

Investice do zemědělských pozemků

- Založena na osobním vlastnictví (zapsaném v KN) zemědělských pozemků
- Pozemky: orná půda, travní porost, jiné – bez očekávání změny na jiné využití. Evropské dotace.
- Typicky na 5 let (existují i jiné varianty)
- Výnos 10 % ročně po celou dohodnutou dobu
- Nákup pozemku za standardních podmínek (dobrá cena), poplatek 3 %
- Smlouva o smlouvě budoucí: odprodej pozemku po 5 letech držby za (původní cenu nákupu + poplatek $\times 10 \% \times 5$) = 150 % původní ceny
(pro odborníky: použito jednoduché úročení $\times$ úroková sazba fixována na 5 let)
- V případě vyššího růstu: dělba 80/20 pro investora/makléře

Typický průběh investice:

- Investor kupuje do svého vlastnictví investiční zemědělský pozemek (pozemky) za cenu na trhu obvyklou. Vlastnictví zapsáno v KN. Poplatek 3 %. Smlouva o smlouvě budoucí: odprodej předem známému kupujícímu za pevně stanovenou cenu (150 % z původní ceny) po 5 letech. Budoucí kupující vyplácí majiteli zálohy na kupní cenu ve výši 2,5 % z původní ceny + poplatku čtvrtletně (10 % ročně). Pachtovné, dotace, daně. Po 5 letech odprodej – daň z příjmu.

Bilance z hlediska investora:

- Investice typicky 500 T+. Po celou dobu osobní držba zemědělského pozemku.
- Inkaso 2,5 % čtvrtletně (10 % ročně) – pevná výnosová míra
- Po 5 letech odprodej pozemku – konec investice-realizace zisku–daň.

Aspekt roku 2024: výnos 10 % ročně po celou dohodnutou dobu

Doplňující informace:

- Všechny zemědělské pozemky propachtovány zemědělci. Pachtovné – náleží majiteli
- Všechny obhospodařované pozemky přijímají dotace – náleží pachtýři (zemědělci)
- Daň z nemovitosti – hradí majitel
- Daň ze zisku – hradí ten, kdo zisku dosáhnul – investor (až při odprodeji)

Informace o trendu vývoje cen zemědělských pozemků:

- Zemědělské půdy nikdy nepřibývá, jen ubývá.
- Zájem investorů dosud není probuzen.
- Průměrná výchozí cena 1994: 1,75 Kč / m². Dnešní průměrná cena: 45 Kč/m², cílová cena: 100-150 Kč /m². Průměrná cena v Německu a Rakousku: 5-6 EUR.
- Info o vývoji cen pozemků: [investiční pozemky](#), Obchodní podmínky: [obchodní podmínky](#) .