



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁVRH KRITÉRIÍ A TVORBA METODIKY PRO STANOVENÍ VÝŠE NÁJMŮ Z POZEMKŮ V ZEMĚDĚLSKÝCH AREÁLECH V KONKRÉTNÍCH LOKALITÁCH

DESIGN OF CRITERIA AND CREATION OF METHODOLOGY FOR DETERMINING THE SIZE
OF RENTS FROM LAND IN AGRICULTURAL GROUNDS IN CONCRETE LOCALITIES

ZKRÁCENÁ VERZE Ph.D. THESIS

SHORT VERZION PhD THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

ŠKOLITEL

SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

BRNO 2017

Klíčová slova

Pozemek, parcela, nájem, zemědělský areál, databáze, lokalita, oceňování, kritéria, statistika, porovnání, metodika.

Keywords

Land, parcel, rent, agricultural ground, databases, locality, valuation, criteria, statistics, comparison, methodology.

Obsah

1	ÚVOD.....	4
2	REŠERŠNÍ STUDIE A OTÁZKA NÁJMŮ V ZAHRANIČÍ	5
2.1	REŠERŠE PUBLIKACÍ A ODBORNÝCH PRACÍ	5
2.2	NÁJEMNÉ V OKOLNÍCH STÁTECH.....	7
2.2.1	<i>Německo</i>	<i>7</i>
2.2.2	<i>Polsko.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Rakousko.....</i>	<i>8</i>
2.2.4	<i>Slovenská republika</i>	<i>9</i>
3	FORMULACE PROBLÉMOVÉ SITUACE	9
3.1	VZNIK PROBLÉMU	9
3.2	CÍL ŘEŠENÍ PROBLÉMU.....	12
4	KOMPLEXNÍ ANALÝZA PROBLÉMU.....	13
4.1	ANALÝZA VYUŽITÍ INFORMAČNÍCH ZDROJŮ	13
4.1.1	<i>Data získaná od subjektů podnikajících v zemědělských areálech.....</i>	<i>13</i>
4.1.2	<i>Data získaná ze znaleckých ústavů</i>	<i>14</i>
4.1.3	<i>Data získaná z Katastru nemovitostí.....</i>	<i>14</i>
4.2	VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU	15
4.3	ANALÝZA STUPNĚ NALÉHAVOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMU	16
4.4	ANALÝZA MOŽNOSTI OVĚŘENÍ SPRÁVNOSTI ŘEŠENÍ.....	16
5	SUMARIZACE DATABÁZE.....	16
6	NÁVRH KRITÉRIÍ	20
6.1	ZDROJ VODY	20
6.2	KOMUNIKACE A MANIPULAČNÍ PLOCHY	21
6.3	VELIKOST AREÁLU.....	22
7	METODY ŘEŠENÍ	23
7.1	NAROVNÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU	23
7.2	VYHODNOCENÍ DATABÁZE – ADMINISTRATIVNÍ CENA.....	23
7.3	VYHODNOCENÍ DATABÁZE – OBVYKLÁ CENA	24
7.3.1	<i>Statistické zpracování dat.....</i>	<i>24</i>
7.3.2	<i>Matematické zpracování dat</i>	<i>25</i>
7.4	PREZENTACE VÝSLEDKŮ	29
8	ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ A PŘÍNOS PRÁCE.....	32

1 ÚVOD

Dizertační práce na téma *Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách* je vypracována v rámci doktorského studia v oboru Soudní inženýrství.

K přelomu poloviny 20. století se datuje vznik jednotných zemědělských družstev, která měla centralizovat a kolektivizovat zemědělskou výrobu, což bylo hlavním úsilím komunistické strany v tehdejší Československu. Nejednalo se však o prodeje pozemků družstvům, ale o družstevní užívací právo, které opravňovalo jednotná zemědělská družstva v užívání pozemků a také byla oprávněna si na užívaných pozemcích postavit nemovitou stavbu. Jednalo se zejména o zemědělské areály jednotných zemědělských družstev. Při výstavbě těchto areálů se totiž kladl důraz na polohu areálu vůči obci a obhospodařovaným pozemkům, nikoli na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům pod vznikajícími areály. Ne zřídka se stavěly stavby napříč několika pozemky.

Vznik České republiky sebou přinesl nevyřešené vlastnické a užívací vztahy k nemovitostem, respektive k pozemkům. Byla zrušena jednotná zemědělská družstva a zanikly státní statky. Novými vlastníky areálů se staly firmy s ručením omezeným, osoby samostatně výdělečně činné či akciové společnosti. Jednalo se však o vlastnictví budov, které byly v zemědělských areálech v minulosti postaveny. Vlastníky pozemků pod zemědělskými areály jsou fyzické osoby, právnické osoby a stát. Fyzické osoby, jako vlastníci pozemků pod zemědělskými areály, se často o svém vlastnictví dozvěděly až v průběhu dědického řízení.

V současnosti existují i případy, kdy v katastru nemovitostí je evidován druh pozemku například orná půda, ale ve skutečnosti je pozemek z části zastavěn stavbou a zbylé části slouží jako manipulační plocha v areálu.

Na základě výše uvedeného je za potřebí vyřešit nájemní vztah mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb či případné prodeje pozemků vlastníkům staveb. Tento fakt se ovšem nerealizuje ve všech případech, jelikož se strany nedohodnou. V současnosti neexistuje žádný právní předpis, který by obsahoval definici pro určení minimálního nájemného.

Neexistence trhu se srovnatelnými pozemky pro stanovení obvyklého nájemného z pozemků v zemědělských areálech, časté soudní spory kvůli bezdůvodnému obohacení (užívání pozemků bez placení nájemného) a nejednotnosti v určení obvyklého nájemného v zemědělských areálech soudními znalci, kdy není zpracována žádná oficiální jednotná metodika a soudní znalci k tomuto stanovení přistupují individuálně, na základě úrovně svých odborných zkušeností a znalostí, jsou hlavními důvody tvorby této dizertační práce. Dizertační práce se bude zabývat problematikou stanovení výše nájmu z pozemků umístěných v zemědělských areálech.

2 REŠERŠNÍ STUDIE A OTÁZKA NÁJMŮ V ZAHRANIČÍ

2.1 REŠERŠE PUBLIKACÍ A ODBORNÝCH PRACÍ

O panu prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. lze říci, že je jedním z nejvýznamnějších autorů, který se dlouhodobě zabývá problematikou oceňování majetku. Angažuje se při tvorbě odborné literatury, odborných článků, studijních materiálů i tvorbě oceňovacích předpisů. Ve své stěžejní knize *Teorie oceňování nemovitostí*¹ ve vybraných kapitolách specifikuje metody vedoucí ke stanovení obvyklé ceny pozemků na základě jejich druhu.

Z množství děl profesora Bradáče je nutno dále uvést *Soudní inženýrství*², *Úřední oceňování majetku pro jednotlivá časová období*³ a *Soudní znalectví*⁴.

Další autoři, kteří se zabývají oceňováním nemovitostí a souvisejícími tématy, působí zejména na Vysoké škole ekonomické v Praze při Institutu oceňování majetku.

Ing. David Dušek, Ph.D, který je autorem knihy *Základy oceňování nemovitostí*⁵ seznamuje ve své knize čtenáře se základy tržního oceňování nemovitostí. Kniha obsahuje přehled hlavních metod pro oceňování pozemků a je vhodně doplněna o názorné příklady týkající se řešené problematiky.

Tématem oceňování stavebních pozemků se zabývá také Ing. Zbyněk Zazvonil ve své knize *Odhad hodnoty pozemků*⁶. Blíže popisuje jednotlivé metody ocenění, jejich výhody a nevýhody. Kniha obsahuje i vybrané kapitoly, které pojednávají o použití statistických metod pro vyhodnocení dat.

Dalším autorem je doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D. z ÚSI VUTB v Brně se svými publikacemi *Obecná metodika soudního inženýrství*⁷ a *Oceňování movitého majetku*⁸.

Doc. Ing. Josef Seják, CSc. působí na Fakultě životního prostředí Univerzity Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem. Ve své knize *Oceňování pozemků*

¹ BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

² BRADÁČ, A. kol., *Soudní inženýrství*, dotisk 1. vydání, Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.

³ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., *Úřední oceňování majetku*, Brno: CERM, s.r.o., 2012. 309 s. ISBN 978-80-7204-825-0.

⁴ BRADÁČ, A. KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., *Soudní znalectví*, Brno: CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. II. upravené vydání, Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.

⁶ ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. 210 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

⁷ KLEDUS, R., *Obecná metodika soudního inženýrství*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 107s. ISBN 978-80-214-5041-7.

⁸ KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.

a přírodních zdrojů⁹ popisuje metody tržního i netržního oceňování přírodních zdrojů a v neposlední řadě popisuje rozdílné vlastnictví pozemků a staveb. Mezi oceňované přírodní zdroje řadí autor i městské pozemky, zemědělské pozemky, lesy a vodní zdroje. V příspěvku *Oceňování ekonomických a environmentálních funkcí krajiny*¹⁰ uvedl skutečnost, že při zpracování tématu byla mimo jiné vytvořena cenová mapa ekonomických funkcí území České republiky.

K dalším zdrojům lze zařadit oceňovací standardy vypracované na ÚSI VUT v Brně z roku 1998 (Znalecký standard č. VI „*Obecné zásady oceňování majetku*“¹¹ a Znalecký standard č. VII „*Oceňování nemovitostí*“¹² a také Evropské oceňovací standardy (EVS)).

Důležitými standardy jsou Mezinárodní oceňovací standardy, tzv. IVS - International Value Standards¹³. Je v nich konstatováno, že při stanovení ceny obvyklé by se mělo vycházet a vše odvíjet z trhu. Je zde popsána tzv. náhradní metodika pro případ, kdy trh s nemovitými věcmi určitého druhu neexistuje či existuje, ale pouze v minimálním rozsahu.

Dále jsou známé ještě britské standardy, označované jako „červená kniha“, respektive Red Book¹⁴. Jedná se o komplexně pojaté oceňovací standardy, které se v průběhu let neustále aktualizovaly a v současné době jsou přeloženy do mnoha jazyků. Dané problematice se konkrétně nezabývají.

V poslední době probíhají mnohé diskuze k návrhům českých oceňovacích standardů, mimo jiné pro tržní oceňování nemovitostí, které vypracoval Institut oceňování majetku.

Zahraniční autoři, kteří se problematice oceňování pozemků věnují, jsou William L. Ventolo a Martha R. Williams. Jejich kniha *Fundamentals of Real Estate Appraisal*¹⁵ v jedné z kapitol pojednává o významu lokality při ocenění a rozebírá důvody pro oddělené ocenění pozemků a staveb.

⁹ SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

¹⁰ SEJÁK, J., *Oceňování ekonomických a environmentálních funkcí krajiny* (Valuing the economic and environmental functions of landscape), Acta regionalia et environmentalica, č. 1, 2005, SPU Nitra, p. 17-20

¹¹ BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

¹² BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

¹³ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 6. vydání. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, s.r.o., 2005. 505 s. ISBN 80-969-248-5-0.

¹⁴ *RICS Valuation Standards: The Red Book*. Great Britain: International Valuation Standards Committee, March 2009. 294 s. Dostupné z: <www.ricsbooks.com>.

¹⁵ VENTOLO W. L., WILLIAMS M. R., *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, 4. vydání, Dearborn Real Estate education a division of Dearborn Financial Publishing, Inc., Chicago, 2009. 345 s. ISBN 978-80-8846-257-11.

Rozsáhlá publikace *Real Estate Valuation in Global Markets*¹⁶ autora Howard C. Gelbtuch se zaměřila na oceňování ve 46 zemích světa. I když jsou v knize kapitoly o oceňování pozemků, problematice stanovení výše obvyklého nájemného v zemědělských areálech se nevěnuje.

Autoři Tony Johnson, Keith Davies, Eric Shapiro do knihy s názvem *Modern Methods of Valuation*¹⁷ zařadili zásady oceňování pozemků a staveb vzhledem ke každodenním problémům získaných z praxe a neustále se měnících právních předpisů. Stanovení výše obvyklého nájemného v zemědělských areálech se ovšem autoři nevěnují.

Uvedená literatura je podkladem zejména pro stanovení obvyklé ceny (obvyklé hodnoty) pozemků, slouží však i jako podpora pro určení výše nájemného z pozemků. Jelikož stanovení výše nájemného z pozemků v zemědělských areálech je také velmi specifickou oblastí oceňování, která by pomohla znalcům při oceňování pozemků v zemědělských areálech. Jak bylo studiem výše uvedené literatury zjištěno, žádný z autorů se dosud touto problematikou podrobněji nezabýval. Obecná metodika pro stanovení výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech nebyla dosud vytvořena.

Vztah nájemného a ceny pozemku ve své dizertační práci řešil Ing. Josef Kubíček Ph.D., která má název *Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě*¹⁸. Autor zkoumal vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě, kdy data do databáze sbíral 6 let a zaměřil se na města Praha, Brno a Olomouc. Stanovil procento vztahu mezi nájemným a cenou pozemku pro jednotlivá města a následně i pro celou Českou republiku.

2.2 NÁJEMNÉ V OKOLNÍCH STÁTECH

2.2.1 Německo

Základním právním předpisem, který je včetně všech novel v Německu dodnes platný, je německý občanský zákoník Bürgerliches Gesetzbuch (dále jen „BGB“) z roku 1896. BGB je účinný od roku 1900.

Nájemní vztahy jsou v BGB řešeny v části páté. Je zde upraven začátek a konec nájemního vztahu, základní náležitosti nájemní smlouvy a její obsah. Nájemní smlouvu lze uzavřít na dobu určitou i neurčitou, a to pouze písemnou formou. Pokud není provedení nájemní smlouvy písemné, jedná se o nájemní smlouvu

¹⁶ GELBTUCH H. C., PARK R., *Real Estate Valuation in Global Markets*, 2. vydání, The United Kingdom: Appraisal Institute, 2011. 617 s. ISBN 978-19-3532-812-4.

¹⁷ SHAPIRO E., MACKMIN D., SAMS G., *Modern Methods of Valuation*, 2. vydání, London: Taylor & Francis Group, 2012. 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.

¹⁸ KUBÍČEK, J., *Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě*. Doktorská dizertační práce. Brno. VUT ÚSI, 2013, 196 s.

na dobu neurčitou. Jakékoliv změny v nájemní smlouvě se řeší písemnou formou. Zvláštní ustanovení má pak zvyšování nájemného vlastníkem nemovité věci.

Pomůckou při určování výše nájemného je tzv. *zrcadlo nájemného*, což je každé dva roky aktualizovaný přehled nájemného v jednotlivých lokalitách. Jedná se v podstatě o období v České republice známých cenových map, ovšem zaměřených na nájmy.

2.2.2 Polsko

V Polsku bylo zvykem uzavírat správním rozhodnutím místních samospráv časově neomezené nájmy. Tento zaběhlý postup byl v 80. letech 20. století polským parlamentem změněn a nájmy musely být sjednávány na dobu neurčitou. Tento fakt vedl k regulaci nájemného, obdobně jako v České republice. Jelikož regulace ani po čase neskončila, vlastníci nemovitostí (zejména bytových domů) se dostávali do dluhové pasti. Z obdrženého regulovaného nájemného nemohli pokrýt ani náklady na údržbu domu. Zlomem v této oblasti se stalo rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva (dále jen „ESLP“) v případě paní Hutten Czapskéz roku 1997, která se domáhala možnosti vypovědět nevýhodné nájemní smlouvy, případně zvýšit vybírané nájemné. ESLP v této stížnosti vydal rozhodnutí 2. února 2005 a dal za pravdu stěžovateli. Kdy rozhodnutí obsahuje následující:

„... výše uvedené porušení vzniklo ze systémového problému, jenž souvisí se selháním polské legislativy, která uvalila a nadále uvaluje na jednotlivé pronajímatele omezení při zvyšování nájemného za jejich obytné prostory a znemožňuje jim získat nájemné, které by odpovídalo obecným nákladům na údržbu.“¹⁹

Samotný polský Ústavní soud se ve svém rozboru vyjádřil tak, že nepřiměřená ekonomická a právní regulace se ve výsledku podobá vyvlastnění.²⁰

2.2.3 Rakousko

V Rakousku je právním předpisem určena pouze maximální výše nájemného. Spolkový ministr spravedlnosti každý rok vydává seznam úředních hodnot nájmů pro jednotlivé spolkové republiky. Při sjednávání nájemní smlouvy se obě strany na výši nájemného musí domluvit, ovšem tato výše nájemného nesmí překročit maximální výši nájmu daná zákonem.

S účinností NOZ se Česká republika v otázce vlastnictví přiblížila k Rakousku. V Rakousku platí, že vlastník pozemku je zároveň i vlastníkem stavby na pozemku postavené, což je obdoba skutečnosti, že dle NOZ je stavba součástí pozemku.

¹⁹ <http://www.osmd.cz/cz/osmd/evropsky-soud-pro-lidska-prava/>

²⁰ <http://www.osmd.cz/cz/osmd/evropsky-soud-pro-lidska-prava/>

2.2.4 Slovenská republika

Prvotním právním předpisem upravující nájem ve Slovenské republice je zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v platném znění. Sedmá hlava tohoto zákoníku se věnuje nájemní smlouvě, potažmo nájmu a jeho skončení. Pro dobu, na kterou je sjednán nájem, platí obdobná pravidla jako v Německu. Pokud není v nájemní smlouvě tento údaj uveden, předpokládá se, že se jedná o nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Ustanovení Občianského zákoníku jsou obdobou ustanovení NOZ platného v České republice.

Zákon č. 504/2003 Z. z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v platném znění, se dělí na 4 základní části, a to nájem pozemku na zemědělské účely, nájem pozemků pro zemědělské účely při provozování podniku, nájem podniku na zemědělskou výrobu a nájem lesního pozemku na řízení v lesích. Nájemní smlouva na pozemky pro zemědělské účely při provozování podniku se uzavírá minimálně na 5 let a nejvýše na 25 let s drobnými výjimkami. Minimální nájemné zemědělských pozemků je 1 % z hodnoty zemědělské půdy určené podle zvláštního předpisu. Ovšem pokud je určená výše nájemného nižší než 2 €, mohou se pronajímatel a nájemce dohodnout na bezúplatném užívání pozemku. Jedná se pak o smlouvu o výpůjčce.

Nájemné je důležité i pro výpočet administrativní ceny staveb pomocí výnosové metody dle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platném znění.

3 FORMULACE PROBLÉMOVÉ SITUACE

3.1 VZNIK PROBLÉMU

Komunistická strana Československa, která se chopila moci roku 1948, měla za jeden z hlavních cílů kolektivizaci zemědělství, což realizovala zakládáním jednotných zemědělských družstev (dále jen „JZD“). JZD byla zřizována na základě právního předpisu, tj. zákona č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, v platném znění. Členové družstva měli sdružit své pozemky k jednotnému obhospodařování a dále měli odevzdat do vlastnictví družstva i budovy a jiné stavby. Ovšem měli též sdružit i ty pozemky, které měli pouze v užívání (nebyli vlastníky). To vše měli členové družstva provést na základě výše uvedeného zákona a také dle Vzorových stanov JZD.²¹

K plnohodnotnému obhospodařování půdy JZD bylo zapotřebí vyřešit pozemky ve vlastnictví samostatně hospodařících zemědělců, které často celistvost

²¹ Zákon č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, v platném znění

obhospodařovaných pozemků JZD narušovaly. Roku 1955 bylo vydáno nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků. Z tohoto nařízení zejména vyplývá institut náhradního užívání pozemků, které umožňovalo, aby samostatně hospodařící zemědělci užívali cizí přidělené pozemky.²²

Družstevní užívání neustále sílilo, což vedlo k potlačování práv vlastníků pozemků. Právní úprava družstevního užívání byla zakotvena zákonem č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, v platném znění. JZD nevzniklo k zájmovým pozemkům vlastnické právo, nýbrž bezúplatné užívací právo s časovou neomezeností.²³

Na základě práva družstevního užívání byl uživatel oprávněn si na užívaných pozemcích postavit nemovitou stavbu. Jednalo se zejména o vznik zemědělských areálů JZD, jelikož se při samotné výstavbě kladl důraz na polohu zemědělského areálu vůči obci a obhospodařovaným pozemkům, nikoli na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům pod vznikajícími areály. K tomuto se váže i evidence druhu pozemků v Katastru nemovitostí (tehdy Evidenci nemovitostí), kdy zastavěné pozemky zůstaly i nadále v zemědělském půdním fondu (druh pozemku orná půda, trvalý travní porost, louka).

Užívací či vlastnické vztahy si byly téměř rovny až do Listopadové revoluce roku 1989. Československo se odvrátilo od komunismu a přiklonilo se k demokracii, což vedlo ke změně ústavy a přijetí Listiny základních práv a svobod. Pro vypořádání pozemkové právních vztahů byl přijat zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě). Pokud na základě §22, odst. 2 nedošlo mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem zemědělského pozemku k jiné dohodě vznikne dnem účinnosti, tj. 24. června 1991, tohoto zákona nebo dnem, kdy byl pozemek dle Části DRUHÉ tohoto zákona vydán (restituován), mezi nimi nájemní vztah.²⁴

Zákonem o půdě vznikl tedy nájem ze zákona, jakmile se však strany dohodly na podmínkách uzavření nájemního vztahu, tento nájemní vztah byl dále řešen již dle aktuálně platného občanského zákoníku.

Zákon o půdě definoval v §22, odst. 9 minimální roční nájemné ve výši 1 % z ceny pozemku pro pozemky v zemědělském půdním fondu, vyjma pozemků lesního půdního fondu.

„Cenou pozemku se v tomto případě rozumí přiřazená průměrná základní cena podle vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR, kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými základními průměrnými cenami, vydané podle zmocnění §17

²² Nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků, v platném znění

²³ Zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, v platném znění

²⁴ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), v platném znění

*zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti. Výše nájemného je tedy v těchto případech, tj. v případech nájmu pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, nedošlo-li k jiné dohodě, přímo stanovena právním předpisem.*²⁵

U pozemků zastavěných stavbami a zabranými manipulačními plochami při těchto stavbách se tento výpočet nájemného nepoužije, což dokládá nález Ústavního soudu ze dne 18. prosince 2002 sp. zn. II. ÚS 696/01

„Výše nájemného za zastavěné pozemky (nenáležejícímu do zemědělského půdního fondu) musí vycházet ze znění vyhlášky č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ovšem ve znění platném v době vzniku nájmu, tj. 24. 6. 1991.“

Ustanovení §22, odst. 9 zákona o půdě definuje minimální roční nájemné ve výši 1 % z ceny pozemku. Toto platilo pro pozemky ve vlastnictví státu, náležející do zemědělského půdního fondu s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, ovšem bylo zrušeno k 1. říjnu 2013. Pro pozemky v soukromém vlastnictví bylo totéž zrušeno již ke konci roku 2012.²⁶

V České republice je okolo 4,2 mil. ha půdy, která náleží do zemědělského půdního fondu, a vlastní jí více než 3,5 mil. vlastníků. Převážná většina vlastníků ovšem na svých pozemcích nehospodaří a nejčastěji ji pronajímá zemědělským družstvům. Uvádí se, že v České republice je pronajímáno více než 80% zemědělské půdy.²⁷

Z výše uvedeného vyplývá, že pozemky pod zemědělskými areály mohou vlastnit:

- fyzické osoby (bývalí členové JZD, jejich potomci či příbuzní),
- fyzické osoby (samostatně hospodařící zemědělci, kteří dostali do užívání jiné pozemky a na jejich pozemcích se zemědělský areál vybudoval, případně jejich potomci či příbuzní),
- právnické osoby (společnosti vzniklé při přechodu z JZD na různé zemědělské společnosti),
- stát (zastoupen Státním pozemkovým úřadem).

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.1.14, NOZ v §2217, odst. 1 definuje „**nájemné** ve výši **obvyklé** v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“²⁸ Při stanovení nájemného z pozemků v zemědělských areálech se jedná o specifickou situaci, jelikož výši obvyklého nájemného nelze získat srovnáním s nájemným, kterého by bylo

²⁵ HRABA, Z. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. Obchodní právo č. 8/2010. str. 3.

²⁶ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), v platném znění

²⁷ HRABA, Z. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. Obchodní právo č. 8/2010. str. 2.

²⁸ §2217 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

dosaženo běžně na volném realitním trhu s pozemky. Tyto pozemky jsou totiž neobvyklé tím, že se nachází v uzavřených a místně vázaných, převážně oplocených areálech, často i za hranicí souvislé zástavby obce.

Neexistence trhu se srovnatelnými pozemky pro stanovení obvyklého nájemného pro pozemky pod zemědělskými areály, neexistence zakotvení minimálního nájemného v právních předpisech, časté soudní spory kvůli bezdůvodnému obohacení (užívání pozemků bez placení nájemného) a nejednotnosti v určení obvyklého nájemného v zemědělských areálech soudními znalci (Není zpracována žádná oficiální jednotná metodika a soudní znalci k tomuto stanovení přistupují individuálně, na základě úrovně svých odborných zkušeností a znalostí.) jsou hlavními důvody tvorby této dizertační práce.

Dizertační práce se bude zabývat problematikou stanovení výše nájmů z pozemků umístěných v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách.

3.2 CÍL ŘEŠENÍ PROBLÉMU

Od 1. ledna 2014 vstoupil v účinnost Nový občanský zákoník a s ním související změny navazujících právních předpisů. Cena obvyklá se bude stanovovat pouze porovnáním, ovšem v tak specifickém případě, jako jsou zemědělské areály, kde existuje pouze omezený respektive minimální počet srovnatelných nemovitostí, se bude muset i nadále často vycházet z tzv. *náhradních metodik*. Tyto náhradní metodiky vycházejí z mezinárodních oceňovacích standardů (IVS).

Cílem práce tedy bude vytvoření metodiky, kterou se budou moci znalci řídit a bude jim sloužit jako návod při stanovení nájmů z pozemků pod zemědělskými areály.

Nelze zde vycházet například z principu, že výše nájemného z pozemku se odvíjí z ceny tohoto pozemku tak, aby nájemné přibližně kopírovalo výnos, který by vlastníkově plynul v případě, kdyby pozemek prodal a obdržel peněžní částku uložil do peněžního ústavu a za tuto částku získával určitý úrok. Od roku 2001 úrokové sazby stále klesají, ovšem obvyklé nájemné zůstává stejné nebo stoupá.

V dizertační práci proto budou mezi sebou porovnávány získané nájemné a tržní ceny pozemků (sestavené v databázi) a bude sledováno, v jakém procentuálním rozmezí se budou pohybovat nájemné vůči hodnotám pozemků.

Dále bude vytvořena metodika pro stanovení výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech, použitelná jak pro samotné znalce, tak i pro vlastníky pozemků pod zemědělskými areály a vlastníky budov v zemědělských areálech. Ti si pak na základě zjištěných výsledků budou moci určit, jaké nájemné lze od nájemce požadovat a naopak. V současné době jsou v řadě případů nájemní smlouvy sjednávány v minimální výši. V řadě případů vlastník pozemku však ani nezná obvyklou cenu pozemku. Znamenalo by to pro něj vynaložení finančních prostředků pro vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení obvyklé ceny pozemku. Poté by z ní mohl teprve určit výši nájemného a náklady by se vlastníkově vrátily ze zisku z případného navýšení nájmu.

Vytvořená metodika nemusí sloužit pouze pro soukromé vlastníky pozemků a soukromé nájemníky, ale také pro obce a jejich odbory či právnické osoby. V současné době existuje velké množství rozpadlých či zaniklých zemědělských družstev, jejichž vlastníky byly obce či uskupení občanů. Většina z těchto objektů je vhodná pro pronájem nebo případnou revitalizaci pro nově vzniklé firmy či živnostníky nejen v oboru zemědělství. V minulých letech (a snad i v budoucích) Česká republika ve spolupráci s Evropskou unií finančně podporovala osoby žádající o dotace pro začínajícího podnikatele (např. „dotace pro začínajícího zemědělce“). Pro takovéto právnické či fyzické osoby by bylo výhodné si výše zmiňované pozemky pronajmout a provádět na nich vlastní činnosti. Z tohoto důvodu potřebují před zahájením svého podnikání zjistit finanční náročnost pronájmu či koupě. Případní zájemci si budou schopni sami nebo s pomocí znalce určit běžnou výši nájmu z pozemku v zemědělských areálech (současných i minulých). Dále metodika může pomoci vyřešit soudní spory v případě, kdy se vlastník pozemku nedohodne s nájemcem na výši obvyklého nájemného. Lze předejít dlouhým soudním sporům, které problematiku výši nájmu v zemědělských areálech řeší a ušetřit jednotlivým stranám sporů vynaložené finanční prostředky.

4 KOMPLEXNÍ ANALÝZA PROBLÉMU

4.1 ANALÝZA VYUŽITÍ INFORMAČNÍCH ZDROJŮ

4.1.1 Data získaná od subjektů podnikajících v zemědělských areálech

Prvním kontaktem se zemědělskými subjekty, které podnikají v zemědělských areálech, bylo realizováno prostřednictvím zaslané Žádosti o spolupráci při zpracování dizertační práce. Žádost byla odeslána elektronickou cestou (email), ale také poštou do sídel jednotlivých subjektů. Jednalo se o 288 subjektů působících zejména na Moravě. Byly požadovány informace, zda si v zemědělském areálu, kde subjekt podniká, pronajímá pozemky s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a orná půda, včetně údajů o datu, ke kterému je nájemné vztaženo. Pokud subjekt již vlastní pozemky v zemědělském areálu, byla vznesena otázka, kdy byly pozemky vykoupěny a s jako cenou za metr čtvereční a zda na cenu měl vliv druh pozemku. Na základě tohoto kontaktu bylo získáno 49 odpovědí od oslovených subjektů, kteří poskytli informace o nájmu i koupi pozemků.

Jelikož v případě písemné žádosti odpovědělo pouze 17 % dotazovaných subjektů, bylo přistoupeno ke kontaktu osob telefonicky. Překvapující bylo, že více jak 60 % telefonicky oslovených zemědělských družstev odmítlo jakékoliv informace poskytnout, a sice z důvodu konkurenčních bojů, firemní strategii či nikde nechtěli uveřejňovat jméno dané firmy. Následně byly dohodnuty osobní schůzky, při kterých bylo na dotazy odpovězeno. Někteří zástupci firem poskytli k nahlédnutí

přímo nájemní smlouvy či znalecké posudky zpracované jako podklad k nájemním smlouvám. Jiní zástupci firem byli ve svých odpovědích velice strozí a sdělili pouze cenu za metr čtvereční v případě koupě a rok koupě a výši nájemného v daném roce.

Nejvíce podkladů bylo získáno od zemědělských subjektů, které se podařilo kontaktovat pomocí rodinných příslušníků autorky dizertační práce, známých a osob, kteří pochází ze stejné obce jako pisatelka. V takovýchto firmách byl vždy vyčleněn zaměstnanec, který měl evidenci pozemků ve firmě na starost. Bylo umožněno nahlédnutí do všech nájemních smluv, které mají dané subjekty s vlastníky pozemků uzavřeny a samozřejmě i do všech kupních smluv. K jednotlivým pozemkům byly zjištěny veškeré informace, a to kraj, obec, katastrální území, parcelní číslo, výměra, druh pozemku a rok nájmu či koupě.

4.1.2 Data získaná ze znaleckých ústavů

Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně (dále jen „ÚSI VUT v Brně“) při zpracování znaleckých posudků pro stanovení výše obvyklého nájemného kontaktuje vlastníky jednotlivých zemědělských areálů s dotazy, jak na výši nájemného ze zemědělských pozemků, případně pozemků zastavěných zemědělskými stavbami, tak na výši cen pozemků, které se v areálech vykupují. ÚSI VUT v Brně kontaktuje v této věci i obecní úřady, které také mívají ve vlastnictví pozemky v dané lokalitě. Obce je prodávají nebo kupují a mají přehled o cenách v dané lokalitě. Jelikož autorka práce je studentkou ÚSI VUT v Brně, v získání potřebných informací nebyl žádný problém. Autorka dále využila spolupráce se studentkou doktorského studia na ÚSI VUT v Brně Ing. et Ing. Marií Lorencovou. Tato studentka zpracovává v současné době dizertační práci na téma *Obvyklá cena pozemku zastavěného stavbou cizího vlastníka* se zaměřením na zemědělské areály. V rámci této spolupráce byla využita i data, která autorka uvedené práce shromáždila.

Další využitou možností získání podkladů pro tvorbu databáze potřebné pro zpracování dizertační práce bylo oslovení znaleckých ústavů. Znalecké ústavy byly dotazovány, zda v minulosti nevyhotovovaly znalecké posudky pro stanovení výše nájmu z pozemků či stanovení výše obvyklé ceny pozemků v zemědělských areálech.

Kladné odpovědi byly obdrženy od Znaleckého ústavu KRESTON A&CE a Znaleckého ústavu STATIKUM, s.r.o. Na základě osobních návštěv byly získány informace přímo z nájemních smluv, které byly podkladem pro vyhotovované znalecké posudky těmito znaleckými ústavy.

4.1.3 Data získaná z Katastru nemovitostí

Posledním využitým zdrojem informací byla Sbírka listin evidovaná Katastrem nemovitostí. S účinností Nového občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů, tedy od 1. ledna 2014, má Katastr nemovitostí povinnost evidovat

ve Sbírce listin cenové údaje o nemovitých věcích. V nahlížení do Katastru nemovitostí lze snadno zjistit, zda se od roku 2014 nějaké pozemky v zemědělských areálech prodaly. V grafickém zobrazení nahlížení do katastru nemovitostí v záložce *Vrstvy* lze zaškrtnout možnost *č.10 Nemovitosti s cenovými údaji*. Informace jsou tříděny dle jednotlivých roků evidování, a tedy pro rok 2014, 2015, 2016 a 2017.

Nájemné je též cenovým údajem, ale strany nájemních smluv nejsou povinny tento vztah zapisovat do Katastru nemovitostí. Proto informacemi získané z Katastru nemovitostí jsou pouze obvyklé ceny pozemků. Poskytnutí informací z Katastru nemovitostí je ovšem zpoplatněno sazebníkem, kdy informace na stránce o velikosti A4 stojí 50 Kč a k tomu se ještě musí uhradit hodinová sazba pověřeného zaměstnance, který export dat připravil.

Tento zdroj informací byl využit pro získání informací o obvyklé ceně pozemků v lokalitách, kde byly do té doby zjištěny informace pouze o výši nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Jelikož se jedná o evidenci Katastru nemovitostí, k jednotlivým pozemkům byly získány veškeré informace potřebné do vytvářené databáze (okres, obec, katastrální území, parcelní číslo, výměra a rok prodeje).

4.2 VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU

Dle systémového přístupu je doporučeno řešit problémy v jejich vnitřních i vnějších souvislostech. Toto doporučení může ovšem vést k neúměrnému rozrůstání dalších problémových situací, jež souvisejí se základním řešeným problémem.²⁹

Dizertační práce řeší problém stanovení obvyklé výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Není specifikováno, zda zemědělskými areály jsou myšleny pouze takové areály, ve kterých i nadále probíhá zemědělská výroba nebo to mohou být i areály, které se částečně či zcela transformovaly na jiné využití. Jsou využívány pro drobnou řemeslnou výrobu, skladování nebo parkování, atd. Bez konkretizace řešeného problému, respektive stanovení hranic problému, by zpracování dizertační práce bylo značně časově i personálně náročné. Proto v tomto bodu dochází ke konkretizaci hranic problému, kterému se bude dizertační práce věnovat.

Hlavní mezí problému je skutečnost, že se tato práce zabývá zemědělskými areály, ve kterých nadále probíhá zemědělská výroba. Zemědělskou výrobou je myšlena specializace na živočišnou i rostlinnou výrobu. Ve sledovaných areálech není realizována žádná jiná výroba. Součástí areálů jsou i dílny, ovšem slouží pouze pro vlastní potřebu provozu zemědělského areálu.

Na cenu nemovitosti, potažmo na výši nájemného, působí mnoho vlivů, ale tato práce bude zaměřena na ty, které mají největší vliv na výši obvyklého nájemného. Důležitou částí práce bude stanovení vztahů mezi cenami pozemků a nájemným,

²⁹ JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 57-A.

vymezení podstatných faktorů, které mají na jejich výši vliv a navržení způsobu jejich kvantifikace. Na základě zjištěných skutečností bude navržena a popsána metodika pro stanovení obvyklé výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech, která bude založena na navržené metodě zpracování.

4.3 ANALÝZA STUPNĚ NALÉHAVOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMU

Vysoký stupeň naléhavosti řešení problému se stanovením výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech je podpořen množstvím soudních sporů, které jsou v posledních letech v České republice řešeny. Nájemní vztah vzniká pouze v případech, kdy se obě strany nájemního vztahu na podmínkách nájemní smlouvy dohodnout. Ne zřídka tomu tak není a další možné řešení je pouze soudní cestou.

Dotyčné soudy řeší tyto spory zadáním znaleckých posudků soudním znalcům, respektive znaleckým ústavům. Jelikož pro danou problematiku není zpracována jednotná metodika, jsou závěry soudních znalců založeny na jejich praxi a zkušenostech, což může vést ke zcela odlišným závěrům ve znaleckých posudcích. Často se lze setkat s případy, kdy soudní spory jsou řešeny mnoho let a požadované finanční prostředky nadále stoupají.

Navržená metodika by těmto soudním sporům měla předejít, jelikož by se tím odstranily rozdíly při zpracování znaleckých posudků soudními znalci, kteří by se touto metodikou řídili. Dále by metodika pomohla při dohodách o výši nájmů z pozemků, které vedou k podpisu nájemních smluv.

4.4 ANALÝZA MOŽNOSTI OVĚŘENÍ SPRÁVNOSTI ŘEŠENÍ

Na základě skutečnosti, že pro daný problém neexistuje trh se zájmovými nemovitostmi, bude ověření provedeno na několika vybraných nemovitých věcí. Na základě navržené metody určení obvyklé výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech bude stanoveno nájemné z fiktivního pozemku ve zvolené lokalitě. Stanovené nájemné následně bude porovnáno s výši nájemného obsaženého v sestavené databázi. Výsledky budou ověřeny i konzultacemi a spoluprací s vybranými soudními znalci, což již nebude obsaženo v této dizertační práci.

5 SUMARIZACE DATABÁZE

Sestavená databáze obsahuje 1017 položek. Jedná se o data získaná z krajů Olomouckého, Jihomoravského, Zlínského a kraje Vysočina. Olomoucký kraj je zastoupen pouze okresem Prostějov, ve kterém byly získány informace ze tří katastrálních území, a to Hrubčice, Ptení a Mořice. V kraji Zlínském byly získány informace z okresů Kroměříž, Uherské Hradiště a Zlín (uvedeno na *Obr. 1*), při čemž bylo dotčeno osmnáct katastrálních území, a sice Doubravy, Fryšták, Holešov, Hradčovice, Jarošov u Uherského Hradiště, Kroměříž, Kunovice u Uherského Hradiště, Morkovice, Napajedla, Neubuz, Oldřichovice u Napajedel, Rajnochovice, Slavkov u Uherského Brodu, Slížany, Staré Město u Uherského Hradiště, Trnava

u Zlína, Uherský Brod a Zádveřice. Jihomoravský kraj je zastoupen okresy Blansko, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo (uvedeno na *Obr. 2*). V těchto okresech byla získána data z padesáti katastrálních území, a to Bojanovice u Znojma, Bohumilice, Bořetice u Hustopečí, Boskovštejn, Břeclav, Citonice, Ctidružice, Dolní Kounice, Hrádek u Znojma, Hostim, Hrušky, Hustopeče u Brna, Chvalatice, Ivančice, Jevišovka, Jiřice u Miroslavi, Kašnice, Klobouky u Brna, Kounické Předměstí, Krásensko, Kupařovice, Lančov, Malešovice, Městys Blížkovice, Milovice u Mikulova, Morkůvky, Mramotice, Neslovice, Němčičky, Nížkovice, Nové Bránice, Ořechov, Pavlice, Petrovice u Moravského Krumlova, Podmyče, Poštorná, Pravlov, Prokopov, Ratíškovice, Rozkoš u Jevišovic, Trboušany, Štítary na Moravě, Újezd nad Rokytnou, Valtrovice, Velké Bílovice, Ves Blížkovice, Vevčice, Vranov nad Dyjí, Zábřeh, Zbraslav na Moravě a Zálesí u Bítova. Kraj Vysočina je zastoupen okresy Havlíčkův Brod, Jihlava, Třebíč a Žďár nad Sázavou (uvedeno na *Obr. 3*). V tomto kraji je dotčeno třicet dva katastrálních území, a sice Cidlina na Moravě, Čechtín, Domamil, Herálec, Hrotovice, Chlístov u Rokytnice nad Rokytnou, Chýška, Jaroměřice nad Rokytnou, Jemnice, Jestřebí, Jihlava, Kochánov, Krahulov, Krásněves, Lesonice, Lhotice u Jemnice, Litoňov, Markvartice, Martínkov, Mastník, Moravské Budějovice, Okrouhlička, Osová Bítýška, Panská Lhota, Police u Jemnice, Římov na Moravě, Skorkov u Herálce, Smrk na Moravě, Stařeč, Štoky, Úhořilka a Uhřetice.



Obr. 1 – Zobrazení dat ve Zlínském kraji. Zdroj: ³⁰

³⁰ <http://inovacnipodnikani.cz/profil-regionu/>



Obr. 2 – Zobrazení dat v Jihomoravském kraji. Zdroj: ³¹



Obr. 3 – Zobrazení dat v kraji Vysočina. Zdroj: ³²

³¹ <https://www.czso.cz/csu/czso/641011-09-2009-18>

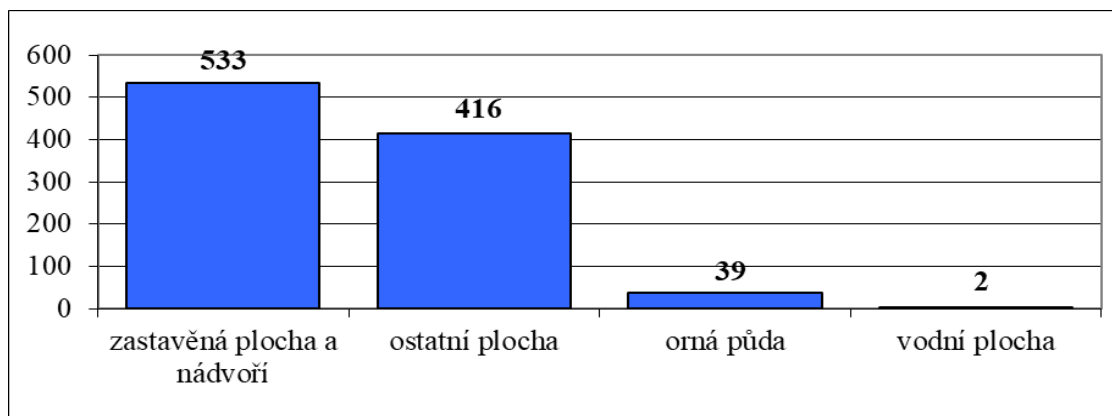
³² <https://www.czso.cz/csu/czso/mapy-a-kartogramy-fgjjvzameyf>

Tab. 1 – Soupis získaných dat dle lokality. Zdroj: vlastní tvorba

Kraj	Katastrální území	Počet informací	Typ informace
Olomoucký kraj	Prostějov	12 pozemků	10x nájemné
			4x obvyklá cena
Zlínský kraj	Kroměříž	16 pozemků	16x nájemné
	Uherské Hradiště	34 pozemků	31x nájemní
			3x obvyklá cena
	Zlín	21 pozemků	21x nájemné
Jihomoravský kraj	Blansko	4 pozemky	2x nájemné
			2x obvyklá cena
	Brno-venkov	361 pozemků	16x nájemné
			347x obvyklá cena
	Břeclav	189 pozemků	185x nájemné
Jihomoravský kraj	Břeclav	189 pozemků	4x obvyklá cena
	Hodonín	3 pozemky	3x obvyklá cena
	Vyškov	6 pozemků	2x nájemné
			6x obvyklá cena
	Znojmo	194 pozemků	172x nájemné
			27x obvyklá cena
Vysočina	Havlíčkův Brod	34 pozemků	25x nájemné
			9x obvyklá cena
	Jihlava	7 pozemků	7x nájemné
	Třebíč	131 pozemků	100x nájemné
			31x obvyklá cena
	Žďár nad Sázavou	5 pozemků	5x nájemné
Σ		1017 pozemků	592x nájemné
			436x obvyklá cena

Pro 990 položek v databázi je znám druh pozemku, takže u zbylých 27 pozemků znám není. V databázi se vyskytují 4 druhy pozemku, a to zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, orná půda a vodní plocha. Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří se v databázi vyskytuje 533x, ostatní plocha 416x, orná půda 39x a vodní plocha 2x, což je zobrazeno na *Graf 1*. Výměra pozemků byla zjištěna k 785 pozemkům, a tedy u 232 pozemků chybí.

Graf 1 – Histogram četnosti výskytu druhu pozemků. Zdroj: vlastní tvorba



6 NÁVRH KRITÉRIÍ

Kritéria, která by měla mít vliv na obvyklou výši nájmů z pozemků v zemědělských areálech, se musí odvíjet od potřeb a požadavků na plynulý provoz zemědělského areálu. Mezi stěžejní se řadí dostatečný zdroj vody, velikost zemědělského areálu a typ ploch v zemědělském areálu určených k manipulaci. Tato kritéria byla získána z průzkumu trhu, respektive při osobních schůzkách při sběru dat do sestavené databáze.

6.1 ZDROJ VODY

Pro provoz zemědělských areálů nejen s chovem zvířat, ale i provoz s rostlinnou výrobou, je důležitým ukazatelem zdroj vody. V poslední době se cena vody zvyšuje, zejména v důsledku jejího nedostatku. V posledním desetiletí se cyklicky objevují období sucha a srážkový úhrn se ve sledovaných lokalitách snižuje. Je proto pro zemědělce důležité, jaký a jak vydatný zdroj vody v areálu mají. Pokud se zemědělec zabývá živočišnou výrobou, musí počítat s denní spotřebou vody pro chovaná zvířata. Denní spotřeba nejčastějších druhů zvířat je uvedena v *Tab. 2*. Je však nutno si uvědomit, že počty skotu a prasat se v daných areálech pohybují v desítkách až stovkách kusů. Ovšem v případě drůbeže se chov pohybuje v desetitisících kusech.

Tab. 2 – Denní spotřeba vody. Zdroj: vlastní tvorba

Druh chovaných zvířat	Denní spotřeba vody jednoho kusu
Drůbež	0,4 litry
Prase	20,0 litrů
Skot	80,0 – 120,0 litrů

Pro zabezpečení dostatečného množství vody k plynulému provozu v zemědělském areálu je zapotřebí mít pravidelný dostatečný přísun vody. Ve zvolených lokalitách bylo zjištěno, že se jedná o následující typy zdrojů vody, a to konkrétně vodovod, vlastní studna či studny a vodojem. Výhodou vodovodu je nepřetržitý přísun vody, ovšem nejedná se o vlastní zdroj vody, což znamená výrazně vyšší provozní náklady, než při vlastnictví studny. Jsou ovšem lokality, které nejsou vhodné k vybudování studny, jelikož v nich nebyl nalezen dostačující pramen vody. Samozřejmě jsou i lokality, kde pramenů vody je dostatek, a proto mohou být v areálu zřízeny dvě a více studní. Jelikož hladina vody ve studních je závislá na hladině spodní vody, která s příchodem sušších období může kolísat, je vhodné vybudovat zásobník vody, tedy vodojem.

Z nasbíraných dat vyplynuly tyto varianty zdrojů vod:

- vodovod
- studna
- 2 a více studní
- vodojem

Nejčastěji se v areálech vyskytují kombinace zdrojů vod:

- vodovod nebo studna
- 2 a více studní či studna i vodovod
- studna, či studny a vodojem

Tyto tři kombinace byly zvoleny jako tři různé možnosti výše vlivu kritéria zdroje vody na obvyklé výši nájmů z pozemků v zemědělských areálech.

6.2 KOMUNIKACE A MANIPULAČNÍ PLOCHY

Dalším navrženým kritériem, který by měl mít vliv na obvyklou výši nájemného, je existence cest v zemědělském areálu a možnosti využití nezastavěných pozemků pro manipulační plochy. Nájemci zemědělských areálů preferují takové areály, které disponují zpevněnými komunikacemi a případně i manipulačními plochami.

Manipulační plochy jsou pro potřeby a provoz zemědělského areálu důležitým faktorem. Trendem v zemědělství jsou větší a větší stroje, které za menší náklady zvládnou více práce, proto potřebují větší prostor pro parkování, manipulaci

i opravu. Pro nájemce je tedy podstatné, zda-li jsou komunikace, potažmo manipulační plochy, v zemědělském areálu zpevněné či nikoli.

Z nasbíraných dat vyplynuly tyto varianty zpevnění komunikací a manipulačních ploch:

- nezpevněné cesty,
- nezpevněné manipulační plochy,
- částečně zpevněné cesty (např. stěžejní komunikace v areálu zpevněná, vedlejší cesty nezpevněné),
- zpevněné cesty,
- zpevněné manipulační plochy.

Na základě důležitosti úrovně zpevněnosti komunikací a manipulačních ploch a také na základě dat získaných při sestavování databáze byly navrženy kombinace zpevněných ploch:

- nezpevněné cesty, ani manipulační plochy,
- částečně zpevněné cesty, manipulační plochy nezpevněné,
- zpevněné cesty i manipulační plochy.

Výše uvedené kombinace byly zvoleny jako tři různé možnosti výskytu kritéria zpevněných ploch, a tedy tři úrovně vlivu na obvyklou výši nájmů z pozemků v zemědělských areálech.

6.3 VELIKOST AREÁLU

V návaznosti na existenci manipulačních ploch v zemědělském areálu je důležitým faktorem, který by měl ovlivňovat obvyklou výši nájmů z pozemků v zemědělských areálech, velikost daného zemědělského areálu. S velikostí zemědělského areálu souvisí i specializace a velikosti nájemce, jako hospodáře. Je tím myšleno, zda nájemce provozuje pouze rostlinnou výrobu, pak pro svou činnost nepožaduje velký počet staveb. Stačí pouze budovy pro administrativu a pro uskladnění strojů. Naopak nájemce, který provozuje i živočišnou výrobu, musí počítat i s dalšími stavbami, a to stavbami pro ustájení zvířat, uskladnění krmiva a steliva, včetně technického zázemí pro daný provoz.

Na základě průzkumu, který proběhl při sbírání dat do databáze, bylo zjištěno, že se zemědělské areály pohybují od velikosti 10 000 m² do velikosti 90 000 m². V několika málo případech byla velikost i okolo 120 000 m², kdy se jednalo o dřívější státní statky, které byly svou velikostí nadřazeny ostatním.

Areály byly rozděleny dle velikosti do tří zhruba stejných částí, a to:

- velikost do 25 000 m²,
- velikost od 25 001 m² do 50 000 m²,
- velikost nad 50 000 m².

Výše uvedené kombinace byly zvoleny jako tři různé možnosti výskytu kritéria velikosti areálu, a tedy tři úrovně vlivu na obvyklou výši nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

Návrh těchto kritérií je založen na zpracování databáze pro zájmové lokality a posouzení rozdílnosti výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Dle podrobných informací pro zájmové lokality bylo vytvořeno dílčí členění jednotlivých koeficientů, viz *Tab. 3*.

Tab. 3 – Členění jednotlivých kritérií. Zdroj: vlastní tvorba

Koeficient	Popis kritéria
Zdroj vody	vodovod nebo studna
	2 a více studní či studna i vodovod
	studna, či studny a vodojem
Zpevněné plochy	nezpevněné cesty ani manipulační plochy
	částečně zpevněné cesty, manipulační plochy
	nezpevněné
Velikost areálu	zpevněné cesty i manipulační plochy
	do 25 000 m ²
	do 50 000 m ²
	nad 50 000 m ²

7 METODY ŘEŠENÍ

7.1 NAROVNÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU

Nejlepším řešením sporů ohledně nájemních a vlastnických vztahů v zemědělských areálech je narovnání vlastnických vztahů k pozemkům. Při sběru dat pro tvorbu databáze bylo zjištěno, že v zemědělském areálu v k.ú. Štítary na Moravě, kde aktivně užívají pozemky a stavby hned čtyři subjekty (dvě fyzické osoby a dvě právnické osoby), se všichni zainteresovaní domluvili na prodeji či směně pozemků tak, aby hospodařili na svých pozemcích a ukončili tak nájemní smlouvy, a tím i související spory plynoucí z užívání pozemků.

7.2 VYHODNOCENÍ DATABÁZE – ADMINISTRATIVNÍ CENA

Pro zpracování databáze byl prvotně použit tabulkový procesor Microsoft Office Excel 2007. Zpracování databáze bylo konzultováno s absolventem Institutu ekonomických studií při Karlově univerzitě a bylo doporučeno data zpracovat pomocí ekonometrických metod, jejichž cílem je redukovat počet proměnných a detekovat strukturu vztahů mezi proměnnými. Jedná se tedy o potvrzení či eliminování navržených kritérií, která by měla mít signifikantní vliv na výši nájmu

z pozemků v zemědělských areálech. Pro statistické zpracování byl doporučen program Gretl, který je možné bezplatně použít.

Následně proběhl import dat do statistického programu Gretl. Aby byla maximalizována přesnost modelování, bylo naimportováno všech 309 pozorování, která byla získána v již popsanych zvolených lokalitách. I když bylo evidentní, že data nejsou ve všech lokalitách kompletní. Program Gretl vyfiltroval všechna kompletní pozorování a následně s nimi dále pracoval. Jednalo se o 216 pozorování. Nájemné vztažené k roku 2017 bylo zvoleno jako závislá proměnná.

V průběhu statistického zpracování byly generovány popisné statistiky importované databáze. Následoval výběr proměnných do modelu pro statistické vyhodnocení. Proměnnými byla zvolena jednotlivá navržená kritéria, u kterých byl očekáván vliv na výši obvyklého nájemného z pozemků v zemědělských areálech ve zvolených lokalitách. V průběhu statistického vyhodnocení byly voleny různé modely a eliminovány proměnné, až se dospělo k rovnici:

$$\begin{aligned} \text{Najemné}_{17} = & \beta_1 PO_ZastavenaPloc + \beta_2 FO_OstatniPlocha \\ & + \beta_3 FO_ZastavenaPloc + \beta_4 PO_OstatniPlocha \\ & + \beta_5 SPU_ZastavenaPlo + \beta_6 SPU_OstatniPlocha + \varepsilon \end{aligned}$$

Výsledný model určený metodou LAD ovšem není vhodný pro další využití. Při stanovení obvyklé výše nájemného nemůže mít vliv forma vlastnictví pronajímaného pozemku. Tento výsledek je pouze podkladem pro další zpracování dat s přihlédnutím na rozdělení druhu pozemku pouze na zastavěnou plochu a ostatní plochu.

7.3 VYHODNOCENÍ DATABÁZE – OBVYKLÁ CENA

V sestavené databázi byly porovnány jednotkové ceny zjištěné (zjištěné hodnoty) a ceny obvyklé. Nebyl mezi těmito cenami shledán žádný vztah. Ve třetině případů dokonce zjištěná cena byla vyšší než cena obvyklá. Další data se mezi sebou přibližně rovnala a pro zbylou část platilo, že zjištěná cena byla výrazně nižší, než-li obvyklá cena.

7.3.1 Statistické zpracování dat

Metoda řešení problému pro stanovení výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech bude vycházet ze zpracování dat z vytvořené databáze. Při sestavování databáze bylo zjištěno, že pro nájemce i vlastníka pozemku je rozhodujícím faktorem při stanovení výše nájmu pouze rozlišení druhu pozemku na zastavěnou plochu a ostatní plochu. Zastavěná plocha odpovídá druhu pozemku evidovanému v Katastru nemovitostí *zastavěná plocha a nádvoří*. Ostatní plocha zahrnuje více druhů pozemků dle evidence v Katastru nemovitostí.

Ze sestavené databáze byly vybrány informace, které obsahovaly v dané lokalitě data k výši nájemného i o obvyklé (tržní) ceně. Informace byly rozděleny dle typu

pozemku rozhodného při uzavírání nájemních smluv, a tedy na zpracování pro zastavěnou plochu a zpracování pro ostatní plochu.

Pro zastavěnou plochu bylo získáno 45 pozorování, které obsahují nájemné i tržní cenu. Při bližším zkoumání bylo ovšem 9 pozorování ze souboru dat eliminováno, jelikož se extrémně odlišovala od zbylých sledování. Eliminace pozorování byla podložena výpočtem korelačního koeficientu. Původní pozorování má korelační koeficient 0,44, což značí slabou závislost. Na základě tohoto zjištění a grafického znázornění daných hodnot byly odebrány extrémní hodnoty. Jednalo se zejména o neobvykle vysokou tržní cenu pozemků, ke kterým byl vztažen výpočet. Tato skutečnost mohla být ovlivněna mimořádnými okolnostmi trhu, příbuzenskými vztahy prodávajícího a kupujícího či vlivem zvláštní obliby. Korelační koeficient po odstranění extrémních dat vyšel 0,87, což značí silnou a přímou závislost nájemného vůči tržní ceně.

Centrovaný koeficient determinace je na úrovni 0,75. Nesplňuje tedy podmínku pro přijetí modelu $R^2 > 0,95$, což vyjadřuje míru signifikance na úrovni 5 %. Data totiž mají nízkou shodu s modelem, tudíž nemůže být model použit.

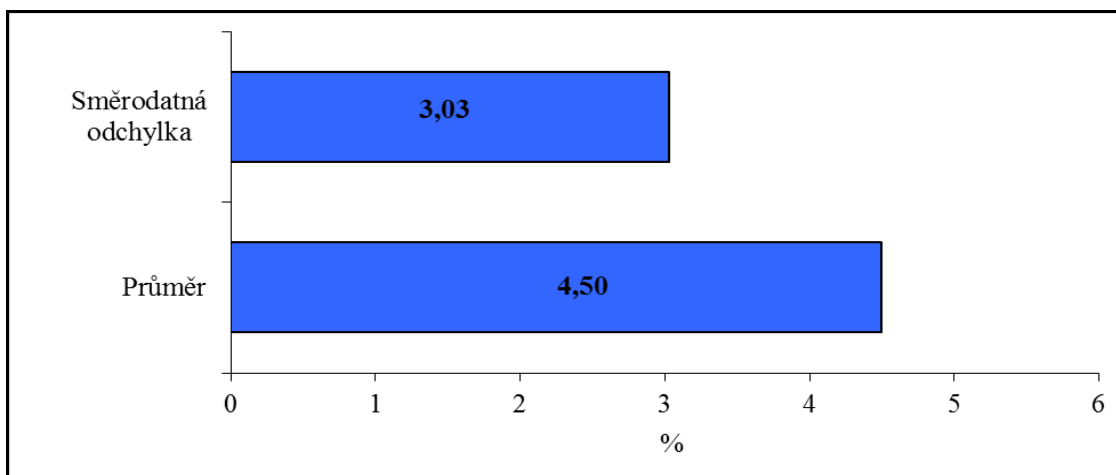
Pro ostatní plochu bylo získáno 28 pozorování. Při bližším zkoumání dat bylo objeveno 6 extrémních hodnot, proto byl proveden výpočet korelačního koeficientu, který činí 0,48. Následně byla extrémní data vyřazena z dalších výpočtů. Konečný korelační koeficient byl 0,99. V porovnání s ostatními daty se jednalo o neobvykle vysoký nájem i vysokou tržní cenu pozemků, ke kterým byl vztažen výpočet. Tato skutečnost mohla být ovlivněna opět mimořádnými okolnostmi trhu, příbuzenskými vztahy prodávajícího a kupujícího či vlivem zvláštní obliby.

Centrovaný koeficient determinace je na úrovni 0,98. Splňuje tedy podmínku pro přijetí modelu $R^2 > 0,95$, což vyjadřuje míru signifikance na úrovni 5 %. Data sice mají vysokou shodu s modelem, avšak tato shoda může být zkreslena nízkým počtem vstupních hodnot. Proto i tento model nemůže být dále použit.

7.3.2 Matematické zpracování dat

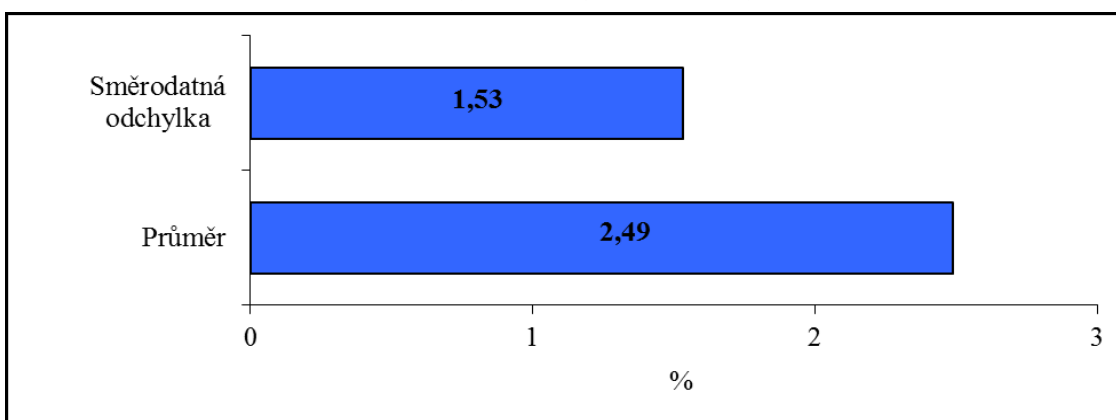
Výpočtem byl určen poměr nájemného vůči obvyklé ceně pro zastavěnou plochu. Následně byl určen průměr tohoto poměru a stanovena směrodatná odchylka, což je uvedeno v *Grafu 2*.

Graf 2 – Vztah nájemného a obvyklé ceny - zastavěná plocha. Zdroj: vlastní tvorba



Výpočtem byl opět určen poměr nájemného vůči obvyklé ceně pro ostatní plochu. Následně byl určen průměr tohoto poměru a stanovena směrodatná odchylka, což je uvedeno v *Grafu 3*.

Graf 3 – Vztah nájemného a obvyklé ceny - ostatní plocha. Zdroj: vlastní tvorba



Celkové výše navržených koeficientů jsou navrženy tak, aby vycházely z matematického zpracování. Výše nájmů z pozemků procentuálně vyjádřená z obvyklé (tržní) ceny pro druh pozemku zastavěná plocha je 4,5 % a pro druh pozemku ostatní plocha je 2,49 %.

Při určení kvantifikace kritéria typu zdroje vody musí být kvantifikace rozdělena na druhy pozemku, a to na zastavěnou plochu a ostatní plochu. To vše je provedeno z důvodu, že pro druh pozemku zastavěná plocha je tento koeficient stěžejní, jelikož v budovách v zemědělských areálech jsou chována zvířata, která potřebují pravidelný přísun vody a v dalších budovách je potřeba vody k přípravě krmiv a také k hygieně zaměstnanců. Ovšem pro druh pozemku ostatní plocha se jedná o kritérium, pro které je voda potřebná pouze pro umytí a úklid. Z těchto důvodů byla kvantifikace pro druh pozemku ostatní plocha navržena v přibližné výši jedné třetiny vůči výši kvantifikace pro pozemek druhu zastavěná plocha.

Kvantifikace koeficientu byla zvolena v rostoucí tendenci. Pro vodovod či studnu byla navržena nejnižší výše koeficientu, jelikož se jedná o jediný zdroj vody a vždy

může dojít k havárii či období sucha. Pokud je ovšem v zemědělském areálu více studní či se zde nachází studna i přípojka vodovodu, pak už existuje alternativa při eventuální havárii. Proto je přidělen vyšší koeficient. Nejvyšší koeficient obdržel typ zdroje kombinace studny a vodojemu. Jedná se o typ zdroje, který nájemci nepřináší velké náklady (voda z vlastních zdrojů) a i v případě období sucha je voda v zásobníku (vodojemu).

Druhým kritériem je koeficient existence zpevněných ploch. Zpevněnými plochami je myšleno zpevněné komunikace a manipulační plochy v zemědělském areálu. Toto kritérium je podstatné pro oba druhy pozemku, avšak pro druh pozemku ostatní plocha je významnější. Je důležité, zda jsou zpevněné i manipulační plochy, což jsou plochy mezi budovami a cestami, na kterých probíhá provoz v areálech. Jsou na nich zejména parkovány zemědělské stroje a jsou zapotřebí i pro manipulaci s těmito stroji. Pro druh pozemku zastavěná plocha je důležitý přístup ke stavbám. Z těchto důvodů bylo provedeno kvantifikování koeficientu vyšší pro druh pozemku ostatní plocha. Nejvyšší hodnotu obdrželo členění koeficientu, kdy jsou cesty i manipulační plochy zpevněny a nejnižší, pokud nejsou zpevněny cesty ani manipulační plochy. Navržené výše koeficientů jsou uvedeny v *Tab. 4* a v *Tab. 5*.

Kritérium, které popisuje koeficient velikosti zemědělského areálu, je důležitým faktorem pro obvyklou výši nájmů z pozemků. Jelikož se jedná o nájem z pozemků, platí skutečnost, že čím je pozemek menší, tím je jednotková cena pozemku větší. Když tuto skutečnost aplikujeme na výši obvyklého nájmů z pozemků, respektive na koeficient velikosti areálu a na jeho členění, musí platit, že v menších areálech bude obvyklá výše nájmů z pozemků vyšší, než-li ve velkých areálech. Na toto kritérium nemá vliv, o jaký druh pozemku se jedná, proto navržená kvantifikace tohoto koeficientu platí pro oba druhy pozemku, viz *Tab. 4* a *Tab. 5*.

Tab. 4 – Kvantifikovaná kritéria – zastavěná plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Koeficient	Výše koeficientu	Popis koeficientu
Zdroj vody	0,50	vodovod nebo studna
	0,60	2 a více studní či studna i vodovod
	0,70	studna, či studny a vodojem
Zpevněné plochy	0,25	nezpevněné cesty, ani manipulační plochy
	0,35	částečně zpevněné cesty, manipulační plochy nezpevněné
	0,45	zpevněné cesty i manipulační plochy
Velikost areálu	0,30	do 25 000 m ²

Koeficient	Výše koeficientu	Popis koeficientu
Velikost areálu	0,25	do 50 000 m ²
	0,20	nad 50 000 m ²

Tab. 5 – Kvantifikovaná kritéria – ostatní plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Koeficient	Výše koeficientu	Popis koeficientu
Zdroj vody	0,18	vodovod nebo studna
	0,20	2 a více studní či studna i vodovod
	0,25	studna, či studny a vodojem
Zpevněné plochy	0,30	nezpevněné cesty, ani manipulační plochy
	0,40	částečně zpevněné cesty, manipulační plochy nezpevněné
	0,50	zpevněné cesty i manipulační plochy
Velikost areálu	0,30	do 25 000 m ²
	0,25	do 50 000 m ²
	0,20	nad 50 000 m ²

Pro stanovení velikosti koeficientů byly provedeny všechny možné varianty výpočtu (všechny kombinace určených koeficientů), viz Tab. 6. Výsledky ukazují, že je dodržen určený procentuální podíl mezi cenou obvyklou a obvyklou výší nájemného z pozemků v zemědělských areálech.

Tab. 6 – Součin stanovených koeficientů. Zdroj: vlastní tvorba

	Zastavěná plocha	Ostatní plocha	Popis
Průměr	5,25 %	2,10 %	-
Minimum	2,50 %	1,08 %	Zemědělský areál by musel být velikosti větší než 50 000 m ² , musel mít kompletně nezpevněné cesty a mít buď studnu nebo vodovod.
Maximum	9,45 %	3,75%	Zemědělský areál by musel být do velikosti 25 000 m ² , musel mít kompletně zpevněné cesty a mít studny a vodojem.

	Zastavěná plocha	Ostatní plocha	Popis
Směrodatná odchylka	1,68 %	0,63 %	-
Podíl určený z databáze	4,50 %	2,49 %	-

7.4 PREZENTACE VÝSLEDKŮ

Pro stanovení výše obvyklého nájemného z pozemků v zemědělských areálech je navržena metoda, která vychází z obvyklé hodnoty pozemku a tří koeficientů, kterými obvyklou hodnotu pozemku násobíme. Jedná se o vztah:

$$Výše\ obvyklého\ nájmu = OC * k_{ZV} * k_{ZP} * k_{VA}$$

OC ... obvyklá cena pozemku dosažená na trhu (obvyklá hodnota určená znalcem)

k_{ZV} ... koeficient zdroje vody

k_{ZP} ... koeficient zpevněné plochy

k_{VA} ... koeficient velikosti areálu

Jednotlivé koeficienty byly rozčleněny dle vysledovaných možností výskytu a byly určeny výše koeficientů. Výše koeficientů byly ověřeny na určitých případech stanovení obvyklé výše nájmu z pozemků. Vzorovým příkladem bylo stanovení obvyklé hodnoty pozemků v zemědělském areálu v obci Pavlice, k.ú. Pavlice. Jednalo se o pozemky s parc.č. st. 1882 a parc.č. 1679/54. Na realitních serverech byly vyhledány srovnatelné nemovitosti (Příloha č. 5) a byla provedena porovnávací metoda ocenění, viz Tab. 7.

Tab. 7 – Výpočet porovnávací metodou ocenění. Zdroj: vlastní tvorba

Zjištění výše prodeje												
Č.	Požadovaná cena Kč	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Dosažitelná cena oceň. nemovitosti Kč/m ²
1	4 480 850	8 147	550	0,85	0,91	0,80	0,90	0,85	0,93	0,80	0,352	194
2	19 450 000	38 900	500	0,85	0,96	0,80	0,90	0,90	0,85	0,83	0,373	187
3	6 681 111	13 389	499	0,85	0,89	0,80	0,90	0,85	0,90	0,90	0,375	187
4	2 038 750	5 825	350	0,85	0,84	0,80	0,90	0,85	0,95	1,20	0,498	174
5	3 540 030	9 077	390	0,85	0,95	0,80	0,90	1,00	0,91	0,91	0,481	188
6	3 693 392	10 288	359	0,85	0,90	0,80	0,90	0,95	0,92	1,09	0,525	188
Odhad dosažitelné ceny											Kč	186
Směrodatná odchylka											Kč	6
Odhad dosažitelné ceny - maximum											Kč	193
Odhad dosažitelné ceny - minimum											Kč	180
K1	Koeficient redukce na pramen výše ceny											

K2	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti
K3	Koeficient využití nemovitosti
K4	Koeficient zastavění
K5	Koeficient inženýrských sítí
K6	Koeficient velikosti nemovitosti
K7	Koeficient dle odborné úvahy znalce
	Koeficient úpravy na pramen zjištění výše ceny: skutečná kupní cena: K0 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$

Byla určena obvyklá cena pozemku ve výši 186 Kč/m². Tato hodnota byla dosazena do navržené metody a byly určeny výše ostatních koeficientů pro druh pozemku zastavěná plocha a pro druh pozemku ostatní plocha.

Obvyklá výše nájmu pro zastavěnou plochu v k.ú. Pavlice byla určena:

$$Výše\ obvyklého\ nájmu = 186 * 0,60 * 0,45 * 0,25 = 12,58\ Kč / m^2 / rok$$

Obvyklá výše nájmu pro ostatní plochu v k.ú. Pavlice byla určena:

$$Výše\ obvyklého\ nájmu = 186 * 0,20 * 0,50 * 0,25 = 4,66\ Kč / m^2 / rok$$

Výsledky byly porovnány s nájmem, který je obsažen v sestavené databázi, viz Tab. 8. Rozmezí v případě ostatní plochy je dáno faktem, že získána data nerozlišují, zda se jedná o zastavěnou plochu či ostatní plochu a pro oba druhy pozemků byl uzavřen nájemní vztah se stejnou jednotkovou výší nájemného.

Tab. 8 – Porovnání nájmu. Zdroj: vlastní tvorba

Pozemek	Obvyklá výše nájmu (navržená výpočtem)	Výše nájmu z databáze	Rozdíl
Zastavěná plocha parc.č. st. 1882	12,58 Kč/m ² /rok	12,37 Kč/m ² /rok	-0,17 Kč/m ² /rok
Ostatní plocha parc.č. 1679/54	4,66 Kč/m ² /rok	4,64 Kč/m ² /rok (průměr)	-0,02 Kč/m ² /rok
		3,54 Kč/m ² /rok – 5,35 Kč/m ² /rok (rozmezí)	-1,12 Kč/m ² /rok až 0,69 Kč/m ² /rok

Dalším vzorovým příkladem bylo stanovení obvyklé ceny pozemků v zemědělském areálu v obci Jemnice, k.ú. Jemnice. Jednalo se o pozemky s parc.č. 2355/75 a parc.č. 2355/140. Byly vyhledány srovnatelné nemovitosti (Příloha č. 6) a byla provedena porovnávací metoda ocenění, viz Tab. 9.

Tab. 9 – Výpočet porovnávací metodou ocenění. Zdroj: vlastní tvorba

Zjištění výše prodeje												
Č.	Požadovaná cena Kč	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Dosažitelná cena oceň. nemovitosti Kč/m ²
1	310 000	1 800	172	0,85	0,88	0,80	0,95	1,00	0,97	1,20	0,662	114
2	960 000	3 388	283	0,85	0,84	0,80	0,90	0,97	0,93	1,10	0,510	145
3	7 800 000	11 844	659	0,85	0,87	0,80	0,95	0,85	0,90	0,80	0,344	227
4	700 000	2 874	244	0,85	0,89	0,80	0,90	0,90	0,95	1,18	0,550	134
5	19 450 000	38 900	500	0,85	0,90	0,80	0,90	0,85	0,85	0,80	0,318	159
Odhad dosažitelné ceny											Kč	156
Směrodatná odchylka											Kč	43
Odhad dosažitelné ceny - maximum											Kč	199
Odhad dosažitelné ceny - minimum											Kč	113
K1	Koeficient redukce na pramen výše ceny											
K2	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K3	Koeficient využití nemovitosti											
K4	Koeficient zastavění											
K5	Koeficient inženýrských sítí											
K6	Koeficient velikosti nemovitosti											
K7	Koeficient dle odborné úvahy znalce											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění výše ceny: skutečná kupní cena: K0 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											

Byla určena obvyklá hodnota pozemku ve výši 156 Kč/m². Tato hodnota byla dosazena do navržené metody a byly určeny výše ostatních koeficientů pro druh pozemku zastavěná plocha a pro druh pozemku ostatní plocha.

Obvyklá výše nájmu pro zastavěnou plochu v k.ú. Jemnice byla určena ve výši:

$$\text{Výše obvyklého nájmu} = 156 * 0,60 * 0,45 * 0,20 = 8,40 \text{ Kč} / \text{m}^2 / \text{rok}$$

Obvyklá výše nájmu pro ostatní plochu v k.ú. Jemnice byla určena ve výši:

$$\text{Výše obvyklého nájmu} = 156 * 0,20 * 0,50 * 0,20 = 3,11 \text{ Kč} / \text{m}^2 / \text{rok}$$

Výsledky byly porovnány s nájmem, který je obsažen v sestavené databázi, viz Tab. 10.

Tab. 10 – Porovnání nájmu. Zdroj: vlastní tvorba

Pozemek	Obvyklá výše nájmu (navržená výpočtem)	Výše nájmu z databáze	Rozdíl
Zastavěná plocha parc.č. 2355/75	8,40 Kč/m ² /rok	1,01 Kč/m ² /rok	-87,98 %

Pozemek	Obvyklá výše nájmu (navržená výpočtem)	Výše nájmu z databáze	Rozdíl
Ostatní plocha parc.č. 2355/140	3,11 Kč/m ² /rok	0,50 Kč/m ² /rok	-84,02 %

V tomto případě se nejedná o chybu, ale zemědělský areál v k.ú. Jemnice je kompletně pronajat od státu zastoupeného Státním pozemkovým úřadem. S tímto vlastníkem má nájemce podepsanou nájemní smlouvu datovanou k roku 1998. Výše nájemného se od té doby nezvyšovala a je ročně ovlivněna pouze koeficientem inflace. Nejedná se tedy z hlediska trhu o obvyklé nájemné. Obdobné případy jsou i v dalších areálech, ve kterých pozemky vlastní stát. Bylo by zapotřebí, aby stát, jako správný hospodář, uzavřel s nájemci nové nájemní smlouvy na základě obvyklé výše nájemného.

8 ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ A PŘÍNOS PRÁCE

Nejprve bylo nezbytně nutné seznámit se všemi platnými právními předpisy, které se vztahují k tématu dizertační práce. Následně bylo potřeba ujasnit si základní pojmy a definice, které jsou v práci dále využívány nebo se na ně odkazuje. Rešeršní studie ukázaly, že se danou problematikou dosud nikdo nezabýval. Pouze dizertační práce Ing. Josefa Kubíčka, Ph.D. pojednávala o vztahu nájemného s cenou pozemku v cenové mapě, kdy bylo stanoveno procentuální vyjádření výše nájmů z cen pozemků v cenových mapách pro města Praha, Brno a Olomouc.

Během let 2015, 2016 a 2017 byla sbírána data, která tvoří sestavenou databázi nemovitostí. Na základě nejobsáhlejších informací, které bylo možné získat, byly vybrány konkrétní lokality, ze kterých vychází následující statistické či matematické zpracování.

V průběhu zpracování dizertační práce byl zjišťován vztah mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou. V pozorovaných lokalitách žádný vztah nalezen nebyl, ceny se od sebe různorodě lišily. Nebyl nalezen ani vztah mezi cenou zjištěnou a obvyklým nájemným, což potvrzují výsledky statistického zpracování. Byl podrobně zkoumán vztah obvyklé ceny a obvyklé výše nájemného z pozemků v zemědělských areálech. Bylo zjištěno, že pro účastníky nájemních smluv je rozhodným druhem pozemku pouze zastavěná plocha a ostatní plocha. Zbylé druhy pozemku, kterými jsou orná půda a trvalý travní porost, jsou v nájemních smlouvách zařazeny do druhu pozemku ostatní plocha. Z tohoto důvodu byl určen procentuální podíl nájemného vůči obvyklé ceně pozemku, a to pro zastavěnou plochu ve výši 4,50 % a pro ostatní plochu ve výši 2,49 %.

Na základě informací od nájemců pozemků v zemědělských areálech a následném statistickém vyhodnocení databáze byla stanovena tři kritéria, která ovlivňují

obvyklou výši nájmů z pozemků v zemědělských areálech nejvíce. Jedná se o typ zdroje vody, existence zpevněných ploch a velikost areálu. Překvapením bylo, kolik vody denně je zapotřebí k běžnému provozu zemědělského areálu.

Jednotlivá kritéria byla dále rozdělena na tři části, které popisují zkoumané vlastnosti zemědělského areálu, ve kterém se nachází pronajímaný pozemek. Jednotlivá kritéria mají jinou výši vlivu podle toho, o jaký druh pozemku se jedná, zda o zastavěnou plochu či ostatní plochu. Byla provedena kvantifikace kritérií, která zohledňuje výši vlivu na nájemné z pozemků.

Ze statistického zpracování databáze a předpokládaných vlivů působících na obvyklou výši nájmů z pozemků bylo překvapivě zjištěno, že nájemné se liší podle toho, kdo pronajímaný pozemek vlastní. Dále byla zjištěna skutečnost, že informace plynoucí ze sestavené databáze jsou částečně zkresleny extrémně nízkými hodnotami, které vychází z dlouhodobých nájemních smluv. Jedná se o případy, kdy vlastníkem pozemku je stát. Bylo zjištěno, že stát se nechová jako vzorný hospodář. Hlavním důvodem je to, že se jedná o nájemní smlouvy staršího data, kdy předchůdce SPÚ, tj. Pozemkový fond ČR, pronajímal pozemky dle jednotných metodických pokynů pro různá období na území celého státu. Z tohoto důvodu, na základě dalších specifických vlivů a z důvodu obtížného zjišťování nájemného v zemědělských areálech bylo určeno, že objektivnější je stanovení výše nájmů z obvyklé ceny pozemků za pomoci navržených kritérií než přímým porovnáním s obdobným nájemným z pozemků v okolních zemědělských areálech. Výsledkem dizertační práce je navržená metoda, na základě které lze stanovit obvyklé výše nájmů z pozemku v zemědělských areálech. Tuto metodu popisuje níže uvedený vztah:

$$Výše\ obvyklého\ nájmu = OC * k_{ZV} * k_{ZP} * k_{VA}$$

OC ... obvyklá cena pozemku dosažená na trhu (obvyklá hodnota určená znalcem)

k_{ZV} ... koeficient zdroje vody

k_{ZP} ... koeficient zpevněné plochy

k_{VA} ... koeficient velikosti areálu

Ověření této metody bylo provedeno na zvolených příkladech, čímž bylo ověřeno její použití v praxi.

Jelikož obvyklá cena pozemku (obvyklá hodnota určená znalcem) je již upravena koeficienty odlišnosti, zejména koeficientem polohy, a navržená kritéria jsou natolik specifická pro zemědělské areály, lze se domnívat, že tato metodika může být zobecněna a používána pro celé území České republiky.

Při vypracování znaleckého posudku pro stanovení obvyklé výše nájmů z pozemků v zemědělském areálu probíhají standardní úkony, kterými jsou zejména zjištění veškerých informací, prostudování všech podkladů a ohledání nemovitostí. Při ohledání nemovitostí je důležité nezapomenout získat informace týkající se navržených koeficientů, tedy typ zdroje vody a existence zpevněných cest

i manipulačních ploch. Velikost areálu lze stanovit na základě Nahlížení do Katastru nemovitostí a využití měření ploch.

Dle názoru autorky práce by bylo vhodné výsledky této dizertační práce implementovat například do znaleckých standardů či právních předpisů, čímž by se do budoucna zabránilo i vzniku četných soudních sporů, jako je tomu v současnosti.

ŽIVOTOPIS

Jméno	Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová
Datum narození	7. dubna 1986, v Dačicích
Adresa	Mladoňovice 123, 675 32 Mladoňovice
Telefon	+420 732 564 457
E-mail	zdenka.tesarova@usi.vutbr.cz, zdenicka.t@seznam.cz
Stav	svobodná

ZAMĚSTNÁNÍ

6/2017 - dosud	ZEMSPOL DEŠNÁ, s.r.o. - koordinátor, projektový manažer pro dotační tituly, výběrová řízení (1/2 úvazek)
8/2016 – 5/2017	Rhea stav, s.r.o. - příprava staveb, asistentka (1/2 úvazek)
10/2015 - dosud	Rodičovská dovolená
9/2015 - dosud	30. 9. 2015 jmenována úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, oprávnění a)
2/2015 – 9/2015	Mateřská dovolená
5/2012 – 6/2015	ADITIS s.r.o. - geodet, oceňování nemovitostí

ODBOBNÉ STÁŽE A PRAXE

Během studií jsem spolupracovala s geodetickými firmami, převážně na pracovní dohodu. Od roku července 2010 vykonávám práce pomocnice a konzultantky při zpracování znaleckých posudků u Ing. Petra Křivánka.

VZDĚLÁNÍ

2011 - dosud	Doktorské studium , Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, <i>obor: Oceňování nemovitostí, Téma dizertační práce: Standardizace znaleckých postupů při určování cen pozemků a stanovení výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech ve vybrané lokalitě ČR. Od SDZ vykonané dne 12. 5 2014 téma upřesněno: Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách.</i>
2011 - 2014	ÚSI VUT v Brně, specializační studium - Technické znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky
2009 - 2011	Ústav soudního inženýrství VUT v Brně <i>Obor: Realitní inženýrství</i>
2008 – 2010	Fakulta stavební VUT v Brně <i>Obor: Geodézie a kartografie</i>
2005 – 2008	Fakulta stavební VUT v Brně <i>Obor: Geodézie a kartografie</i>
2001 – 2005	Gymnázium a Střední odborná škola Moravské Budějovice <i>Obor: Všeobecné gymnázium</i>

ABSTRAKT

V dizertační práci je popsána problémová situace, která spočívá v neexistenci ujasněné metodiky pro stanovení výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech. Jsou navržena kritéria, která by mohla mít vliv na výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech. Jedním z nich je typ zdroje vody. Vytvořená databáze sestává z různorodých dat, která jsou následně vyhodnocována. Data pro zvolené lokality byla statisticky vyhodnocena. Dále bylo určeno procentuální vyjádření nájemného vůči obvyklé (tržní) ceně pronajatého pozemku. Navržené koeficienty byly kvantifikovány a byly zároveň ověřeny na praktických případech. Výstupem práce je vytvořená metodika pro stanovení obvyklé výše nájmů z pozemků v zemědělských areálech.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Použitá literatura

- (1) BRADÁČ, A. kol., *Soudní inženýrství*, dotisk 1. vydání, Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.
- (2) BRADÁČ, A. kol., *Teorie oceňování nemovitostí VIII.* přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (3) BRADÁČ, A. KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., *Soudní znaleství*, Brno: CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.
- (4) BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., *Úřední oceňování majetku*, Brno: CERM, s.r.o., 2012. 309 s. ISBN 978-80-7204-825-0.
- (5) DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. II. upravené vydání, Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
- (6) GELBTUCH H. C., PARK R., *Real Estate Valuation in Global Markets*, 2. vydání, The United Kingdom: Appraisal Institute, 2011. 617 s. ISBN 978-19-3532-812-4.
- (7) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 6. vydání. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, s.r.o., 2005. 505 s. ISBN 80-969-248-5-0.
- (8) JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8.
- (9) KLEDUS, R., *Obecná metodika soudního inženýrství*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 107s. ISBN 978-80-214-5041-7.
- (10) KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.
- (11) *RICS Valuation Standards: The Red Book*. Great Britain: International Valuation Standards Committee, March 2009. 294 s. Dostupné z: <www.ricsbooks.com>.
- (12) SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, spol. s r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.
- (13) SEJÁK, J., *Oceňování ekonomických a environmentálních funkcí krajiny* (Valuing the economic and environmental functions of landscape), Acta regionalia et environmentalica, č. 1, 2005, SPU Nitra, p. 17-20
- (14) SHAPIRO E., MACKMIN D., SAMS G., *Modern Methods of Valuation*, 2. vydání, London: Taylor & Francis Group, 2012. 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.
- (15) VENTOLO W. L., WILLIAMS M. R., *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, 4. vydání, Dearborn Real Estate education a division of Dearborn Financial Publishing, Inc., Chicago, 2009. 345 s. ISBN 978-80-8846-257-11.
- (16) ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. 210 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Právní předpisy

- (17) Zákon č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, v platném znění

- (18) Nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků, v platném znění
- (19) Zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, v platném znění
- (20) Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), v platném znění
- (21) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Elektronické zdroje

- (22) Inovační portál Zlínského kraje [online]. 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z WWW: <<http://inovacnipodnikani.cz/profil-regionu/>>.
- (23) Občanské sdružení majitelů domů v ČR [online]. 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.osmd.cz/cz/osmd/evropsky-soud-pro-lidska-prava/>>.
- (24) Oficiální stránky Českého statistického úřadu [online]. 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/641011-09-2009-18>>.
- (25) Oficiální stránky Českého statistického úřadu [online]. 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/mapy-a-kartogramy-fgjvzameyf>>.

Ostatní

- (26) BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.
- (27) BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.
- (28) HRABA, Z. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. *Obchodní právo* č. 8/2010.
- (29) KUBÍČEK, J., *Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě*. Doktorská dizertační práce. Brno. VUT ÚSI, 2013, 196 s.