

Štefan Buday- Gabriela Grausová - Michal Buday

Transakcie s poľnohospodárskou pôdou v roku 2014 a vplyv pozemkových úprav na trh s pôdou

Transactions with Agricultural Land in 2014 and the impact of land consolidation on land market

Abstract Build database of the Research Institute of Agricultural and Food Economics collecting data on the extent of sale in agricultural land and its average market price in selected districts of Slovakia since 2001 was completed by data of the year 2014. A basis for the database building is formed by the data coming from the real sale and purchase agreements which are registered in the Land Register and were obtained by cooperation with the Research Institute of Geodesy and Cartography.

The paper deals with the analysis and evaluation of land transactions in selected twelve districts of Slovakia in 2014. In 2014, most parcels as well as the largest area of agricultural land, among 12 monitored districts, was sold in the districts of Košice-surroundings and Rimavská Sobota. The average market price of agricultural land in 2014 had a value of 0.41 EUR.m⁻² in selected twelve districts of Slovakia. The highest average market price of agricultural land was recorded in the districts of Žilina, Banská Bystrica and Prešov.

For the first time, in 2014, there was published a sample of cadastral areas, where some selected indicators in the cadastral areas with completed land consolidation were compared to the cadastral areas with not completed land consolidation.

Key words number of parcels – parcels up to 1 ha and over 1 ha – land consolidation – sale of agricultural land – an average land market price

Abstrakt Databáza budovaná na VÚEPP od roku 2001 o rozsahu predaja poľnohospodárskej pôdy a jej priemernej trhovej cene vo vybraných okresoch Slovenska bola rozšírená o údaje za rok 2014. Podkladom pre budovanie databázy sú údaje zo skutočných kúpno-predajných zmlúv zavkladovaných v katastri nehnuteľností a získaných za spolupráce s VÚGK.

Príspevok sa zaoberá analýzou a hodnotením transakcií s pôdou v roku 2014 vo vybraných dvanástich okresoch Slovenska. V roku 2014 bol v súbore dvanástich monitorovaných okresov predaný najväčší počet pozemkov a rovnako aj najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy v okresoch Košice-okolie a Rimavská Sobota. Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v roku 2014 vo vybraných dvanástich okresoch SR mala hodnotu 0,41 EUR.m⁻². Najvyššia priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy bola zaznamenaná v okresoch Žilina, Banská Bystrica a Prešov.

Rok 2014 bol zároveň prvým rokom, kedy na vzorke katastrálnych území bolo uskutočnené porovnanie vybraných ukazovateľov v katastrálnych územiach, kde boli ukončené pozemkové úpravy s katastrálnymi územiami, kde neboli pozemkové úpravy uskutočnené.

Kľúčové slová: počet pozemkov – pozemky do 1 ha a nad 1 ha – pozemkové úpravy - predaj poľnohospodárskej pôdy - priemerná trhovú cenu pôdy

Významnou brzdou pre rozvinutie trhu s pôdou zostáva veľmi rozdrobené pôdne vlastníctvo, nemožnosť presnej identifikácie mnohých vlastnených pozemkov a ich lokalizácia vnútri honov bez možnosti prístupu. Táto situácia vedie k tomu, že veľká časť vlastníkov pôdy nie je ochotná predáť svoj majetok, pretože uvedený stav negatívne ovplyvňuje výšku trhovej ceny a predávajúci by tak v skutočnosti predávali pôdu pod cenu (Voltr, V. a kol., 2015).

Vývoj priemernej trhovej ceny v období rokov 2007-2013 za súbor dvanásť okresov bol kolísavý, ale v konečnom dôsledku ho možno hodnotiť ako klesajúci. Na začiatku sledovaného obdobia mala priemerná trhovú cenu hodnotu 1,46 EUR.m⁻². Najvyššiu hodnotu (2,76 EUR.m⁻²) počas monitorovaného obdobia dosiahla priemerná trhovú cenu pôdy v roku 2008. V roku 2012 bola zaznamenaná najnižšia hodnota priemernej trhovej ceny počas celého obdobia a činila 0,67 EUR.m⁻². V poslednom sledovanom roku (2013) priemerná trhovú cenu pôdy narástla oproti predchádzajúcemu roku o 0,05 EUR.m⁻² (Grausová, G. a kol., 2014).

Kúpna cena je faktor, ktorý sa tiež mení v závislosti od kvality a bonity pôdy, ale aj v závislosti od atraktívnosti územia, v ktorom sa nachádza. Napr. výstavba diaľnic, či vybudovanie priemyselného parku predstavuje pre poľnohospodára riziko vyvlastnenia, preto bude ochotný si pôdu skôr prenajať ako ju kúpiť, ibaže by jej trhovú cenu bola dostatočne nízka a zaujímavá aj v prípade, že by na nej mal možnosť hospodáriť len pár rokov (Lazíková, J. – Takáč, I., 2010).

Na rast cien pôdy v EÚ má citeľný vplyv typ podpornej politiky v jednotlivých členských štátoch. Výška platby na hektár je v každej krajine iná a teda tým varíruje i tlak na cenu pôdy. Na cenu pôdy má vplyv aj rozpočet pre priame platby (Cianian, P., 2014).

Na základe dotazníkového prieskumu VÚEPP (Buday, Š. a kol., 2014) na otázku, od akých subjektov si poľnohospodári prenajímajú pôdu, sa respondenti vyjadrili, že najviac (až 58 %) pôdy majú prenajatú od fyzických osôb, ďalej nasledoval prenájom pôdy od Slovenského pozemkového fondu (SPF) a najmenej majú prenajatú pôdu od vlastných členov, alebo spoločníkov a iných inštitúcií, napr. cirkvi.

Pozemkové úpravy sú hlavným nástrojom pre obnovu súkromného vlastníctva pôdy. Súčasne sa nimi zaistujú podmienky pre zlepšenie životného prostredia, ochranu a zúrodnenie pôdneho fondu, vodné hospodárstvo a zvýšenie ekologickej stability krajiny. Majú nezastupiteľnú úlohu nielen vo vzťahu k pôde, ale sú tiež nástrojom udržateľného rozvoja a stabilizácie vidieckeho priestoru (Němec, J., 2011).

Komasácia na jednej strane umožňuje prehodnotenie doterajších nájomných zmlúv zo strany vlastníka, na strane druhej podnikom obhospodarujúcim parcely v oblasti, kde prebiehajú pozemkové úpravy, ponúka možnosť získania nových plôch (Baran, T. a kol., 2012).

Metodický postup

V rámci riešenej problematiky boli analyzované a zhodnotené dáta (druh pozemkov, počet pozemkov, celková výmera pozemkov, priemerná trhovú cena pozemkov) za rok 2014. Jednalo sa o analýzu dát z kúpno-predajných zmlúv, týkajúcich sa prevodov poľnohospodárskej pôdy, ohlásených na vklad do katastra nehnuteľností v dvanástich okresoch SR.

Získané dáta boli výberovým šetrením preskúmané z hľadiska umiestnenia pozemku a z hľadiska druhu pozemku a vylúčené boli pozemky nachádzajúce sa v intravilánoch obcí ako aj druh pozemku - záhrady. Do databázy boli doplnené kódy veľkostných kategórií a veľkostných intervalov.

Na účel porovnania priemerných trhových cien s úradnými cenami boli použité údaje o ocenení pôdneho fondu, uložené v Bonitačnej banke dát. Jedná sa o ceny pôdy určené na základe Prílohy č.1 Vyhlášky č.38/2005 Z.z. MP SR z roku 2005 o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav.

Pre porovnanie trhu s poľnohospodárskou pôdou v katastrálnych územiach, kde boli ukončené pozemkové úpravy a v katastrálnych územiach, kde ešte neboli pozemkové úpravy uskutočnené, bola použitá vzorka katastrálnych území, vybraná za spolupráce MPRV SR.

Výstupy vo formáte MS Excel boli vyhodnotené jednak bezprostrednou analýzou konkrétnych hodnôt, ktorá je vhodnejšia pre súbory menšej a strednej veľkosti a taktiež metódami štatistickej analýzy. Pre štatistické vyhodnotenie boli aplikované analytické nástroje programu Excel, ako aj štatistický software SPSS a software NCSS (Number Cruncher Statistical Software).

Vlastná práca

Intenzita kúpno-predajných transakcií s poľnohospodárskou pôdou v roku 2014

V roku 2014 v rámci dvanástich vybraných okresov Slovenska boli na účely analýz trhu s pôdou získané od VÚGK údaje za 43 820 pozemkov. Tieto boli podstúpené testovaniu a selekcii, kedy boli vylúčené duplicitné údaje, pozemky v intraviláne, záhrady a na konečnú analýzu bolo vyselektovaných 38 760 pozemkov. Celková predaná výmera poľnohospodárskej pôdy v roku 2014 v dvanástich okresoch SR v rámci výberu predstavovala 272 832 070 m².

Počet a výmera predaných pozemkov

Za celé obdobie monitorovania transakcií s pôdou vo vzorke dvanástich vybraných okresov bol počet predaných pozemkov (38 760) v roku 2014 najvyšší. V najväčšom počte bol predávaný druh pozemku orná pôda, čo predstavovalo 67,54 %. Ďalšie v poradí boli trvalé trávne porasty, ktorých bolo predaných 31,98 % z celkového počtu pozemkov. Počet predaných viníc činil 0,37 % a počet predávaných sádov iba 0,11 % z celkového počtu pozemkov.

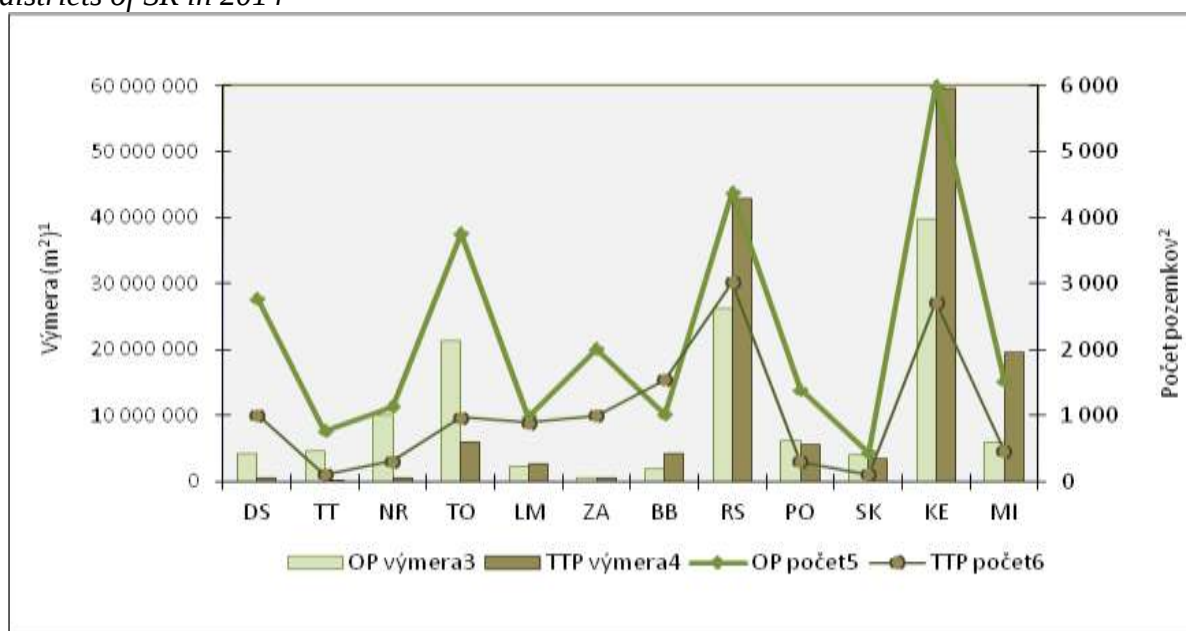
Podľa okresného členenia bol v roku 2014 najväčší počet pozemkov s *poľnohospodárskou pôdou* predaný v okresoch Košice-okolie (22,50 %), Rimavská Sobota

(19,26 %) a Topoľčany (12, 23 %). V okrese Trnava bolo predaných iba 2,25 % z celkového počtu pozemkov s poľnohospodárskou pôdou a v okrese Svidník len 1,39 %.

Orná pôda bola v najväčšom počte predávaná v okresoch Košice-okolie (22,92 %), Rimavská Sobota (16,74 %) a Topoľčany (14,35 %). Najmenej pozemkov s ornou pôdou, bolo predaných v okresoch Trnava (2,91 %) a Svidník (1,68 %).

Trvalé trávne porasty predajom počtu pozemkov dominovali v okrese Rimavská Sobota, kde percento predaja predstavovalo 24,35 %, nasledoval okres Košice-okolie (21,90 %) a tretí v poradí bol okres Banská Bystrica (12,41 %). Najmenej pozemkov s TTP bolo predané v okresoch Svidník (0,81 %) a Trnava (0,80 %).

Počet a výmera predaných pozemkov s OP a TTP vo vybraných okresoch SR v roku 2014
Number and area of parcels sold on arable land and permanent grassland in the selected districts of SR in 2014



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Graph: 1) area, 2) number of parcels, 3) area of arable land, 4) area of permanent grassland, 5) number of arable land, 6) number of permanent grassland

Aj rozsah predanej výmery poľnohospodárskej pôdy vo vybranej vzorke dvanástich okresov Slovenska bol najväčší v roku 2014 a predstavoval cca 27 283 ha. V rámci **predanej výmery** poľnohospodárskej pôdy boli najviac zastúpené trvalé trávne porasty, ktorých podiel činil 53,36 %, ďalej nasledovala orná pôda s podielom 46,51 %. Výmera predaných viníc v roku 2014 činila 0,08 % a podiel predaných sádov bol iba 0,05 % z celkovej výmery.

Podľa predaja v jednotlivých okresoch bola z celkovo predanej výmery pôdy najväčšia výmera **poľnohospodárskej pôdy** predaná v okrese Košice-okolie (36,46 %), nasledoval okres Rimavská Sobota (25,32 %) a okres Topoľčany (10,07 %). Najmenšia výmera poľnohospodárskej pôdy bola v hodnotenom roku predaná v okresoch Dunajská Streda (1,76 %), Trnava (1,73 %) a Žilina (0,33 %).

Poradie okresov podľa predaja *ornej pôdy* bolo rovnaké ako pri poľnohospodárskej pôde. Najviac predanej ornej pôdy bolo v okrese Košice-okolie (31,36 %), ďalej v Rimavskej Sobote (20,67 %) a tretí v poradí bol okres Topoľčany (16,78 %).

V okrese Košice-okolie bola predaná aj najväčšia výmera (40,94 %) *trvalých trávnych porastov*. Druhý v poradí bol okres Rimavská Sobota, ktorý sa na celkovej predanej výmere TTP podieľal 29,39 %. Ďalšia väčšia výmera TTP bola predaná v okrese Michalovce a činila 13,47 %. K okresom s najmenšou predanou výmerou TTP patrili: Dunajská Streda (0,32 %), Žilina (0,31 %) a Trnava (0,12 %).

Výmera predanej poľnohospodárskej pôdy v roku 2014 vo vybraných okresoch SR podľa druhu pozemku

The area of agricultural land sold in 2014 by land use in the selected districts of Slovakia

Tab. 1

Okres ¹	Výmera predanej pôdy ² (m ²)				
	Poľn. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Dunajská Streda	4 790 374	4 266 220	8 166	49 496	466 491
Trnava	4 727 193	4 533 795	7 292	4 517	181 589
Nitra	10 688 030	10 076 023	48 554	760	562 693
Topoľčany	27 477 037	21 295 903	86 383	60 217	6 034 534
Liptovský Mikuláš	5 000 228	2 283 697		1 327	2 715 204
Žilina	897 364	450 852		28	446 484
Banská Bystrica	6 088 935	1 875 472			4 213 462
Rimavská Sobota	69 098 469	26 231 361	66 021	7 682	42 793 405
Prešov	11 622 172	6 089 803		5 543	5 526 826
Svidník	7 400 926	3 965 961			3 434 965
Košice-okolie	99 410 126	39 792 564		7 835	59 609 727
Michalovce	25 631 216	6 019 737			19 611 479
Spolu⁸	272 832 070	126 881 389	216 416	137 405	145 596 860

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Table: 1) district, 2) sold area, 3) agricultural land, 4) arable land, 5) vineyards, 6) orchards, 7) permanent grassland, 8) total

Priemerná trhovú cenu predávanej poľnohospodárskej pôdy v roku 2014

Priemerná trhovú cenu *poľnohospodárskej pôdy* sumárne za vybranú vzorku z dvanástich okresov Slovenska mala v roku 2014 hodnotu 0,41 EUR.m⁻². Oproti predchádzajúcemu roku poklesla o 0,31 EUR.m⁻² a oproti najvyššej hodnote (v roku 2008) o 2,35 EUR.m⁻². Hodnota priemernej trhovej ceny *ornej pôdy* bola 0,53 EUR.m⁻² a hodnota *trvalých trávnych porastov* 0,31 EUR.m⁻². Najvyššiu priemernú trhovú cenu, ktorá činila 2,52 EUR.m⁻², mali v roku 2014 *sady*. Priemerná trhovú cenu *viníc* bola v hodnotenom roku 1,62 EUR.m⁻².

Priemerná trhovú cenu pôdy vo vybraných okresoch SR v roku 2014 podľa druhu pozemku
An average market land price by land use in selected districts of Slovakia in 2014

Tab. 2

Okres ¹	Cena ² v EUR.m ⁻²				
	Poľn. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Dunajská Streda	1,34	1,46	0,19	0,20	0,44
Trnava	0,65	0,66	0,32	6,64	0,29
Nitra	0,61	0,61	3,44	0,33	0,48
Topoľčany	0,18	0,14	1,96	1,59	0,27
Liptovský Mikuláš	0,65	0,72		17,33	0,58
Žilina	3,39	5,32		16,90	1,43
Banská Bystrica	2,37	1,05			2,95
Rimavská Sobota	0,17	0,19	0,15	0,10	0,17
Prešov	1,84	2,95		6,31	0,61
Svidník	0,14	0,13			0,15
Košice-okolie	0,36	0,47		19,21	0,28
Michalovce	0,01	0,03			0,01
Spolu⁸	0,41	0,53	1,62	2,52	0,31

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Table: 1) district, 2) price, 3) agricultural land, 4) arable land, 5) vineyards, 6) orchards, 7) permanent grasslands, 8) total

V členení podľa okresov bola najvyššia priemerná trhovú cena *poľnohospodárskej pôdy* zaznamenaná v okrese Žilina (3,39 EUR.m⁻²). Ďalší v poradí bol okres Banská Bystrica, kde priemerná trhovú cena činila 2,37 EUR.m⁻², nasledoval okres Prešov s priemernou trhovou cenou poľnohospodárskej pôdy 1,84 EUR.m⁻². Štvrtý v poradí podľa výšky priemernej trhovej ceny bol okres Dunajská Streda (1,34 m⁻²). V ostatných sledovaných okresoch bola hodnota priemernej trhovej ceny pod 1 EUR .m⁻², v okrese Michalovce činila len 0,01 EUR.m⁻².

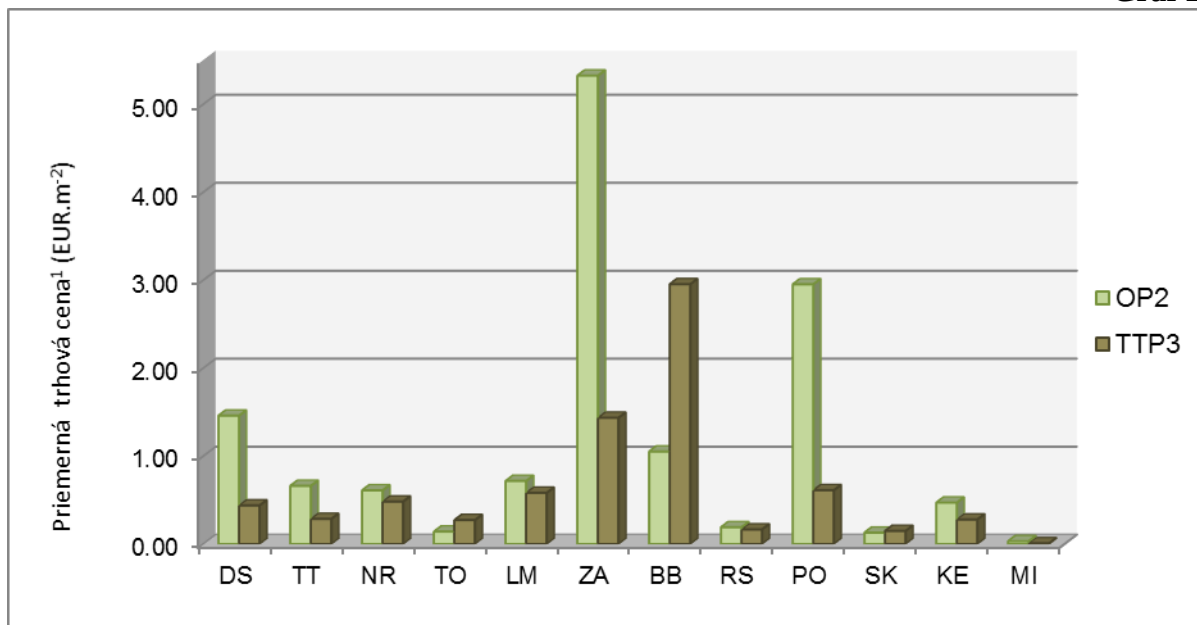
Hodnota priemernej trhovej ceny *ornej pôdy* bola najvyššia v okresoch Žilina (5,32 EUR.m⁻²) a Prešov (2,95 EUR.m⁻²). Ďalej nasledovali okresy Dunajská Streda (1,46 EUR.m⁻²) a Banská Bystrica (1,05 EUR.m⁻²). U ostatných monitorovaných okresov bola hodnota priemernej trhovej ceny ornej pôdy pod 1 EUR .m⁻². Najnižšia priemerná trhovú cena ornej pôdy bola zaznamenaná v okrese Michalovce (0,03 EUR.m⁻²).

Priemerná trhovú cena *trvalých trávnych porastov* bola najvyššia v okresoch Banská Bystrica (2,95 EUR.m⁻²) a Žilina (1,43 EUR.m⁻²). Ostatných desať okresov malo priemernú trhovú cenu TTP pod 1 EUR.m⁻². Najnižšia priemerná trhovú cena trvalých trávnych porastov bola v okresoch Svidník (0,15 EUR.m⁻²) a Michalovce (0,01 EUR.m⁻²).

Priemerná trhovú cena ornej pôdy a trvalých trávnych porastov vo vybraných okresoch SR v roku 2014

An average market price of arable land and permanent grasslands in selected districts of Slovakia in 2014

Graf 2



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

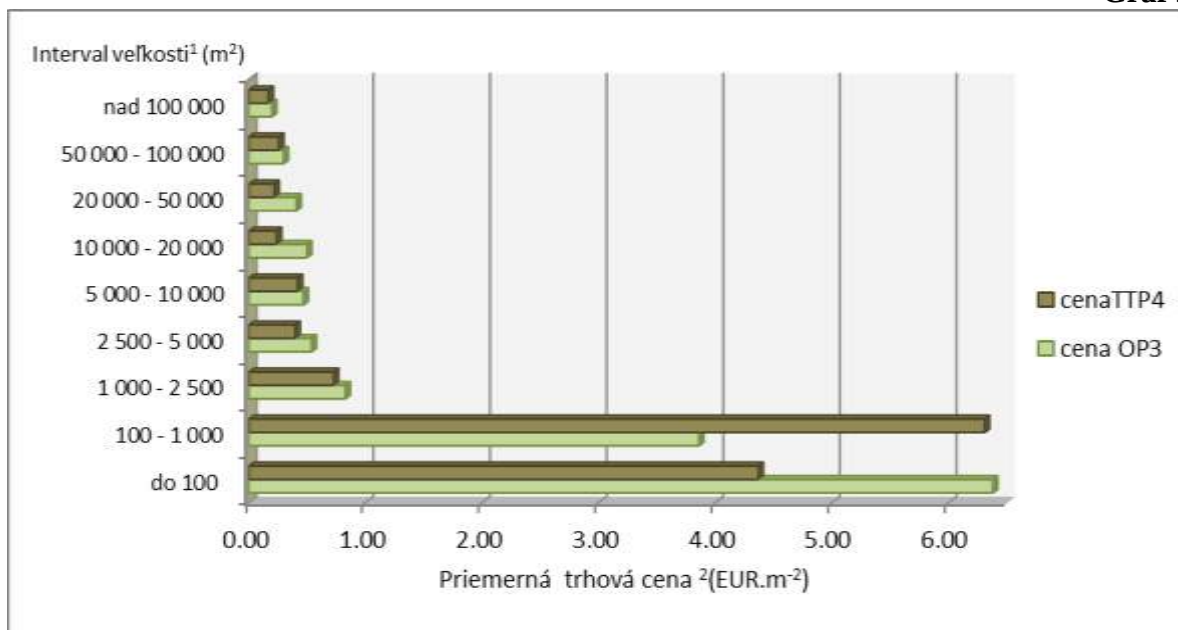
Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Graph: 1) an average market price, 2) arable land, 3) permanent grasslands

Priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy podľa členenia do veľkostných kategórií pozemkov v roku 2014

Hodnotenie výšky priemernej trhovej ceny podľa veľkostných kategórií ukázalo, že rovnako ako po predošlé roky aj v roku 2014 priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy bola vyššia vo veľkostnej kategórii pozemkov *do 1 ha* a jej hodnota činila 0,91 EUR.m⁻². Vo veľkostnej kategórii pozemkov *nad 1 ha* mala priemerná trhovú cena podstatne nižšiu hodnotu, a to 0,25 EUR.m⁻².

V rámci veľkostných intervalov v roku 2014 mali najvyššiu priemernú trhovú cenu **poľnohospodárskej pôdy** pozemky vo veľkostnom intervale do 100 m², kde ich hodnota činila 5,60 EUR.m⁻². U **ornej pôdy** bola najvyššia priemerná trhovú cena tiež v intervale do 100 m² a jej hodnota činila 6,38 EUR . m⁻². Priemerná trhovú cena **trvalých trávnych porastov** mala najvyššiu hodnotu, ktorá činila 6,31 EUR .m⁻², vo veľkostnom intervale od 100 m² do 1 000 m². Druhý v poradí bol veľkostný interval do 100 m², kde priemerná trhovú cena TTP mala hodnotu 4,37 EUR.m⁻².

Priemerná trhov cena ornej pôdy a trvalých trvnch porastov podľa veľkostných intervalov v roku 2014*An average market price of arable land and permanent grasslands by size intervals in 2014***Graf 3**

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Graph: 1) size interval, 2) an average market price, 3) arable land price, 4) permanent grasslands price

Priemern trhov cena pozemkov do 1 ha

Vo veľkostnej kategórii **do 1 ha**inila v roku 2014 priemern trhov cena pozemkov s poľnohospodarskou pôdou vo výberovom súbore z dvanástich okresov Slovenska 0,91 EUR.m⁻² a prevyšovala priemern trhov cenu poľnohospodarskej pôdy vo veľkostnej kategórii pozemkov nad 1 ha viac ako 3,5-násobne.

Vlenen podľa **druhu pozemku** bola v tejto veľkostnej kategórii najvyššia priemern trhov cena sadov a jej hodnotainila 6,25 EUR.m⁻². Dalia v poradí bola priemern trhov cena viníc, ktorej hodnotainila 1,45 EUR.m⁻². Nasledovali trvale trávne porasty s vskou priemernej trhovej ceny 1,21 EUR.m⁻². Najniu priemern trhov cenu (0,81 EUR.m⁻²) v ramci tejto veľkostnej kategórie mala orn pôda.

Priemerná trhovú cena pôdy vo veľkostnej kategórii do 1 ha podľa druhu pozemku v roku 2014

An average land market price in the size category up to 1 hectare in 2014 by land use

Tab. 3

Veľkosť pozemku ¹ (m ²)		Priemerná cena ² (EUR.m ⁻²)				
Nad ³	Do ⁴	OP ⁵	Vinice ⁶	Sady ⁷	TTP ⁸	PP spolu ⁹
0	100	6,38	4,77	3,26	4,37	5,60
100	1 000	3,86	2,64	7,82	6,31	4,70
1 000	2 500	0,83	0,87	10,82	0,73	0,81
2 500	5 000	0,54	0,67	6,64	0,40	0,51
5 000	10 000	0,47	0,23	2,88	0,42	0,46
do 1ha ¹⁰		0,81	1,45	6,25	1,21	0,91

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Table: 1) size of parcel, 2) average price, 3) over, 4) up to, 5) arable land, 6) vineyards, 7) orchards, 8) permanent grassland, 9) total agricultural land, 10) up to 1 ha

Podľa **okresného členenia** v kategórii pozemkov do 1 ha bola najvyššia priemerná trhovú cena **poľnohospodárskej pôdy** zaznamenaná v okrese Banská Bystrica a jej hodnota činila 5,02 EUR.m⁻². Nasledoval okres Žilina s priemernou trhovou cenou poľnohospodárskej pôdy 4,69 EUR.m⁻² a v poradí tretí bol okres Prešov s priemernou trhovou cenou poľnohospodárskej pôdy 4,46 EUR.m⁻². Najnižšiu priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v kategórii pozemkov do 1 ha mali okresy Svidník (0,14 EUR.m⁻²) a Michalovce (0,04 EUR.m⁻²).

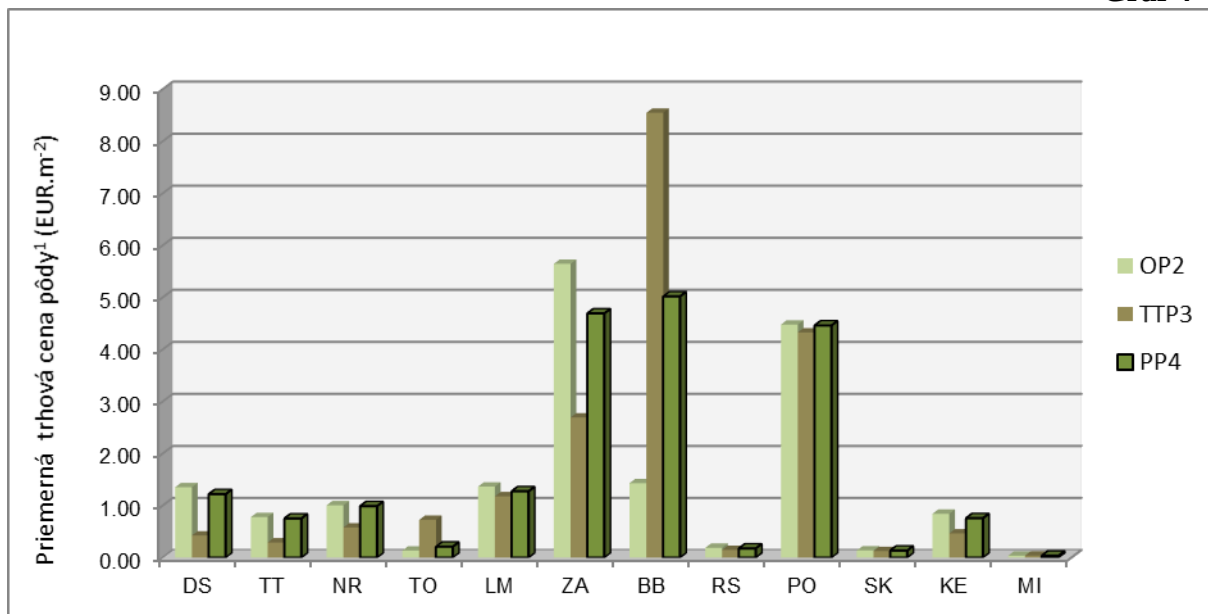
Priemerná trhovú cena **ornej pôdy** v kategórii pozemkov do 1 ha bola najvyššia v okrese Žilina (5,65 EUR.m⁻²). Druhý v poradí bol okres Prešov, kde priemerná trhovú cena činila 4,48 EUR.m⁻². K okresom, kde priemerná trhovú cena pôdy v tejto veľkostnej kategórii bola viac ako 1 EUR.m⁻², patrili Banská Bystrica (1,43 EUR.m⁻²), Liptovský Mikuláš (1,36 EUR.m⁻²), Dunajská Streda (1,35 EUR.m⁻²) a Nitra (1,01 EUR.m⁻²). Najnižšie hodnoty priemernej trhovej ceny OP boli zaznamenané v okresoch Svidník (0,14 EUR.m⁻²), Topoľčany (0,14 EUR.m⁻²) a Michalovce (0,04 EUR.m⁻²).

Najvyššia priemerná trhovú cena **trvalých trávnych porastov** vo veľkostnej kategórii pozemkov do 1 ha bola v okrese Banská Bystrica (8,55 EUR.m⁻²), nasledoval okres Prešov, s priemernou trhovou cenou TTP takmer o polovicu nižšou (4,33 EUR.m⁻²). Ďalší v poradí bol okres Žilina s hodnotou priemernej trhovej ceny TTP 2,69 EUR.m⁻². K okresom s najnižšou priemernou trhovou cenou TTP patrili Rimavská Sobota (0,15 EUR.m⁻²), Svidník (0,14 EUR.m⁻²) a Michalovce (0,04 EUR.m⁻²).

Priemerná trhová cena pozemkov s OP, TTP a PP vo veľkostnej kategórii do 1ha vo vybraných okresoch SR v roku 2014

An average market price of arable land parcels, permanent grassland and agricultural land in the size category up to 1 hectare in selected districts of Slovakia in 2014

Graf 4



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Graph: 1) an average land market price, 2) arable land, 3) permanent grassland, 4) agricultural land

Priemerná trhová cena pozemkov nad 1 ha

Priemerná trhová cena poľnohospodárskej pôdy vo veľkostnej kategórii pozemkov **nad 1 ha** sumárne za sledovaný súbor činila 0,25 EUR.m⁻². Táto hodnota bola viac ako dvojnásobne nižšia ako v predošlom roku.

Priemerná trhová cena pôdy vo veľkostnej kategórii nad 1 ha podľa druhu pozemku v roku 2014

An average land market price in the size category over 1 hectare in 2014 by land use

Tab. 4

Veľkosť pozemku ¹ (m ²)		Priemerná cena ² (EUR.m ⁻²)				
nad ³	do ⁴	OP ⁵	vinice ⁶	sady ⁷	TTP ⁸	PP spolu ⁹
10 000	20 000	0,50	1,33	0,17	0,24	0,43
20 000	50 000	0,41	2,18	1,09	0,22	0,33
50 000	100 000	0,30	—	—	0,26	0,28
100 000	*	0,20	—	—	0,17	0,18
nad 1 ha ¹⁰		0,34	1,87	0,92	0,19	0,25

Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Table: 1) size of parcel, 2) average price, 3) over, 4) up to, 5) arable land, 6) vineyards, 7) orchards, 8) permanent grassland, 9) total agricultural land, 10) over 1 ha

Najvyššiu priemernú trhovú cenu na základe členenia podľa **druhu pozemku** vo veľkostnej kategórii pozemkov nad 1 ha mali vinice (1,87 EUR.m⁻²). Nasledovali ovocné sady (0,92 EUR.m⁻²) a ďalšia v poradí v tejto veľkostnej kategórii bola orná pôda, ktorej hodnota činila 0,34 EUR.m⁻². Najnižšiu priemernú trhovú cenu v kategórii pozemkov nad 1 ha mali trvalé trávne porasty (0,19 EUR.m⁻²).

Na základe členenia podľa **okresov** bola zaznamenaná najvyššia hodnota priemernej trhovej ceny **poľnohospodárskej pôdy** v kategórii pozemkov nad 1 ha v okrese Dunajská Streda a jej hodnota činila 1,54 EUR.m⁻². Ďalší v poradí bol okres Prešov (0,81 EUR.m⁻²). U ostatných okresov priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy bola ešte nižšia. Tretí v poradí bol okres Trnava s hodnotou priemernej trhovej ceny 0,56 EUR.m⁻². Ďalej nasledoval okres Nitra (0,45 EUR.m⁻²). Najnižšie priemerné trhovú ceny poľnohospodárskej pôdy boli zaznamenané v okresoch Svidník (0,14 EUR.m⁻²) a Michalovce (0,01 EUR.m⁻²).

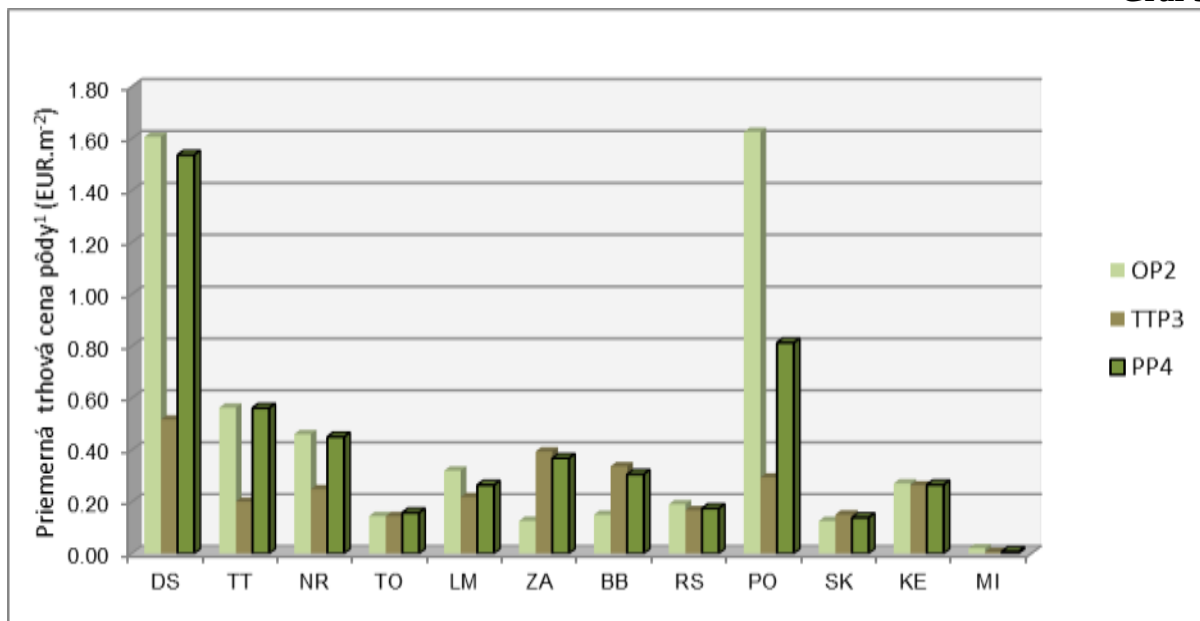
Výška priemernej trhovej ceny **ornej pôdy** mala najvyššiu hodnotu v okrese Prešov (1,63 EUR.m⁻²), nasledoval okres Dunajská Streda s priemernou trhovou cenou ornej pôdy 1,61 EUR.m⁻² a tretí v poradí bol okres Trnava (0,56 EUR.m⁻²). Okresy Svidník a Michalovce mali v tejto veľkostnej kategórii najnižšiu priemernú trhovú cenu ornej pôdy, len 0,13 EUR.m⁻² a 0,02 EUR.m⁻².

Podľa priemernej trhovej ceny **trvalých trávnych porastov** vo veľkostnej kategórii pozemkov nad 1 ha bol na prvom mieste okres Dunajská Streda s priemernou trhovou cenou 0,52 EUR.m⁻². Nasledovali okresy Žilina (0,39 EUR.m⁻²) a Banská Bystrica (0,34 EUR.m⁻²). Najnižšiu priemernú trhovú cenu TTP (0,01 EUR.m⁻²) mal okres Michalovce. Okresy Topoľčany a Svidník mali o niečo vyššiu priemernú trhovú cenu trvalých trávnych porastov, a to 0,14 a 0,15 EUR.m⁻².

Priemerná trhová cena pozemkov s OP, TTP a PP vo veľkostnej kategórii nad 1ha vo vybraných okresoch SR v roku 2014

An average market price of arable land parcels, permanent grassland and agricultural land in the size category over 1 hectare in selected districts of Slovakia in 2014

Graf 5



Prameň: VÚGK, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), own calculations

Graph: 1) an average land market price, 2) arable land, 3) permanent grassland, 4) agricultural land

Porovnanie priemernej trhovej ceny ornej pôdy za rok 2014 a úradnej ceny ornej pôdy

Sumárne za celý výberový súbor sledovaných okresov bola v roku 2014 priemerná trhová cena **ornej pôdy** 2,9-krát vyššia ako úradná cena ornej pôdy. Okrem dvoch okresov (Michalovce, Topoľčany) bola priemerná trhová cena ornej pôdy vyššia oproti úradnej cene ornej pôdy. Najväčšie rozdiely medzi trhovou a úradnou cenou ornej pôdy boli zaznamenané v okrese Žilina, kde trhová cena bola cca 76-krát vyššia ako úradná cena. V okrese Prešov bolo prevýšenie úradnej ceny trhovou cenou cca 37-násobné, v okrese Banská Bystrica 13-násobné a v okrese Liptovský Mikuláš 12-násobné. V ostatných okresoch boli hodnoty prevýšenia úradnej ceny trhovou cenou ornej pôdy podstatne nižšie. K okresom, kde boli zistené najmenšie rozdiely medzi úradnou a trhovou cenou pôdy patrili Rimavská Sobota, kde bolo prevýšenie úradnej ceny OP trhovou cenou cca 1,6-násobné a okres Svidník (1,4-násobné prevýšenie). Vo dvoch okresoch bola naopak priemerná trhová cena za rok 2014 prevýšená úradnou cenou ornej pôdy, a to v okrese Topoľčany 1,4-násobne a v okrese Michalovce až 4,5-násobne.

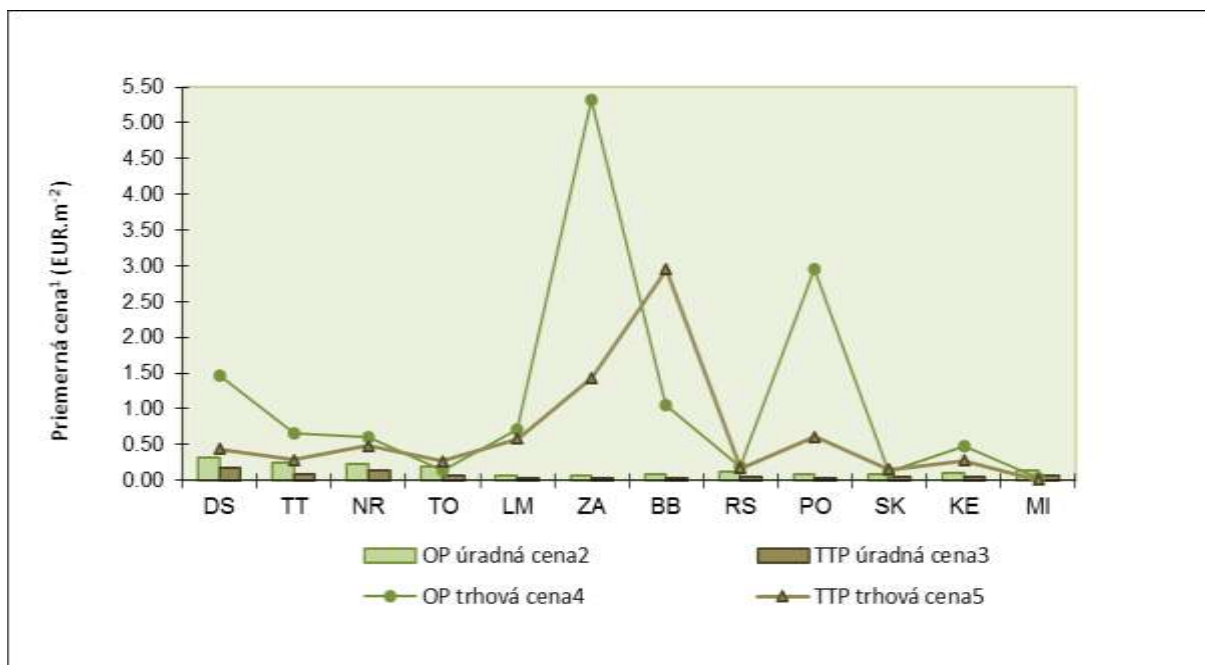
Porovnanie priemernej trhovej ceny trvalých trávnych porastov za rok 2014 s úradnou cenou trvalých trávnych porastov

U **trvalých trávnych porastov** bolo prevýšenie hodnoty úradnej ceny priemernou trhovou cenou za všetky sledované okresy cca 7,7-násobné a celkovo vyššie ako pri porovnaní úradnej a trhovej ceny ornej pôdy. Pri porovnaní úradnej a trhovej ceny TTP iba v okrese Michalovce bolo zaznamenané prevýšenie trhovej ceny TTP úradnou cenou TTP a toto prevýšenie bolo cca 7,5-násobné. V ostatných okresoch bola prevýšená úradná cena TTP priemernou trhovou cenou TTP. Hodnoty prevýšenia boli v rámci jednotlivých okresoch rozdielne. Najväčšie prevýšenie úradnej ceny TTP trhovou cenou TTP bolo zaznamenané v okrese Banská Bystrica, cca 98-násobné. Značné prevýšenie úradnej ceny trhovou cenou bolo aj v okrese Žilina (cca 48-násobné). Ďalšie väčšie prevýšenie úradnej ceny TTP trhovou cenou bolo v okresoch Prešov (cca 20-násobné) a Liptovský Mikuláš (19-násobné). V ostatných okresoch sa jednalo o prevýšenie úradnej ceny TTP trhovou cenou TTP v rozmedzí od 2,4-násobku v okrese Dunajská Streda po 5,6-násobné prevýšenie v okrese Košice-okolie.

Porovnanie priemernej trhovej ceny OP a TTP v roku 2014 s úradnou cenou OP a TTP vo vybraných okresoch SR

An average market price of the arable land and permanent grasslands in 2014 compared to an official price of the arable land and permanent grasslands in selected districts of Slovakia

Graf 6



Prameň: VÚGK, BBD, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), BBD (Land Valuation Database), own calculations

Graph: 1) average price, 2) official price of arable land, 3) official price of permanent grassland, 4) market price of arable land, 5) market price of permanent grassland

Porovnanie trhu s poľnohospodárskou pôdou v katastrálnych územiach, kde boli ukončené pozemkové úpravy a v katastrálnych územiach, kde neboli pozemkové úpravy uskutočnené

Vo vzorke vybraných katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami, ktoré boli vybrané v spolupráci s MPRV SR, boli hodnotené ukazovatele týkajúce sa vývoja transakcií s poľnohospodárskou pôdou, a to predovšetkým rozsah predaja pôdy, druh predávaných pozemkov, priemerná veľkosť predávaných pozemkov a priemerná tržová cena za pozemky. Tieto isté ukazovatele boli analyzované aj vo vzorke katastrálnych území, kde neboli pozemkové úpravy ešte uskutočnené.

Ku katastrálnym územiám s ukončenými pozemkovými úpravami, vybraným k analýze, patrili katastrálne územia z okresov Dunajská Streda, Nitra, Topoľčany, Rimavská Sobota, Prešov, Svidník a Michalovce. V piatich okresoch, kde sú monitorované transakcie s poľnohospodárskou pôdou, sa nenašli katastrálne územia s ukončenými pozemkovými úpravami, ktoré by korešpondovali s k.ú., o ktorých sú v databáze VÚEPP evidované údaje o trhu s pôdou.

K analýze bolo vybraných celkom 10 katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami. Porovnanie predanej výmery poľnohospodárskej pôdy v roku 2014 v hodnotených katastrálnych územiach s rozsahom výmery, na ktorej boli ukončené pozemkové úpravy, ukázalo na rozdielne podiely v jednotlivých katastrálnych územiach. Najväčší podiel predanej poľnohospodárskej pôdy (14,17 %) z výmery pôdy, kde boli ukončené pozemkové úpravy bol v okrese Rimavská Sobota v katastrálnom území Krokava. V poradí ďalšie väčšie zastúpenie predanej pôdy v rámci výmery s ukončenými pozemkovými úpravami bolo v k.ú. Preseľany v okrese Topoľčany a činilo 6,12 %. V okrese Nitra v katastrálnom území Veľký Báb bolo predané 3,12 % poľnohospodárskej pôdy z výmery pôdy, kde boli ukončené pozemkové úpravy. V ostatných vybraných katastrálnych územiach podiel predanej výmery poľnohospodárskej pôdy z pôdy s ukončenými pozemkovými úpravami predstavoval menej ako 1 %.

Podiel predanej výmery poľnohospodárskej pôdy z výmery pôdy, na ktorej boli ukončené pozemkové úpravy vo vybraných katastrálnych územiach v roku 2014*Share of sold agricultural land of the total land with completed land consolidation, in selected cadastral areas in 2014***Tab. 5**

Okres ¹	k.ú. ²	Výmera, na ktorej boli ukončené pozemkové úpravy (m ²) v roku 2013 ³	Výmera predanej PP ⁴ (m ²)	Podiel predanej PP z výmery pôdy s ukončenými pozemkovými úpravami ⁵ (%)
DS	Dolný Štál	18 980 000	128 531	0,68
DS	Horný Štál	7830000	11 170	0,14
DS	Tône	11 640 000	63 382	0,54
NR	Veľký Báb	9 200 000	287 294	3,12
TO	Oponice	7 000 000	42 906	0,61
TO	Preseľany	9 640 000	590 300	6,12
RS	Krokava	3 000 000	425 161	14,17
PO	Záborské	4 390 000	19 626	0,45
SK	Lúčka	3 120 000	4 226	0,14
MI	Kačanov	5 470 000	47 321	0,87

Prameň: VÚGK, MPRV SR, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), MPRV SR (Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic), own calculations

Table: 1) district, 2) cadastral area, 3) land with completed land consolidation in 2013, 4) area of sold agricultural land, 5) share of sold agricultural land of the total area with completed land consolidation

Porovnanie zvolených ukazovateľov vo vybraných katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami v roku 2013 za obdobie rokov 2007-2013 a v roku 2014

Na účely komparácie boli vybrané katastrálne územia, kde boli pozemkové úpravy ukončené do roku 2013 a zvolené ukazovatele (výmera, počet predaných pozemkov a priemerná tržobná cena) za obdobie do roku 2013 boli porovnané s rovnakými ukazovateľmi v roku 2014.

Nakoľko obdobie, kedy neboli vo vybraných katastrálnych územiach ešte vykonané pozemkové úpravy bolo podstatne dlhšie (sedem rokov) oproti obdobiu, kedy boli pozemkové úpravy ukončené, ktoré predstavovalo len jeden rok, porovnanie rozsahu (počet pozemkov, výmera) predaja by bolo nepomerné. Hodnotená bola preto predovšetkým priemerná tržobná cena predávaných pozemkov a taktiež priemerná veľkosť predávaných parciel.

Aj napriek nepomeru dĺžky hodnotených období (pred uskutočnením pozemkových úprav a po ukončení pozemkových úprav) sú výsledky hodnotenia tohto ukazovateľa zaujímavé. V polovici hodnotených katastrálnych území bol rozsah predanej výmery v roku 2014 (po ukončení pozemkových úprav) väčší ako za obdobie rokov 2001-2013 (pred uskutočnením pozemkových úprav). Najvýraznejší nárast rozsahu predanej výmery poľnohospodárskej pôdy bol zaznamenaný v katastrálnych územiach Krokava, Veľký Báb a Kačanov. Hoci sa jedná len o prvý rok hodnotenia, možno vysloviť hypotézu, že rozsah predaja v katastrálnych územiach po uskutočnení pozemkových úprav bude narastať.

Čo sa týka priemernej trhovej ceny predávaných pozemkov, vo väčšej časti hodnotených katastrálnych území (60 %) bola priemerná trhovú cena pôdy vyššia v roku 2014 (v období po ukončení pozemkových úprav) oproti obdobiu, kedy ešte neboli pozemkové úpravy uskutočnené, resp. ukončené. V menšom zastúpení katastrálnych území tomu bolo naopak, čiže vyššia priemerná trhovú cena pôdy bola v období pred ukončenými pozemkovými úpravami. Najväčší rozdiel medzi priemernou trhovou cenou poľnohospodárskej pôdy v období rokov 2007-2013 a priemernou trhovou cenou v roku 2014 bol v katastrálnych územiach Veľký Báb a Záborské.

Priemerná veľkosť predávanej parcely bola v polovine hodnotených katastrálnych území väčšia v období pred ukončením pozemkových úprav a v polovine katastrálnych území priemerná veľkosť predávanej parcely bola väčšia po ukončení pozemkových úprav. Najväčšia priemerná veľkosť predávanej parcely v rámci hodnoteného súboru katastrálnych území v období rokov 2007-2013 bola v katastrálnom území Veľký Báb a jej veľkosť činila cca 10 321 m². V roku 2014 spomedzi katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami malo najväčšiu priemernú veľkosť predávanej parcely (106 290 m²) katastrálne územie Krokava.

Hodnoty ukazovateľov vo vybraných katastrálnych územiach v období rokov 2007-2013 (pred uskutočnením a ukončením pozemkových úprav)

The indicators in the selected cadastral areas in 2007-2013 (before land consolidation)

Tab. 6 a)

Okres ¹	k.ú. ²	Vybrané ukazovatele za obdobie rokov 2007-2013 ³			
		Počet predaných pozemkov ⁴	Predaná výmera ⁵ (m ²)	Priemerná trhovú cena ⁶ (EUR.m ⁻²)	Priemerná veľkosť pozemku ⁷ (m ²)
DS	Dolný Štál	30	127 431	0,40	4 247,70
DS	Horný Štál	20	95 503	0,83	4 775,15
DS	Tône	48	137 421	2,31	2 862,94
NR	Veľký Báb	20	206 428	0,95	10 321,40
TO	Oponice	35	297 606	0,57	8 503,03
TO	Preseľany	193	987 117	0,24	5 114,60
RS	Krokava	18	63 231	0,05	3 512,83
PO	Záborské	14	48 329	8,77	3 452,07
SK	Lúčka	1	2 000	7,03	2 000,00
MI	Kačanov	7	15 703	0,13	2 243,29

Prameň: VÚGK, MPRV SR, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), MPRV SR (Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic), own calculations

Table: 1) district, 2) cadastral area, 3) selected indicators in 2007-2013, 4) number of sold parcels, 5) area sold, 6) average market price, 7) average size of parcel

Hodnoty ukazovateľov vo vybraných katastrálnych územiach v roku 2014 (po ukončení pozemkových úprav)

The indicators in the selected cadastral areas in 2014 (after completed land consolidation)

Tab. 6 b)

Okres ¹	k.ú. ²	Vybrané ukazovatele za rok 2014 ³			
		Počet predaných pozemkov ⁴	Predaná výmera ⁵ (m ²)	Priemerná trhovacia cena ⁶ (EUR.m ⁻²)	Priemerná veľkosť pozemku ⁷ (m ²)
DS	Dolný Štál	15	128 531	0,41	8 568,73
DS	Horný Štál	1	11 170	0,20	11 170,00
DS	Tône	3	63 382	0,47	21 127,33
NR	Veľký Báb	31	287 294	3,76	9 267,55
TO	Oponice	9	42 906	0,33	4 767,33
TO	Preseľany	121	590 300	0,48	4 878,51
RS	Krokava	4	425 161	0,10	106 290,25
PO	Záborské	20	19 626	16,60	981,30
SK	Lúčka	2	4 226	3,58	2 113,00
MI	Kačanov	22	47 321	0,15	2 150,95

Prameň: VÚGK, MPRV SR, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), MPRV SR (Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic), own calculations

Table: 1) district, 2) cadastral area, 3) selected indicators in 2014, 4) number of sold parcels, 5) area sold, 6) average market price, 7) average size of parcel

Porovnanie zvolených ukazovateľov vo vybraných katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami v roku 2013 a v katastrálnych územiach s nevykonanými pozemkovými úpravami (susednými) v priebehu roka 2014

Ďalšie porovnanie sa týkalo katastrálnych území, kde boli pozemkové úpravy ukončené do roku 2013 a katastrálnych území s nevykonanými pozemkovými úpravami z blízkeho okolia, väčšinou aj priamo hraničiace s katastrálnym územím, kde boli ukončené pozemkové úpravy. Jednotlivé súbory tvorilo prevažne 5-6 katastrálnych území.

Porovnávané boli hodnoty zvolených ukazovateľov, predovšetkým výmera predanej pôdy a priemerná trhovacia cena predaných pozemkov za rok 2014.

Komparácia priemernej trhovej ceny medzi katastrálnymi územiami s ukončenými pozemkovými úpravami a susednými katastrálnymi územiami, kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené ukázala, že vo všetkých súbormach katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami bola priemerná trhovacia cena pôdy vyššia oproti súborom k.ú., kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené.

Čo sa týkalo priemernej veľkosti predávaných parciel, v súbormach s ukončenými pozemkovými úpravami u cca 43% okresov bola priemerná veľkosť predávanej parcely väčšia ako priemerná veľkosť parcely v súbormach s neuskutočnenými pozemkovými úpravami

a u 57 % okresov bola naopak priemerná veľkosť parcely menšia ako v súboroch, kde neboli uskutočnené pozemkové úpravy.

Porovnanie vybraných ukazovateľov za rok 2014 v súboroch k.ú. s ukončenými PÚ a v súboroch k.ú. (susedné), kde neboli PÚ uskutočnené

Selected indicators in the cadastral areas with completed land consolidation compared to cadastral areas (adjacent areas) without realized land consolidation, in 2014 **Tab. 7**

Okres ¹	Súbor katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami ²			Súbor katastrálnych území, kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené ³		
	predaná výmera ⁴ (m ²)	priemerná trhovú cenu ⁵ (EUR.m ⁻²)	priemerná veľkosť pozemku ⁶ (m ²)	predaná výmera ⁴ (m ²)	priemerná trhovú cenu ⁵ (EUR.m ⁻²)	priemerná veľkosť pozemku ⁶ (m ²)
DS	203 083	0,42	10 689	186 114	0,35	517
NR	287 294	3,76	9 268	2 476 182	0,34	30 570
TO	633 206	0,47	4 871	2 870 045	0,26	3 889
RS	425 161	0,10	106 290	3 994 708	0,07	9 204
PO	19 626	16,60	981	649 572	2,13	4 137
SK	4 226	3,58	2 113	116 936	0,10	19 489
MI	47 321	0,15	2 151	1 682 447	0,01	8 855

Prameň: VÚGK, MPRV SR, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), MPRV SR (Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic), own calculations

Table: 1) district, 2) cadastral areas with completed land consolidation, 3) cadastral areas without realized land consolidation, 4) area sold, 5) average market price, 6) average size of parcel

V kategórii pozemkov do 1 ha bola v súbore katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami vyššia hodnota priemernej trhovej ceny pôdy ako v súbore katastrálnych území, kde neboli uskutočnené pozemkové úpravy a ktoré susedili s katastrálnymi územiami s ukončenými pozemkovými úpravami. Priemerná trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy v tejto veľkostnej kategórii pozemkov činila v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami 0,96 EUR.m⁻² a v katastrálnych územiach, kde neboli pozemkové úpravy uskutočnené 0,60 EUR.m⁻². Hodnota priemernej trhovej ceny v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami bola 1,6-krát vyššia ako v súbore katastrálnych území, kde neboli uskutočnené pozemkové úpravy.

V rámci veľkostnej kategórie pozemkov nad 1 ha bola taktiež hodnota priemernej trhovej ceny vyššia v súbore katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami oproti priemernej trhovej cene v súbore katastrálnych území, kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené. V tejto veľkostnej kategórii hodnota priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v súbore katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami cca 6,8-násobne prekročila hodnotu priemernej trhovej ceny v katastrálnych územiach, kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené.

Súbory katastrálnych území, kde neboli uskutočnené pozemkové úpravy mali vyššiu (cca 3,3-násobne) priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy vo veľkostnej kategórii pozemkov do 1 ha. Naopak tomu bolo v súbore katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami, kde bola priemerná trhová cena pôdy vyššia vo veľkostnej kategórii pozemkov nad 1 ha a to cca 1,3-násobne oproti veľkostnej kategórii do 1 ha.

Porovnanie priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v súboroch k.ú. s ukončenými PÚ a v súboroch k.ú. (susedné), kde neboli PÚ uskutočnené podľa veľkostných kategórií a veľkostných intervalov v roku 2014

An average market price of agricultural land in the cadastral areas with completed land consolidation compared to cadastral areas (adjacent areas) without realized land consolidation, in size categories and size intervals in 2014

Tab. 8

Veľkosť pozemku ¹ (m ²)		Priemerná cena ² (EUR.m ⁻²)	
nad ³	do ⁴	k. ú. s ukončenými PÚ ⁸	k. ú., kde PÚ neuskutočnené ⁹
0	100	12,52	2,48
100	1 000	6,99	2,85
1 000	2 500	0,97	0,64
2 500	5 000	0,30	0,49
5 000	10 000	0,43	0,26
do 1ha ⁵		0,96	0,60
nad ³	do ⁴	k. ú. s ukončenými PÚ ⁸	k. ú., kde PÚ neuskutočnené ⁹
10 000	20 000	0,38	0,18
20 000	50 000	0,52	0,17
50 000	100 000	1,79	0,29
100 000	*	1,46	0,16
nad 1 ha ⁶		1,23	0,18
Spolu⁷:		1,14	0,30

Prameň: VÚGK, MPRV SR, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), MPRV SR (Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic), own calculations

Table: 1) size of parcel, 2) average price, 3) over, 4) up to, 5) up to 1 ha, 6) over 1 ha, 7) total, 8) cadastral areas with completed land consolidation, 9) cadastral areas without realized land consolidation

Z hľadiska druhu pozemku bola v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami v roku 2014 v najväčšom rozsahu, čo sa týka počtu predaných pozemkov aj predanej výmery, predávaná orná pôda. Priemerná trhová cena predávanej ornej pôdy v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami činila 1,44 EUR.m⁻². Ďalšie v poradí podľa rozsahu predaja aj výšky priemernej trhovej ceny boli trvalé trávne porasty. Tieto boli v súbore katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami predávané za 0,33 EUR.m⁻².

V katastrálnych územiach, kde neboli pozemkové úpravy uskutočnené (susediacich s katastrálnymi územiach s ukončenými pozemkovými úpravami), bol predaný najväčší počet pozemkov a taktiež najväčšia výmera ornej pôdy. Jej priemerná cena činila 0,42 EUR.m⁻², čo

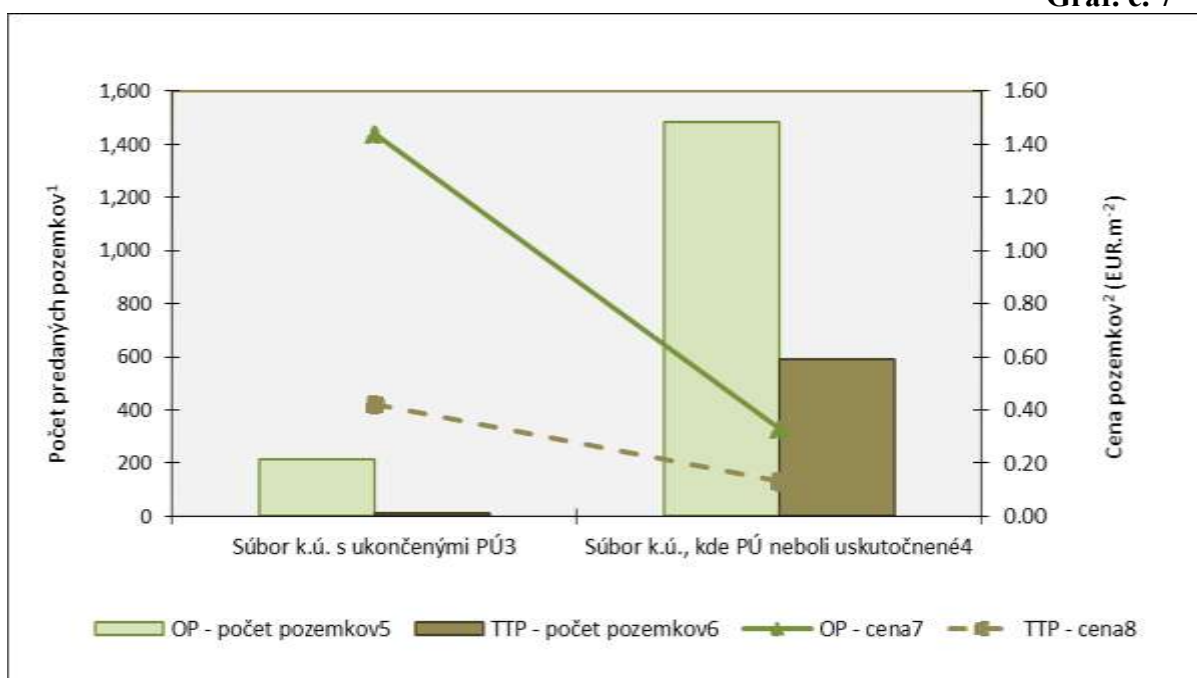
bolo cca 3,4–krát menej ako pri predaji pozemkov s ornou pôdou v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami. Na druhom mieste v rozsahu predaja podľa druhu pozemku boli trvalé trávne porasty. Priemerná trhovú cenu TTP v súbore katastrálnych území, kde neboli pozemkové úpravy uskutočnené, činila 0,13 EUR.m⁻² a v porovnaní s priemernou trhovou cenou TTP v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami bola 2,5–krát nižšia.

Pri porovnaní rozsahu predaja a priemernej trhovej ceny najpredávanejších druhov pozemkov - ornej pôdy a trvalých trávnych porastov v hodnotenom roku 2014 v dvoch súboroch katastrálnych území (s ukončenými pozemkovými úpravami a neuskutočnenými pozemkovými úpravami) bolo zistené, že rozsah predaja bol nižší v súbore katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami u oboch druhov pozemkov a naopak priemerná trhovú cena ornej pôdy i trvalých trávnych porastov bola vyššia v katastrálnych územiach s ukončenými pozemkovými úpravami oproti priemernej trhovej cene OP a TTP v katastrálnych územiach, kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené.

Porovnanie počtu predaných pozemkov s OP a TTP a priemernej trhovej ceny OP a TTP v roku 2014 v súboroch k.ú. s ukončenými PÚ a v súboroch k.ú. , kde neboli PÚ uskutočnené

An amount of sold arable land and permanent grassland and an average market price of arable land and permanent grassland in the cadastral areas with completed land consolidation compared to cadastral areas without realized land consolidation, in 2014

Graf. č. 7



Prameň: VÚGK, MPRV SR, vlastné výpočty

Source: VÚGK (Research Institute of Geodesy and Cartography), MPRV SR (Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic), own calculations

Graph:1) number of sold parcels, 2) price of parcels, 3) file of cadastral areas with completed land consolidation, 4) file of cadastral areas without realized land consolidation, 5)arable land - number of parcels, 6) permanent grassland – number of parcels, 7) arable land – price, 8) permanent grassland - price

Záver

V roku 2014 v súbore dvanástich monitorovaných okresov bol predaný najväčší počet pozemkov (38 760), aj najväčšia výmera (27 283 ha) poľnohospodárskej pôdy počas hodnoteného obdobia ôsmich rokov. Najväčší počet pozemkov a rovnako aj najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy boli v roku 2014 predané v okresoch Košice-okolie a Rimavská Sobota. Podľa zaradenia do veľkostných kategórií pozemkov bol v kategórii pozemkov do 1 ha predaný väčší počet pozemkov z celkového počtu predaných pozemkov a menší podiel výmery z celkovo predanej výmery. Priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy v roku 2014 vo vybraných dvanástich okresoch SR mala hodnotu 0,41 EUR.m⁻² a bola najnižšia za sledované obdobie rokov 2007-2014. Najvyššia priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy bola v roku 2014 zaznamenaná v okresoch Žilina, Banská Bystrica a Prešov. Priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy vo veľkostnej kategórii pozemkov do 1 ha prevyšovala priemernú trhovú cenu vo veľkostnej kategórii pozemkov nad 1 ha za celý súbor dvanástich monitorovaných okresov 3,64-násobne. Sumárne za sledované okresy bola priemerná trhovú cena ornej pôdy 2,9-krát vyššia ako úradná cena ornej pôdy. U trvalých trávnych porastov bolo prevýšenie hodnoty úradnej ceny priemernou trhovou cenou za všetky sledované okresy cca 7,7-násobné

V polovici hodnotených 10 katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami do roku 2013 bol rozsah predanej výmery v roku 2014 (po ukončení pozemkových úprav) väčší ako za obdobie rokov 2001-2013 (pred uskutočnením pozemkových úprav), čo by mohlo naznačovať, aj keď sa jedná o hodnotenie prvým rokom, že rozsah predaja v katastrálnych územiach po uskutočnení pozemkových úprav bude narastať. Priemerná trhovú cena predávaných pozemkov bola vo väčšej časti hodnotených katastrálnych území vyššia v období po ukončení pozemkových úprav oproti obdobiu, kedy ešte neboli pozemkové úpravy uskutočnené, resp. ukončené. Výsledky komparácie medzi priemernou trhovou cenou katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami a priemernou cenou v susedných katastrálnych územiach, kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené, ukázali, že vo všetkých súboroch katastrálnych území s ukončenými pozemkovými úpravami bola priemerná trhovú cena pôdy vyššia oproti súborom k.ú., kde pozemkové úpravy neboli uskutočnené.

Literatúra

- (1) BARAN, T., BANDLEROVÁ, A., TAKÁČ, I., STRAŇÁK, P.: Neľahká situácia na trhu s pôdou. In: Naše pole, ISSN 1335-2466-XVI, č.8 (2012), s.14-15.
- (2) BUDAY, Š. a kol.: Rozvoj trhu s pôdou a analýza trhu nájmu s poľnohospodárskou pôdou vo vzťahu k zmenám podnikateľskej štruktúry. Výskumná správa: NPPC-VÚEPP, 2014. 158 str., 59 tabuliek, 117 grafov. Samostatná prílohavá časť.
- (3) CIANIAN, P.: In: Kongres FEM SPU Nitra o potravinovej bezpečnosti a zvyšovaní konkurencieschopnosti poľnohospodárstva: Agromagazín 06/2014 str.12-13
- (4) GRAUSOVÁ, G. - BUDAY, M. - RYBÁR, V.: Intenzita kúpno-predajných transakcií s poľnohospodárskou pôdou v dvanástich okresoch Slovenska v rokoch 2007-2013. In: Ekonomika poľnohospodárstva, ročník XIV. 4/2014, NPPC-VÚEPP Bratislava, str.16-32 –online

- (5) LAZÍKOVÁ, J. - TAKÁČ, I.: Právne a ekonomické aspekty nájmu poľnohospodárskej pôdy. Nitra, Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2010, ISBN 978-80-552-0447-5.
- (6) NĚMEC, J.: Prodej a koupě pozemku pro pozemkové úpravy. In: Sborník ze semináře : Půda v 21. Století: hodnocení a oceňování zemědělského půdního fondu v podmínkách užití a ochrany přírodních zdrojů. 1.-2. 11. 2011, Doksy, ÚZEI, Praha 2011
- (7) VOLTR, V. a kol.: Podmínky převodů zemědělské půdy a jejich role v podpoře trhu s půdou v ČR a vybraných sousedních zemích. Výskumný projekt, UZEI Praha, 2015

Došlo 17.5. 2016

Kontaktná adresa

doc. Ing. Štefan BUDAY, PhD.

Ing. Gabriela GRAUSOVÁ

Ing. Michal BUDAY

NPPC- Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva, Trenčianska 55,
824 80 Bratislava SR

tel. 58243 339 e-mail stefan.buday@vuepp.sk

tel. 58243 248 e-mail gabriela.grausova@vuepp.sk

tel. 58243 302 e-mail michal.buday@vuepp.sk
