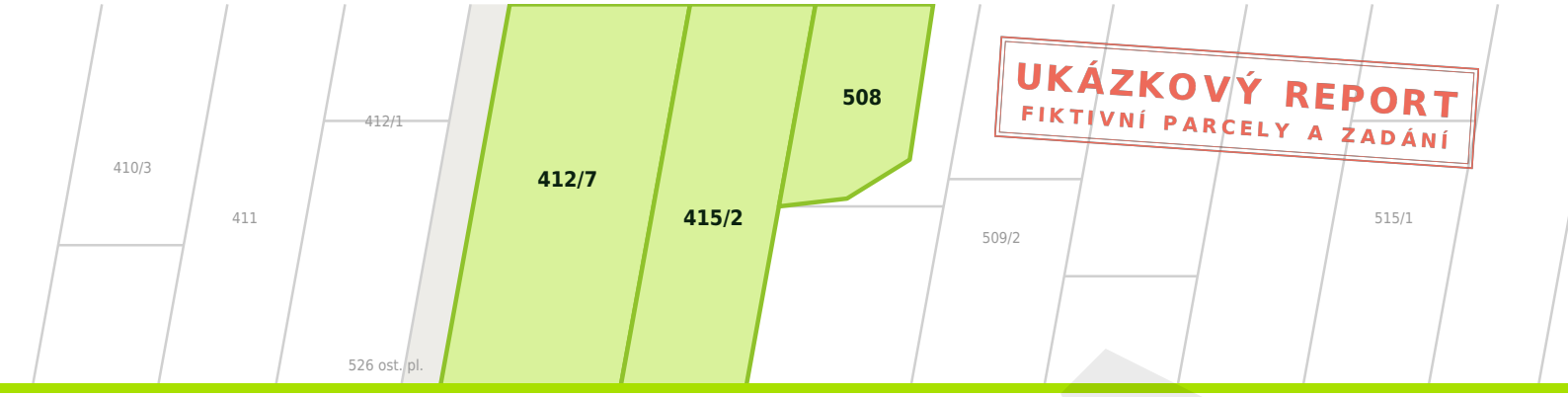



ORIENTAČNÍ REPORT

# Odhad pachtovného

| | |
|---|---|
| KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ | **Kojetín**, okres Přerov |
| PARCELY | **412/7, 415/2, 508**, celkem 3,50 ha |
| VAŠE PACHTOVNÉ | 3 800 Kč/ha/rok |
| VYHOTOVENO | 10. 9. 2026 |

PROSTOR PRO ZVÝŠENÍ PACHTOVNÉHO

## [redacted] Kč až [redacted] Kč ročně

Vaše pachtovné **3 800 Kč/ha/rok** je pod obvyklým rozpětím [redacted]. Kdyby se dorovnalo, dostávali byste na výměře 3,50 ha zhruba o tolik víc ročně. Jde o orientační odhad. Rozpětí je přepočtené podle kvality (bonity) vaší půdy.

Obvyklé pachtovné za celou výměru (3,50 ha): [redacted] **Kč ročně**

- Kvalita vaší půdy: **+17 % nad průměrem** katastrálního území Kojetín

UKÁZKA

# 1. Úřední cena a kvalita půdy

Každá parcela má svou **úřední cenu v Kč/m²**, která odráží kvalitu (bonitu) půdy BPEJ. Čím úrodnější půda, tím vyšší cena. Právě z ní a ze sazby vaší výrobní oblasti počítá stát pachtovné (podrobný výpočet dál v reportu). Níže vidíte průměrnou úřední cenu vašich parcel a jak si stojí proti průměru okolí.

## Seznam vašich parcel

| PARCELA | VÝMĚRA | PŘEVAŽUJÍCÍ BPEJ | ÚŘEDNÍ CENA |
|---|---|---|---|
| 412/7<br>teplý, mírně vlhký region · černozem · mírný svah · hluboká půda bez štěrku | 1,50 ha | 3.01.10 | ··· Kč/m² |
| 415/2<br>teplý, mírně vlhký region · hnědozem · rovina · hluboká půda bez štěrku | 1,20 ha | 3.10.00 | ··· Kč/m² |
| 508<br>teplý, mírně vlhký region · fluvizem — nivní půda · rovina · hluboká půda bez štěrku | 0,80 ha | 3.56.00 | ··· Kč/m² |
| **Celkem / vážený průměr** | **3,50 ha** | | **··· Kč/m²** |

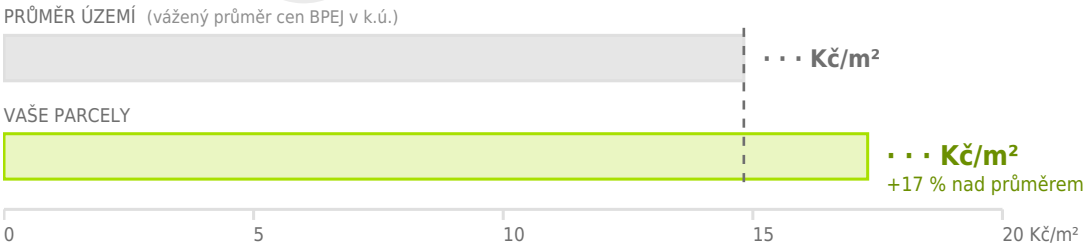
Celková úřední cena parcel (3,50 ha = 35 000 m² × ··· Kč/m²) **··· Kč**

Státní pachtovné parcel za rok (rozpis v sekci 2. Hodnota pachtovného v číslech) **··· Kč**

*Úřední cena i pachtovné jsou podle vyhlášky (ne tržní hodnota). Obvyklé tržní pachtovné bývá vyšší.*

## Úřední průměrná cena půdy dle BPEJ

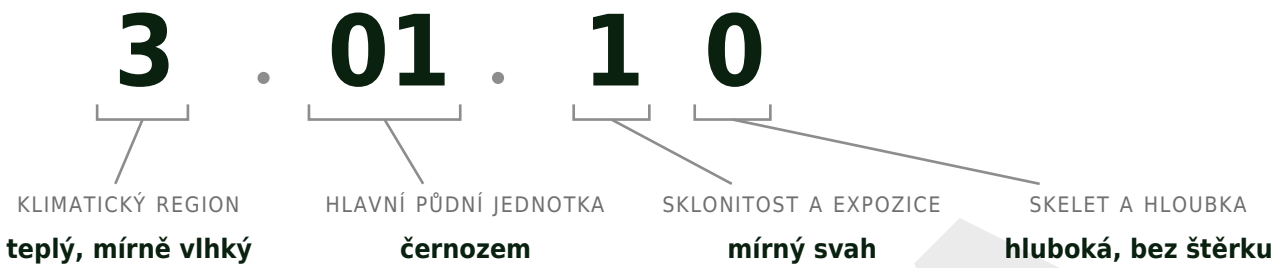
SROVNÁNÍ S PRŮMĚREM KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ KOJETÍN




UKÁZKA

## Jak číst kód BPEJ

NA PŘÍKLADU VAŠÍ PARCELY 412/7




*Ceny kódů přebíráme z úřední vyhlášky. Řepařská výrobní oblast · podíl orné půdy 93 % · sazba oblasti [redacted] %. Liší-li se části parcel kvalitou, je cena stanovena váženým průměrem podle výměry (vyhl. č. 227/2018 Sb.).*

## Co která část kódu říká o vaší půdě

**Klimatický region** (1. číslice)

Teplota a vláha v oblasti - určuje, jakým plodinám se tu daří a jak vysoké bývají výnosy.

**Hlavní půdní jednotka** (2.–3. číslice)

Typ a úrodnost půdy. Nejúrodnější jsou černozemě, pak hnědozemě. Mělké a kamenité půdy jsou méně úrodné.

**Sklonitost a expozice** (4. číslice)

Sklon půdy a její orientace. Rovina a mírný svah se snadno obdělávají a méně trpí erozí.

**Skelet a hloubka** (5. číslice)

Množství kamení a hloubka půdy. Hluboká půda bez štěrku lépe zadrží vodu a živiny a dá kořenům víc prostoru.

## Co znamená BPEJ pro cenu půdy?

Čím lepší vlastnosti kód BPEJ popisuje (rozebrali jsme je výše), tím vyšší je úřední cena půdy a tím i vyšší obvyklé pachtovné. Celková kvalita (bonita) BPEJ vašich parcel je o **17 % nad průměrem** katastrálního území Kojetín, s čímž report počítá při výpočtu i srovnání.

UKÁZKA

# 2. Hodnota pachtovného v číslech

Jaké pachtovné by za vaši půdu platil stát podle vyhlášky a jaké je rozpětí obvyklé ceny na trhu?

## Výpočet krok za krokem

TAKTO POČÍTÁ PACHTOVNÉ STÁT, KDYŽ PROPACHTOVÁVÁ VLASTNÍ PŮDU

| ÚŘEDNÍ CENA PARCEL | × | PLOCHA 1 HA | × | SAZBA OBLASTI | = | STÁTNÍ PACHTOVNÉ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [redacted] Kč/m² | | **10 000** m² | | [redacted] % | | [redacted] Kč/ha/rok |

Bonitu vašich parcel ([redacted] Kč/m²) poměřujeme s **váženým průměrem úředních cen BPEJ** v území ([redacted] Kč/m²) - vaše parcely jsou o [redacted] nad ním. Vyhláška uvádí pro katastrální území Kojetín ještě vlastní průměrnou cenu ([redacted] Kč/m²), kterou nestanoví vážením bonit jednotlivých pozemků, ale pro území jako celek. Z ní by stejný výpočet vyšel na [redacted] **Kč/ha/rok**, tedy o [redacted] méně než u vašich parcel.

| STÁTNÍ PACHTOVNÉ | OBVYKLÉ PACHTOVNÉ NA TRHU |
|---|---|
| [redacted] **Kč/ha/rok** | [redacted] **Kč/ha/rok** |

Vzorec státu je **spodní referenční hodnota**. Soukromý trh se tu pohybuje nad ním - kde je o půdu zájem, platí hospodáři víc, než předepisuje vyhláška.

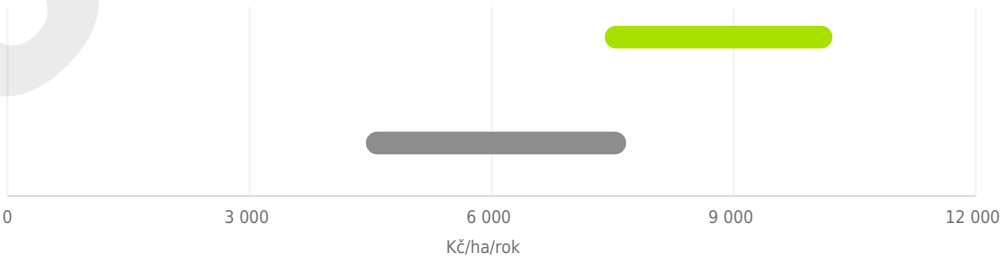
## Obvyklé rozpětí na trhu

PŘEPOČTENÉ NA KVALITU VAŠICH PARCEL

Rozpětí vychází z úřední ceny vaší půdy a její úrodnosti.

ORNÁ PŮDA
[redacted] **Kč/ha/rok**

LOUKY A PASTVINY (SROVNÁNÍ)
[redacted] **Kč/ha/rok**




*Průměr celého katastrálního území Kojetín: orná půda [redacted] Kč/ha/rok · louky a pastviny [redacted] Kč/ha/rok. Bonita vašich parcel zvedá spodní hranici, horní zůstává shodná s územím. Srovnání s okresem Přerov: orná půda v okrese obvykle [redacted] Kč/ha/rok, vaše katastrální území je zhruba o 54 % nad průměrem okresu. Jde o náš odhad, ne o závaznou cenu (metodika výpočtu - viz sekce 6). Zaokrouhleno na stovky korun.*

Za celou výměru vašich parcel (3,50 ha) můžete získat: [redacted]

*Kde se uvnitř tohoto rozpětí s hospodářem reálně domluvíte, může ovlivnit i konkurence ve vašem území.*

UKÁZKA

# 3. Jaké pachtovné můžete získat

Kvalita půdy a síla konkurence spojené do jednoho obrázku - a jak si vedete vy.

## Všechna čísla reportu na jedné ose

ORNÁ PŮDA · KČ/HA/ROK

Tmavší část rozpětí (· · · Kč/ha/rok) = kde se vzhledem ke konkurenci ve vašem území reálně můžete domluvit.

Vaše pachtovné · · · (podle vašeho zadání) je o · · · **pod** výpočtem státu a o · · · **Kč/ha/rok pod** obvyklým rozpětím.

CO ZNAMENÁ KONKURENCE PRO JEDNÁNÍ

V katastrálním území Kojetín si konkuruje více hospodářů a vaše vyjednávací pozice je silná.

DOSAŽITELNÝ CÍL

· · ·

Kč/ha/rok

PROSTOR K CÍLI

· · ·

Kč ročně na 3,50 ha

DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

Orientační daň z vaší půdy činí · · · ročně (sazbou **1,29 %** z úřední ceny území dle vyhlášky, · · · Kč/m², obec ji může zvýšit místním koeficientem). Rozpětí v reportu ji **nezahrnuje**. Hradí-li ji hospodář, dostáváte ji k pachtu navíc.

UKÁZKA

# 4. Vyjednávací pozice

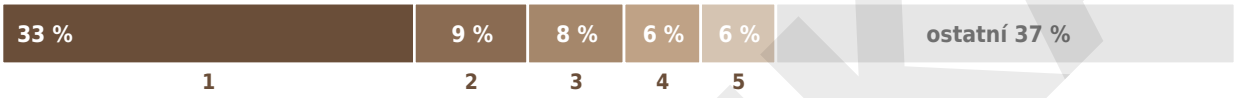
Kolik hospodářů si v katastrálním území Kojetín konkuruje a jak velkou část půdy drží.

## Rozdělení půdy v katastrálním území

PODÍL NA OBHOSPODAŘOVANÉ PLOŠE PODLE REGISTRU LPIS

**43**
HOSPODÁŘŮ V ÚZEMÍ

Největší hospodář drží 33 % plochy, o zbytek se dělí dalších 42 subjektů - o půdu se tu skutečně soutěží.




## Kdo ve vašem katastrálním území hospodaří

43 SUBJEKTŮ · TŘI NEJVĚTŠÍ JMENOVITĚ · REGISTR LPIS

| | | |
|---|---|---|
| 1 | [redacted] IČO: [redacted] | 567,55 ha |
| 2 | [redacted] IČO: [redacted] | 156,06 ha |
| 3 | [redacted] IČO: [redacted] | 132,45 ha |

Dalších 40 subjektů s výměrami a IČO najdete v plné verzi reportu.

UKÁZKA

# 5. Jak postupovat

Přenechání půdy hospodáři se právně nazývá pacht a upravuje ho občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., § 2332 a násl.). Pacht je obdoba nájmu: hospodář vaši půdu užívá, bere si z ní úrodu a platí vám pachtovné. Jeho výše je věcí dohody. Zákon žádnou částku nepředepisuje.

Smlouvu, která není na dobu určitou, lze vypovědět v zákonné výpovědní době. U zemědělského pachtu je dvanáctiměsíční, obvykle ke konci pachtovního roku (30. září). Nejdřív si ale vždy přečtěte svou smlouvu: co je v ní ujednáno, má zpravidla přednost. Konkrétní právní kroky konzultujte s advokátem.

## Postup ve třech krocích

Co přesně v každém kroku udělat a na co si dát pozor, popisuje plná verze reportu.

UKÁZKA: PRVNÍ KROK K JEDNÁNÍ

*„Dobrý den, jsem vlastníkem parcel č. …“*

Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.

UKÁZKA

### Nejste spokojeni s nabídkou hospodáře?

Zvažujete změnu hospodáře? Neváhejte nás kontaktovat! Najdeme pro vás hospodáře s pachtovným podle obvyklé úrovně ve vašem okolí. Služby poskytujeme pro půdu o výměře **nad 3 ha**.

**pachtpole.cz · info@pachtpole.cz**

# 6. Metodika a zdroje

Pachtovné „podle pravidel státu“ vychází z **úřední ceny vaší půdy** a **sazby výrobní oblasti** - pevného procenta z vyhlášky, které říká, jakou část úřední ceny stát počítá jako roční pachtovné. Vaše půda spadá do řepařské výrobní oblasti se sazbou [redacted] %. Celý výpočet je v části „2. Hodnota pachtovného v číslech“. Obvyklé tržní rozpětí počítáme jinak - viz tři kroky níže.

## Jak počítáme obvyklé tržní rozpětí

1 **Základ**
Úřední cena vaší půdy přepočtená na kvalitu (bonitu dle BPEJ). ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

2 **Tržní hladina**
Základ vynásobíme dolním a horním tržním koeficientem (obvyklé ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

3 **Kalibrace na realitu**
Celou hladinu posadíme koeficientem vaší výrobní oblasti tak, aby ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

Konkrétní zaplacené nájmy nejsou veřejně dostupné - rozdíly mezi katastry a parcelami proto určuje úřední cena a bonita půdy (BPEJ). Výsledek je **referenční hodnota**, ne cena z reálných smluv, a je **bez daně z nemovitých věcí** (orientační daň najdete na konci části 3. Jaké pachtovné můžete získat).

## Zdroje dat

- Vyhláška č. 298/2014 Sb. ve znění vyhl. č. 383/2025 Sb. - úřední ceny zemědělské půdy po katastrálních územích
- Vyhláška č. 352/2025 Sb. - procentní sazby výrobních oblastí
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha 4 - úřední ceny BPEJ (kvalita půdy na konkrétním místě)
- Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK) - rozpis BPEJ parcel
- Veřejný registr půdy LPIS (Ministerstvo zemědělství) - kdo kde hospodaří a na jaké výměře
- Nařízení vlády č. 43/2018 Sb. - oblasti s přírodním znevýhodněním (ANC) po katastrálních územích
- ČÚZK - Úhrnné hodnoty druhů pozemků (ÚHDP) - rozdrobenost vlastnictví půdy po katastrálních územích
- ÚZEI, MZe - Situační a výhledová zpráva Půda 2024 a Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2025 (FADN) - skutečně placené nájemné za půdu
- BPEJ (VÚMOP/SPÚ) - mapy kvality půdy, upřesnění úřední ceny v území
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, § 5 a § 6 - výpočet orientační daně z pozemků

UKÁZKA

*Orientační informativní dokument. Není znaleckým posudkem (zák. č. 254/2019 Sb.) ani oceněním dle zák. č. 151/1997 Sb.*

## Slovníček

| | |
|---|---|
| PACHT A PACHTOVNÉ | Obdoba nájmu - hospodář (pachtýř) půdu užívá i sklízí. Pachtovné je nájem, který vám za to platí. |
| PACHTOVNÍ ROK | U zemědělské půdy běží od 1. října do 30. září. K jeho konci se obvykle dává výpověď i sjednává nová smlouva. |
| KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ (K.Ú.) | Území obce nebo její části, jak je vede katastr nemovitostí. |
| LPIS | Státní registr, kde je vidět, kdo na které půdě skutečně hospodaří. |
| VÝROBNÍ OBLAST | Úřední zařazení území podle podmínek pro zemědělství (např. řepařská nebo horská). |
| ÚŘEDNÍ CENA PŮDY | Cena stanovená vyhláškou podle kvality půdy. Slouží pro daně a úřední výpočty, není to tržní cena. |
| BONITA / BPEJ | Úřední pětimístný kód kvality půdy. Odvozuje se z něj úřední cena, a tím i pachtovné. Rozklad kódu je v sekci 1. Úřední cena a kvalita půdy. |
| VZOREC STÁTU | Náš zkrácený název pro výpočet podle vyhlášky (úřední cena × sazba oblasti) - tak počítá pachtovné stát, když propachtovává vlastní půdu. |

UKÁZKA

# Toto byla ukázka

Ukázkový report vám ukázal, jak report vypadá a co v něm najdete. Klíčová čísla a postupy jsme v něm zámkem skryli.

V UKÁZCE BYLO ZAMČENÉ

- přesné částky a rozpětí pachtovného,
- procentní sazby a mezivýpočty,
- kompletní seznam hospodářů ve vašem území s výměrami a IČO,
- vzorový dopis hospodáři,
- konkrétní kroky, jak postupovat.

Plná verze reportu všechna tato čísla i postupy odemyká - spočítané přímo pro vaši půdu.

**Objednejte si vlastní report na www.pachtpole.cz/odhad-pachtovneho**

UKÁZKA