

Ekologická a ekonomická udržitelnost zemědělských pozemků a jejich přínos pro investory

(a jak z toho získat osobní výhodu)

Ing. Viktor Harnach
obchodník, investor a sběratel

Kontakty:

603 470 413

<https://www.harnach.cz/>

<https://www.investicnipozemky.eu/>

<https://www.zlatosambicemi.cz/>

<https://www.to-nevymyslil.cz/>

Cíle:

- Poskytnout informace k dosud opomíjené investiční třídě – zemědělských pozemků
- Vzbudit zájem o tuto investory dosud neobjevenou investiční příležitost
- Dosáhnout oprávněného profitu účastníkům semináře následkem úspěšné investice
- Přispět k podpoře a udržitelnosti zemědělské výroby i péče o krajinu v ČR (i v blízkých teritoriích ve střední Evropě)

Obsah:

- Zarámování problematiky co do místa i času
- Porovnání vývoje v bývalých tzv. socialistických zemích (kde byla uskutečněna kolektivizace a následně pak privatizace) se zeměmi, které procházely standardním vývojem (Rakousko, Bavorsko)
- Jaké byly následky kolektivizace a následné privatizace (enviromentální i ekonomické)
- Co z toho plyne (jaká výhoda) pro nás jako investory – privátní osoby s oprávněnými soukromými zájmy
- **Finanční kouzlo**

Zpřesnění:

- Časový limit: 11 minut
- Osoba přednášejícího
- Zemědělské pozemky v ČR

Zarámování co do místa: mapa střední Evropy s vyznačenou shodnou plodinovou oblastí:



Zarámování v čase:

1. Padesátá až osmdesátá léta – období kolektivizace
2. Devadesátá léta – restituce
3. Po roce 2000

Ad 1.: Kolektivizace:

- Scelování pozemků, rozorávání mezí, napřimování vodních toků, vysoušení mokřadů, „Poručíme větru, dešti ...“
- Ztráta osobní motivace zemědělců na ekologické i ekonomické udržitelnosti jejich činnosti
- Ztráta tržních mechanismů a jejich nahrazení plánovanými parametry (státem stanovované ceny)
- Počátky zemědělské velkovýroby
- Využití průmyslových hnojiv, zvýšení hektarových výnosů
- Rozbití staleté tradice zemědělské výroby na rodinných hospodářstvích, ztráta osobních vazeb k půdě, změna profese od zemědělské k průmyslovým, opouštění venkova a stěhování do měst ...
- **Nastolení požadavku na potravinovou soběstačnost**
- **Zachování podrobné evidence o pozemcích, které byly združstevněny**

Ad 2.: Devadesátá léta – restituce

- Odmítnuta socialistická velkovýroba a návrat k soukromému hospodaření
- **Opuštění požadavku na potravinovou soběstačnost**
- **Restituce zemědělského majetku na základě zachované evidence združstevněných pozemků**
- Konec regulovaných výkupních cen zemědělských produktů, růst nákladů (hnojiv, pohonných hmot ...)
- Příchod zahraničních maloobchodních řetězců, které neodbírají od místních zemědělců a které diktují ceny

- Otevření trhu mimoevropským zemědělským producentům – následek globalizace
- Konec ekonomické udržitelnosti podnikatelů v zemědělství
- Konec naivních zemědělských nadšenců, kteří přišli k restituovaným pozemkům, ale nebyli zakotveni v osvědčené tradici zemědělské výroby, nedostatek podnikatelského i ekonomického know – how ...
- Ohrožení ekologické udržitelnosti údržby krajiny
- Odprodeje zemědělských pozemků za ceny ... 1,75 Kč



Ad 3.: Po roce 2000:

- Neexistence požadavku na potravinou soběstačnost
- Neudržitelnost zemědělské výroby a údržby krajiny – ztráta motivace „shora“
- Odchody neúspěšných zemědělců mimo odvětví-odprodeje zemědělských pozemků za směšné ceny
- Zvyšování tlaku na změnu zemědělských pozemků na stavební, komunikace, solární farmy ...
- Pokračující otevřenost trhu mimoevropským dodavatelům – přetrvávající globalizace
- Požadavky západoevropských a později všech farmářů na poskytování dotací

Odlišnosti mezi zavedenými, tradičními, západoevropskými farmáři a „novými“ zemědělci na restituovaných pozemcích:

Západoevropští zemědělci:

- osvědčené know-how,
- pozemky převážně obdělávané generacemi předků, zděděné, dávno splacené
- vybudovaná technologická základna, stroje, hnojiva ...
- vybudované dodavatelsko – odběratelské vztahy – zájem jejich domácích obchodních řetězců

- významný vliv na politiky a představitele státu
- zavedená (nebo zavádějící se) opatření na ochranu trhu se zemědělskými komoditami
- obvyklá cena zemědělských pozemků (Bavorsko, Rakousko ...) – **mezi 5 – 6 EUR / m²**

Výsledek? Stabilní odvětví založené na osvědčených tradicích a hodnotách, vysoké kvalifikovanosti, finanční síle i podpoře z politické úrovně

Odlišnosti mezi zavedenými, tradičními, západoevropskými farmáři a „novými“ zemědělci na restituovaných pozemcích:

„Východoevropští“ zemědělci:

- rozdrobenost zemědělské výroby jako reakce na po socialistickou velkovýrobu, která se neosvědčila
- pouze částečné know-how „zděděné“ z předcházející doby
- bídna kapitálová vybavenost
- slabé know-how v oblasti podnikání a ekonomie
- zastaralé strojní vybavení
- zemědělství se ztratilo z pozornosti politických představitelů - zemědělci ztratili politický vliv
vše výše uvedené neplatí pro agrofertizaci
- průměrná cena pozemků mezi **35 – 50 Kč / m²**
- rozdrobená vlastnická struktura pozemků mezi restituenty a jejich dědici

Výsledek? Rozbité odvětví poškozené ztracenou identitou, ztrátou tradic, nedostatkem know-how, kapitálu, politické podpory ... rakouští a bavorští zemědělci si kupují a nebo pronajímají v dojezdové vzdálenosti od hranic české zemědělské pozemky a hospodaří na nich ...

Cenový vývoj v oblasti zemědělských pozemků:



K tomu: stálý nárůst cen i v obdobích, kdy padaly akcie.

Výpočet výnosové míry zemědělských pozemků:

$$i = \left(\sqrt[n]{\frac{FV}{PV}} - 1 \right) \times 100[\%]$$

i = vnitřní výnosová míra nárůstů cen za sledované období

n = počet období (let)

FV = cena na konci sledovaného období

PV = cena na počátku sledovaného období

Výsledek je vypočten v procentech (průměrného ročního růstu)

3 poznámky:

1. Jde o roční výnos pro majitele pozemku tvořený pouze změnou tržní ceny a nijak nezohledňuje výnosy ze zemědělské produkce a náklady na jejich dosažení, pachtovného)
2. obvyklé pachtovné (nájemné za pronájem (pacht)) je kolem 1 % z ceny pozemku – to je dostupné pro zemědělce, zatímco tržní cena je pro ně příliš vysoká - » **většina českých zemědělců hospodaří na propachtovaných pozemcích**
3. **pro zemědělce z Bavorska a Rakouska v dojezdové vzdálenosti je výhodné si propachtovat nebo koupit zemědělské pozemky v Česku**

Výpočet průměrného ročního výnosu realizovaného držbou zemědělských pozemků:

Období	Počet let	Průměrný roční výnos za období (%)	Období	Počet let	Průměrný roční výnos za období (%)
1994 – 2023	29	10,80	1994 – 2024	30	10,77
2006 – 2023	17	9,52	2006 – 2024	18	9,55
2013 – 2023	10	10,71	2014 – 2024	10	10,49
2018 – 2023	5	7,31	2019 – 2024	5	9,09

Poznámky:

1. pro výpočet je pro rok 2024 (neukončený) použita předpokládaná hodnota 37,7 Kč / 1 m²
2. Směřování cenového vývoje směrem k vyrovnaní cenové hladiny mezi pozemky v ČR a v Bavorsku a Rakousku (**37 Kč / m² v ČR ve srovnání s 5 – 6 EUR / m²**)
3. **Nejistý předpoklad vývoje zemědělství**, vývoje cen zemědělských pozemků **na Ukrajině**

Je velmi smysluplné investovat do zemědělských pozemků!

Od investice lze oprávněně očekávat průměrný výnos kolem 10 % ročně!

Lze očekávat cenovou konvergenci k zemědělským pozemkům v Bavorsku a Rakousku

Navíc se může projevit dodatečný zájem následkem vývoje na Ukrajině

Avšak:

Zemědělských pozemků je omezený počet a jen ubývají!

Zemědělských pozemků je příliš málo pro pokrytí potřeb investorů!

Je nutno vyřešit vztah s pachtýřem, starat se o výběr pachtovného ...

Je nutno odvádět daň z nemovitosti ...

Je nutno počítat s tím, že **další vývoj nemusí být přesně podle očekávání, ale může se vyvinout jinak**

...

Nástroj k investování do zemědělských pozemků:

- Investice do pozemků zapsaných v katastru nemovitostí
- Na 5 let (lze prodloužit i zkrátit)
- Po skončení 5 – ti leté lhůty odprodej pozemku vyřešen!
- Zajištěný výnos 10 % ročně
- Možnost dodatečného výnosu
- Minimální částka k investování: 500 tis. Kč
- Vztah s pachtýřem vyřešen
- **Zájem investorů o zemědělské pozemky není dosud probuzen!**
- **V současné době (2024) máme pozemky pro potřeby investorů!**

Celý dokument je k stažení:

www.investicnipozemky.eu – Dokumenty - Dokument číslo 16 - Přednáška 17.9.2024

nebo [ZDE](#)

Anglická verze je [ZDE](#)

Přednáška v PowerPointu (včetně poznámek a komentářů) je [ZDE](#)

Závěrečná poznámka: nic kromě vytvoření vzorečku pro výpočet vnitřní výnosové míry z této stati nebylo vytvořeno pomocí umělé inteligence, ale vše je produktem autora.

V Praze dne 17.9.2024

Ing. Viktor Harnach

obchodník, investor a sběratel

Kontakty:

603 470 413

<https://www.harnach.cz/>

<https://www.investicnipozemky.eu/>

<https://www.zlatosambicemi.cz/>

<https://www.to-nevymyslis.cz/>