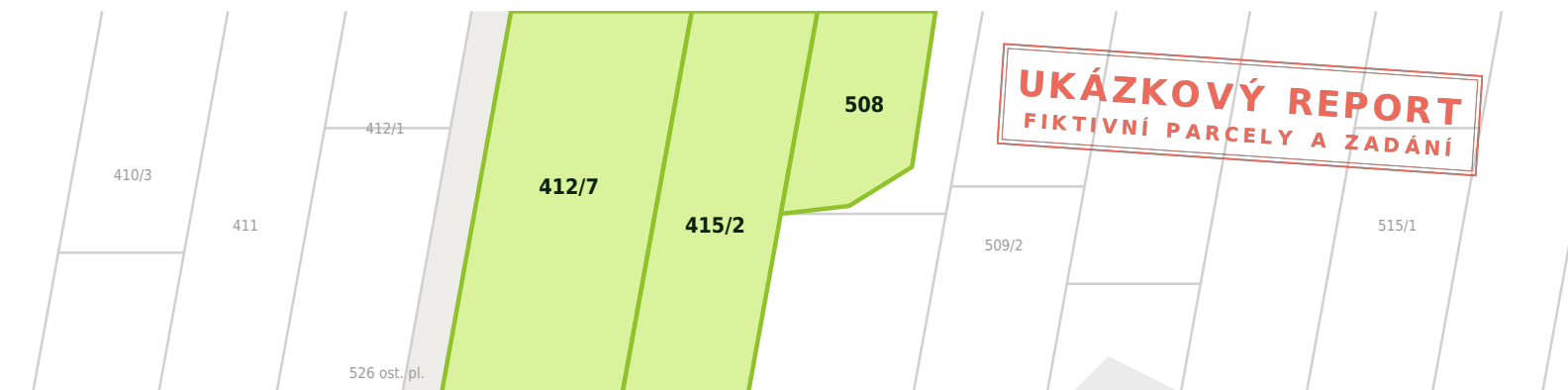




ORIENTAČNÍ REPORT

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 **27. 8. 2026**

PROSTOR PRO ZVÝŠENÍ PACHTOVNÉHO

+13 700 Kč až **29 800 Kč** ročně

Vaše pachtovné **3 800 Kč/ha/rok** je pod obvyklým rozpětím **7 700 - 12 300 Kč/ha/rok**. Kdyby se dorovnálo, dostávali byste na výměře 3,50 ha zhruba o tolik víc ročně. Jde o orientační odhad. Rozpětí je přepočtené podle kvality (bonity) vaší půdy.

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

1. Úřední cena a kvalita vaší 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). Niže vidíte průměrnou úřední cenu vašich parcel a jak si stojí proti průměru okolí.

Seznam vašich parcel

PARCELA	VÝMĚRA	PŘEVAŽUJÍCÍ BPEJ	ÚŘEDNÍ CENA
412/7 teplý, mírně vlhký region · černozem · mírný svah · hluboká půda bez štěrku	1,5000 ha	3.01.10	... Kč/m²
415/2 teplý, mírně vlhký region · hnědozem · rovina · hluboká půda bez štěrku	1,2000 ha	3.10.00	... Kč/m²
508 teplý, mírně vlhký region · fluvizem — nivní půda · rovina · hluboká půda bez štěrku	0,8000 ha	3.56.00	... Kč/m²
Celkem / vážený průměr		3,5000 ha	... Kč/m²

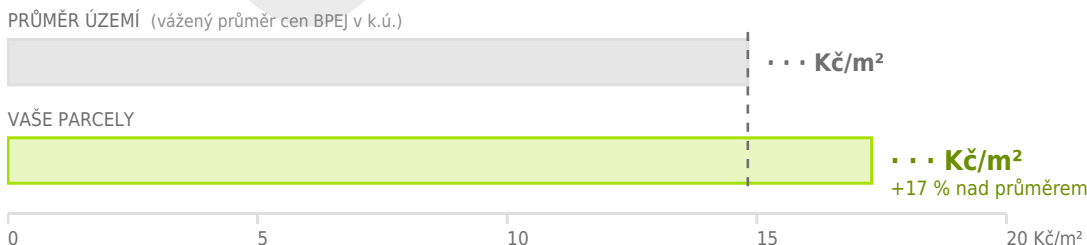
Celková úřední cena parcel (3,5000 ha = 35 000 m² × ... Kč/m²) ... Kč

Pachtovné parcel za rok (rozpis v sekci 2. Hodnota pachtovného vaší půdy v číslech) ... Kč

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

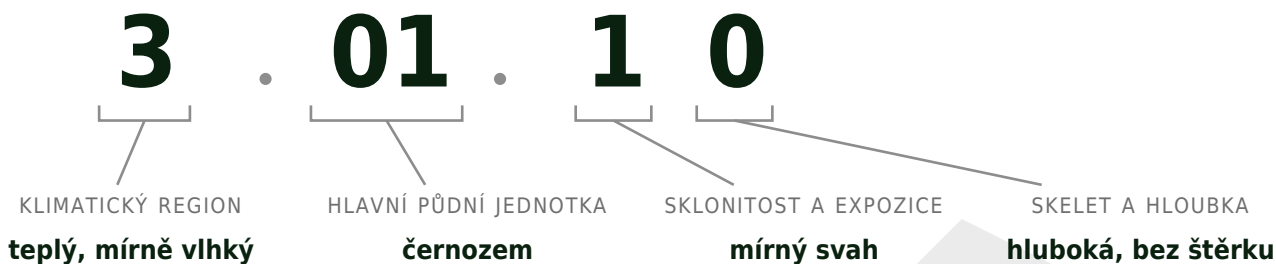
Úřední průměrná cena půdy dle BPEJ

SROVNÁNÍ S PRŮMĚREM KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ KOJETÍN



Jak číst kód BPEJ

NA PŘÍKLADU VAŠÍ PARCELY 412/7



Ceny kódů přebíráme z úřední vyhlášky. Řepařská výrobní oblast · podíl polí 93 % · sazba oblasti 1.1 %. 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?

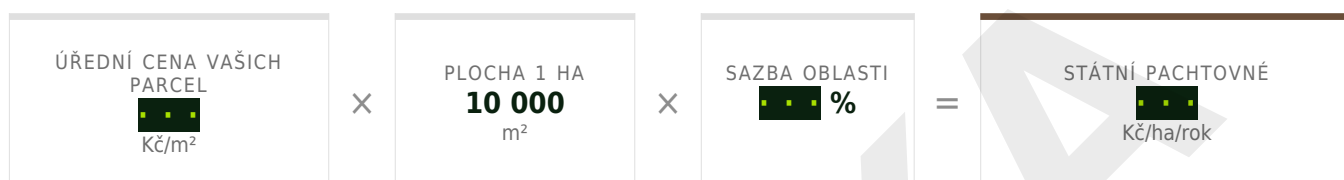
Čím lepší jsou tyto vlastnosti, tím vyšší je úřední cena půdy a tím i vyšší obvyklé pachtovné. Celková kvalita (bonita) BPEJ vašich parcel je o **17 % nad průměrem** katastrálního území Kojetín, s čímž report počítá při výpočtu i srovnání.

2. Hodnota pachtovného vaší půdy v číslech

Jaké pachtovné by za vaší 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



Pro průměrnou půdu v katastrálním území Kojetín by stejný výpočet vyšel na **••• Kč/ha/rok**. Vaše parcely jsou ale úrodnější, proto u nich vychází vyšší pachtovné. Vychází z **váženého průměru úředních cen BPEJ** v území (**••• Kč/m²**), který se může mírně lišit od průměrné úřední ceny k.ú. podle vyhlášky (**••• Kč/m²**).

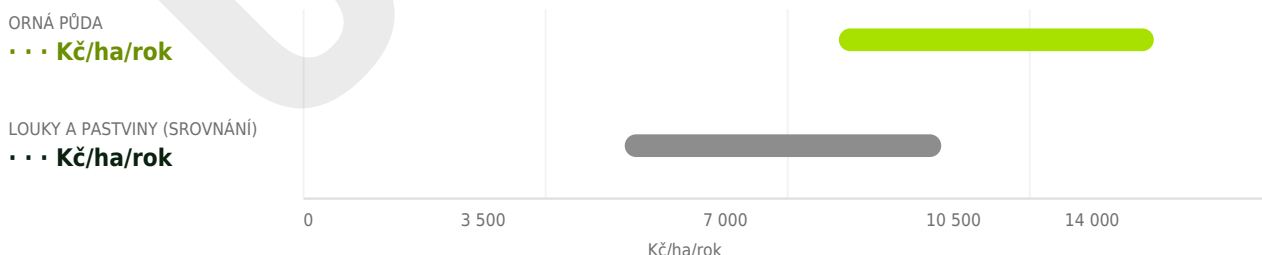
STÁTNÍ PACHTOVNÉ	OBVYKLÉ PACHTOVNÉ NA TRHU
••• Kč/ha/rok	••• Kč/ha/rok

Vzorec státu je **spodní referenční hodnota**. Soukromý trh se v úrodných oblastech pohybuje nad vzorcem.

Obvyklé rozpětí na trhu

PŘEPOČTENÉ NA KVALITU VAŠICH PARCEL

Rozpětí vychází z úřední ceny vaší půdy a její úrodnosti.



Průměr celého katastrálního území Kojetín: orná půda **••• Kč/ha/rok** · louky a pastviny **••• Kč/ha/rok**. Srovnání s okresem Přerov: orná půda v okrese obvykle **••• Kč/ha/rok**, vaše katastrální území je zhruba o 57 % nad průměrem okresu. Jde o náš odhad, ne o závaznou cenu (metodika výpočtu - viz sekce 6). Zaokrouhleno na stovky korun.

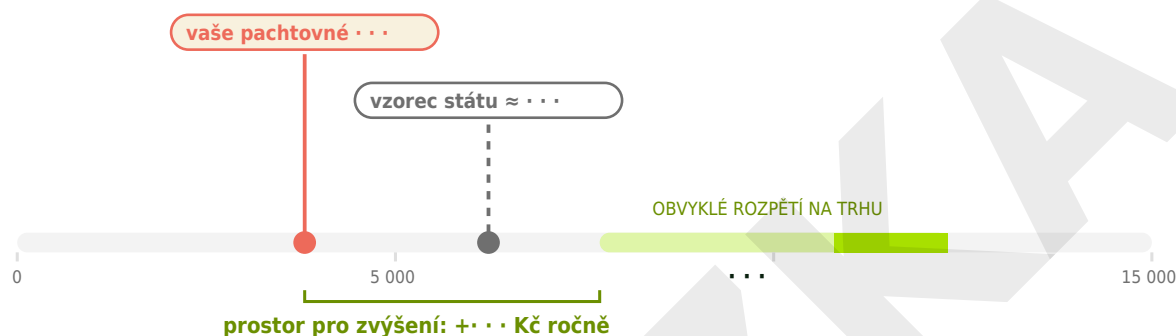
Kde uvnitř tohoto rozpětí se reálně s hospodářem domluvíte může určovat i konkurence ve vašem území (rozebírá další strana).

3. Jak si vedete

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. Reálné pachtovné se tu může pohybovat v horní části rozpětí.

DOSAŽITELNÝ CÍL

■ ■ ■
KČ/ha/rok

PROSTOR PRO ZVÝŠENÍ

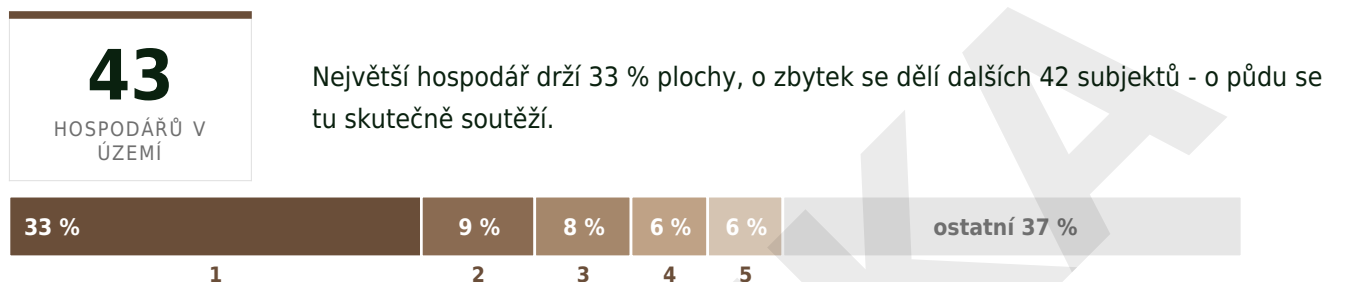
■ ■ ■
KČ ročně na 3,50 ha

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



Kdo ve vašem katastrálním území hospodaří

43 SUBJEKTŮ · NEJVĚTŠÍ JMENOVITĚ, ZBYTEK SOUHRNNĚ · REGISTR LPIS

1		567,6 ha	12		45,0 ha	
	IČO: 			IČO: 		
2		156,1 ha	13		28,5 ha	
	IČO: 			IČO: 		
3		132,5 ha	14		25,0 ha	
	IČO: 			IČO: 		
4		105,5 ha	15		15,1 ha	
	IČO: 			IČO: 		
5		103,5 ha	16		15,0 ha	
	IČO: 			IČO: 		
6		68,7 ha	17		14,2 ha	
	IČO: 			IČO: 		
7		66,3 ha	18		13,9 ha	
	IČO: 			IČO: 		
8		65,9 ha	19		13,1 ha	
	IČO: 			IČO: 		
9		63,1 ha	20		11,5 ha	
	IČO: 			IČO: 		
10		47,7 ha	21		11,5 ha	
	IČO: 			IČO: 		
11		46,8 ha	ostatní 22 subjektů · souhrnně (menší výměry)			80,5 ha
	IČO: 					

Jména hospodářů a jejich výměry pocházejí z veřejného registru LPIS (eAGRI).

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

1 Porovnejte

Srovnajte své pachtovné s obvyklým rozpětím a výpočtem podle pravidel ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

2 Zjistěte protistranu

Podívejte se, kdo ve vašem území hospodář a jak velkou část půdy ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

3 Napište návrh

Oslovte svého hospodáře s návrhem na úpravu pachtovního. Vyjděte z ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

UKÁZKA: PRVNÍ KROK K JEDNÁNÍ

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

Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.

Nejste spokojeni s nabídkou hospodáře?

Zvažujete změnu hospodáře? Neváhejte nás kontaktovat! Najdeme pro vás hospodáře, který bude ochotný pachtovné upravit 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** - stejně jako když půdu pronajímá stát. Celý výpočet je v části „Hodnota pachtovného vaší půdy v číslech“. Obvyklé tržní rozpětí počítáme jinak - viz tři kroky níže.

Sazba oblasti je pevné procento, které pro každou výrobní oblast stanoví vyhláška - určuje, jakou část z úřední ceny půdy stát počítá jako roční pachtovné. Vaše půda spadá do řepařské výrobní oblasti, kde je sazba ■■■ %.

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 celostátním koeficientem tak, aby průměr za ČR ... (Kompletní znění najdete v plné verzi reportu.)

Rozdíly mezi katastry a parcelami určuje úřední cena a bonita půdy (BPEJ), ne konkrétní zaplacené nájem - ty pro jednotlivá katastrální území veřejně nejsou. Výsledek je proto **referenční hodnota**, ne cena z reálných smluv.

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 vašich parcel
- Veřejný registr půdy LPIS (Ministerstvo zemědělství) - kdo kde hospodář a na jaké výměře
- ÚZEI - Situační a výhledová zpráva Půda (FADN) - skutečně placené nájemné za půdu
- BPEJ (VÚMOP/SPÚ) - mapy kvality půdy, upřesnění úřední ceny v území

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 hospodář.
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 kód kvality půdy - co znamená a jak zvyšuje cenu právě vaší půdy, ukazuje 1. část reportu.
VZOREC STÁTU	Náš zkrácený název pro výpočet podle vyhlášky (úřední cena × sazba oblasti) - tak počítá pachtovné stát, když propachtovává vlastní půdu.

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,
- 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