

Půda začíná vydělávat

Jan Sirotek | Praha

Zemědělská půda je v poslední době stále častěji skloňované téma. Čteme o tom, jak jí ubývá na úkor betonové lobby, jak jí skupují spekulanti, jak se o ni perou vlastníci se zemědělci. Také slyšíme, jak je její kvalita ohrožena erozí v důsledku nešetrných zásahů v minulosti. Mnohem méně už čteme o tom, že investice do půdy přináší solidní výnos s velmi nízkým rizikem. Neroste přitom jen cena, ale výnosy z pronájmu – takzvaný pacht.

ČR je unikátní

Abychom lépe porozuměli situaci, je potřeba se podívat do historie. Česká republika je unikátní hned z několika pohledů. Zemědělské parcely u nás mají jednu z nejmenších výměr v Evropě. Má to kořeny ještě v Rakousku-Uhersku, kdy se půda nedělila na nejstaršího potomka. Dědila se na všechny děti rovným dílem. Díky tomu postupem času vznikla spousta úzkých, takzvaných řemenových parcel.

Během komunistického režimu u nás bylo na rozdíl od ostatních zemí úplně zdemolováno soukromé zemědělství. Vznikla velká družstva hospodařící na stovkách hektarů půdy. Na nejmenších parcelách tak vznikly obrovské lány. Průměrná velikost produkčního bloku zhruba sedm hektarů je tak u nás naopak největší v Evropě.

Po revoluci už nám hospodaření na velkých lánách zůstalo. Na bázi tehdejších JZD vznikala soukromá družstva. Vlastnictví půdy se však díky restitucím vrátilo do soukromých rukou a na jedinou tu byly zpátky stovky tisíc vlastníků. Z toho vychází český fenomén – v mnoha případech není vlastník shodný s tím, kdo na půdě hospodaří. Pro zemědělce je přitom dostatek kvalitní půdy alfou a omegou jejich podnikání. Bez ní nemůže jejich podnikání růst.

Cenu půdy si málokdo uvědomoval

Na soukromé vlastnictví jsme si ale po čtyřiceti letech zvykli jen pomalu. Situace využila celá řada spekulantů, kteří začali obchodovat

s restitučními nároky a kromě lukrativních budov a městských pozemků získali velké plochy zemědělské půdy. Mezi top 20 vlastníků jich najdeme hned několik.

Obyčejní lidé si hodnotu zemědělských pozemků příliš neuvědomovali a vlastníci pole či lesa někde na druhé straně republiky považovali spíš za starost. S povděkem tak akceptovali ne zrovna lukrativní nabídky zemědělských družstev na pronájem půdy. Ty se tehdy a mnohdy dodnes pohybují v cenách okolo 1500 korun za hektar ročně. Přitom průměrná dotace, kterou český zemědělec na obdělávanou půdu pobírá od státu, představuje šest až osm tisíc korun za hektar a rok.

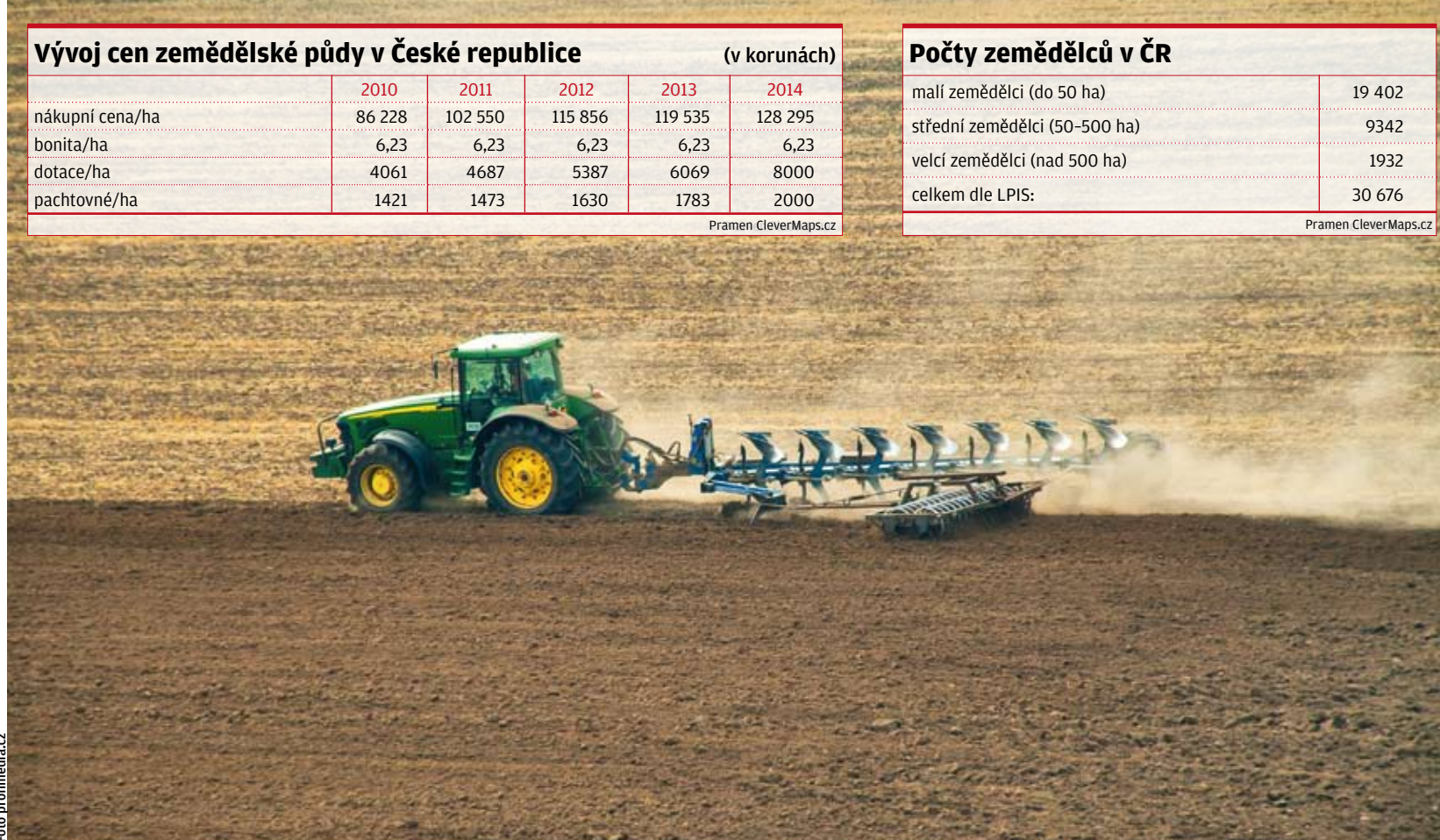
Právě zde je počátek stagnace relativně nízkých cen zemědělské půdy v Čechách a na Moravě. Oproti západní Evropě jsou ceny zemědělských pozemků třetinové. I na blízkém Slovensku se půda prodává za dvojnásobné ceny.

Zajímavá příležitost

Disproporce ceny a hodnoty si velmi brzy začali všimnout investoři a zemědělská půda se stává zajímavou investiční příležitostí. V dlouhodobém horizontu cena půdy roste, a pokud předpokládáme v budoucnosti vyrovnání cen na evropském trhu, je zde potenciál pro zhodnocení v řádu desítek procent. Kromě kapitálového zhodnocení může investice generovat běžný roční výnos z pronájmu ve výši dvou až čtyř procent.

Nejde přitom o investici nikterak rizikovou. V celosvětovém měřítku v horizontu posledních 150 let ceny půdy neustále rostou. Jedinou výjimkou byl mírný pokles cen půdy v USA po první světové válce. Navíc zemědělská půda vůbec nekoreluje s ostatními investičními produkty, jako jsou akcie, dluhopisy či jejich deriváty.

Díky tomu je ideálním doplňkem v investičním portfoliu. Pochopitelně je nutné počítat s menší likviditou (v horizontu týdnů nebo měsíců) a nutností se o investici v minimálním rozsahu starat (nájemní smlouvy, daňová příznání). Na rozdíl od klasických



zemědělesti je však tato starost minimální.

Půda a zemědělci

Pro investory je zemědělská půda zajímavou příležitostí, pro zemědělce je existenční podmínkou jejich podnikání. Pokud chce zemědělec růst, nestačí mu investovat do nových technologií a lidí, ale musí zvětšovat plochu půdy, na které hospodaří. V poslední době tak můžeme sledovat poměrně intenzivní snahy zemědělců nakoupit či alespoň dlouhodobě pronajmout co největší plochy pozemků v oblastech jejich zájmů. Za tuto půdu, zejména pokud hospodaří v těsné blízkosti jiných větších družstev, jsou ochotni platit cenu, která většinou násobně převyšuje deklarovanou bonitu.

Obdobně na zvýšenou poptávku reagují ceny a podmínky

v nájemních smlouvách. Doby, kdy zemědělci dávali za pole pytel zrní, je nenávratně pryč a cena ročního pronájmu půdy se pohybuje v rozsahu dvou až čtyř procent z ceny pozemku.

Trh se hýbe

Zemědělcům se v jejich podnikání daří – menší vlastníci pozemků si začali uvědomovat jejich skutečnou hodnotu a značná část půdy je vlastněna informovanými investory. To všechno vede k větší dynamice trhu, která začíná přibližovat ceny k evropskému průměru. Vlastníci pozemků jsou často oslovovaní s výzvou k prodeji či pronájmu půdy.

Vedle spekulantů, kteří nabízejí ještě pořád částky i pod cenou odvozenou od bonity se stále častěji do nákupních kampaní pouštějí i seriózní investoři nabízející cenu rozumnou. Jejich

záměr je často veden motivem, že se jim půdu v budoucnu podaří zcelit do větších bloků a tím zvýšit její hodnotu. Možné je také půdu později směnít nebo zhodnotit v rámci pozemkové úpravy, ale o tom v některém z dalších dílů seriálu.

Kromě bonity a velikosti pozemku má významný vliv na cenu také místní konkurence mezi zemědělci a to, zda je pozemek v rámci půdního bloku LPIS (veřejný registr půdy – geografický informační systém pro evidenci využití zemědělské půdy – pozn. red.), na který zemědělci čerpají dotace.

Autor je generálním ředitelem společnosti CleverMaps.cz

V příštím díle se budeme věnovat efektivnímu nákupu zemědělské půdy

Počty zemědělců v ČR

malí zemědělci (do 50 ha)	19 402
střední zemědělci (50–500 ha)	9342
velcí zemědělci (nad 500 ha)	1932
celkem dle LPIS:	30 676

Pramen: CleverMaps.cz

Pavel Joska | Praha

Pro dlouhý a spokojený život lidské tělo potřebuje dostatek tekutin. U dospělého člověka je až 60 procent tělesné hmotnosti tvořeno vodou, a tak není divu, že správný pitný režim je oním klíčem pro pevné zdraví. Pitný režim je důležitý pro každého bez rozdílu věku, ale obzvláště velký důraz by měl být kladen na pitný režim u dětí. Dětské tělo obsahuje více vody, a tak musí oproti dospělým přijímat poměrově mnohem více tekutin, aby byl zajištěn jeho bezproblémový růst a vývoj.

Únava i stres

Lékař Petr Tláškal říká, že ideální množství tekutin, které by měly děti denně vypít, se po-

hybuje mezi 1,9 a 2,1 litru přírodní pramenité vody. V realu však děti nedodrží ani polovinu tohoto doporučeného množství. Zanedbávání pitné tekutiny pak u školáků vede k plíživé dehydrataci, která má za následek únavu, nesoustředěnost a nedostatečnou energii. Přestože jde o děti, mohou se potýkat i se stoupající nervozitou, stresem a hormonální nerovnováhou.

Hromady cukru

Děti, které nepijí dostatek vody, žízeň často dohánějí přeslazenými nápoji, které mohou vést k dětské obezitě. Tyto limonády obsahují velké množství jednoduchých cukrů, které se ukládají do tuků, přivolávají další chuť na sladké a navíc jsou děti díky

nim rychle nasycené a nemají už potřebu přijmout dostatek správné stravy. Podle posledních studií má v ČR díky přeslazeným limonádám 20 až 30 procent dětí problém s nadváhou a pouze 50 procent českých dětí na základních školách pije denně čistou vodu a devět procent ji nepije vůbec.

Návykový stimulant

Děti a teenageři by si kromě přeslazených limonád měli dávat pozor také na energetické drinky, které mají na tělo ve vývinu neblahý vliv. Kofein, taurin či jiné stimulanty v energetických nápojích jsou jednou z příčin hyperaktivity dětí. Vedle toho také nápoje obsahují velké množství cukrů. Ve spjitosti se slazenými limonádami pak děti přijímají cukru tolik, že jim kromě obezity hrozí i cukrovka a jiné civilizační choroby. Prof. MUDr. Vladimír Teplan, DrSc z nefrologické kliniky pražského IKEM se k energetickým nápojům vyjádřil slovy: „Hlavním energetickým stimulantem je ve většině energetických nápojů kofein. Kofeinismus je návykový, je to v podstatě nejmírnější forma narkomanie. Po stimulaci organismu dochází následně k poklesu aktivity, a to především v oblasti soustředění. Proto je riziko jak ochabnutí pozornosti ve škole, tak například při řízení auta či sportovním výkonu.“

Doplňování minerálů

Základem pitného režimu u dětí by měla být především neperlivá přírodní pramenitá voda, minerálka nebo kojenecká voda. Popřípadě přichází v úvahu také kvalitní ovocné čaje. U minerálních vod je pak důležité pro děti a teenageři vybírat ty s nižší a střední mineralizací, které jsou vhodné k pití každý den. V případě, že děti hodně sportují nebo se věnují jiným fyzicky náročným aktivitám, je záhodno sahat spíše po minerálních vodách, které jejich tělu pomohou doplnit potem vyplavené minerály a ionty.



Dostatečný příjem vhodných tekutin. Základem pitného režimu u dětí by měla být především neperlivá přírodní pramenitá voda, minerálka nebo kojenecká voda

Slovníček pojmů:

Bonita – zkrácený název bonitované půdně ekologické jednotky. Jde o vyjádření kvality půdy, které vychází z několika hodnotících klimatických a půdních faktorů. Toto hodnocení má vliv na produkční schopnost půdy a její cenu.

LPIS – veřejný registr půdy. Představuje geografický informační systém pro evidenci využití zemědělské půdy. Hlavním účelem registru půdy je ověřování údajů v žádostech o dotace poskytovaných ve vazbě na zemědělskou půdu.

Pacht – dle nového občanského zákoníku je pacht smlouva opravňující v tomto případě zemědělce užívat a zároveň požívat zemědělskou půdu, tedy využívat veškeré vypěstované plodiny.

Parcela – grafický průmět pozemku do katastrální mapy, jeho geometrické a polohové určení a označení parcelním číslem.

Půdní blok – de facto pole. Je to souvislá plocha zemědělsky obhospodařované půdy v terénu zřetelně oddělená (porostem, vodním tokem, komunikací apod.), skládá se zpravidla z více parcel.