



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

DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

ŠKOLITEL

SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

BRNO 2017



Zadání dizertační práce

Studentka: **Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Soudní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Alena Superatová, Ph.D.**
Akademický rok: 2016/17
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

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

Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Častou příčinou soudních sporů týkajících se bezdůvodného obohacení jsou rozpory mezi vlastníky pozemků v zemědělských areálech a jejich uživateli o výši nájemného. Pro potřeby řešení těchto sporů bývají vyžadovány znalecké posudky o stanovení obvyklé výše nájemného. V takových případech však jde o složitý znalecký úkol, neboť pro jeho řešení nelze dost dobře použít standardní postupy založené na porovnání, a to z důvodu, že pro specifické podmínky zemědělských areálů a do značné míry i jedinečné podmínky každé lokality, zpravidla nelze zajistit dostatek podkladů o porovnatelných transakcích na trhu.

Tím, že pro řešení vymezeného typu problému neexistuje ujasněná metodika, mohou znalci při jejich řešení vycházet jen ze svých odborných znalostí a zkušeností, což je spojeno se značnými riziky, která jsou dána tím, že řešení nebude vycházet z komplexní analýzy místní situace v dané lokalitě a při řešení nebudou zohledněny všechny podstatné faktory, které mají na výši nájemného vliv, příp. budou nevhodně kvantifikovány.

Úkolem studentky je provést ve vhodných lokalitách České republiky podrobný průzkum trhu jak s nájmy z pozemků, tak i s cenami pozemků v zemědělských areálech. Získaná data zpracovat ve formě databáze.

Na základě analýz získaných informací najít vztahy mezi cenami pozemků, nájemným, vymežit podstatné faktory, které mají na jejich výši vliv a navrhnout způsob jejich kvantifikace. Z výsledků těchto analýz navrhnout vhodnou metodiku pro řešení daného typu problému. Práce bude zahrnovat i porovnání cen pozemků s cenami zjištěnými podle cenových předpisů a analýzu vhodnosti a možností využití údajů z cenových předpisů pro potřeby řešení znaleckých problémů spojených se stanovením obvyklé výše nájemného v zemědělských areálech.

Cíle dizertační práce:

Cílem práce je vymezit podstatné faktory, které mají vliv na výši nájemného z pozemků v zemědělských areálech, navrhnout přístupy k jejich kvantifikaci a navrhnout metodiku pro řešení specifického typu znaleckého problému, kterým je stanovení obvyklé výše nájemného v zemědělských areálech pro případy, kdy nelze dost dobře aplikovat standardní postupy založené na porovnání.

Seznam literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o., červen 1997(dotisk 1999), 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9)
- [2] BRADÁČ, A. 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] JANÍČEK, P. Systémová metodologie – brána do řešení problémů Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 60-A.
- [4] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění
- [6] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 23. 8. 2017



L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

V dizertační práci je popsána problémová situace, která spočívá v neexistenci ujasněné metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Jsou navržena kritéria, která by mohla mít vliv na výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Jedním z nich je typ zdroje vody. Vytvořená databáze sestává z různých 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 nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

Abstract

In the doctoral thesis deals with a problem situation, which is based on the lack of a clarified methodology for determining the rents from land in agricultural grounds. Criteria are proposed that could affect the amount of land rents in agricultural grounds. One is the type of water source. The created database consists of a variety of data that are subsequently evaluated. The data for the selected locations was statistically evaluated. Furthermore, the percentage of rentals was determined as against the usual (market) price of the leased land. The proposed coefficients were quantified and verified at the same time in practical cases. The output of the thesis is a methodology developed to determine the usual rental rates from land in agricultural grounds.

Klíčová slova

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

Keywords

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

Bibliografická citace

TESAŘOVÁ, Z. *Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech v konkrétních lokalitách*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 261 s. Vedoucí dizertační práce Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Prohlášení

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

V Mladoňovicích, dne 28. srpna 2017

.....
Ing. et Ing. Zdeňka Tesařová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Aleně Superatové, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady z oblasti soudního inženýrství a oceňování nemovitostí. Velké poděkování patří i mé rodině, která mne celou dobu studia podporovala a největší slova díky patří mému synovi, který mamince umožnil tuto práci napsat.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
1.1	OBEČNĚ.....	11
1.2	CÍL PRÁCE.....	12
2	ZÁKLADNÍ POJMY A TERMINOLOGIE	13
2.1	DEFINICE JEDNOTLIVÝCH POJMŮ	13
2.1.1	<i>Cena a hodnota</i>	13
2.1.2	<i>Cena zjištěná (administrativní, úřední)</i>	13
2.1.3	<i>Cena obvyklá (obecná, tržní)</i>	14
2.1.4	<i>Cena mimořádná</i>	15
2.1.5	<i>Nemovitost respektive věc nemovitá</i>	15
2.1.6	<i>Nemovitost srovnávací</i>	17
2.1.7	<i>Databáze nemovitostí</i>	17
2.1.8	<i>Pozemek</i>	17
2.1.9	<i>Parcela</i>	19
2.1.10	<i>Stavba</i>	19
2.1.11	<i>Součást a příslušenství</i>	20
2.1.12	<i>Vlastnické právo</i>	21
2.1.13	<i>Nájemní smlouva</i>	21
2.1.14	<i>Obvyklé nájemné</i>	22
2.2	TERMINOLOGIE STATISTIKY.....	22
2.3	PŘEHLED OCEŇOVACÍCH METOD.....	24
2.3.1	<i>Ocenění podle platného cenového předpisu</i>	26
2.3.2	<i>Ocenění pozemků porovnáním</i>	27
3	FORMULACE PROBLÉMOVÉ SITUACE.....	29
3.1	VZNIK PROBLÉMU.....	29
3.2	CÍL ŘEŠENÍ PROBLÉMU.....	31
4	REŠERŠNÍ STUDIE A OTÁZKA NÁJMŮ V ZAHRANIČÍ	33
4.1	REŠERŠE PUBLIKACÍ A ODBORNÝCH PRACÍ	33
4.2	NÁJEMNÉ V OKOLNÍCH STÁTECH	35
4.2.1	<i>Německo</i>	35
4.2.2	<i>Polsko</i>	36
4.2.3	<i>Rakousko</i>	36
4.2.4	<i>Slovenská republika</i>	36
5	KOMPLEXNÍ ANALÝZA PROBLÉMU.....	38
5.1	ANALÝZA VYUŽITÍ INFORMAČNÍCH ZDROJŮ	38
5.1.1	<i>Data získaná od subjektů podnikajících v zemědělských areálech</i>	38
5.1.2	<i>Data získaná ze znaleckých ústavů</i>	38
5.1.3	<i>Data získaná z Katastru nemovitostí</i>	39
5.2	VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU	40
5.3	ANALÝZA STUPNĚ NALÉHAVOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMU	40
5.4	ANALÝZA MOŽNOSTI OVĚŘENÍ SPRÁVNOSTI ŘEŠENÍ	41
6	SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP A URČENÍ PODSTATNÝCH VELIČIN	42
6.1	SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP	42
6.2	URČENÍ PODSTATNÝCH VELIČIN	42
6.3	ROZČLENĚNÍ PROBLÉMU.....	44
7	SUMARIZACE DATABÁZE	45

7.1	VÝBĚR KONKRÉTNÍCH LOKALIT.....	49
7.2	POPIS VYBRANÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH AREÁLŮ	49
7.2.1	<i>Zemědělský areál v obci Blížkovice, okres Znojmo</i>	<i>49</i>
7.2.2	<i>Zemědělský areál v obci Bojanovice, okres Znojmo.....</i>	<i>51</i>
7.2.3	<i>Zemědělský areál v obci Boskovštejn, okres Znojmo.....</i>	<i>53</i>
7.2.4	<i>Zemědělský areál v obci Citonice, okres Znojmo</i>	<i>55</i>
7.2.5	<i>Zemědělský areál v obci Ctidružice, okres Znojmo</i>	<i>57</i>
7.2.6	<i>Zemědělský areál v obci Domamil, okres Třebíč</i>	<i>59</i>
7.2.7	<i>Zemědělský areál v obci Hostim, okres Znojmo</i>	<i>61</i>
7.2.8	<i>Zemědělský areál v obci Jemnice, okres Třebíč</i>	<i>63</i>
7.2.9	<i>Zemědělský areál v obci Lančov, okres Znojmo.....</i>	<i>65</i>
7.2.10	<i>Zemědělský areál v obci Lesonice, okres Třebíč</i>	<i>67</i>
7.2.11	<i>Zemědělský areál v obci Lhotice, okres Třebíč</i>	<i>69</i>
7.2.12	<i>Zemědělský areál v obci Martinkov, okres Třebíč.....</i>	<i>71</i>
7.2.13	<i>Zemědělský areál v obci Pavlice, okres Znojmo.....</i>	<i>73</i>
7.2.14	<i>Zemědělský areál v obci Petrovice, okres Znojmo</i>	<i>75</i>
7.2.15	<i>Zemědělský areál v obci Podmyče, okres Znojmo</i>	<i>78</i>
7.2.16	<i>Zemědělský areál v obci Prokopov, okres Znojmo</i>	<i>79</i>
7.2.17	<i>Zemědělský areál v obci Rozkoš, okres Znojmo</i>	<i>82</i>
7.2.18	<i>Zemědělský areál v obci Štítary, okres Znojmo.....</i>	<i>83</i>
7.2.19	<i>Zemědělský areál v obci Újezd, okres Znojmo</i>	<i>85</i>
7.2.20	<i>Zemědělský areál v obci Valtrovice, okres Znojmo</i>	<i>88</i>
7.2.21	<i>Zemědělský areál v obci Vevčice, okres Znojmo</i>	<i>90</i>
7.2.22	<i>Zemědělský areál v obci Vranov nad Dyjí, okres Znojmo</i>	<i>92</i>
7.2.23	<i>Zemědělský areál v obci Zálesí, okres Znojmo.....</i>	<i>94</i>
8	NÁVRH KRITÉRIÍ.....	96
8.1	POTENCIÁLNÍ VLIVY	96
8.2	JEDNOTLIVÁ KRITÉRIA.....	103
8.2.1	<i>Zdroj vody</i>	<i>103</i>
8.2.2	<i>Komunikace a manipulační plochy</i>	<i>104</i>
8.2.3	<i>Velikost areálu.....</i>	<i>105</i>
9	METODY ŘEŠENÍ.....	108
9.1	NAROVNÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU	108
9.2	VYHODNOCENÍ DATABÁZE – ADMINISTRATIVNÍ CENA	112
9.3	VYHODNOCENÍ DATABÁZE – OBVYKLÁ CENA.....	120
9.3.1	<i>Statistické zpracování dat.....</i>	<i>121</i>
9.3.2	<i>Matematické zpracování dat</i>	<i>122</i>
10	PREZENTACE VÝSLEDKŮ A OVĚŘENÍ PRAVDIVOSTI.....	130
11	ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ A PŘÍNOS PRÁCE.....	135
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	138
	POUŽITÁ LITERATURA.....	138
	PRÁVNÍ PŘEDPISY	139
	ELEKTRONICKÉ ZDROJE	139
	OSTATNÍ	141
	SEZNAM TABULEK	142
	SEZNAM GRAFŮ.....	142
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	143
	SEZNAM PŘÍLOH.....	145

ZAŘAZENÍ TÉMATU DIZERTAČNÍ PRÁCE V OBORU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

ZÁKLADNÍ OBOR *Ekonomika*

ODVĚTVÍ *Ceny a odhady*

ZVLÁŠTNÍ SPECIALIZACE *Oceňování nemovitostí*

Z hlediska zvláštní specializace oceňování nemovitostí lze dizertační práci zařadit následovně:

ZVLÁŠTNÍ SPECIALIZACE *Oceňování nemovitostí*

PODOBLAST *Tržní oceňování nemovitostí*

METODIKA PODOBLASTI *Oceňování pozemků*

PŘEDMĚT ZKOUMÁNÍ *Návrh kritérií a tvorba
metodiky pro stanovení
výše nájmů z pozemků
v zemědělských areálech
v konkrétních lokalitách*

1 ÚVOD

1.1 Obecně

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 nájmů z pozemků umístěných v zemědělských areálech.

1.2 Cíl práce

Cílem dizertační práce je navrhnout metodiku pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Bude proveden průzkum trhu a ze získaných dat sestavena databáze. Dále budou navržena kritéria, která budou mít vliv na obvyklou výši nájmu z pozemků v zemědělských areálech, a to na základě zkoumání ve zvolených lokalitách.

Kritéria budou následně kvantifikována a pak na základě nich vytvořena metodika, která povede ke stanovení obvyklé výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

2 ZÁKLADNÍ POJMY A TERMINOLOGIE

2.1 Definice jednotlivých pojmů

Pro přehlednost a srozumitelnost jsou uvedeny definice pojmů, které se týkají problematiky stanovení obvyklé ceny pozemků, respektive výše nájmu z pozemků dle aktuálně účinných právních předpisů. Jsou uvedeny a vysvětleny i pojmy týkající se nájmu, respektive nájemní smlouvy.

2.1.1 Cena a hodnota

V knize Teorie oceňování nemovitostí od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. je uveden rozdíl mezi cenou a hodnotou takto:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“¹

2.1.2 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

V §1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění novely č. 303/2013 Sb., se uvádí:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“²

Za cenový předpis, podle kterého se v současné době stanovuje cena zjištěná, je považován zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoOM“) a vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona

¹ 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. str. 47

² §1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OV“ neboli oceňovací vyhláška).

Dle ZoOM je definice ceny zjištěné v §2 odst. 3: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.“³

2.1.3 Cena obvyklá (obecná, tržní)

Dle Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. je cenou obvyklou: „Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.“⁴

V knize Teorie oceňování nemovitostí, jejímž autorem je také Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., je dále uvedeno:

„Obvykle se cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.“⁵

Novelami č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. se připojila k §2 odst. 1 ZoOM věta: „**Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁶

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se otázky obvyklé ceny dotýká v §2 Sjednání ceny:

„(6) **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.“⁷

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích pojednává o obvyklé ceně v §22 odst. 1:

³ §2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

⁴ 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. str. 52

⁵ 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. str. 53

⁶ §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

⁷ §2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

„Při úplatném převodu věci se **cena** sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase **obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upraví prováděcí právní předpis.“⁸

Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, uvádí ve zvláštních ustanoveních pro jednací řízení bez uveřejnění v §162, odst. 2 ve vztahu k tržní ceně toto:

„Jednací řízení bez uveřejnění pro sektorovou veřejnou zakázku na dodávky může zadavatel použít také, jde-li o výhodnou koupi, kdy je při využití zvláště příznivé příležitosti dostupné po velmi krátkou dobu možné pořídit dodávky za cenu podstatně nižší, než jsou běžné **tržní ceny**.“⁹

2.1.4 Cena mimořádná

ZoOM nově definuje mimořádnou cenu, a sice v §2 odst. 2:

„**Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“¹⁰

2.1.5 Nemovitost respektive věc nemovitá

Nemovitost je nejzákladnější pojem při oceňování. Aby došlo ke sjednocení pojmů v Občanském zákoníku a ZoOM, jsou nemovitosti nyní označovány jako věci nemovitě.

Nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“), zákon č. 89/2012 Sb., uvádí v §498 definici nemovitých a movitých věcí:

„(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. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Všecké další **věci**, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou **movité**.“¹¹

Dalším typem nemovité věci je tzv. **právo stavby**. Tento pojem zavedl NOZ v §1240 a následujících, přičemž v §1240 je právo stavby definováno:

⁸ §22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

⁹ §162 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

¹⁰ §2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

¹¹ §498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

„(1) 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.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.“¹²

NOZ v §1242 uvádí, že:

„Právo stavby je **věc nemovitá**. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.“¹³

Právo stavby je výsledkem zavedeného pravidla v NOZ, že stavba je součástí pozemku. Stavba tedy nemůže mít rozdílného vlastníka. Pokud vlastník pozemku nehodlá po určitou dobu na pozemku sám stavět, může souhlasit se zřízením věcného práva, resp. práva stavby ve prospěch stavebníka.

Katastrální úřady prováděly ve své evidenci úpravy, aby s účinností NOZ byly stavby součástí pozemků, pokud stavba i pozemek měly stejného vlastníka či vlastníky. Muselo se ovšem jednat o stejný typ vlastnictví. Častým rozdílným typem vlastnictví je, že pozemek vlastní sice manželé, ale v podílovém vlastnictví, a stavba je již vedena ve společném jmění manželů (bezpodílové vlastnictví).

V případech, kdy jsou evidovány rozdílní vlastníci vůči pozemku a stavbě, jsou jako nemovitost evidovány, jak pozemek, tak i stavba, respektive se jedná o dvě samostatné nemovitosti. Rozdílné zápisy v evidenci Katastru nemovitostí jsou zobrazeny v *Obr. 1*.

¹² §1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³ §1242 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
105	303	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Černice, č.p. 271, rod.dům				
106/1	227	zahrada		zemědělský půdní fond
106/2	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
106/3	27	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 106/3				
106/4	191	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Černice, č.p. 271	rod.dům	105		
bez čp/če	garáž	106/2		

Obr. 1 – Stavba jako samostatná nemovitá věc vs. stavba součástí pozemku.

Zdroj: vlastní tvorba

2.1.6 Nemovitost srovnávací

Nemovitost, u které je známa cena i její parametry (obec, význam a infrastruktura, poloha nemovitosti v obci, velikost a druh pozemků apod.).¹⁴

Lze obdobně využít i pro nemovitosti, u kterých je známa výše nájemného.

2.1.7 Databáze nemovitostí

Databáze nemovitostí je utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech (obec, poloha nemovitosti v obci, cena nemovitosti, respektive výše nájmu z nemovitosti, její velikost, způsob zjištění dat a jiné).¹⁵ Slouží pro potřeby ocenění pomocí porovnávací metody.

2.1.8 Pozemek

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v §2 písm. a uvádí, že pro účely tohoto zákona se rozumí:

¹⁴ 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. str. 328

¹⁵ 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. str. 329

*„**Pozemkem** 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, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“¹⁶*

Pozemky, které mají specifikované konkrétní funkční využití, jsou definovány v jednotlivých právních předpisech. Pro potřeby oceňování je nutno vycházet ze ZoOM.

Členění pozemků je v ZoOM uvedeno v §9 odst. 1:

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

*a) **stavební pozemky,***

*b) **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

*c) **lesní pozemky,** kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní plochy,***

*e) **jiné pozemky,** které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“¹⁷*

V odstavci 2 §9 ZoOM je specifikováno, jaké typy pozemků jsou stavebními pozemky:

„(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří

¹⁶ §2 písm. a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ §9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.¹⁸

V odstavci 4 §9 ZoOM je specifikováno, co není stavebním pozemkem:

„(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“¹⁹

2.1.9 Parcela

Pojem parcela je pro potřeby katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. definován v §2:

„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“.²⁰

Dále je zde upřesněn pojem stavební parcela, a sice „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří“.²¹ A také pojem pozemková parcela, kterou je:

„pozemek, který není stavební parcelou“.²²

2.1.10 Stavba

Členění staveb pro účely ZoOM je popsáno v §3 odst. 1, a to:

„(1) Pro účely oceňování se stavby člení na

¹⁸ §9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

¹⁹ §9 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

²⁰ §2 písm. b zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

²¹ §2 písm. c zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

²² §2 písm. d zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
2. jednotky,
3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.²³ (pozn. myšleno prováděcí vyhláška k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění), dále jen OV)

2.1.11 Součást a příslušenství

Důležitou informací pro ocenění pozemku je skutečnost, zda pozemek má nějakou součást či příslušenství. O problematice součásti věci pojednává §506 NOZ:

„(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“²⁴

Dále NOZ v §507 stanovuje, že vše, co roste na pozemku, je jeho součástí.²⁵

V oblasti pojmu příslušenství je podstatný §510, odst. 1 NOZ, který konstatuje:

„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“²⁶

V souvislosti s podmínkou, kdy stavba je součástí pozemku, sděluje NOZ v §512 následující:

²³ §3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

²⁴ §506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁵ §507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁶ §510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“²⁷

Výše uvedené bude podstatné z hlediska posouzení, zda se jedná o součást pozemku nebo jde o samostatnou nemovitou věc, například pokud jsou na pozemku zpevněné plochy.

2.1.12 Vlastnické právo

Nový občanský zákoník v §1011 pojednává o vlastnickém právu tak, že vše, co někomu náleží, a to jak všechny věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.²⁸

V následujícím §1012 je dále uvedeno, že:

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“²⁹

2.1.13 Nájemní smlouva

Základním právním aktem při domluvě nájmu nemovitosti je sepsání nájemní smlouvy mezi jednotlivými stranami. Nájemní smlouva by měla definovat předmět nájmu, pronajímatele, jeho práva a povinnosti, nájemce, jeho práva a povinnosti, výše nájemného, dobu nájmu, způsob platby, ukončení nájmu a další.

NOZ stanovuje podmínky, ke kterým pronajímatele zavazuje nájemní smlouva, což uvádí §2205:

*„a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronájata,
c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“³⁰*

Nejdůležitější pro dohodnutí nájemní smlouvy je doba nájmu a výše nájmu. Obě položky jsou vzájemně provázané. Je předpoklad, že nájem s delší dobou pronájmu bude výhodnější (nižší nájem), než-li nájem na kratší dobu pronájmu.

²⁷ §512 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁸ §1011 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁹ §1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁰ §2205 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2.1.14 Obvyklé nájemné

Nájemné je opakující se pravidelné peněžní plnění za dočasné užívání cizí nemovité věci, například pozemku. NOZ v §2217 odst. 1 uvádí, že výši nájemného hradí nájemce vlastníku pozemku, buď *v ujednané výši* anebo jako **nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek**.³¹

2.2 Terminologie statistiky

Aritmetický průměr – Základní statistickou veličinou je aritmetický průměr, který vyjadřuje podíl součtu všech hodnot a jejich počtem.

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Vážený průměr – Pokud mají data v souboru různou důležitost je potřeba jim dát určitou váhu, což vede k výpočtu váženého průměru. Vážený průměr je definován podílem sumy všech součinů vah (značeny ve vzorci „v“) a hodnot (značeny ve vzorci „x“), a sumou všech vah.

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n v_i * x_i}{\sum_{i=1}^n v_i}$$

Rozptyl – Pojem, který popisuje míru rozptýlení sledovaných prvků okolo aritmetického průměru. Do vzorce definujícího rozptyl vstupuje x_i , což jsou jednotlivé hodnoty náhodné veličiny, $E(X)$ je střední hodnota veličiny X průměr a p_i jsou pravděpodobnosti náhodné veličiny X .

$$\varepsilon^2 = \sum_{i=1}^n [x_i - E(X)]^2 p_i$$

Směrodatná odchylka – Definuje kvadratický průměr odchylek hodnot sledovaného prvku od jeho aritmetického průměru. Prvky mohou mít stejný aritmetický průměr a přitom jiné směrodatné odchylky. Odchylka se označuje řeckým písmenem σ .

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

³¹ §2217 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Korelační koeficient – Korelační koeficient vyjadřuje sílu závislosti náhodných veličin s dvojrozměrným normálním rozdělení.

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$$

Histogram – Histogram můžeme chápat jako sloupcový graf, ve kterém výšky sloupců popisují četnost prvků, a jednotlivé sloupce definují třídy prvků. Jedná se o názornou pomůcku při interpretaci výsledků při statistickém zpracování, zejména u normálního rozdělení. Histogram je vhodným nástrojem pro prevenci chyb.³²

Reziduum – Jedná se o rozdíl mezi skutečnou a odhadnutou hodnotou při statistickém modelování.

Metoda nejmenších čtverců (Ordinary least square, dále jen „MNC“) – Při zpracování dat používáme matematicko-statistické metody, kdy nezákladnější je MNC. Použití MNC znamená, že výsledné řešení má minimalizovat součet čtverců odchylek vůči každé proměnné. Metoda v základní podobě je určena pro řešení nekompatibilních soustav lineárních rovnic, čímž je ekvivalentní lineární regresi.³³

Aby platila metoda nejmenších čtverců, musí být splněny tři základní Gauss-Markova kritéria týkající se množiny chybových náhodných proměnných, a to součet chyb je roven nule, homoskedasticita a aby chyby nebyly v korelaci.³⁴

Heteroskedasticita – Je pojem vzniklý z řeckého „hetero“, což v překladu znamená různý, a „skedasis“, což se překládá jako rozptyl. Heteroskedasticita popisuje soubor náhodných proměnných, které mají různý rozptyl od ostatních proměnných. Proto má heteroskedasticita jakoukoli absenci homoskedasticity. Heteroskedasticita je hlavním problémem při aplikaci regresní analýzy, včetně analýzy rozptylu, protože může zcela znehodnotit statistické testy, které předpokládají, že chyby modelování jsou nekorelované a jednotné, tudíž jejich odchylky se s účinky modelování nemění. Při použití některých statistických metod, jako je MNC, se obvykle předpokládá celá řada podmínek. Jednou z nich je fakt, že chybovost má konstantní rozptyl, což nemusí být pravdivé, i když se předpokládá, že chybovost bude vyvozována z identických rozptylů.³⁵

³² JANÍČEK, P.: *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vyd. Brno: CERM. Brno, 2007. 1234 str. ISBN 978-80-7204-554-9.

³³ <http://www.research-training.net/addedfiles/READING/OLSChapter.pdf>

³⁴ <http://econweb.rutgers.edu/tsurumi/blue1.pdf>

³⁵ <https://www3.nd.edu/~rwilliam/stats2/l25.pdf>

Whitův test – Tento test navrhl roku 1980 Halbert White, proto je po něm pojmenován. Určuje, zda jsou odchylky chyb v regresním modelu konstantní (homoskedasticita) či nikoli (heteroskedasticita). Důležitou částí při testování je zkouška Lagrangeova multiplikátoru. Vzorec je uveden níže.³⁶

$$LM = n * R^2$$

Nejmenší absolutní odchylky (Least absolute deviations, dále jen „LAD“) – Je termín známý též jako nejmenší absolutní chyby či hodnoty. Jedná se o optimalizační techniku, která spoléhá na nejnižší absolutní odchylky. Obdobně se jako MNČ pokouší najít funkci, která blíže popíše sadu dat. Odhad nejmenších absolutních odchylek vzniká jako maximální odhad pravděpodobnosti. Tato metoda je založena na rovnici níže, která bude použita při statistickém zpracování databáze pro zvolené lokality.³⁷

$$y = \mathbf{x}\beta + \varepsilon$$

$$y = (y_1, \dots, y_n)', \mathbf{x} = (x_1, \dots, x_n)', \varepsilon = (\varepsilon_1, \dots, \varepsilon_n)'$$

2.3 Přehled oceňovacích metod

Než budou vysvětleny oceňovací metody je nutné si definovat, kdo může být soudním znalcem. Znalec musí být bezúhonný, způsobilý k právním úkonům a musí mít potřebné znalosti a zkušenosti, i osobní vlastnosti. Konkrétní podmínky, které musí znalec pro jmenování splňovat jsou uvedeny v §4 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění.³⁸ Znalec si i během svého působení musí neustále zvyšovat svou odbornou kvalifikaci, což je ověřováno krajskými soudy. Znalce totiž jmenuje ministr spravedlnosti či pověřený předseda krajského soudu. Soudní znalec vyhotovuje znalecké posudky, které opatřuje otiskem kulaté pečeti a znaleckou doložkou. Prováděcí vyhláška č. 37/1967 Sb., k zákonu o znalcích a tlumočnících určuje výše náhrady, kterou si soudní znalci za zpracování znaleckého posudku pro orgány veřejné moci mohou účtovat jako znalečné.³⁹

Pro určení obvyklé ceny byly obecně v České republice dle legislativy účinné do 31. 12. 2013 používány následující metody:

- porovnávací (srovnávací, komparativní) metoda,
- zjištění věcné hodnoty,

³⁶ <https://www3.nd.edu/~rwilliam/stats2/l25.pdf>

³⁷ <http://www.math.ust.hk/~makchen/papers/LAD.pdf>

³⁸ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

³⁹ Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

- ocenění výnosovým způsobem,
- metoda střední hodnoty,
- Naegeliho metoda váženého průměru,
- Bradáčova úprava metody váženého průměru,
- metoda zbytku,
- ocenění podle cenového předpisu.⁴⁰

S přihlédnutím k ocenění dle současně platných právních předpisů lze obvyklou cenu, a tedy i obvyklou cenu pozemků v zemědělských areálech, stanovit porovnávací metodou.⁴¹

Výši obvyklého nájemného z pozemků v zemědělských areálech lze stanovit ve dvou variantách:

- odhadem obvyklé výše nájemného porovnáním s nájemným z obdobných pozemků,
- odhadem obvyklé výše nájemného odvozením z obvyklé ceny pozemků (tj. náhradní metodikou).

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 dosaženo běžně na volném realitním trhu s pozemky. Tyto pozemky jsou totiž specifické tím, že se nacházejí v uzavřených a místně vázaných, převážně oplocených areálech, často i za hranicí zastavěného území obce. Ne zřídka se lze setkat s případy, kdy v minulosti, v souladu s tehdejší legislativou, byly na pozemcích postaveny jiným vlastníkem budovy a inženýrská díla, která byla následně užívána nejen pro logistiku zemědělství.

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS – International Value Standard) se řídí při stanovení obvyklé ceny zásadou, že vše by se mělo odvíjet od trhu. Pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky. Je však nutno upozornit, že v takovémto případě se nejedná o ocenění na základě trhu.⁴²

Pokud bude zjištěn nedostatek srovnatelných pozemků v zemědělských areálech, bude muset být přistoupeno k ocenění náhradní metodikou, která nebude založena

⁴⁰ 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. str. 56-59, 462-470

⁴¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

⁴² 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. str. 55, 117-130

na principu trhu. Pak by se nájemné stanovilo z obvyklé ceny takovýchto pozemků následujícím způsobem, a sice cenou stanovenou dle platných oceňovacích předpisů.

2.3.1 Ocenění podle platného cenového předpisu

Následující kapitola se věnuje ocenění pozemků podle současně platného cenového předpisu.⁴³

V případě pozemků pod zemědělskými areály můžeme narazit na jakýkoliv druh pozemku, ať již na stavební pozemek, zemědělský pozemek, lesní pozemek, pozemek vodní plochy a jiný pozemek. Proto bude ve zkratce popsán postup ocenění vybraných typů pozemků.

Stavební pozemky se oceňují dle §10 ZoOM:

„násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška.“⁴⁴

V případě ocenění zemědělských pozemků se postupuje dle §6 oceňovací vyhlášky č. 443/2016 Sb. v platném znění (dále jen „OV“). Základní cena pozemku se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které lze nalézt v příloze č. 4 OV. Dále se základní cena pozemku upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami dle přílohy č. 5.⁴⁵

$$UZC [Kč / m^2] = ZC \cdot \frac{(100 + \text{prirážky} - \text{srážky})}{100}$$

UZC ... upravená základní cena

ZC ... základní cena

Pro pozemky, které nelze ocenit dle §2 až §8, existuje §9 OV. V šesti odstavcích tohoto paragrafu jsou popsány jednotlivé případy způsobu ocenění takovýchto pozemků.⁴⁶

⁴³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

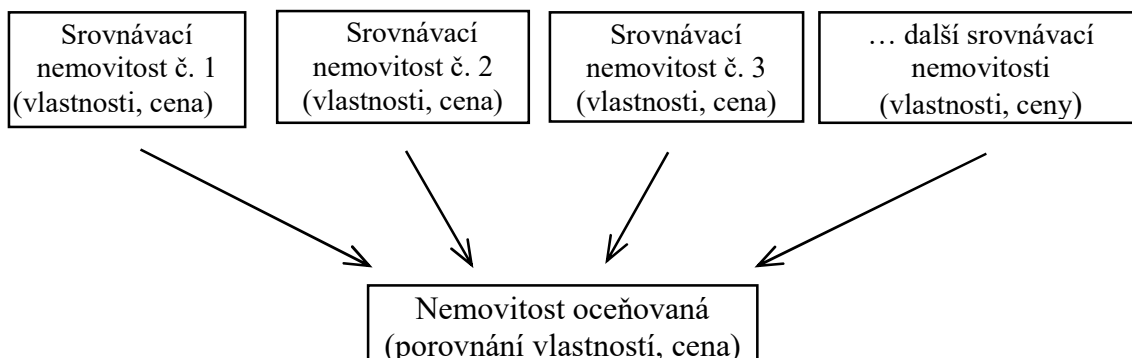
⁴⁴ §10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

⁴⁵ §6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

⁴⁶ §9 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3.2 Ocenění pozemků porovnáním

Porovnávací (nikoli vyhlášková) metoda pracuje na základě porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi srovnávacími, respektive nemovitostmi, u kterých známe jejich sjednané ceny při prodeji a mají stejné či obdobné vlastnosti jako oceňovaná nemovitost.⁴⁷



Obr. 2 – Metoda přímého porovnání. Zdroj: ⁴⁸

Mezi metody cenového porovnání se řadí porovnání přímou rozvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti, Klimešova srovnávací metodika, metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny a další.⁴⁹

V dizertační práci bude použita metoda porovnání pomocí indexu odlišnosti, proto je tato metoda dále popsána. Při stanovení ceny přímým porovnáním je vhodné vycházet z jednotkových cen v Kč/m² srovnávacích pozemků, a sice požadovaných (cen inzerovaných) nebo skutečně zaplacených (cen uvedených v kupních smlouvách).

Jednotková cena srovnávacího pozemku se nejprve vydělí koeficientem redukce na pramen ceny. Prostřednictvím dalších koeficientů (např. koeficient na velikost pozemku, úpravy na polohu pozemku, na tvar pozemku, na přístup a příjezd k pozemku atd.) se srovnávací pozemky upraví tak, aby se minimalizovaly rozdíly oproti oceňovanému pozemku. Tyto koeficienty by se zpravidla měly pohybovat v rozmezí 0,80 až 1,20 s tím, že 1,00 odpovídá vlastnostem oceňovaného pozemku. Je-li rozmezí větší, svědčí to o tom, že bylo obtížné srovnatelné pozemky najít. Jednotlivé koeficienty se mezi sebou vynásobí, čímž se získá index odlišnosti. Indexem odlišnosti se vydělí jednotková cena srovnávacího pozemku po redukci na pramen ceny.

⁴⁷ 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. str. 327

⁴⁸ 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. str. 328

⁴⁹ 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. str. 351-374

$$\text{Porovnávaná jednotková cena} = \frac{\text{Jednotková cena [Kč / m}^2\text{]}}{\sum k_1 * k_2 * \dots * k_n}$$

$k_{\text{redukce na pramen ceny}}$

Tento postup se opakuje pro jednotlivé srovnávací pozemky, které budou obsaženy v databázi. Dále se vypočte hodnota minimální, maximální a průměrná. Při zpracování databázi bude vhodné provést statistické vyhodnocení, což lze provést přes výpočet směrodatné odchylky, a tím i spodní a horní hranice rozmezí, ve kterém by se měla pohybovat výsledná cena pozemku.

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.⁵⁰

K plnohodnotnému obhospodařování půdy JZD bylo zapotřebí vyřešit pozemky ve vlastnictví samostatně hospodařících zemědělců, které často celistvost 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.⁵¹

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.⁵²

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 obhospodařovaných 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 pozemkově 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

⁵⁰ Zákon č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, v platném znění

⁵¹ Nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků, v platném znění

⁵² Zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, v platném znění

dnem účinnosti, tj. 24. června 1991, tohoto zákona nebo dnem, kdy byl pozemek dle Části DRUHÉ tohoto zákona vydán (restituován), mezi nimi nájemní vztah.⁵³

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 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.“⁵⁴

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 2012.⁵⁵

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.⁵⁶

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

⁵³ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), v platném znění

⁵⁴ HRABA, Z. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. Obchodní právo č. 8/2010. str. 3.

⁵⁵ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), v platném znění

⁵⁶ HRABA, Z. K problematice nájemného za užívání pozemků pro zemědělskou výrobu. Obchodní právo č. 8/2010. str. 2.

- 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.*“⁵⁷ 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 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 nájmu 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 nájmu z pozemků pod zemědělskými areály.

⁵⁷ §2217 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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 vlastníkovu plynul v případě, kdyby pozemek prodal a obdrženou 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 nájmu 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 vlastníkovu vrátili 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 REŠERŠNÍ STUDIE A OTÁZKA NÁJMŮ V ZAHRANIČÍ

4.1 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*⁵⁸ 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*⁵⁹, *Úřední oceňování majetku pro jednotlivá časová období*⁶⁰ a *Soudní znaleství*⁶¹.

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*⁶² 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*⁶³. 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*⁶⁴ a *Oceňování movitého majetku*⁶⁵.

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

⁵⁸ 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.

⁵⁹ BRADÁČ, A. kol., *Soudní inženýrství*, dotiskl. vydání, Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.

⁶⁰ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., *Úřední oceňování majetku*, Brno: CERM, s.r.o., 2012. 309 s. ISBN 978-80-7204-825-0.

⁶¹ BRADÁČ, A. KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., *Soudní znaleství*, Brno: CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁶² DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. II. upravené vydání, Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.

⁶³ ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. 210 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

⁶⁴ KLEDUS, R., *Obecná metodika soudního inženýrství*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 107s. ISBN 978-80-214-5041-7.

⁶⁵ KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.

zdrojů⁶⁶ 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*⁶⁷ 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*“⁶⁸ a Znalecký standard č. VII „*Oceňování nemovitostí*“⁶⁹ a také Evropské oceňovací standardy (EVS)).

Důležitými standardy jsou Mezinárodní oceňovací standardy, tzv. IVS - International Value Standards⁷⁰. 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 Book⁷¹. 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*⁷² v jedné z kapitol pojednává o významu lokality při ocenění a rozebírá důvody pro oddělení ocenění pozemků a staveb.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ 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

⁶⁸ BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

⁶⁹ BRADÁČ A., a kol., *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 1998.

⁷⁰ 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.

⁷¹ *RICS Valuation Standards: The Red Book*. Great Britain: International Valuation Standards Committee, March 2009. 294 s. Dostupné z: <www.ricsbooks.com>.

⁷² 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*⁷³ 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*⁷⁴ 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 nájmu z pozemků v zemědělských areálech nebyla dosud vytvořena.

Vztah nájemného a ceny pozemku ve své dizertační práci řešil Ing. Josef Kubiček Ph.D., která má název *Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě*⁷⁵. 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.

4.2 Nájemné v okolních státech

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

⁷³ 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.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ KUBÍČEK, J., *Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě*. Doktorská dizertační práce. Brno. VUT ÚSI, 2013, 196 s.

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.

4.2.2 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.“⁷⁶

Samotný polský Ústavní soud se ve svém rozboru vyjádřil tak, že nepřiměřená ekonomická a právní regulace se ve výsledku podobá vyvlastnění.⁷⁷

4.2.3 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.

4.2.4 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

⁷⁶ <http://www.osmd.cz/cz/osmd/evropsky-soud-pro-lidska-prava/>

⁷⁷ <http://www.osmd.cz/cz/osmd/evropsky-soud-pro-lidska-prava/>

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 zákonníku 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 spravedlivosti č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, v platném znění.

5 KOMPLEXNÍ ANALÝZA PROBLÉMU

5.1 Analýza využití informačních zdrojů

5.1.1 Data získaná od subjektů podnikajících v zemědělských areálech

Prvním kontaktem se zemědělskými subjekty, které podnikají v zemědělských areálech, bylo realizováno prostřednictvím zaslání Žádosti o spolupráci při zpracování dizertační práce. Žádost byla odeslána elektronickou cestou (emilem), 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 vykoupeny 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 poskytly 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 strojí 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.

5.1.2 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. Obec 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 ústavami.

5.1.3 Data získaná z Katastru nemovitostí

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

5.2 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.⁷⁸

Dizertační práce řeší problém stanovení obvyklé výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Není specifikováno, zda zemědělskými areály jsou myšleny pouze takové areály, ve který 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 rostlinou 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, 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 nájmu z pozemků v zemědělských areálech, která bude založena na navržené metodě zpracování.

5.3 Analýza stupně naléhavosti řešení problému

Vysoký stupeň naléhavosti řešení problému se stanovením výše nájmu 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

⁷⁸ 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.

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 nájmu z pozemků, které vedou k podpisu nájemních smluv.

5.4 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 nájmu z pozemků v zemědělských areálech bude stanoveno nájemné z fiktivního pozemku ve zvolené lokalitě. Stanovené nájemné následně bude porovnáno s výši nájmu obsaženého v sestavené databázi. Výsledky budou ověřeny i konzultacemi a spoluprací s vybranými soudními znalci, což již nebude obsaženo v této dizertační práci.

6 SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP A URČENÍ PODSTATNÝCH VELIČIN

6.1 Systémový přístup

Předpokladem správnosti a objektivnosti výsledků každého zkoumání a posuzování je „*vidět a zkoumat všechny děje v jejich vzájemných souvislostech*“.⁷⁹ Tomuto předpokladu musí odpovídat metoda zkoumání, což je pojem známý jako tzv. systémový přístup. Tento pojem lze vysvětlit tak, že na zkoumaný jev je nutno pohlížet jako na funkční celek, či-li systém se znalostí všech částí, prvků a jejich vazeb. Systémový přístup je založen na principu rozdělení systému na jednotlivé části (subsystémy) a prvky, včetně definování jejich vlastností a funkcí (interakce) během zkoumaného jevu. Následuje odvození chování celého systému.

Systémový přístup stanovuje pravidla pro finální analýzu objektu, jejíž podstatou je neopomenout žádnou skutečnost důležitou pro vysvětlení jeho chování. Na základě výše uvedeného je výstupem systémového postupu definování systému podstatných veličin.

6.2 Určení podstatných veličin

Důležitou podstatou řešení příčinných situací je jeho jednotný postup. Každá entita je ovlivňována okolím a také ona pak ovlivňuje toto okolí. Entita je charakteristická svým okolím, geometrií a topologií. Má samozřejmě se svým okolím určité vazby, které entitu aktivují a ovlivňují ji. Projevy entity mají specifické důsledky. Prof. Ing. Přemysl Janíček, DrSc. v knize *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* říká, že pokud „*z množiny charakteristik $\chi(\Omega)$ vybere ty, které jsou pro řešení konkrétní situace podstatné, obdrží množinu podstatných parametrů $\Pi(\Omega)$ a z ní systém podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$* “.⁸⁰

Systém podstatných veličin je formován na základě následujícího uvažování:

„*Vše, co se kolem nás děje, má převážně příčinný charakter a řídí se tímto jednotným scénářem událostí:*

Pro každý objekt je charakteristické, že:

- *má určitý tvar – geometrii (v systému veličin popisuje skupina veličin SI – objektové veličiny),*

⁷⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9. s. 215

⁸⁰ JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8. str. 59-A.

- má určitou strukturu s určitými vlastnostmi (popisuje skupina veličin $S5$ – strukturně vlastnostní veličiny),
- má určité okolí (popisuje skupina veličin $S0$ – veličiny okolí) a
- v tomto okolí zaujímá určitou polohu – topologii (popisuje skupina veličin $S1$ – objektové veličiny).

S okolím:

- má objekt určité vazby (popisuje skupina veličin – $S2$ vazbové veličiny).

Přes vazby se realizují interakce, které objekt:

- aktivují (popisuje skupina veličin $S3$ – aktivační veličiny) a
- ovlivňují (popisuje skupina veličin $S4$ – ovlivňující veličiny).

Aktivace objektu vyvolává na objektu:

- procesy a tyto procesy mění stavy objektu (popisuje skupina veličin $S6$ – procesní a stavové veličiny).

Objekt se do svého okolí:

- určitým způsobem projevuje (popisuje skupina veličin $S7$ - projevové veličiny),
- což má určité důsledky (popisuje skupina veličin $S8$ – důsledkové veličiny).“⁸¹

Je proto zapotřebí určit si podstatné veličiny $\Sigma(\Omega)$, které jsou tvořeny všemi veličinami s řešeným problémem. Vytvoření systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$ dokazuje, že toto vytváření je problémově orientované. Jelikož výši nájmů z pozemků ovlivňuje řada vnějších faktorů, je zásadní tyto faktory definovat, včetně vazeb mezi sebou a tím vytvořit systém podstatných veličin pro řešený konkrétní případ. Dílčí podmnožiny $S1$ až $S8$ jsou popsány níže:

- $S0$ – Enviromentální veličiny $O(\Omega)$,
- $S1$ – Objektové veličiny (pozemek, poloha a tvar pozemku)
- $S2$ – Vazby entity s okolím (nájemní vztah)

⁸¹ JANÍČEK, P. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí. 1. a 2. díl.* 1. vydání Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9. str. 22.

- S3 – Aktivace entity z okolí (ekonomické vlivy, klimatické podmínky)
- S4 – Ovlivnění entity okolím (stavby na pozemku, prodej)
- S5 – Vlastnosti struktury entity (druh pronajímaného pozemku)
- S6 – Procesy probíhající na entitě, které uvádí entitu do jiného stavu, než-li byla na počátku (typ zdroje vody, zpevněné plochy, velikost areálu)
- S7 – Projev entity (zisk)
- S8 – Důsledky projevů entity na ni samotnou či na okolí (výše nájmu, schopnost pronájmu).

6.3 Rozčlenění problému

Členění problémů lze realizovat pomocí struktury systému podstatných veličin $\Sigma(\Omega)$, která je tvořena podmnožinami S0 až S8. Důležitými faktory pro rozčlenění problému jsou vstupy do tohoto systému. Podmnožiny, které se objevují na vstupu jako příčiny, které aktivují objekt, jsou označovány jako přímé příčinné problémy. Dílčí podmnožiny, které svým vstupem způsobují nějakou odezvu, jsou označovány jako nepřímé příčinné problémy.

Problematika řešená v této práci „*Návrh kritérií a tvorba metodiky pro stanovení výše nájmu z pozemků v konkrétních lokalitách*“ definuje podmnožiny, které jsou pro ni stěžejní. Konkrétně se jedná o podmnožiny S1, S5 a S6. Všechny podmnožiny mají vliv na nájemné. Ovšem nejdůležitějšími jsou uvedené podmnožiny S1, S5 a S6. Proto lze prohlásit, že se jedná o přímý příčinný problém.

7 SUMARIZACE DATABÁZE

Sestavená databáze obsahuje 1017 položek a je uvedena v Příloze č. 1. 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. 3*), 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. 4*). 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, Valtovice, Velké Bílovice, Ves Blížkovice, Vevčice, Vranov nad Dyjí, Zábludov, Zbraslav na Moravě a Zálesí u Bítova. Kraj Vysočina je zastoupen okresy Havlíčkův Brod, Jihlava, Třebíč a Žďár nad Sázavou (uvedeno na *Obr. 5*). 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, Litohoř, 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 Uhřínovice.



Obr. 3 – Zobrazení dat ve Zlínském kraji. Zdroj: ⁸²



Obr. 4 – Zobrazení dat v Jihomoravském kraji. Zdroj: ⁸³

⁸² <http://inovacnipodnikani.cz/profil-regionu/>

⁸³ <https://www.czso.cz/csu/czso/641011-09-2009-18>



Obr. 5 – Zobrazení dat v kraji Vysočina. Zdroj: ⁸⁴

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

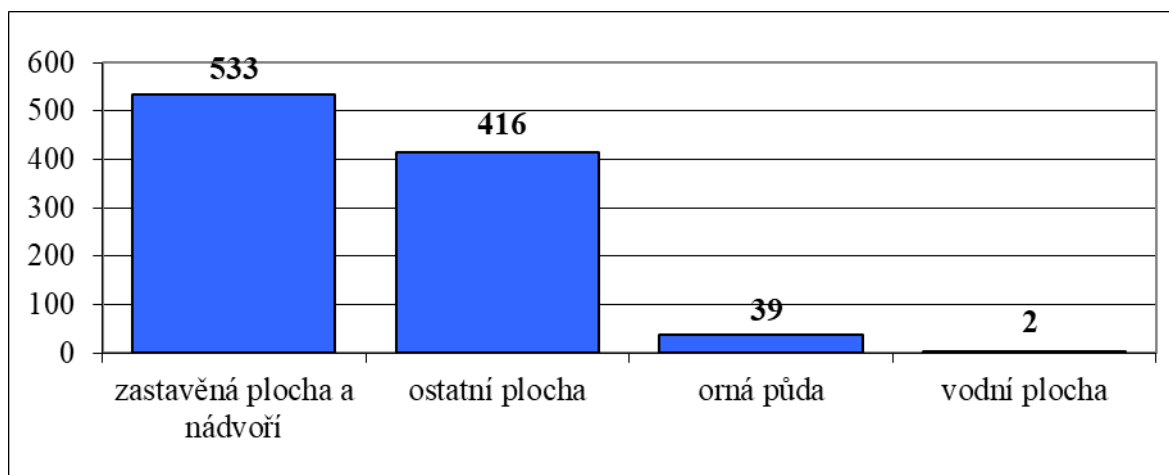
Kraj	Katastrální území	Počet informací	Typ informace
Olomoucký kraj	Prostějov	12 pozemků	10x nájemné
			4x obvyklá cena
Zlínský kraj	Kroměříž	16 pozemků	16x nájemné
	Uherské Hradiště	34 pozemků	31x nájemní
			3x obvyklá cena
Zlín	21 pozemků	21x nájemné	
Jihomoravský kraj	Blansko	4 pozemky	2x nájemné
			2x obvyklá cena
	Brno-venkov	361 pozemků	16x nájemné
			347x obvyklá cena
Břeclav	189 pozemků	185x nájemné	

⁸⁴ <https://www.czso.cz/csu/czso/mapy-a-kartogramy-fgjjvzameyf>

Kraj	Katastrální území	Počet informací	Typ informace
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



7.1 Výběr konkrétních lokalit

Ze sestavené databáze, která čítá data z 98 obcí z krajů Olomouckého, Zlínského, Jihomoravského a kraje Vysočina, musel proběhnout výběr konkrétních lokalit. Původní databáze je uvedena v Příloze č. 1.

Databáze byla kompletně prostudována a byly vytipovány oblasti, ke kterým jsou v databázi nejobsáhlejší informace. Jedná se o kompletní informace, kdy v dané obci jsou získána data ohledně parcelních čísel, výměr, druhů pozemků, nájmy z pozemků a obvyklé ceny pozemků. Dále k těmto pozemkům jsou známy subjekty, které v daném místě podnikají a ke kterým se dají dohledat další informace, které budou potřeba při navržení kritérií pro stanovení výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech. Databáze pro zvolené lokality je uvedena v Příloze č. 2.

Jedná se o zemědělské areály v obcích okresu Třebíč a Znojmo, a to v obcích Blížkovice, Bojanovice, Boskovštejn, Citonice, Ctidružice, Domamil, Hostim, Jemnice, Lančov, Lesonice (okres Třebíč), Lhotice, Martínkov, Pavlice, Petrovice, Podmyče, Prokopov, Rozkoš, Štítary, Újezd, Valtovice, Vevčice, Vranov nad Dyjí a Zálesí.

7.2 Popis vybraných zemědělských areálů

7.2.1 Zemědělský areál v obci Blížkovice, okres Znojmo

Městys Blížkovice se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský, v nadmořské výšce 401 m n.m. Žije zde 1 180 obyvatel a katastrální výměra obce je 20,81 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1349. Blížkovice byly v jednu obec sloučeny až v roce 1910, o rok později opět rozděleny na Blížkovice-městys a Blížkovice-ves a definitivně sloučeny v roce 1919. Od 23. ledna 2007 byl obci vrácen status městyse. Mezi významnější památky obce patří kostel svatého Bartoloměje na návsi, gotické jádro, jinak barokní. Obci tvoří dvě katastrální území, a to Městys Blížkovice a Ves Blížkovice.⁸⁵

V obci je zaveden plyn, kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jihozápadním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

⁸⁵ <http://www.blizkovice.cz/>



Obr. 8 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce

Blížkovice. Zdroj: ⁸⁸

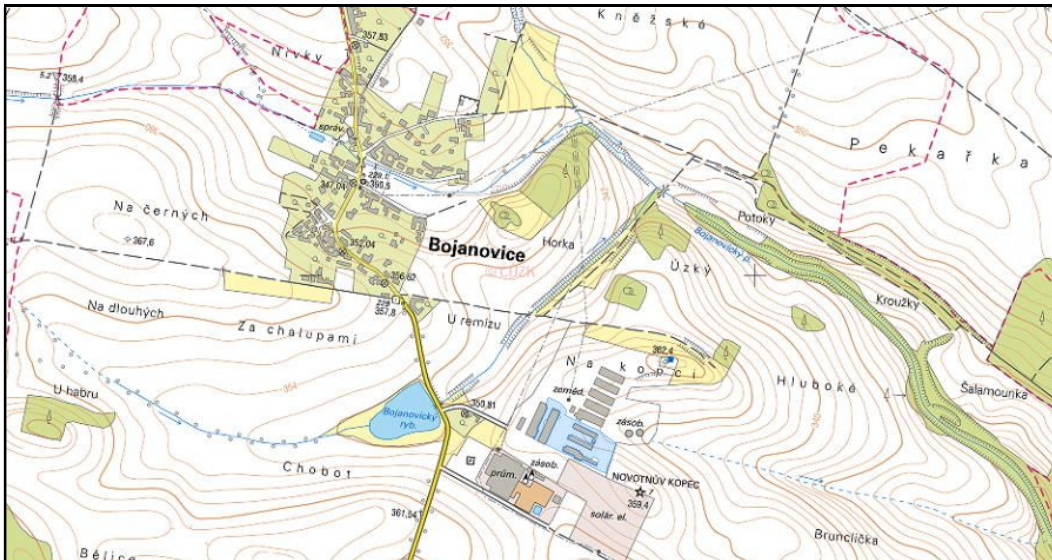
7.2.2 Zemědělský areál v obci Bojanovice, okres Znojmo

Bojanovice jsou obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Žije zde 183 obyvatel a katastrální výměra obce je 11,39 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1227. Mezi významné místní památky patří kaple sv. Jana Nepomuckého, Ofenheimův kámen v lese a přírodní památka U Huberta. V obci se nachází menší pohostinství. V současné době je dokončována realizace splaškové kanalizace.⁸⁹

V obci je zaveden plyn, vodovod a elektřina. Kanalizace se v současné době buduje. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, cca 600 m jihovýchodně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

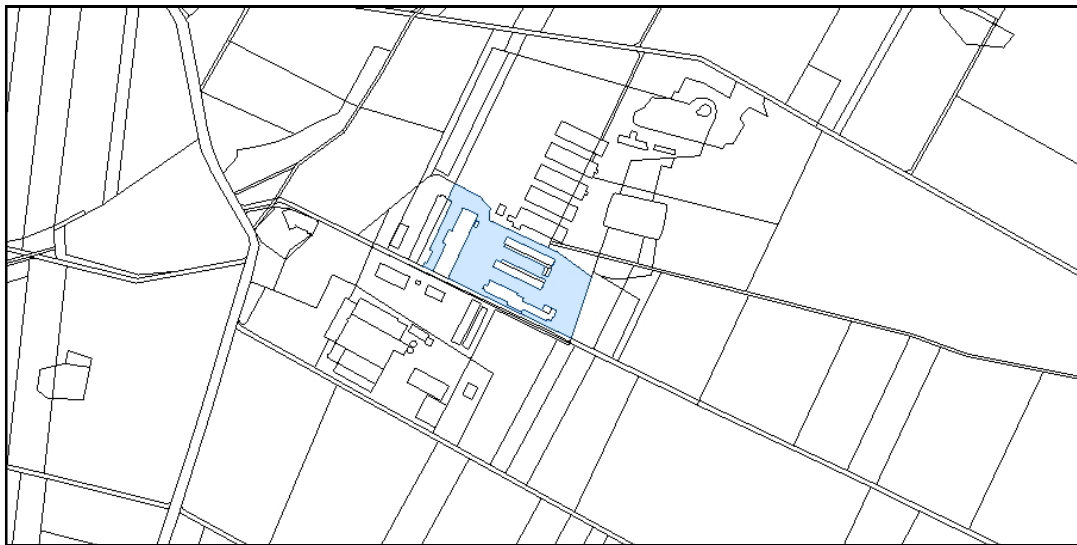
⁸⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

⁸⁹ <http://www.obec-bojanovice.cz/>



Obr. 9 – Mapa obce Bojanovice. Zdroj: ⁹⁰

Katastrální území Bojanovice u Znojma je definováno digitální katastrální mapou. Na *Obr. 10* lze ovšem vidět, že některé stavby v zemědělském areálu stojí na dvou i více parcelách, což je předpokladem rozdílných vlastníků pozemků a stavby na nich.



Obr. 10 – Katastrální mapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Bojanovice. Zdroj: ⁹¹

⁹⁰ <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

⁹¹ <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>



Obr. 12 – Ortofotomapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Bojanovice. Zdroj: ⁹²

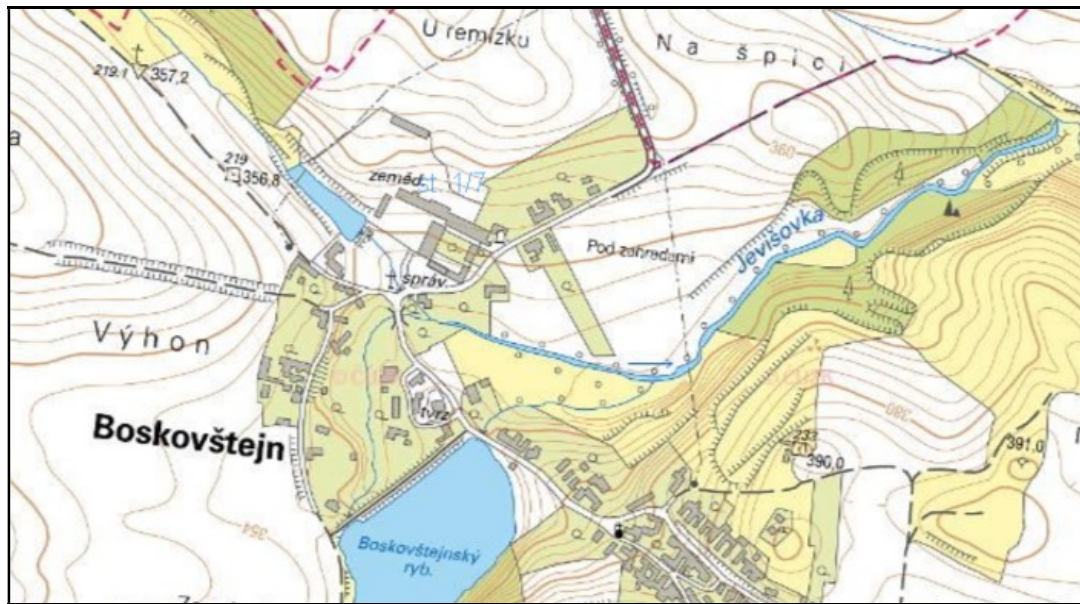
7.2.3 Zemědělský areál v obci Boskovštejn, okres Znojmo

Současný název obce Boskovštejn měl v minulosti několik variant, například Boskův Týn, Boskúvtýn či Boskowstejn. Hlavním centrem obce je původně vodní tvrz, později přestavěná na zámek se čtyřmi věžičkami, která stojí na okraji Boskovštejnského rybníka, kolem kterého se obec Boskovštejn rozprostírá. Nejstarší zmínka o obci je z roku 1586, kdy Bedřich z Náchoda daroval Boskovštejn i s tvrzí své manželce Kateřině. V novodobých dějinách je obec známá zejména významnými archeologickými nálezy osídlení prvních zemědělců v mladší době kamenné. V současné době obec žije rušným kulturním životem. Jsou aktivní spolky fotbalistů, hasičů, hokejistů, rybářů i myslivců. V obci žije 154 obyvatel. Areál dřívějšího JZD byl z části využit pro vybudování nového kulturního domu a sídla obecního úřadu. V loňském roce bylo vybudováno nové dětské hřiště.⁹³

V obci je zaveden plyn, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na severním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

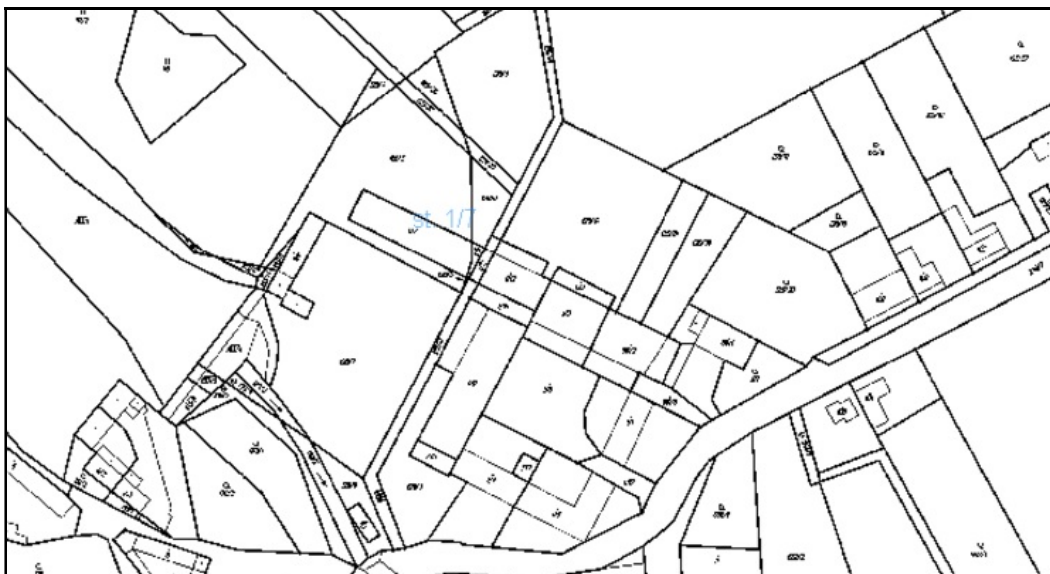
⁹² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

⁹³ <http://www.boskovstejn.cz/>



Obr. 32 – Mapa obce Boskovštejn. Zdroj: ⁹⁴

Katastrálním územím Boskovštejn je definováno nejméně přesnou mapou, a to katastrální mapou digitalizovanou (dále jen „KM-D“). I přesto stav evidovaný v katastru nemovitostí na *Obr. 13* ukazuje, že stavby stojí na jedné parcele.



Obr. 43 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severním okraji obce Boskovštejn. Zdroj: ⁹⁵

⁹⁴ <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

⁹⁵ <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>



Obr. 54 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severním okraji obce

Boskovštej. Zdroj: ⁹⁶

7.2.4 Zemědělský areál v obci Citonice, okres Znojmo

Obec Citonice leží v okrese Znojmo. První zmínka o obci je datována již k roku 1252. V obci se nachází dvě restaurační zařízení a také pošta. V obci je mateřská škola a základní škola pro 1. stupeň školní docházky. Obec má nově platný územní plán, který počítá s výstavbou rodinných domů, čímž láká k bydlení mladé rodiny a tím si zajišťuje pravidelný růst počtu obyvatel. Obec má nyní 579 obyvatel.⁹⁷

V obci jsou kompletně realizovány inženýrské sítě. Areál zemědělského družstva je situován na severovýchodním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace, ovšem v areálu je převážná část komunikací nezpevněná.

⁹⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

⁹⁷ <http://www.obeccitonice.cz/>



Obr. 65 – Mapa obce Citonice. Zdroj: ⁹⁸

Katastrální mapou v k.ú. Citonice je grafická mapa evidovaná na mapovém listu S.Z.IV-08-17 (ovšem v měřítku 1:2500). Z výřezu katastrální mapy na *Obr. 16* je patrné, že v zemědělském areálu jsou hranice mezi pozemky neznatelné (Neznatelné hranice jsou definovány čerchovanou čarou.) a stavby stojí na dvou a více parcelách.



Obr. 76 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Citonice. Zdroj: ⁹⁹

⁹⁸ <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>



Obr. 87 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce

Citonice. Zdroj: ¹⁰⁰

7.2.5 Zemědělský areál v obci Ctidružice, okres Znojmo

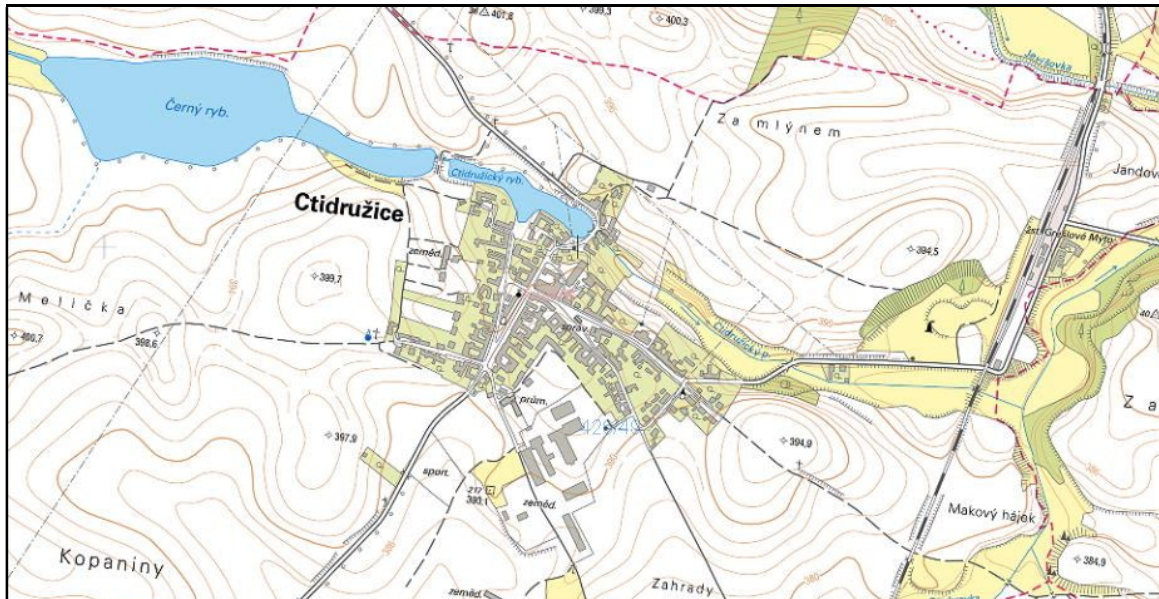
Obec Ctidružice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Žije zde 310 obyvatel a katastrální výměra obce je 12,66 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1360. Mezi významnější pamětihodnosti patří kaple svatého Jana Nepomuckého ve vsi z první poloviny 19. století a boží muka z 18. století u silnice do Blížkovic. V obci je aktivních několik spolků, zejména hasičský.¹⁰¹

V obci je zaveden plyn, kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jižním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

⁹⁹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

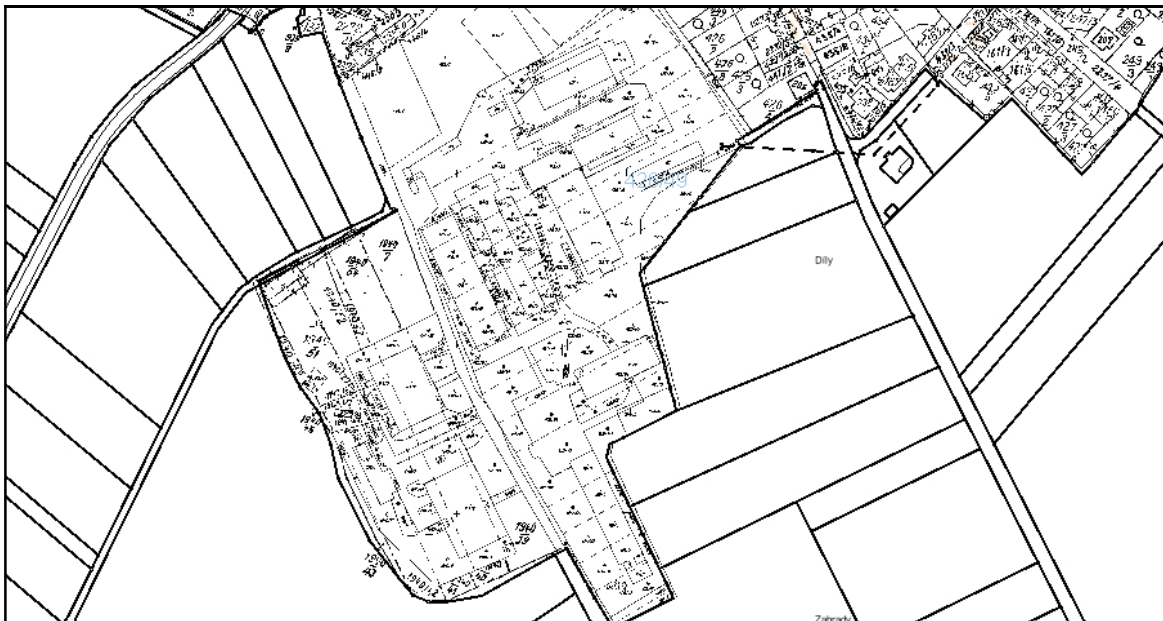
¹⁰⁰ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁰¹ <http://www.ctidruzice.cz/>



Obr. 98 – Mapa obce Ctidružice. Zdroj: ¹⁰²

V okolí obce byla v loňském roce dokončena pozemková úprava a tím se digitalizovala katastrální mapa. Na území obce je ovšem stále platná grafická mapa. Na *Obr. 19* je výřez katastrální mapy, který ukazuje, že zemědělský areál je definován několika nezatelnými hranicemi a budovy v areálu stojí na třech a více parcelách ve vlastnictví různých osob.



Obr. 109 – Katastrální mapa zemědělského areálu jižně od obce Ctidružice. Zdroj: ¹⁰³

¹⁰² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁰³ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 20 – Ortofotomapa zemědělského areálu jižně od obce Ctidružice. Zdroj: ¹⁰⁴

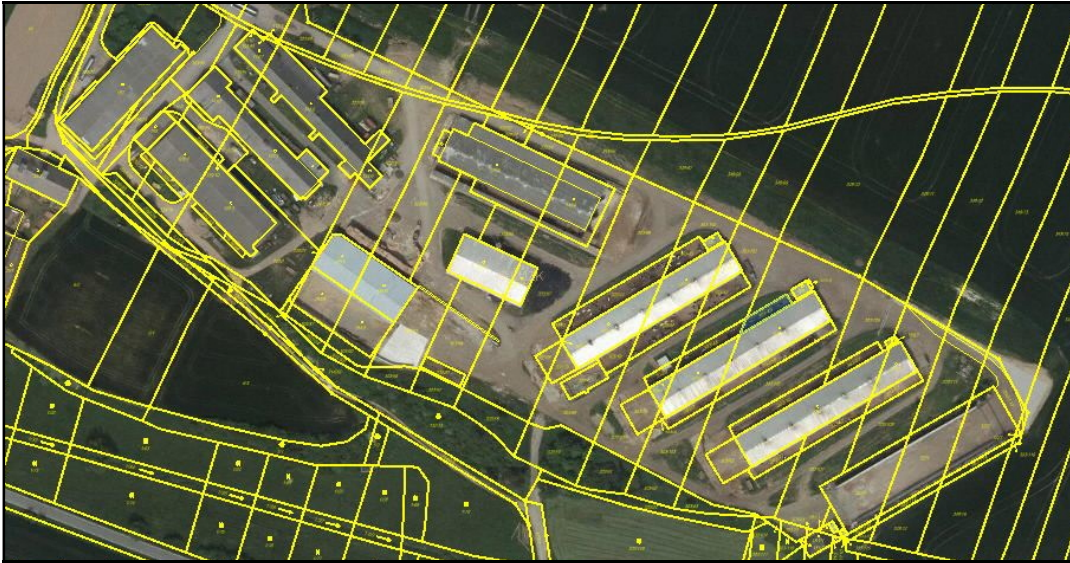
7.2.6 Zemědělský areál v obci Domamil, okres Třebíč

Domamil je obcí ležící jihozápadně od okresního města Třebíče a 10 km západně od města Moravské Budějovice. Nadmořská výška obce je 495 m. n. m. Žije zde 308 obyvatel a katastrální výměra je 10,95 km². Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Moravské Budějovice. První zmínka o obci pochází z roku 1190. Obec Domamil dlouho patřila klášteru Louckému. Obec Domamil v rozmezí několika let obdržela ceny v soutěži Vesnice Vysočiny - bílá stuha, tj. ocenění za činnost mládeže a zlatá stuha, tj. Vesnice Vysočiny. Obec má výhodnou dopravní polohu. Křižují se zde komunikace vedoucí z Moravských Budějovic, Dačic, Telče, Třebíče a Jemnice.¹⁰⁵

V obci je zaveden plyn, kanalizace a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na východním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

¹⁰⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁰⁵ <http://www.domamil.eu/>



Obr. 23 – Ortofotomapa zemědělského areálu na východním okraji obce

Domamil. Zdroj: ¹⁰⁸

7.2.7 Zemědělský areál v obci Hostim, okres Znojmo

Obec Hostim se nachází v okrese Znojmo asi 9 km na jihovýchod od města Moravských Budějovic. Žije zde 442 obyvatel a katastrální výměra obce je 19 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1252. Obec je významná i díky zámku a zřícenině zámeckého velkostatku. V obci se nachází pošta, areál letního kina, mateřská škola a základní škola pro 1. stupeň školní docházky. Dále se zde nachází domov důchodců. V obci je aktivních několik spolků. Významným spolkem je myslivecký spolek, který využívá množství okolních lesů. ¹⁰⁹

V obci je zaveden plyn, kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jihozápadním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace a v areálu je pouze prašná cesta.

¹⁰⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁰⁹ http://mesta.obce.cz/vismo/index.asp?id_org=4574



Obr. 26 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce

*Hostim. Zdroj*¹¹²

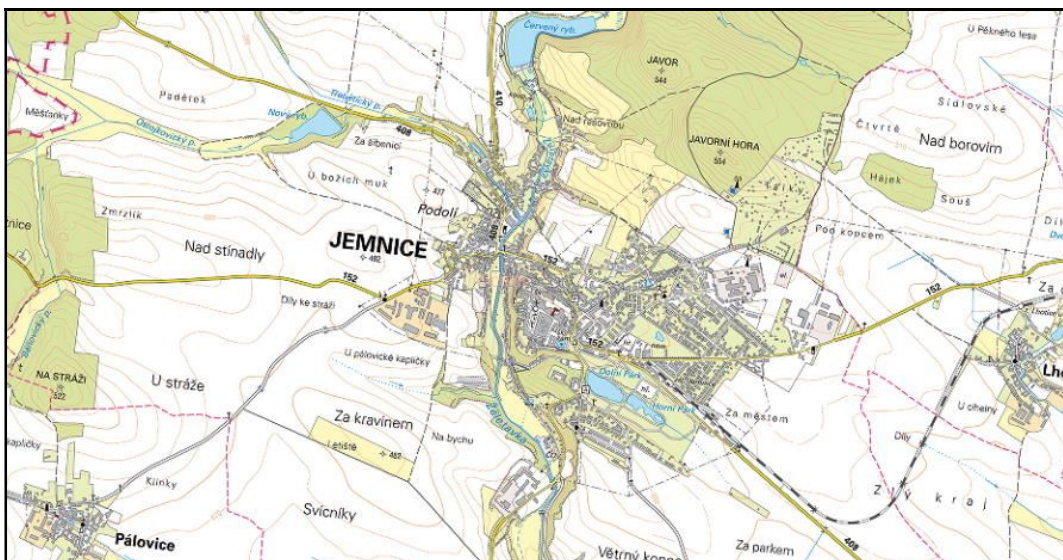
7.2.8 Zemědělský areál v obci Jemnice, okres Třebíč

Město Jemnice je správním, hospodářským a kulturním centrem mezi městy Dačice v Jihočeském kraji a městem Moravské Budějovice v kraji Vysočina. První zmínky o obci jsou již z roku 1227, kdy se ve městě dolovalo stříbro, zlato a olovo. Ve městě se nachází desítky kulturních památek, včetně zámku, opevnění, 3 kostelů i podzemí. Zámek ovšem v současné době chátrá a město marně hledá potenciálního kupce, který by zámek zrekonstruoval. V roce 2013 schválilo Ministerstvo kultury zápis jádra jemnické historické slavnosti Barchan („Běh o barchan“) na *Seznam nemateriálních statků tradiční a lidové kultury ČR*. Žije zde 4075 obyvatel a katastrální výměra je 32,42 km². Ve městě se nachází pošta, dvě banky, desítky obchodů, mateřská i základní škola, dětský domov, domovy s pečovatelskou službou, kino, areál letního kina. V letošním roce zde byly vybudovány mikrojesle pro děti od půl roku do 4 let. Vlaková doprava je nyní realizována spolkem nadšenců, kteří pořádají výletní jízdy vlaku ku příležitosti různých oslav během roku. Ve městě je velké autobusové nádraží.¹¹³

V obci je zaveden plyn, kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na západním okraji obce, respektive těsně za obcí. Do areálu vede zpevněná komunikace.

¹¹² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹¹³ <http://www.mesto-jemnice.cz/>



Obr. 27 – Mapa obce Jemnice. Zdroj: ¹¹⁴

Katastrální území Jemnice je definováno mapou DKM (Obr. 28). Jedná se ovšem pouze o digitalizaci grafické mapy v měřítku 1:1000. Zemědělský areál je typickým příkladem vybudování areálu na zemědělských pozemcích. Převážným vlastníkem pozemků v tomto areálu je stát zastoupený Státní pozemkovým úřadem. Některé stavby stojí na pěti i více parcelách.



Obr. 28 – Katastrální mapa zemědělského areálu na západním okraji obce Jemnice. Zdroj: ¹¹⁵

¹¹⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹¹⁵ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 29 – Ortofotomapa zemědělského areálu na západním okraji obce

Jemnice. Zdroj: ¹¹⁶

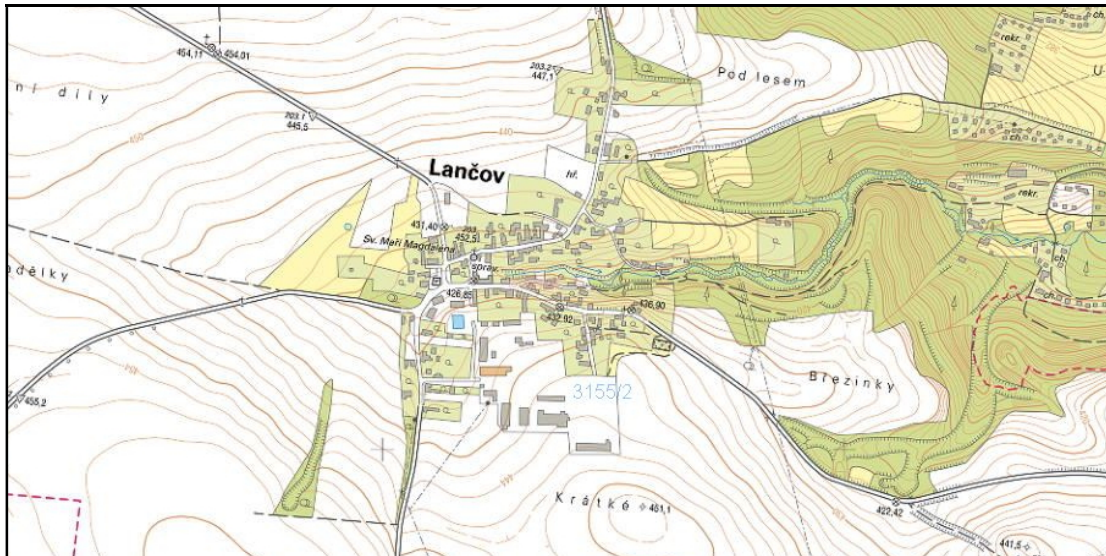
7.2.9 Zemědělský areál v obci Lančov, okres Znojmo

Obec Lančov se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Žije zde 229 obyvatel a katastrální výměra obce je 15,09 km². Obec je situována na jihozápadním okraji Jevišovické pahorkatiny, asi 3 km západně od Vranova nad Dyjí. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1323. Mezi významnější pamětihodnosti patří kostel svaté Maří Magdalény v centru obce. Do území obce zasahuje velká část přehradní nádrže Vranov, která je v současnosti významnou rekreační oblastí. V obci jsou aktivní spolky rybářů, myslivců, hasičů, apod. Dlouholetou tradicí je stavění máje a krojovaná pouť. V obci se nachází knihovna, prodejna potravin a dvě pohostinství. ¹¹⁷

V obci je zavedena dešťová kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jižním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

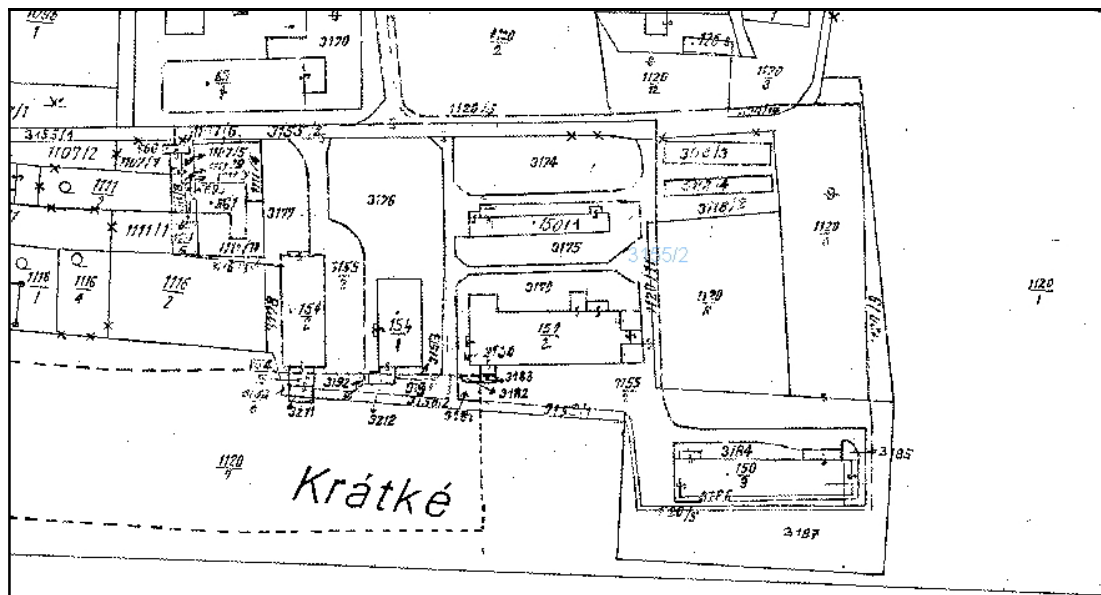
¹¹⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹¹⁷ <http://www.obeclancov.cz/>



Obr. 30 – Mapa obce Lančov. Zdroj: ¹¹⁸

Katastrální území Lančov je definováno grafickou mapou na mapovém listu Z.S.VI-23-13 v měřítku 1:2880. Výřez katastrální mapy je na Obr. 31, kde je znázorněn zemědělský areál.



Obr. 312 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jižním okraji obce

Lančov. Zdroj: ¹¹⁹

¹¹⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹¹⁹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 32 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lančov. Zdroj: ¹²⁰

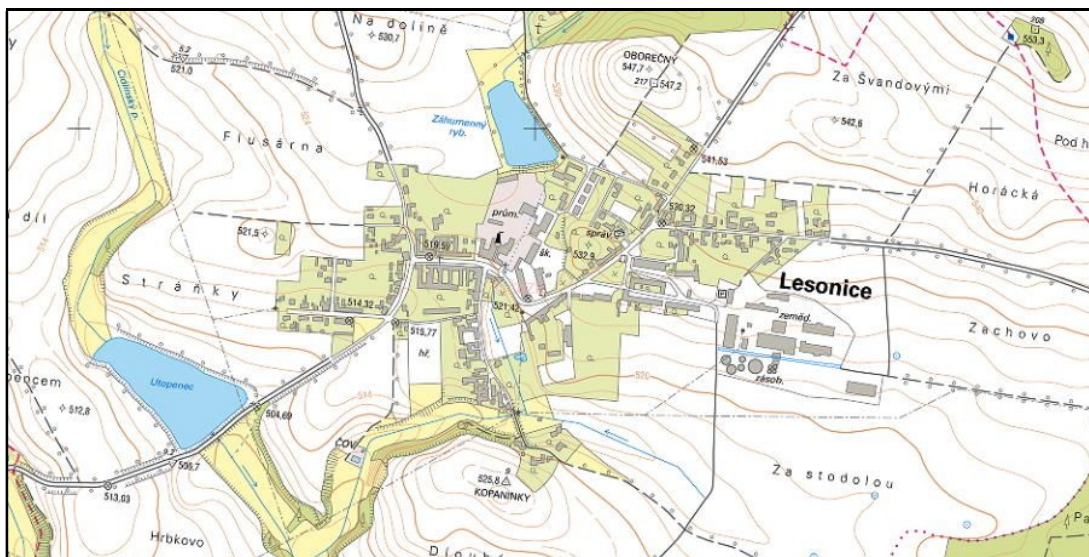
7.2.10 Zemědělský areál v obci Lesonice, okres Třebíč

Obec Lesonice, dříve s názvem Horní Lesonice se nachází v okrese Třebíč, kraj Vysočina. Obec se dělí na dvě obecní části, Lesonice a Horní Lažany (spojena roku 1956). První písemná zmínka o obci pochází z roku 1190, kdy je ves připomínána v zakládající listině kláštera louckého. V obci žije 489 obyvatel a katastrální výměra je 8,94 km². Mezi významné památky obce patří tvrz z roku 1364, přestavěna v 16. století na renesanční zámek. Kolem roku 1830 byl tento zámek zbořen a na jeho místě postaveny dva nové klasicistické zámky. V budově zámku bylo roku 1950 založeno lesnické učiliště a v pravém křídle zdravotní středisko a základní devítiletá škola, která byla v roce 1975 modernizována. V obci je pošta, mateřská škola, základní škola pro 1. stupeň školní docházky, ordinace zubního lékaře, ordinace praktického lékaře pro dospělé a obchod. ¹²¹

V obci je zaveden plyn, kanalizace a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na východním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

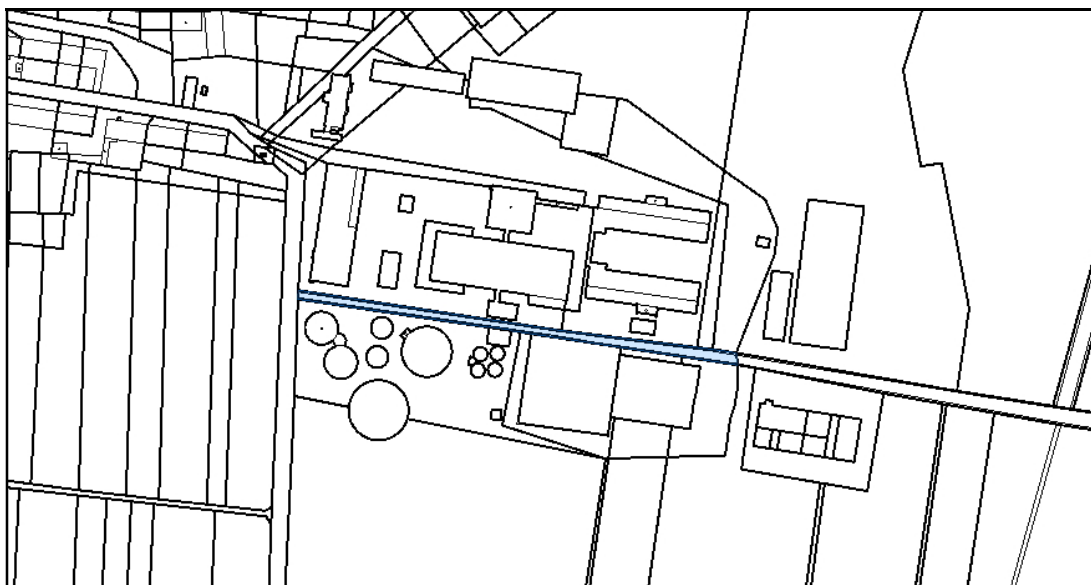
¹²⁰ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹²¹ <http://www.lesonice.cz/>



Obr. 33 – Mapa obce Lesonice. Zdroj: ¹²²

Katastrální území Lesonice je dáno katastrální mapou digitalizovanou (dále jen „KMD“). Na *Obr. 34* je výřez katastrální mapy, který ukazuje areál zemědělského družstva. I když stavby v zemědělském areálu stojí vždy na jedné parcele, i přesto jsou vlastníci staveb a parcel pod nimi rozdílní. S příchodem nového vlastníka probíhá v současnosti rozsáhlá rekonstrukce zemědělského areálu a budování nových staveb.



Obr. 34 – Katastrální mapa zemědělského areálu na východním okraji obce Lesonice. Zdroj: ¹²³

¹²² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹²³ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 35 – Ortofotomapa zemědělského areálu na východním okraji obce

Lesonice. Zdroj: ¹²⁴

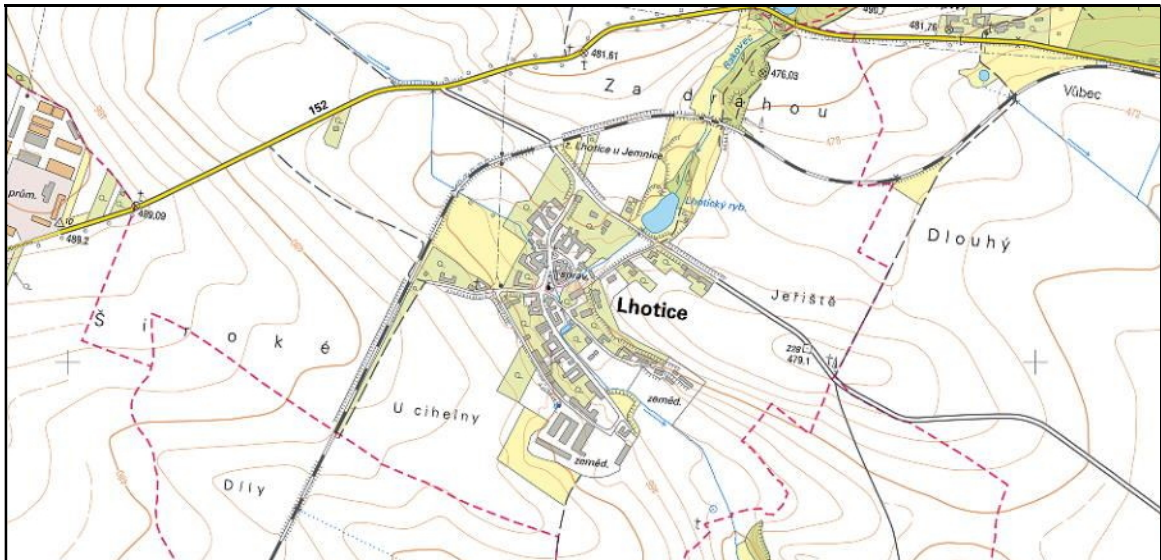
7.2.11 Zemědělský areál v obci Lhotice, okres Třebíč

Obec Lhotice se nachází v okrese Třebíč, kraj Vysočina. Žije zde 155 obyvatel a katastrální výměra je 2,8 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1361. V obci je velice aktivní spolek dobrovolných hasičů, který pořádá během roku několik soutěží a společenských akcí. V obci se nachází i areál bažantnice, ve kterém soukromý podnikatel odchovává bažanty. Obec má vlakovou zastávku, i když provoz na vlakové trati je již spíše zpestřením, jelikož zde nejsou realizovány pravidelné spoje. V letošním roce obec revitalizovala místní rybník.¹²⁵

V obci je zaveden plyn, kanalizace a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jižním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace. Zemědělský areál slouží zcela k odchovu prasat. I když v areálu probíhá pravidelná údržba, stavby jsou v havarijním stavu. Z velké části se jedná o dřevěné stavby. V současné době již bylo vydáno povolení k demolici a nový vlastník hodlá v areálu vybudovat kompletně nové prostory k odchovu prasat.

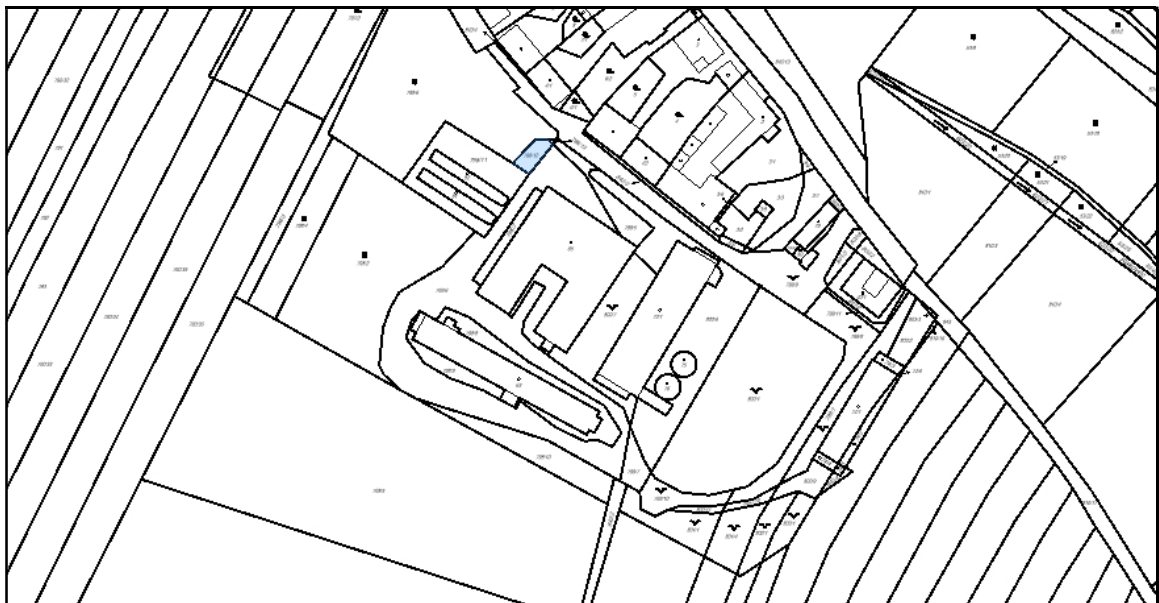
¹²⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹²⁵ <http://www.obecLhotice.cz/>



Obr. 36 – Mapa obce Lhotice. Zdroj: ¹²⁶

Katastrální území Lhotice u Jemnice je zastoupeno mapou KMD. Zemědělský areál, který je viděn na *Obr. 37*, je sice zdigitalizován, ale druhy pozemků v areálu neodpovídají skutečnosti. V minulých letech zde proběhl prodej pozemků od soukromých vlastníků provozovateli areálu. Zbylé pozemky vlastní stát zastoupen Státním pozemkovým úřadem.



Obr. 37 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lhotice. Zdroj: ¹²⁷

¹²⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹²⁷ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 38 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lhotice. Zdroj: ¹²⁸

7.2.12 Zemědělský areál v obci Martínkov, okres Třebíč

Obec Martínkov se nachází v okrese Třebíč v kraji Vysočina, zhruba 9 km na severozápad od Moravských Budějovic. Žije zde 261 obyvatel a katastrální výměra je 10,05 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1320. V obci se nachází několik památek. K těm nejvýznamnějším patří farní Kostel Navštívení Panny Marie, pomník Václavu Kosmákovi, pomník padlým v I. světové válce. V roce 2015 zvítězil Martínkov v krajském kole soutěže Vesnice roku a stal se Vesnicí Kraje Vysočina roku 2015. V obci je aktivních řada organizací, a sice sbor dobrovolných hasičů, tělocvičná jednota Sokol, Mocní kačeři – oddíl kopané, Klub přátel historie Martínkova, Pěvecký sbor chrámu Nanebevzetí Panny Marie, Martínkovské ryze amatérské divadlo, krojovaný soubor Džbánek, myslivecký spolek a pobočka Českého svazu včelařů. Obec žije čilým kulturním životem, ku příkladu košť pálenek, setkání rodáků, krojované hody, atd.¹²⁹

V obci je zaveden plyn, kanalizace a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jihozápadním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

¹²⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹²⁹ <http://martinkov.cz/>



Obr. 413 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce

Martínkov. Zdroj: ¹³²

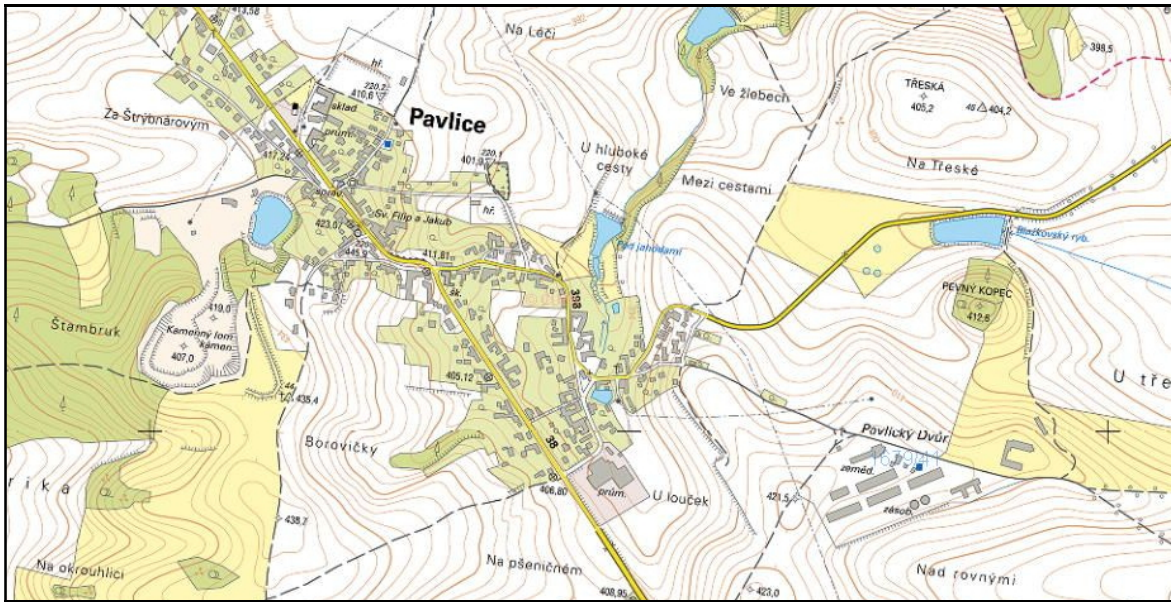
7.2.13 Zemědělský areál v obci Pavlice, okres Znojmo

Obec Pavlice se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Žije zde 470 obyvatel a katastrální výměra je 14,01 km². Okolí Pavlic bylo osídleno už od pravěku. V roce 1930 zde objevil archeolog František Vildomec osídlení lidu kultury s lineární keramikou. První písemná zmínka o obci pochází až z roku 1252, kdy patřila k panství hradiště sv. Hypolita. Mezi významnější památky obce patří Kostel svatého Filipa a Jakuba, kaple Božího hrobu z roku 1675, přistavěná ke kostelu (kaple byla postavena podle chrámu Božího hrobu v Jeruzalémě), boží muka u silnice do Boskovštejna a sousoší Nejsvětější Trojice. Obec leží na hlavním silničním tahu mezi Jihlavou a Znojmem. V obci je velice aktivní společenský život. Nachází se zde kulturní středisko, několik sportovních hřišť, mateřská škola a základní škola pro 1. stupeň školní docházky. Dále zde najdeme pekárnu, výrobu uzenin a drobné obchody.¹³³

V obci je zaveden plyn, kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, vzdálený cca 900 m jihovýchodně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

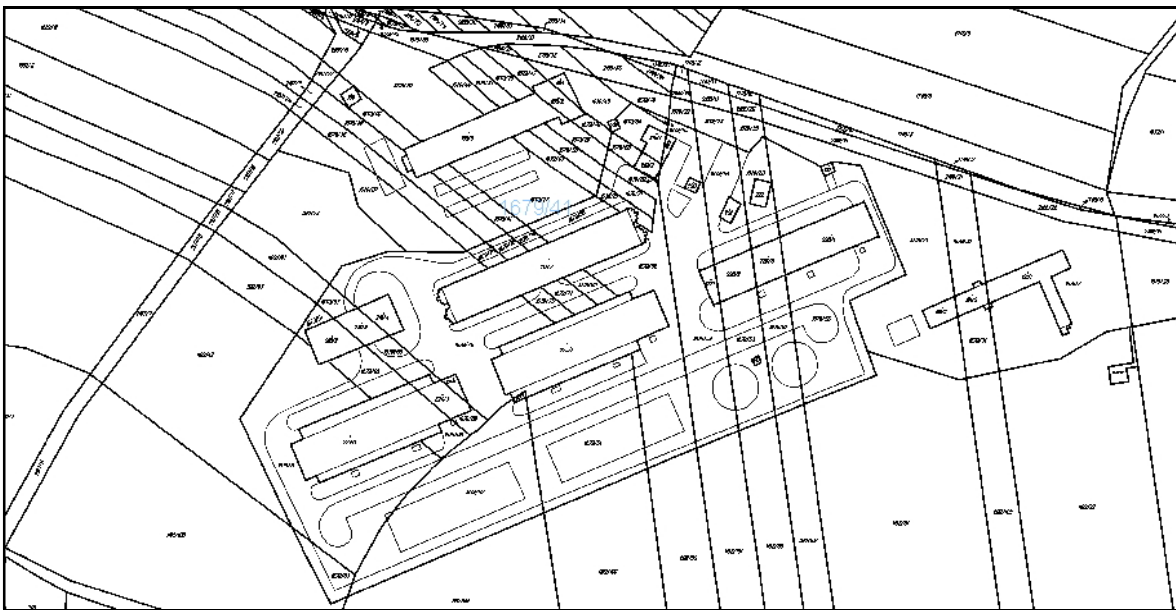
¹³² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹³³ <http://www.pavlice.cz/>



Obr. 42 – Mapa obce Pavlice. Zdroj: ¹³⁴

Zemědělský areál v katastrálním území Pavlice je ukázkovým příkladem pro zpracování dizertační práce. Na *Obr. 43* je výřez katastrální mapy, který zobrazuje skutečnost, že stavby v areálu stojí na čtyřech i více parcelách různých vlastníků.



Obr. 43 – Katastrální mapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Pavlice. Zdroj: ¹³⁵

¹³⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹³⁵ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 44 – Ortofotomapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Pavlice. Zdroj: ¹³⁶

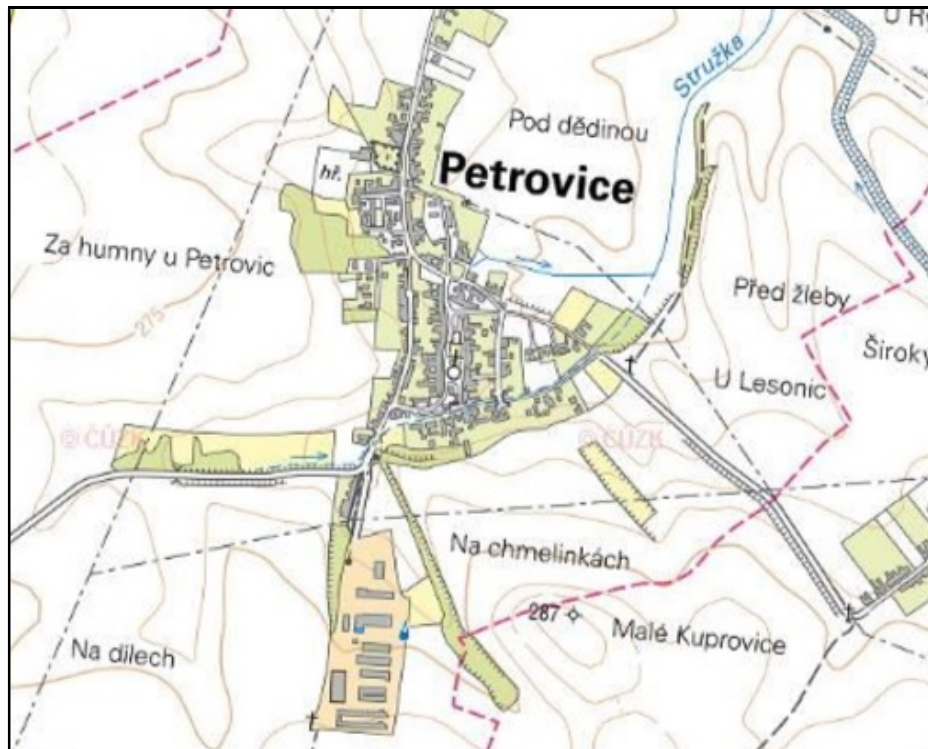
7.2.14 Zemědělský areál v obci Petrovice, okres Znojmo

Obec Petrovice se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský, v mírně zvlněné krajině asi 5 km jihozápadně od Moravského Krumlova. Žije zde 366 obyvatel a rozloha obce je 466 ha. První písemná zmínka o obci je z roku 1253. V obci je mateřská škola s hřištěm a knihovna. V obci je nejvíce aktivní fotbalový oddíl TJ Petrovice a dechová hudba Petrovanka. Lákadlem pro turisty je jediná dochovaná chalupa s krytinou ze žitné slámy na Znojemsku s expozicí venkovského muzea a zoo koutek.¹³⁷

V obci je zaveden plyn, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, vzdálený cca 200 m jižně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

¹³⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹³⁷ <http://petrovice.com/>



Obr. 45 – Mapa obce Petrovice. Zdroj: ¹³⁸

Zemědělský areál v katastrálním území Petrovice u Moravského Krumlova je definován mapou DKM. Z Obr. 46 je patrné, že se jedná o areál, který zcela nemá vyřešeny vlastnické vztahy k pozemkům. Budovy v zemědělském areálu stojí na pěti i více parcelách různých vlastníků.

¹³⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 46 – Katastrální mapa zemědělského areálu jižně od obce Petrovice. Zdroj: ¹³⁹



Obr. 47 – Ortofotomapa zemědělského areálu jižně od obce Petrovice. Zdroj: ¹⁴⁰

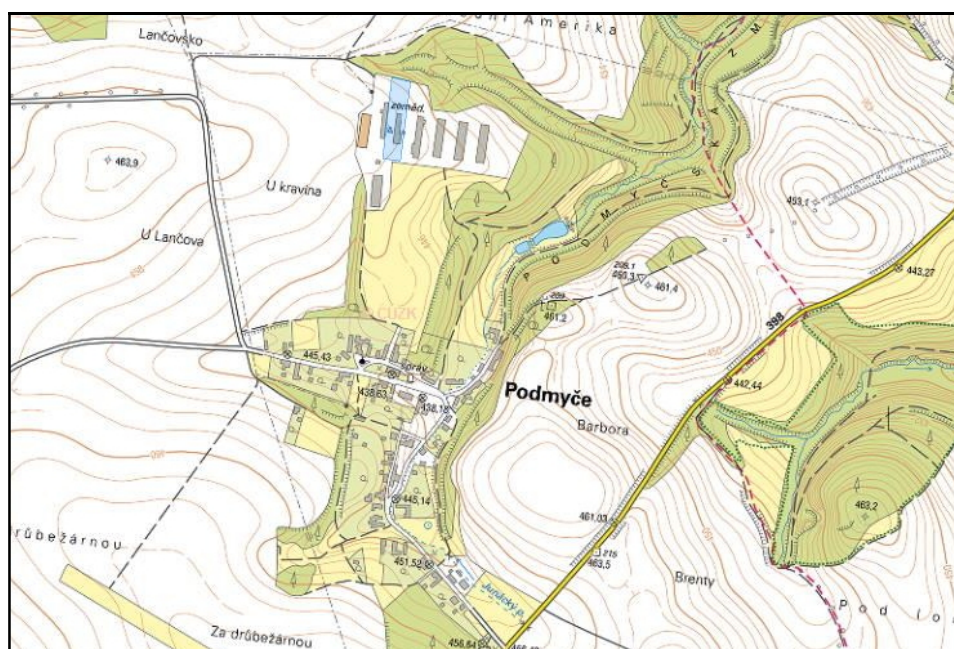
¹³⁹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁴⁰ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

7.2.15 Zemědělský areál v obci Podmyče, okres Znojmo

Obec Podmyče se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Žije zde 96 obyvatel a katastrální výměra obce je 5,66 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1323, a to v souvislosti se směnou, kterou se rozhodl učinit král Jan Lucemburský s panem Jindřichem z Lipé. Obec byla do 1. poloviny 20. století obydlena převážně německým obyvatelstvem. Mezi významnější pamětihodnosti patří kaple sv. Markéty na návsi, barokní, z roku 1721. Zajímavostí kaple je umístění dvou zvonků ve věžičce. Nejvýznamnější událostí v obci jsou slavnosti posvícení konající se první říjnový víkend.¹⁴¹

V obci je zavedena pouze elektrina. V současné době se buduje kanalizace. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, vzdálený cca 600 m severně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.



Obr. 48 – Mapa obce Podmyče. Zdroj: ¹⁴²

Katastrální území Podmyče je popsáno mapou DKM. *Obr. 49* nyní zcela neodpovídá skutečnosti, jelikož od února letošního roku zde probíhá výstavba nového zemědělského areálu pro chov skotu se 700 ustájovacími místy. Vlastníkem několika pozemků je stát zastoupený Státním pozemkovým úřadem.

¹⁴¹ <http://www.podmyce.estranky.cz/>

¹⁴² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 49 – Katastrální mapa zemědělského areálu severně od obce Podmyče. Zdroj: ¹⁴³



Obr. 50– Ortofotomapa zemědělského areálu severně od obce Podmyče. Zdroj: ¹⁴⁴

7.2.16 Zemědělský areál v obci Prokopov, okres Znojmo

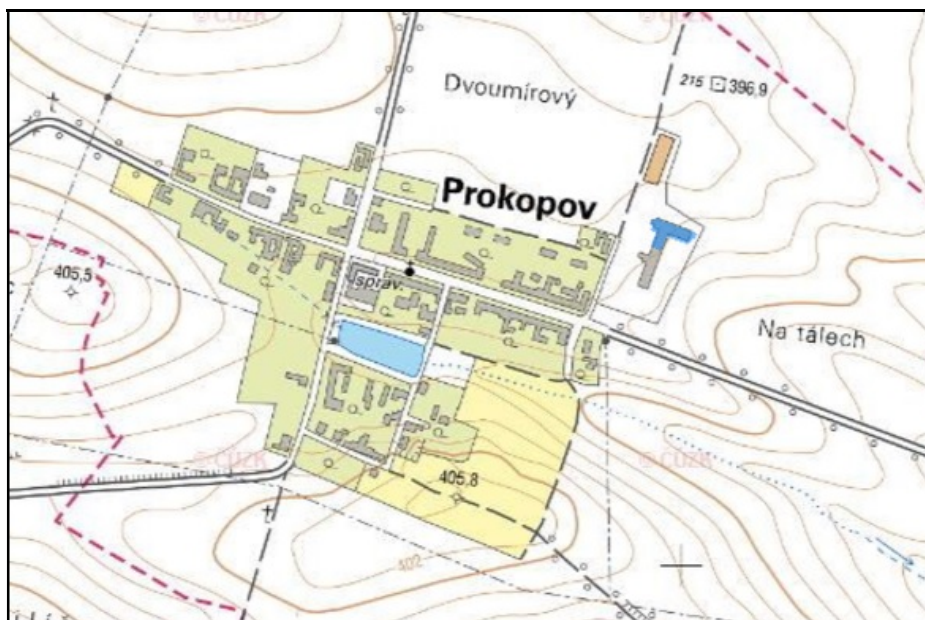
Obec Prokopov se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský a leží v mírně zvlněném předhůří Českomoravské vrchoviny, přibližně 9 km jihovýchodně od města Moravské Budějovice. Obec byla založena roku 1789. Žije zde pouze 96 obyvatel a vesnice má rozlohu 245,38 ha. Veškerá občanská dostupnost je soustředěna ve Znojmě.

¹⁴³ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁴⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Spádová pošta se nachází v obci Hostim. Turisté obci navštěvují, jelikož je členem Svazku obcí při formanské cestě. Velice aktivním spolkem jsou dobrovolní hasiči, kteří v minulosti zrekonstruovali budovu požární zbrojnice a často se účastní soutěží v požárním útoku.¹⁴⁵

V obci je zavedena pouze dešťová kanalizace, plyn a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na severovýchodním okraji obce. K samotnému zemědělskému areálu vede zpevněná cesta, ovšem v areálu jsou jen nezpevněné cesty.

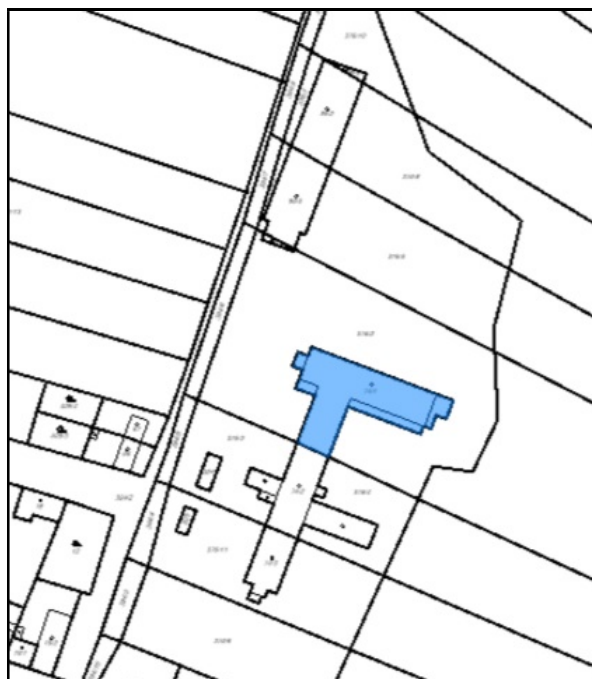


Obr. 514 – Mapa obce Prokopov. Zdroj: ¹⁴⁶

Katastrální území Prokopov je definováno mapou KMD. Na *Obr. 52* je vidět skutečnost, že jednotlivé stavby v areálu stojí na třech či čtyřech parcelách. Jedná se tedy o typický zdroj informací do databáze.

¹⁴⁵ <http://www.prokopov.cz/>

¹⁴⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 52 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Prokopov. Zdroj: ¹⁴⁷



Obr. 53 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Prokopov. Zdroj: ¹⁴⁸

¹⁴⁷ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁴⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

7.2.17 Zemědělský areál v obci Rozkoš, okres Znojmo

Obec Rozkoš se nachází v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský, přibližně 13 km jihovýchodně od města Moravské Budějovice a leží na pravém břehu řeky Rokytky. Žije zde 175 obyvatel a katastrální výměra obce je 12,27 km². Obec vznikla jako osada v první polovině 18. století na křižovatce Znojmo – Jaroměřice nad Rokytnou a Moravský Krumlov – Moravské Budějovice. Mezi významné kulturní akce obce se zařadilo tzv. Rojení mopedů. I v této obci je velice aktivní sbor dobrovolných hasičů. Více než třetina domů v obci slouží jako rekreační chalupy.¹⁴⁹

V obci je zaveden plyn, vodovod a elektřina. V současné době je ze zdrojů Evropské unie spolufinancován projekt na výstavbu tlakové kanalizace a čistírny odpadních vod. Areál zemědělského družstva je situován na severovýchodním okraji obce. Do areálu vede nezpevněná polní cesta.



Obr. 54 – Mapa obce Rozkoš. Zdroj: ¹⁵⁰

Katastrální území Rozkoš u Jevišovic je definováno mapou KMD. Stavby v zemědělském areálu stojí na čtyřech i více parcelách, což je vidět na *Obr. 55*. Proto byla tato obec zařazena do zvolených lokalit.

¹⁴⁹ <http://www.obecrozkos.cz/>

¹⁵⁰ <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>



Obr. 55 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce

Rozkoš. Zdroj: ¹⁵¹



Obr. 56 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce

Rozkoš. Zdroj: ¹⁵²

7.2.18 Zemědělský areál v obci Štítary, okres Znojmo

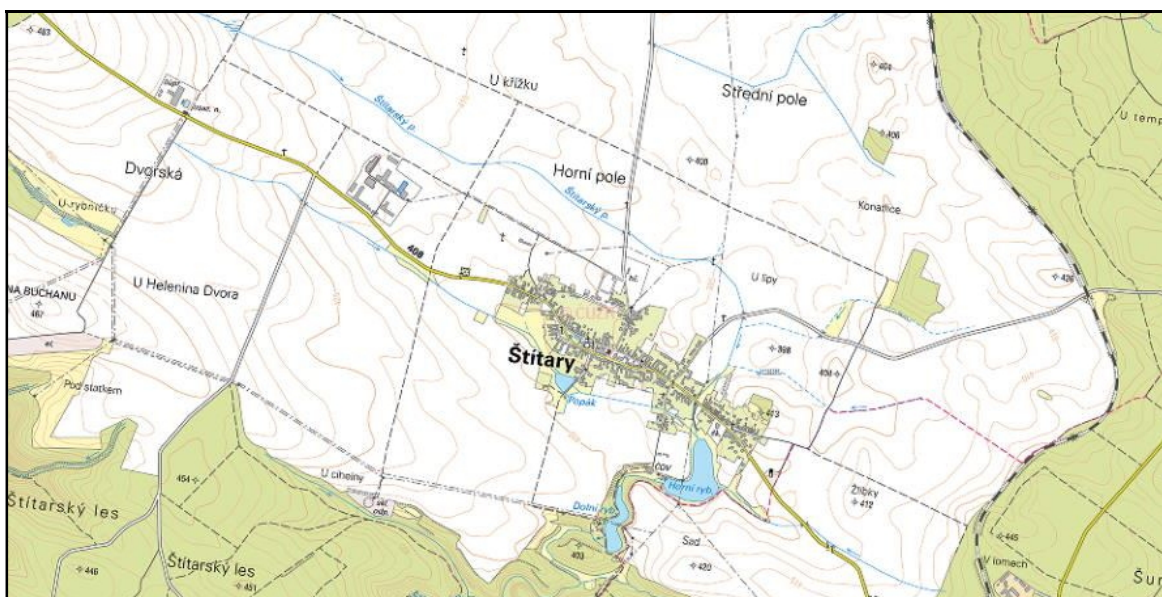
Městys Štítary se nachází v okrese Znojmo, Jihomoravský kraj. Žije zde přibližně 623 obyvatel a katastrální výměra je 24,97 km². Obec patří mezi nejstarší obce v okrese

¹⁵¹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁵² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Znojmo. Název obce byl odvozen od štítů domů dle orientace usedlostí. První ověřená listina o obci pochází z roku 1346. Od 10. října 2006 byl obci vrácen status městyse. Štítary jsou moderní obcí, která patří do rekreační zóny Vranovské přehrady. V jejich katastru leží stovky chat a samotná obec je vstupní branou na vranovskou pláž. Turistickou přitažlivost Štítar navíc zvyšuje dostupnost dvou významných kulturních památek - státního zámku Vranov nad Dyjí a státního hradu Bítov. Kromě cyklistických stezek protíná obec také silniční spojnice Šumná – Bítov, což je jedna z důležitých tras mezi Znojmem a Jindřichovskem.¹⁵³

V obci je zaveden plyn, kanalizace (téměř v celé obci), vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, vzdálený cca 1,4 km severozápadně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.



Obr. 57 – Mapa městyse Štítary. Zdroj: ¹⁵⁴

Katastrální území Štítary na Moravě popisuje mapa DKM, což je vidět na *Obr. 58*. Vznik DKM byl na podkladě pozemkových úprav, které v katastru obce proběhly v minulých letech. I když na *Obr.59* vidíme, že dané stavby definují jednu danou parcelu, stále zde nejsou vyřešeny vlastnické vztahy, kdy budovu a pozemek vlastní rozdílní vlastníci.

¹⁵³ <http://www.obecstitary.cz/>

¹⁵⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 58 – Katastrální mapa zemědělského areálu severozápadně od městysu Štítary. Zdroj: ¹⁵⁵



Obr. 59 – Ortofotomapa zemědělského areálu severozápadně od městysu Štítary. Zdroj: ¹⁵⁶

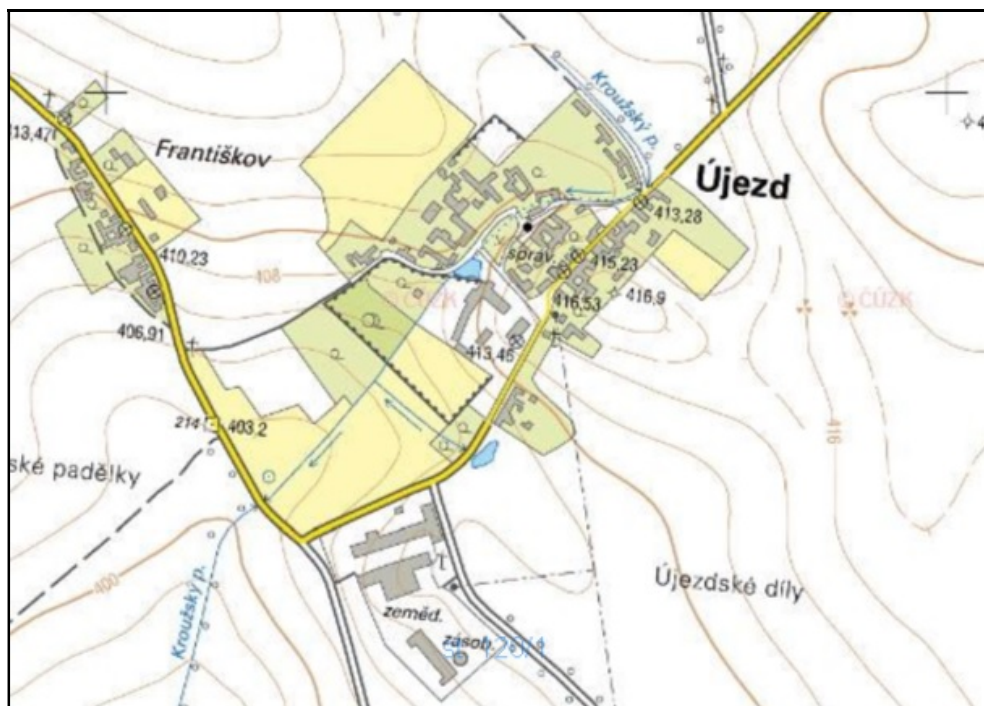
7.2.19 Zemědělský areál v obci Újezd, okres Znojmo

Obec Újezd patří do okresu Znojmo, kraj Jihomoravský a leží přibližně 24 km východně od města Moravské Budějovice a 17 km jihovýchodně od města Jaroměřice

¹⁵⁵ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

nad Rokytnou. K obci náleží bývala hornická kolonie Františkov, což je vidět i na *Obr. 60*. V obci žije 76 obyvatel a výměra katastru obce je 573 ha. Mezi nejvýznamnější památky obce se řadí bývalý panský dvůr, nyní secesní vila či zámeček a kaplička sv. Jana Nepomuckého u zemědělského areálu směrem k obci Běhařovice. V minulých letech byla v obci zrekonstruována budova obecního úřadu a místní požární nádrž. Za podpory Nadace ČEZ bylo vybudováno dětské hřiště s moderními herními prvky. Obyvatelé během roku dodržují několik tradic, například průvod masek (masopust), hrkání a pálení čarodějnic.¹⁵⁷

V obci je zaveden pouze plyn a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, vzdálený cca 200 m jižně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.



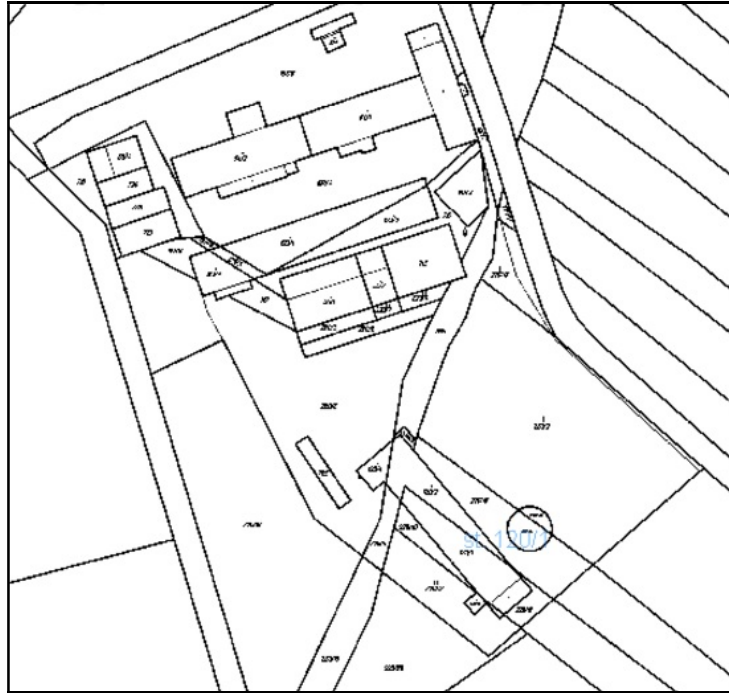
Obr. 60 – Mapa obce Újezd. Zdroj: ¹⁵⁸

Katastrální území Újezd nad Rokytnou definuje mapa KM-D, což je vidět na *Obr. 61*. Mapa KM-D má v některých částech hranice znázorněny čárkovaně, jelikož jsou málo přesné.

¹⁵⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁵⁷ <http://www.ujezduznojma.cz/>

¹⁵⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 615 – Katastrální mapa zemědělského areálu jižně od obce Újezd. Zdroj: ¹⁵⁹

Z následujícího Obr. 62 vyplývá, že budovy v zemědělském areálu stojí na pěti i více parcelách a že stav evidovaný v katastru neodpovídá skutečnosti. Je zde patrný průběh vodního toku, který již neexistuje.



Obr. 62 – Ortofotomapa zemědělského areálu jižně od obce Újezd. Zdroj: ¹⁶⁰

¹⁵⁹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁶⁰ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

7.2.20 Zemědělský areál v obci Valtrovice, okres Znojmo

Obec Valtrovice leží nedaleko česko-rakouských hranic, cca 17 km jihovýchodně od města Znojma, kraj Jihomoravský. Jedná se o lokalitu vhodnou pro pěstování zeleniny a vinné révy. Jižní stranou obce protéká řeka Dyje, která svými meandry skýtá možnosti ke koupání i k rybolovu. Žije zde 430 obyvatel a rozloha katastru je 774 ha. Vznik obce je datován k roku 1243, kdy český král Václav I. daroval ves klášteru sv. Michala ve Znojmě. Obec stále dodržuje a udržuje tradice a zvyky, jako jsou masopustní průvod masek, lampiónový průvod, slavnost ke Dnu dětí, hledání pokladu, krojované hody a další. V obci se nachází mateřská škola a větší dětské hřiště.¹⁶¹

V obci je zaveden plyn, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, vzdálený cca 400 m severně od obce, což je vidět na *Obr. 63*. Do areálu vede zpevněná komunikace a v samotném zemědělském areálu jsou též zpevněné komunikace.

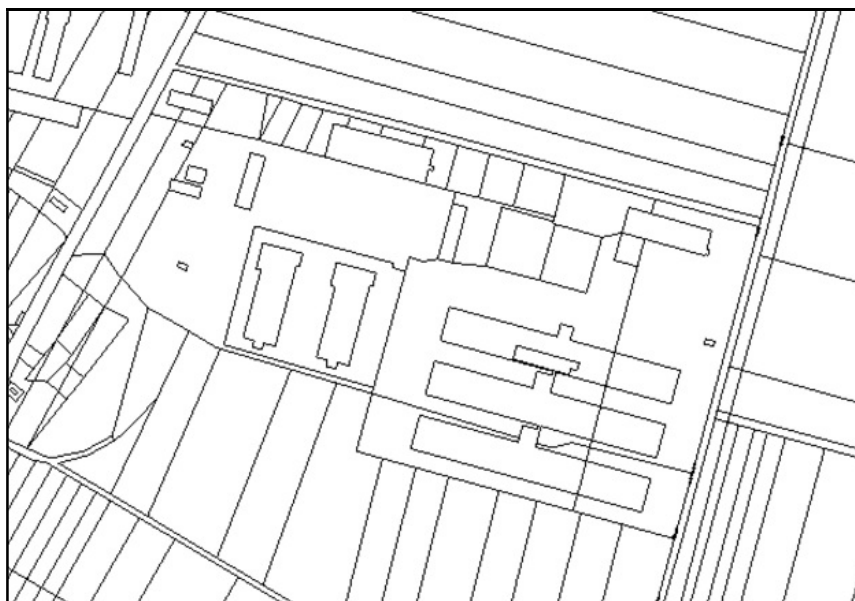


Obr. 63 – Mapa obce Valtrovice. Zdroj: ¹⁶²

Katastrální území Valtrovice definuje mapa DKM, což je vidět na *Obr. 64*. Mapa vznikla na podkladě pozemkových úprav, které proběhly v minulých letech.

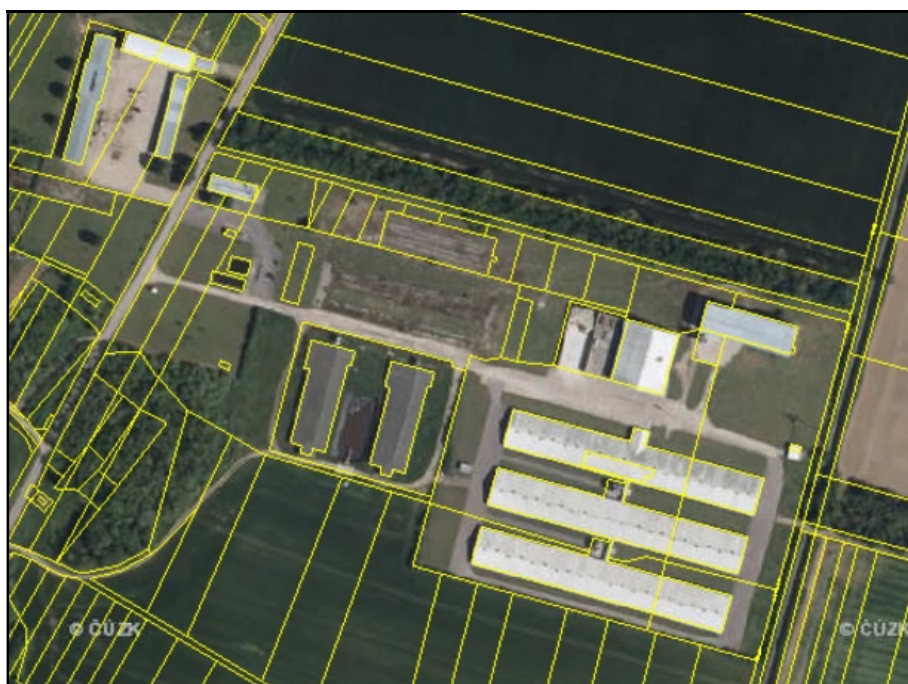
¹⁶¹ <http://www.valtrovice.cz/>

¹⁶² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 64 – Katastrální mapa zemědělského areálu severně od obce Valtrovice. Zdroj: ¹⁶³

Z následujícího *Obr. 65* vyplývá, že budovy v zemědělském areálu stojí na dvou a více parcelách a v zemědělském areálu probíhá zejména chov prasat.



Obr. 65 – Ortofotomapa zemědělského areálu severně od obce Valtrovice. Zdroj: ¹⁶⁴

¹⁶³ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁶⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

7.2.21 Zemědělský areál v obci Vevčice, okres Znojmo

Vevčice jsou obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, cca 17 km severovýchodně od města Znojmo. Obec se rozkládá na obou březích řeky Jevišovka, jejíž tok je mírně regulovaný splavem a společně s mostem je výrazným prvkem obce. Na návsi nedaleko mostu se nachází kaple Nanebevzetí Panny Marie. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1190. V obci trvale žije 71 obyvatel a katastrální výměra je 5,92 km². Sídlo pošty je v nedalekých Jevišovicích. Za ostatní občanskou vybaveností musí obyvatelé dojíždět do města Znojma.¹⁶⁵

V obci je zaveden plyn, dešťová kanalizace, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na západním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

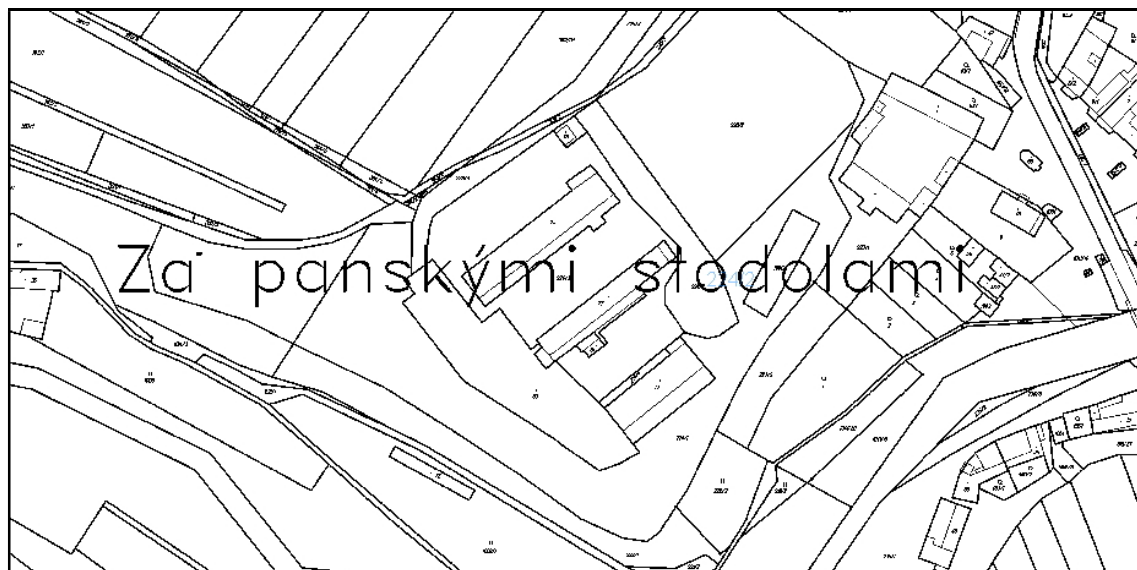


Obr. 66 – Mapa obce Vevčice. Zdroj: ¹⁶⁶

Katastrální území Vevčice popisuje značně nepřesná mapa KM-D, což je vidět na Obr. 67. V mapě se vyskytují hranice znázorněny čárkovanou čarou, což jsou hranice sporné.

¹⁶⁵ <http://www.vevcice.cz/>

¹⁶⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Obr. 67 – Katastrální mapa zemědělského areálu na západním okraji obce

Vevčice. Zdroj: ¹⁶⁷

Z následujícího Obr. 68 vyplývá, že budovy v zemědělském areálu definuje vždy jedna parcela, ovšem přesto se i v tomto případě jedná o rozdílné vlastníky stavby a pozemku. V zemědělském areálu probíhá zejména chov skotu.



Obr. 68 – Ortofotomapa zemědělského areálu na západním okraji obce

Vevčice. Zdroj: ¹⁶⁸

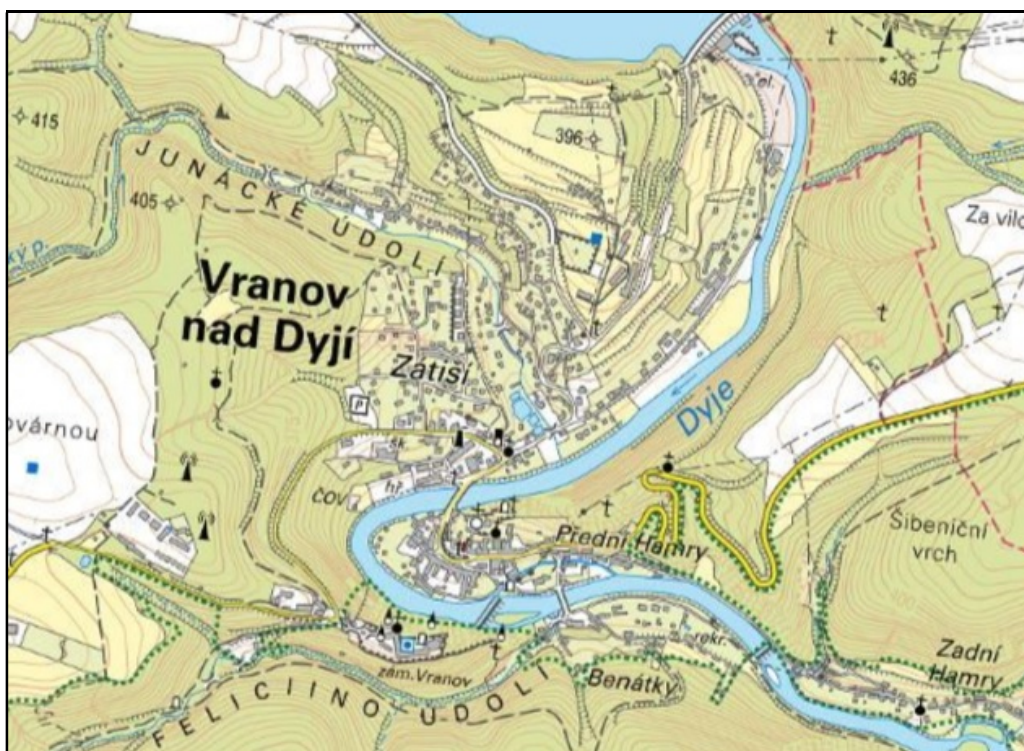
¹⁶⁷ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁶⁸ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

7.2.22 Zemědělský areál v obci Vranov nad Dyjí, okres Znojmo

Městys Vranov nad Dyjí vznikl jako osada pod stejnojmenným hradem. O tomto hradu jsou zmínky již v Kosmově kronice z roku 1100. Městys Vranov nad Dyjí je centrem vyhlášené rekreační oblasti Vranovska. Nachází se v okrese Znojmo, kraj Jihomoravský. Obec leží v malebném údolí řeky Dyje pod Vranovským zámekem, který je nazýván jako Perla Podyjí (Jedná se o vstupní bránu do Národního parku Podyjí). Je totiž z velké dálky a ze všech stran vidět, jelikož stojí na vysokém skalním ostrohu. Žije zde 819 obyvatel, ale během letních měsíců je obec hojně navštěvována turisty a počet obyvatel se přes tyto měsíce zdvojnásobuje. Rozloha katastru obce je 1 345 ha. V obci je mateřská i základní škola, tělocvična, hřiště, koupaliště, lékárna, ordinace zubního lékaře a praktického lékaře. Jelikož obec žije čilým cestovním ruchem, nachází se zde desítky ubytovacích zařízení a restauračních zařízení.¹⁶⁹

V obci jsou zřízeny veškeré inženýrské sítě. Areál zemědělského družstva je situován mimo obec, cca 900 m západně od obce. Do areálu vede zpevněná komunikace.

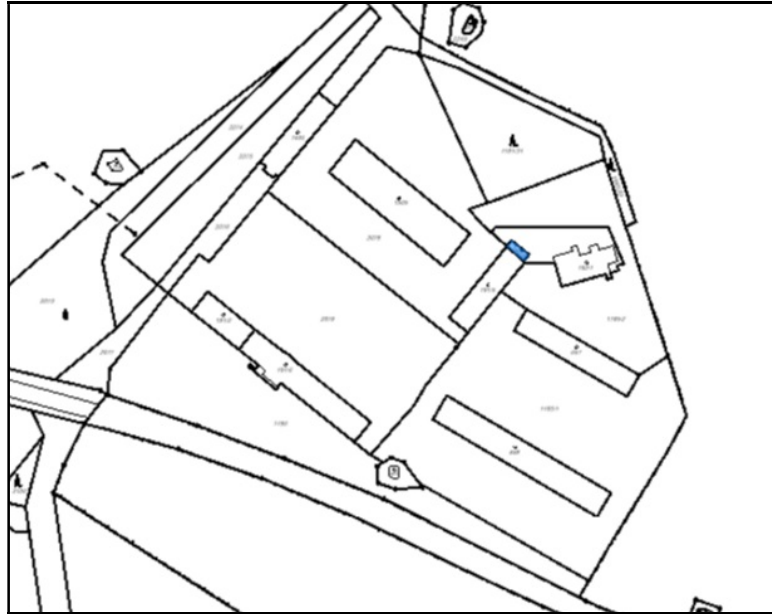


Obr. 69 – Mapa města Vranov nad Dyjí. Zdroj: ¹⁷⁰

Katastrální území Vranov nad Dyjí definuje mapa DKM, což je vidět na Obr. 70. Jednotlivé budovy v areálu stojí vždy na jedné parcele, i tak jsou vlastníci těchto nemovitých věcí rozdílní.

¹⁶⁹ <http://www.ouvrnov.cz/>

¹⁷⁰ <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>



Obr. 70 – Katastrální mapa zemědělského areálu západně od obce Vranov nad Dyjí. Zdroj: ¹⁷¹

Z Obr. 71 je patrné, že zemědělský areál je v podstatě ukryt v lese. Slouží pouze ke skladování potřebných strojů a krmiv.



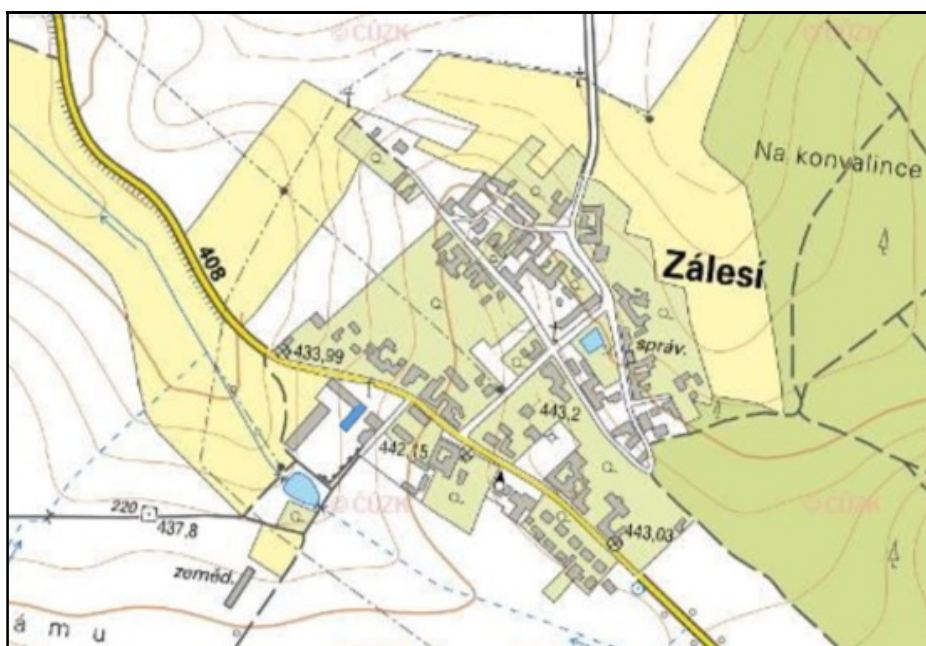
Obr. 716 – Ortofotomapa zemědělského areálu západně od obce Vranov nad Dyjí. Zdroj: ¹⁷²

¹⁷¹ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

7.2.23 Zemědělský areál v obci Zálesí, okres Znojmo

Obec Zálesí se nachází v okrese Znojmo, Jihomoravský kraj. Leží uprostřed lesů na staré kupecké cestě Jemnice – Znojmo v blízkosti Vranovské přehrady. Nejstarší písemnost se datuje k roku 1243, ovšem obec byla založena až v roce 1779. Moravský místodržící Schröffel z Mansberga vyvlastnil část panských pozemků a budovy starého dvora a rozdělil je mezi deset rolníků, kteří přišli ze sousedních obcí. Název obce se v minulosti několikrát změnil. Současné znění je z roku 1949. Žije zde 169 obyvatel a rozloha katastru obce je 718 ha. Spádová pošta je v blízké obci Šumná. Pro využití volného času se v obci nachází sportovní hřiště a knihovna.¹⁷³

V obci je zaveden plyn, vodovod a elektřina. Areál zemědělského družstva je situován na jihozápadním okraji obce. Do areálu vede zpevněná komunikace. V samotném areálu jsou jen nezpevněné cesty.



Obr. 72 – Mapa obce Zálesí. Zdroj: ¹⁷⁴

Katastrální území Zálesí u Bítova definuje mapa DKM, což je vidět na Obr. 73. Jednotlivé budovy v areálu stojí vždy na jedné parcele, i přesto se jedná o rozdílné vlastníky těchto nemovitých věcí.

¹⁷² <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁷³ <http://www.obec-zalesi.cz/>

¹⁷⁴ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



**Obr. 73 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce
Zálesí. Zdroj: ¹⁷⁵**

Z Obr. 74 je patrné, že zemědělský areál sestává z velkých staveb, které slouží především ke skladování potřebných strojů a krmiv.



**Obr. 74 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce
Zálesí. Zdroj: ¹⁷⁶**

¹⁷⁵ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

¹⁷⁶ <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

8 NÁVRH KRITÉRIÍ

8.1 Potenciální vlivy

V této kapitole budou navrženy vlivy, které mohou mít účinek na výši obvyklého nájemného v porovnání s cenou zjištěnou. Tyto vlivy budou podkladem pro statistické zpracování.

Prvním vlivem byl navržen **druh pozemku**. Z vytvořené databáze, respektive na základě osobních zkušeností při získávání dat do databáze, bylo zjištěno, že ne všechny druhy pozemků tak, jak je známe z evidence v Katastru nemovitostí či dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění, mají na výši obvyklého nájemného vliv. Z databáze totiž vyplývá, že pronajímatelé při uzavírání nájemních smluv rozlišují pouze druh pozemku zastavěná plocha a ostatní plocha. Jedná se tak o zjednodušení, kdy pronajímatele i nájemce prvořadě zajímá, zda je pozemek (byť jen částečně) zastavěn, a pak už jen řeší zbytek, který zahrnou do ostatní plochy. Takže druh pozemku ostatní plocha v sestavené databázi v sobě zahrnuje druh pozemku orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, silnice, manipulační plocha i jiná plocha, což jsou nejčastější způsoby využití pozemků v zemědělských areálech dle skutečnosti i evidence v Katastru nemovitostí. Na základě tohoto zjištění se bude zkoumat vliv tohoto kritéria jen pro dvě varianty, a to druh pozemku zastavěná či ostatní plocha.

Druhým vlivem je **výměra pozemku**, který je pronajatý. Výměra může udávat významnost vlastníka pozemku. Kdy si může vlastník diktovat vyšší nájem nebo nájemce může nabídnout vyšší nájem, aby si zájmové pozemky udržel. Jedná se o pozemky jak v zemědělském areálu, tak i pro případ, kdy pronajímatel vlastní i další rozsáhlé pozemky, které nájemce obhospodařuje. Pozice vlastníka pozemku při vyjednávání o nájmu je silnější, pokud se jedná o příjezdové cesty a pozemky pod stavbami v areálu.

Při oceňování pozemků je důležitým faktorem **lokalita**, proto existuje i předpoklad, že lokalita může mít vliv na výši nájmu z pozemku v zemědělském areálu. Proto je lokalita následujícím navrženým vlivem.

Dalším navrženým vlivem je **průměrná základní cena zemědělských pozemků**. Tato základní cena je vztažena k danému katastrálnímu území, ve kterém se nachází zájmové zemědělské areály. Seznam katastrálních území a jim přiřazené základní ceny zemědělských pozemků je obsažen ve vyhlášce č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami pozemků, včetně novel č. 344/2015 Sb. a č. 432/2016 Sb.¹⁷⁷ Předpoklad pro navržení tohoto kritéria je fakt, že průměrné základní ceny zemědělských pozemků nahrazují bonitované půdně ekologické

¹⁷⁷ Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v platném znění

jednotky (dále jen „BPEJ“). BPEJ slouží pro rozlišení klimatických podmínek a definuje agroekologickou a ekonomickou charakteristiku zemědělsky využívané půdy v České republice. Jednotek BPEJ totiž může být jednomu pozemku přiřazeno několik. Existuje předpoklad, že subjekty působící v zemědělských areálech budou k pronájmu lákat více ty areály, které jsou v katastrálních území s vyšší základní cenou zemědělských pozemků, respektive s vyšší úrodností půdy.

Jelikož u zvolených zemědělských areálů máme kompletní informace o dotčených pozemcích, byly pro dané areály stanoveny jednotkové administrativní ceny dle platné oceňovací vyhlášky. **Jednotková administrativní cena pozemku** je zvolena jako další kritérium, které bude při zpracování dizertační práce sledováno. Jednalo se o stanovení administrativních cen pro druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha se způsoby využití manipulační plocha a ostatní komunikace. Jak již bylo řečeno, ze zkušeností při sestavování databáze subjekty rozlišují pouze zastavěnou plochu a ostatní plochu, proto byly administrativní ceny pro druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha a ostatní komunikace zprůměrovány. Ve všech zvolených lokalitách se původní jednotkové ceny k sobě blížily. Do dalšího zkoumání pak vstupuje vždy průměrná administrativní cena pro pozemky druhu ostatní plocha. Stanovení administrativní ceny pozemků v zájmových lokalitách je uvedeno v Příloze č. 3. Nyní je uvedeno pouze ocenění pro obec Bojanovice, katastrální území Bojanovice u Znojma.

Bojanovice

a) Pozemky

a.1) Pozemek p.č. st.95 – § 4 (zastavěná plocha a nádvoří)

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bojanovice

Název katastrálního území: Bojanovice u Znojma

Název okresu: Znojmo

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 1\,430,-$ Kč/m ²	

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 210,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,930$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 0,930$$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index polohy: } I_P = 0,309$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,287$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 60,2700 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.95	zastavěná plocha a nádvoří	1	60,27

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
Pozemek p.č. st.95 – zjištěná cena:			60,27 Kč

a.2) Pozemek p.č. 230/16 – § 9 (ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha)

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce:	Bojanovice
Název katastrálního území:	Bojanovice u Znojma
Název okresu:	Znojmo

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80
Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,430,-$ Kč/m ²		

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 210,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,05
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,642$$

§ 9 odst. 2 – Jiné pozemky určené pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, sportoviště, rekreaci

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50 = 67,4100 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
230/16	manipulační plocha	1	67,41

Pozemek p.č. 230/16 – zjištěná cena: 67,41 Kč

a.3) Pozemek p.č. 230/30 – § 4 (ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace)

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bojanovice
 Název katastrálního území: Bojanovice u Znojma
 Název okresu: Znojmo

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,430,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 210,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,240$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 50,4000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
	ostatní komunikace	1	50,40

Pozemek p.č. 230/30 – zjištěná cena:

50,40 Kč

U zvolených zemědělských areálů jsou známy obě strany nájemních smluv, pronajímatel i nájemce. Po zadání identifikačního čísla osoby na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti¹⁷⁸ a následném přejití do sbírky listin je možné získat informace typu **hrubý hospodářský výsledek** nájemce a také celkový **zisk** nájemce. Hrubý hospodářský výsledek je stanoven porovnáním nákladů vynaložených na provedení konkrétních výkonů a výnosů z těchto výkonů. Zisk je účetní zůstatek po odečtu úhrady daní, odpisů, úroků atd. Vyjadřuje flexibilitu subjektu hospodařit s penězi. Vyšší zisk koresponduje s většími možnostmi vynaložení finančních prostředků k placení vyššího nájemného do doby, než-li se s pronajímatelem dohodnou na odkoupení pozemku. Ovšem existuje i taková možnost, že firma platí méně, z čehož jí pak plynou vyšší zisky. Proto byly obě výše uvedené informace zvoleny jako další dvě kritéria, která by mohla ovlivňovat výši nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

Důležitou informací z hlediska nájemního vztahu je i **typ vlastníka**. Je tím myšleno, zda vlastníkem je fyzická nebo právnická osoba, anebo stát. Každý vyjmenovaný typ vlastníka má určitou sílu při vyjednávání o výši nájemného, což je předpoklad k navržení tohoto typu na kritérium. Stát, či-li Česká republika je zastoupena Státním pozemkovým úřadem (dále jen „SPU“), dříve Pozemkový fond ČR.

Posledním navrženým kritériem je **velikost** nájemcem **obhospodařovaných zemědělských pozemků** v okolí zemědělského areálu. Je zde předpoklad, že bude zemědělský areál stále plně využíván, zda je nájemce závislý pouze na rostlinné výrobě, či v zemědělském areálu provozuje i živočišnou výrobu. Pokud převažuje rostlinná výroba, pak navržené kritérium by mohlo mít vliv na výši nájemného z pozemků v zemědělských areálech.

Bylo tedy navrženo devět vlivů, které by díky určitým předpokladům měla mít vliv na výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

Na základě výše uvedených skutečností byly pro zvolené zájmové lokality dohledány a doplněny údaje, které budou vstupovat do statistického vyhodnocení jako

¹⁷⁸ <http://www.justice.cz/>

kritéria, která ovlivňují výši závislé proměnné, což je nájemné z pozemků v zemědělských areálech. Doplněné informace jsou uvedeny v Tab. 2.

Tab. 2 – Soupis doplňujících informací k zemědělským areálům pro statistické vyhodnocení. Zdroj: vlastní tvorba

Poř. č.	Katastrální území	Obec	Průměrná základní cena zemědělských pozemků	Velikost obhospodařovaných zemědělských pozemků [m ²]	Provozní výsledek hospodaření [Kč]	Zisk / Ztráta za účetní období po zdanění [Kč]
1	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	7,46	2 944 700	21 986 000,00	15 545 000,00
2	Boskovštejn	Boskovštejn	6,05	75 300	3 385 000,00	2 385 000,00
3	Citonice	Citonice	9,61	5 660 800	21 986 000,00	15 545 000,00
4	Čtidružice	Čtidružice	8,29	4 588 200	65 000,00	50 000,00
5	Domamil	Domamil	6,43	1 760 000	32 656 000,00	21 451 000,00
6	Hostim	Hostim	6,60	5 823 300	45 442 000,00	27 236 000,00
7	Jemnice	Jemnice	7,47	8 800 000	5 413 000,00	4 246 000,00
8	Lančov	Lančov	9,62	6 723 500	43 599 000,00	30 701 000,00
9	Lhotice u Jemnice	Lhotice	8,31	1 510 000	5 413 000,00	4 246 000,00
10	Lesonice	Lesonice	6,66	2 590 000	32 656 000,00	21 451 000,00
11	Martínkov	Martínkov	7,77	100 000	8 778 000,00	6 278 000,00
12	Pavlice	Pavlice	6,07	5 657 800	45 442 000,00	27 236 000,00
13	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice	13,05	2 460 000	8 653 000,00	6 698 000,00
14	Podmyče	Podmyče	11,04	3 189 800	43 599 000,00	30 701 000,00
15	Prokopov	Prokopov	7,86	1 586 000	45 442 000,00	27 236 000,00
16	Rozkoš u Jevišovic	Rozkoš	5,57	1 927 900	21 986 000,00	15 545 000,00
17	Štítary na Moravě	Štítary	9,43	6 827 100	45 442 000,00	27 236 000,00
18	Újezd nad Rokytnou	Újezd	7,87	3 076 500	21 986 000,00	15 545 000,00
19	Valtrovice	Valtrovice	9,77	2 280 000	22 010 000,00	16 270 000,00
20	Ves / Městys Blížkovice	Blížkovice	9,72	9 264 400	45 442 000,00	27 236 000,00
21	Vevčice	Vevčice	7,62	2 127 600	21 986 000,00	15 545 000,00
22	Vranov nad Dyjí	Vranov nad Dyjí	6,59	1 103 900	43 599 000,00	30 701 000,00

Poř. č.	Katastrální území	Obec	Průměrná základní cena zemědělských pozemků	Velikost obhospodařovaných zemědělských pozemků [m ²]	Provozní výsledek hospodaření [Kč]	Zisk / Ztráta za účetní období po zdanění [Kč]
23	Zálesí u Bítova	Zálesí	8,76	155 800	45 442 000,00	27 236 000,00

8.2 Jednotlivá kritéria

Kritéria, která by měla mít vliv na obvyklou výši nájmu 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.

8.2.1 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. 3*. 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. 3 – 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.

8.2.2 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 nájmu z pozemků v zemědělských areálech.

8.2.3 Velikost areálu

V návaznosti na existenci manipulačních ploch v zemědělském areálu je důležitým faktorem, který by měl ovlivňovat obvyklou výši nájmu 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 *Tab. 4*. Dle podrobných informací pro zájmové lokality bylo vytvořeno dílčí členění jednotlivých koeficientů, viz *Tab. 5*.

Tab. 4 – Kritéria ve zvolených lokalitách. Zdroj: vlastní tvorba

Poř. č.	Katastrální území	Zdroj vody	Zpevněné plochy	Velikost zemědělského areálu [m ²]
1	Bojanovice u Znojma	studna + vodojem	zpevněné cesty pouze 1/2, manipulační plochy zpevněny minimálně	79 000
2	Boskovštejn	vodovod	nezpevněné cesty ani manipulační plochy	19 000
3	Citonice	vodovod	nezpevněné cesty ani manipulační plochy	60 000
4	Ctidružice	vodovod	zpevněné cesty pouze 1/2, manipulační plochy zpevněny minimálně	56 500
5	Domamil	studna	zpevněné cesty i velké množství manipulační plochy	50 500
6	Hostim	vodovod	zpevněné cesty pouze 1/2, manipulační plochy zpevněny minimálně	33 000
7	Jemnice	studna + vodovod	zpevněné cesty i velké množství manipulační plochy	71 000
8	Lančov	vodovod	zpevněné panelové cesty a nezpevněná manipulační plocha	27 000
9	Lhotice u Jemnice	studny 2ks	zpevněné panelové cesty a nezpevněná manipulační plocha	12 000
10	Lesonice	studna + vodojem	zpevněné cesty i velké množství manipulační plochy	85 000
11	Martínkov	studna + vodojem	zpevněné plochy i velké množství manipulační plochy	71 000
12	Pavlice	studna + vodovod	zpevněné plochy i velké množství manipulační plochy	38 500
13	Petrovice u Moravského Krumlova	studna + vodovod	zpevněné plochy i velké množství manipulační plochy	52 000
14	Podmyče	studny 2ks	zpevněné cesty pouze 1/2, manipulační plochy nezpevněny	45 000
15	Prokopov	studna	nezpevněné cesty ani manipulační plochy	11 000
16	Rozkoš u Jevišovic	vodovod	nezpevněné cesty ani manipulační plochy	11 000
17	Štítary na Moravě	studny 2ks	zpevněné cesty a nezpevněná manipulační plocha	70 000
18	Újezd nad Rokytnou	studna	zpevněné cesty a nezpevněná manipulační plocha	25 000
19	Valtrovice	studna + vodovod	zpevněné cesty a nezpevněná manipulační plocha	89 000
20	Ves / Městys Blížkovice	studna + vodovod	zpevněné plochy i velké množství manipulační plochy	123 000
21	Vevčice	studna + vodovod	zpevněné plochy i velké množství manipulační plochy	116 000
22	Vranov nad Dyjí	studna	nezpevněné cesty ani manipulační plochy	15 000
23	Zálesí u Bítova	vodovod	nezpevněné cesty ani manipulační plochy	5 000

Tab. 5 – 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
	zpevněné cesty i manipulační plochy
Velikost areálu	do 25 000 m ²
	do 50 000 m ²
	nad 50 000 m ²

9 METODY ŘEŠENÍ

9.1 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.

Podkladem pro vyřešení této situace se stal geometrický plán č. 838-25/2016 v k.ú. Štítary na Moravě (*Obr. 75*) ověřený úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Hanou Bekečovou, který vznikl na základě kompletního zaměření současného stavu zemědělského areálu ve vazbě na stav evidovaný v Katastru nemovitostí a požadavky vlastníků. Dalším podkladem potřebným při vzniku smluv byly znalecké posudky, které stanovily výše obvyklých cen pozemků, a tím i to zda směňované pozemky mají stejnou cenu. Znalecké posudky i geometrický plán jsou přílohou k vyhotovovaným kupním a směnným smlouvám.



**Obr. 75 – Grafická část geometrického plánu č. 838-25/2016 v k.ú. Štítary na Moravě.
Zdroj: vlastní tvorba**

Geometrický plán znázorňuje návrh nového rozdělení pozemků. Pro vypracování uvedeného geometrického plánu předcházela domluva všech stran týkající se ucelení a rozdělení zemědělského areálu ve prospěch všech čtyř podnikajících subjektů a Státního pozemkového úřadu, který zastupuje stát jako vlastníka několik pozemků v tomto areálu.

Na *Obr. 76* je graficky znázorněna navržená změna. Jedná se o nově navržené vlastnické hranice na podkladě ortofotomapy. Pro lepší názornost byla každému subjektu podnikajícímu v tomto zemědělském areálu přiřazena barva a červeně byla označena plocha komunikace, která v areálu vznikne, aby byl zajištěn přístup k nemovitým věcem pro všechny zúčastněné.



Obr. 76 – Návrh rozdělení zemědělského areálu v k.ú. Štítary na Moravě. Zdroj: vlastní tvorba

Tato změna se v současné době realizuje a pro konkrétní vyčíslení změn v zemědělském areálu je přiložena Tab. 6.

Tab. 6 – Návrh změny uspořádání vlastnických vztahů v zemědělském areálu v k.ú. Štítary na Moravě. Zdroj: vlastní tvorba

PLATNÝ SOUČASNÝ STAV				NAVRHOVANÝ STAV		
parc. č.	výměra m ²	LV	vlastník	parc. č.	výměra m ²	pro vlastníka
1379	549	10002	SPÚ	1379	549	ZEMOS
1380	409	742	AGDB	1380	409	AGDB
1381	305	10002	SPÚ	1381	305	HEVERA
1382	514	963	HEVERA	1382	514	HEVERA
1383	1506	742	AGDB (stavba)	1383	1506	AGDB
1384	949	742	AGDB (stavba)	1384	949	AGDB
1433	703	742	AGDB	1433	703	AGDB
1434	503	742	AGDB	1434	503	AGDB
1435	113	742	AGDB	1435	113	AGDB
1436	51	742	AGDB	1436	51	AGDB

PLATNÝ SOUČASNÝ STAV				NAVRHOVANÝ STAV		
parc. č.	výměra m ²	LV	vlastník	parc. č.	výměra m ²	pro vlastníka
1437	1080	742	AGDB	1437	1080	AGDB
1492	880	10002	SPÚ	1492	25	AGDB (součást budovy)
					854	ZEMOS
1496	22	10002	SPÚ	1496	22	ZEMOS
1497	6629	10002	SPÚ	1497	2215	AGDB
					4414	ZEMOS
1683	1391	742	AGDB	1683	1391	AGDB
1684	1157	742	AGDB	1684	1157	AGDB
1687	365	742	AGDB	1687	365	AGDB
1690	200	742	AGDB	1690	200	AGDB
1692	545	10002	SPÚ	1692	545	KÜHTREIBER
					2864	KÜHTREIBER
1693	5247	10002	SPÚ	1693	1431	AGDB
					952	ZEMOS
1694	1409	10002	SPÚ	1694	1409	KÜHTREIBER
1697	78	10002	SPÚ	1697	78	ZEMOS
					307	KÜHTREIBER
					1584	HEVERA
1698/1	36636	10002	SPÚ	1698/1	4643	SPOLU (CESTY)
					5551	AGDB
					23340	ZEMOS
					1207	zbytek kolem st.1724, mimo
1698/3	1404	742	AGDB	1698/3	1404	AGDB
1699	124	10002	SPÚ	1699	124	ZEMOS
1700	59	10002	SPÚ	1700	59	HEVERA
1701	12	742	AGDB	1701	12	AGDB
1702	941	10002	SPÚ	1702	941	ZEMOS + AGDB
1703	44	742	AGDB	1703	44	AGDB
1704	47	10002	SPÚ	1704	47	ZEMOS
1705	52	10002	SPÚ	1705	52	ZEMOS
1723	1217	742	AGDB	1723	1217	AGDB
1725	1076	10002	SPÚ	1725	1076	ZEMOS
1726	1504	10002	SPÚ	1726	1504	ZEMOS
1727	519	10002	SPÚ	1727	519	ZEMOS
1728	1840	10002	SPÚ	1728	1840	ZEMOS
1730	913	742	AGDB	1730	913	AGDB
1731	839	10002	SPÚ	1731	839	KÜHTREIBER
1732	1069	362	KÜHTREIBER	1732	1069	KÜHTREIBER
1733	43	10002	SPÚ	1733	43	ZEMOS
1734	68	10002	SPÚ	1734	68	ZEMOS
2048	1500	10002	SPÚ	2048	1500	ZEMOS
2084	345	10002	SPÚ	2084	345	KÜHTREIBER
2218	74	742	AGDB	2218	74	AGDB

PLATNÝ SOUČASNÝ STAV				NAVRHOVANÝ STAV		
parc. č.	výměra m ²	LV	vlastník	parc. č.	výměra m ²	pro vlastníka
celkem		74931		celkem	74926	(chyba ze zaokrouhlení dílů)

9.2 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 popsaných 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. Jednotlivé vztahy jsou názorně vyobrazeny v Příloze č. 4 a pro závislou proměnnou na Obr. 77.

Označení navržených kritérií při statistickém zpracování:

Vymera – výměra pozemku

AdmCena – administrativní cena pozemku

PrumCenaZemPozemku – průměrná základní cena zemědělských pozemků

ObhospodarovanaPl – celkový výměra obhospodařovaných pozemků

EBITDA – hrubý hospodářský výsledek

Profit – zisk

Znojmo a Třebíč – lokality (okresy)

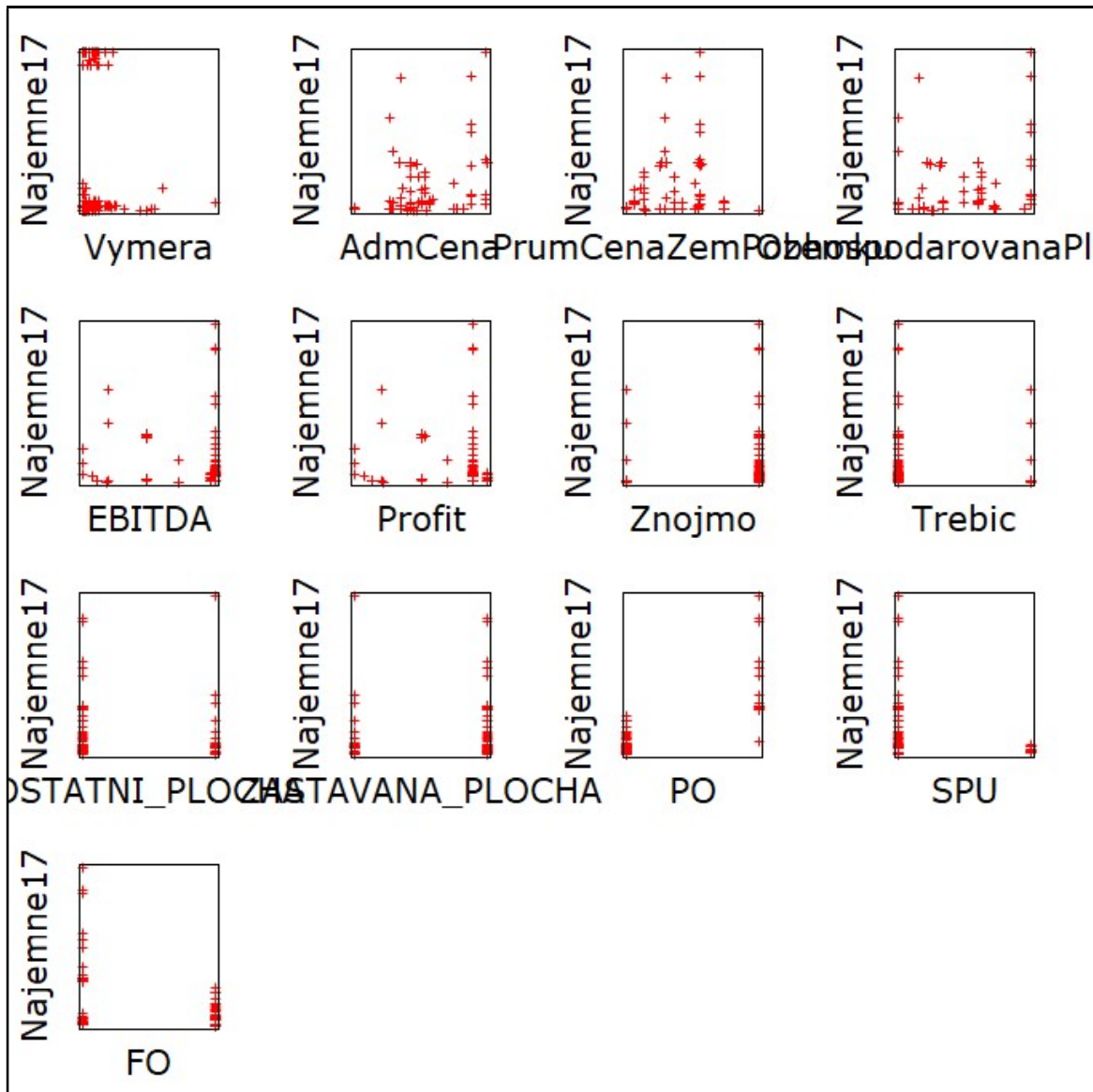
Ostatní_plocha – druh pozemku ostatní plocha (způsob využití manipulační plocha a ostatní komunikace)

Zastavena_plocha – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří

PO – právnická osoba (vlastník pozemku)

SPU – Státní pozemkový úřad (vlastník pozemku)

FO – fyzická osoba (vlastník pozemku)



Obr. 77 – Zobrazení závislosti mezi nájmem k roku 2017 a navrženými kritérii.

Zdroj: vlastní tvorba

Najemne17	Vymera	AdmCena	PrumCenaZemPoz~	
1,0000	-0,0095	-0,0315	0,0693	Najemne17
	1,0000	-0,3351	0,2441	Vymera
		1,0000	-0,0988	AdmCena
			1,0000	PrumCenaZemPoz~
Obhospodarovan~	EBITDA	Profit	PO	
-0,2114	0,1427	0,1275	0,8346	Najemne17
-0,2394	0,2725	0,2931	0,0213	Vymera
0,6348	-0,2017	-0,2464	-0,0331	AdmCena
-0,0028	0,2741	0,3045	-0,0248	PrumCenaZemPoz~
1,0000	-0,1606	-0,2052	-0,2370	Obhospodarovan~
	1,0000	0,9895	-0,0107	EBITDA
		1,0000	0,0056	Profit
			1,0000	PO
SPU	FO			
-0,6693	-0,0153			Najemne17
-0,0394	0,0392			Vymera
0,3130	0,0166			AdmCena
0,0268	0,0142			PrumCenaZemPoz~
0,4337	-0,0262			Obhospodarovan~
-0,0907	0,0856			EBITDA
-0,0593	0,0323			Profit
-0,4731	-0,1973			PO
1,0000	-0,4201			SPU
	1,0000			FO

Obr. 78 – Korelační matice navržených proměnných. Zdroj: vlastní tvorba

Při analýze korelací mezi jednotlivými proměnnými společně s rozložením jednotlivých pozorování v závislosti na výši nájemného lze vypočítat nejrozličnější vztahy mezi proměnnými. K vidění jsou například strukturální zlomy, jako je ten na prvním grafu zobrazujícím vztah mezi výší nájemného a velikostí výměry. Lze pozorovat dva shluky červených bodů zobrazujících jednotlivá pozorování. První skupina zobrazuje výrazně vyšší nájemné, které se vztahuje k parcelám o menší rozloze. Druhá skupina, spodní, zobrazuje výrazně nižší nájemné, které není citlivé na velikost samotné výměry.

Při pozorování vztahů mezi nájemným a proměnnými administrativní cena, průměrná základní cena zemědělských pozemků, celková výměra obhospodařovaných pozemků, hrubý hospodářský výsledek a profit, pak nehovoří grafické zobrazení jednoznačně. O něco větší vzhled do dat nabízí korelační matice. U prvních třech jmenovaných se korelace blíží nule, a proto jejich dopad na výši nájemného nelze jednoduše odhadnout. Naopak, velikost obhospodařované plochy má pravděpodobně negativní dopad na výši nájemného. Tedy v průměru podniky, které jsou větší co do rozlohy, tak platí nižší nájmy. Opačný efekt lze vidět u posledních dvou proměnných, které jsou navíc, pochopitelně, silně korelované mezi sebou. Tedy zdá se, že podniky, které více vydělávají, tak platí o něco vyšší nájmy.

Zbylé proměnné jsou tzv. dummy variables, tedy proměnné, které popisují, zda dané pozorování do skupiny patří či nikoliv. Je patrné, že výrazně více pozorování spadá do okresu Znojmo. Proto rozlišení obou okresů není vhodné implementovat. U ostatních

ploch lze pozorovat spíše nižší nájemné, zatímco u ploch zastavěných lze vidět výrazně větší rozptyl výše nájmů, a to od nejnižších až po mnohonásobně vyšší.

Při analýze druhu vlastníků je patrné, že SPÚ účtuje nájemcům velmi nízké nájemné. 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 území celé České republiky. V těchto pokynech je uvedeno, že výše minimálního ročního nájemného z pozemků, druh pozemku zastavěná plocha a ostatní plocha, pronajatých pro zemědělské účely je rovna 1,00 Kč/m² pro zastavěnou plochu a 0,50 Kč/m² pro ostatní plochu. Obdobně jsou na tom osoby fyzické, které účtují v průměru spíše nižší nájemné, avšak v porovnání s SPÚ je to stále výrazně více. Nakonec právnické osoby účtují velmi se různící nájemné, které je však výrazně vyšší než dříve popsaní vlastníci, a to i mnohonásobně.

Při bližším zkoumání vztahů mezi jednotlivými nezávislými proměnnými lze pozorovat různé provázanosti, jejichž korelace je většinou nižší. Až na již popsaný vztah mezi hrubým hospodářským ziskem a čistým ziskem. Vztahy mezi těmito proměnnými jsou negativní i pozitivní.

Zvolený model statistického zpracování je popsán rovnicí, která je uvedena níže. Písmeno β_0 je v rovnici konstantou, β_1 je koeficient, kterým bude násobena proměnná (například zisk), a zbylá rezidua.

$$Najemné_{17} = \beta_0 + \beta_1 Profit + \dots + \varepsilon$$

Na základě analýzy vznikne rovnice, která je dále upřesňována. Na základě korelační matice bylo přistoupeno k možnosti sloučit dvě proměnné v jednu. Stalo se tak v případě druhu pozemku a typu vlastnictví. Z původního označení proměnných *PO*, *FO*, *SPU*, *Zastavena_plocha* a *Ostatni_plocha*, budou nyní v rovnici figurovat *PO_ZastavenaPloc*, *FO_ZastavenaPloc*, *SPU_ZastavenaPlo*, *PO_OstatniPlocha*, *FO_OstatniPlocha* a *SPU_OstatniPlocha*, což je vidět v níže uvedené rovnici.

Při sestavení modelu statistického zpracování byly vyloučeny proměnné **Výměra** a **Celková výměra obhospodařované plochy**. Proměnnou výměru není vhodné implementovat kvůli dříve popsanému strukturálnímu zlomu v datech. Druhá zmiňovaná proměnná byla vyloučena, protože způsobovala kolinearitu. Dále kvůli jednoduššímu popisu výstupy není v modelu obsažena konstanta, jejíž zahrnutí by zákonitě způsobilo perfektní multikolinearitu mezi některými dummy variables.

$$\begin{aligned} Najemné_{17} = & \beta_1 PrumCenaZemPozem + \beta_2 AdmCena + \beta_3 Profit \\ & + \beta_4 PO_ZastavenaPloc + \beta_5 FO_ZastavenaPloc \\ & + \beta_6 SPU_ZastavenaPlo + \beta_7 PO_OstatniPlocha \\ & + \beta_8 FO_OstatniPlocha + \beta_9 SPU_OstatniPlocha + \varepsilon \end{aligned}$$

Při stanovení míry signifikance na běžné úrovni 5 %, se ukázalo, že téměř žádné proměnné nebyly statisticky signifikantní, nebo-li průkazné. Centrováný koeficient determinace na úrovni 0,77, tzn. model by měl obrazně popisovat 77 % pozorované variace, která je zaznamenána v databázi a reflektuje pozorovanou skutečnost.

Závisle proměnná: Najemne17				
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota
PrumCenaZemPozem~	0,101679	0,357427	0,2845	0,7763
AdmCena	0,0260147	0,0157508	1,652	0,1001
Profit	1,16279e-07	5,97318e-08	1,947	0,0529 *
FO_ZastavenaPloc~	26,5088	3,23758	8,188	2,70e-014 ***
FO_ZastavenaPloc~	3,64256	3,33054	1,094	0,2754
SPU_ZastavenaPloc~	-4,25366	3,30927	-1,285	0,2001
PO_OstatniPlocha	46,6922	5,34939	8,729	8,64e-016 ***
FO_OstatniPlocha	0,185629	3,45283	0,05376	0,9572
SPU_OstatniPlocha	-3,60384	3,19788	-1,127	0,2611
Střední hodnota závisle proměnné		8,394634		
Sm. odchylka závisle proměnné		14,37250		
Součet čtverců reziduí		10298,71		
Sm. chyba regrese		7,053524		
Necentrováný koeficient determinace		0,827301		
Centrováný koeficient determinace		0,768111		

Obr. 79 – První výsledky zpracování dle MNČ, včetně všech navržených kritérií.

Zdroj: vlastní tvorba

Na základě tohoto statistického výsledku se zdají být statisticky signifikantní pouze navržená kritéria, u kterých jsou v *Obr. 79* tři hvězdičky. Jsou jimi varianta vlastnictví právnická osoba vlastníci zastavenou plochu a právnická osoba vlastníci ostatní plochu. Koeficient udává velikost efektu, zda je pozitivní či negativní. Centrováný koeficient determinace popisuje procento skutečnosti, kterou tento model vystihuje.

Daný model byl testován, zda splňuje Gauss-Markova kritéria (podmínky MNČ), nezbytná pro věrohodnost tohoto modelu. Prostřednictvím Whitova testu bylo zjištěno, že model obsahuje heteroskedasticitu, což je porušením Gauss-Markova kritéria.

Závěrem je fakt, že tento model není statisticky průkazný, a proto jeho výstupy nejsou s největší pravděpodobností jednoznačné.

Pro další statistické zpracování byl model dále testován způsobem, kdy byly jednotlivé proměnné (proměnné, které byly nejméně signifikantní) z modelu vyřazovány. Bylo dosaženo modelu, ve kterém proměnné vychází signifikantní a bylo přistoupeno k použití druhu výpočtu, který eliminuje heteroskedasticitu. Daný model byl analyzován tím, že byly odebírány jednotlivé proměnné či jejich kombinace, které byly dříve vytipovány. Konkrétně byly eliminovány proměnné, a sice navržená kritéria **zisk**, **administrativní cena pozemku** a **průměrná cena zemědělských pozemků**. Na základě analýzy byla navržena rovnice:

$$\begin{aligned} \text{Najemné17} = & \beta_1 \text{PO_ZastavenaPloc} + \beta_2 \text{FO_OstatniPlocha} \\ & + \beta_3 \text{FO_ZastavenaPloc} + \beta_4 \text{PO_OstatniPlocha} \\ & + \beta_5 \text{SPU_ZastavenaPlo} + \beta_6 \text{SPU_OstatniPlocha} + \varepsilon \end{aligned}$$

Z této analýzy vzešel jako nejvěrohodnější následující model dle *Obr. 80*.

Závisle proměnná: Najemne17				
Směrodatné chyby robustní vůči heteroskedasticitě, varianta HC1				
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota
PO_ZastavenaPloc~	31,3502	2,13980	14,65	5,97e-034 ***
FO_OstatniPlocha	5,23985	1,23790	4,233	3,45e-05 ***
FO_ZastavenaPloc~	9,23873	1,43133	6,455	7,38e-010 ***
PO_OstatniPlocha	52,6938	16,8774	3,122	0,0020 ***
SPU_ZastavenaPlo~	1,46136	0,0959335	15,23	8,66e-036 ***
SPU_OstatniPlocha	0,812339	0,116750	6,958	4,32e-011 ***
Střední hodnota závisle proměnné		8,394634		
Sm. odchylka závisle proměnné		14,37250		
Součet čtverců reziduí		10609,46		
Sm. chyba regrese		7,107830		
Koeficient determinace		0,822090		
Adjustovaný koeficient determinace		0,817854		

Obr. 80 – Druhé výsledky zpracování dle MNČ, korelující proměnné. Zdroj: vlastní tvorba

Jednalo se o použití modelu Heteroskedasticity corrected OLS, což v překladu znamená model založený na metodě nejmenších čtverců eliminující heteroskedasticitu. Tímto modelem byla následně testována zvolená kritéria, ovšem i nyní bylo zjištěno, že model porušuje Gauss-Markova kritéria, a to přesněji kritérium normality. Tato skutečnost byla zjištěna testem normality reziduí, který zamítl hypotézu normálního rozdělení. Na světě by se našlo mnoho výzkumníků, kterým by *Graf 2* rozložení reziduí vyhovoval, jelikož se domnívají, že při vyšším počtu pozorování by i tento model začal splňovat normalitu.

Závisle proměnná: Najemne17

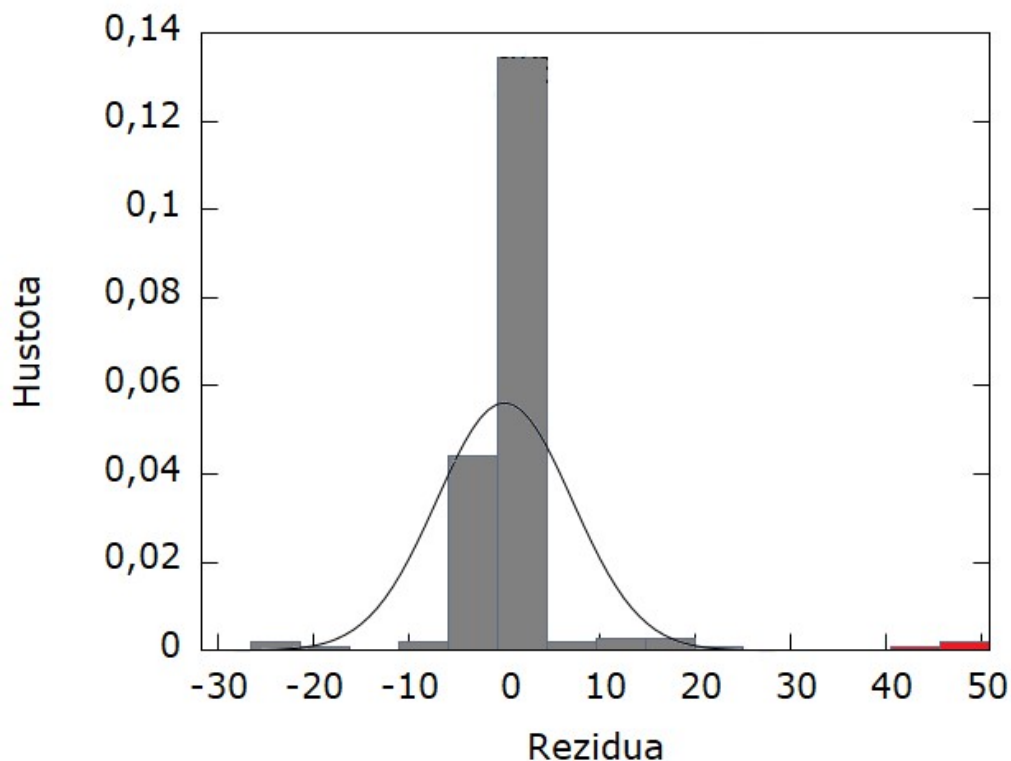
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
PO_ZastavenaPloc~	31,3502	2,09621	14,96	6,51e-035	***
FO_OstatniPlocha	5,23985	1,10281	4,751	3,74e-06	***
FO_ZastavenaPloc~	9,23873	1,83128	5,045	9,80e-07	***
PO_OstatniPlocha	52,6938	37,6328	1,400	0,1629	
SPU_ZastavenaPlo~	1,46136	0,100233	14,58	1,00e-033	***
SPU_OstatniPlocha	0,812339	0,108543	7,484	1,95e-012	***

Statistika založená na vážených datech:

Součet čtverců reziduí	1368,166
Sm. chyba regrese	2,552464
Necentrováný koeficient determinace	0,553889
Centrováný koeficient determinace	0,242549

Obr. 817 – Metoda Heteroskedasticity corrected OLS. Zdroj: vlastní tvorba

Graf 2 – Test normality – nesplněna normalita. Zdroj: vlastní tvorba



Pro eliminaci extrémních hodnot, které se vyskytují v importované databázi (rozmezí nájmu 0,08 až 93,38 Kč/m²) a které výrazně ovlivňují výsledek, byla vybrána metoda Least absolute deviation (LAD), nebo-li model založený na metodě nejmenších

absolutních odchylek. Extrémní hodnoty ovlivňují výsledek při použití MNČ s druhou mocninou.

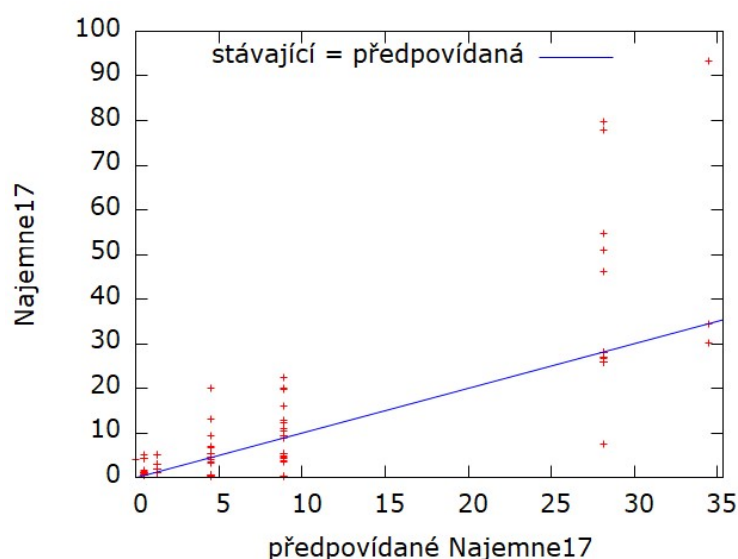
Závisle proměnná: Najemne17				
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota
PO_ZastavenaPloc~	28,1417	0,169627	165,9	1,15e-224 ***
FO_OstatniPlocha	4,48324	1,18491	3,784	0,0002 ***
FO_ZastavenaPloc~	8,90716	2,29132	3,887	0,0001 ***
PO_OstatniPlocha	34,4898	25,2874	1,364	0,1741
SPU_ZastavenaPlo~	1,24284	0,000000	3,731e+014	0,0000 ***
SPU_OstatniPlocha	0,503500	0,000000	2,387e+014	0,0000 ***
Medián závisle proměnné		1,242837		
Sm. odchylka závisle proměnné		14,37250		

Obr. 82 – Metoda nejmenších absolutních odchylek (LAD). Zdroj: vlastní tvorba

Díky specifikaci tohoto zpracování jsou výsledky robustní, či-li spolehlivé, přesné a efektivní za všech situací. Odhad je robustní, nicméně v porovnání s MNČ mohou být výsledky méně efektivní.

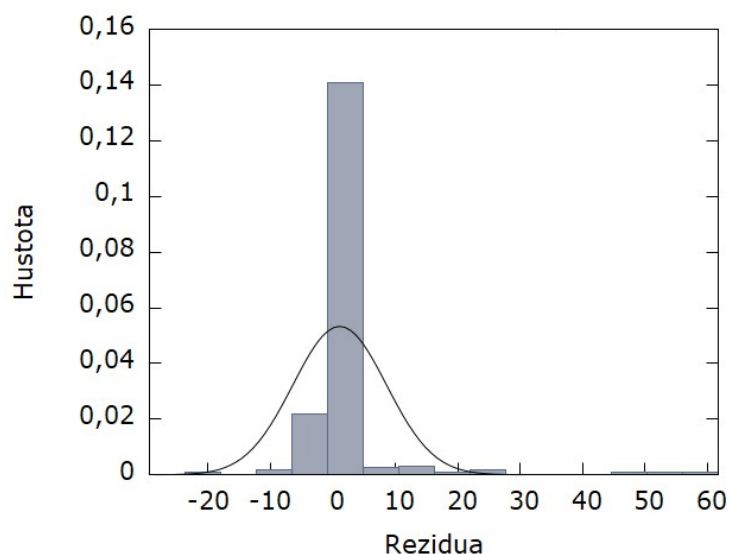
Uvedený *Graf 3* ukazuje, že některé hodnoty se od stanoveného odhadu výrazně odchylují, proto je výsledek interpretován pomocí intervalů, které byly zvoleny tak, aby do nich statisticky zapadla absolutní většina pozorování. Interval pouze hodnotí současný stav. Nelze jej tedy interpretovat tak, že hranice intervalu stanovují minimální či maximální výši nájemného. Nájemné by se mělo pohybovat v blízkosti střední hodnoty, což je v tomto případě koeficient.

Graf 3 – Zobrazení odhadu nájemného v porovnání s daty z databáze. Zdroj: vlastní tvorba



Byl proveden test normality, který splnil podmínku normálního rozdělení a je uveden v *Graf 4*.

Graf 4 – Test normality výsledku. Zdroj: vlastní tvorba



Data jsou reálným pozorováním a v porovnání s experimentálními daty se zde objevuje plno dalších faktorů, které nelze zahrnout do statistického vyhodnocení.

Najemne17	FO_OstatniPloc~	FO_ZastavenaPl~	PO_OstatniPloc~	
1,0000	-0,0643	0,0188	0,3666	Najemne17
	1,0000	-0,0926	-0,0751	FO_OstatniPloc~
		1,0000	-0,0817	FO_ZastavenaPl~
			1,0000	PO_OstatniPloc~
PO_ZastavenaPl~	SPU_OstatniPlo~	SPU_ZastavenaP~		
0,7515	-0,3584	-0,3277		Najemne17
-0,1227	-0,1559	-0,1604		FO_OstatniPloc~
-0,1335	-0,1696	-0,1744		FO_ZastavenaPl~
-0,1082	-0,1375	-0,1414		PO_OstatniPloc~
1,0000	-0,2248	-0,2312		PO_ZastavenaPl~
	1,0000	-0,2938		SPU_OstatniPlo~
		1,0000		SPU_ZastavenaP~

Obr. 83 – Korelační matice výsledných proměnných. Zdroj: vlastní tvorba

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.

9.3 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.

9.3.1 Statistické zpracování dat

Metoda řešení problému pro stanovení výše nájmu 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, což je popsáno v *Tab. 7*.

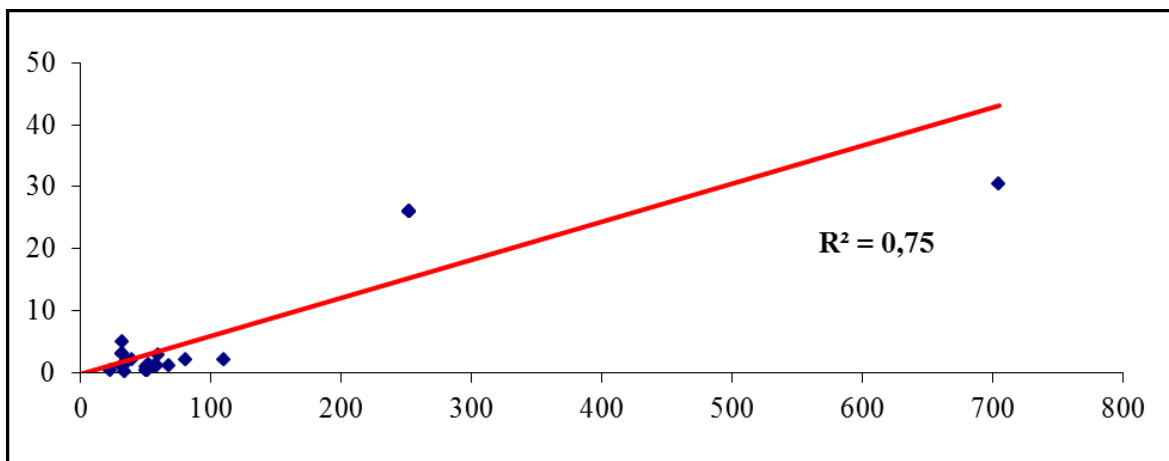
Tab. 7 – Ostatní plocha dle nájemních vztahů. Zdroj: vlastní tvorba

Druh pozemku dle katastrálního zákona	Způsob využití	Označení pro nájemní vztah
Ostatní plocha	jiná plocha	Ostatní plocha
	manipulační plocha	
	ostatní komunikace	
Trvalý travní porost	-	
Orná půda	-	

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.

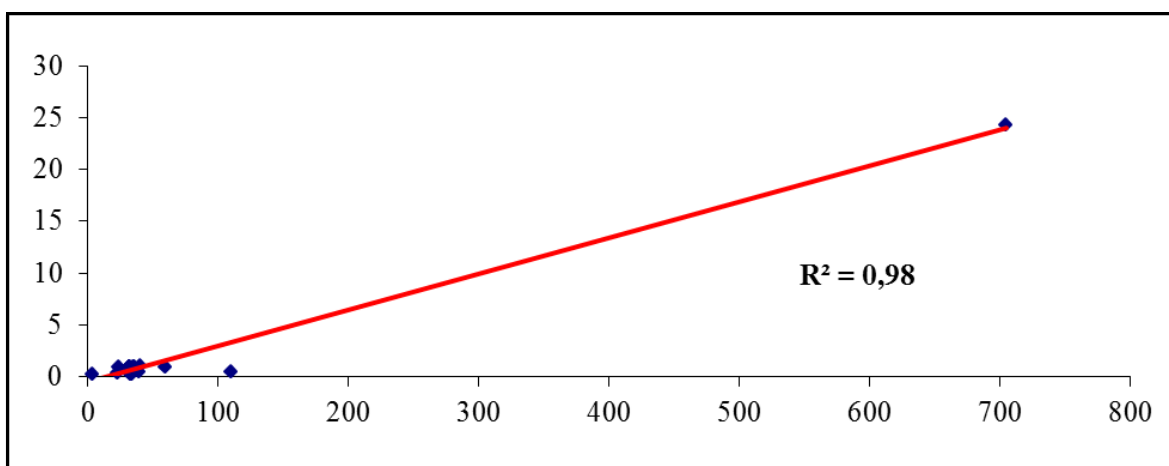
Pro zastavěnou plochu bylo získáno 45 pozorování, které obsahují nájemné i tržní cenu. Při bližším zkoumání bylo ovšem 9 pozorování ze souboru dat eliminováno, jelikož se extrémně odlišovala od zbylých sledování. Eliminace pozorování byla podložena výpočtem korelačního koeficientu. Původní pozorování 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.

Centrováný koeficient determinace je na úrovni 0,75 dle *Graf 5*. 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.

Graf 5 – Lineární regrese – zastavěná plocha. Zdroj: vlastní tvorba

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 vztážen výpočet. Tato skutečnost mohla být ovlivněna opět mimořádnými okolnostmi trhu, příbuzenskými vztahy prodávajícího a kupujícího či vlivem zvláštní oblíbenosti.

Centrováný koeficient determinace je na úrovni 0,98 dle *Graf 6*. 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.

Graf 6 – Lineární regrese – ostatní plocha. Zdroj: vlastní tvorba

9.3.2 Matematické zpracování dat

Výpočtem byl určen poměr nájemného vůči obvyklé ceně pro zastavěnou plochu. Následně byl určen průměr tohoto poměru a stanovena směrodatná odchylka. Soupis

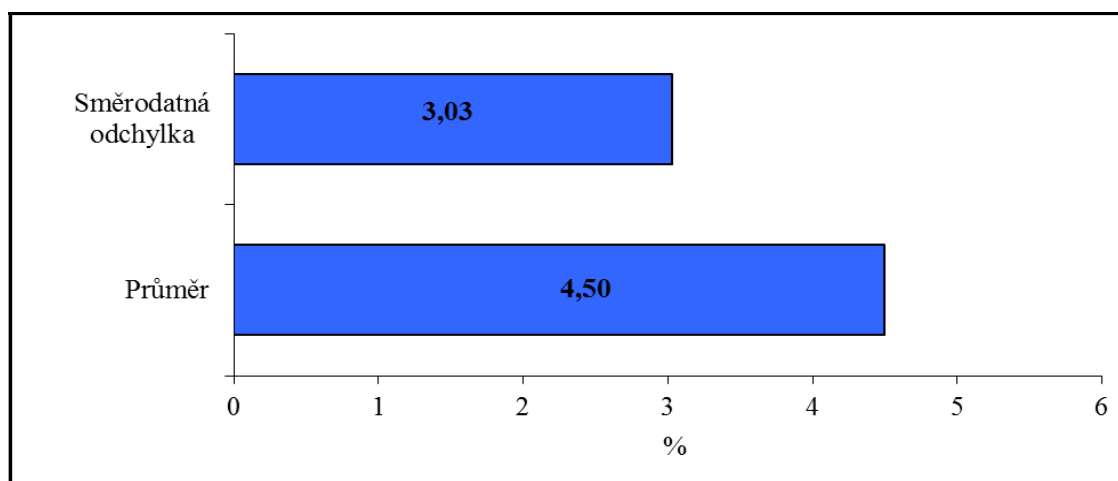
pozorování a výsledky jsou uvedeny v Tab. 8, kdy červeně jsou označena pozorování, která nebyla zahrnuta do výpočtů.

Tab. 8 – Matematický výpočet pro zastavěnou plochu. Zdroj: vlastní tvorba

Č.	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku	Nájemné k roku 2017 Kč/m ² /rok	Obvyklá cena k roku 2017 Kč/m ²	Poměr nájemného vůči obvyklé ceně
1	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	195	zastavěná plocha	25,98	252,51	0,1029
2	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	190	zastavěná plocha	25,98	252,51	0,1029
3	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	195	zastavěná plocha	25,98	252,51	0,1029
4	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	190	zastavěná plocha	25,98	252,51	0,1029
5	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice		zastavěná plocha	0,39	50,70	0,0076
6	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice	94	zastavěná plocha	0,39	50,50	0,0051
7	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice	22	zastavěná plocha	0,39	50,50	0,0076
-	Podmyče	Podmyče	39	zastavěná plocha	5,20	17,85	0,2914
8	Podmyče	Podmyče	654	zastavěná plocha	1,24	57,96	0,0214
9	Lančov	Lančov	773	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
10	Lančov	Lančov	1 507	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
11	Lančov	Lančov	230	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
12	Lančov	Lančov	496	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
13	Lančov	Lančov	93	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
14	Lančov	Lančov	514	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
15	Lančov	Lančov	1 901	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
16	Lančov	Lančov	1 300	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
17	Lančov	Lančov	691	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
18	Lančov	Lančov	70	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
19	Lančov	Lančov	65	zastavěná plocha	1,24	32,22	0,0386
20	Lančov	Lančov	135	zastavěná plocha	3,09	32,22	0,0959
21	Lančov	Lančov	50	zastavěná plocha	3,09	32,22	0,0959
22	Lančov	Lančov	113	zastavěná plocha	3,09	32,22	0,0959
23	Zálesí u Bítova	Zálesí		zastavěná plocha	5,04	32,22	0,0742
24	Zálesí u Bítova	Zálesí	327	zastavěná plocha	1,24	67,99	0,0183
-	Martínkov	Martínkov	15	zastavěná plocha	54,63	252,51	0,2164
-	Martínkov	Martínkov	11	zastavěná plocha	54,63	70,49	0,7750
-	Martínkov	Martínkov	536	zastavěná plocha	54,63	50,35	1,0850
25	Ptení	Ptení	-	zastavěná plocha	0,25	33,33	0,0076
-	Ptení	Ptení	-	zastavěná plocha	0,25	55,55	0,0000
26	Krásensko	Krásensko	-	zastavěná plocha	2,20	39,55	0,0556
27	Krásensko	Krásensko	-	zastavěná plocha	2,20	109,86	0,0200
28	Jiřice u Miroslavi	Jiřice u Miroslavi	-	zastavěná plocha	0,40	22,22	0,0182
29	Zábludov	Letovice	-	zastavěná plocha	2,12	80,80	0,0263
-	Ořechov	Ořechov	-	zastavěná plocha	0,51	202,00	0,0000
30	Klobouky u Brna	Klobouky u Brna	-	zastavěná plocha	30,42	704,90	0,0432

Č.	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku	Nájemné k roku 2017 Kč/m ² /rok	Obvyklá cena k roku 2017 Kč/m ²	Poměr nájemného vůči obvyklé ceně
31	Čechtín	Čechtín	-	zastavěná plocha	3,04	58,97	0,0516
-	Jaroměřice nad Rokytnou	Jaroměřice nad Rokytnou	-	zastavěná plocha	1,01	272,71	0,0000
-	Smrk na Moravě	Smrk	-	zastavěná plocha	50,50	80,80	0,6300
-	Kochánov	Kochánov	-	zastavěná plocha	1,16	3,03	0,3800
32	Kochánov	Kochánov	-	zastavěná plocha	1,16	32,96	0,0352
33	Kochánov	Kochánov	-	zastavěná plocha	1,16	32,47	0,0357
34	Úhořilka	Úhořilka	-	zastavěná plocha	1,16	56,56	0,0205
35	Herálec	Herálec	-	zastavěná plocha	1,01	50,55	0,0200
36	Herálec	Herálec	-	zastavěná plocha	1,51	51,77	0,0292
Průměr							0,0450
Minimum							0,0051
Maximum							0,0959
Medián							0,0386
Směrodatná odchylka							0,0303

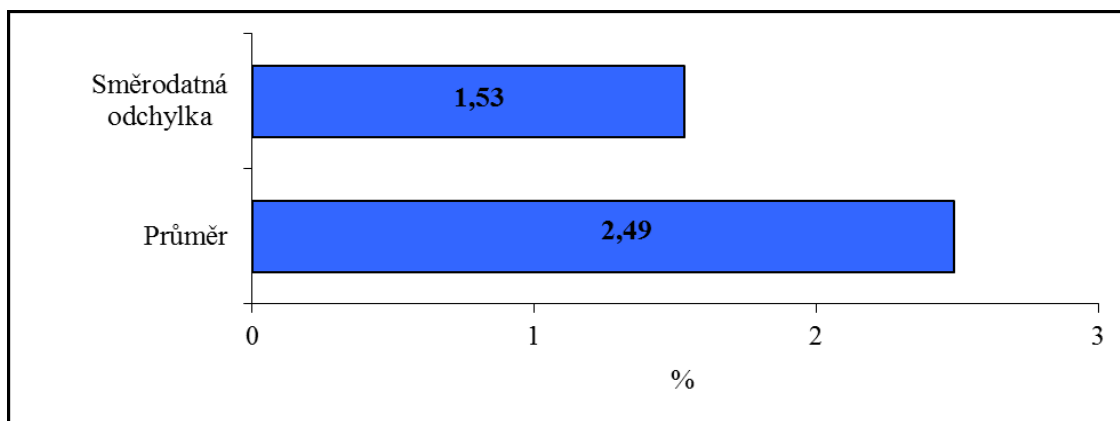
Graf 7 – Vztah nájemného a obvyklé ceny - zastavěná plocha. Zdroj: vlastní tvorba



Výpočtem byl opět určen poměr nájemného vůči obvyklé ceně pro ostatní plochu. Následně byl určen průměr tohoto poměru a stanovena směrodatná odchylka. Soupis pozorování a výsledky jsou uvedeny v *Tab. 9*, kdy červeně jsou označena pozorování, která nebyla zahrnuta do výpočtů.

Tab. 9 – Matematický výpočet pro ostatní plochu. Zdroj: vlastní tvorba

Č.	Katastrální území	Obec	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Nájemné k roku 2017 Kč/m ² /rok	Obvyklá cena k roku 2017 Kč/m ²	Poměr nájemné vůči obvyklé ceně
1	Lhotice u Jemnice	Lhotice	110	ostatní plocha	manipulační plocha	0,51	31,44	0,0161
2	Lhotice u Jemnice	Lhotice	156	ostatní plocha	manipulační plocha	0,51	31,44	0,0161
3	Lhotice u Jemnice	Lhotice	3 399	ostatní plocha	manipulační plocha	0,51	31,44	0,0161
-	Domamil	Domamil	181	ostatní plocha	jiná plocha	1,31	10,10	0,1300
-	Martínkov	Martínkov	388	ostatní plocha	manipulační plocha	34,49	120,40	0,2900
4	Martínkov	Martínkov	3 141	ostatní plocha	manipulační plocha	1,01	34,24	0,0294
5	Martínkov	Martínkov	189	ostatní plocha	ostatní komunikace	1,01	31,75	0,0317
6	Martínkov	Martínkov	201	ostatní plocha	manipulační plocha	1,01	31,75	0,0317
7	Martínkov	Martínkov	16	ostatní plocha	manipulační plocha	1,01	31,75	0,0317
8	Martínkov	Martínkov	252	ostatní plocha	jiná plocha	1,01	31,75	0,0317
9	Martínkov	Martínkov	246	ostatní plocha	jiná plocha	1,01	31,75	0,0317
10	Martínkov	Martínkov	2 291	ostatní plocha	manipulační plocha	1,01	23,38	0,0431
11	Martínkov	Martínkov	1 970	ostatní plocha	manipulační plocha	1,01	35,17	0,0286
12	Martínkov	Martínkov	34	ostatní plocha	jiná plocha	1,01	35,25	0,0286
13	Ptení	Ptení	-	ostatní plocha	-	0,25	33,33	0,0076
-	Ptení	Ptení	-	ostatní plocha	-	0,25	55,55	0,0000
14	Krásensko	Krásensko	-	ostatní plocha	-	0,55	39,55	0,0139
15	Krásensko	Krásensko	-	ostatní plocha	-	0,55	109,86	0,0050
16	Jiřice u Miroslavi	Jiřice u Miroslavi	-	ostatní plocha	-	0,35	22,22	0,0159
17	Zábludov	Letovice	-	ostatní plocha	-	1,06	40,40	0,0263
-	Ořechov	Ořechov	-	ostatní plocha	-	0,35	151,50	0,0000
18	Klobouky u Brna	Klobouky u Brna	-	ostatní plocha	-	24,34	704,90	0,0345
19	Čechtín	Čechtín	-	ostatní plocha	-	1,01	58,97	0,0172
-	Jaroměřice nad Rokytnou	Jaroměřice nad Rokytnou	-	ostatní plocha	-	1,01	272,71	0,0000
-	Smrk na Moravě	Smrk	-	ostatní plocha	-	25,25	30,30	0,8300
20	Kochánov	Kochánov	-	ostatní plocha	-	0,23	3,03	0,0759
21	Kochánov	Kochánov	-	ostatní plocha	-	0,23	32,96	0,0070
22	Kochánov	Kochánov	-	ostatní plocha	-	0,23	32,47	0,0071
Průměr							0,0249	
Minimum							0,0050	
Maximum							0,0759	
Medián							0,0274	
Směrodatná odchylka							0,0153	

Graf 8 – Vztah nájemného a obvyklé ceny - ostatní plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Navržená metoda pro stanovení obvyklé výše nájmu z pozemků v zemědělských areálech:

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

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

Celkové výše navržených koeficientů jsou navrženy tak, aby vycházely z matematického zpracování. Výše nájmu 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 %.

Existuje předpoklad, že navržená kritéria mají vliv na oba druhy pozemků, ovšem pro každý z nich v jiné výši. Při navrhování kritérií byly uvedeny důvody, které jsou podkladem vlivu na výši obvyklého nájemného, více v kapitole 8.2.

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). Výše koeficientů pro jednotlivé členění koeficientu a pro druhy pozemků jsou uvedeny v *Tab. 10* a *Tab. 11*.

Tab. 10 – Kvantifikovaný koeficient zdroje vody – 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

Tab. 11 – Kvantifikovaný koeficient zdroje vody – 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

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. 12* a v *Tab. 13*.

Tab. 12 – Kvantifikovaný koeficient zpevněné plochy – zastavěná plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Koeficient	Výše koeficientu	Popis koeficientu
Zpevněné plochy	0,25	nezpevněné cesty ani manipulační plochy
	0,35	částečně zpevněné cesty manipulační plochy nezpevněné
	0,45	zpevněné cesty i manipulační plochy

Tab. 13 – Kvantifikovaný koeficient zpevněné plochy– ostatní plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Koeficient	Výše koeficientu	Popis koeficientu
Zpevněné plochy	0,25	nezpevněné cesty ani manipulační plochy
	0,35	částečně zpevněné cesty, manipulační plochy nezpevněné
	0,45	zpevněné cesty i manipulační plochy

Kritérium, které popisuje koeficient velikosti zemědělského areálu, je důležitým faktorem pro obvyklou výši nájmu z pozemků. Jelikož se jedná o nájmy z pozemků, platí skutečnost, že čím je pozemek menší, tím je jednotková cena pozemku větší. Když tuto skutečnost aplikujeme na výši obvyklého nájmu z pozemků, respektive na koeficient velikosti areálu a na jeho členění, musí platit, že v menších areálech bude obvyklá výše nájmu 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. 14*.

Tab. 14 – Kvantifikovaný koeficient velikosti areálu. Zdroj: vlastní tvorba

Koeficient	Výše koeficientu	Popis koeficientu
Velikost areálu	0,30	do 25 000 m ²
	0,25	do 50 000 m ²
	0,20	nad 50 000 m ²

Výsledná kvantifikovaná kritéria pro druh pozemku zastavěná plocha jsou uvedena v *Tab. 15*.

Tab. 15 – 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
	0,25	do 50 000 m ²
	0,20	nad 50 000 m ²

Výsledná kvantifikovaná kritéria pro druh pozemku ostatní plocha jsou uvedena v Tab. 16.

Tab. 16 – 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 stanovené velikosti koeficientů byly provedeny všechny možné varianty výpočtu (všechny kombinace určených koeficientů), viz Tab. 17. Výsledky ukazují, že je dodržen určený procentuální podíl mezi cenou obvyklou a obvyklou výší nájemného z pozemků v zemědělských areálech.

Tab. 17 – 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.
Směrodatná odchylka	1,68 %	0,63 %	-
Podíl určený z databáze	4,50 %	2,49 %	

10 PREZENTACE VÝSLEDKŮ A OVĚŘENÍ PRAVDIVOSTI

Pro stanovení výše obvyklého nájmu 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:

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

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 výsledovaných 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. 18*.

Tab. 18 – 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
<i>K1</i>	Koeficient redukce na pramen výše ceny											
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
<i>K3</i>	Koeficient využití nemovitosti											
<i>K4</i>	Koeficient zastavění											
<i>K5</i>	Koeficient inženýrských sítí											
<i>K6</i>	Koeficient velikosti nemovitosti											
<i>K7</i>	Koeficient dle odborné úvahy znalce											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění výše ceny: skutečná kupní cena: K0 = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
<i>IO</i>	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:

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

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

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

Výsledky byly porovnány s nájmem, který je obsažen v sestavené databázi, viz Tab. 19. 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. 19 – 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. 20.

Tab. 20 – 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. 21.

Tab. 21 – 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 %
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.

Pro zájmové lokality byly určeny výše obvyklého nájemného pro pozemky v zemědělských areálech, ke kterým byla známa pouze tržní cena. Výsledky jsou uvedeny v Tab. 22 a Tab. 23.

Tab. 22 – Určení výše obvyklého nájemného – zastavěná plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Č.	Katastrální území	Obec	Okres	Kraj	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Obvyklé nájemné v Kč/m ² /rok
1	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	Znojmo	Jihomoravský	st.108/3	195	zastavěná plocha	12,37
2	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	Znojmo	Jihomoravský	st.109/3	190	zastavěná plocha	12,37
3	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	Znojmo	Jihomoravský	st.110/3	195	zastavěná plocha	12,37
4	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	Znojmo	Jihomoravský	st.107/5	190	zastavěná plocha	12,37
5	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice	Znojmo	Jihomoravský	st.179/7	94	zastavěná plocha	10,04
6	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice	Znojmo	Jihomoravský	st.180/5	22	zastavěná plocha	10,04
7	Podmyče	Podmyče	Znojmo	Jihomoravský	179	654	zastavěná plocha	9,77
8	Lančov	Lančov	Znojmo	Jihomoravský	st.63/6	135	zastavěná plocha	8,14
9	Zálesí u Bítova	Zálesí	Znojmo	Jihomoravský	185/3	327	zastavěná plocha	5,85
10	Lhotice u Jemnice	Lhotice	Třebíč	Vysočina	st.75	82	zastavěná plocha	9,83
11	Lhotice u Jemnice	Lhotice	Třebíč	Vysočina	st.76	83	zastavěná plocha	9,83
12	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	st.184/10	75	zastavěná plocha	7,02
13	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	st.185/7	150	zastavěná plocha	7,02
14	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	st.145/4	112	zastavěná plocha	7,02
15	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	st.167/3	84	zastavěná plocha	7,02
16	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	st.214	11	zastavěná plocha	9,83
17	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	st.157	536	zastavěná plocha	9,83

Tab. 23 – Určení výše obvyklého nájemného – ostatní plocha. Zdroj: vlastní tvorba

Č.	Katastrální území	Obec	Okres	Kraj	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Obvyklé nájemné v Kč/m ² /rok
1	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	Znojmo	Jihomoravský	230/26	2 983	ostatní plocha	manipulační plocha	1,78
2	Bojanovice u Znojma	Bojanovice	Znojmo	Jihomoravský	232/9	1 277	ostatní plocha	manipulační plocha	1,78

Č.	Katastrální území	Obec	Okres	Kraj	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Obvyklé nájemné v Kč/m ² /rok
3	Vevčice	Vevčice	Znojmo	Jihomoravský	226/3	1 265	ostatní plocha	ostatní komunikace	3,72
4	Vevčice	Vevčice	Znojmo	Jihomoravský	227/4	43	ostatní plocha	ostatní komunikace	3,72
5	Petrovice u Moravského Krumlova	Petrovice	Znojmo	Jihomoravský	1611/70	1 483	ostatní plocha	manipulační plocha	3,72
6	Lhotice u Jemnice	Lhotice	Třebíč	Vysočina	799/5	338	ostatní plocha	manipulační plocha	4,37
7	Lhotice u Jemnice	Lhotice	Třebíč	Vysočina	800/6	1 817	ostatní plocha	manipulační plocha	4,37
8	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	303/92	162	ostatní plocha	jiná plocha	2,81
9	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	303/93	1 645	ostatní plocha	jiná plocha	2,81
10	Domamil	Domamil	Třebíč	Vysočina	348/64	9	orná půda	-	2,81
11	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/65	388	ostatní plocha	manipulační plocha	3,90
12	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/59	3 141	ostatní plocha	manipulační plocha	3,90
13	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/60	189	ostatní plocha	ostatní komunikace	3,90
14	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/61	201	ostatní plocha	manipulační plocha	3,90
15	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/91	16	ostatní plocha	manipulační plocha	3,90
16	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	2635	252	ostatní plocha	jiná plocha	3,90
17	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	2641	246	ostatní plocha	jiná plocha	3,90
18	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/58	2 291	ostatní plocha	manipulační plocha	3,90
19	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	517/62	1 970	ostatní plocha	manipulační plocha	3,90
20	Martínkov	Martínkov	Třebíč	Vysočina	2642	34	ostatní plocha	jiná plocha	3,90

11 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 nájmu 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 nájmu 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 pronajímáný 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, což je uvedeno v *Tab. 24* a *Tab.25*.

Tab. 24 – 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

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

Tab. 25 – 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

Ze statistického zpracování databáze a předpokládaných vlivů působících na obvyklou výši nájmu z pozemků bylo překvapivě zjištěno, že nájemné se liší podle toho, kdo pronajímáný 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 nájmu 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 nájmu z pozemku v zemědělských areálech. Tuto metodu popisuje níže uvedený vztah:

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

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 nájmu 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.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Použitá literatura

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o., 1999. 725 s. ISBN 80-7204-139-9.
- [2] 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.
- [3] BRADÁČ, A. KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P., *Soudní znalectví*, Brno: CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [4] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2013*. 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*, 2nd Edition, 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. *Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky - hledání souvislostí*. 1. a 2. díl. 1. vydání. Brno: CERM, 2007. 1234 s. ISBN 978-80-7204-554-9.
- [9] JANÍČEK, P. *Systémová metodologie – brána do řešení problémů* Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2014. 374 s. ISBN 978-80-7204-887-8.
- [10] KLEDUS, R., *Obecná metodika soudního inženýrství*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 107s. ISBN 978-80-214-5041-7.
- [11] KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství – druhé vydání, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.
- [12] *RICS Valuation Standards: The Red Book*. Great Britain: International Valuation Standards Committee, March 2009. 294 s. Dostupné z: <www.ricsbooks.com>.
- [13] 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.
- [14] 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
- [15] SHAPIRO E., MACKMIN D., SAMS G., *Modern Methods of Valuation*, 2nd Edition, London: Taylor & Francis Group, 2012. 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.
- [16] VENTOLO, W. L.; WILLIAMS, M. R. *Fundamentals of real estate appraisal*. 4th Edition, Dearborn Real Estate education a division of Dearborn Financial Publishing, Inc., Chicago, 2009. 345., ISBN 978-80-8846-257-11.

- [17] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty pozemků*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. 210 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Právní předpisy

- [18] Zákon č. 69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, ve znění pozdějších předpisů
- [19] Nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o hospodářsko-technických úpravách pozemků, ve znění pozdějších předpisů
- [20] Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, ve znění pozdějších předpisů
- [21] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- [22] Zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- [23] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [24] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů
- [25] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [26] Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- [27] Zákon č. 504/2003 Z. z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, v platném znění
- [28] Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [30] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [31] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- [32] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, v platném znění.
- [33] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [34] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v platném znění

Elektronické zdroje

- [35] Hong Kong University of Science and Technology - Department of Mathematics [online]. 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.math.ust.hk/~makchen/papers/LAD.pdf>>.

- [36] Inovační portál Zlínského kraje [online]. 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z WWW: <<http://inovacnipodnikani.cz/profil-regionu/>>.
- [37] JUSTICE.cz: Oficiální server českého soudnictví. [online], 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <<http://www.justice.cz/>>.
- [38] 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/>>.
- [39] Oficiální stránky Českého statistického úřadu [online]. 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/641011-09-2009-18>>.
- [40] Oficiální stránky Českého statistického úřadu [online]. 2017 [cit. 2017-03-07]. Dostupné z WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/mapy-a-kartogramy-fgjvzameyf>>.
- [41] [41] Oficiální stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://nahliznidokn.cuzk.cz/>>.
- [42] Oficiální stránky obce Blížkovice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.blizkovice.cz/>>.
- [43] Oficiální stránky obce Bojanovice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obec-bojanovice.cz/>>.
- [44] Oficiální stránky obce Boskovštejn [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.boskovstejn.cz/>>.
- [45] Oficiální stránky obce Citonice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obeccitonice.cz/>>.
- [46] Oficiální stránky obce Ctidružice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.ctidruzice.cz/>>.
- [47] Oficiální stránky obce Domamil [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.domamil.eu/>>.
- [48] Oficiální stránky obce Hostim [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <http://mesta.obce.cz/vismo/index.asp?id_org=4574>.
- [49] Oficiální stránky obce Jemnice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesto-jemnice.cz/>>.
- [50] Oficiální stránky obce Lančov [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obeclancov.cz/>>.
- [51] Oficiální stránky obce Lesonice (okres Třebíč) [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.lesonice.cz/>>.
- [52] Oficiální stránky obce Lhotice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obeclhotice.cz/>>.
- [53] Oficiální stránky obce Martínkov [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://martinkov.cz/>>.
- [54] Oficiální stránky obce Pavlice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.pavlice.cz/>>.

- [55] Oficiální stránky obce Petrovice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://petrovice.com/>>.
- [56] Oficiální stránky obce Podmyče [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.podmyce.estranky.cz/>>.
- [57] Oficiální stránky obce Prokopov [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.prokopov.cz/>>.
- [58] Oficiální stránky obce Rozkoš [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obecrozkos.cz/>>.
- [59] Oficiální stránky obce Štítary [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obecstitary.cz/>>.
- [60] Oficiální stránky obce Újezd [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.ujezdúznojma.cz/>>.
- [61] Oficiální stránky obce Valtrovice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.valtrovice.cz/>>.
- [62] Oficiální stránky obce Vevčice [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.vevcice.cz/>>.
- [63] Oficiální stránky obce Vranov nad Dyjí [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.ouvranov.cz/>>.
- [64] Oficiální stránky obce Zálesí [online]. 2017 [cit. 2017-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.obec-zalesi.cz/>>.
- [65] Research-Training.net [online]. 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.research-training.net/addedfiles/READING/OLSchapter.pdf>>.
- [66] The State University of New Jersey - School of Arts and Sciences. Department of Economics [online]. 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z WWW: <<http://econweb.rutgers.edu/tsurumi/blue1.pdf>>.
- [67] University of Notre Dame [online]. 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z WWW: <<https://www3.nd.edu/~rwilliam/stats2/125.pdf>>.

Ostatní

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

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Soupis získaných dat dle lokality

Tabulka 2 – Soupis doplňujících informací k zemědělským areálům pro statistické vyhodnocení

Tabulka 3 – Denní spotřeba vody

Tabulka 4 – Kritéria ve zvolených lokalitách

Tabulka 5 – Členění jednotlivých kritérií

Tabulka 6 – Návrh rozdělení uspořádání vlastnických vztahů v zemědělském areálu v k.ú. Štítary na Moravě

Tabulka 7 – Ostatní plocha dle nájemních vztahů

Tabulka 8 – Matematický výpočet pro zastavěnou plochu

Tabulka 9 – Matematický výpočet pro ostatní plochu

Tabulka 10 – Kvantifikovaný koeficient zdroje vody – zastavěná plocha

Tabulka 11 – Kvantifikovaný koeficient zdroje vody – ostatní plocha

Tabulka 12 – Kvantifikovaný koeficient zpevněné plochy – zastavěná plocha

Tabulka 13 – Kvantifikovaný koeficient zpevněné plochy – ostatní plocha

Tabulka 14 – Kvantifikovaný koeficient velikosti areálu

Tabulka 15 – Kvantifikovaná kritéria – zastavěná plocha

Tabulka 16 – Kvantifikovaná kritéria – ostatní plocha

Tabulka 17 – Součin stanovených koeficientů

Tabulka 18 – Výpočet porovnávací metodou ocenění

Tabulka 19 – Porovnání nájmu

Tabulka 20 – Výpočet porovnávací metodou ocenění

Tabulka 21 – Porovnání nájmu

Tabulka 22 – Určení výše obvyklého nájemného – zastavěná plocha

Tabulka 23 – Určení výše obvyklého nájemného – ostatní plocha

Tabulka 24 – Kvantifikovaná kritéria – zastavěná plocha

Tabulka 25 – Kvantifikovaná kritéria – ostatní plocha

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Histogram četnosti výskytu druhu pozemků

Graf 2 – Test normality – nesplněna normalita

Graf 3 – Zobrazení odhadu nájemného v porovnání s daty z databáze

Graf 4 – Test normality výsledku

Graf 5 – Lineární regrese – zastavěná plocha

Graf 6 – Lineární regrese – ostatní plocha

Graf 7 – Vztah nájemného a obvyklé ceny – zastavěná plocha

Graf 8 – Vztah nájemného a obvyklé ceny – ostatní plocha

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Stavba jako samostatná nemovitá věc vs. stavba součástí pozemku

Obrázek 2 – Metoda přímého porovnání

Obrázek 3 – Zobrazení dat ve Zlínském kraji

Obrázek 4 – Zobrazení dat v Jihomoravském kraji

Obrázek 5 – Zobrazení dat v kraji Vysočina

Obrázek 6 – Mapa obce Blížkovice

Obrázek 7 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Blížkovice

Obrázek 8 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Blížkovice

Obrázek 9 – Mapa obce Bojanovice

Obrázek 10 – Katastrální mapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Bojanovice

Obrázek 11 – Ortofotomapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Bojanovice

Obrázek 12 – Mapa obce Boskovštejn

Obrázek 13 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severním okraji obce Boskovštejn

Obrázek 14 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severním okraji obce Boskovštejn

Obrázek 15 – Mapa obce Cítonice

Obrázek 16 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Cítonice

Obrázek 17 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Cítonice

Obrázek 18 – Mapa obce Ctidružice

Obrázek 19 – Katastrální mapa zemědělského areálu jižně od obce Ctidružice

Obrázek 20 – Ortofotomapa zemědělského areálu jižně od obce Ctidružice

Obrázek 21 – Mapa obce Domamil

Obrázek 22 – Katastrální mapa zemědělského areálu na východním okraji obce Domamil

Obrázek 23 – Ortofotomapa zemědělského areálu na východním okraji obce Domamil

Obrázek 24 – Mapa obce Hostim

Obrázek 25 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Hostim

Obrázek 26 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Hostim

- Obrázek 27 – Mapa obce Jemnice
- Obrázek 28 – Katastrální mapa zemědělského areálu na západním okraji obce Jemnice
- Obrázek 29 – Ortofotomapa zemědělského areálu na západním okraji obce Jemnice
- Obrázek 30 – Mapa obce Lančov
- Obrázek 31 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lančov
- Obrázek 32 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lančov
- Obrázek 33 – Mapa obce Lesonice
- Obrázek 34 – Katastrální mapa zemědělského areálu na východním okraji obce Lesonice
- Obrázek 35 – Ortofotomapa zemědělského areálu na východním okraji obce Lesonice
- Obrázek 36 – Mapa obce Lhotice
- Obrázek 37 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lhotice
- Obrázek 38 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jižním okraji obce Lhotice
- Obrázek 39 – Mapa obce Martínkov
- Obrázek 40 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Martínkov
- Obrázek 41 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Martínkov
- Obrázek 42 – Mapa obce Pavlice
- Obrázek 43 – Katastrální mapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Pavlice
- Obrázek 44 – Ortofotomapa zemědělského areálu jihovýchodně od obce Pavlice
- Obrázek 45 – Mapa obce Petrovice
- Obrázek 46 – Katastrální mapa zemědělského areálu jižně od obce Petrovice
- Obrázek 47 – Ortofotomapa zemědělského areálu jižně od obce Petrovice
- Obrázek 48 – Mapa obce Podmyče
- Obrázek 49 – Katastrální mapa zemědělského areálu severně od obce Podmyče
- Obrázek 50 – Ortofotomapa zemědělského areálu severně od obce Podmyče
- Obrázek 51 – Mapa obce Prokopov
- Obrázek 52 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Prokopov
- Obrázek 53 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Prokopov
- Obrázek 54 – Mapa obce Rozkoš
- Obrázek 55 – Katastrální mapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Rozkoš
- Obrázek 56 – Ortofotomapa zemědělského areálu na severovýchodním okraji obce Rozkoš
- Obrázek 57 – Mapa obce Štítary
- Obrázek 58 – Katastrální mapa zemědělského areálu severozápadně od obce Štítary

- Obrázek 59 – Ortofotomapa zemědělského areálu severozápadně od obce Štítary
- Obrázek 60 – Mapa obce Újezd
- Obrázek 61 – Katastrální mapa zemědělského areálu jižně od obce Újezd
- Obrázek 62 – Ortofotomapa zemědělského areálu jižně od obce Újezd
- Obrázek 63 – Mapa obce Valtrovice
- Obrázek 64 – Katastrální mapa zemědělského areálu severně od obce Valtrovice
- Obrázek 65 – Ortofotomapa zemědělského areálu severně od obce Valtrovice
- Obrázek 66 – Mapa obce Vevčice
- Obrázek 67 – Katastrální mapa zemědělského areálu na západním okraji obce Vevčice
- Obrázek 68 – Ortofotomapa zemědělského areálu na západním okraji obce Vevčice
- Obrázek 69 – Mapa obce Vranov nad Dyjí
- Obrázek 70 – Katastrální mapa zemědělského areálu západně od obce Vranov nad Dyjí
- Obrázek 71 – Ortofotomapa zemědělského areálu západně od obce Vranov nad Dyjí
- Obrázek 72 – Mapa obce Zálesí
- Obrázek 73 – Katastrální mapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Zálesí
- Obrázek 74 – Ortofotomapa zemědělského areálu na jihozápadním okraji obce Zálesí
- Obrázek 75 – Grafická část geometrického plánu č. 838-25/2016 v k.ú. Štítary na Moravě
- Obrázek 76 – Návrh rozdělení zemědělského areálu v k.ú. Štítary na Moravě
- Obrázek 77 – Zobrazení závislosti mezi nájmem k roku 2017 a navrženými kritérii
- Obrázek 78 – Korelační matice navržených proměnných
- Obrázek 79 – První výsledky zpracování dle MNČ, včetně všech navržených kritérií
- Obrázek 80 – Druhé výsledky zpracování dle MNČ, korelující proměnné
- Obrázek 81 – Metoda Heteroskedasticity corrected OLS
- Obrázek 82 – Metoda nejmenších absolutních odchylek (LAD)
- Obrázek 83 – Korelační matice výsledných proměnných

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 – Původní sestavená databáze (12 stran, formát A3)
- Příloha 2 – Databáze pro zvolené lokality (5 stran, formát A3)
- Příloha 3 – Stanovení zjištěné ceny (92 stran)
- Příloha 4 – Zobrazení rozložení závislostí (3 strany)
- Příloha 5 – Databáze srovnatelných nemovitostí (2 strany)
- Příloha 6 – Databáze srovnatelných nemovitostí (2 strany)