

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2025

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitosti v České republice. Uvedené výstupy jsou obecného charakteru a vyjadřují zejména průměrné monitorované hodnoty. Ze zveřejněných údajů nelze dovozovat tržní cenu konkrétních pozemků. Společnost FARMY.CZ s.r.o. každoročně poskytuje tuto zprávu jako obecný informační materiál o trhu se zemědělskou půdou a nepřijímá žádnou zodpovědnost za případná investiční rozhodnutí učiněná na základě uvedených informací.

Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny, monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků a zajišťuje provoz stránek www.cenova-mapa-pudy.cz.

Tržní cenou zemědělské půdy pro účely této zprávy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednájí informovaně, rozumně a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu. Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při převodech, kdy je některá ze stran při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým

znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, nedostatečná prezentace nabídky na trhu, nebo jednání pod tlakem okolností. Podmínkou dosažení skutečné tržní ceny je důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2024. Monitoring je prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Převody pozemků určených pro budoucí využití k jiným než zemědělským účelům (např. stavební, rekreační) nejsou v šetření zahrnuty.

Vážení uživatelé, čtenáři,

společnost FARMY.CZ monitoruje trh se zemědělskou půdou nepřetržitě od roku 2004. Za 20 let jsme poskytli účastníkům trhu s půdou významné množství informací. Zpracování, čištění dat a příprava podkladů je náročnou činností. Váš zájem o výstupy poskytované touto zprávou nám potvrzuje, že naše práce má smysl. Od letošního roku jsme se rozhodli vydávat každoroční informace o trhu s půdou v přehlednější formě, bez obsáhlé interpretace zaznamenaných údajů.

Věříme, že i nadále Vám budou poskytované informace prospěšné.

Děkujeme za Váš zájem
 FARMY.CZ

SHRnutí ROKU 2024

36,0 Kč/m² o **4,8** %

byla průměrná tržní
 cena zemědělské půdy

vzrostla tržní cena půdy
 oproti roku 2023

2,4 % o **24** %

byla průměrná roční
 míra inflace

byly tržní ceny orné
 půdy vyšší než tržní
 ceny TTP

1. Cena půdy – meziroční vývoj

V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360.360 Kč/ha (tj. 36,0 Kč/m²), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343.725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m²) v roce 2023 (graf 1).

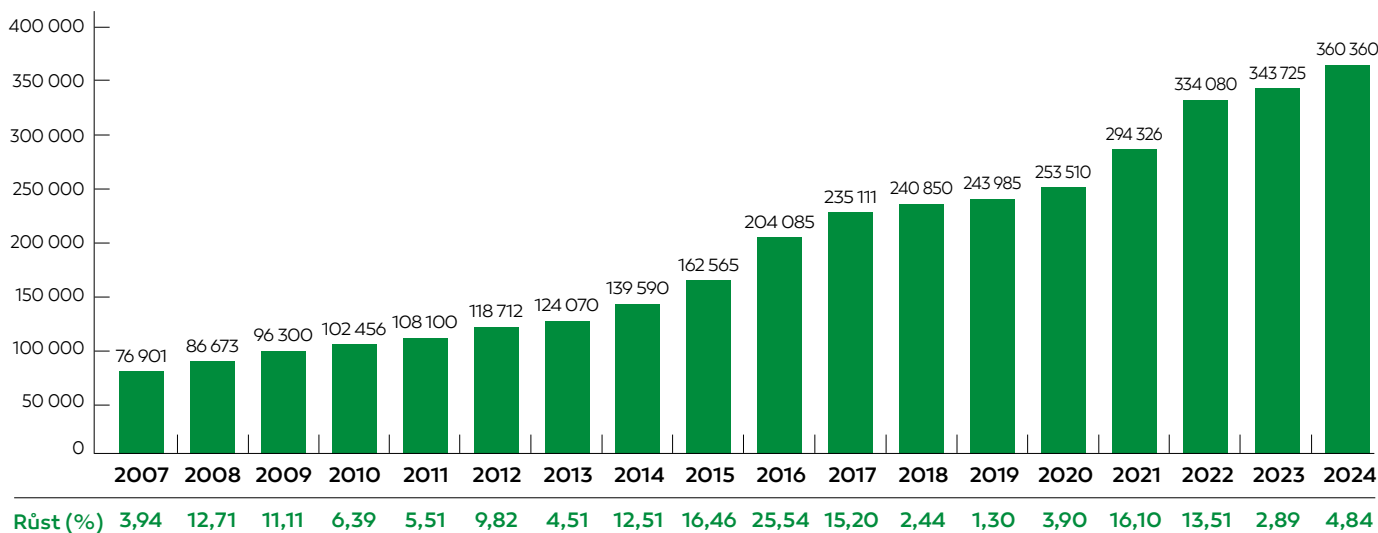
2. Cena půdy v průběhu roku 2024

V roce 2024 jsme zaznamenali následující vývoj cen v jednotlivých čtvrtletích roku: I. čtvrtletí – pokles o 1 % ve srovnání s posledním čtvrtletím roku 2023, II. čtvrtletí – růst o 3,7 %, III. čtvrtletí – pokles o 0,2 %, IV. čtvrtletí – růst o 3,7 %, vždy ve srovnání s předchozím čtvrtletím (graf 2).

Graf 1

Vývoj tržních cen půdy v období 2007–2024 (Kč/ha)

zdroj: FARMY.CZ



3. Cena půdy v regionech

V roce 2024 nedošlo k žádným významným změnám v regionálním rozložení cen půdy. Nejvyšších tržních cen bylo opět dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v oblasti Hané a Polabí (mapa).

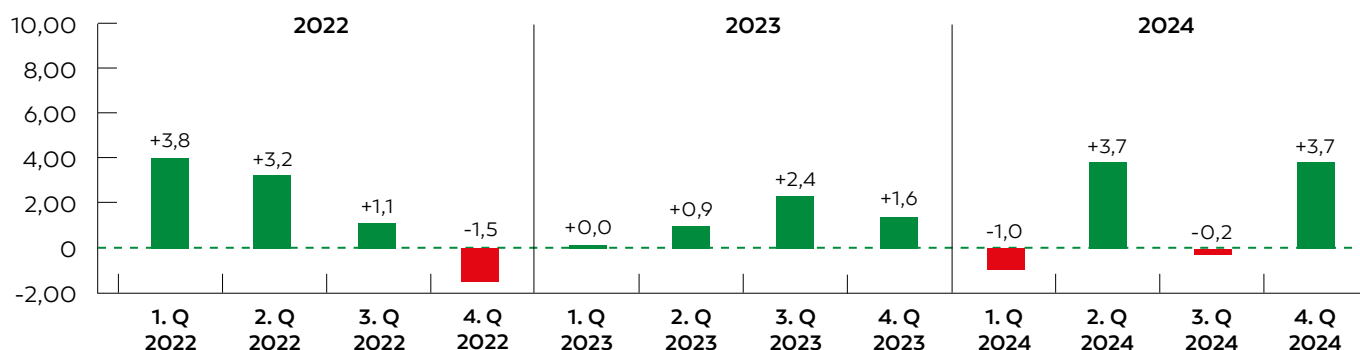
4. Cena půdy dle druhu

V roce 2024 se zemědělská půda obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí **30–50 Kč/m²**. U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách s nízkou nabídkou půdy již ceny poměrně běžně horní hranici uvedeného rozpětí i přesahovaly. Orná

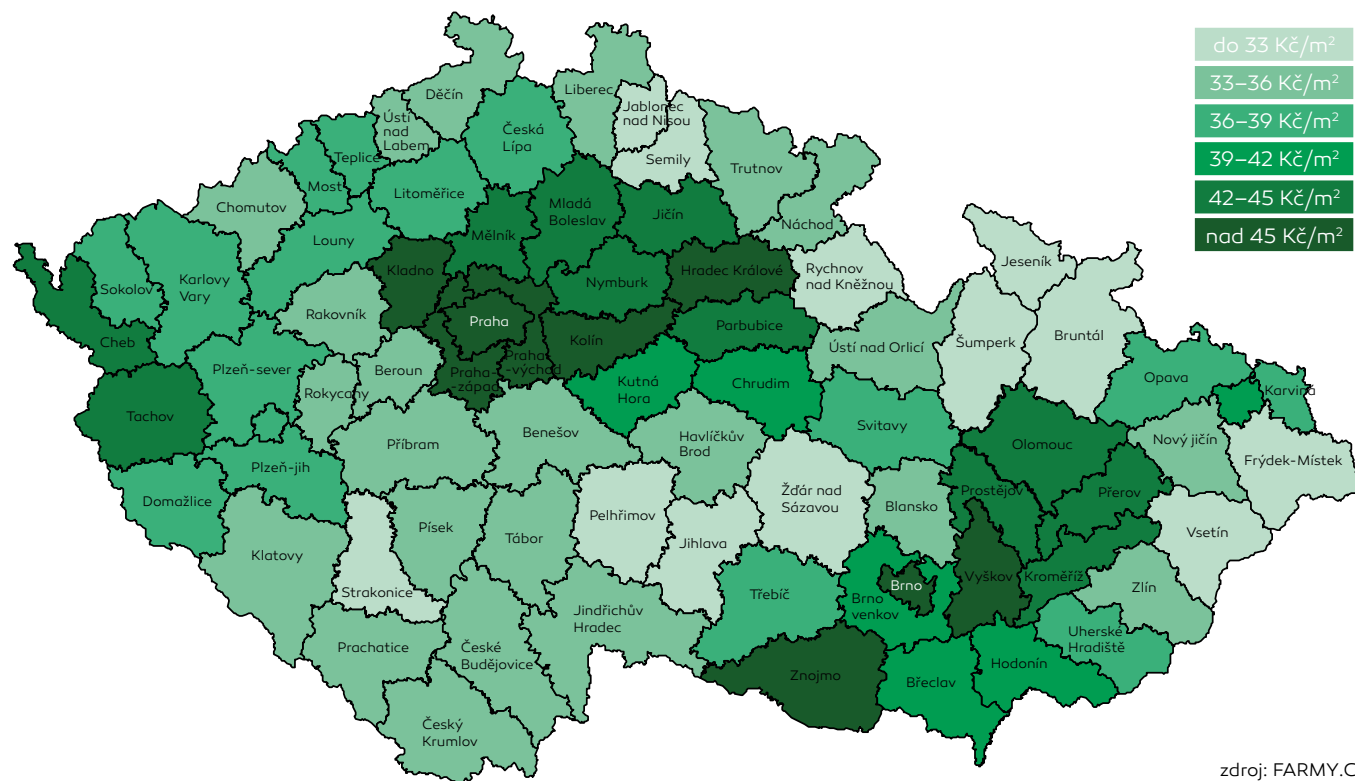
Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2022–2024 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)


Mapa

Průměrné tržní ceny půdy v okresech – stav prosinec 2024


 zdroj: FARMY.CZ
www.cenova-mapa-pudy.cz

půda byla v roce 2024 obchodována za ceny v průměru o **24 %** vyšší než v případě TTP (graf 3).

5. Obchody dle kupujících

V roce 2024 jsme zaznamenali podíl nezemědělských investorů na realizovaných obchodech ve výši 41 % a zemědělských investorů 59 % (graf 4).

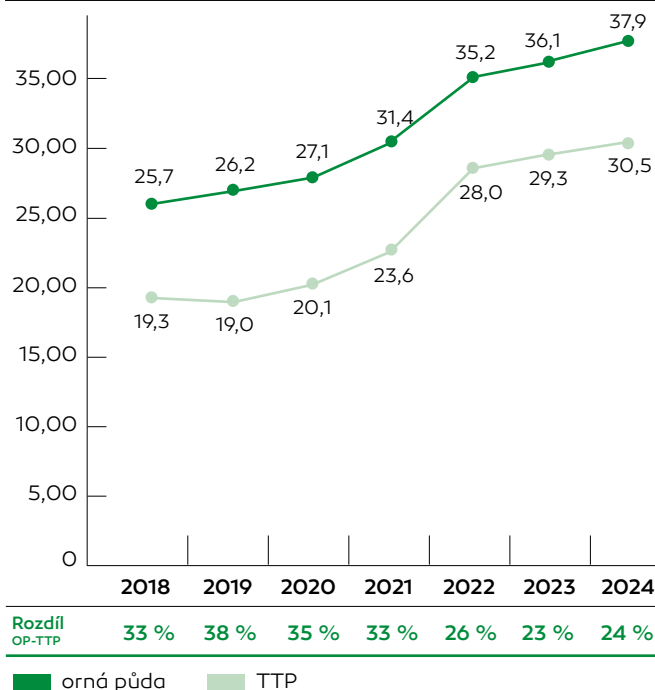
6. Úřední ceny půdy

U tzv. úředních cen půdy došlo v roce 2024 jen ke změnám ve vybraných katastrálních územích. Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou č. 369/2024. Pro rok 2025 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 130 katastrálních území (z celkového počtu 13 039 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho v 79 případech došlo ke snížení ceny a v 51 případech ke zvýšení ceny.

Průměrná základní cena zemědělských pozemků za celé území České republiky se po úpravě vyhlášky mírně snížila na **7,12 Kč/m²**, přičemž průměrná tržní cena půdy (tj. 36,0 Kč/m²) byla v roce 2024 již o **406 %** vyšší.

Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2018–2024 (Kč/m²)


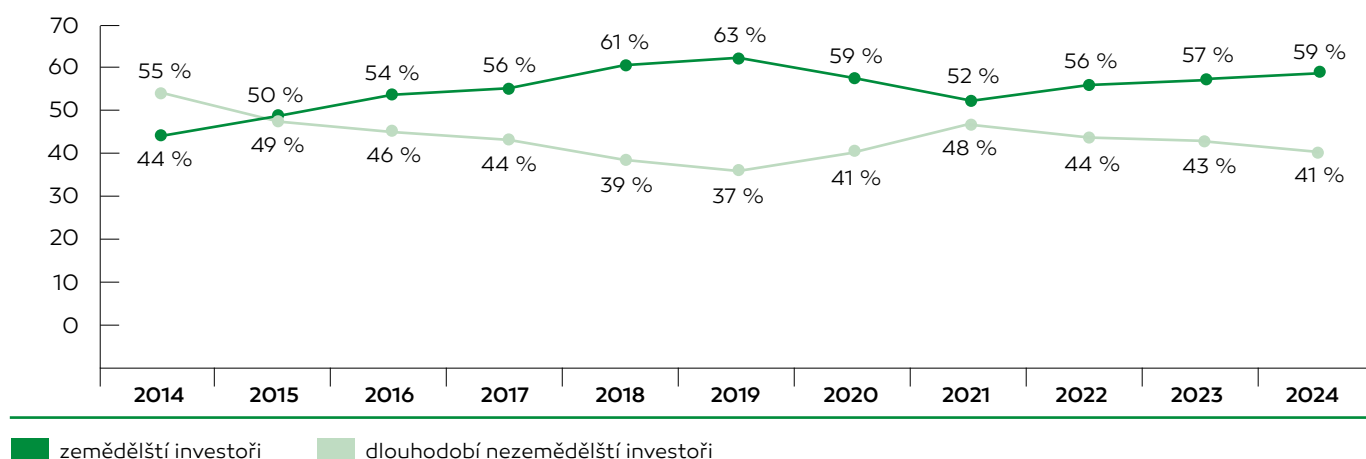
7. Změna daně z nemovitých věcí

V roce 2024 došlo ke zvýšení daně z nemovitých věcí o cca 80 %. U tzv. vybraných zemědělských pozemků (tj. pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad nebo

Graf 4

zdroj: FARMY.CZ

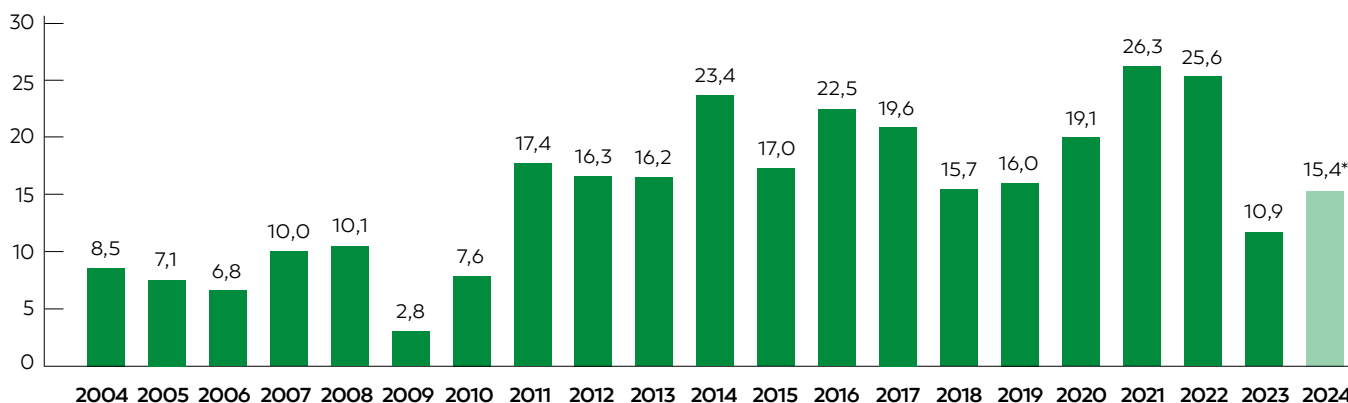
Struktura kupujících za tržní cenu v období 2014–2024



Graf 5

zdroj: ČSÚ

Zisk českého zemědělství 2004–2024 (mld. Kč)



*1. odhad ČSÚ

ovocných sadů) činí sazba daně 1,35 % ze základu daně a u trvalých travních porostů 0,45 % ze základu daně. Základem daně zůstává cena zjištěná násobným výměry pozemku a průměrnou cenou stanovenou vyhláškou pro jednotlivá katastrální území.

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro zemědělské pozemky a nevyužitelné ostatní plochy upravit výši daně stanovením místního koeficientu ve výši 0,5 až 1,5, nebo všechny zemědělské pozemky včetně zahrad nacházející se na jejím území od daně osvobodit.

Předmětem daně z nemovitostí nejsou veškeré pozemky druhu vodní plocha, včetně rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb.

Inflační koeficient, kterým bude může být průběžně zvyšována daň z nemovitostí se na zemědělské pozemky nevztahuje.

8. Změna zdanění prodeje společnosti

Od 1. 1. 2025 platí nová úprava zdanění příjmů z prodeje podílů v obchodních společnostech. Do konce roku 2024 byly tyto příjmy osvobozeny, pokud prodávající vlastnil akcie akciové společnosti déle než 3 roky, nebo podíl ve společnosti s ručením omezeným déle než 5 let.

Od roku 2025 jsou příjmy z prodeje společnosti při splnění časového testu osvobozeny pouze do částky

40 mil. Kč za rok na poplatníka. Je však možné stanovit hodnotu společnosti k 31. 12. 2024 znaleckým posudkem a zdanění se pak bude vztahovat pouze na nárůst ceny nad hodnotu dle znaleckého posudku.

9. Zisk zemědělského sektoru

Zisk celého zemědělského sektoru v roce 2024 je podle prvního odhadu Českého statistického úřadu očekáván ve výši 15,3 mld. Kč, což by odpovídalo zvýšení zisku zemědělského sektoru o 41 % proti 10,9 mld. v roce 2023 (graf 5). Jedná se však o první publikovaný odhad ČSÚ, který bude později upřesněn.