo něco konat.“ Reálné břemeno zřízené právním jednáním vzniká zápisem do veřejného seznamu (veřejným seznamem je např. katastr nemovitostí). (1, § 1303)

Dalším věcným právem k cizí věci je zástavní právo, které je specifikováno v § 1309 odst. 1: „*Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.*“ Zástavním právem lze podle občanského zákoníku zajistit dluhy peněžité i nepeněžité, i dluhy, které mají vzniknout až v budoucnu. (1, § 1309)

Dalším věcným právem k cizí věci je zadržovací právo, uvedené v § 1395 občanského zákoníku: „*Kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat. Zajistit zadržovacím právem lze i nesplatný dluh, nezajistí-li dlužník dluh jinak (ač jej podle smlouvy nebo podle zákona zajistit měl), prohlásí-li dlužník, že dluh nesplní, nebo stane-li se jinak zřejmým, že dlužník dluh nesplní následkem okolnosti, která u něho nastala a která věřiteli nebyla ani nemohla být známa při vzniku dluhu.*“ (1, § 1395)

4.1.4 Faktory ostatní

Pozemkové úpravy jsou jediným nástrojem, který obnovuje zaniklé polní cesty, sceluje a rozděluje pozemky do logických celků a zajišťuje ekologická, půdoochranná a krajinná opatření. (33)

Většinou se jedná o velice dlouhý a náročný proces, jehož přínosem jsou pro vlastníky pozemků především uspořádaná vlastnická práva a související věcná břemena. Pozemkovými úpravami dojde také k vyrovnání hranic mezi pozemky, které jsou často při obhospodařování nerespektovány, a k veškerým pozemkům se zajistí přístup. Dochází také k dalším opatřením, která zvyšují hodnotu krajiny. Jedná se především o protierozní a vodohospodářská opatření a prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“). (33)

V rámci ÚSES vznikají biocentra (ta umožňují trvalou existenci ekosystému v krajině), biokoridory (které umožňují migraci organismů mezi biocentry) a interakční prvky (které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů, nebo poskytují existenci organismům s menšími prostorovými nároky, což jsou některé druhy rostlin, hlodavci, obojživelníci, ptáci, atd.). (34)

Pokud tedy byly pozemkové úpravy v území provedeny, předpokládá se, že veškeré sporné otázky vlastnictví byly vyřešeny, veškeré pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí a hranice pozemků jsou vyznačeny v terénu (aby byly respektovány).

Územní plán je jedním z typů územně plánovací dokumentace. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných a soukromých záměrů v území, které ovlivňují rozvoj území. Určuje podmínky pro zastavění území a jeho další rozvoj a přitom chrání krajinu. Územní plán zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování. (5)

V územním plánu bývají vymezeny oblasti, u nichž se předpokládá změna využití území. To se může týkat i zemědělských pozemků, které mohou získat zcela jiné využití po vyjmutí z půdního fondu.

5 ZKOUMANÁ LOKALITA

Vybraná lokalita se nachází v severní části Olomouckého kraje 30 km severně od krajského města Olomouce. Konkrétně se jedná o obec Troubelice a její okolí, tedy okolní obce Medlov, Pískov, Nová Hradečná a místní části Nová Dědina, Dědinka, Lazce, Králová a Zadní Újezd.

Tyto obce leží v severní části Hornomoravského úvalu, v podhůří Nízkého Jeseníku. Velká část území se nachází v lehce zvlněné krajině, jejíž klima je značně ovlivňováno přilehlými horami. To se projevuje především nižšími srážkami (srážkový stín Jeseníků a nedalekého kopce Bradlo) a studeným počasím dlouho na jaře a brzo na podzim.

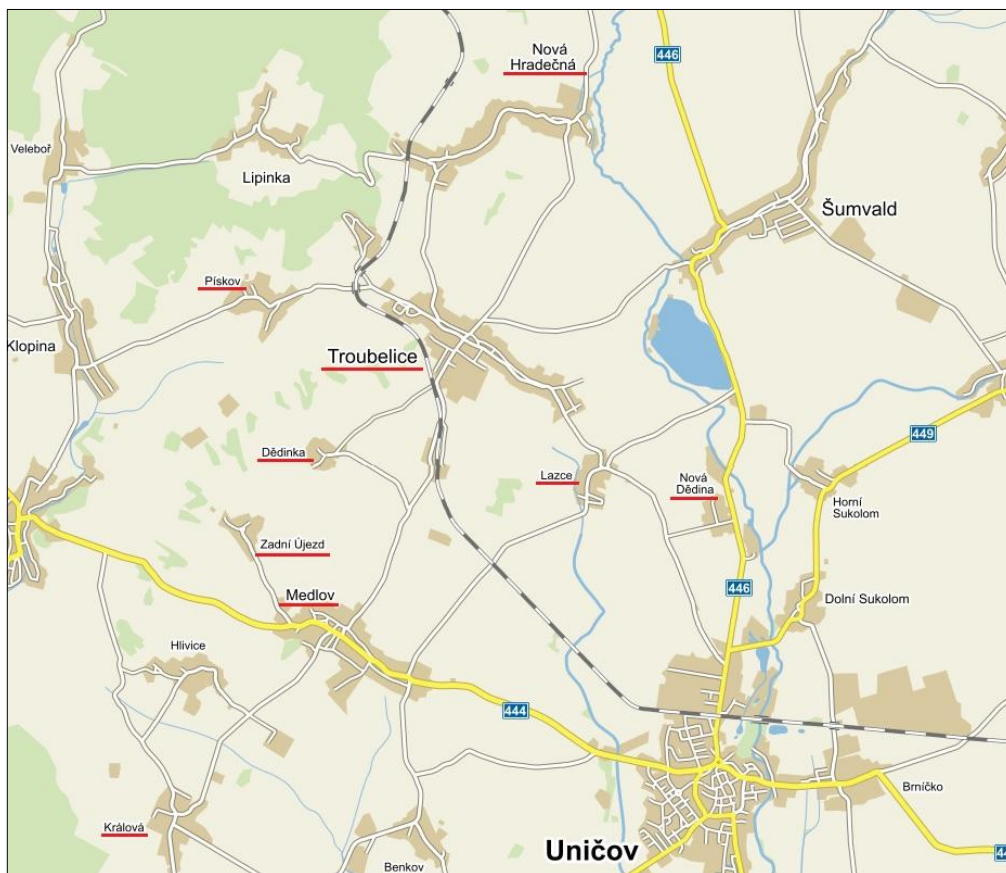


Obr. 5 – Znázornění lokality v rámci Olomouckého kraje (37)

Vybrané obce spolu historicky souvisí. V roce 1960 byly k obci Troubelice připojeny sousední obce Dědinka, Nová Hradečná a Lazce, v roce 1976 obec Pískov a v roce 1980 i obce Medlov, Králová, Hlivice a Zadní Újezd. Roku 1991 byly obce odděleny a k obci Troubelice zůstaly připojeny pouze Lazce, Dědinka a Pískov. (36)

Blízké královské město Uničov, jež bylo založeno v roce 1213, patří k největším v okolí. Město bylo založeno primárně za účelem těžby a zpracování stříbra, ale v oblasti se žádná ložiska nenašla, a město svůj účel nenaplnilo. Navzdory tomu se stalo centrem průmyslu v oblasti a přispělo k rozvoji. Rozrůstalo se především při německých kolonizacích za vlády Lucemburků a Přemyslovců. Pro rozvoj průmyslu v oblasti byl nejdůležitější konec

druhé světové války, kdy došlo k odsunu německých obyvatel, a začala výstavba velkého strojírenského závodu. Počet obyvatel se začal opět zvyšovat, průmysl se rozšiřoval o další závody a město se výrazně rozrostlo. To přispělo i k rozvoji a rozšiřování okolních obcí. (35)



Obr. 6 – Znáznornění vybraných obcí na mapě (23)

Zemědělství se začalo rozvíjet již s prvními osadníky obcí mnohem dříve než průmysl. Dosud v má v oblasti nezastupitelnou roli a pro většinu obcí je stále hlavním zdrojem obživy.

5.1 OBEC TROUBELICE

Osídlování území kolem potoka Lukavice (v obci užívaný název Selka) se odhaduje na druhou polovinu 13. století. První písemná zmínka pochází z roku 1313. Původní dvorec se rozšiřoval podél potoka, což dalo obci současnou podobu tzv. lánové obce. Základní obživou v obci bylo od počátku zemědělství, což se nezměnilo ani v dnešní době. (36)

Od svého založení se obec rozrůstala a stala se tak jednou z větších obcí regionu. Zemědělsky prosperovala až do období třicetileté války, kdy nejen v Troubelicích ale i v okolních obcích (v Medlově, Šumvaldě, Lazcích) bylo ubytováno námezdné vojsko, které rabovalo a ničilo statky v obcích. Sedláci ze širého okolí se sešli s úmyslem vyhnat vojsko, ale rozbroj mezi sedláky a vycvičenou polskou armádou skončil fiaskem a ještě větším terorem obyvatelstva. Během války byly usedlosti v obci značně zničeny opakovanými nájezdy na města Olomouc, Litovel a Uničov, kdy při neúspěšném dobytí měst nájezdníci alespoň zbídačili okolní obce. (17, s. 18–19)

Po skončení třicetileté války byla obec značně zničená a obyvatelstvo hromadně opouštělo velké grunty, které byly zničené, bez dobytka a dostatku pracovních sil a stěhovali se do chalup s menší výměrou na obdělávání. Další ránu obci zasadily záplavy několik let po sobě, které zničily úrodu a také sedmiletá válka, při které byla obec znovu zpleněna a úroda zkonfiskována. Kvůli nedostatku úrody nebyli občané schopni odvádět stanovené dávky vrchnosti, byla jim uložena větší robota, která byla při nedodržování vymáhána přísnými tresty. V této době se také měnil vzhled vesnice. Původně v obci byly velké grunty, mezi kterými se rozkládaly rozlehlé zahrady využívané nejvíce pro sadovnictví. V těch byly stavěny domky většinou pro syny obyvatel gruntu. (17, s. 21)

Na začátku 19. století se obec rozrostla o obyvatele pracující v kamenolomu na nedalekém kopci Hůrka, kteří si vystavěli malé domky v části dnes zvané Trpinky. V té době také došlo ke změnám v hospodářství. Byly zavedeny pícniny a okopaniny, což umožnilo přesun dobytka z luk do stájí. (17, s. 28)

Ve 20. století byl vytvořen Meliorační spolek v Troubelicích a Lazcích. Tyto spolky se zasadily o odvodnění pozemků v obou katastrech, což zvýšilo výnos ze zemědělské půdy a usnadnilo obdělávání. Dále byla provedena regulace potoka, která změnila vzhled obce postavením nových lávek a mostů. Regulace potoka měla uchránit obec od dalších záplav, ale ukázala se jako nedostatečná, když obec opět postihly dvoje rozsáhlé záplavy o několik let později, kdy byla provedena nová regulace potoka. (17, s. 56–57)

Obec patřila během německé okupace za druhé světové války do oblasti Sudet. Během války se do obce přistěhovalo několik německých rodin a bylo zde ubytováno velké množství uprchlíků. Obec se stala průchodištěm transportů z fronty a přechodně ubytovávala několik tisíc anglických, francouzských a sovětských zajatců při odchodu německé armády z fronty. (17, s. 72–74)

Po skončení války z obce odešly tři německé rodiny a další české, které se rozhodly osídlit německé usedlosti a domky v okolních vesnicích. Zemědělská výroba se podrobila politické situaci, vzniklo JZD a pro zemědělství bylo pořízeno mnoho mechanizace a vystavěny nové objekty pro zpracování plodin. Od 80. let 20. století se začaly vysazovat ovocné sady mezi Troubelicemi a Novou Hradečnou. (17, s. 95–110)

V roce 1948 byla zahájena výstavba Uničovských strojíren, což vedlo k nutnosti bydlení pro nové zaměstnance. Plán výstavby zahrnoval i katastr obce Troubelice, kde bylo vystavěno 50 dřevěných domků pod lesem Kárníkem. Výstavba probíhala v době korejské války a tamnímu nově vzniklému sídlišti se začalo říkat Na Koreji. (17, s. 113)



Obr. 7 – Obec Troubelice, v pozadí obec Nová Hradečná a Jeseníky (vlastní zdroj)

Troubelice patří k menším obcím, má 1884 obyvatel a rozlohu 3818 ha. Leží v nadmořské výšce 250 m. V obci se nachází mateřská a základní škola. Obec je dostupná vlakem i autobusovými linkami. Vlaková nádraží jsou v obci dvě. Jedno je společné se sousední obcí Medlov a nachází se na půl cesty mezi Troubelicemi a Medlovem, druhé nádraží je u části obce nazvané Sídliště (nebo také Na Koreji). Je zde knihovna, venkovní i vnitřní sportoviště, pošta, několik obchodů, zdravotnické zařízení, lékárna, dvě restaurace a společenský sál. V obci působí sbor dobrovolných hasičů. Je zde vybudovaná kanalizace, rozvod plynu a elektřiny a čistička odpadních vod. (36)

Od roku 2011 je v obci platný nový územní plán, který rozšiřuje zastavitelné plochy obce Troubelice o obytné plochy vyjmutím orné půdy z půdního fondu. Značná část těchto ploch již byla zastavena. Snížila se tím plocha zemědělské půdy v obci a díky nové zástavbě se zvýšil počet obyvatel. S dalším zastavováním se počítá i do budoucna – v úvahu připadá i spojení zástavbou s místní částí Lazce. (38)

Lazce jsou největší místní částí obce Troubelice. Leží jihovýchodně od Troubelic v rovinném terénu. Jedná se o malé sídlo, které má 213 trvalých obyvatel. Lazce jsou spojeny se sousedními vesnicemi pravidelnými autobusovými linkami. Je zde veřejná knihovna, hospoda a obchod. (27)

Pískov je druhou největší místní částí Troubelic. Nachází se na úbočí kopce Račůvka a leží na vrchním toku potoka Selka. Žije zde 200 trvale přihlášených občanů. Pískov je spojen s Troubelicemi a sousední obcí Klopinou autobusovými linkami. V Pískově je obchod a venkovní sportoviště. (28)

Dědinka je třetí a nejmenší místní částí obce Troubelice. Žije zde pouze 51 trvale přihlášených občanů. Protéká jí Dědinkovský potok, který se dále vlévá do Selky. Dědinka leží na úpatí kopců Račůvka a Holubice. (25)

5.2 OBEC MEDLOV

Medlovský potok, který teče z kopce Barbora, se stal centrem, kolem něhož začalo osídlování. Obec se významně rozšiřovala v období těžby železné rudy v okolí, která začala v 15. století. Díky těžbě byla vybudovaná kvalitní infrastruktura a mimo jiné byla v roce 1941 vybudovaná dnes již neexistující lanovka, která převážela rudu z Barbory na vlakové nádraží v Troubelicích. Těžba byla prováděna se začátku povrchově a později se přikročilo k hlubinné těžbě. Těžba skončila v roce 1965. (20)

Medlov potkal během třicetileté války stejný osud jako okolní obce. Obec byla zpustošena, obyvatelstvo uprchlo před terorem vrchnosti. Usedlosti byly osídlovány postupně Němci, kteří přišli do oblasti z hor. Během druhé světové války došlo k velkému rozšíření těžby v okolí obce, díky pracovní síle v podobě válečných zajatců. Po válce došlo k odsunu německých obyvatel a jejich usedlosti byly osídlovány nově příchozími českými a slovenskými rodinami. (17, s. 158–159)

V krajině po rozsáhlé těžbě železné rudy zůstalo pouze málo stop. Jámy a šachty, které vznikly při hlubinném dolování, byly z velké části zasypány. Oblasti, kde docházelo

k povrchovému dolování, splynuly s okolní krajinou jejím zemědělským obděláváním, nebo obrostly trávou a keři. Místo na kopci Barbora, kde byla těžební jáma a odkud vedla lanovka, je zarostlé stromy a travinami. Místa těžby lze tedy poznat pouze podle nižší úrodnosti zemědělské půdy v daných místech – kvůli zásypu jam a šachet méně vhodným druhem půdy pro pěstování plodin.



Obr. 8 – Obec Medlov, v popředí skládka komunálního odpadu (vlastní zdroj)

Obec má 1578 obyvatel, rozlohu 3131 ha. V obci se nachází mateřská a základní škola, pošta, obchody a vnitřní sportoviště a venkovní víceúčelové hřiště. Obec je spojena s okolními vesnicemi autobusovými linkami. Železniční spojení je dostupné ze stanice Troubelice (stanice byla budována pro obě obce dohromady a nachází se v polích mezi nimi; Troubelice jsou dostupné po místní komunikaci vedoucí téměř po rovině, Medlov je dostupný po místní komunikaci, jež vede přes kopec). Dále se v obci nachází skládka odpadů, která je svozovým místem pro celý uničovský region. (30)

Králová je největší ze tří místních částí Medlova. Má zhruba 250 obyvatel. Nachází se jihozápadně od Medlova. Leží v dolině pod Kamenným kopcem a je obklopena moderními ovocnými sady. Z jihu k ní přiléhá chráněná krajinná oblast Litovelské Pomoraví. Králová je dosažitelná pravidelnými autobusovými spoji. V obci je obchod, restaurace a venkovní sportoviště. (26)

Hlivice jsou druhou největší místní částí Medlova. Leží pod úbočím kopce Barbora. V historii byly Hlivice také důležitým střediskem spojeným s těžbou železné rudy. Hlivice

jsou vybaveny venkovním sportovištěm a jsou dostupné z Medlova pravidelnými autobusovými linkami.

Zadní Újezd je nejmenší místní část Medlova. Žije zde přibližně 110 obyvatel. Zadní Újezd leží na úbočí kopce Holubice. Sídlo se rozšířilo v 19. století po vykácení části lesa na Holubici. (29)

5.3 OBEC NOVÁ HRADEČNÁ

Obec Nová Hradečná se nachází pod kopcem Bradlo se skálou na vrcholu. Leží 9 km severozápadně od města Uničova. V dolině kolem potoka Brabínek, která je obklopená z jedné strany kopcem Hůrka a z druhé strany Nízkým Jeseníkem, byly původně dvě samostatné vesnice – Hradečná a Hradec. První osídlování území a tedy vznik obou obcí začalo ve 13. století. (15, s. 21)

Během třicetileté války (1618–1648) obyvatelstvo obou obcí chudlo a po skončení války velká část obyvatel opustila své hospodářství a utekla do lesů a do hor, aby unikla vykořisťování ze strany pánů. Vesnice zpusťla a pole zůstala neobdělávána. (15, s. 34-36)

Zalidňování probíhalo pomalu a převážně německými obyvateli, kteří přicházeli z hor, kde nebyly vesnice a usedlosti válkou tak poznamenané. Tento příliv obyvatel měl za následek silnou germanizaci v obou obcích a německé obyvatelstvo zde mělo velký vliv až do svého odsunu po druhé světové válce. (15, s. 38)

Po druhé světové válce nastal odsun německých obyvatel, během kterého muselo obě vesnice opustit zhruba 600 osob. V obou vesnicích zůstalo přibližně 50 osob české nebo smíšené národnosti. Němečtí občané tam ale dlouho zůstávali jako pracovní síly, zatímco jejich usedlosti s příslušnou zemědělskou půdou a zvířaty byly přidělovány nově příchozím českým obyvatelům. Takto byla zemědělská půda neustále obdělávána a neležela ladem. (15, s. 98)

Po únoru 1948 a pozemkové reformě bylo různými kroky zajištěno obdělávání veškeré zemědělské půdy navzdory tomu, že značná část obyvatel dojížděla za prací do uničovských strojren. (15, s. 117)

Obec Hradečná se táhla z kopce Hůrka dolů podél potoka a Hradec ležel v dolině. Postupným rozšiřováním obou obcí se spojily v jednu souvisle zastavěnou plochu v období před třicetiletou válkou, ale stále se jednalo o dvě správně samostatné obce. Oficiálně byly spojeny v jednu obec s názvem Nová Hradečná až 1. 7. 1960. (15, s. 122)

Obec je z jihovýchodu obklopena ovocnými sady, jinak převažují zemědělsky obhospodařovaná pole. V obci je mateřská a základní škola do 4. třídy, dále pošta, knihovna, vnitřní a venkovní sportoviště, rybník pro rekreační rybaření, restaurace s penzionem a obchod. K obci vede železnice na trase Olomouc - Šumperk a také obcí projíždí pravidelné autobusové linky.

Okolí obce je pro turisty velice lákavé. Nejnavštěvovanější je vrchol Bradlo, k němuž vede nově naučná stezka. Na vrcholu je skála, která po zdolání nabízí rozhled po okolí na kopce Nízkého Jeseníku a oblast Hanou. Je také oblíbená horolezci.

Obec v roce 2014 vyhrála ocenění Zlatá stuha – stala se obcí Olomouckého kraje. Obec si toto ocenění zasloužila právem, neustále se snaží o zlepšování kvality života v obci. Její kulturní program je velice široký na tak malou obci, kde nevznikla kvůli převažující německé komunitě odsunuté po druhé světové válce žádná větší tradice. Dále se obec stará o vysazování stromových alejí v obci i podél polních cest v okolí.

5.4 NOVÁ DĚDINA

Nová Dědina je místní částí města Uničova. Leží severně od Uničova na rovině mezi úrodnými poli. Jde o menší vesnici, která má venkovní hřiště a restauraci. Novou Dědinou projíždí pravidelné autobusové linky, které ji spojují s městem Uničov a sousední obcí Šumvald. Obec vznikla v roce 1779. Vesnicí protéká rameno řeky Oskavy, které pohánělo dva mlýny: Fojtský a Valchovní. V místě Valchovního mlýna v současnosti stojí továrna na krmiva a budova Fojtského mlýna je využívána místní zemědělskou společností. (24)

6 PRŮZKUM TRHU V LOKALITĚ

Ve vybrané lokalitě hospodaří na zemědělské půdě několik společností a menších soukromých zemědělců. Dvě společnosti v současné době obhospodařující zemědělskou půdu v oblasti souhlasily se spoluprací (dále jen „spol. 1, spol. 2“). Na základě znalosti místních poměrů nebylo nutné přikročit k oslovení soukromých zemědělců, jejichž dohody o užívání jsou převážně ústního charakteru a nájemné za užívání zemědělských pozemků bývá často kombinováno z finančních a materiálních náhrad. Nebylo by tedy možné zjistit skutečnou výši nájemného za užívání pozemků, a zjištěné hodnoty by neměly vypovídající hodnotu.

Ve spolupráci se společnostmi byly vybrány zemědělské pozemky v daných katastrálních územích tak, aby s ohledem na množství obdělávané půdy danou společností v daném katastrálním území bylo dosaženo co nejpravidelnějšího rozložení pozemků v katastrálním území. Pozemky byly vybírány také s ohledem na druh pozemku, aby byly zastoupeny veškeré druhy pozemků, které se v daném katastrálním území vyskytují.

Tab. 1 – Přehled množství pozemků v databázi

Společnost	Katastrální území	Druh pozemku			Pozemky ve zjednodušené evidenci
		Orná půda	Ovocný sad	Trvalý travní porost	
Spol. 1	Dědinka	10			
	Lazce u Troubelic	10			
	Medlov u Uničova	7			
	Nová Dědina u Uničova				5
	Nová Hradečná	6	3	1	
	Pískov	5		5	
	Troubelice	16	2	2	
Spol. 2	Dědinka	6			
	Králová	10			
	Medlov u Uničova	15		2	
	Zadní Újezd	4		2	
Σ		89	5	12	5
Σ		111			

Pozemky byly roztržiděny primárně podle společnosti, která na nich hospodaří, a následně podle katastrálního území. O pozemcích byly získány následující informace: parcelní číslo, příslušnost ke katastrálnímu území, výměra, spoluvlastnický podíl, kterému náleželo odpovídající roční nájemné a celková výměra pozemků, které jsou dále od daného

vlastníka užívány v daném katastrálním území. Také bylo zjišťováno skutečné využití pozemků, které se mohlo lišit od druhu pozemku zapsaného v katastru nemovitostí, nebo pro případ pozemků ve zjednodušené evidenci, kde není druh pozemku evidován.

Celkově je v databázi 111 zemědělských pozemků, z 9 katastrálních území. O pozemcích byly na základě údajů zjištěných od hospodařících společností zjištěny další údaje z katastru nemovitostí ze serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a jeho aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí. Byly zjištěny nebo kontrolovány údaje o příslušnosti ke katastrálnímu území, bonitované půdně ekologické jednotky a odpovídající výměra, typ parcely (parcela katastru nemovitostí nebo zjednodušené evidence), druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí a omezení vlastnického práva.

7 ŘEŠENÍ

Sesbíraná data o výměře, podílu a výši nájemného byla přepočtena na roční nájemné za hektar zemědělské půdy. S touto hodnotou bylo dále pracováno. Data o pozemcích jsou součástí přílohy č. 1.

7.1 GRUBBSŮV TEST

Grubbsův test je používán pro vyloučení extrémních hodnot z testovaného souboru dat, jež odpovídá Gaussovu normálnímu rozdělení. Testuje se nulová hypotéza, že extrémy (minimum a maximum) se neliší významným způsobem od ostatních hodnot v testovaném souboru. Testované hodnoty se seřadí podle velikosti do variační řady, určí se aritmetický průměr $\bar{x}$ a výběrová směrodatná odchylka s .

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}} \quad (1)$$

Dále se vypočte testovací kritérium pro první a n -tou hodnotu řady.

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}, T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s} \quad (2)$$

Tato testovací kritéria se porovnají s tabulkovou kritickou hodnotou T_α pro zvolenou hladinu významnosti α a pro počet n daného výběrového souboru. Pokud $T_{1,n} < T_\alpha$, žádná hodnota se nevylučuje. Při $T_{1,n} > T_\alpha$ se odpovídající krajní hodnota z výběrového souboru vyloučí a test se zopakuje. (14, s. 4)

Databáze byla rozdělena podle společností a pro vybraná data byl proveden test odlehlých hodnot, viz příloha č. 2. Žádná hodnota nebyla na základě testu vyloučena.

7.2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ V DANÉ LOKALITĚ

7.2.1 Faktory přírodní

Pro určení hodnot přírodních faktorů lze použít informace z bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). BPEJ jsou přiřazeny územním celkům se stejným působením vnějších vlivů, díky nimž mají stejné vlastnosti. Tyto územní celky nekopírují hranice pozemků, může tedy jednomu pozemku být přiřazeno několik kódů BPEJ.

Kód BPEJ se skládá z pěti číslic, kde první číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice určují zařazení půdy do hlavní půdní jednotky, čtvrtá číslice je kombinací informací o sklonitosti a expozici a pátá číslice vyjadřuje informace o skeletovitosti a hloubce půdy a jejich kombinaci.



Obr. 9 – Označení kódu bonitovaných půdně ekologických jednotek (16, s. 19)

Všechny pozemky v databázi mají přiřazený kód BPEJ, lze tedy pozemkům přiřadit informaci o klimatickém regionu, který svým způsobem nahrazuje určení **polohy pozemku** v rámci republiky. Dále informace o hlavní půdní jednotce, skeletovitosti a hloubce. Sklon a expozici lze zjistit z kódu BPEJ stejně jako z mapy s vyznačenými vrstevnicemi. V tomto případě byla expozice i přibližný sklon zjištěn z mapy.

Je možné, že jeden pozemek má přiřazeno více BPEJ a tedy přísluší k různým **hlavním půdním jednotkám**. HPJ jsou rozříděny do 13 skupin (černozemě, hnědozemě, illimerizované půdy, atd.), ve kterých jsou dále tříděny, nelze tedy udělat průměr pro zjištění jedné hlavní půdní jednotky. HPJ pro jednotlivé pozemky byla určena podle příslušnosti části s nejvyšší výměrou k dané HPJ.

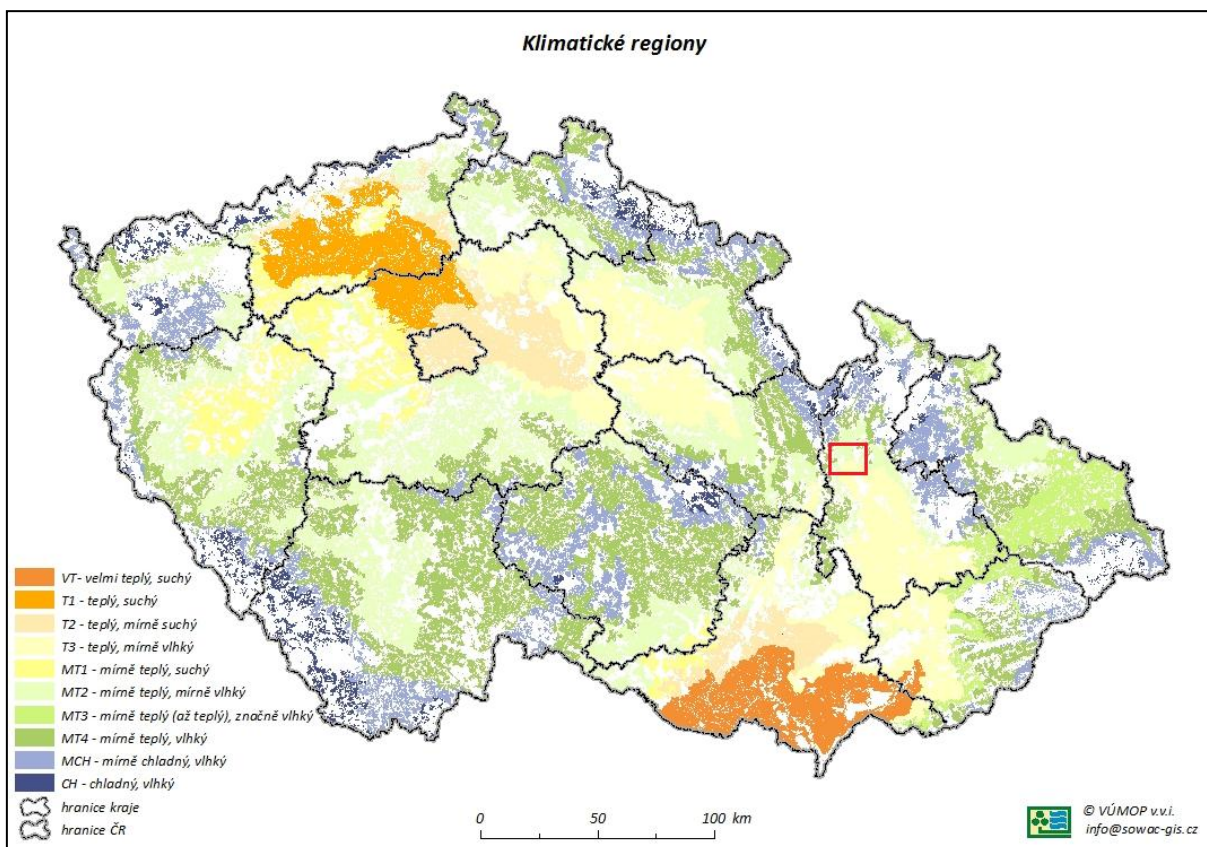
Kvalita půdy nebyla zjištěna. Předpokládá se, že společnosti na obdělávaných pozemcích hospodaří s ohledem na zjištěné hodnoty obsahu živin v půdě v rámci agrochemického zkoušení zemědělských půd, a že provádějí vhodné hnojení pro udržení správných hodnot živin v půdě obsažených. To se projevuje především na výnosu z pozemků.

Omezující vlivy, jako výskyt osamocených skal nebo stromů, nebyly na žádném z pozemků zjištěny.

Slovní popisy přírodních faktorů byly ohodnoceny na stupnici 1-5 (5 značí nejvyšší nebo nejlepší podmínky, 1 nejnižší nebo nejhorší podmínky daného faktoru). **Skeletovitost** byla ohodnocena sestupně: bezskeletovitá s příměsí (5), slabě skeletovitá (4) a středně skeletovitá (3). Jak již bylo naznačeno, **expozice a sklonitost** spolu souvisí. U rovinných pozemků (se sklonem do 3° - ohodnocení 1) je expozice minimální a nemá žádný faktický vliv. Pozemky s větší sklonitostí jsou expozicí ovlivněny. Severní expozice je nejméně vhodná, protože se jedná o chladnou stranu a při vyšší sklonitosti také stinnou stranu. Expozice na ostatní světové strany je výhodnější. Pozemky se sklonem 3-7° byly ohodnoceny s ohledem na expozici, tedy severní (3) a na ostatní světové strany nebo jako všesměrná expozice (4). Pozemky s největším sklonem v dané oblasti (7-12°) byly také rozlišeny na severní expozici (1) a na expozici k ostatním světovým stranám nebo se všesměrnou expozicí (2). Pokud bylo pozemku přiřazeno více kódů BPEJ, **hloubka** byla určena váženým průměrem. Půda v dané oblasti je hluboká, tedy více než 60 cm (5), nebo středně hluboká, v rozmezí 30-60 cm (4). HPJ byla určena pro každý pozemek podle části s největší výměrou, a v hodnocení ponechán její číselný kód dle BPEJ.

Klimatický region, jak již bylo řečeno, nahrazuje informace o klimatu, který souvisí s nadmořskou výškou nebo průměrnými ročními srážkami. Vybrané území se nachází na rozmezí několika klimatických regionů, z důvodu výskytu oblastí srážkového stínu a zvlněné krajiny v podhůří Jeseníků s různou nadmořskou výškou.

Je tedy pochopitelné, že některá k.ú. byla klimatickými regiony rozdělena na části s různými příslušnostmi ke klimatickému regionu. Při různé příslušnosti jednoho pozemku byl určen klimatický region podle části s větší výměrou.

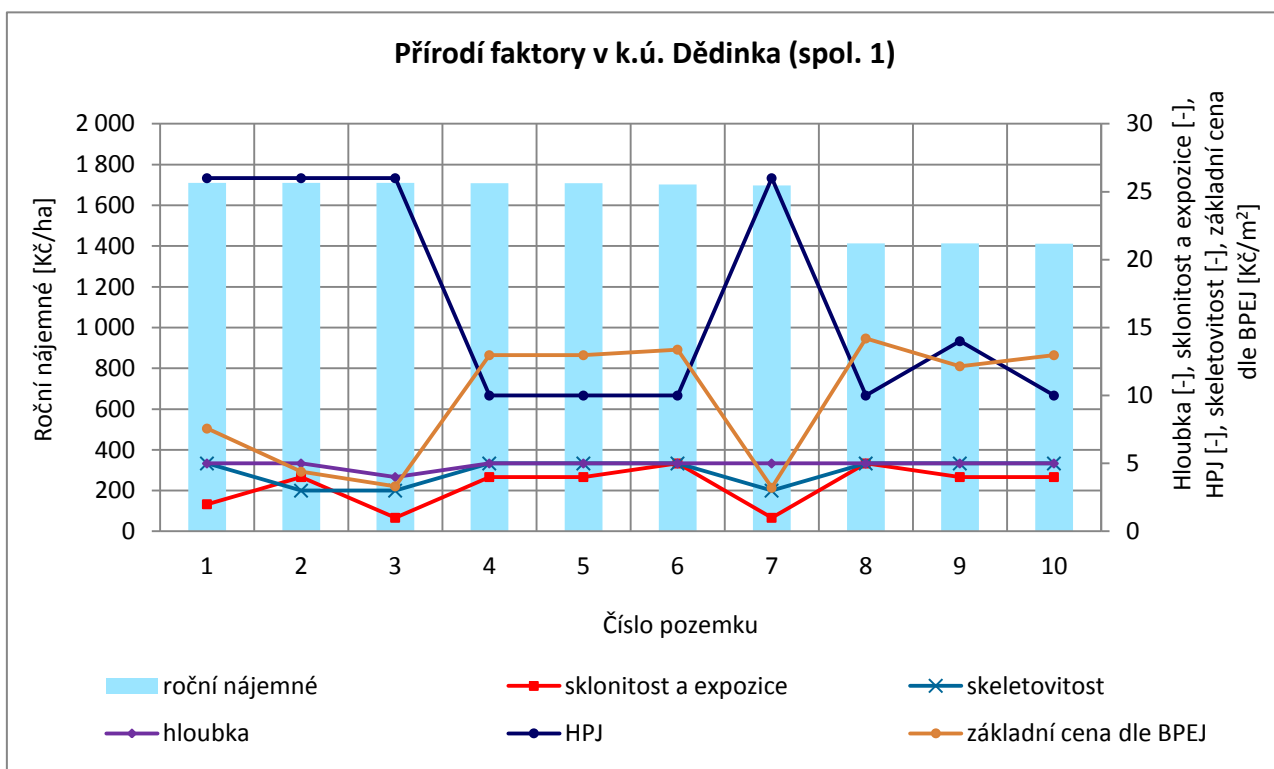


Obr. 10 – Vyznačení oblasti na mapě klimatických regionů (16, s. 22)

Pro úplnost je v této části pracováno i se základní cenou zemědělských pozemků určenou dle BPEJ. Výše základní ceny v sobě odráží informace o přírodních faktorech (hloubka, sklonitost, skeletovitost, expozice, klimatický region, HPJ), jejichž vliv na tržní nájemné byl zjišťován v této části. Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ byly určeny dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Pokud měl pozemek přiřazeno více kódů BPEJ, byla výsledná základní cena určena váženým průměrem, kde váhami byla výměra příslušné části pozemku.

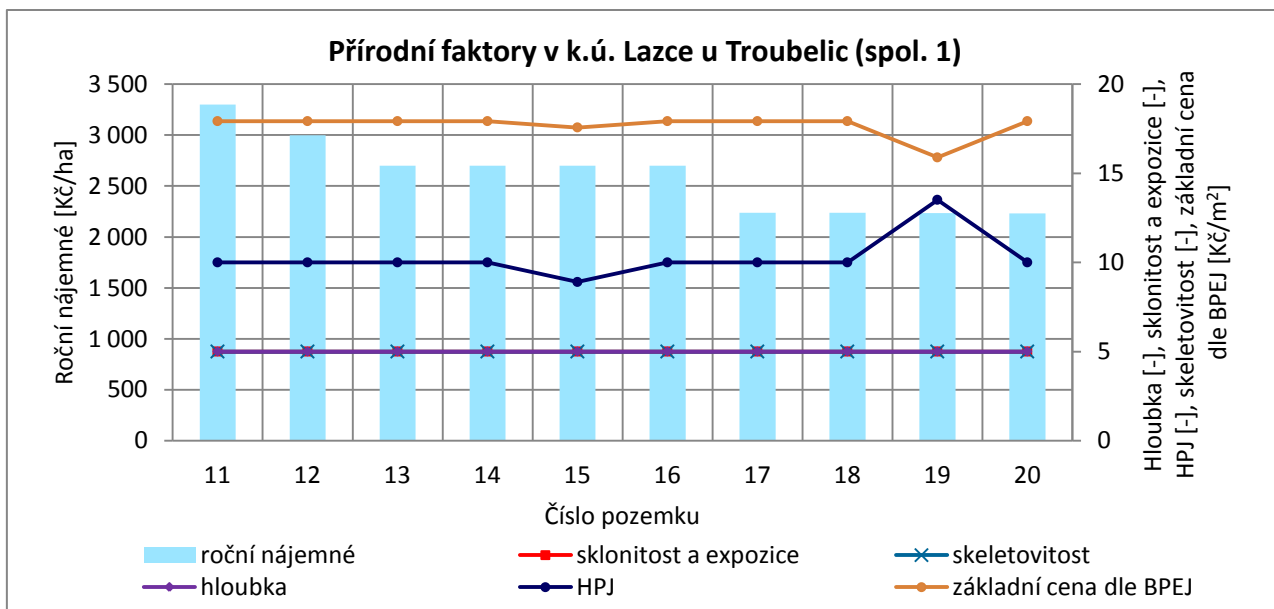
Hodnoty přírodních faktorů, tržního nájemného a základní ceny dle BPEJ byly uspořádány do grafů, s rozlišením katastrálních území a společností. V grafech je nájemné vyjádřeno sloupcovým typem grafu a seřazeno od největšího po nejmenší. Sledované faktory jsou vyjádřeny spojnicovým typem grafu.

Společnost 1



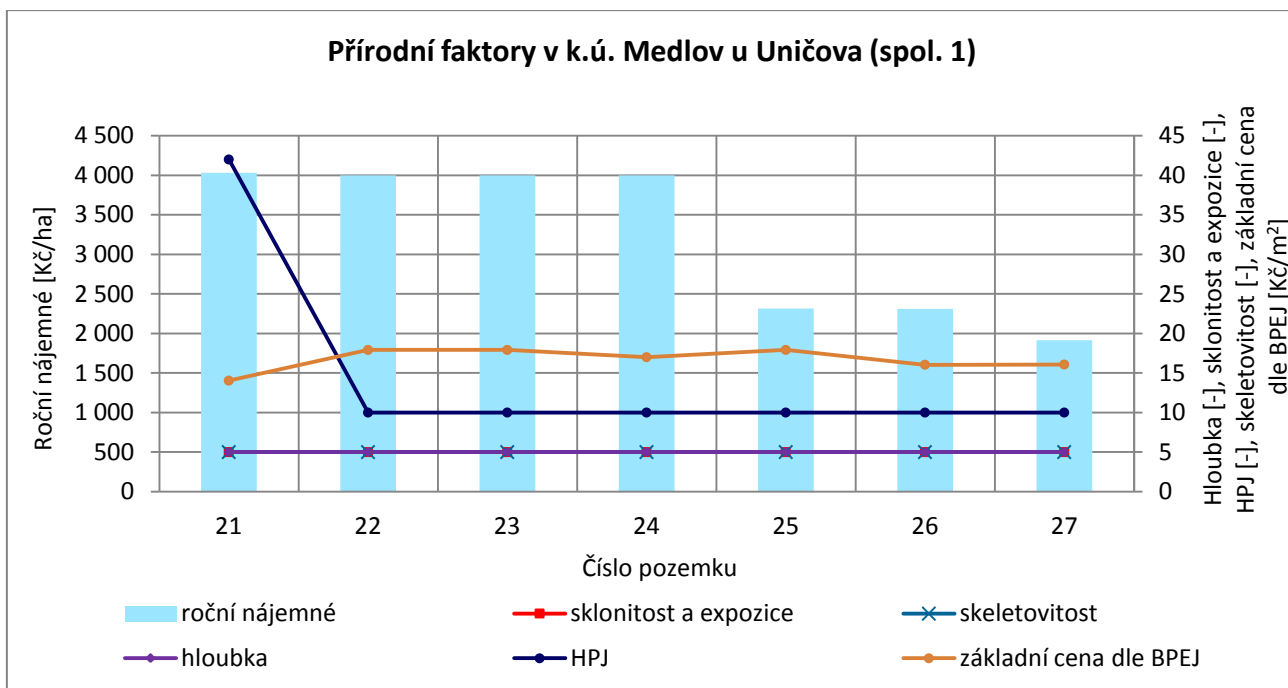
Obr. 11 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Dědinka (spol. 1)

Všechny pozemky v k.ú. Dědinka náleží ke klimatickému regionu 5.



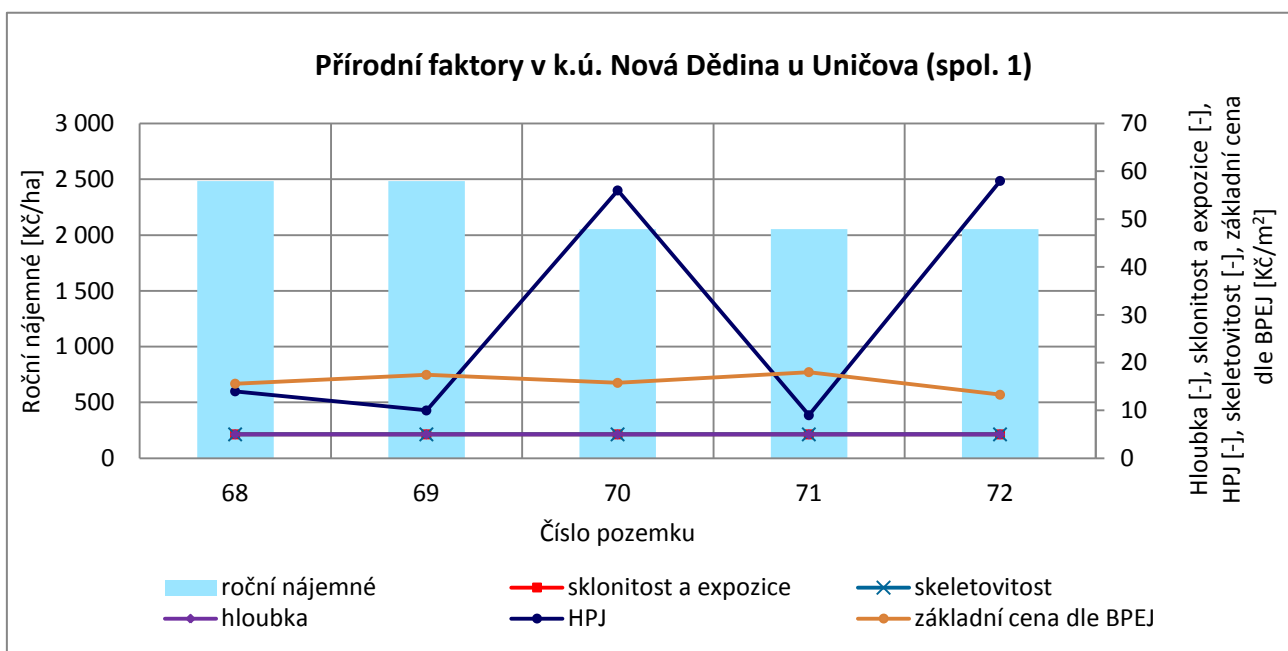
Obr. 12 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Lazce u Troubelic (spol. 1)

Pozemky v k.ú. Lazce u Troubelic náleží ke klimatickému regionu 3.



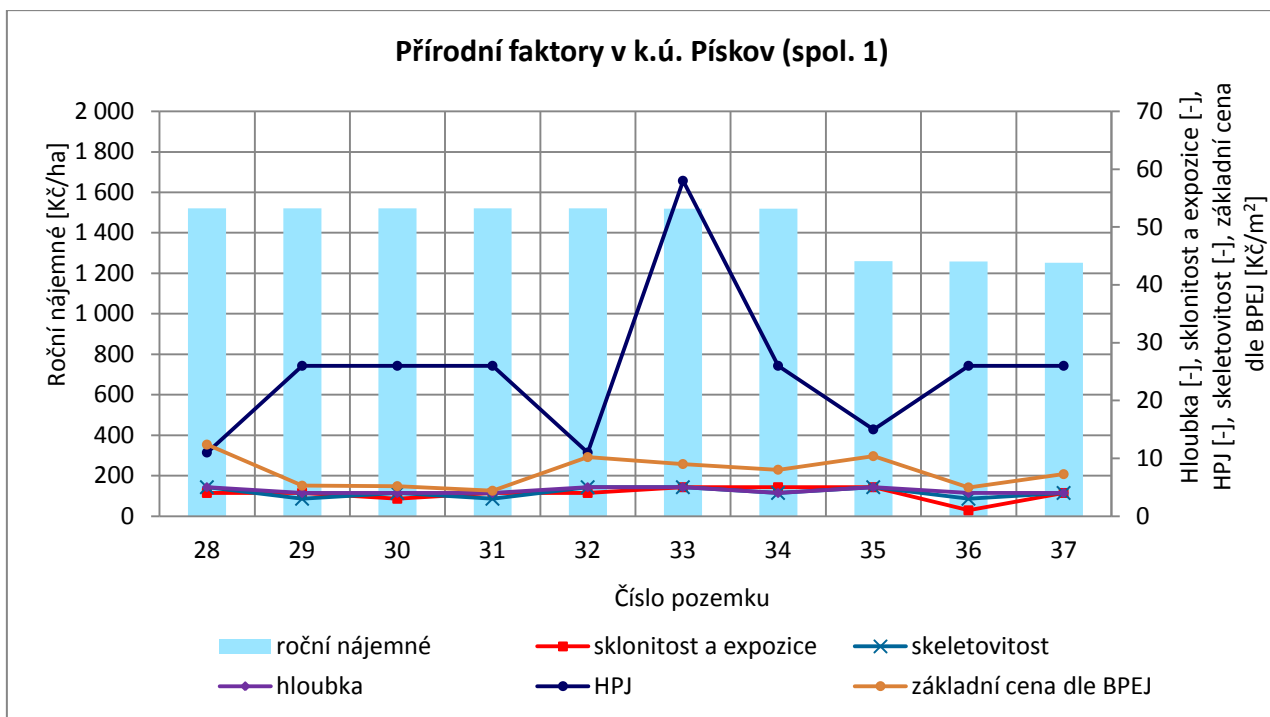
Obr. 13 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 1)

Pozemky v k.ú. Medlov u Uničova náleží ke klimatickému regionu 3.



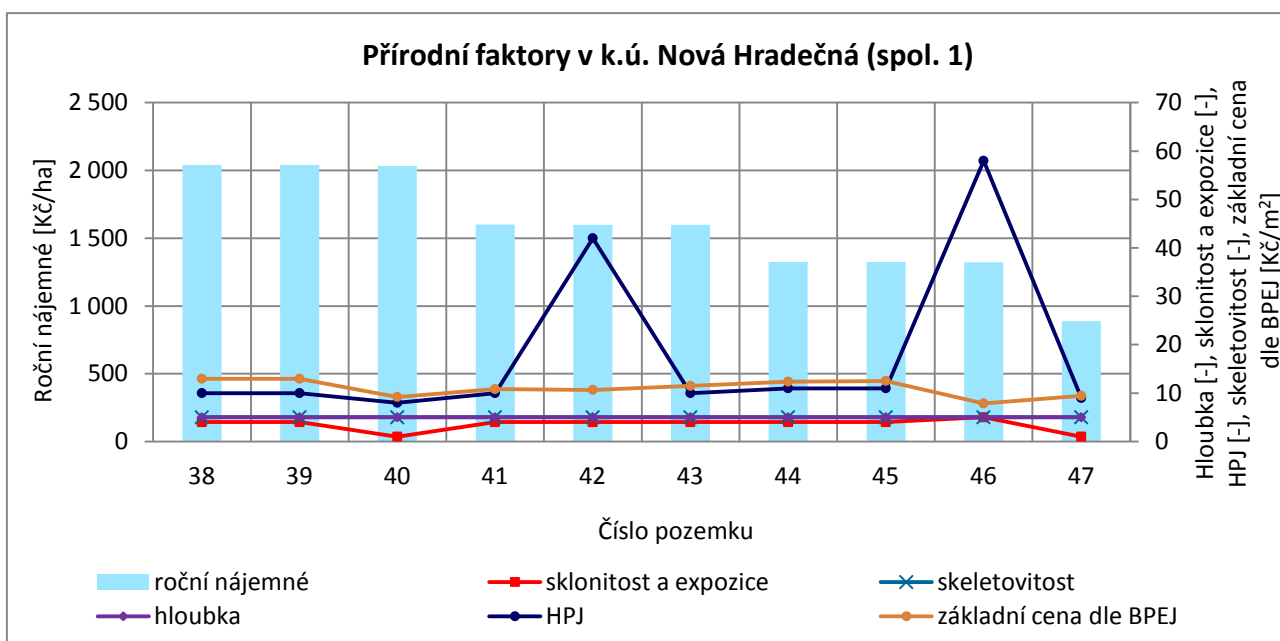
Obr. 14 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Nová Dědina u Uničova (spol. 1)

Pozemky v k.ú. Nová Dědina u Uničova náleží ke klimatickému regionu 3.



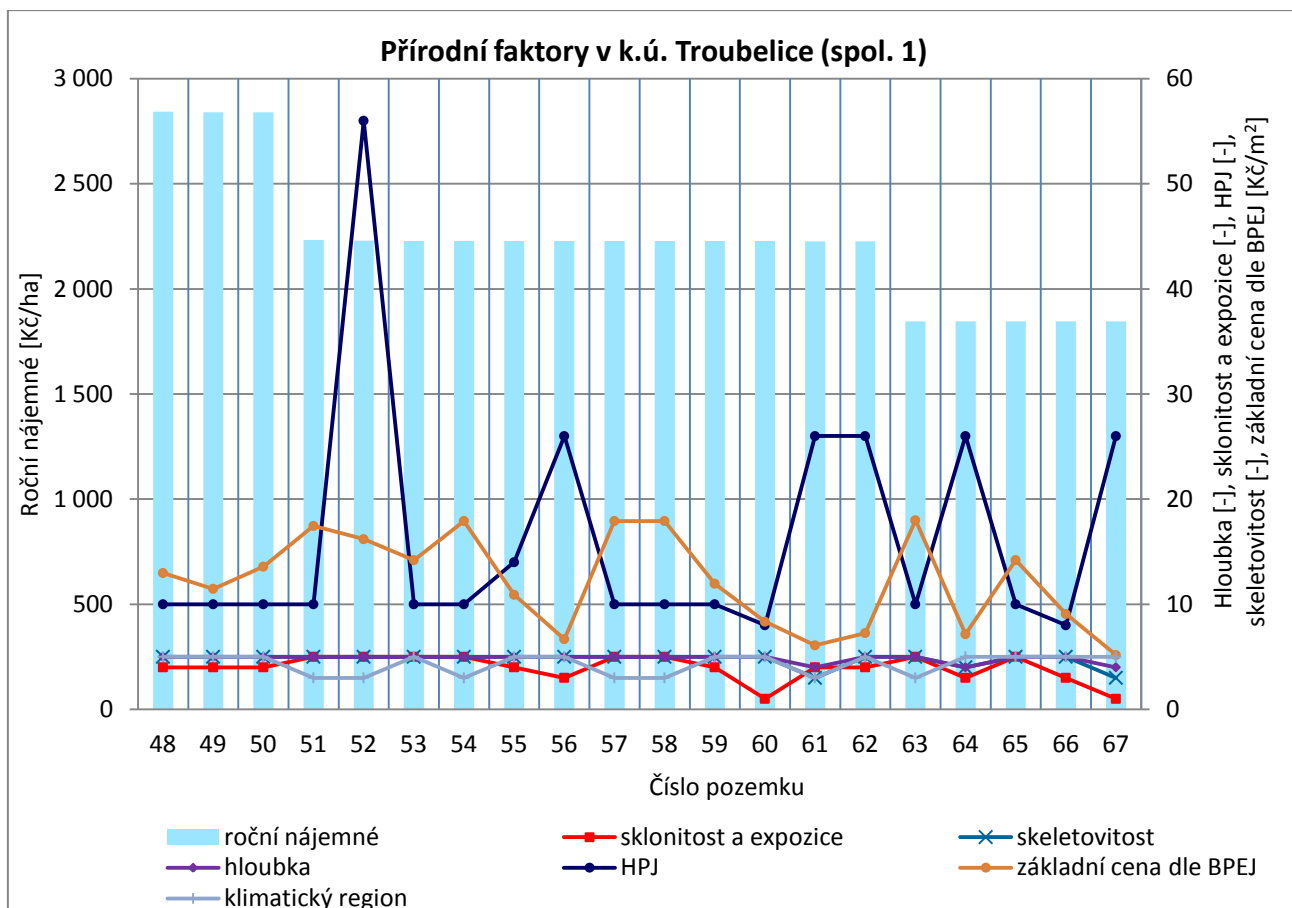
Obr. 15 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Pískov (spol. 1)

Pozemek č. 30 náleží převážnou většinou do klimatického regionu 6, ostatní pozemky náleží ke klimatickému regionu 5.



Obr. 16 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Nová Hradečná (spol. 1)

Pozemky v k.ú. Nová Hradečná náleží ke klimatickému regionu 5.



Obr. 17 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Troubelice (spol. 1)

Grafy (Obr. 11–17) vyjadřují vliv přírodních faktorů na výši nájemného pro spol. 1. Zajímavým jevem je obdobná výše nájemného u některých pozemků v rámci jednoho katastrálního území. Z tohoto hlediska lze k.ú. rozdělit na ta, kde roční nájemné za hektar dosahuje dvou, tří nebo čtyř rozdílných hodnot. Roční nájemné za hektar dosahuje dvou různých hodnot v k.ú. Dědinka, Nová Dědina u Uničova, Medlov u Uničova, dále dosahuje roční nájemné za hektar v k.ú. Troubelice tří podobných hodnot a v k.ú. Nová Hradečná a Lazce u Troubelic má čtyři různé hodnoty.

Přírodní faktory sklonitost a expozice, skeletovitost a hloubka i zahrnutá základní cena dle BPEJ dosahují v rovinatých k.ú. (Lazce u Troubelic, Medlov u Uničova a Nová Dědina u Uničova) konstantních hodnot, což odpovídá reliéfu území. S ohledem na rozčlenění HPJ na mnoho druhů, je pochopitelný velký rozptyl těchto hodnot téměř ve všech katastrálních územích.

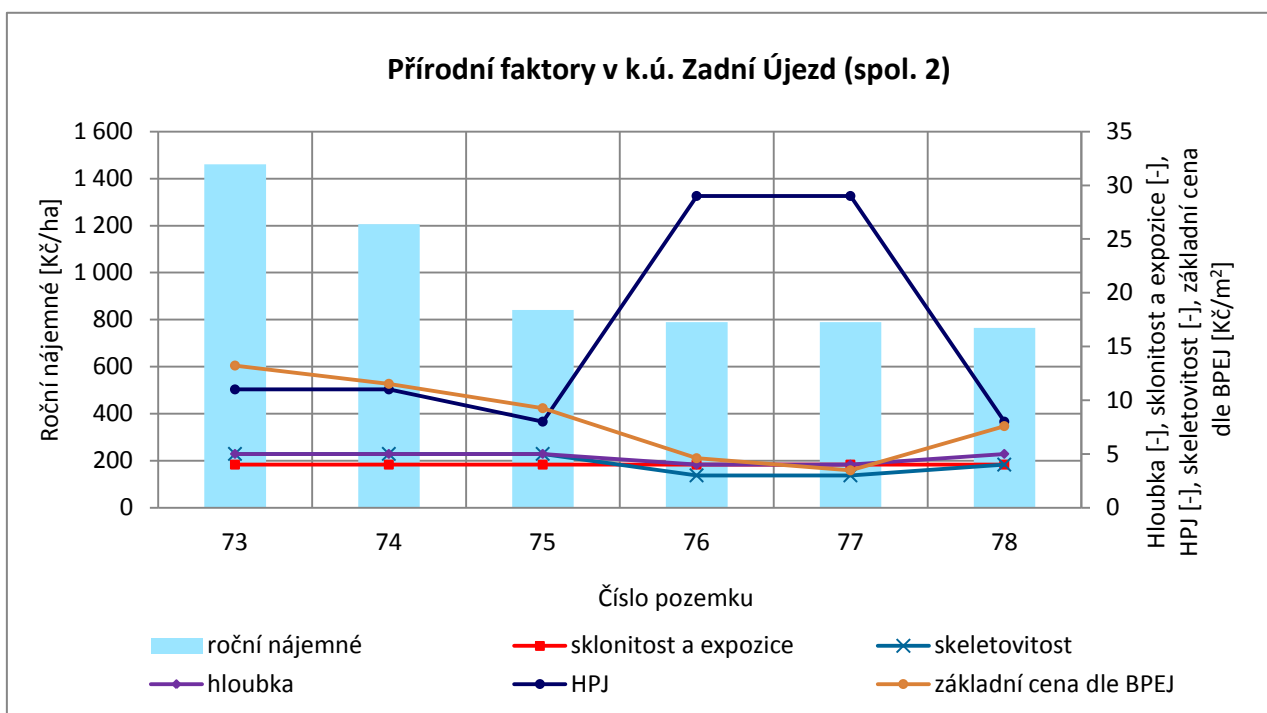
Katastrální území, která se nacházejí v severní části vymezené lokality, jsou ovlivněná zvlněnou krajinou. Těmito k.ú. jsou Dědinka, Pískov, Nová Hradečná a Troubelice.

Různá nadmořská výška i poloha pozemků v rámci k.ú. je důvodem rozdílných vlastností půdy. V těchto k.ú. se značně liší mezi jednotlivými pozemky hloubka půdy, skeletovitost i sklonitost a expozice.

Tržní nájemné nevykazuje závislost na přírodních faktorech u pozemků, na nichž hospodaří spol. 1.

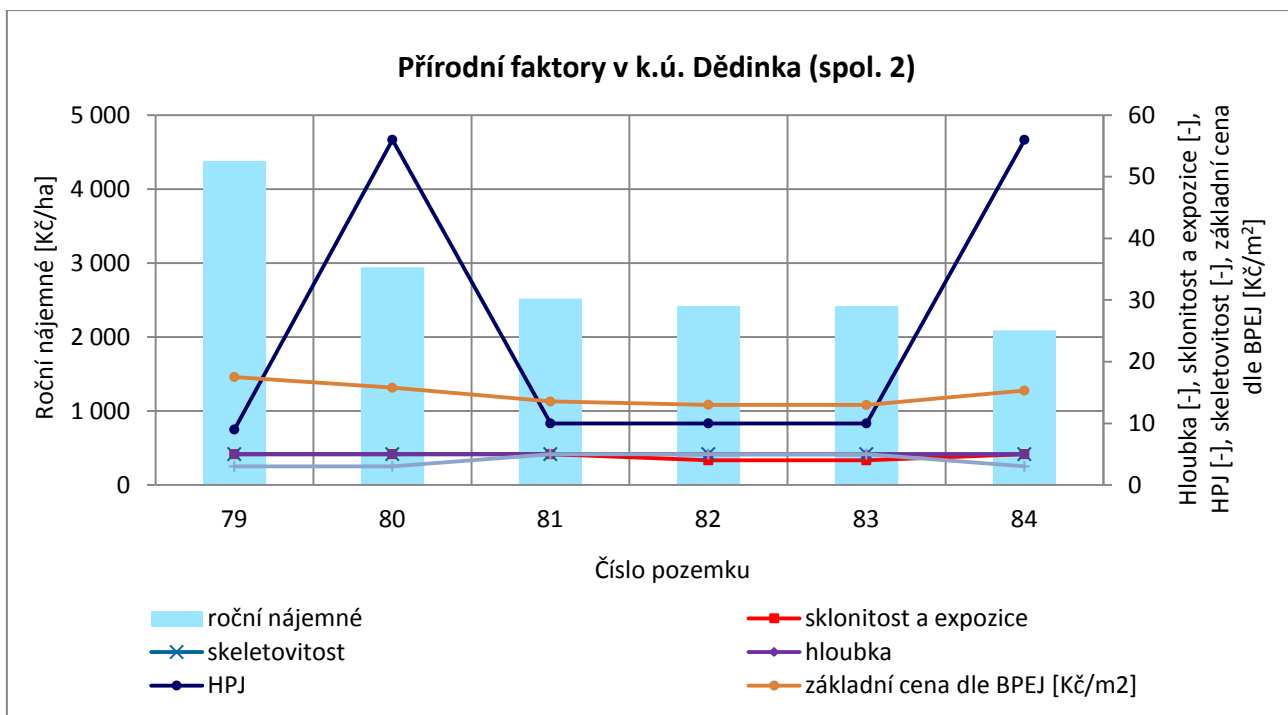
Z grafů lze soudit, že výška základní ceny dle BPEJ, je ovlivňována sklonitostí a expozicí a také příslušností ke klimatickému regionu. Sklonitost a expozice výši základní ceny dle BPEJ ovlivňuje přímo úměrně. Klimatický region s nižším číslem způsobuje nárůst základní ceny. Výši základní ceny ovlivňuje přímo úměrně i skeletovitost a hloubka, které jsou také vyjádřeny v kódu BPEJ.

Společnost 2

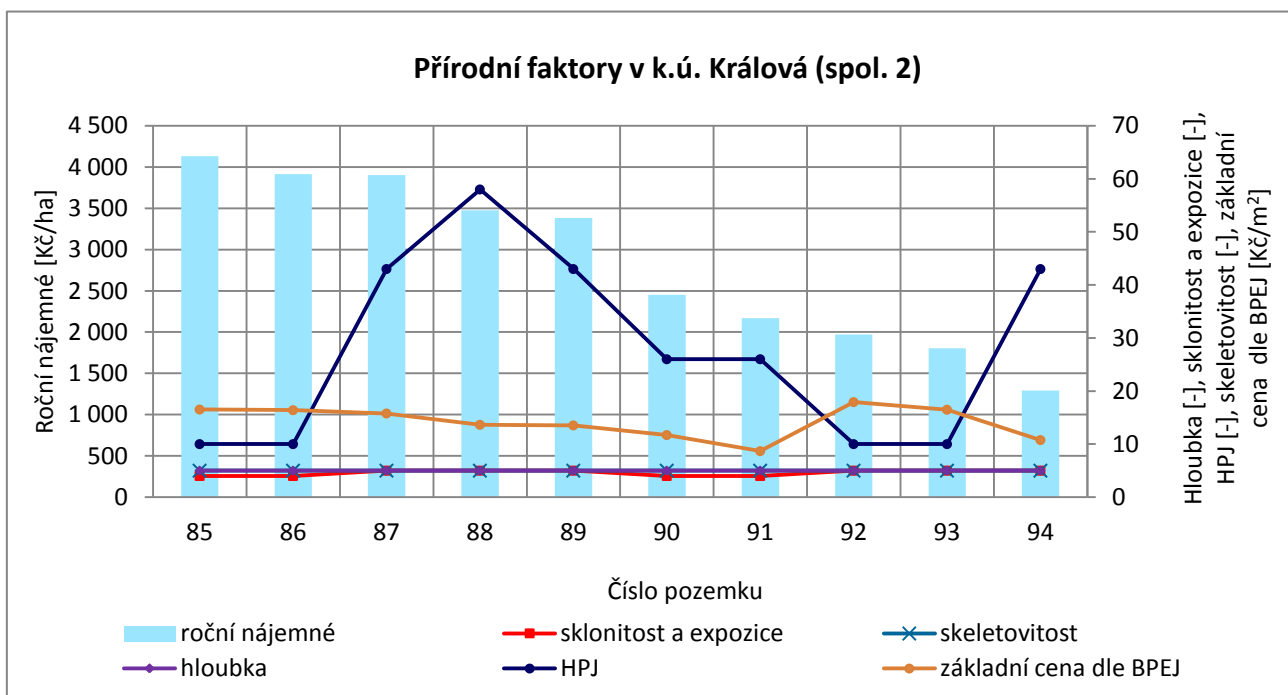


Obr. 18 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Zadní Újezd (spol. 2)

Pozemek č. 73 přísluší ke klimatickému regionu 3, ostatní pozemky v k.ú. Zadní Újezd náleží ke klimatickému regionu 5.

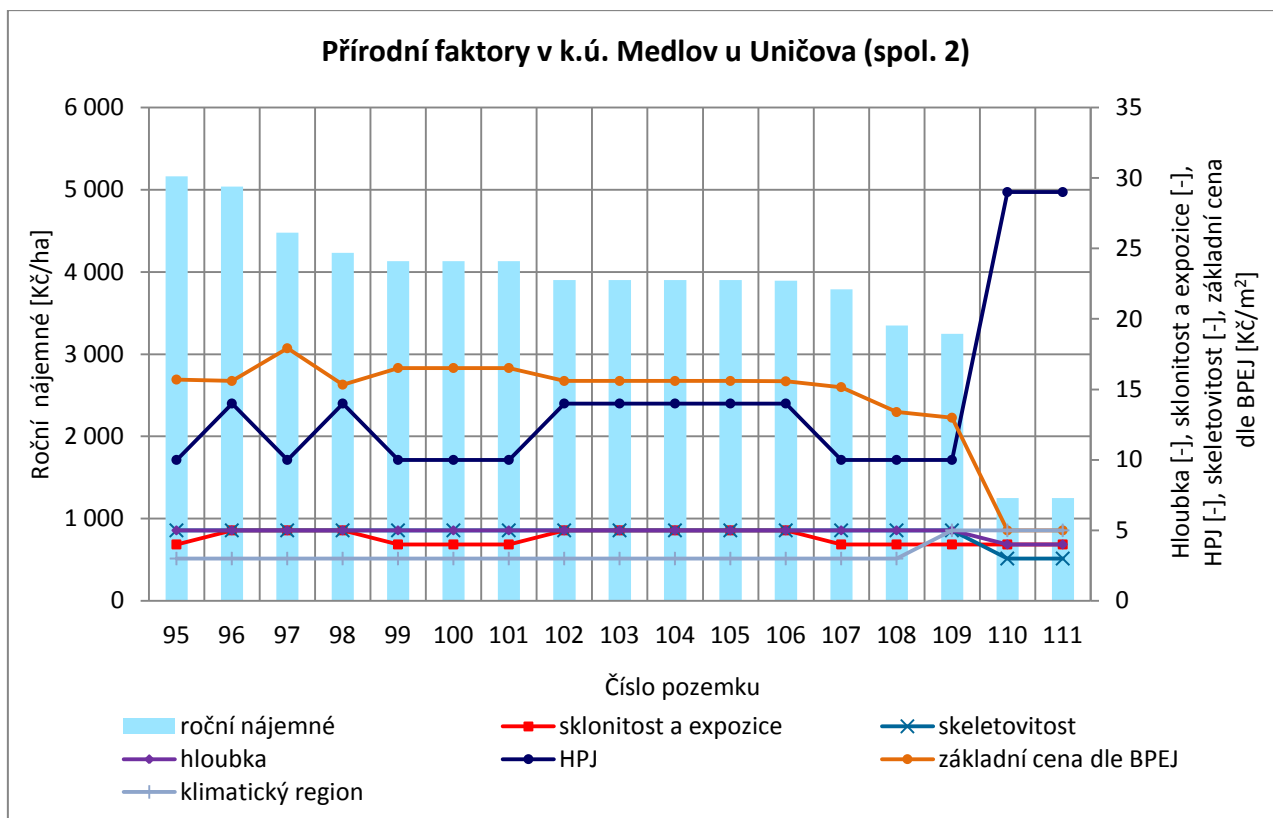


Obr. 19 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Dědinka (spol. 2)



Obr. 20 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Králová (spol. 2)

Pozemky v k.ú. Králová náleží ke klimatickému regionu 3.



Obr. 21 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 2)

Výška tržního nájemného u pozemků spol. 2 má rozmanitější charakter. Nájemné dosahuje různých nestejných hodnot pro pozemky v rámci jednoho katastrálního území, tento trend platí pro všechna katastrální území.

Ve všech grafech má podobný průběh jako výška nájemného také výška základní ceny podle BPEJ. Jak bylo uvedeno, v kódu BPEJ jsou zohledněny přírodní faktory. Lze tedy říci, že velký podíl na základní ceně má příslušnost ke klimatickému regionu daného pozemku. Příslušnost ke klimatickému regionu ovlivňuje výši základní ceny nepřímo úměrně. Při příslušnosti ke klimatickému regionu s nižším číselným označením, je základní cena vyšší. Dále základní cenu ovlivňuje skeletovitost půdy, hloubka i sklonitost a expozice.

S ohledem na způsob určení HPJ u pozemků, je vypovídající schopnost tohoto faktoru diskutabilní. HPJ vyjadřuje pouze číselný kód označující daný typ půdy s jejími vlastnostmi. Číselné kódy jsou seřazeny podle vlastností půdy v rámci skupiny a mnohé kódy platí pro více druhů půd.

U některých pozemků je výrazný rozdíl mezi klesajícím trendem nájemného a výší základní ceny dle BPEJ. Tyto výjimky poukazují na možnost, že výše tržního nájemného

může být ovlivněna i jinými, než pouze přírodními faktory. Pozemky, jejichž výše tržního nájemného vykazuje rozdíly oproti vývoji základní ceny dle BPEJ:

- k.ú. Zadní Újezd, pozemky č. 76 a 77, které mají vyšší hodnotu nájemného oproti trendu základní ceny stanovené dle BPEJ,
- k.ú. Dědinka, pozemek č. 84, který by měl mít podle základní ceny dle BPEJ a jejího vlivu na nájemné vyšší hodnotu ročního nájemného,
- k.ú. Králová, pozemky č. 92, 93 a 94, které by měly mít vyšší hodnotu nájemného, pokud by základní cena dle BPEJ nájemné ovlivňovala,
- k.ú. Medlov u Uničova, pozemky č. 95, 96 a 98, které by podle výše základní ceny dle BPEJ měly mít nižší hodnotu nájemného.

7.2.2 Faktory ovlivněné lidskou činností

V současnosti je většina pozemků sloučena do větších celků, tzv. půdních bloků. Tvar samostatného pozemku tedy ve skutečnosti může omezovat možnosti obdělávání pouze tehdy, pokud tvoří hranici daného bloku. Skutečnost, že jsou pozemky sloučeny do půdních bloků, nebude v hodnocení faktorů ovlivněných lidskou činností zohledněna. To umožní zjištění, zda skutečně tyto faktory neovlivňují výši nájemného.

Tvar pozemků je velice rozmanitý, od pravidelných tvarů po nepravidelné mnohoúhelníky nevhodné pro obdělávání. Pozemky byly ohodnoceny z hlediska vhodnosti tvaru pro obdělávání na vhodné, relativně vhodné, méně vhodné, málo vhodné a nevhodné a byly jim přiřazeny hodnoty v rozmezí 1-5.

Důležitým faktorem je **velikost**, která byla zjištěna pro každý pozemek ze serveru cuzk.cz z Nahlížení do katastru nemovitostí. Protože mezi pozemky jsou značné velikostní rozdíly, byl tento faktor ohodnocen na stupnici 1-5, stejně jako tomu bylo u přírodních faktorů.

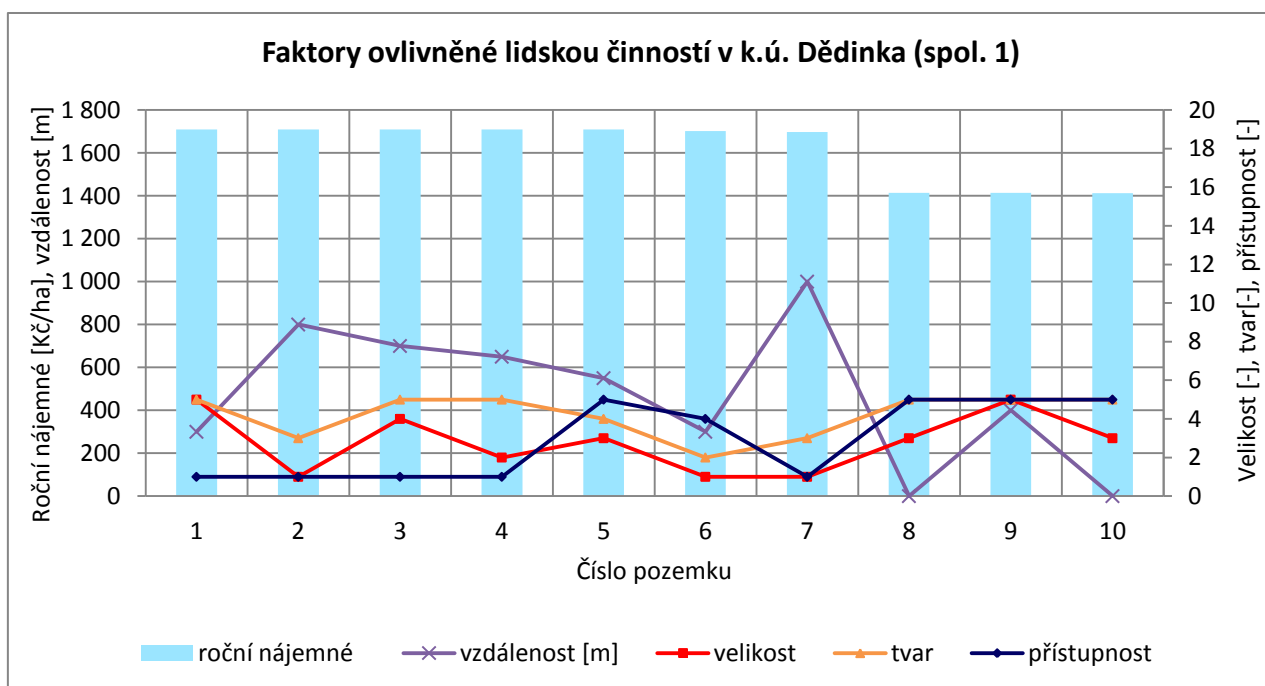
Dále byla určena **vzdálenost od sídelní jednotky**, tedy vzdálenost okraje pozemku od okraje zastavěného území dané obce. Vzdálenost byla měřena se zaokrouhlením na 50 metrů.

Přístupnost pozemku determinuje možnosti obdělávání půdy mechanizací. Některé pozemky sloučené do půdních bloků nejsou přístupné z žádné komunikace, což obhospodařování půdního bloku neomezuje, ale kdyby byl pozemek samostatný, jeho obhospodařování by bylo nemožné z důvodu nedostupnosti pozemku. Komunikace

byly rozděleny na účelové komunikace - polní cesty (nezpevněné komunikace) a zpevněné komunikace (cesty, které nejsou místní komunikací, ale jsou zpevněné štěrkem, asfaltem nebo obdobným způsobem) a místní komunikace. Místní a účelové komunikace jsou vyznačeny v územních plánech jednotlivých obcí Troubelice, Medlov a Uničov. Různé druhy komunikací byly poté ohodnoceny na stupnici 1-5.

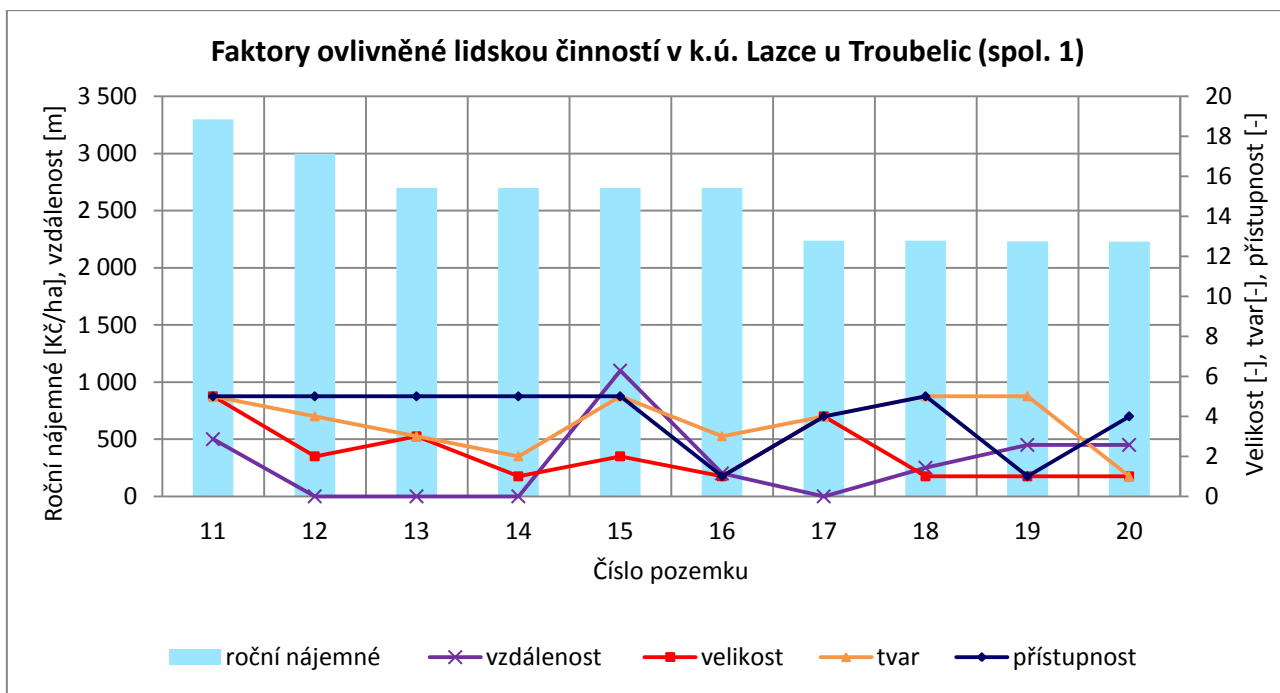
Omezující faktory znesnadňující obdělávání, jako sloupy elektrického vedení, nebo meliorační zařízení nebyly na žádném z pozemků zjištěny. **Zvěř**, která by při vysokém stavu mohla způsobit závažné škody na plodinách na zemědělských pozemcích, není přemnožená a neničí úrodu závažným způsobem. Její množství je korigováno a hlídáno uživateli honiteb. Počty zvěře jsou udržovány v souladu s normovanými stavy stanovenými pro honitby v dané oblasti.

Společnost 1

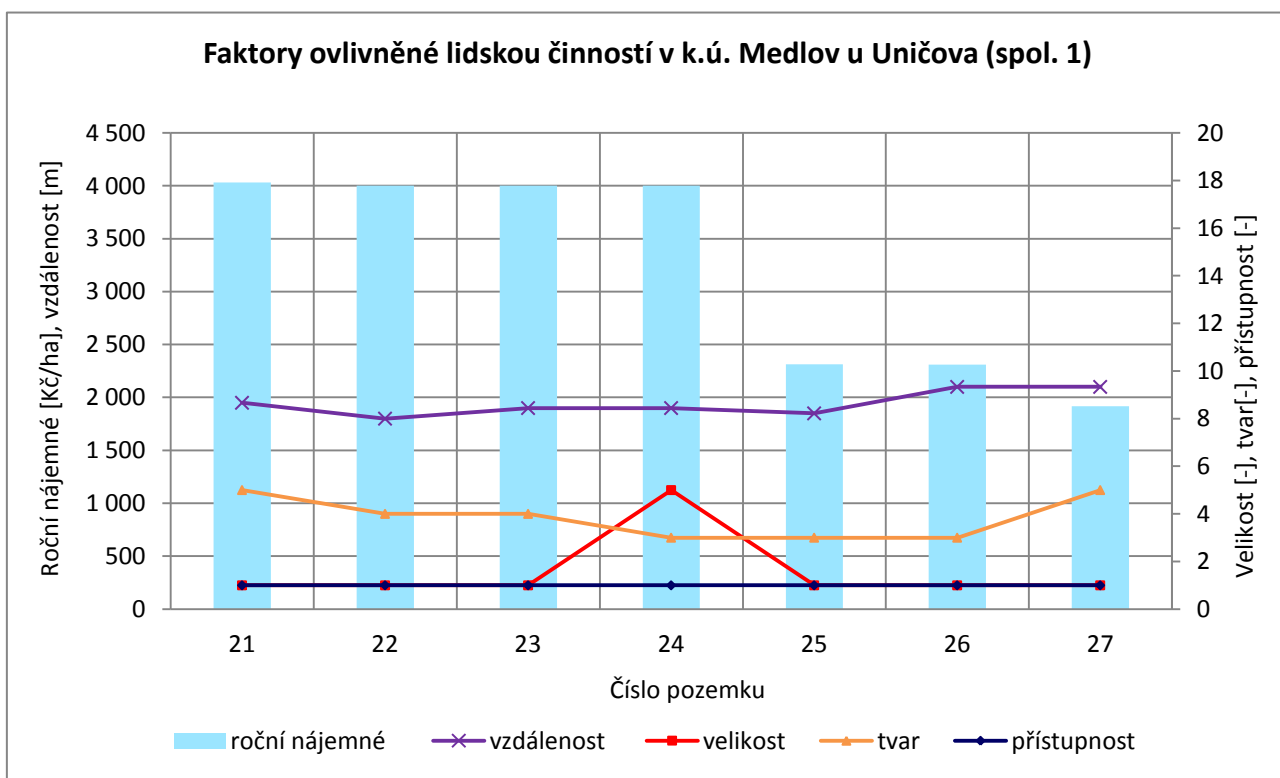


Obr. 22 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Dědinka (spol. 1)

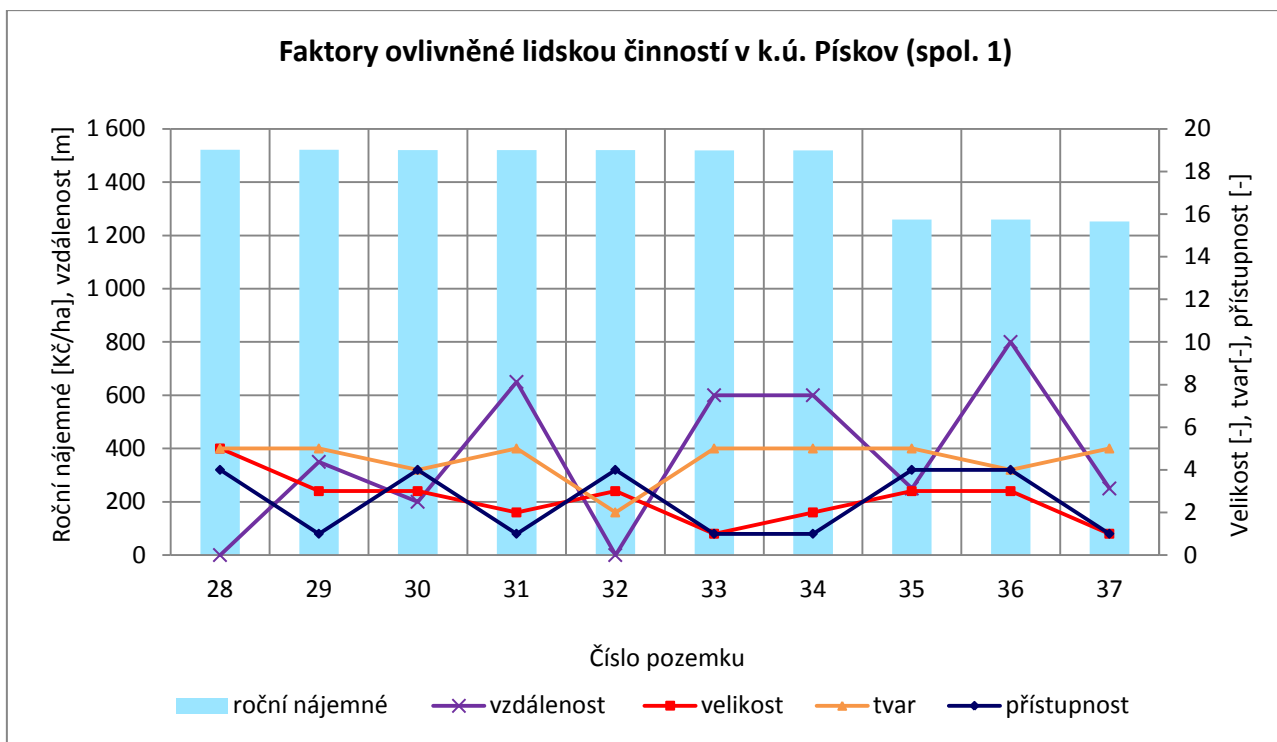
Pozemky č. 2, 3 a 7 se nachází u lesního pozemku s lesním porostem.



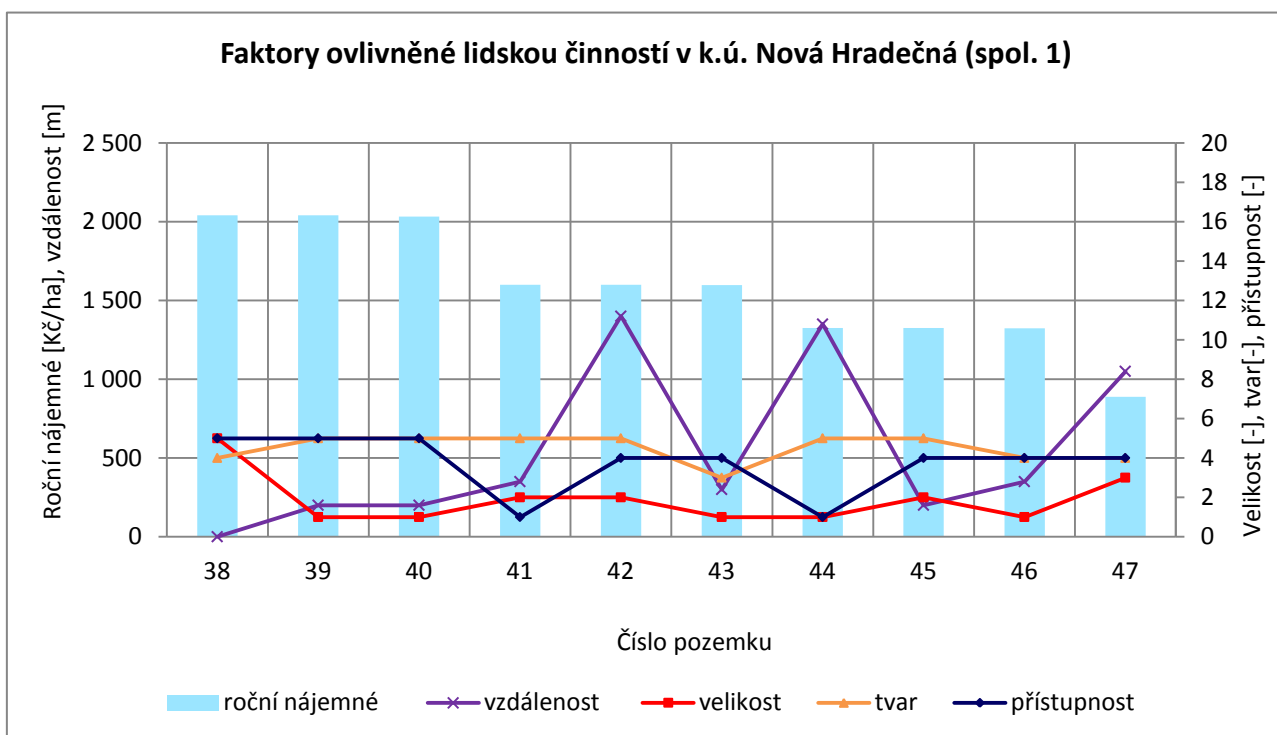
Obr. 23 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Lazce u Troubelic (spol. 1)



Obr. 24 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 1)

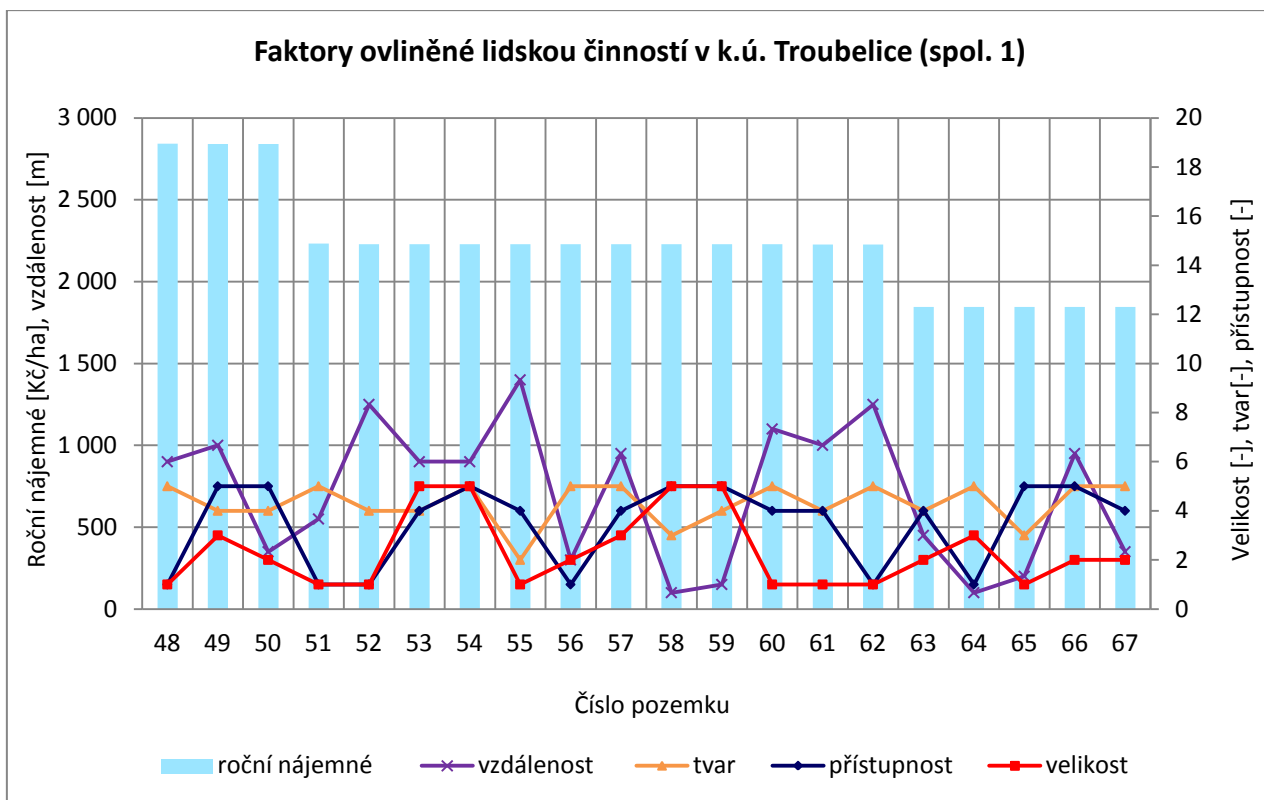


Obr. 25 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Pískov (spol. 1)



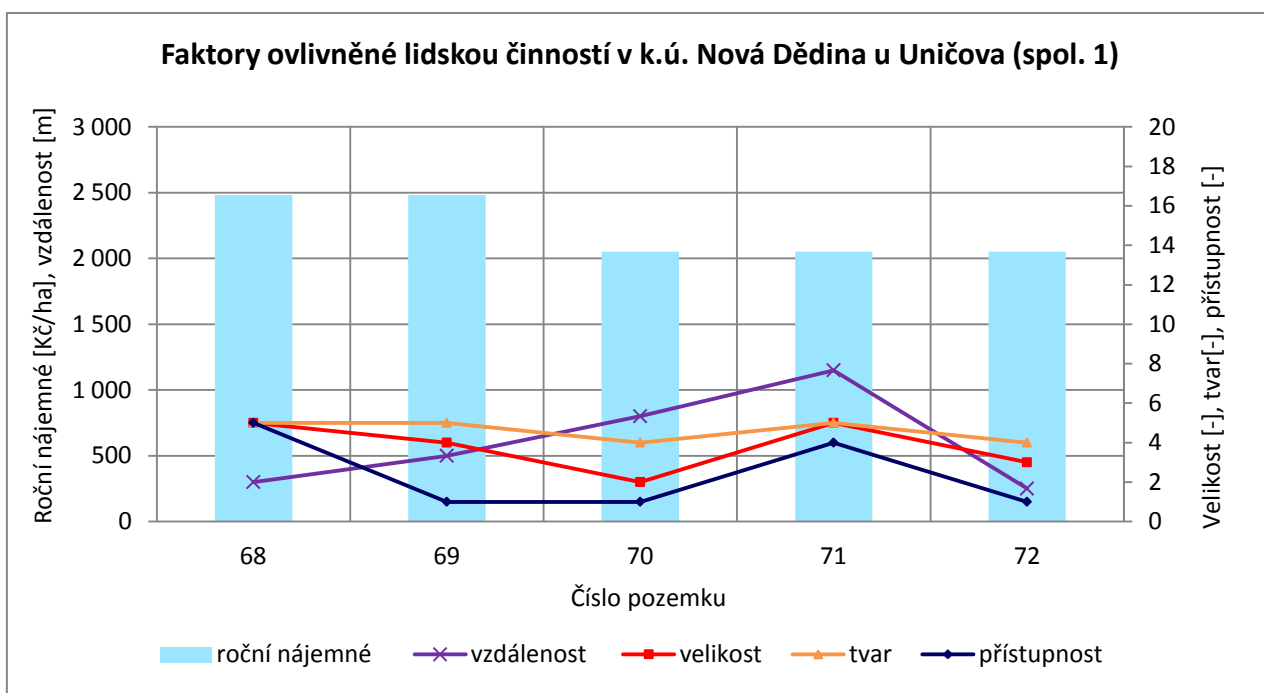
Obr. 26 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Nová Hradečná (spol. 1)

Pozemky č. 40, 43, 44 a 47 se nachází u lesního pozemku s lesním porostem.



Obr. 27 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Troubelice (spol. 1)

Pozemky č. 60 a 66 se nachází u lesního pozemku s lesním porostem, pozemek č. 61 se nachází po většinu dne ve stínu přilehlého lesního porostu.



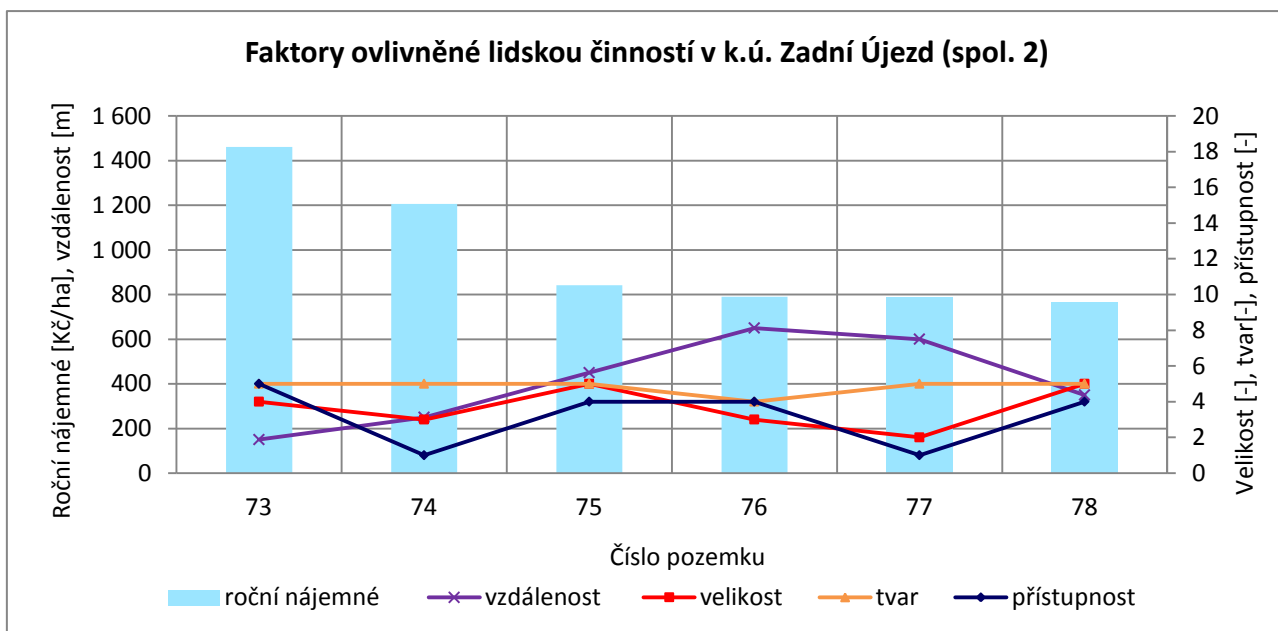
Obr. 28 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Nová Dědina u Uničova (spol. 1)

Hodnoty faktorů ovlivněných lidskou činností u spol. 1 dosahují různých rozmanitých hodnot. Např. v grafu pro k.ú. Medlov u Uničova, dosahuje ohodnocení přístupnosti stejných hodnot, nájemné je ale různé. V tom samém k.ú. je vzdálenost pozemků od intravilánu obce také přibližně stejná. Ohodnocení velikosti má stejné hodnoty pouze s jednou výjimkou, která se neodrazila na výši nájemného a hodnoty faktoru tvaru jsou rozmanité, ale dokazují předpoklad, že nemají na výši nájemného žádný vliv, s ohledem na hospodaření na půdních celcích.

Omezení pozemků bývá často umístěním v nevhodné lokalitě, kde se pozemek nachází velkou částí ve stínu lesa, nebo v blízkosti lesa. Takto omezené pozemky se nachází v několika k.ú. u spol. 1. V těchto případech nebyla většina pozemků omezena stínem lesa. Jediný pozemek z databáze v k.ú. Troubelice má nevýhodné umístění na sever vůči lesu a po celé své délce k lesu přiléhá. Přilehlá část má severní expozici, zbytek pozemku má expozici všesměrnou. Tento fakt se pravděpodobně neprojevil na výši nájemného, které není výrazně nižší než u jiných pozemků.

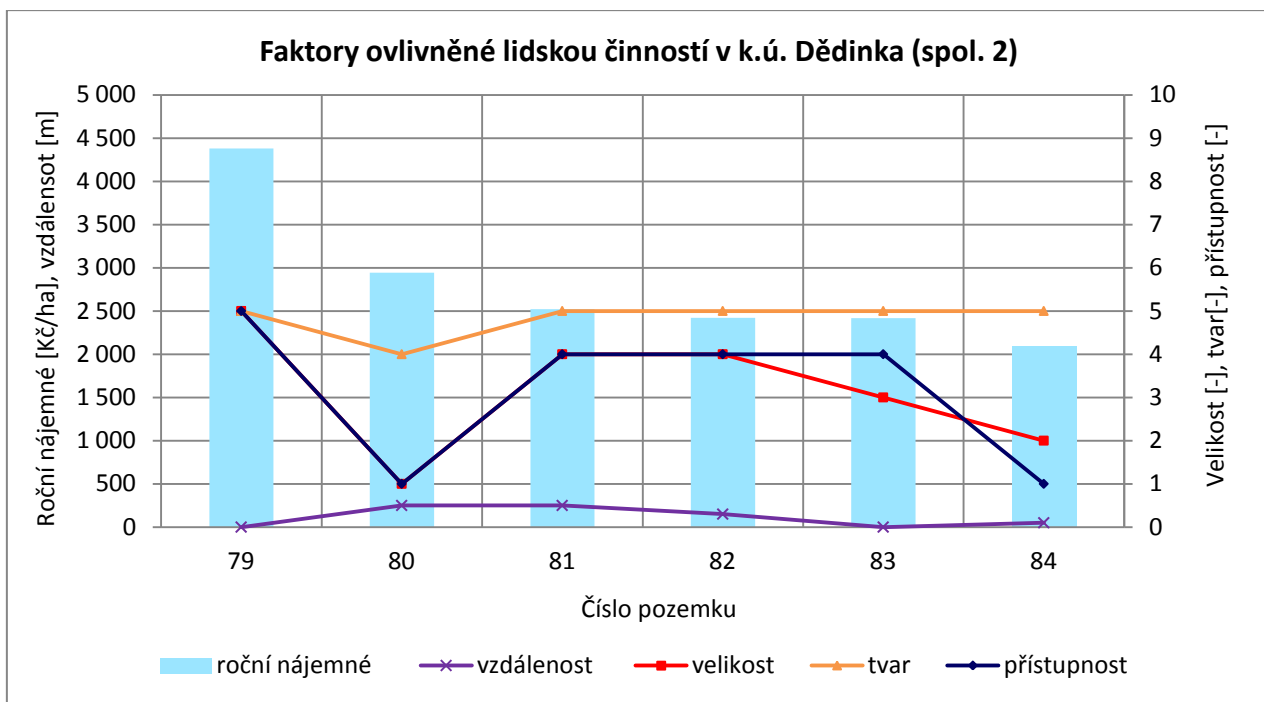
V dalších k.ú. je více sledovaných pozemků a hodnoty faktorů jsou tedy mnohem rozmanitější. Z průběhu faktorů, který má většinou velice rozkolísanou a nejasnou tendenci, lze soudit, že tyto faktory mají minimální vliv na výši tržního nájemného.

Společnost 2

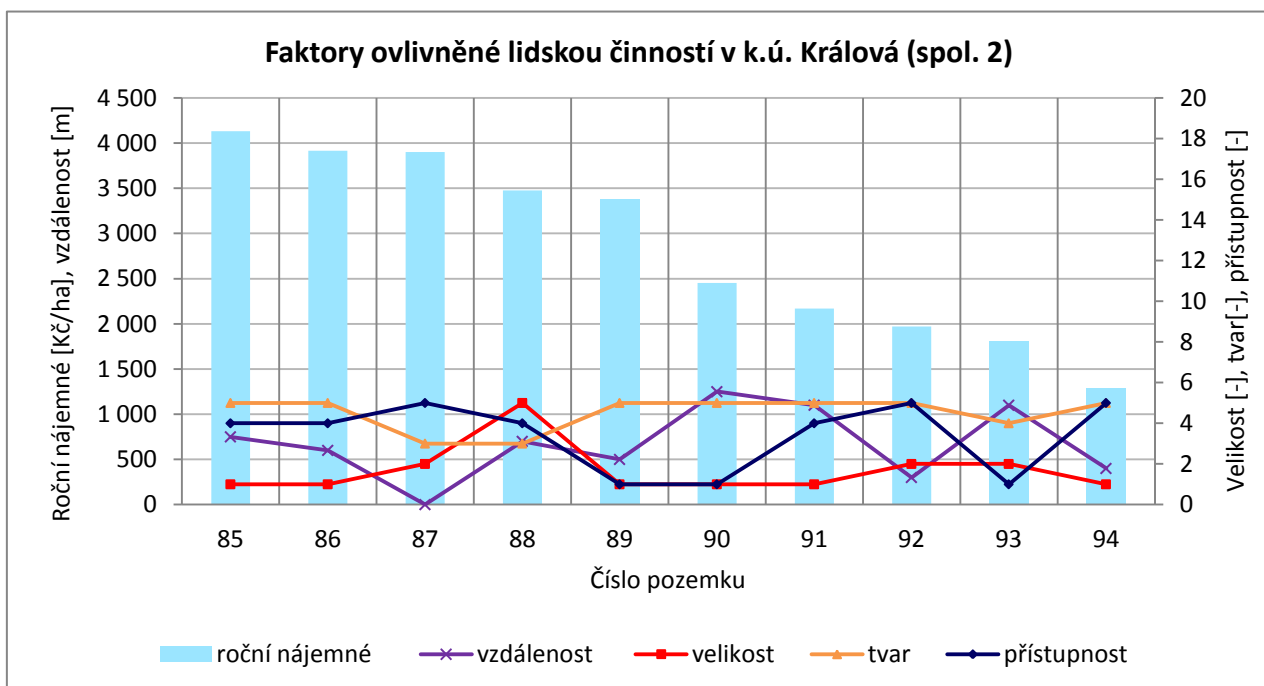


Obr. 29 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Zadní Újezd (spol. 2)

Pozemky č. 76, 77 a 78 se nachází v blízkosti lesního porostu.

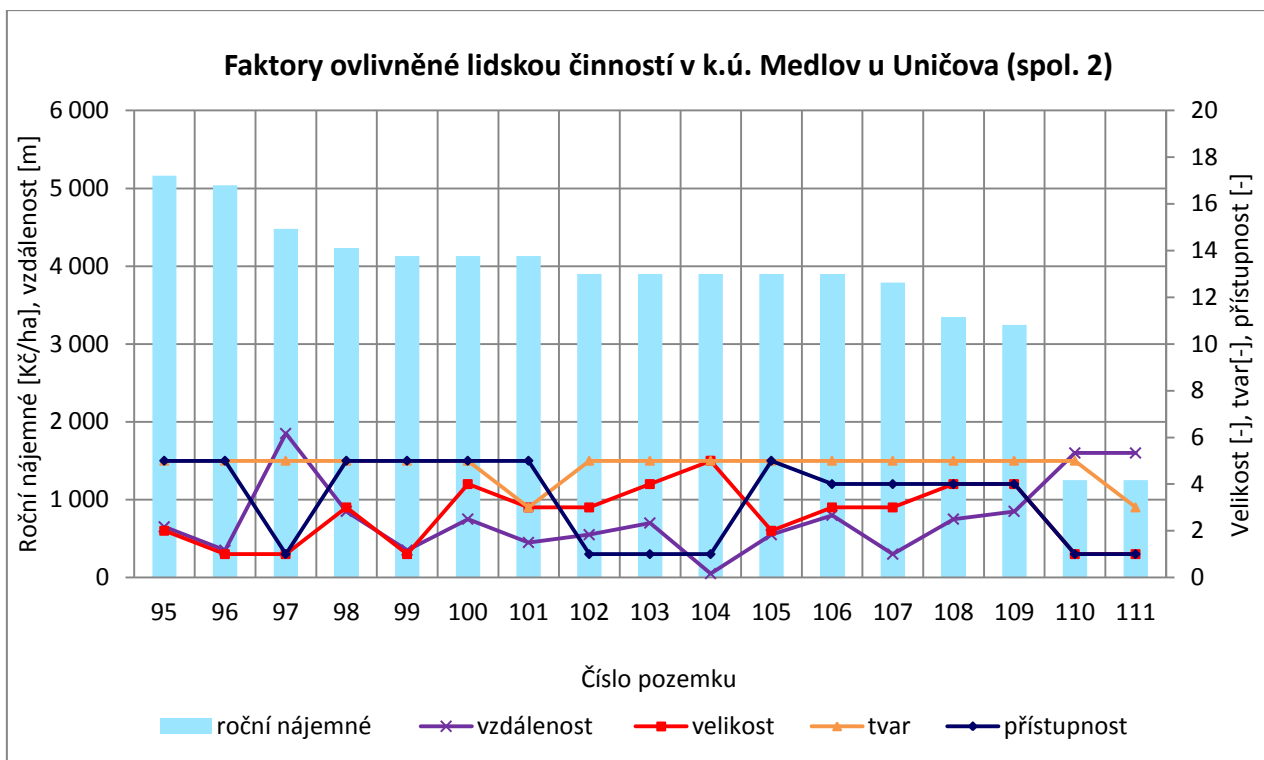


Obr. 30 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Dědinka (spol. 2)



Obr. 31 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Králová (spol. 2)

Pozemky č. 86 a 90 sousedí s lesním pozemkem s lesním porostem, pozemky č. 85 a 91 se nachází částečně ve stínu lesního porostu, se kterým sousedí.



Obr. 32 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 2)

Pozemek č. 107 se nachází v blízkosti lesního pozemku s lesním porostem.

Výše nájemného u spol. 2 je dle předchozí části částečně ovlivněna výší základní ceny dle BPEJ. Je nutné se tedy zaměřit nejen na možnost vlivu dalších faktorů na tržní nájemné obecně, ale také na tržní nájemné u pozemků, jejichž výše nájemného je pravděpodobně ovlivněna výší základní ceny dle BPEJ, ale i jinými faktory než je tomu u ostatních pozemků. Tyto výjimky byly specifikovány v předchozí části.

Podobně jako u spol. 1, i zde mají faktory rozdílné hodnoty, které jsou různě rozmanité v jednotlivých katastrálních územích. Např. v k.ú. Dědinka se všechny pozemky nachází v blízkosti intravilánu a jejich tvar (až na jednu výjimku) je pravidelný a vhodný pro obdělávání. Přesto má tržní nájemné různé hodnoty. Přístup k pozemkům je zajištěn po různých komunikacích, což se také neodráží ve výši nájemného. Velikost pozemků v tomto k.ú. je rozmanitá, ale také se tato rozmanitost neprojevila ve výši nájemného.

Vymezené pozemky, které se nachází v blízkosti lesa, což může vést k ničení úrody zvěří více než u pozemků dále od lesa, nemají výrazně nižší nájemné oproti ostatním pozemkům. Výjimkou je pozemek č. 78 v k.ú. Zadní Újezd, který přiléhá k lesu a má výrazně nižší nájemné. Při zpětném pohledu na vliv přírodních faktorů lze důvod nižšího tržního

nájemného u tohoto pozemku přisoudit nižší hodnotě základní ceny dle BPEJ. Zda tedy pozemek přiléhá k lesnímu pozemku s lesním porostem či nikoli má zanedbatelný vliv na výši tržního nájemného.

Pozemky, které sousedí s lesem a přiléhají k němu ze severní strany, což způsobuje, že přilehlá část je většinu dne ve stínu, také nemají výrazně nižší nájemné než ostatní pozemky, není zde tedy nutné ani rozlišovat expozici pozemku, která by ještě umocnila vliv zastínění.

Situace je obdobná ve všech k.ú., na nichž spol. 2 hospodaří, z čehož vyplývá, že faktory ovlivněné lidskou činností mají zanedbatelný vliv na výši tržního nájemného pozemků u spol. 2.

Pozemky specifikované v předchozí části jako vymykající se předpokladu o výši tržního nájemného ovlivněného základní cenou dle BPEJ, nejsou hodnoceny žádným faktorem takovým způsobem, aby bylo nutné zvýšení nebo snížení nájemného, s ohledem na hodnocení ostatních pozemků v daném k.ú., do kterého vymezené pozemky patří. Faktory ovlivněné lidskou činností ovlivňují výši tržního nájemného zanedbatelně.

7.2.3 Faktory z právních vztahů

Právní vztahy mezi uživatelem zemědělské půdy a jejím vlastníkem jsou dány u spol. 1 a spol. 2 smlouvou. Zda se jedná o **nájemní nebo pachtovní smlouvu** je určeno obdobím, ve kterém došlo ke vzniku závazkového vztahu. Jak již bylo řečeno, mezi těmito dvěma závazkovými vztahy jsou rozdíly, které určují práva a povinnosti obou stran, ale na užívání zemědělské půdy mají tyto rozdíly minimální vliv. Nebude tedy bráno v úvahu, zda je pozemek užíván na základě nájemní nebo pachtovní smlouvy.

Smlouvou jsou určeny podmínky závazkového vztahu, především výše nájemného, nebo jeho způsob určení, dále **doba**, na kterou je závazkový vztah sjednán a také výpovědní doba. Smlouvy u spol. 1 jsou sjednávány na dobu neurčitou, na dobu určitou na 10 nebo 20 let, a výjimečně také na jinou dobu. Výpovědní doba je stejná u všech smluv na 1 rok. Spol. 2 sjednává smlouvy převážně na dobu určitou na 20 let, tyto smlouvy mají výpovědní dobu 1 rok. Výjimečně jsou smlouvy na dobu neurčitou (s výpovědní lhůtou 1 měsíc nebo dva roky) nebo na dobu určitou na 1, 2, 5 nebo 30 let s výpovědní lhůtou také jeden rok. Při zohlednění doby, na kterou je smlouva sjednána, tedy není nutné brát v úvahu u většiny pozemků ani výpovědní dobu, protože smlouvy se stejnou délkou sjednané doby mají stejnou výpovědní dobu.

Doba, na kterou je smluvní vztah sjednán, byla ohodnocena především pro jejich rozlišení na stupnici 1-5. Lze předpokládat, že pokud by délka smluvního vztahu ovlivňovala výšku nájemného, měla by následující vliv: při smlouvě na dobu určitou by výška nájemného musela být dostatečně lukrativní, aby pokryla předpokládané zvyšování ceny zemědělské půdy a aby byla nejlepší možností oproti konkurenci. U smlouvy na dobu neurčitou, která může být kdykoli vypovězena, se předpokládá, že výška nájemného bude nižší než u smluv na dobu určitou.

Výši nájemného může také ovlivnit, zda se jedná o vlastníka pozemků o celkově menší výměře, nebo o vlastníka velkého množství pozemků. Ve snaze vyhovět vlastníkovi, který pronajímá velké množství zemědělské půdy, může být nezbytné nabídnout vyšší nájemné. Pro každý pozemek a jeho vlastníka v databázi byla určena výměra všech pronajatých pozemků v daném k.ú., která je uvedena v hektarech.

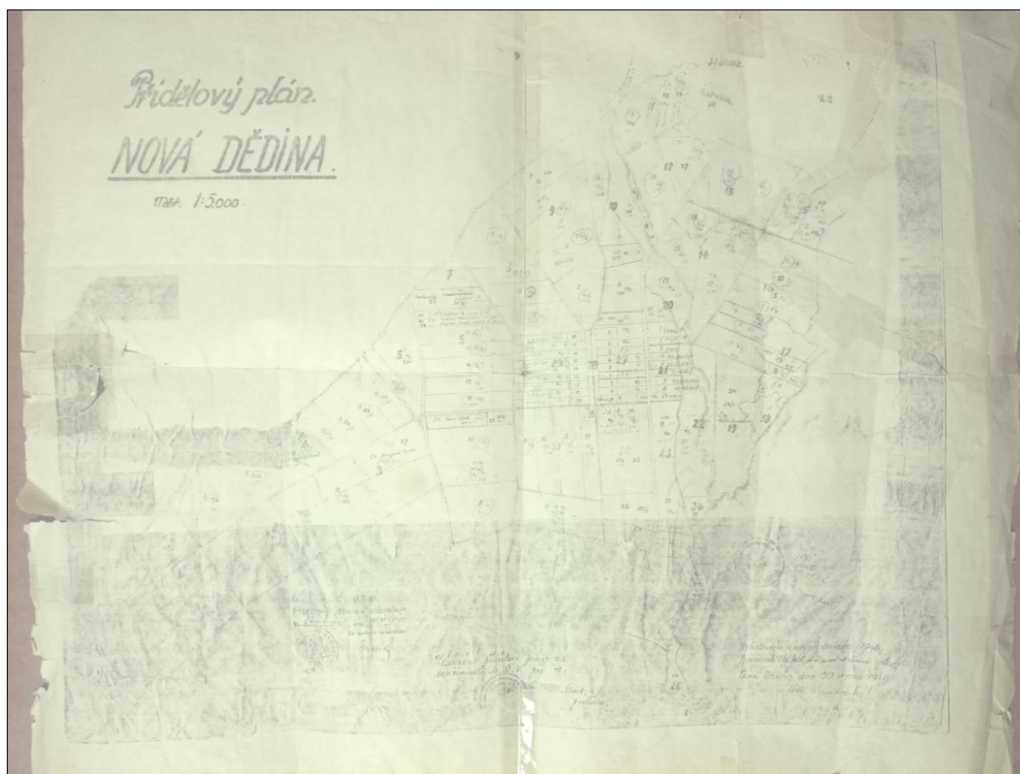
Počet spoluvlastníků pozemku také může mít vliv na nakládání s pozemkem. Většina pozemků z databáze je ve vlastnictví jednoho až pěti spoluvlastníků. Pouze jeden pozemek je výjimkou, k němu má právo 22 právnických nebo fyzických osob.

Důležitý je **druh pozemku**, který je zapsán v katastru nemovitostí. Ten určuje možnosti obdělávání pozemku. Ve sledovaném území se nachází orná půda, trvalý travní porost a sad. Sady by bylo možno rozlišit podle stáří nebo druhu porostu. V databázi se nachází pozemky náležící k jednomu sadovému komplexu, kde jsou ovocné stromy jabloní a švestek, kdy všechny stromy jednoho druhu mají shodné stáří. Jabloně se nachází v k.ú. Troubelice a švestky v k.ú. Nová Hradečná. Není tedy nutné je více rozlišovat, protože mezi sebou nejsou porovnávány ovocné sady s různými porosty ani stářím.

Ovocné sady jsou v převážné většině vysázeny na pozemcích, které svým druhem pozemku odpovídají ovocnému sadu. V k.ú. Troubelice je část ovocného sadu vysázena na pozemcích s druhem pozemku orná půda. Ovocný sad byl na těchto pozemcích vysázen se souhlasem majitele nemovitosti uživatelem. Druh pozemku nebyl v katastru nemovitostí změněn, došlo tím tedy k nesouladu s katastrem nemovitostí. Tento nesoulad nebyl dosud napraven. Z pozemků v databázi jeden náleží do této části ovocného sadu. Bude na něj nahlíženo, jako by měl druh pozemku ovocný sad.

Druhy pozemků trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda jsou rozlišeny popisky pod grafem daného k.ú., kterého se to týká.

Pozemky mohou být **evidovány** v katastru nemovitostí nebo v rámci zjednodušené evidence. Pozemky v databázi, které náleží ke k.ú. Nová Dědina u Uničova, jsou evidovány ve zjednodušené evidenci. Není tedy u nich evidován druh pozemku a nejsou zakresleny v katastrální mapě. Platným mapovým podkladem pro toto k.ú. je přídělový plán, který byl vyhotoven v červenci 1946.

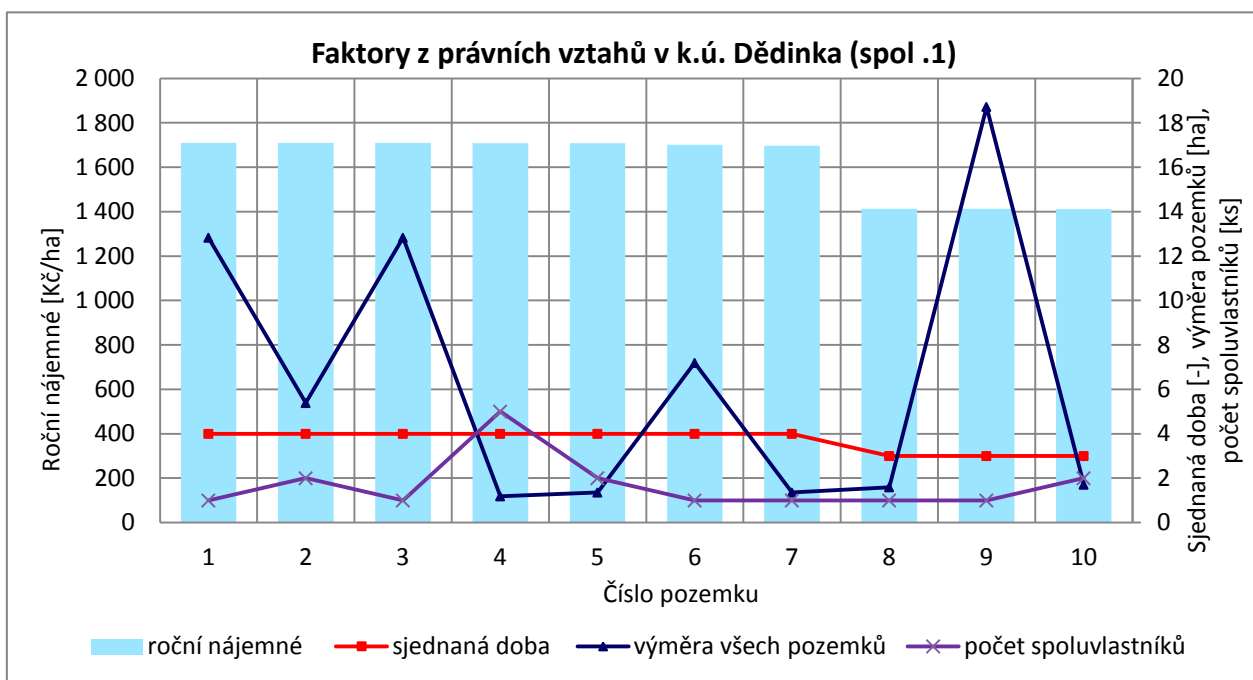


Obr. 33 – Přídělový plán v k.ú. Nová Dědina u Uničova

Pozemky v tomto k.ú. nemají evidován druh pozemku, lze tedy rozlišit pouze jejich skutečné využití. Všechny pozemky v tomto k.ú. jsou využívány jako orná půda.

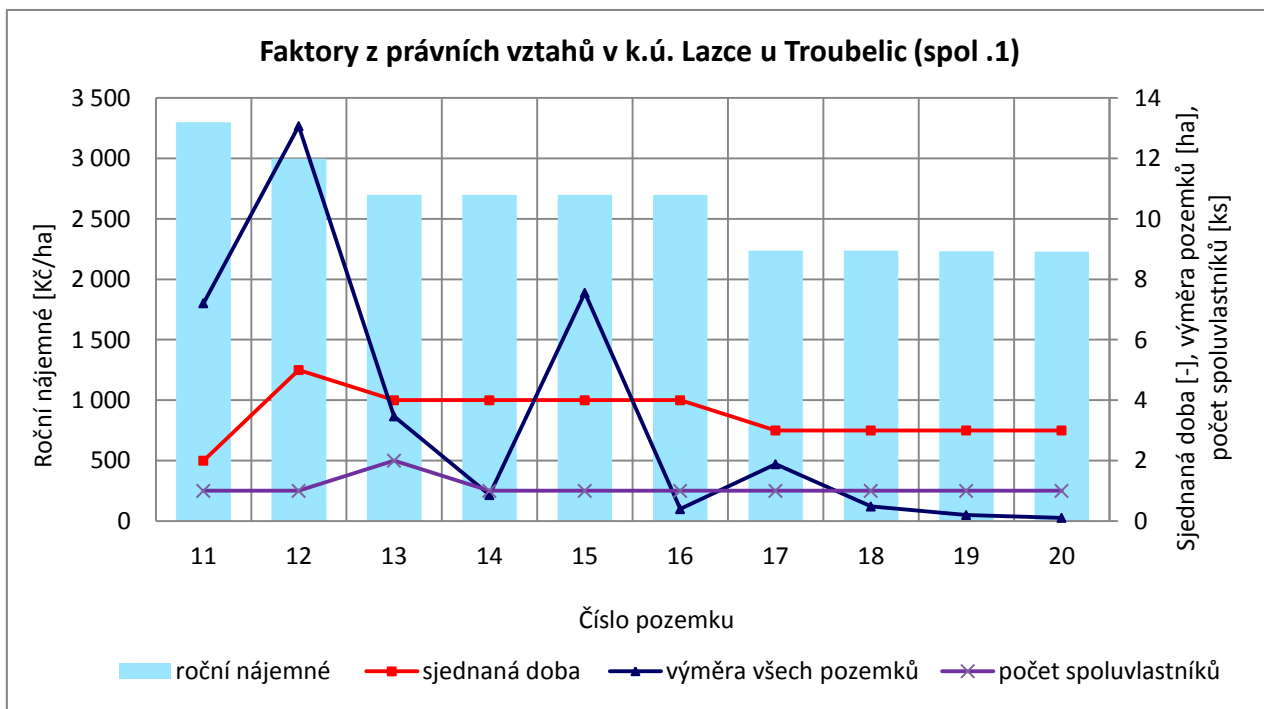
Některé pozemky mají v katastru nemovitostí evidováno **omezení vlastnických práv** věcným břemenem, předkupním právem, zástavním právem nebo exekučním příkazem k prodeji. Pro obhospodařování tato omezení nemají vliv, pro nakládání s pozemkem ale vliv mít mohou. Exekučním příkazem k prodeji se předpokládá změna vlastníka, kterému nemusí vyhovovat smluvní vztah mezi současným vlastníkem a uživatelem. Nemělo by to být ale důvodem pro snížení nájemného současnému vlastníkovi.

Společnost 1



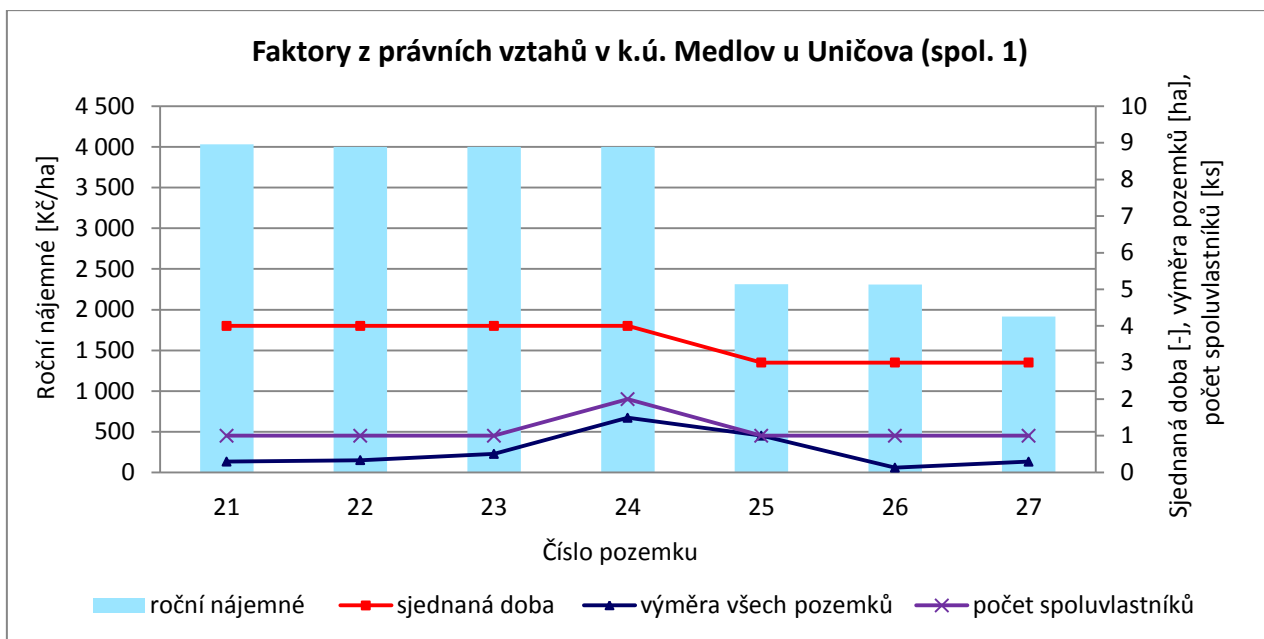
Obr. 34 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Dědinka (spol. 1)

Všechny pozemky v databázi v k.ú. Dědinka jsou orná půda.



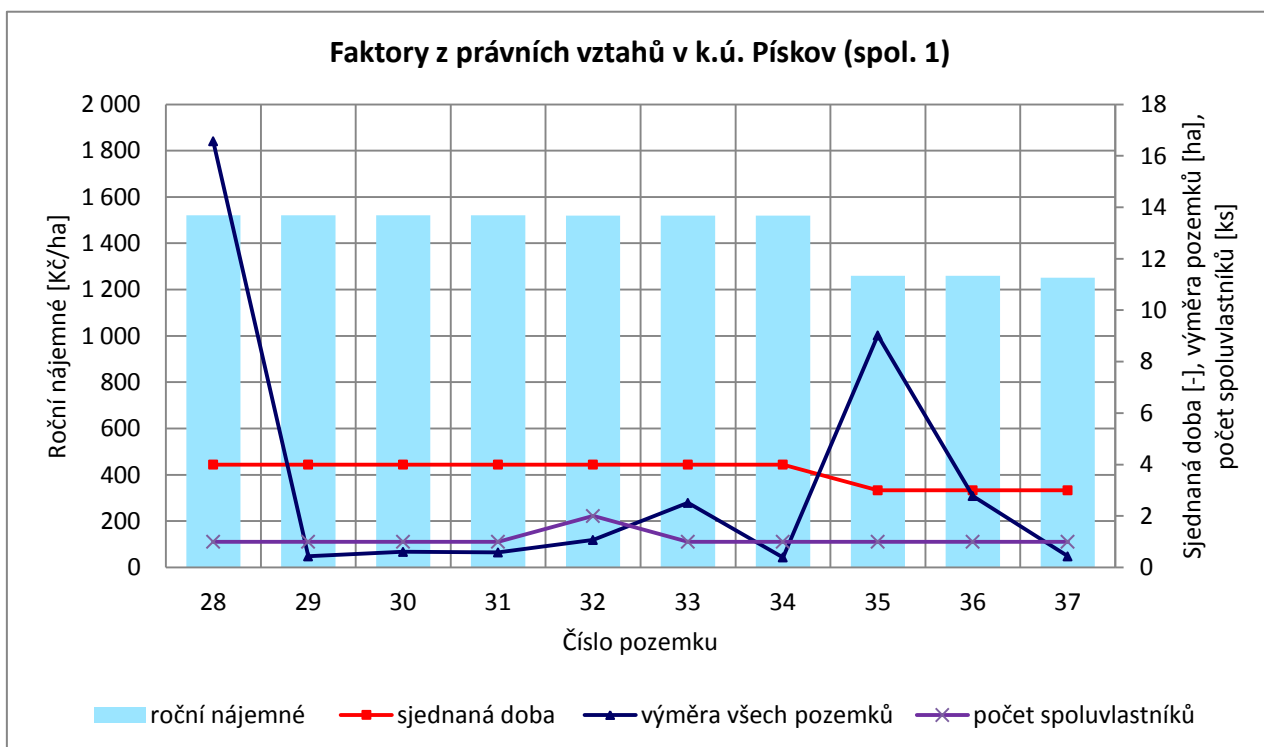
Obr. 35 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Lazce u Troubelic (spol. 1)

Všechny pozemky v databázi v k.ú. Lazce u Troubelic jsou orná půda.



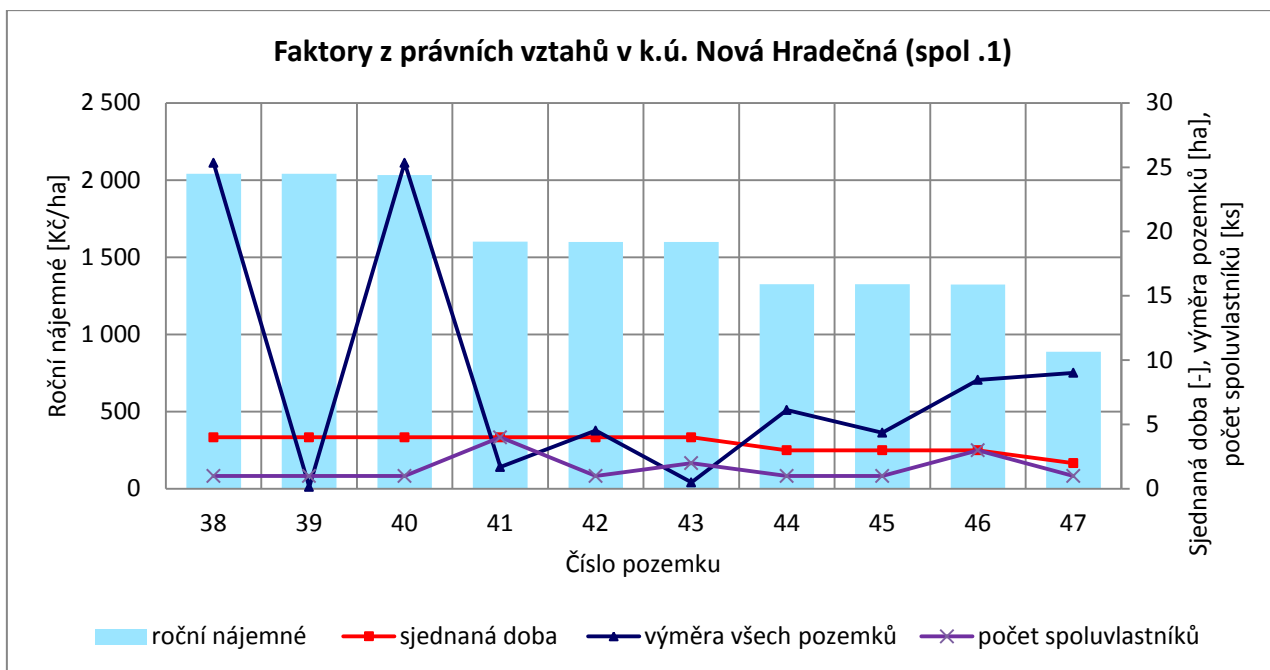
Obr. 36 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 1)

Všechny pozemky v databázi v k.ú. Medlov u Uničova jsou orná půda.



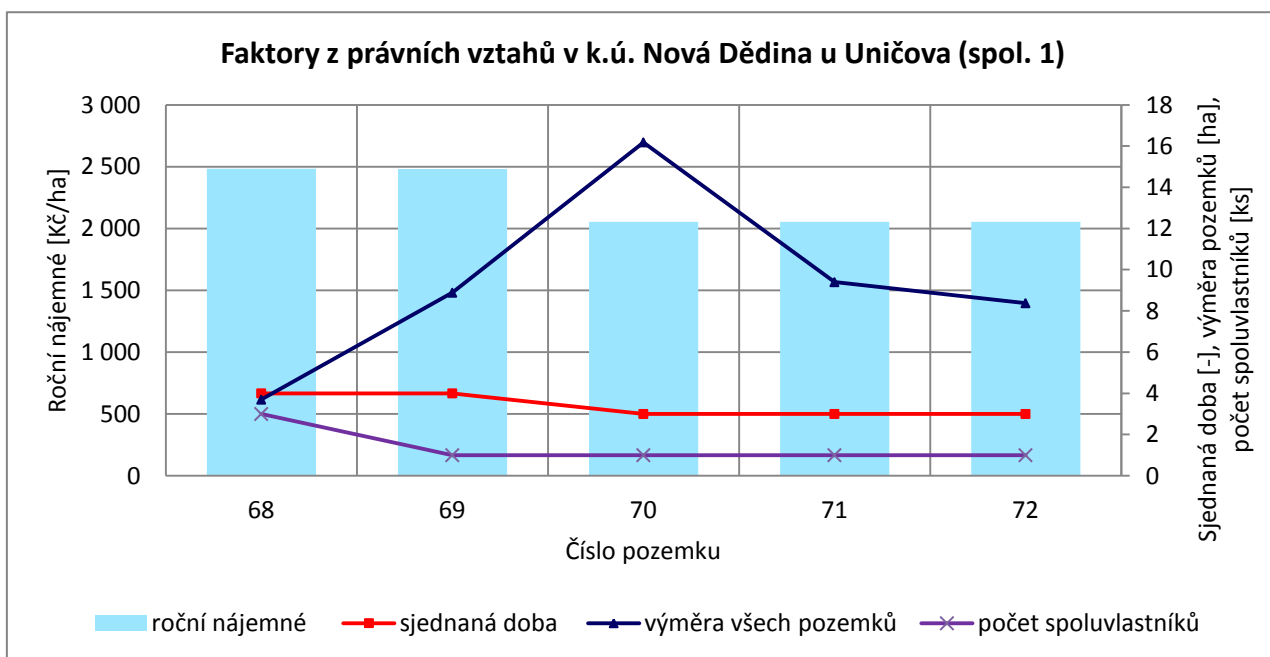
Obr. 37 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Pískov (spol. 1)

Pozemky č. 29, 30, 31, 36 a 37 jsou trvalé travní porosty, ostatní pozemky v k.ú. Pískov jsou orná půda.



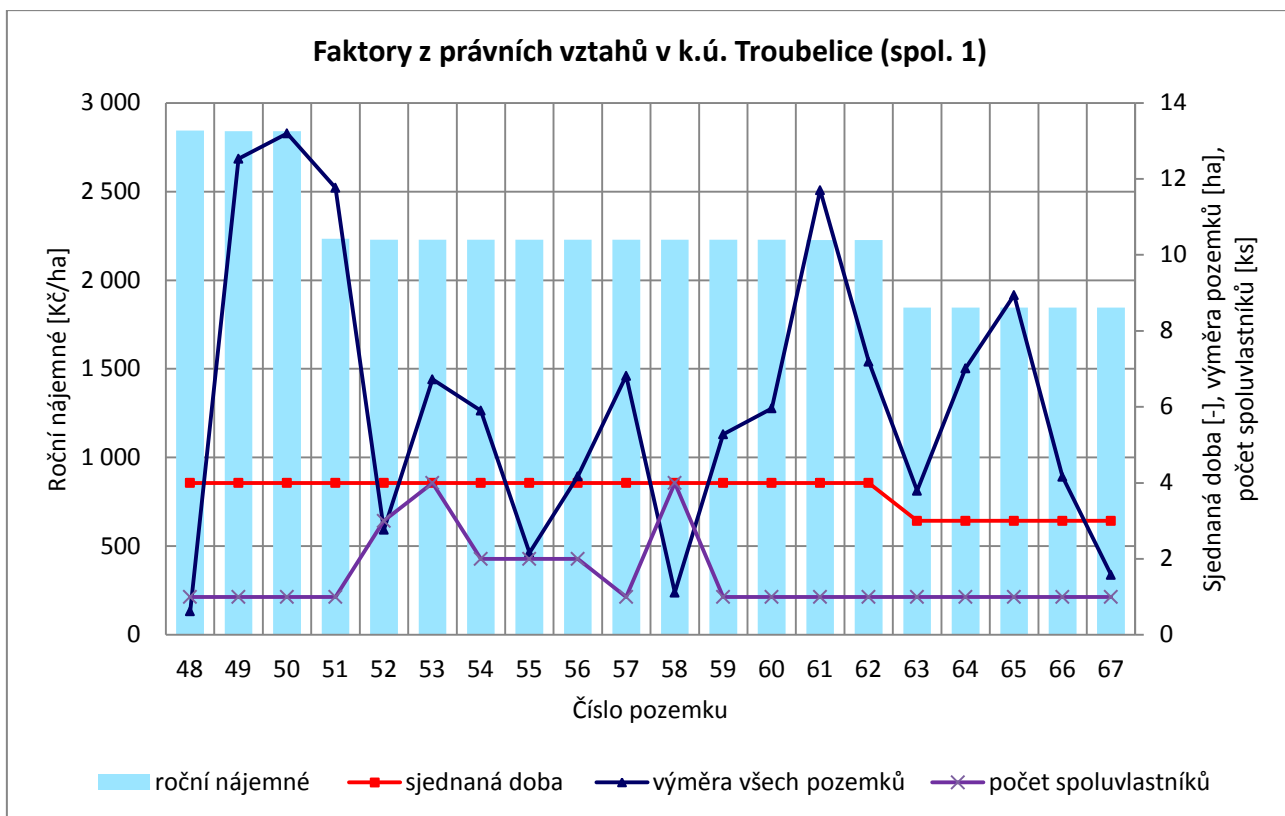
Obr. 38 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Nová Hradečná (spol. 1)

Pozemky č. 38, 39 a 40 jsou druhem pozemku ovocný sad, pozemek č. 46 je trvalý travní porost a ostatní pozemky v k.ú. Nová Hradečná patří do druhu pozemku orná půda.



Obr. 39 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Nová Dědina u Uničova (spol. 1)

Všechny pozemky v databázi v k.ú. Nová Dědina u Uničova jsou druhem pozemku orná půda.



Obr. 40 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Troubelice (spol. 1)

Pozemky č. 48, 49 a 50 jsou ovocným sadem, pozemky č. 56 a 64 jsou trvalé travní porosty a ostatní pozemky v k.ú. Troubelice jsou orná půda.

Z grafů vyjadřujících vliv právních vztahů pro pozemky, na kterých hospodaří spol. 1 vyplývá, že na výši nájemného nemá vliv, zda se jedná o důležitého vlastníka z hlediska množství pronajímané půdy, nebo počet vlastníků k danému pozemku.

Vliv na výši tržního nájemného má sjednaná doba trvání nájmu a druh pozemku. Sjednaná doba ovlivňuje výši nájemného obecně u všech pozemků následujícím způsobem:

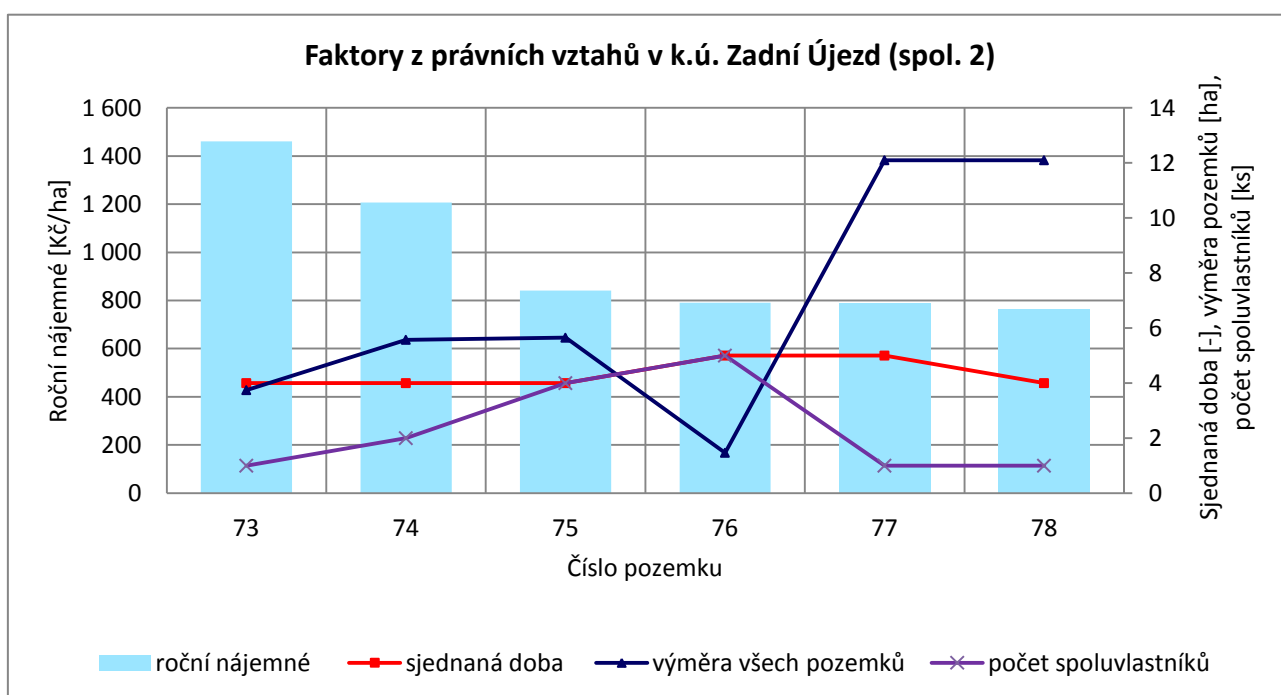
- nejvyšší nájemné mají pozemky, u nichž je sjednaná doba na 20 let,
- nižší nájemné mají pozemky, pro které je sjednaná doba na 10 let,
- pozemky, které mají sjednaný nájem na dobu neurčitou, mají ještě nižší nájemné.

Výjimky tvoří pozemky, jejichž doba sjednaná je specifická pouze pro daný pozemek. Mezi takové patří pozemek č. 47 v k.ú. Nová Hradečná, jehož nájemné je vlivem sjednané doby určité na pět let nižší než u ostatních pozemků. Další výjimkou je pozemek č. 11 v k.ú.

Lazce u Troubelic, který má sjednaný nájem na dobu určitou do určitého roku. Tento pozemek má vyšší nájemné oproti nájemnému u ostatních pozemků.

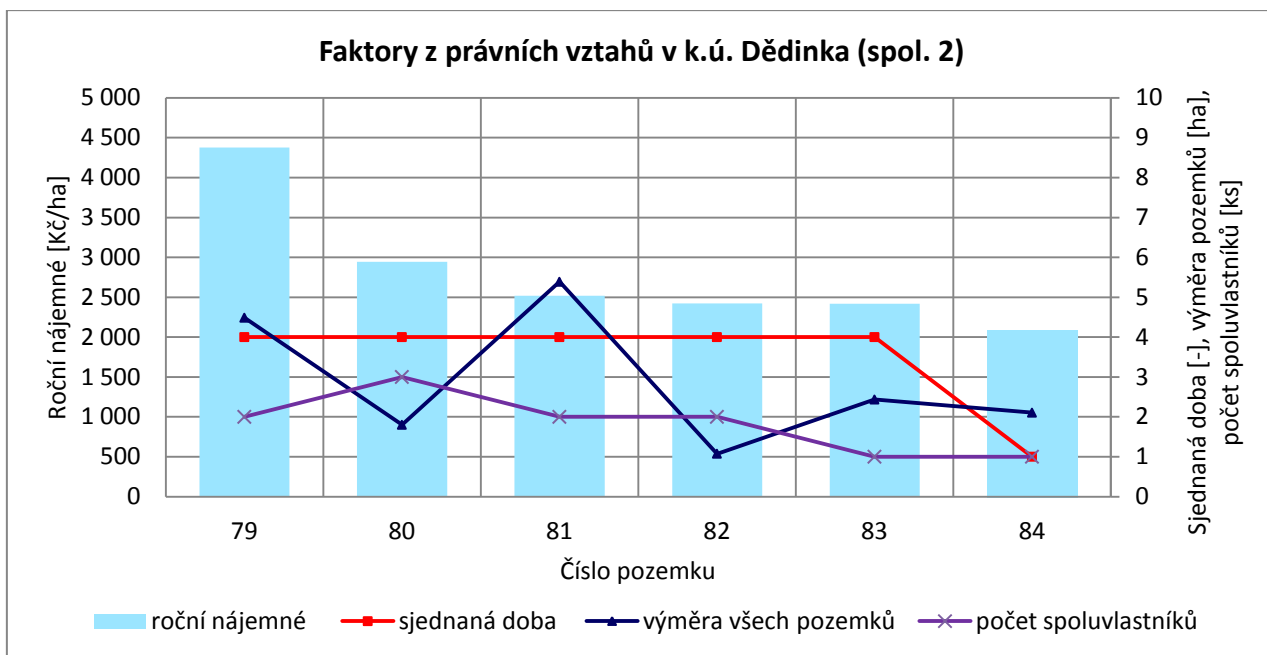
Druh pozemku má významný vliv na výši nájemného. Způsobuje zvýšení nájemného u druhu pozemku ovocný sad oproti nájemnému u orné půdy a trvalého travního porostu, jejichž výše nájemného se mezi sebou neliší při stejně dlouhé sjednané době trvání nájmu.

Společnost 2



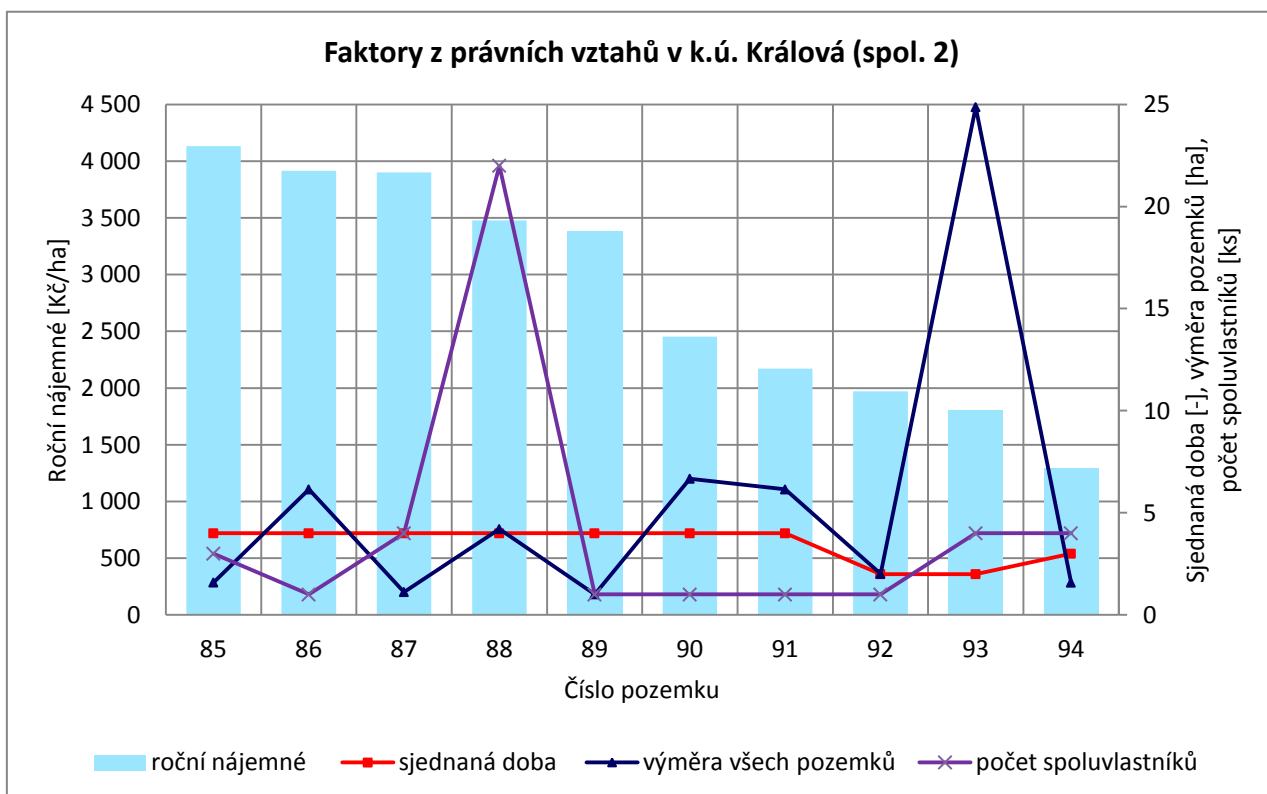
Obr. 41 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Zadní Újezd (spol. 2)

Pozemky č. 75 a 78 jsou trvalé travní porosty a ostatní pozemky v k.ú. Zadní Újezd jsou orná půda.



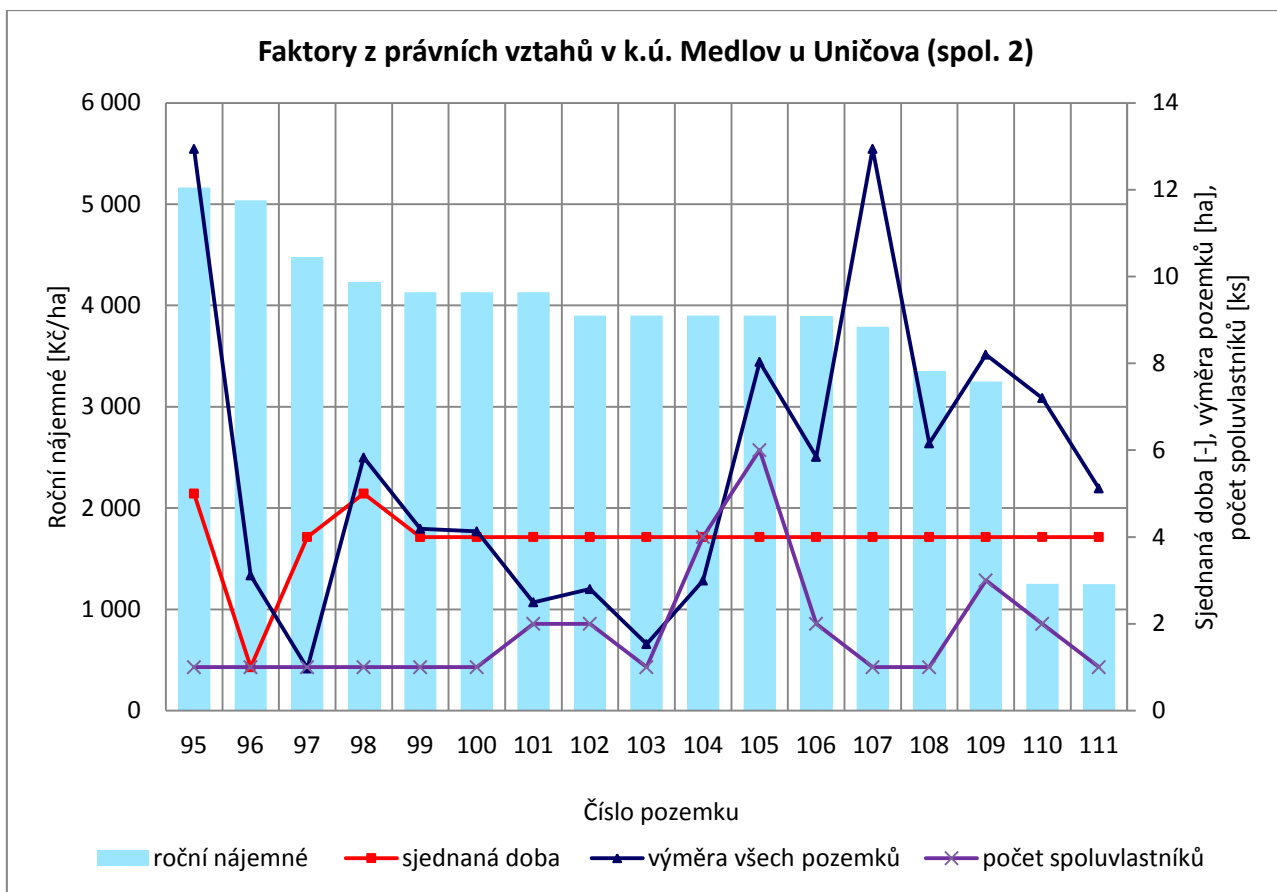
Obr. 42 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Dědinka (spol. 2)

Všechny pozemky v k.ú. Dědinka v databázi patří do druhu pozemku orná půda.



Obr. 43 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Králová (spol. 2)

Všechny pozemky v k.ú. Králová náleží do druhu pozemku orná půda.



Obr. 44 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 2)

Pozemky č. 110 a 111 jsou trvalé travní porosty a zbylé pozemky v k.ú. Medlov u Uničova jsou ornou půdou.

U nájemného spol. 2 lze pozorovat velký rozptyl v počtu spoluvlastníků daného pozemku a také rozdíly ve výměře všech pozemků, které vlastníci jednotlivých pozemků poskytují v daném k.ú. spol. 2 k užívání. Na výšku nájemného však mají tyto faktory zanedbatelný vliv.

Z grafů také vyplývá, že u převážné většiny pozemků je smluvní vztah sjednán na dobu určitou 20 let. Výjimkami jsou pozemky, jejichž výše nájemného nebyla ovlivněna vyšší základní ceny dle BPEJ stejným způsobem jako ostatní pozemky. Těmito pozemky jsou:

- Pozemky č. 76 a 77 v k.ú. Zadní Újezd, jejichž očekávané nájemné ovlivněné výší BPEJ by bylo nižší, než je skutečné nájemné. Tyto pozemky mají smluvní vztah sjednán na dobu určitou v délce trvání 30 let.

- Pozemek č. 84 v k.ú. Dědinka, jehož očekávané nájemné podle trendu základní ceny dle BPEJ by bylo vyšší, má trvání nájmu sjednané na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 měsíc.
- Pozemky č. 92, 93 a 94 v k.ú. Králová, které by podle trendu základní ceny dle BPEJ měly mít vyšší nájemné, mají sjednanou dobu nájmu následovně: pozemek č. 92 na dobu určitou na 1 rok, pozemek č. 93 na dobu určitou v délce 2 roky a pozemek č. 94 na dobu určitou – 10 let.
- Pozemky č. 95, 96 a 98 v k.ú. Medlov u Uničova by podle vývoje základní ceny dle BPEJ měly mít nižší nájemné. Pozemek č. 95 má sjednaný nájem na dobu určitou na 30 let, pozemek č. 96 na dobu neurčitou s dvouletou výpovědní dobou a pozemek č. 98 na dobu určitou na 30 let.

Tyto specifické smluvní podmínky v podobě různě dlouhé doby trvání závazkového vztahu nebo délky výpovědní doby se týkají pozemků, které byly specifikovány v části analyzování vlivu přírodních faktorů na výši nájemného, z důvodu neadekvátně vysokého nebo nízkého nájmu s ohledem na vývoj základní ceny dle BPEJ. Délka sjednané doby trvání nájmu tedy ovlivňuje výši nájemného zásadním způsobem u pozemků spol. 2 užívaných.

Sjednaná doba trvání nájmu nebo délka výpovědní doby odlišná od obvyklých dob u většiny pozemků (tedy sjednání na dobu určitou 20 let s roční výpovědní dobou) ovlivňují tržní nájemné přímo úměrně. Při delší sjednané době trvání nájmu nebo delší výpovědní době je nájemné vyšší oproti očekávanému nájemnému ovlivněnému pouze základní cenou dle BPEJ. Kratší sjednaná doba nebo kratší výpovědní doba, než je u spol. 2 obvyklé způsobují snížení nájemného vůči předpokládanému nájemnému ovlivněnému pouze základní cenou dle BPEJ.

7.2.4 Faktory ostatní

Dalšími faktory, které mohou nájemné ovlivňovat je provedení pozemkových úprav na části nebo v rámci celého katastrálního území. V k.ú. Medlov u Uničova, Králová a Zadní Újezd byly komplexní pozemkové úpravy provedeny a dokončeny v roce 2013, čímž došlo k znovuoobnovení některých polních cest, vytvoření biokoridorů a především k uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům.

Územní plán je vydán pro obce Troubelice, pro Medlov i město Uničov. Tyto územní plány zahrnují veškerá k.ú. v databázi, ale nemění se jimi využití žádného pozemku v databázi, a nezpůsobují jakoukoli změnu, která by mohla pozemky ovlivnit.

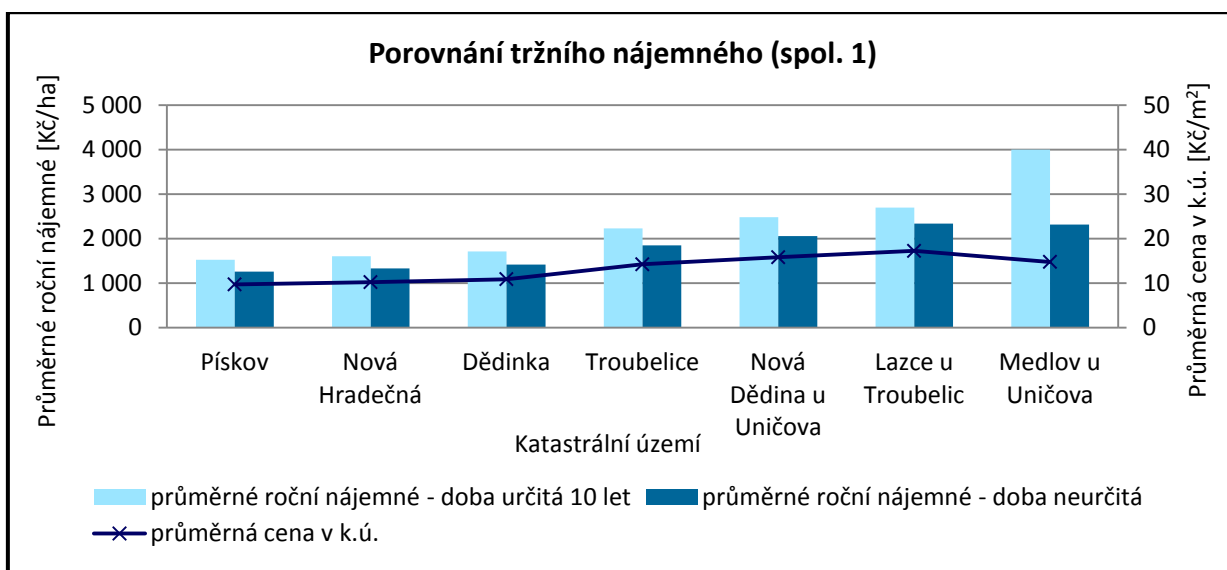
8 VÝSLEDKY ANALÝZY

V práci jsou zhodnoceny jednotlivé faktory, které mohou ovlivňovat tržní nájemné zemědělských pozemků v obci Troubelice a okolí. Pozemky byly v databázi rozděleny podle zdroje, tedy společnosti, která na zemědělských pozemcích hospodaří a dále podle příslušnosti ke katastrálnímu území. Faktory byly zkoumány v rámci jednotlivých katastrálních území.

Pro porovnání byla zjištěná data o pozemcích a výši tržního nájemného pozemku převedena na roční nájemné za hektar.

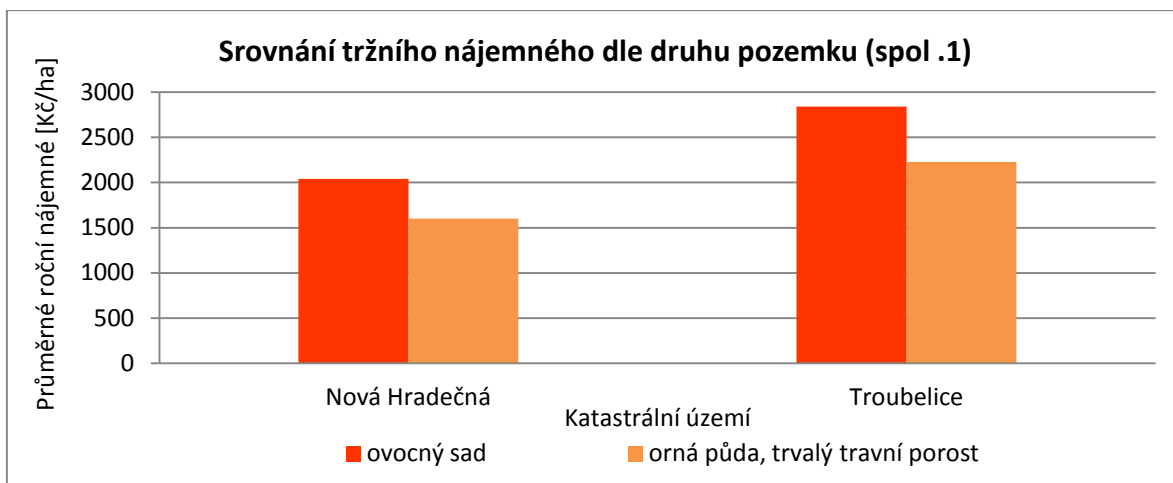
Společnost 1 poskytla data o obhospodařovaných zemědělských pozemcích s druhem pozemku orná půda, trvalý travní porost a ovocný sad. Při nesouladu druhu pozemku mezi skutečností a stavem v katastru nemovitostí byl pozemek posuzován podle skutečného stavu.

Z analýzy vyplývá, že tržní nájemné u spol. 1 ovlivňuje zásadně délka sjednané doby trvání nájmu. Vyšší tržní nájemné bylo zjištěno u pozemků, které byly obhospodařovány na základě smlouvy na dobu určitou. Čím delší byla tato doba, tím vyšší bylo tržní nájemné.



Obr. 45 – Porovnání tržního nájemného (spol. 1)

Dalším faktorem, který u spol. 1 ovlivňoval tržní nájemné, byla příslušnost zemědělského pozemku do druhu pozemku. Pozemky určené katastrem nemovitostí nebo skutečně užívané jako ovocné sady, měly v porovnání s ornou půdou nebo trvalým travním porostem vyšší nájemné. Katastrální území, kde se dohromady vyskytovaly tyto druhy pozemků v databázi, byly pouze dvě.



Obr. 46 – Srovnání tržního nájemného dle druhu pozemku (spol. 1)

Spol. 1 tedy pravděpodobně určovala výši nájemného z nějaké základní částky. Průběh výše nájemného odpovídá průběhu průměrné ceny v k.ú. (která je určena ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků a novelizovaná vyhláškou č. 344/2015 Sb.), jak vyplývá z Obr. 45. Základní částka tedy mohla být průměrná cena dle k.ú., která byla dále upravována vlivem délky sjednané doby trvání nájmu a příslušností pozemku do druhu pozemku.

Každý z těchto dvou faktorů ovlivňoval nájemné shodně ve všech katastrálních územích, jde tedy o zásadní faktory působící na tržní nájemné zemědělských pozemků u spol. 1 a jejich vliv je stejně významný.

Tržní nájemné zjištěné od spol. 2 bylo velice rozmanité. Analýza ukázala, že největší vliv na tržní nájemné má základní cena dle BPEJ. Ve výši této ceny jsou zohledněny přírodní faktory, kde největší vliv mají klimatické podmínky (srážky, průměrné roční teploty a nadmořská výška) určené klimatickým regionem pro účely bonitace. Klimatický region ovlivňuje tržní nájemné nepřímo úměrně. Dále výši základní ceny dle BPEJ ovlivňuje sklonitost a expozice pozemku (větší sklonitost a severní expozice způsobují nižší základní cenu dle BPEJ) a skeletovitost (větší skeletovitost snižuje základní cenu dle BPEJ). Ovlivnění základní ceny dle BPEJ dalšími faktory je minimální.

Podobně jako u spol. 1, i zde bylo tržní nájemné ovlivněno délkou trvání nájmu nebo délkou výpovědní doby a to přímo úměrně.

Tržní nájemné u spol. 2 je tedy nejvýznamněji ovlivňováno základní cenou dle BPEJ, a také délkou sjednané doby nájmu nebo výpovědní dobou.

9 ZÁVĚR

Cílem práce bylo stanovit faktory, které ovlivňují tržní nájemné u zemědělských pozemků, jejich významnost a způsob, jakým tržní nájemné ovlivňují.

Byl proveden průzkum trhu, v rámci kterého bylo zjištěno tržní nájemné u pozemků obhospodařovaných dvěma společnostmi v oblasti. Faktory, které ovlivňují tržní nájemné, byly zjišťovány pro jednotlivá katastrální území a společnosti.

Z analýzy vyplývá, že ačkoli se jedná o jednu lokalitu, faktory ovlivňující tržní nájemné se liší mezi jednotlivými společnostmi.

Největší vliv na tržní nájemné měla délka sjednané doby trvání nájmu, která ovlivňovala tržní nájemné přímo úměrně. Dále na tržní nájemné měla vliv základní cena podle BPEJ, v jejíž výši se odrazily přírodní podmínky daného pozemku. Druh pozemku také ovlivňoval výši tržního nájemného, kdy ovocné sady dosahovaly vyššího nájemného v porovnání s ornou půdou nebo trvalým travním porostem.

Zjištěné faktory ovlivňující tržní nájemné platí pouze pro vybranou lokalitu, nelze je tedy považovat za obecně působící vlivy. Ovlivňují tržní nájemné pouze v omezeném časovém úseku v délce trvání jednoho roku. Tedy v období, za které bylo nájemné vyplaceno a tato data sesbírána v rámci průzkumu trhu. V čase se může měnit význam vlivu jednotlivých působících faktorů, nebo zda vůbec tržní nájemné ovlivňují. Působení faktorů v čase by bylo předmětem dalšího zkoumání.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (2) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (3) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (4) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- (5) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (6) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (7) Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů
- (8) Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- (9) Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (10) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (11) Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů
- (12) BERANOVÁ M., KUBAČÁK A. Dějiny zemědělství v Čechách a na Moravě. První vydání. Havlíčkův Brod: LIBRI, 2010. 430 s. ISBN 978-80-7277-113-4
- (13) BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (14) GRUBBS, Frank E.: Procedures for Detecting Outlying Observations in Samples. *In Technometrics*. American Statistical Association and American Society for Quality, 1969, vol 11, No. 1. pp 1-21.
- (15) KALÁBOVÁ, P a kol. *Nová Hradečná. Historie obce od nejstarších dob do současnosti*. 1. vydání. 2015. 192. ISBN 978-80-87632-23-9
- (16) NOVOTNÝ, I., VOPRAVIL, J. a kol. Metodika mapování a aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: VÝZKUMNÝ ÚSTAV MELIORACÍ A OCHRANY PŮDY, v.v.i., 2013. 172 s. ISBN 978-80-87361-21-4

- (17) ŠENK, J. *Troubelice - minulost a přítomnost*. 1. vydání. Troubelice: MNV v Troubelicích, 1988. 168 s.
- (18) DOSTÁL, M., MACHOVCOVÁ, I. Rozdíl mezi nájmem a pachtem. *Vinařský obzor*. 2016, 109, 2, 107-108. ISSN 1212-7884
- (19) SMATANOVÁ, Michaela. Agrochemické zkoušení půd. *Vinařský obzor*. 2016, 109, 2, 70-71. ISSN 1212-7884
- (20) *Historie hornictví* [online], 2016 [cit. 2016-04-06]. Dějiny dolování železné rudy v Medlově. Dostupné z:
< <http://www.hornictvi.info/histhor/lokality/medlov/MEDLOV.htm> >
- (21) *John Deere* [online], 2016 [cit. 2016-04-08]. Dostupné z:
< https://www.deere.com.au/en_AU/products/equipment/planting_and_seeding/planting_and_seeding.page >
- (22) *KDP-35* [online], 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: < <http://www.avtoexport.cz/kdp35.html> >
- (23) *Mapy.cz* [online mapy], [cit. 2016-04-06]. Dostupné z: < <https://mapy.cz/> >
- (24) *Město Uničov* [online], 2016 [cit. 2016-04-07]. Místní části – neoddělitelná součást města. Dostupné z: < http://www.unicov.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=17450&id=1845&n=mistni-casti-neoddelitelna-soucast-mesta&p1=13524 >
- (25) *Místní část Dědinka* [online], 2016 [cit. 2016-04-06] Dostupné z:
< <http://www.troubelice.cz/dedinka> >
- (26) *Místní část Králová* [online], 2016 [cit. 2016-04-07] Dostupné z:
< <http://www.obecmedlov.cz/kralova/> >
- (27) *Místní část Lazce* [online], 2016 [cit. 2016-04-06] Dostupné z:
< <http://www.troubelice.cz/lazce> >
- (28) *Místní část Pískov* [online], 2016 [cit. 2016-04-06] Dostupné z:
< <http://www.troubelice.cz/piskov> >
- (29) *Místní část Zadní Újezd* [online], 2016 [cit. 2016-04-07] Dostupné z:
< <http://www.obecmedlov.cz/zadni-ujezd/> >
- (30) *Obec Medlov* [online], 2016 [cit. 2016-25-04]. Dostupné z:
< <http://www.obecmedlov.cz/> >
- (31) *Obec Rybitví – vynález ruchadla*. [online], 2016 [cit. 2016-04-08]. Dostupné z:
< <http://rybitvi.cz/bratranci-veverkove-a-jejich-vynalez-ruchadla/> >

- (32) *Portál Českého úřadu zeměměřického a katastrálního – Historie pozemkových evidencí* [online], 2016 [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: < <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx> >
- (33) *Portál státního pozemkového úřadu – pozemkové úpravy*. [online], 2016 [cit. 2016-04-08]. Dostupné z: < <http://www.spucr.cz/pozemkove-upravy/pozemkove-upravy-a-tvorba-krajiny> >
- (34) *Portál ÚSES – Územní systém ekologické stability* [online], 2016 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: < <http://www.uses.cz/> >
- (35) *Stručná historie města Uničov* [online], 2016 [cit. 2016-04-06]. Dostupné z: <<http://www.unicov.cz/strucna-historie-mesta/d-1830>>
- (36) *Stručná historie obce Troubelice* [online], 2016 [cit. 2016-04-06]. Dostupné z: < <http://www.troubelice.cz/strucna-historie> >
- (37) *Topografická podkladová mapa České republiky* [online], 2016 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: <<http://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=7c8f71d6b09b4575a2bd6b5bd8784f3b>>.
- (38) *Územní plán obce Troubelice* [online], 2016 [cit. 2016-04-06]. Dostupné z: < <http://www.troubelice.cz/uzemni-plan.php?detail=1&id=2> >
- (39) *Vývoj české ekonomiky* [online], 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: < <http://www.czech.cz/cz/Podnikani/Ekonomicka-fakta/Vyvoj-ceske-ekonomiky> >

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ÚSES	územní systém ekologické stability
KSČ	Komunistická strana Československa
JZD	Jednotná zemědělská družstva
T_{α}	kritická hodnota
$T_{1,n}$	testovací kritérium pro první a n -tou hodnotu řady
$\bar{x}$	aritmetický průměr
s	výběrová směrodatná odchylka
α	hladina významnosti
k.ú.	katastrální území
č.	číslo pozemku
HPJ	hlavní půdní jednotka
KN	katastr nemovitostí
ZE	zjednodušená evidence
CHKO	chráněná krajinná oblast

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Ruchadlo bratřanců Veverkových (31)	17
Obr. 2 – Pásový traktor 1950-1958 (22).....	23
Obr. 3 – Traktor a secí stroj John Deere (21)	24
Obr. 4 – Faktory ovlivňující tržní nájemné (vlastní zdroj).....	26
Obr. 5 – Znázornění lokality v rámci Olomouckého kraje (37)	35
Obr. 6 – Znázornění vybraných obcí na mapě (23).....	36
Obr. 7 – Obec Troubelice, v pozadí obec Nová Hradečná a Jeseníky (vlastní zdroj).....	38
Obr. 8 – Obec Medlov, v popředí skládka komunálního odpadu (vlastní zdroj)	40
Obr. 9 – Označení kódu bonitovaných půdně ekologických jednotek (16, s. 19).....	45
Obr. 10 – Vyznačení oblasti na mapě klimatických regionů (16, s. 22)	47
Obr. 11 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Dědinka (spol. 1).....	48
Obr. 12 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Lazce u Troubelic (spol. 1)	48
Obr. 13 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 1)	49
Obr. 14 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Nová Dědina u Uničova (spol. 1).....	49
Obr. 15 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Pískov (spol. 1)	50
Obr. 16 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Nová Hradečná (spol. 1)	50
Obr. 17 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Troubelice (spol. 1).....	51
Obr. 18 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Zadní Újezd (spol. 2)	52
Obr. 19 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Dědinka (spol. 2).....	53
Obr. 20 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Králová (spol. 2)	53
Obr. 21 – Vliv přírodních faktorů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 2)	54
Obr. 22 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Dědinka (spol. 1)	56
Obr. 23 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Lazce u Troubelic (spol. 1).....	57
Obr. 24 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 1).....	57

Obr. 25 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Pískov (spol. 1).....	58
Obr. 26 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Nová Hradečná (spol. 1).....	58
Obr. 27 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Troubelice (spol. 1)	59
Obr. 28 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Nová Dědina u Uničova (spol. 1) ..	59
Obr. 29 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Zadní Újezd (spol. 2).....	60
Obr. 30 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Dědinka (spol. 2)	61
Obr. 31 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Králová (spol. 2).....	61
Obr. 32 – Vliv faktorů ovlivněných lidskou činností v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 2).....	62
Obr. 33 – Přídělový plán v k.ú. Nová Dědina u Uničova.....	65
Obr. 34 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Dědinka (spol. 1)	66
Obr. 35 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Lazce u Troubelic (spol. 1)	66
Obr. 36 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 1).....	67
Obr. 37 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Pískov (spol. 1).....	67
Obr. 38 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Nová Hradečná (spol. 1)	68
Obr. 39 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Nová Dědina u Uničova (spol. 1).....	68
Obr. 40 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Troubelice (spol. 1)	69
Obr. 41 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Zadní Újezd (spol. 2).....	70
Obr. 42 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Dědinka (spol. 2).....	71
Obr. 43 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Králová (spol. 2).....	71
Obr. 44 – Vliv faktorů z právních vztahů v k.ú. Medlov u Uničova (spol. 2).....	72
Obr. 45 – Porovnání tržního nájemného (spol. 1)	74
Obr. 46 – Srovnání tržního nájemného dle druhu pozemku (spol. 1)	75

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Přehled množství pozemků v databázi	43
--	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Databáze zemědělských pozemků

Příloha č. 2 – Grubbsův test

Spol. 1					Přírodní faktory									
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Expozice	Sklonitost		Skeletovitost		Hloubka		HPJ pro celý pozemek	Klimatický region	Základní cena dle BPEJ pro celý pozemek [Kč/m²]
Troubelice 505293	Dědinka 768642	1	1 710	orná půda	všesměrná	7°- 12° střední sklon	2	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	26	5	7,57
		2	1 710	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	hluboká (>60 cm)	5	26	5	4,39
		3	1 710	orná půda	severní	7°-12° střední sklon	1	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	3,32
		4	1 709	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	12,97
		5	1 709	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	12,97
		6	1 702	orná půda	jižní	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	13,38
		7	1 697	orná půda	severní	7°-12° střední sklon	1	středně skeletovitá	3	hluboká (>60 cm)	5	26	5	3,21
		8	1 413	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	14,20
		9	1 413	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	5	12,16
		10	1 412	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	12,97
Troubelice 505293	Lazce u Troubelic 768651	11	3 300	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		12	2 999	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		13	2 699	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		14	2 699	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		15	2 699	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	9	3	17,57
		16	2 698	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		17	2 237	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		18	2 236	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		19	2 233	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,88
		20	2 229	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
Medlov 552372	Medlov u Uničova 692611	21	4 031	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	42	3	14,04
		22	4 000	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		23	4 000	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		24	4 000	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,00
		25	2 314	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		26	2 310	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,05
		27	1 916	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,07
Troubelice 505293	Pískov 720950	28	1 521	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	11	5	12,37
		29	1 521	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	5,27
		30	1 521	travní p.	severní	3°-7° mírný sklon	3	slabě skeletovitá	4	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	6	5,18
		31	1 521	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	4,39
		32	1 520	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	11	5	10,21
		33	1 519	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	58	5	9,01
		34	1 519	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	slabě skeletovitá	4	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	8,03
		35	1 260	orná půda	jihovýchodní	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	15	5	10,37
		36	1 259	travní p.	severní	7°-12° střední sklon	1	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	4,96
		37	1 252	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	slabě skeletovitá	4	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	7,26
Nová Hradečná 552381	Nová Hradečná 705063	38	2 040	ovocný sad	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	12,97
		39	2 040	ovocný sad	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	12,97
		40	2 034	ovocný sad	severní	7°-12° střední sklon	1	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	8	5	9,22
		41	1 600	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	10,82
		42	1 600	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	42	5	10,66
		43	1 599	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	11,50
		44	1 326	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	11	5	12,37
		45	1 326	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	11	5	12,52
		46	1 324	travní p.	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	58	5	7,87
		47	889	orná půda	severní	7°-12° střední sklon	1	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	9	5	9,44

Spol. 1					Přírodní faktory									
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Expozice	Sklonitost		Skeletovitost		Hloubka		HPJ pro celý pozemek	Klimatický region	Základní cena dle BPEJ pro celý pozemek [Kč/m2]
Troubelice 505293	Troubelice 768669	48	2 844	ovocný sad	jižní	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	12,97
		49	2 840	ovocný sad	jižní	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	11,47
		50	2 840	orná půda	jižní	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	13,58
		51	2 233	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	3	17,92
		52	2 229	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	56	3	16,19
		53	2 229	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	14,20
		54	2 229	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	3	17,92
		55	2 229	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	14	5	10,90
		56	2 229	travní p.	severní	3°-7° mírný sklon	3	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	26	5	6,68
		57	2 229	orná půda	jižní	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	3	17,92
		58	2 228	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	3	17,92
		59	2 228	orná půda	jižní	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	11,95
		60	2 228	orná půda	severní	7°-12° střední sklon	1	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	8	5	8,34
		61	2 227	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	3	6,09
		62	2 226	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	26	5	7,26
		63	1 846	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	3	17,99
		64	1 846	travní p.	severní	3°-7° mírný sklon	3	slabě skeletovitá	4	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	7,15
Uničov 505587	Nová Dědina u Uničova 644421	65	1 846	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	5	14,20
		66	1 846	orná půda	severní	3°-7° mírný sklon	3	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	8	5	9,08
		67	1 846	orná půda	severní	7°-12° střední sklon	1	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	26	5	5,17
		68	2 482		všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	14	3	15,60
		69	2 482		všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	10	3	17,45
		70	2 053		všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	56	3	15,77
		71	2 053		všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	9	3	18,01
		72	2 052		všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60cm)	5	58	3	13,29

Spol. 2					Přírodní faktory									
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Expozice	Sklonitost		Skeletovitost		Hloubka		HPJ pro celý pozemek	Klimatický region	Základní cena dle BPEJ pro celý pozemek [Kč/m2]
Medlov 552372	Zadní újezd 692620	73	1 461	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	11	3	13,22
		74	1 206	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	11	5	11,52
		75	841	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	8	5	9,25
		76	790	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	29	5	4,60
		77	790	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	29	5	3,47
		78	765	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	slabě skeletovitá	4	hluboká (>60 cm)	5	8	5	7,58
Troubelice 505293	Dědinka 768642	79	4 379	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	9	3	17,52
		80	2 944	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	56	3	15,77
		81	2 520	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	13,54
		82	2 421	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	13,01
		83	2 418	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	12,97
		84	2 090	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	56	3	15,32
Medlov 552372	Králová 672572	85	4 131	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,52
		86	3 914	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,40
		87	3 902	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	43	3	15,77
		88	3 477	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	58	3	13,64
		89	3 382	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	43	3	13,53
		90	2 452	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	26	3	11,71
		91	2 170	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	26	3	8,68
		92	1 971	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		93	1 805	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,49
		94	1 291	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	43	3	10,76
Medlov 552372	Medlov u Uničova 692611	95	5 163	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	15,70
		96	5 039	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,60
		97	4 478	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	17,92
		98	4 232	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,34
		99	4 131	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,52
		100	4 130	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,52
		101	4 130	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	16,52
		102	3 900	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,60
		103	3 900	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,60
		104	3 900	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,60
		105	3 900	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,60
		106	3 893	orná půda	všesměrná	0°-3° rovina	5	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	14	3	15,58
		107	3 791	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	15,16
		108	3 348	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	3	13,39
		109	3 248	orná půda	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	bezskeletovitá s příměsí	5	hluboká (>60 cm)	5	10	5	12,99
		110	1 251	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	29	5	5,00
		111	1 250	travní p.	všesměrná	3°-7° mírný sklon	4	středně skeletovitá	3	středně hluboká (30-60 cm)	4	29	5	5,00

Spol. 1					Faktory ovlivněné lidskou činností							
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Vzdálenost	Velikost	Přístupnost pozemku		Tvar (poměr délek stran; při nepravidelných tvarech průměrných délek)	Vhodnost tvaru pro samostatné obdělávání	Omezující faktory	
Troubelice 505293	Dědinka 768642	1	1 710	orná půda	300	5	ne	1	obdélník (1:5)	vhodný tvar	5	
		2	1 710	orná půda	800	1	ne	1	nepravidelný čtverec (1:1)	méně vhodný tvar (nepravidelnost)	3	u lesa
		3	1 710	orná půda	700	4	ne	1	přibližně obdélník (1:3)	vhodný tvar	5	u lesa
		4	1 709	orná půda	650	2	ne	1	obdélník (1:4)	vhodný tvar	5	
		5	1 709	orná půda	550	3	ano (po místní komunikaci)	5	obdélník s nerovnými hranami (1:5)	relativně vhodný tvar	4	
		6	1 702	orná půda	300	1	ano (po polní cestě)	3	trojúhelník (2:3:5)	málo vhodný tvar	2	
		7	1 697	orná půda	1 000	1	ne	1	trojúhelník (3:4:6)	méně vhodný tvar	3	u lesa
		8	1 413	orná půda	0	3	ano (po místní komunikaci)	5	obdélník (1:2)	vhodný tvar	5	
		9	1 413	orná půda	400	5	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně obdélník (1:2)	vhodný tvar	5	
		10	1 412	orná půda	0	3	ano (po místní komunikaci)	5	obdélník (1:2)	vhodný tvar	5	
Troubelice 505293	Lazce u Troubelic 768651	11	3 300	orná půda	500	5	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně obdélník (1:10)	vhodný tvar	5	
		12	2 999	orná půda	0	2	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně obdélník (1:12)	relativně vhodný tvar	4	
		13	2 699	orná půda	0	3	ano (po místní komunikaci)	5	dlouhý různě široký tvar (1:8)	méně vhodný tvar (nepravidelný)	3	
		14	2 699	orná půda	0	1	ano (po místní komunikaci)	5	obdélník (1:40)	málo vhodný tvar (dlouhý a velice úzký - 5m)	2	
		15	2 699	orná půda	1 100	2	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně obdélník (1:20)	vhodný tvar	5	
		16	2 698	orná půda	200	1	ne	1	obdélník (1:35)	méně vhodný tvar (dlouhý úzký)	3	
		17	2 237	orná půda	0	4	ano (po polní cestě)	3	dlouhý různě široký tvar (1:20)	relativně vhodný tvar	4	
		18	2 236	orná půda	250	1	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně obdélník (1:3)	vhodný tvar	5	
		19	2 233	orná půda	450	1	ne	1	přibližně obdélník (1:8)	vhodný tvar	5	
		20	2 229	orná půda	450	1	ano (po polní cestě)	3	úzký trojúhelník (1:12:12)	nehodný tvar	1	
Medlov 552372	Medlov u Uničova 692611	21	4 031	orná půda	1 950	1	ne	1	obdélník (1:7)	vhodný tvar	5	
		22	4 000	orná půda	1 800	1	ne	1	nepravidelný čtyřúhelník (1:5)	relativně vhodný tvar	4	
		23	4 000	orná půda	1 900	1	ne	1	nepravidelný čtyřúhelník (1:6)	relativně vhodný tvar	4	
		24	4 000	orná půda	1 900	5	ne	1	nepravidelný čtyřúhelník	méně vhodný tvar	3	
		25	2 314	orná půda	1 850	1	ne	1	trojúhelník (1:1:2)	méně vhodný tvar	3	
		26	2 310	orná půda	2 100	1	ne	1	trojúhelník (1:2:3)	méně vhodný tvar	3	
		27	1 916	orná půda	2 100	1	ne	1	obdélník (1:11)	vhodný tvar	5	
Troubelice 505293	Pískov 720950	28	1 521	orná půda	0	5	ano (po polní cestě)	3	obdélník (1:3)	vhodný tvar	5	
		29	1 521	travní p.	350	3	ne	1	přibližně obdélník (1:4)	vhodný tvar	5	
		30	1 521	travní p.	200	3	ano (po polní cestě)	3	přibližně obdélník (1:15)	vhodný tvar	4	
		31	1 521	travní p.	650	2	ne	1	obdélník (1:3)	vhodný tvar	5	
		32	1 520	orná půda	0	3	ano (po polní cestě)	3	obdélník (1:45)	málo vhodný tvar (velice dlouhý 580m a úzký 13m)	2	
		33	1 519	orná půda	600	1	ne	1	obdélník (1:3)	vhodný tvar	5	
		34	1 519	orná půda	600	2	ne	1	obdélník (1:6)	vhodný tvar	5	
		35	1 260	orná půda	250	3	ano (po polní cestě)	3	přibližně obdélník (1:8)	vhodný tvar	5	
		36	1 259	travní p.	800	3	ano (po polní cestě)	3	přibližně obdélník (1:20)	relativně vhodný tvar	4	
		37	1 252	travní p.	250	1	ne	1	přibližně obdélník (1:3)	vhodný tvar	5	
Nová Hradečná 552381	Nová Hradečná 705063	38	2 040	ovocný sad	0	5	ano (po místní komunikaci)	5	nepravidelný víceúhelník (1:1)	relativně vhodný	4	
		39	2 040	ovocný sad	200	1	ano (po místní komunikaci)	5	lichoběžník (1:4)	vhodný tvar	5	
		40	2 034	ovocný sad	200	1	ano (po místní komunikaci)	5	lichoběžník (1:3)	vhodný tvar	5	u lesa
		41	1 600	orná půda	350	2	ne	1	lichoběžník (1:6)	vhodný tvar	5	
		42	1 600	orná půda	1 400	2	ano (po polní cestě)	3	lichoběžník (1:2)	vhodný tvar	5	
		43	1 599	orná půda	300	1	ano (po zpevněné komunikaci)	4	mnohoúhelník (1:2)	méně vhodný tvar	3	u lesa
		44	1 326	orná půda	1 350	1	ne	1	lichoběžník (1:3)	vhodný tvar	5	u lesa
		45	1 326	orná půda	200	2	ano (po polní cestě)	3	lichoběžník (1:5)	vhodný tvar	5	
		46	1 324	travní p.	350	1	ano (po polní cestě)	3	nepravidelný víceúhelník (1:1)	relativně vhodný tvar	4	
		47	889	orná půda	1 050	3	ano (po polní cestě)	3	nepravidelný víceúhelník (1:1)	relativně vhodný tvar	4	u lesa

Spol. 1					Faktory ovlivňené lidskou činností							
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Vzdálenost	Velikost	Přístupnost pozemku		Tvar (poměr délek stran; při nepravidelných tvarech průměrných délek)	Vhodnost tvaru pro samostatné obdělávání		Omezující faktory
Troubelice 505293	Troubelice 768669	48	2 844	ovocný sad	900	1	ne	1	přibližně lichoběžník (1:4)	vhodný tvar	5	
		49	2 840	ovocný sad	1 000	3	ano (po místní komunikaci)	5	lichoběžník s výčnělkem (1:2)	relativně vhodný tvar	4	
		50	2 840	orná půda	350	2	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně lichoběžník (1:20)	relativně vhodný tvar	4	
		51	2 233	orná půda	550	1	ne	1	přibližně lichoběžník (1:5)	vhodný tvar	5	
		52	2 229	orná půda	1 250	1	ne	1	lichoběžník s vykrojením v rohu (1:8)	relativně vhodný tvar	4	
		53	2 229	orná půda	900	5	ano (po polní cestě)	3	lichoběžník (1:18)	relativně vhodný tvar	4	
		54	2 229	orná půda	900	5	ano (po místní komunikaci)	5	lichoběžník (1:2)	vhodný tvar	5	
		55	2 229	orná půda	1 400	1	ano (po polní cestě)	3	obdélník (1:75)	málo vhodný tvar (úzký 5m a dlouhý)	2	
		56	2 229	travní p.	300	2	ne	1	lichoběžník (1:3)	vhodný tvar	5	
		57	2 229	orná půda	950	3	ano (po polní cestě)	3	nepravidelný 4-úhelník (1:6)	vhodný tvar	5	
		58	2 228	orná půda	100	5	ano (po místní komunikaci)	5	nepravidelný 4-úhelník (2:3)	méně vhodný tvar	3	
		59	2 228	orná půda	150	5	ano (po místní komunikaci)	5	lichoběžník (1:20)	relativně vhodný tvar	4	
		60	2 228	orná půda	1 100	1	ano (po polní cestě)	3	pětiúhelník (1:1)	vhodný tvar	5	u lesa
		61	2 227	orná půda	1 000	1	ano (po polní cestě)	3	přibližně lichoběžník (1:25)	relativně vhodný tvar	4	u lesa, ve stínu
		62	2 226	orná půda	1 250	1	ne	1	lichoběžník (1:9)	vhodný tvar	5	
		63	1 846	orná půda	450	2	ano (po polní cestě)	3	lichoběžník (1:16)	relativně vhodný tvar	4	
		64	1 846	travní p.	100	3	ne	1	obdélník s vykrojením (1:3)	relativně vhodný tvar	5	
		65	1 846	orná půda	200	1	ano (po místní komunikaci)	5	přibližně lichoběžník (1:8)	méně vhodný tvar (úzký a zužuje se)	3	
		66	1 846	orná půda	950	2	ano (po místní komunikaci)	5	lichoběžník (1:5)	vhodný tvar	5	u lesa
		67	1 846	orná půda	350	2	ano (po polní cestě)	3	lichoběžník (1:18)	relativně vhodný tvar	5	
Uničov 505587	Nová Dědina u Uničova 644421	68	2 482		300	5	ano (po místní komunikaci)	5	nepravidelný pětiúhelník (3:4)	vhodný tvar	5	
		69	2 482		500	4	ne	1	čtyřúhelník (1:7)	vhodný tvar	5	
		70	2 053		800	2	ne	1	podlouhlý víceúhelník (dvě strany rovnoběžné) (1:4)	relativně vhodný tvar	4	
		71	2 053		1 150	5	ano (po polní cestě)	3	přibližně obdélník (1:2)	vhodný tvar	5	
		72	2 052		250	3	ne	1	lichoběžník (2:5)	relativně vhodný tvar	4	

Spol. 2					Faktory ovlivňené lidskou činností							
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Vzdálenost	Velikost	Přístupnost pozemku		Tvar (poměr délek stran; při nepravidelných tvarech průměrných délek)	Vhodnost tvaru pro samostatné obdělávání		Omezující faktory
Medlov 552372	Zadní újezd 692620	73	1 461	orná půda	150	4	ano (po místní komunikaci)		5 zužující se 5-úhelník (3:1)	vhodný tvar		
		74	1 206	orná půda	250	3	ne		1 lichoběžník (2:1)	vhodný tvar		
		75	841	travní p.	450	5	ano (po polní cestě)		3 přibližně obdélník (3:1)	vhodný tvar		
		76	790	orná půda	650	3	ano (po zpevněné komunikaci)		4 nepravidelný 4-úhelník (2:1)	relativně vhodný tvar		u lesa
		77	790	orná půda	600	2	ne		1 přibližně lichoběžník (3:2)	vhodný tvar		u lesa
		78	765	travní p.	350	5	ano (po polní cestě)		3 přibližně obdélník (4:1)	vhodný tvar		u lesa
Troubelice 505293	Dědinka 768642	79	4 379	orná půda	0	5	ano (po místní komunikaci)		5 rovnoběžník (2:1)	vhodný tvar		
		80	2 944	orná půda	250	1	ne		1 nepravidelný 5-úhelník (2:1)	relativně vhodný tvar		
		81	2 520	orná půda	250	4	ano (po zpevněné komunikaci)		4 přibližně lichoběžník (6:1)	vhodný tvar		
		82	2 421	orná půda	150	4	ano (po zpevněné komunikaci)		4 lichoběžník (4:1)	vhodný tvar		
		83	2 418	orná půda	0	3	ano (po zpevněné komunikaci)		4 nepravidelný 5-úhelník (2:1)	vhodný tvar		
Medlov 552372	Králová 672572	84	2 090	orná půda	50	2	ne		1 lichoběžník (3:2)	vhodný tvar		
		85	4 131	orná půda	750	1	ano (po zpevněné komunikaci)		4 přibližně obdélník (3:2)	vhodný tvar		částečně ve stínu lesa
		86	3 914	orná půda	600	1	ano (po zpevněné komunikaci)		4 5-stranný rovnoběžník (6:1)	vhodný tvar		u lesa
		87	3 902	orná půda	0	2	ano (po místní komunikaci)		5 nepravidelný mnohoúhelník (2:3)	méně vhodný		
		88	3 477	orná půda	700	5	ano (po polní cestě)		3 nepravidelný mnohoúhelník (2:1)	méně vhodný		
		89	3 382	orná půda	500	1	ne		1 lichoběžník (5:1)	vhodný tvar		
		90	2 452	orná půda	1 250	1	ne		1 lichoběžník (6:1)	vhodný tvar		u lesa
		91	2 170	orná půda	1 100	1	ano (po zpevněné komunikaci)		4 lichoběžník (1:1)	vhodný tvar		částečně ve stínu lesa
		92	1 971	orná půda	300	2	ano (po místní komunikaci)		5 lichoběžník (2:1)	vhodný tvar		
		93	1 805	orná půda	1 100	2	ne		1 mnohostranný rovnoběžník (2:1)	relativně vhodný		
		94	1 291	orná půda	400	1	ano (po místní komunikaci)		5 lichoběžník (7:1)	vhodný tvar		
Medlov 552372	Medlov u Uničova 692611	95	5 163	orná půda	650	2	ano (po místní komunikaci)		5 přibližně obdélník (2:1)	vhodný tvar		
		96	5 039	orná půda	350	1	ano (po místní komunikaci)		5 nepravidelný 4-úhelník	vhodný tvar		
		97	4 478	orná půda	1 850	1	ne		1 lichoběžník (7:1)	vhodný tvar		
		98	4 232	orná půda	850	3	ano (po místní komunikaci)		5 přibližně obdélník (4:1)	vhodný tvar		
		99	4 131	orná půda	350	1	ano (po místní komunikaci)		5 lichoběžník (9:1)	vhodný tvar		
		100	4 130	orná půda	750	4	ano (po místní komunikaci)		5 nepravidelný mnohoúhelník (3:2)	realitvně vhodný tvar		
		101	4 130	orná půda	450	3	ano (po místní komunikaci)		5 nepravidelný 5-úhelník (přibližně trojúhelník) (2:2:1)	méně vhodný		
		102	3 900	orná půda	550	3	ne		1 lichoběžník (2:1)	vhodný tvar		
		103	3 900	orná půda	700	4	ne		1 lichoběžník (3:2)	vhodný tvar		
		104	3 900	orná půda	50	5	ne		1 tvar písmene L (5:4)	vhodný tvar		
		105	3 900	orná půda	550	2	ano (po místní komunikaci)		5 lichoběžník (2:1)	vhodný tvar		
		106	3 893	orná půda	800	3	ano (po polní cestě)		3 přibližně obdélník (3:1)	vhodný tvar		
		107	3 791	orná půda	300	3	ano (po polní cestě)		3 přibližně obdélník (2:1)	vhodný tvar		u lesa
		108	3 348	orná půda	750	4	ano (po polní cestě)		3 lichoběžník se výsekem v rohu (2:1)	vhodný tvar		
		109	3 248	orná půda	850	4	ano (po polní cestě)		3 6-stranný rovnoběžník (5:2)	vhodný tvar		
		110	1 251	travní p.	1 600	1	ne		1 přibližně obdélník (2:1)	vhodný tvar		
		111	1 250	travní p.	1 600	1	ne		1 pravoúhlý mnohoúhelník (4:1)	méně vhodný		

Spol. 1					Faktory z právních vztahů							
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Omezení vlastnického práva		Odlíšnost využití pozemku od údajů v KN	Typ smluvního vztahu	Doba trvání závazkového vztahu		Výměra pozemků vlastníka v daném k.ú. [ha]	Počet spoluvlastníků
Troubelice 505293	Dědinka 768642	1	1 710	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	12,8306	1
		2	1 710	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	5,387	2
		3	1 710	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	12,8306	1
		4	1 709	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	1,1844	5
		5	1 709	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	1,3554	2
		6	1 702	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	7,1893	1
		7	1 697	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	12,8306	1
		8	1 413	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	1,5909	1
		9	1 413	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	18,7196	1
		10	1 412	orná půda	-	5	ne	společné užívání věci	doba neurčitá	3	1,7087	2
Troubelice 505293	Lazce u Troubelic 768651	11	3 300	orná půda	-	5	ne	pachtovní	doba určitá do r. 2017	2	72,101	1
		12	2 999	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 20 let	5	130,738	1
		13	2 699	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	3,4669	2
		14	2 699	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,8616	1
		15	2 699	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	7,5544	1
		16	2 698	orná půda	zástavní právo smluvní	3	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,3954	1
		17	2 237	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	1,8822	1
		18	2 236	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	0,4825	1
		19	2 233	orná půda	omezení dispozičních práv, předkupní právo	4	ne	nájemní	doba neurčitá	3	0,2011	1
		20	2 229	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	0,1072	1
Medlov 552372	Medlov u Uničova 692611	21	4 031	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	3	0,2945	1
		22	4 000	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,334	1
		23	4 000	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	3	0,504	1
		24	4 000	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	3	1,49085	2
		25	2 314	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	4	1,0027	1
		26	2 310	orná půda	předkupní právo	4	ne	nájemní	doba neurčitá	4	0,129	1
		27	1 916	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	0,2918	1
Troubelice 505293	Pískov 720950	28	1 521	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	16,5685	1
		29	1 521	travní p.	-		ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,4299	1
		30	1 521	travní p.	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,6043	1
		31	1 521	travní p.	exekuční příkaz k prodeji	4	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,5827	1
		32	1 520	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	1,0682	2
		33	1 519	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	2,5098	1
		34	1 519	orná půda	-		ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,3892	1
		35	1 260	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	9,0206	1
		36	1 259	travní p.	-		ne	nájemní	doba neurčitá	3	2,7768	1
		37	1 252	travní p.	exekuční příkaz k prodeji	4	ne	nájemní	doba neurčitá	3	0,4298	1
Nová Hradečná 552381	Nová Hradečná 705063	38	2 040	ovocný sad	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	56,0442	1
		39	2 040	ovocný sad	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,1505	1
		40	2 034	ovocný sad	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	56,0442	1
		41	1 600	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	1,6966	4
		42	1 600	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	4,5257	1
		43	1 599	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 10 let	4	0,4973	2
		44	1 326	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	6,1276	1
		45	1 326	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá	3	4,3663	1
		46	1 324	travní p.	exekuční příkaz k prodeji	4	ne	nájemní	doba neurčitá	3	8,4709	3
		47	889	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 5 let	2	56,0442	1

Spol. 1					Faktory z právních vztahů							
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Omezení vlastnického práva		Odlišnost využití pozemku od údajů v KN	Typ smluvního vztahu	Doba trvání závazkového vztahu		Výměra pozemků vlastníka v daném k.ú. [ha]	Počet spoluvlastníků
Troubelice 505293	Troubelice 768669	48	2 844	ovocný sad	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	0,6215	1
		49	2 840	ovocný sad	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	12,531	1
		50	2 840	orná půda	-	5	ano (ovocný sad)	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	13,1981	1
		51	2 233	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	11,7678	1
		52	2 229	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	2,7677	3
		53	2 229	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	6,7245	4
		54	2 229	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	5,9026	2
		55	2 229	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	2,1635	2
		56	2 229	travní p.	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	4,1711	2
		57	2 229	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	6,8159	1
		58	2 228	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	1,1117	4
		59	2 228	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	5,2789	1
		60	2 228	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	5,9628	1
		61	2 227	orná půda	věcné břemeno	3	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	11,7015	1
		62	2 226	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu určitá - 10 let	4	7,1897	1
		63	1 846	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu neurčitá	3	3,7925	1
		64	1 846	travní p.	-	5	ne	nájemní	dobu neurčitá	3	7,0137	1
		65	1 846	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu neurčitá	3	8,9421	1
		66	1 846	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu neurčitá	3	4,1612	1
		67	1 846	orná půda	-	5	ne	nájemní	dobu neurčitá	3	1,5793	1
Uničov 505587	Nová Dědina u Uničova 644421	68	2 482		-	5		nájemní	dobu určitá - 10 let	4	3,6947	3
		69	2 482		-	5		nájemní	dobu určitá - 10 let	4	8,8851	1
		70	2 053		-	5		nájemní	dobu neurčitá	3	16,1828	1
		71	2 053		-	5		nájemní	dobu neurčitá	3	9,3959	1
		72	2 052		-	5		nájemní	dobu neurčitá	3	8,375	1

Spol. 2					Faktory z právních vztahů							
Obec	Katastrální území	Číslo pozemku	Roční nájemné [Kč/ha]	Druh pozemku	Omezení vlastnického práva		Odlišnost využití pozemku od údajů v KN	Typ smluvního vztahu	Doba trvání závazkového vztahu		Výměra pozemků vlastníka v daném k.ú. [ha]	Počet spoluvlastníků
Medlov 552372	Zadní újezd 692620	73	1 461	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 20 let	4	3,7451	1
		74	1 206	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 20 let	4	5,5736	2
		75	841	travní p.	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 20 let	4	5,6499	4
		76	790	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 30 let	4	1,4679	5
		77	790	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 30 let	5	12,0979	1
		78	765	travní p.	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 30 let	5	12,0979	1
Troubelice 505293	Dědinka 768642	79	4 379	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	4,4854	2
		80	2 944	orná půda	-	5	ne	společné užívání věci	doba určitá - 20 let	4	1,8003	3
		81	2 520	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba určitá - 20 let	4	5,3869	2
		82	2 421	orná půda	-	5	ne	společné užívání věci	doba určitá - 20 let	4	1,0754	2
		83	2 418	orná půda	omezení dispozičních práv	4	ne	nájemní	doba určitá - 20 let	4	2,4338	1
		84	2 090	orná půda	-	5	ne	nájemní	doba neurčitá - výpovědní doba 1 měsíc	1	2,1045	1
Medlov 552372	Králová 672572	85	4 131	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	1,5866	3
		86	3 914	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	6,1456	1
		87	3 902	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	1,1197	4
		88	3 477	orná půda	-	5	ne	společné užívání věci	doba určitá - 20 let	4	4,2047	22
		89	3 382	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	1,0094	1
		90	2 452	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	6,6702	1
		91	2 170	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	6,1456	1
		92	1 971	orná půda	zástavní právo smluvní	3	ne	společné užívání věci	doba určitá - 1 rok	2	2,0095	1
		93	1 805	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 2 roky	2	24,8676	4
		94	1 291	orná půda	-	5	ne	společné užívání věci	doba určitá - 10 let	3	1,5816	4
Medlov 552372	Medlov u Uničova 692611	95	5 163	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 30 let	5	12,9406	1
		96	5 039	orná půda	-	5	ne	pacht	doba neurčitá - výpovědní doba 2 roky	1	3,1145	1
		97	4 478	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	0,9703	1
		98	4 232	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 30 let	2	5,8300	1
		99	4 131	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	4,1895	1
		100	4 130	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	4,1300	1
		101	4 130	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	2,4956	2
		102	3 900	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	2,7994	2
		103	3 900	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	1,5325	1
		104	3 900	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	2,9966	4
		105	3 900	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	8,0341	6
		106	3 893	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	5,8452	2
		107	3 791	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	12,9406	1
		108	3 348	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	6,1559	1
		109	3 248	orná půda	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	8,2000	3
		110	1 251	travní p.	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	7,2000	2
		111	1 250	travní p.	-	5	ne	pacht	doba určitá - 20 let	4	5,1187	1

Roční nájemné za pozemky [Kč/ha]					
Spol. 1				Spol. 2	
1	889	37	2 052	1	765
2	1 252	38	2 053	2	790
3	1 259	39	2 053	3	790
4	1 260	40	2 226	4	841
5	1 324	41	2 227	5	1206
6	1 326	42	2 228	6	1250
7	1 326	43	2 228	7	1251
8	1 412	44	2 228	8	1291
9	1 413	45	2 229	9	1461
10	1 413	46	2 229	10	1805
11	1 519	47	2 229	11	1971
12	1 519	48	2 229	12	2090
13	1 520	49	2 229	13	2170
14	1 521	50	2 229	14	2418
15	1 521	51	2 229	15	2422
16	1 521	52	2 233	16	2452
17	1 521	53	2 233	17	2520
18	1 599	54	2 236	18	2944
19	1 600	55	2 237	19	3248
20	1 600	56	2 310	20	3348
21	1 697	57	2 314	21	3382
22	1 702	58	2 482	22	3477
23	1 709	59	2 482	23	3791
24	1 709	60	2 698	24	3894
25	1 710	61	2 699	25	3900
26	1 710	62	2 699	26	3900
27	1 710	63	2 699	27	3900
28	1 846	64	2 840	28	3900
29	1 846	65	2 840	29	3902
30	1 846	66	2 844	30	3914
31	1 846	67	2 999	31	4130
32	1 846	68	3 300	32	4130
33	1 916	69	4 000	33	4131
34	2 034	70	4 000	34	4131
35	2 040	71	4 000	35	4232
36	2 040	72	4 031	36	4379
				37	4478
				38	5039
				39	5163

Spol. 1	
Číselné charakteristiky	
$\bar{x}$	2091,56
s	1123,500
x_1	889
x_n	4031

$T_1 = (\bar{x} - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,070
$T_n = (x_n - \bar{x})/s$		T_n	1,726

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
$n =$	72	$T_1 < T_\alpha$	H_0 nezamítáme
$T_\alpha =$	3,090	$T_n < T_\alpha$	H_0 nezamítáme

Zamítání H_0 :
$T_1 \geq T_\alpha$
$T_n \geq T_\alpha$

Spol. 2	
Číselné charakteristiky	
$\bar{x}$	2943,71
s	1313,475
x_1	765
x_n	5163

$T_1 = (\bar{x} - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,659
$T_n = (x_n - \bar{x})/s$		T_n	1,690

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
$n =$	39	$T_1 < T_\alpha$	H_0 nezamítáme
$T_\alpha =$	2,870	$T_n < T_\alpha$	H_0 nezamítáme

Zamítání H_0 :
$T_1 \geq T_\alpha$
$T_n \geq T_\alpha$