

# Rozdělení pozemkového portfolia podle cen BPEJ

APF GROUP | Soupis k 12. 3. 2025, mapová kontrola 10. 9. 2026

Celé doložené portfolio: 3 385 parcel ve 338 katastrálních územích, celkem 935,0225 ha. Výměra odpovídající vlastnickým podílům činí 933,1106 ha.

| Základní cena BPEJ          | Výměra parcel (ha) | Podíl portfolia | Výměra podle vlastnictví (ha) |
|-----------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------|
| 0-4,99 Kč/m <sup>2</sup>    | 97,1532            | 10,39 %         | 97,1532                       |
| 5-9,99 Kč/m <sup>2</sup>    | 308,5114           | 33,00 %         | 307,5675                      |
| 10 a více Kč/m <sup>2</sup> | 482,1410           | 51,56 %         | 481,1731                      |
| Bez mapového průniku s BPEJ | 6,4717             | 0,69 %          | 6,4717                        |
| Neověřeno / nezařazeno      | 40,7453            | 4,36 %          | 40,7452                       |
| Celkem                      | 935,0225           | 100,00 %        | 933,1106                      |

Do požadovaných cenových pásem bylo zařazeno 887,8056 ha, tedy 94,95 % celkové výměry parcel. Zbývající výměra je v tabulce samostatně rozlišena podle výsledku ověření.

Jak tabulku číst: Výměra parcel zahrnuje celou plochu každé parcely. Poslední sloupec zohledňuje velikost vlastnického podílu. Procenta se vztahují k celé výměře parcel, včetně neověřených částí.

Části jedné parcely mohou náležet do různých cenových pásem. Rozdělení vychází z mapových průníků s BPEJ. Neověřené plochy ani plochy bez průniku nejsou automaticky zařazeny do pásma 0-4,99 Kč/m<sup>2</sup>.

Ceny BPEJ jsou základní ceny půdních jednotek převzaté z eKatalogu BPEJ. Nejde o kupní ceny ani o odhad tržních cen pozemků. Údaje v tabulce jsou zaokrouhlené. drobné rozdíly součtů mohou vzniknout zaokrouhlením.

# Rozdělení podle cen BPEJ: pouze orná půda

APF GROUP | Soupis k 12. 3. 2025, mapová kontrola 10. 9. 2026

Orná půda: 2 043 parcel o celkové výměře 768,9552 ha. Zahrnuty jsou pouze pozemky evidované v podkladovém soupisu s druhem pozemku „orná půda“.

| Základní cena BPEJ                 | Výměra orné půdy (ha) | Podíl z výměry orné půdy |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 0-4,99 Kč/m <sup>2</sup>           | 48,0909               | 6,25 %                   |
| 5-9,99 Kč/m <sup>2</sup>           | 241,1486              | 31,36 %                  |
| 10 a více Kč/m <sup>2</sup>        | 461,9786              | 60,08 %                  |
| Z toho 15 a více Kč/m <sup>2</sup> | 229,1499              | 29,80 %                  |
| Bez mapového průniku s BPEJ        | 0,0563                | 0,01 %                   |
| Neověřeno / nezařazeno             | 17,6808               | 2,30 %                   |
| Celkem - orná půda                 | 768,9552              | 100,00 %                 |

Hodnocení bonity: Z celkové výměry orné půdy připadá 229,1499 ha (29,80 %) na plochy se základní cenou BPEJ alespoň 15 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto plochy lze z hlediska hodnocení podle BPEJ charakterizovat jako nadstandardně bonitní zemědělskou půdu.

Označení „nadstandardně bonitní“ představuje slovní hodnocení, nikoli samostatnou úřední kategorii. Vztahuje se k vyčísleným plochám uvnitř parcel a samo o sobě neurčuje jejich tržní cenu.

Jak tabulku číst: Výměry zahrnují celou plochu parcel před zohledněním vlastnických podílů. Procentní podíly se vztahují výhradně k celkové výměře orné půdy, včetně neověřených částí.

Řádek „Z toho 15 a více Kč/m<sup>2</sup>“ je součástí pásma 10 a více Kč/m<sup>2</sup>. při výpočtu celkové výměry se nepřičítá podruhé. Použita je stejná metoda mapového přiřazení jako v první tabulce. Části jedné parcely mohou náležet do různých pásem. Plochy bez mapového průniku a neověřené výměry jsou uvedeny samostatně.

Ceny BPEJ jsou základní ceny půdních jednotek, nikoli kupní ceny ani odhad tržní hodnoty. Údaje jsou zaokrouhlené. drobné rozdíly součtů mohou vzniknout zaokrouhlením. Podrobnosti o zdrojích a metodě výpočtu jsou na následující straně.

# Rozsah ověření a metoda výpočtu

Mapová kontrola identifikovala a vyhodnotila 3 148 parcel se shodnou evidovanou výměrou. V cenových průnicích je zastoupeno 389 kódů BPEJ. Přiřazení nepotvrzuje současné vlastnictví ani nezměněné hranice parcely od března 2025.

## Neověřená nebo nezařazená výměra

| Důvod                                 | Počet parcel | Výměra (ha) |
|---------------------------------------|--------------|-------------|
| Drobné průniky pod 0,5 m <sup>2</sup> | 86           | 0,0011      |
| Změněná evidovaná výměra              | 83           | 12,7321     |
| Parcela v aktuální vrstvě nenalezena  | 125          | 17,3064     |
| Nejednoznačný překryv kódů BPEJ       | 4            | 0,0003      |
| Zjednodušená evidence                 | 29           | 10,7054     |

Výpočet: Parcely byly spojeny podle kódu katastrálního území, parcelního čísla a shody evidované výměry. Nejednoznačné shody byly vyřazeny. Průniky byly vypočteny v souřadnicovém systému S-JTSK (EPSG:5514). Podíl plochy každé BPEJ na geometrii parcely byl přepočten na její evidovanou výměru a následně na vlastnický podíl.

Rozdíl geometrického pokrytí do 0,5 m<sup>2</sup> na parcelu byl posouzen jako drobný rozdíl hranic a rozdělen poměrně. Jednotlivé průniky menší než 0,5 m<sup>2</sup> byly ponechány mezi nezařazenými plochami. Překryvy různých kódů nad 0,5 m<sup>2</sup> zůstaly nezařazené. Větší nepokrytá plocha je vedena jako plocha bez mapového průniku. Parcely se změněnou výměrou, nenalezené parcely a parcely zjednodušené evidence nebyly nahrazovány odhadem.

## Zdroje

- Pozemky\_podle\_katastralnich\_uzemi.xlsx, list Všechny parcely. Podklad tvoří tři sestavy ČÚZK k 12. 3. 2025. Nezávislý součet: 9 350 225 m<sup>2</sup>. podle vlastnických podílů 9 331 106,48 m<sup>2</sup>.
- ČÚZK RÚIAN: vrstva Parcela (5) a vrstva BPEJ (28). Veřejná mapová data načtená 10. 9. 2026.
- eKatalog BPEJ: bpej.vumop.cz, základní ceny dostupné při načtení 10. 9. 2026. Hranice pásem: cena < 5. 5 ≤ cena < 10. cena ≥ 10 Kč/m<sup>2</sup>.