

ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU

leden 2026

Tato ZPRÁVA O TRHU S PŮDOU byla zpracována společností FARMY.CZ s.r.o. – specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitosti v České republice. Uvedené výstupy jsou obecného charakteru a vyjadřují zejména průměrné monitorované hodnoty. Ze zveřejněných údajů nelze dovozovat tržní cenu konkrétních pozemků. Společnost FARMY.CZ s.r.o. každoročně poskytuje tuto zprávu jako obecný informační materiál o trhu se zemědělskou půdou a nepřijímá žádnou zodpovědnost za případná investiční rozhodnutí učiněná na základě uvedených informací.

Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny, monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků a zajišťuje provoz stránek www.cenova-mapa-pudy.cz.

Tržní cenou zemědělské půdy pro účely této zprávy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednájí informovaně, rozumně a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu. Za tržní ceny půdy nepovažujeme ceny dosažené při převodech, kdy je některá ze stran při sjednávání obchodu výrazněji znevýhodněna. Takovým

znevýhodněním může být např. neznalost aktuálních cen půdy, nedostatečná prezentace nabídky na trhu, nebo jednání pod tlakem okolností. Podmínkou dosažení skutečné tržní ceny je důkladná prezentace nabídky širokému okruhu potenciálních kupujících.

V této zprávě jsou uvedeny výstupy z monitoringu tržních cen zemědělské půdy za období let 2004 až 2025. Monitoring je prováděn na obsáhlém souboru obchodů realizovaných za podmínek předpokládajících dosažení tržní ceny. Převody pozemků určených pro budoucí využití k jiným než zemědělským účelům (např. stavební, rekreační) nejsou v šetření zahrnuty.

Vážení uživatelé, čtenáři,

předkládáme Vám pravidelný přehled informací o trhu se zemědělskou půdou v České republice, který společnost FARMY.CZ kontinuálně sleduje již od roku 2004.

Přejeme Vám úspěšný rok 2026.
 FARMY.CZ

1. Cena půdy – meziroční vývoj

V roce 2025 dosáhla průměrná tržní cena zemědělské půdy 372 550 Kč/ha (tj. 37,3 Kč/m²), což představuje meziroční nárůst o 3,4 % oproti hodnotě 360 360 Kč/ha (tj. 36,0 Kč/m²) v roce 2024 (graf 1).

SHRNUTÍ ROKU 2025

37,3 Kč/m² o **3,4** %

byla průměrná tržní
 cena zemědělské půdy

vzrostla tržní cena půdy
 v r. 2025 oproti r. 2024

o **30** % o **0,4** %

byly tržní ceny orné
 půdy vyšší než tržní
 ceny TTP

klesly tržní ceny
 TTP v r. 2025 oproti
 r. 2024

2. Cena půdy v průběhu roku 2025

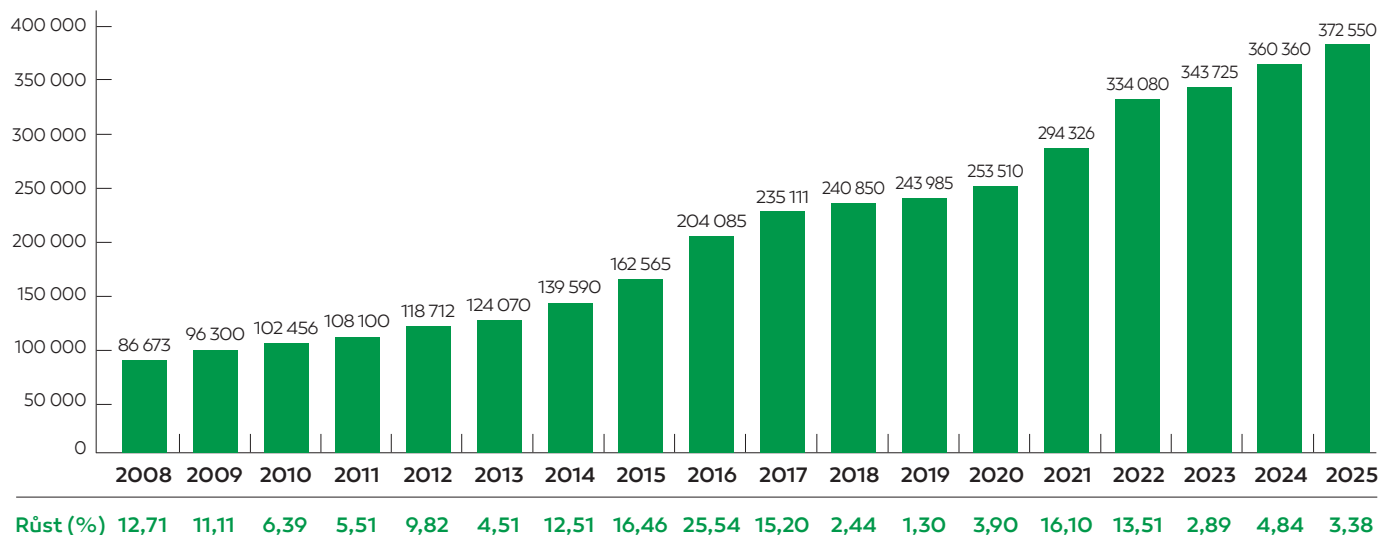
V průběhu roku 2025 byl zaznamenán následující vývoj cen v jednotlivých čtvrtletích: v I. čtvrtletí došlo k poklesu o 1,5 % oproti IV. čtvrtletí roku 2024, ve II. čtvrtletí ceny vzrostly o 1,2 %, ve III. čtvrtletí

následoval další růst o 0,7 %, ve IV. čtvrtletí pak došlo k mírnému poklesu o 0,8 %, vždy ve srovnání s předchozím čtvrtletím (graf 2).

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v období 2008–2025 (Kč/ha)

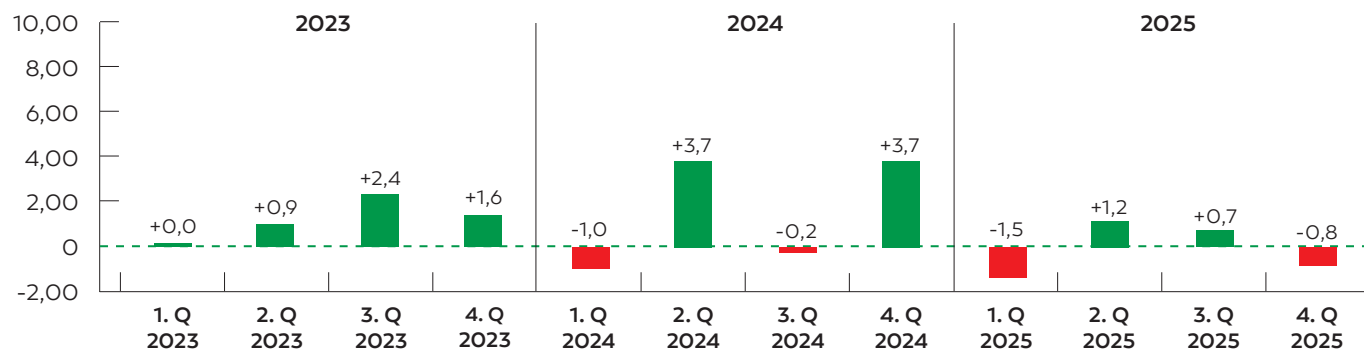




Graf 2

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2023–2025 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)



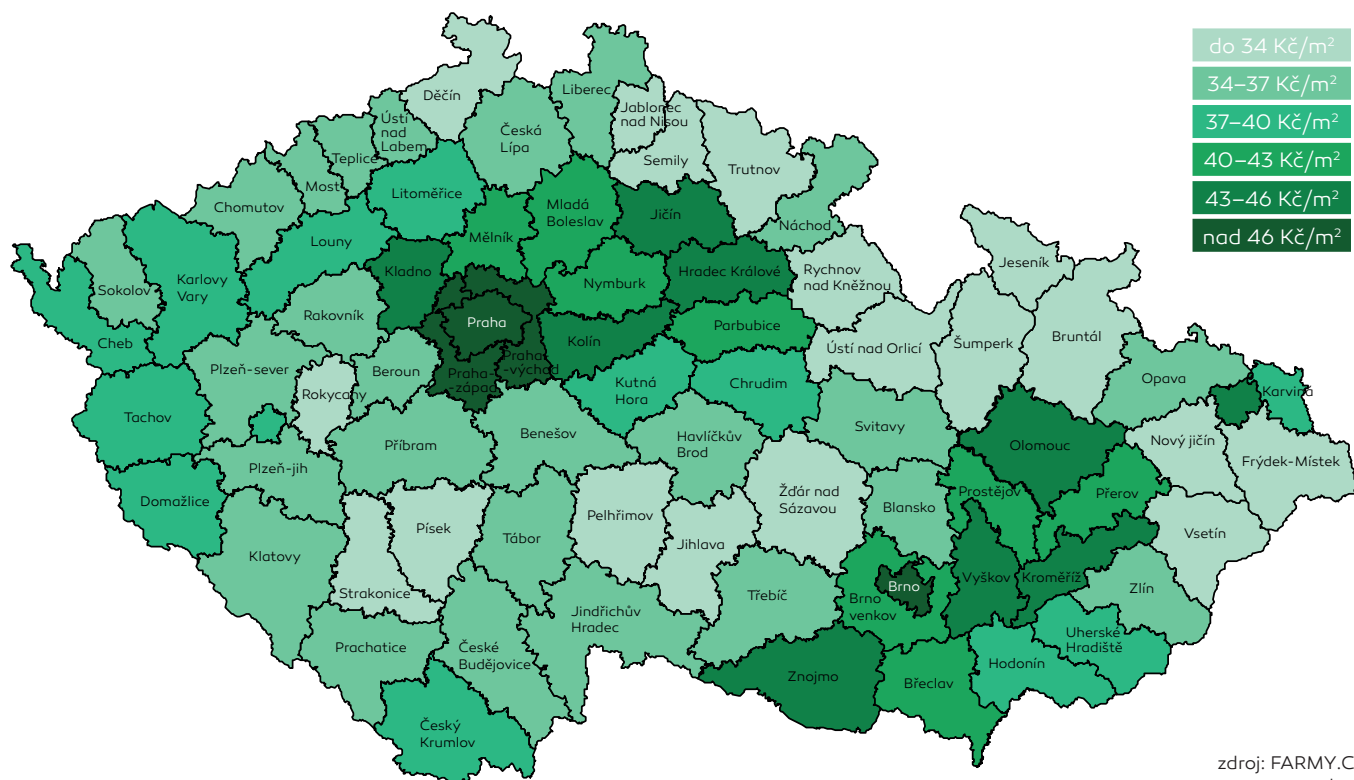
3. Cena půdy dle druhu a regionu

V roce 2025 se zemědělská půda nejčastěji obchodovala za ceny v rozmezí 30–55 Kč/m². U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách

s omezenou nabídkou půdy však ceny již překračovaly i uvedenou horní hranici. Nejvyšších tržních cen je dlouhodobě dosahováno v okolí Prahy, v oblastech s velmi úrodnou půdou a některých příhraničních regionech (mapa).

Mapa

Průměrné tržní ceny půdy v okresech – stav prosinec 2025

zdroj: FARMY.CZ
www.cenova-mapa-pudy.cz

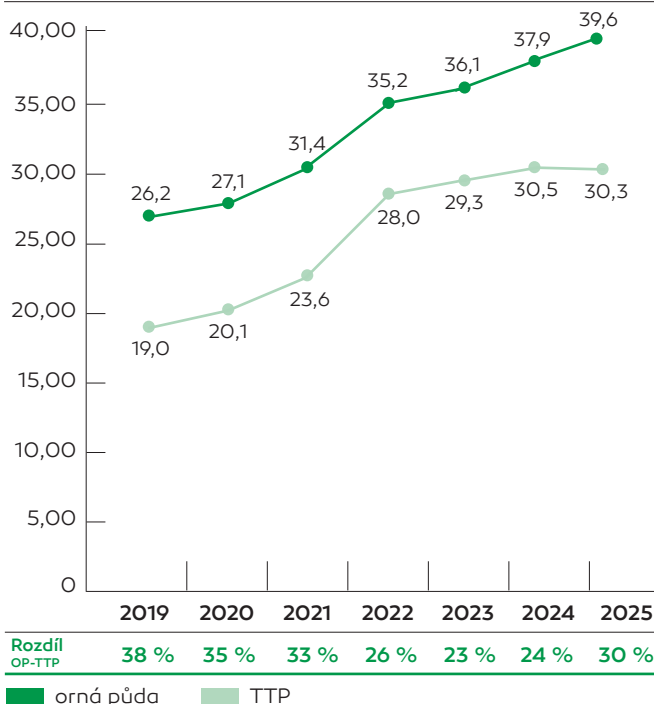
Výraznější posun nastal v cenovém rozdílu mezi ornou půdou a trvalými travními porosty. Zatímco v roce 2024 byla orná půda prodávána v průměru o 24 % dražší než trvalé travní porosty, v roce 2025 se tento cenový odstup dále zvýšil na 30 %. Průměrná tržní cena orné půdy v roce 2025 dosáhla 39,6 Kč/m², což představuje meziroční nárůst o 4,4 %. Naproti tomu trvalé travní porosty se v roce 2025 obchodovaly za průměrnou cenu 30,3 Kč/m², přičemž oproti předchozímu roku došlo k mírnému poklesu cen o 0,4 % (graf 3).

4. Obchody dle kupujících

V roce 2025 byl zaznamenán nárůst podílu nezemědělských investorů na realizovaných obchodech na 48 %, zatímco podíl zemědělských investorů dosáhl 52 % (graf 4). Tento posun je však způsoben spíše nižším zájmem zemědělců než zvýšenou aktivitou investorů nezemědělských. Příčinou může být zhoršená ekonomická situace v zemědělském sektoru.

Graf 3

zdroj: FARMY.CZ

 Tržní ceny orné půdy a TTP v období 2019–2025 (Kč/m²)


5. Úřední ceny půdy

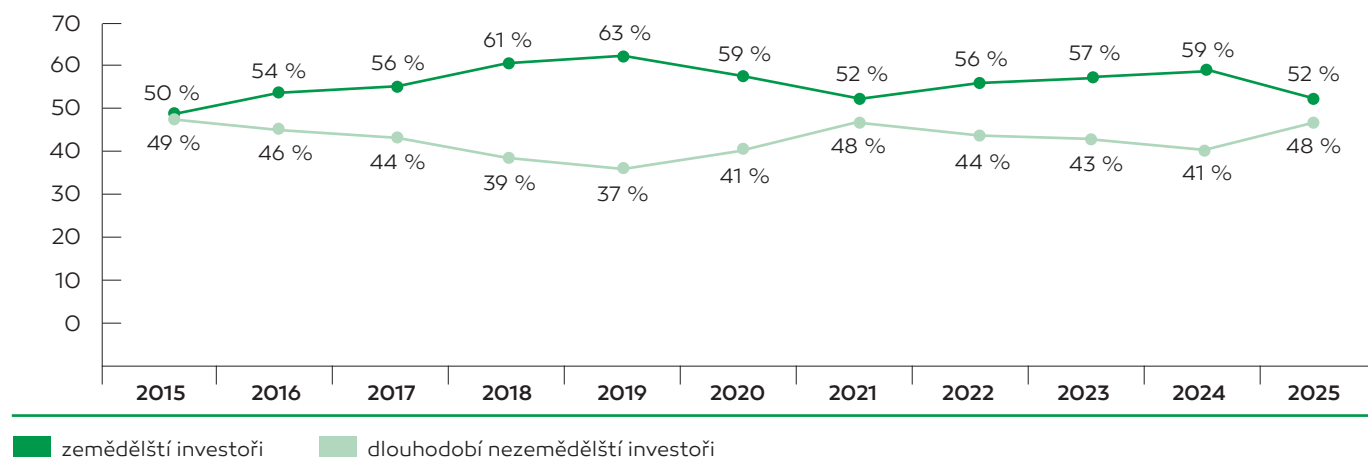
U tzv. úředních cen půdy došlo v roce 2025 pouze ke změnám ve vybraných katastrálních územích. Vyhláška č. 298/2014 Sb., stanovující seznam katastrálních

území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, byla novelizována vyhláškou č. 383/2025 Sb.

Graf 4

zdroj: FARMY.CZ

Struktura kupujících za tržní cenu v období 2015–2025



Pro rok 2026 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 112 katastrálních území (z celkového počtu 13 037 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), přičemž v 60 případech došlo ke snížení ceny a v 52 případech ke zvýšení.

Průměrná úřední cena zemědělských pozemků za celé území České republiky je i po úpravě 7,12 Kč/m², zatímco průměrná tržní cena půdy (37,3 Kč/m²) byla v roce 2025 již o 423 % vyšší.

6. Změna daně z nemovitých věcí

V roce 2025 nedošlo u daně z nemovitých věcí ke změnám sazeb. Inflační koeficient pro rok 2026 zůstal ve výši 1. Od roku 2025 mají obce možnost stanovit místní koeficient i pro zemědělské pozemky (v rozmezí 0,5–1,5).

7. Změna zdanění prodeje společnosti

Od ledna 2025 byly příjmy z prodeje podílů ve společnostech, akcií nebo kryptoaktiv, které splňují časový test pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob (3–5 let), osvobozeny pouze do celkového úhrnu 40 mil. Kč za zdaňovací období. Příjmy nad tuto hranici podléhaly zdanění.

Od 1. 1. 2026 se u prodeje podílů v obchodních společnostech a akcií ruší limit 40 mil. Kč pro osvobození od daně z příjmů fyzických osob; tento limit zůstává zachován pouze u prodeje kryptoaktiv.

8. Zisk zemědělského sektoru

Zisk celého zemědělského sektoru (podnikatelský důchod) je v roce 2025 podle prvních odhadů očekáván ve výši 21,2 mld. Kč (zdroj: ČSÚ). Pokud bude tento odhad potvrzen, znamenalo by to meziroční nárůst o přibližně 68 % oproti úrovni 12,6 mld. Kč dosažené v roce 2024 (graf 5).

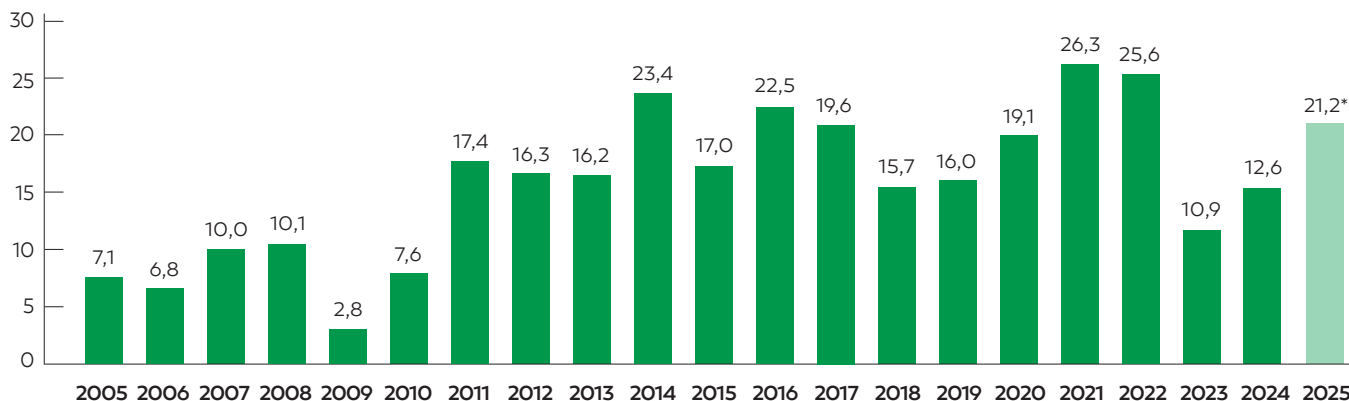
Na tomto zlepšení se významně podílel růst cen živočišné produkce, zejména jatečního skotu a mléka.

V zemědělském sektoru však přetrvává nejistota budoucího vývoje. Významnou událostí je uzavření dohody o volném obchodu mezi EU a sdružením jihoamerických zemí Mercosur. Zemědělci vyjadřují obavy z otevření trhu zemědělským komoditám, které nemusí splňovat přísné evropské standardy a poklesu cen domácí produkce. Další klíčovou otázkou zůstává konečná podoba evropských zemědělských dotací pro rozpočtové období 2028–2034, v jehož rámci se dle úvodních návrhů počítá se snížením prostředků do zemědělství o více než 20 % a se zavedením degresivity a zastropování dotací pro jednotlivé podniky.

Graf 5

Zisk českého zemědělství 2005–2025 (mld. Kč)

zdroj: ČSÚ



* předběžný odhad ČSÚ