

Milan Repka - Samanta Dömötörövá

Faktory pôsobiace na výšku trhových cien a výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu na Slovensku

Factors affecting the level of market prices and the level of rent for agricultural land in Slovakia

Abstract *In this paper we deal with the evaluation of data from a questionnaire survey realized in 2020. The main goal of the questionnaire survey was to evaluate the information collected about factors that affect the level of market prices of agricultural land and the level of rent for agricultural land in Slovakia. The second objective of the questionnaire survey was to obtain real data about purchase prices of agricultural land and rental prices for agricultural land directly from agricultural enterprises. According to the respondents, the number of owners per plot has the highest influence on the level of market prices of agricultural land. According to the respondents, the level of rent is most affected by the type of land.*

Key words *market price of agricultural land - average annual rent for agricultural land - agricultural enterprises - factors affecting the level of market prices of agricultural land*

Abstrakt V príspevku sa zaoberáme vyhodnotením údajov z dotazníkového prieskumu realizovaného v roku 2020. Hlavným cieľom dotazníkového prieskumu bolo vyhodnotenie zozbieraných informácií o faktoroch, ktoré pôsobia na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy a na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu na Slovensku. Druhým cieľom dotazníkového prieskumu bolo získanie reálnych údajov o nákupných cenách poľnohospodárskej pôdy a cenách nájomného za poľnohospodársku pôdu priamo od poľnohospodárskych spoločností. Na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy má podľa respondentov najväčší vplyv faktor počet vlastníkov na parcele. Výšku nájomného podľa odpovedí respondentov najviac ovplyvňuje druh pozemku.

Kľúčové slová *trhová cena poľnohospodárskej pôdy - priemerné ročné nájomné za poľnohospodársku pôdu - poľnohospodárske podniky - faktory vplývajúce na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy*

Mnoho štúdií analyzovalo faktory, ktoré vplývajú na ceny poľnohospodárskej pôdy a výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu. WEIL (2003) napísal, že ceny pozemkov závisia hlavne od ponuky, dopytu a kvality pôdy. BUDAY a kol. (2015) súhlasia s týmto tvrdením a pripomínajú, že trhová cena pozemkov sa tvorí na voľnom trhu pôdy pod tlakom ponuky a dopytu, pričom relácie medzi cenami na jednom trhu (v krajine, oblasti, obci) sú diferencované podľa úžitkových a iných objektívnych vlastností daného pozemku. Základnými atribútmi trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy sú ponuka a dopyt, kvalita

pozemku, druh pozemku, tvar pozemku a prístup naň a vo veľkej miere ovplyvňujú cenu aj podmienky nájomnej zmluvy s užívateľom.

Dalšími faktormi formujúcimi cenu poľnohospodárskej pôdy môžu byť poloha, druh pozemku a ich rozloha. Cena poľnohospodárskej pôdy je určená príjmami spoločností, prírodnými podmienkami a závisí tiež od podmienok v miestnom hospodárstve. Napríklad ceny poľnohospodárskej pôdy sú nižšie v regiónoch s vysokou nezamestnanosťou. Súvisí to s nedostatkom vlastného imania pre investície a chýbajúcich zdrojov na financovanie nákupu pôdy. Faktory určujúce cenu poľnohospodárskej pôdy možno rozdeliť na faktory formujúce trh a úžitkovú hodnotu. Hodnota poľnohospodárskej pôdy závisí od produkčného potenciálu pôdy, ekonomického umiestnenia a hodnôt organizačného majetku. Poľnohospodárska pôda by sa mala hodnotiť podľa kvality pôdy, ktorá sa chápe ako schopnosť podporovať ekosystémy, produkovať biomasu a udržiavať čisté životné prostredie. (BÓRAWSKI et al., 2019).

KOCUR-BERA (2016) tiež rozlišuje dve skupiny faktorov, ktoré majú dopad na cenu poľnohospodárskej pôdy. Prvá skupina zahŕňa environmentálne faktory, ako sú kvalita pôdy, hydrologické podmienky, klimatické podmienky a terén. Druhá skupina faktorov pozostáva z priestorových a organizačných faktorov. Organizačné faktory môžeme ďalej rozdeliť na exogénne a endogénne antropogénne faktory. Exogénne antropogénne faktory sú relatívne trvalé patrí sem napríklad: mestský rozvoj, demografické vzťahy, maloobchodné siete. Taktiež môžu byť náchylné na zmeny sem radíme faktory ako agrárne vzťahy, ceny poľnohospodárskych výrobkov a spôsob dopravy poľnohospodárskych výrobkov, obmedzenia na trhu s úvermi, poľnohospodársku politiku štátu, dane a poplatky vyberané od poľnohospodárov, štátne investície do poľnohospodárstva, úroveň vzdelania a dostupnosť podporných poľnohospodárskych služieb. Endogénne antropogénne faktory zahŕňajú veľkosť, tvar, polohu pozemku a dostupnosť dopravných sietí.

Po vstupe Slovenska do EÚ sa postupne začal na cenách poľnohospodárskej pôdy a nájomného odzrkadľovať faktor spoločnej poľnohospodárskej politiky. BUDAY a kol. (2014) vo výskumnej správe uvádzajú, že spoločná poľnohospodárska politika mala značný vplyv na kreovanie výšky trhových cien poľnohospodárskej pôdy u všetkých právnych foriem hospodárenia na pôde. Jej vplyv bol dominantný najmä u poľnohospodárskych družstiev, kde došlo k navýšeniu trhovej ceny takmer u polovice subjektov. TAKÁČ a kol. (2020) na základe ekonometrických modelov tvrdia, že vplyv na výšku nájomného majú určité platby SPP hlavne jednotná platba za plochu, platby za agroenvironmentálno-klimatické opatrenia (Greening) a platby za dobré životné podmienky zvierat. Ako ďalej uvádzajú poznanie týchto faktorov predstavuje dôležité know-how nielen pre tvorcov politiky, ale aj pre subjekty pôsobiace na trhu s predajom a prenájmom pozemkov napríklad: prenajímatelia, nájomcovia, odborníci na oceňovanie pozemkov a realitní agenti.

Metodický postup riešenia

Údaje potrebné pre spracovanie analýz boli získané pomocou dotazníkového prieskumu, v ktorom boli oslovené subjekty hospodáriace na poľnohospodárskej pôde v dvanástich vybraných okresoch SR, v ktorých VÚEPP každoročne od roku 2007 monitoruje trh s poľnohospodárskou pôdou. Do dotazníkového prieskumu sa zapojili poľnohospodárske

subjekty z okresov - Dunajská Streda, Topoľčany, Liptovský Mikuláš, Rimavská Sobota, Svidník, Michalovce, Trnava, Nitra, Žilina, Banská Bystrica, Prešov a Košice-okolie.

Postup riešenia zahŕňal nasledovné etapy:

- 1) Vytvorenie elektronického online dotazníka
- 2) Oslovenie a komunikácia s respondentmi
- 3) Zber, lustrácia a následná selekcia údajov
- 4) Vyhodnotenie a spracovanie získaných údajov

Získané údaje boli analyzované z viacerých hľadísk:

- podľa výmery poľnohospodárskej pôdy
- podľa regionálneho výskytu poľnohospodárskych subjektov
- podľa počtu a druhu kúpených pozemkov
- podľa právnej formy kupujúceho
- podľa priemernej nákupnej ceny pôdy za 1 ha
- podľa priemernej výšky ročného nájomného za 1 ha

Pre hodnotenie faktorov vplývajúcich na výšku trhových cien pôdy a výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu sme vybrali desať faktorov: produkčná schopnosť parcely, veľkosť parcely, tvar parcely, druh pozemku, prístup na parcelu, vzdialenosť od intravilánu, vzdialenosť od väčších sídiel, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí, vykonané pozemkové úpravy, počet vlastníkov parcely. Všetci respondenti hodnotili každý z desiatich vybraných faktorov, ktorým mohli priradiť odlišný vplyv. Úroveň vplyvu jednotlivým faktorom prisudzovali respondenti podľa vopred zvolenej stupnice: NV – nízky vplyv, NEU – neutrálny vplyv a VV – vysoký vplyv faktora.

Vlastná práca

V období rokov 2017 – 2019 celkovo 126 z 216 poľnohospodárskych subjektov zapojených do dotazníkového prieskumu kúpilo 217 pozemkov s poľnohospodárskou pôdou. Z toho podľa druhu pozemku 115 pozemkov predstavovala orná pôda, 89 trvalé trávne porasty, 10 pozemkov vinice a len 3 pozemky s ovocnými sadiami. Pozemok s chmeľnicami nekúpil v uplynulých 3 rokoch žiadny z oslovených poľnohospodárskych subjektov.

Celková výmera poľnohospodárskej pôdy respondentov oslovených v dotazníkovom prieskume predstavovala 121 089 ha, z toho poľnohospodárske subjekty sami využívali 99,46 % a len 0,54 % vlastnej poľnohospodárskej pôdy prenajímali iným poľnohospodárskym subjektom. Subjekty zapojené do dotazníkového prieskumu vlastnia spolu 14 322 ha poľnohospodárskej pôdy, čo podľa údajov zozbieraných od respondentov predstavuje 11,83 % z celkovej výmery. Podiel prenajatej pôdy tvorí 88,17 % z celkovej výmery.

Tab. 1 Výmera poľnohospodárskej pôdy vo vybraných okresoch SR podľa dotazníkového prieskumu*Acreage of agricultural land in selected districts of the SR according to a questionnaire survey*

Okres ²	Výmera poľnohospodárskej pôdy ¹ (v ha)				
	Celková výmera ³	Celková využívaná výmera ⁴	Využívaná vlastná výmera ⁵	Využívaná prenajatá výmera ⁶	Vlastná výmera prenajatá iným subjektom ⁷
Dunajská Streda	12 731	12 640	2 450	10 191	91
Trnava	11 826	11 801	1 771	10 030	24
Nitra	10 693	10 583	726	9 857	109
Topoľčany	11 519	11 419	1 385	10 034	101
Liptovský Mikuláš	18 191	18 181	1 228	16 953	10
Žilina	1 869	1 869	13	1 856	-
Banská Bystrica	3 607	3 577	126	3 451	30
Rimavská Sobota	8 128	7 970	2 274	5 696	158
Prešov	10 760	10 753	232	10 521	8
Svidník	5 802	5 799	88	5 712	3
Košice-okolie	7 037	6 958	1 646	5 312	79
Michalovce	18 926	18 888	1 734	17 154	38
Spolu⁸	121 089	120 439	13 671	106 767	651

Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP⁹Poznámka: - žiadna výmera¹⁰

1/ acreage of agriculture land,(in ha) 2/ district, 3/ total acreage, 4/ total acreage used, 5/own acreage used, 6/ used leased acreage, 7/ own acreage leased to another entities, 8/ total, 9/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE, 10/ Note: - no acreage

Priemerná nákupná cena a výška nájomného poľnohospodárskej pôdy vo vybraných okresoch SR

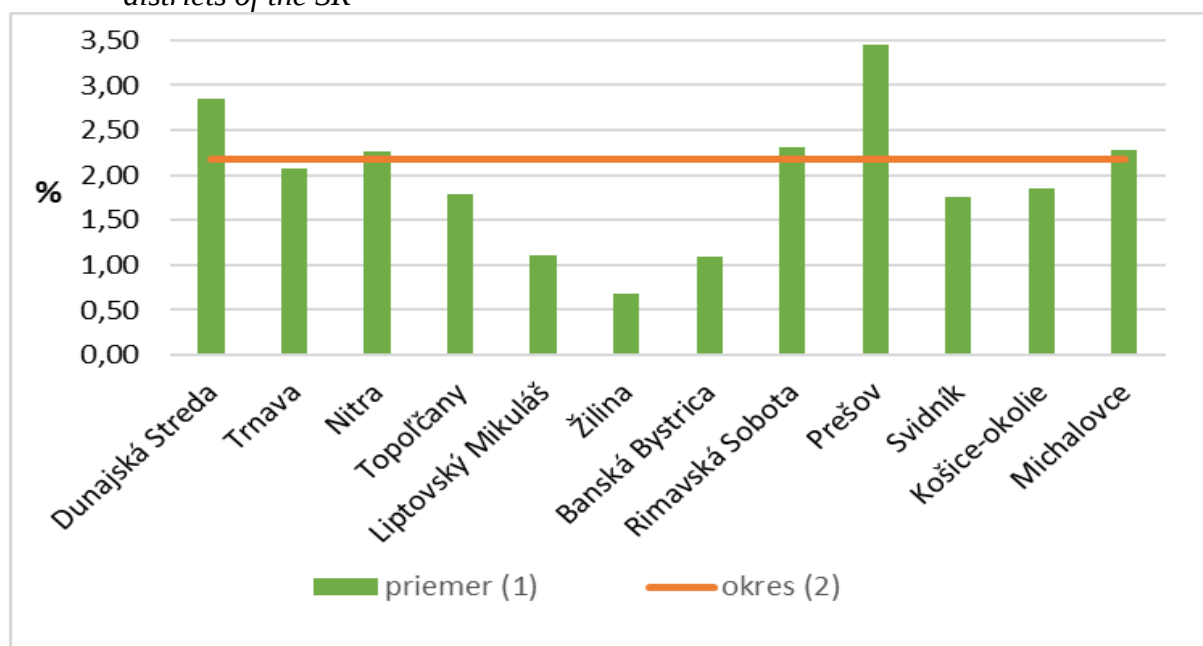
Oslovené poľnohospodárske subjekty podľa údajov z dotazníkového prieskumu v priemere za dvanásť vybraných okresov SR nakupovali poľnohospodársku pôdu za 3 460 €.ha⁻¹. Najvyššie priemerné ceny za poľnohospodársku pôdu zaplatili respondenti v okrese Žilina, kde priemerná nákupná cena predstavovala 6 000 €.ha⁻¹, čo je 1,73-násobok priemernej nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy za všetky sledované okresy spolu. Druhú najvyššiu priemernú nákupnú cenu 5 574 €.ha⁻¹ (1,61-násobok) sme zaznamenali v okrese Dunajská Streda. Vyššia priemerná nákupná cena ako 1,00-násobok priemernej ceny za všetky okresy bola zaznamenaná ešte v okresoch: Trnava 4 885 €.ha⁻¹ (1,41-násobok), Nitra 4 542 €.ha⁻¹ (1,31-násobok) a Topoľčany 4 150 €.ha⁻¹ (1,20-násobok). Najnižšie priemerné nákupné ceny poľnohospodárskej pôdy uvádzali respondenti z okresov na východe SR. V okrese Svidník dosiahla priemerná nákupná cena hodnotu 1 950 €.ha⁻¹, čo predstavuje 56,35 % z priemernej nákupnej ceny za všetky okresy. Najnižšie ceny za poľnohospodársku pôdu zaplatili respondenti z okresu Prešov, kde priemerná nákupná cena poľnohospodárskej pôdy činila len 1 357 €.ha⁻¹ (len 39,22 %).

Tab. 2 Priemerná nákupná cena a výška nájomného za poľnohospodársku pôdu vo vybraných okresoch SR*Average purchase price and rent for agricultural land in selected districts of the SR*

Okres ²	Poľnohospodárska pôda ¹	
	Nákupná cena ³ (v €·ha ⁻¹)	Výška ročného nájomného ⁴ (v €·ha ⁻¹)
Dunajská Streda	5 574	159,07
Trnava	4 885	101,46
Nitra	4 542	102,54
Topoľčany	4 150	74,26
Liptovský Mikuláš	3 100	34,23
Žilina	6 000	40,39
Banská Bystrica	3 363	36,59
Rimavská Sobota	2 125	49,25
Prešov	1 357	46,92
Svidník	1 950	34,27
Košice-okolie	3 089	57,10
Michalovce	2 640	60,27
Spolu⁵	3 460	75,43

Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP⁶1/ agricultural land, 2/ district, 3/ purchase price (in €·ha⁻¹), 4/ level of annual rent (in €·ha⁻¹), 5/ total, 6/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Priemerná výška nájomného za prenájom poľnohospodárskej pôdy na 1 rok sumárne za všetky sledované okresy predstavovala 75,43 €·ha⁻¹. Za prenájom poľnohospodárskej pôdy na 1 rok najviac zaplatili respondenti v okrese Dunajská Streda 159,07 €·ha⁻¹, čo je 2,11- násobok priemernej výšky ročného nájomného za všetky okresy. V okrese Nitra výška ročného nájomného činila 102,54 €·ha⁻¹ (1,36-násobok) a v okrese Trnava zaplatili poľnohospodárske subjekty za 1 rok prenájmu poľnohospodárskej pôdy v priemere 101,46 €·ha⁻¹. Vo zvyšných deviatich okresoch bola priemerná výška ročného nájomného nižšia ako priemerná výška ročného nájomného za všetky okresy spolu. V okrese Topoľčany respondenti zaplatili za prenájom poľnohospodárskej pôdy za 1 rok v priemere 74,26 €·ha⁻¹, čo predstavuje 98,45 % z priemernej ceny ročného nájomného sumárne za všetky sledované okresy. Vyššie priemerné nájomné za poľnohospodársku pôdu ako 40 €·ha⁻¹ za rok sme zaznamenali ešte v okresoch: Michalovce 60,27 €·ha⁻¹ (79,90 % z hodnoty priemerného ročného nájomného), Košice-okolie 57,10 €·ha⁻¹ (75,71 %), Rimavská Sobota 49,29 €·ha⁻¹ (65,29 %), Prešov 46,92 €·ha⁻¹ (60,20 %) a v okrese Žilina 40,39 €·ha⁻¹ (53,55 %). Najnižšie priemerné ceny za prenájom poľnohospodárskej pôdy boli v okresoch Svidník 34,27 €·ha⁻¹ (45,44 %) a Liptovský Mikuláš 34,23 €·ha⁻¹ (45,38 %).

Graf 1 Podiel výšky ročného nájomného z nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy vo vybraných okresoch SR*Share of the level of annual rent on the purchase price of agricultural land in selected districts of the SR*Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP³

1/ district, 2/ average, 3/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Na základe nákupných cien a výšky ročného nájomného sme analyzovali aj podiel nájomného za poľnohospodársku z nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy. Z výsledkov analýzy vyplýva, že nájomné za poľnohospodársku pôdu predstavuje vo väčšine okresov 1-3 % z nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy. Podiel priemernej výšky ročného nájomného na priemernej nákupnej cene za všetky okresy činí 2,18 %. Najvyšší podiel z nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy tvorí nájomné v okrese Prešov 3,46 %. V dôsledku vyšších nákupných cien poľnohospodárskej pôdy v Žiline sme práve v tom okrese zaznamenali najnižší podiel ročného nájomného za poľnohospodársku pôdu na nákupnej cene poľnohospodárskej pôdy a to len 0,67 %. Vo zvyšných desiatich okresoch bol podiel v spomínanom intervale 1 – 3 % z nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy. V okrese Dunajská Streda predstavoval podiel 2,85 %, Rimavská Sobota 2,32 %, Michalovce 2,28 %, Nitra 2,18 %, Trnava 2,08 %, Košice-okolie 1,85 %, Topoľčany 1,79 %, Svidník 1,76 %, Liptovský Mikuláš 1,10 % a Banská Bystrica 1,09 %.

Podľa právnej formy najvyššiu nákupnú cenu 4 001 €·ha⁻¹ (1,13-násobok priemernej nákupnej ceny za všetky okresy spolu) zaplatili za poľnohospodársku pôdu akciové spoločnosti. Spoločnosti s ručením obmedzeným nakupovali poľnohospodársku pôdu v priemere za 3 649 €·ha⁻¹ (1,05-násobok) a verejná obchodná spoločnosť za 3 500 €·ha⁻¹ (1,10-násobok). Za nákup jedného hektára pôdy poľnohospodárske družstvá v priemere podľa dotazníkového prieskumu zaplatili 3 308 €·ha⁻¹ (95,60 % z priemernej nákupnej ceny za všetky okresy). Najmenej finančných prostriedkov na nákup poľnohospodárskej pôdy vynaložili samostatne hospodáriaci roľníci, keď poľnohospodársku pôdu nakupovali v priemere za 3 154 €·ha⁻¹ (91,16 %).

Tab. 3 Priemerná nákupná cena a výška nájomného za poľnohospodársku pôdu podľa právnej formy*Average purchase price and rent for agricultural land according to legal form*

Právna forma ²	Poľnohospodárska pôda ¹	
	Nákupná cena ³ (v €·ha ⁻¹)	Výška ročného nájomného ⁴ (v €·ha ⁻¹)
a.s. ⁵	4 001	84,98
PD ⁶	3 308	51,89
SHR ⁷	3 154	79,42
s.r.o. ⁸	3 649	77,21
v.o.s. ⁹	3 500	300,00
Spolu¹⁰	3 460	75,43

Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP¹¹

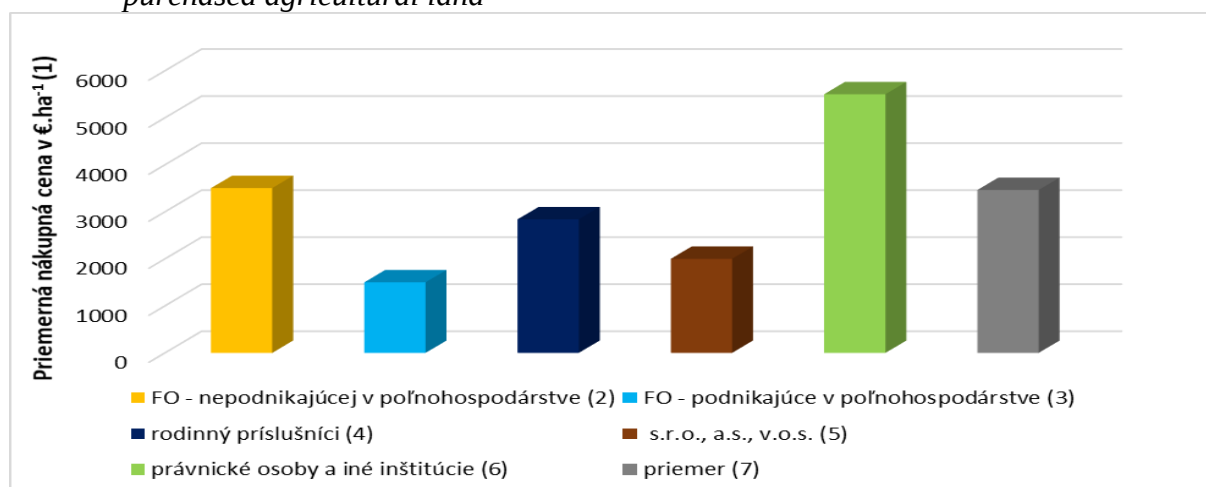
1/ agriculture land, 2/ legal form, 3/ purchase price (in €·ha⁻¹), 4/ level of annual rent (in €·ha⁻¹), 5/ joint stock company, 6/ agriculture cooperative, 7/ self-employed farmer, 8/ ltd., 9/ general partnership 10/ total, 11/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Výška ročného nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy bola pri jednotlivých právnych formách rozdielna. Verejná obchodná spoločnosť uviedla, že každoročne zaplatí za prenájom 1 ha poľnohospodárskej pôdy až 300 €·ha⁻¹, čo predstavuje 3,98-násobok priemernej ročnej výšky nájomného za všetky okresy. Výška ročného nájomného pri akciových spoločnostiach bola 84,98 €·ha⁻¹ (1,13-násobok). Samostatne hospodáriaci roľníci zaplatia v priemere za prenájom poľnohospodárskej pôdy 79,42 €·ha⁻¹ (1,05-násobok) a spoločnosti s ručením obmedzeným 77,21 €·ha⁻¹ (1,02-násobok). Najmenej a to 51,89 €·ha⁻¹ (68,79 % z priemernej výšky ročného nájomného za všetky okresy) za rok zaplatia za prenájom pôdy poľnohospodárske družstvá.

Podiel výšky ročného nájomného na nákupnej cene poľnohospodárskej pôdy pri samostatne hospodáriacich roľníkoch predstavuje 2,52 %, pri akciových spoločnostiach 2,12 %, pri spoločnostiach s ručením obmedzením 2,11 % a podiel nájomného z nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy pri poľnohospodárskych družstvách bol 1,57 %. Podiel nájomného z nákupnej ceny predstavoval 1 – 3 %, tak ako aj v člení podľa okresov. Výnimku tvoria údaje získané od verejnej obchodnej spoločnosti, ktorá uviedla vysoké ceny ročného nájomného a tak podiel predstavuje až 8,57 %.

Graf 2 Priemerná nákupná cena v členení podľa toho od akých subjektov respondenti nakupovali poľnohospodársku pôdu

Average purchase price divided according to from which subjects the respondents purchased agricultural land



Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC - VÚEPP⁸

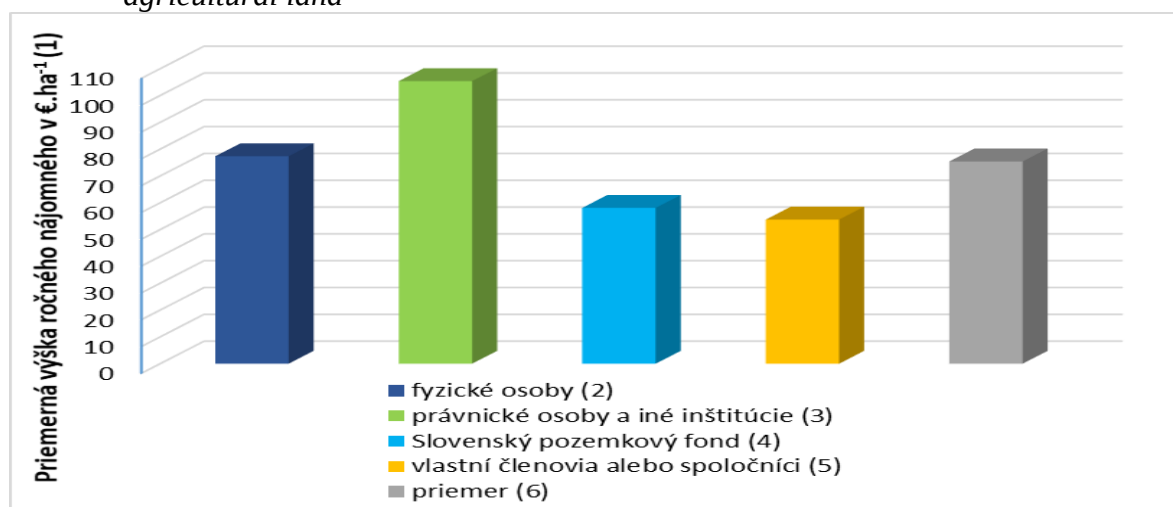
1/ average purchase price in €·ha⁻¹, 2/ natural person not doing business in agriculture, 3/ natural person doing business in agriculture 4/ family members, 5/ ltd., joint stock company, general partnership, 6/ legal persons and other institutions, 7/ average, 8/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Vzájomnou analýzou odpovedí respondentov sme zistili, hodnotu nákupnej ceny podľa toho od akých poľnohospodárskych subjektov respondenti poľnohospodársku pôdu nakupovali. To znamená, že najvyššiu sumu za 1 ha zaplatili respondenti, ak nakupovali poľnohospodársku pôdu od právnických osôb a iných inštitúcií (cirkev...). V tomto prípade respondenti zaplatili za poľnohospodársku pôdu až 5 500 €·ha⁻¹ (1,58-násobok priemernej nákupnej ceny). Vyššiu ako priemernú nákupnú cenu 3 504 €·ha⁻¹ (1,01-násobok) zaplatili respondenti za poľnohospodársku pôdu aj v prípade, ak nakupovali pôdu od FO-nepodnikajúcich v poľnohospodárstve. Rodinným príslušníkom zaplatili respondenti za poľnohospodársku pôdu v priemere 2 840 €·ha⁻¹ (81,98 % z nákupnej ceny za všetky okresy spolu). Priemerná nákupná cena poľnohospodárskej pôdy kúpenej od s.r.o., a.s., v.o.s. bola 2 000 €·ha⁻¹ (57,73 %). Ak nakupovali respondenti pôdu prevažne od FO-nepodnikajúcich v poľnohospodárstve zaplatili najmenej, v priemere 1 500 €·ha⁻¹ (43,30 %).

Podľa toho od akých poľnohospodárskych subjektov si respondenti prevažne prenajímajú poľnohospodársku pôdu sa mení aj výška ročného nájomného. Analogicky ako pri nákupnej cene poľnohospodárskej pôdy respondenti, ktorí si prenajímajú väčšinu výmery poľnohospodárskej pôdy od cirkvi a iných právnických osôb a inštitúcií platia za prenájom pôdy na 1 rok najviac a to 105,38 €·ha⁻¹ (1,40-násobok priemerného ročného nájomného za všetky okresy). Ak si prenajímali respondenti poľnohospodársku pôdu od fyzických osôb zaplatili v priemere za rok prenájmu 77,36 €·ha⁻¹ (1,03-násobok). Respondenti, ktorí si väčšinu výmery prenajímali od Slovenského pozemkového fondu platili nájomné vo výške 58,09 €·ha⁻¹ za rok (77,02 %). Najnižšie nájomné za poľnohospodársku pôdu požadovali poľnohospodárske subjekty v prípade, ak vlastníkmí prenajatej pôdy boli ich vlastný členovia, alebo spoločníci a to len 53,75 €·ha⁻¹, čo predstavuje 71,26 % z premárneného ročného nájomného za všetky okresy.

Graf 3 Priemerná výška nájomného v členení podľa toho od akých subjektov je prenájomná poľnohospodárska pôda

Average level of rent divided according to from which subjects the respondents leased agricultural land



Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP⁷

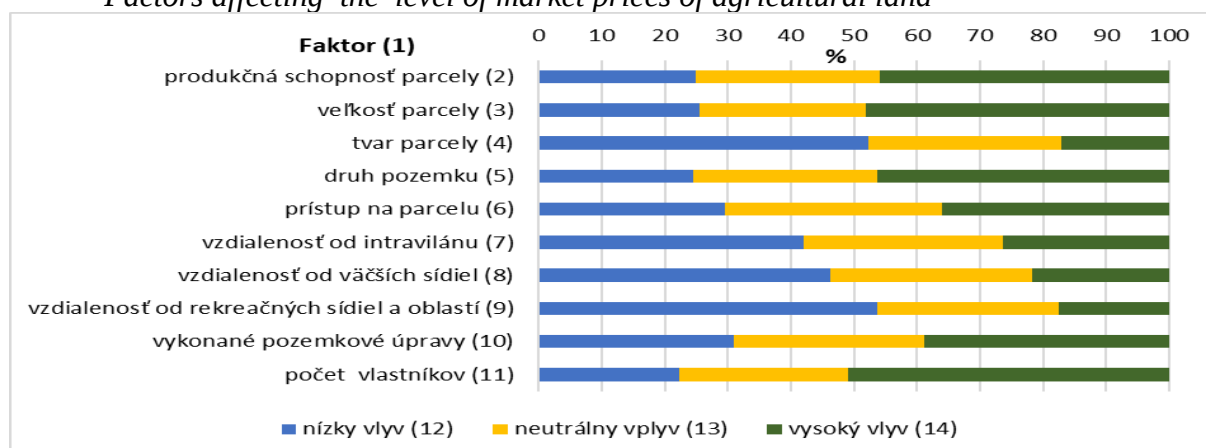
1/ average level of annual rent (in €/ha¹), 2/ natural person, 3/ legal persons and other institutions, 4/ Slovak Land Fund 5/ own members or bussines partners, 6/ average 7/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Faktory ovplyvňujúce výšku trhových cien pôdy a nájomného za poľnohospodársku pôdu

Na výšku trhových cien pôdy a výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu má vplyv množstvo faktorov, preto sme vybrali desať z nášho pohľadu najdôležitejších: produkčná schopnosť parcely, veľkosť parcely, tvar parcely, druh pozemku, prístup na parcelu, vzdialenosť od intravilánu, vzdialenosť od väčších sídiel, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí, vykonané pozemkové úpravy, počet vlastníkov parcely. Všetci respondenti hodnotili každý z desiatich vybraných faktorov, ktorým mohli priradiť odlišný vplyv. Úroveň vplyvu jednotlivým faktorom prisudzovali respondenti podľa vopred zvolenej stupnice: NV – nízky vplyv, NEU – neutrálny vplyv a VV – vysoký vplyv faktora.

Hodnotenie vybraných faktorov na výšku trhových cien pôdy preukázalo, že podľa 50,32 % respondentov má vysoký vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy faktor počtu vlastníkov na jednej parcele. Vysoký vplyv má pre 48,15 % respondentov aj faktor veľkosť parcely. Pri faktore druh pozemku vysoký vplyv označilo 46,30 %, produkčnú schopnosť parcely 45,83 % a pozemkové úpravy majú vysoký vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy pre 38,89 % respondentov. Naopak nízky vplyv na výšku trhových cien pôdy podľa respondentov majú prevažne faktory: vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí 53,70 %, tvar parcely 52,31 %, vzdialenosť od väčších sídiel 46,30 % a nízky vplyv faktora vzdialenosti pozemkov od intravilánu uviedlo 42,13 % respondentov.

Graf 4 Faktory vplývajúce na výšku trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy
Factors affecting the level of market prices of agricultural land



Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP¹⁵

1/ factor, 2/ production ability of plot, 3/ size of plot, 4/ shape of plot, 5/ type of land, 6/ access to plot, 7/ distance from urban area, 8/ distance from larger settlements, 9/ distance from recreation settlements and areas, 10/ completed land consolidation, 11/ numbers of owners, 12/ low impact, 13/ neutral impact, 14/ high impact, 15/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Tab. 4 Faktory vplývajúce na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy podľa právnej formy (%)
Factors affecting the level of market prices of agricultural land according to legal form (%)

Právna forma ¹	Faktory/Vplyv ²	prod. schopnosť parcely ³	veľkosť parcely ⁴	tvár parcely ⁵	druh pozemku ⁶	prístup na parcelu ⁷	vzdial. od intravil. ⁸	vzdial. od väčších sídiel ⁹	vzdial. od rekreač. sídiel a oblastí ¹⁰	vykonané pozemk. úpravy ¹¹	počet vlastníkov ¹²
a.s. ¹³	NV	36,36	36,36	54,55	36,36	36,36	63,64	27,27	54,55	36,36	36,36
	NEU	27,27	36,36	27,27	27,27	54,55	27,27	45,45	27,27	18,18	9,09
	VV	36,36	27,27	18,18	36,36	9,09	9,09	27,27	18,18	45,45	54,55
PD ¹⁴	NV	23,53	26,47	44,12	26,47	32,35	47,06	50,00	50,00	44,12	26,47
	NEU	14,71	23,53	38,24	26,47	26,47	32,35	32,35	32,35	23,53	20,59
	VV	61,76	50,00	17,65	47,06	41,18	20,59	17,65	17,65	32,35	52,94
SHR ¹⁵	NV	25,00	21,25	52,50	22,50	28,75	37,50	47,50	55,00	26,25	16,25
	NEU	32,50	30,00	33,75	22,50	31,25	30,00	27,50	26,25	32,50	31,25
	VV	42,50	48,75	13,75	55,00	40,00	32,50	25,00	18,75	41,25	52,50
s.r.o. ¹⁶	NV	24,44	27,78	55,56	24,44	28,89	42,22	46,67	54,44	30,00	24,44
	NEU	32,22	23,33	24,44	36,67	37,78	33,33	34,44	30,00	32,22	27,78
	VV	43,33	48,89	20,00	38,89	33,33	24,44	18,89	15,56	37,78	47,78
v.o.s. ¹⁷	NV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	NEU	-	-	100,00	-	-	-	-	-	-	-
	VV	100,00	100,00	-	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP¹⁸

Poznámka: NV – nízky vplyv, NEU – neutrálny vplyv, VV – vysoký vplyv¹⁹

1/ legal form, 2/ factors/impact, 3/ production ability of plot, 4/ size of plot, 5/ shape of plot, 6/ type of land, 7/ access to plot, 8/ distance from urban area, 9/ distance from larger settlements, 10/ distance from recreation settlements and areas, 11/ completed land consolidation, 12/ numbers of owners, 13/ joint stock company, 14/ agriculture cooperative, 15/ farmer (natural person), 16/ ltd., 17/ general partnership, 18/ Source: questionnaire survey NAFC – RIAFE, 19/ Note: NV - low impact, NEU - neutral impact, VV - high impact,

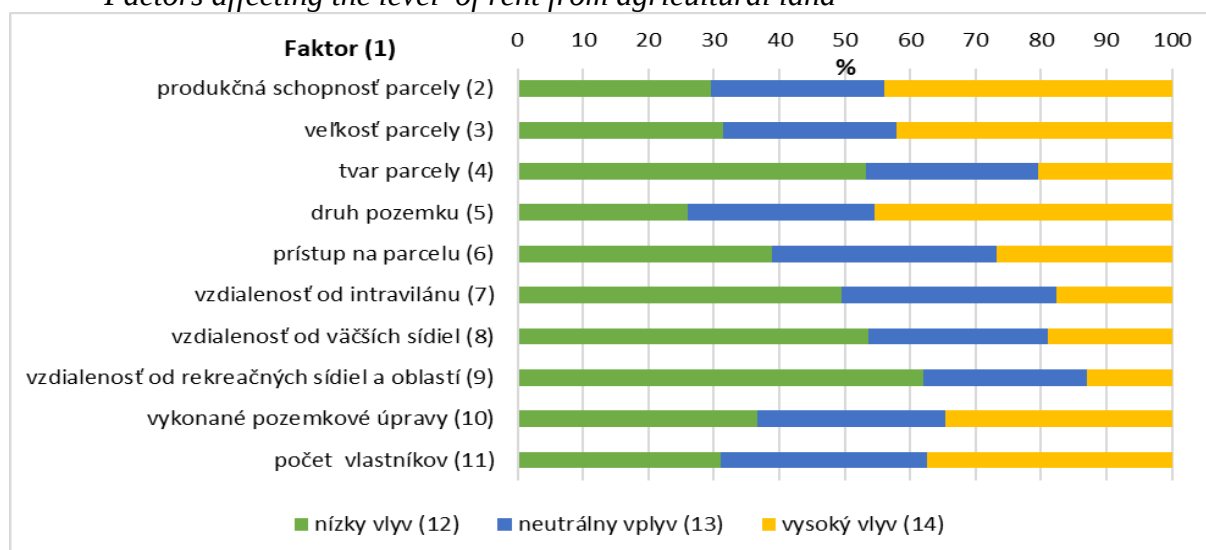
Na základe rozdelenia podľa právnej formy viac ako 50 % akciových spoločností priradilo vysoký vplyv na výšku trhových cien faktoru počet vlastníkov na parcele. Vysoký vplyv na výšku trhových cien podľa 45,45 % respondentov z akciových spoločností majú aj pozemkové úpravy. Až 63,64 % sa domnieva, že vzdialenosť od intravilánu má nízky vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy. Poľnohospodárske družstvá uviedli, že vysoký vplyv na výšku trhových cien majú hlavne faktory: produkčná schopnosť parcely 61,76 % a faktor počet vlastníkov parcely označilo 52,94 % respondentov z poľnohospodárskych družstiev. Nízky vplyv podľa poľnohospodárskych družstiev majú prevažne dva faktory: vzdialenosť od rekreačných sídel a oblastí, vzdialenosť od väčších sídel, keď oba faktory označilo 50,00 % respondentov. Pre 55,00 % samostatne hospodáriacich roľníkov má vysoký vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy druh pozemku a 52,50 % uviedlo ako faktor s vysokým vplyvom počet vlastníkov parcely. Nízky vplyv pre SHR majú faktory tvar parcely 52,50 % a faktor vzdialenosť od rekreačných sídel a oblastí 55,00 %. Viac ako 40 % respondentov zo spoločností z ručením obmedzeným uviedlo ako faktory s vysokým vplyvom: faktor produkčná schopnosť parcely, počet vlastníkov parcely a veľkosť parcely. Nízky vplyv podľa 55,56 % spoločností s ručením obmedzeným má faktor tvar parcely a 54,44 % označilo ako faktor s nízkym vplyvom na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy vzdialenosť od rekreačných sídel a oblastí.

V rámci 12 sledovaných okresov v okrese Dunajská Streda väčšina 58,06 % respondentov označila druh pozemku ako faktor, ktorý má vysoký vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy. Nízky vplyv má na základe odpovedí 64,52 % respondentov faktor vzdialenosť od rekreačných sídel a oblastí. Vysoký vplyv podľa 62,50 % respondentov v okrese Trnava majú 3 faktory: produkčná schopnosť parcely, veľkosť parcely a počet vlastníkov parcely. Polovica respondentov z okresu Trnava uviedla: tvar parcely a vzdialenosť od rekreačných sídel a oblastí ako faktory s nízkym vplyvom. Počet vlastníkov parcely ako faktor s vysokým vplyvom uviedlo 64,00 % respondentov z okresu Nitra. Ako faktor s nízkym vplyvom označilo 52,00 % respondentov faktor počet vlastníkov parcely. Väčšina 60,00 % respondentov v okrese Topoľčany sa domnieva, že vysoký vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy má faktor veľkosť parcely. V okrese Liptovský Mikuláš bolo hodnotenie faktorov veľmi vyrovnané. Najviac 35,71 % respondentov označilo vysoký vplyv faktor prístup na parcelu. Nízky vplyv majú faktory veľkosť a tvar parcely, ktoré uviedlo 57,14 % respondentov. Len 36,36 % respondentov z okresu Žilina prisúdilo vysoký vplyv faktoru počet vlastníkov parcely. Druh pozemku má podľa 63,64 % respondentov z okresu Žilina nízky vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy. Vysoký vplyv faktora veľkosť parcely uviedlo až 60,00 % respondentov z okresu Banská Bystrica. V okrese Banská Bystrica 40 % respondentov prevažne uvádzalo faktory: tvar parcely, vzdialenosť od intravilánu a vzdialenosť od rekreačných sídel a oblastí ako faktory, ktoré sú s nízkym vplyvom. Dvojica faktorov: produkčná schopnosť a veľkosť parcely má podľa 62,50 % respondentov v okrese Rimavská Sobota vysoký vplyv a 4 faktory: tvar parcely, vzdialenosť od intravilánu, vzdialenosť od väčších sídiel, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí 67,67 % respondentov označilo za faktory s nízkym vplyvom. Podiel 58,82 % dosiahli faktory: produkčná schopnosť parcely a druh pozemku, ktoré majú na základe odpovedí respondentov z okresu Prešov vysoký vplyv na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy. Až 70,59 % respondentov v Prešovskom

okrese uvádzalo nízky vplyv pre faktor vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí. Jednoznačne vysoký vplyv pre 72,73 % respondentov z okresu Svidník majú faktory: produkčná schopnosť parcely a počet vlastníkov parcely. Tvar parcely má nízky vplyv pre 54,55 % respondentov z okresu Svidník. V okrese Košice – okolie 60,00 % respondentov uviedlo vysoký vplyv faktora vykonaných pozemkových úprav a nízky vplyv faktora vzdialenosti od väčších sídiel. Vysoký vplyv faktora druh pozemku uviedlo 51,85 % a nízky vplyv faktora vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí 55,56 % respondentov z okresu Michalovce.

Graf 5 Faktory vplývajúce na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu

Factors affecting the level of rent from agricultural land



Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VÚEPP¹⁵

1/ factor, 2/ production ability of plot, 3/ size of plot, 4/ shape of plot, 5/ type of land, 6/ access to plot, 7/ distance from urban area, 8/ distance from larger settlements, 9/ distance from recreation settlements and areas, 10/ completed land consolidation, 11/ numbers of owners, 12/ low impact, 13/ neutral impact, 14/ high impact, 15/ Source: questionnaire survey NAFC - RIAFE

Z analýzy faktorov ovplyvňujúcich výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu vyplýva, že vysoký vplyv na výšku nájomného má podľa 45,37 % faktor druh pozemku, 43,98 % uviedlo faktor produkčná veľkosť pozemku a pre 42,13 % respondentov má vysoký vplyv na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu veľkosť parcely. Väčšina respondentov za faktory s nízkym vplyvom označila vzdialenosť od väčších sídiel, tvar parcely, vzdialenosť od intravilánu a vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí.

Najviac a to 54,55 % akciových spoločností ohodnotilo druh pozemku ako faktor, ktorý má vysoký vplyv na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu. Ako faktor s nízkym vplyvom ohodnotil rovnaký počet respondentov z akciových spoločností faktor vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí. Respondenti z poľnohospodárskych družstiev (58,82 %) najväčší vplyv prisudzujú produkčnej schopnosti parcely a 55,88 % respondentov uviedlo, že vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí má nízky vplyv na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu. Viac ako 45,00 % samostatne hospodáriacich roľníkov uvádzalo

vysoký vplyv pre faktory: veľkosť parcely, produkčná schopnosť parcely a druh pozemku. Nízky vplyv faktorov vzdialenosť od intravilánu, vzdialenosť od väčších sídiel a vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí uvádzala viac ako polovica samostatne hospodáriacich roľníkov. Podľa 40,00 % respondentov zo spoločností s ručením obmedzeným má faktor druh pozemku vysoký vplyv a 66,67 % prisúdilo nízky vplyv faktoru vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí.

Tab. 5 Faktory vplyvajúce na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu podľa právnej formy (%)

Factors affecting the level of rent from agricultural land according to legal form (%)

Právna forma ¹	Faktory / Vplyv ²	prod. schopnosť parcely ³	veľkosť parcely ⁴	tvár parcely ⁵	druh pozemku ⁶	prístup na parcelu ⁷	vzdial. od intravilánu ⁸	vzdial. od väčších sídiel ⁹	vzdial. od rekreačn. sídiel a oblastí ¹⁰	vykonané pozemk. úpravy ¹¹	počet vlastníkov ¹²
a.s. ¹³	NV	27,27	18,18	45,45	27,27	27,27	45,45	36,36	54,55	36,36	18,18
	NEU	36,36	36,36	9,09	18,18	45,45	27,27	36,36	27,27	18,18	45,45
	VV	36,36	45,45	45,45	54,55	9,09	0,00	27,27	18,18	45,45	36,36
PD ¹⁴	NV	20,59	23,53	52,94	23,53	29,41	44,12	44,12	55,88	41,18	23,53
	NEU	20,59	20,59	26,47	26,47	29,41	26,47	29,41	23,53	14,71	23,53
	VV	58,82	55,88	20,59	50,00	41,18	29,41	26,47	20,59	44,12	52,94
SHR ¹⁵	NV	25,00	26,25	45,00	23,75	36,25	50,00	56,25	61,25	36,25	32,50
	NEU	28,75	28,75	31,25	28,75	35,00	32,50	25,00	26,25	35,00	33,75
	VV	46,25	45,00	23,75	47,50	28,75	17,50	18,75	12,50	28,75	33,75
s.r.o. ¹⁶	NV	37,78	41,11	62,22	28,89	46,67	52,22	57,78	66,67	35,56	34,44
	NEU	25,56	24,44	23,33	31,11	34,44	35,56	26,67	24,44	30,00	31,11
	VV	36,67	34,44	14,44	40,00	18,89	12,22	15,56	8,89	34,44	34,44
v.o.s. ¹⁷	NV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	NEU	-	-	100,00	-	-	-	-	-	-	-
	VV	100,00	100,00	-	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Prameň: Dotazníkový prieskum NPPC – VUEPP¹⁸

Poznámka: NV – nízky vplyv, NEU – neutrálny vplyv, VV – vysoký vplyv¹⁹

1/ legal form, 2/ factors/impact, 3/ production ability of plot, 4/ size of plot, 5/ shape of plot, 6/ type of land, 7/ access to plot, 8/ distance from urban area, 9/ distance from larger settlements, 10/ distance from recreation settlements and areas, 11/ completed land consolidation, 12/ numbers of owners, 13/ joint stock company, 14/ agriculture cooperative, 15/ farmer (natural person), 16/ ltd., 17/ general partnership, 18/ Source: questionnaire survey NAFC – RIAFE, 19/ Note: NV - low impact, NEU - neutral impact, VV - high impact,

Na základe regionálneho členenia v okrese Dunajská Streda uviedlo druh pozemku ako faktor, ktorý má vysoký vplyv na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu 54,84 % respondentov. Viac ako 70 % respondentov priradilo k faktoru vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí nízky vplyv. Vysoký vplyv faktorov produkčná schopnosť parcely a veľkosť parcely uviedlo 56,25 % respondentov z okresu Trnava. Polovica respondentov z okresu Trnava označila nízky vplyv pre faktory: vzdialenosť od väčších sídiel, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí a vykonané pozemkové úpravy. Podľa 52,00 % respondentov z okresu Nitra má faktor produkčná schopnosť parcely vysoký vplyv na výšku nájomného za poľnohospodársku pôdu. Ako faktor nízkeho vplyvu uvádzalo 60,00 % respondentov faktor

vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí. Druh pozemkov má na základe odpovedí 70,00 % respondentov z okresu Topoľčany vysoký vplyv na výšku nájomného. Tri faktory: tvar parcely, vzdialenosť od intravilánu, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí vyhodnotilo 50,00 % respondentov ako faktory s nízkym vplyvom. Výrazne až pre 78,57 % respondentov z okresu Liptovský Mikuláš má nízky vplyv faktor: produkčná schopnosť parcely a faktor počet vlastníkov parcely má vysoký vplyv len pre 35,71 % respondentov. Len 27,27 % respondentov z okresu Žilina uviedlo vysoký vplyv pre faktory: vzdialenosť od intravilánu, vzdialenosť od väčších sídiel, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí a pozemkové úpravy. Nízky vplyv faktora produkčná schopnosť parcely označilo 54,55 % respondentov z okresu Žilina. Vysoký vplyv faktora počet vlastníkov parcely uviedlo 50,00 % respondentov z okresu Banská Bystrica. Štyridsať percent respondentov uvádzalo nízky vplyv faktor: vzdialenosť od intravilánu a vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí. Faktor produkčná schopnosť má podľa 62,50 % respondentov v okrese Rimavská Sobota vysoký vplyv na výšku nájomného poľnohospodárskej pôdy. Nízky vplyv prisúdilo 79,17 % respondentov faktorom: vzdialenosť od väčších sídiel, vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí. Podľa 58,62 % respondentov z okresu Prešov má vysoký vplyv faktor produkčná schopnosť parcely a až 70,59 % respondentov uviedlo, že faktor vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí má nízky vplyv. Vysoký vplyv na základe odpovedí 63,64 % respondentov v okrese Svidník majú faktory vykonané pozemkové úpravy a počet vlastníkov na parcele a rovnaký podiel respondentov z okresu uviedlo nízky vplyv pre faktor tvar parcely. V okrese Košice-okolie 55,00 % respondentov ohodnotilo dva faktory: produkčná schopnosť parcely a vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí, ako faktory s vysokým vplyvom a podľa 75,00 % odpovedí respondentov majú faktory: produkčná schopnosť parcely a vykonané pozemkové úpravy nízky vplyv na výšku nájomného. Najviac 55,56 % respondentov z okresu Michalovce označilo za faktor vysokého vplyvu druh pozemku a za faktor s nízkym vplyvom 62,96 % respondentov uviedlo tvar parcely.

Záver

V príspevku sme sa zamerali na analýzu získaných údajov z dotazníkového prieskumu o nákupných cenách a výške nájomného za poľnohospodársku pôdu.

Oslovené poľnohospodárske subjekty podľa údajov z dotazníkového prieskumu v priemere za dvanásť vybraných okresov SR nakupovali poľnohospodársku pôdu za 3 460 €/ha⁻¹. Priemerná výška nájomného za prenájom poľnohospodárskej pôdy na 1 rok sumárne za všetky sledované okresy predstavovala 75,43 €/ha⁻¹. Podiel priemernej výšky ročného nájomného na priemernej nákupnej cene za všetky okresy činí 2,18 %. Najvyššiu sumu až 5 500 €/ha⁻¹ za 1 ha zaplatili respondenti, keď nakupovali poľnohospodársku pôdu od právnických osôb a iných inštitúcií (cirkev...). Ak nakupovali respondenti pôdu prevažne od FO – nepodnikajúcich v poľnohospodárstve zaplatili najmenej, v priemere 1 500 €/ha⁻¹. Respondenti, ktorí si prenajímajú väčšinu výmery poľnohospodárskej pôdy od cirkvi a iných právnických osôb a inštitúcií platia za prenájom pôdy na 1 rok najviac a to 105,38 €/ha⁻¹. Najnižšie nájomné za poľnohospodársku pôdu požadovali poľnohospodárske subjekty v prípade, ak vlastníkmí prenajatej pôdy boli ich vlastný členovia, alebo spoločníci a to len 53,75 €/ha⁻¹.

Hodnotenie vybraných faktorov na výšku trhových cien pôdy preukázalo, že podľa respondentov dotazníkového prieskumu majú na výšku trhových cien poľnohospodárskej pôdy vysoký vplyv faktory: počet vlastníkov na jednej parcele, veľkosť parcely, produkčná schopnosť parcely a pozemkové úpravy. Naopak nízky vplyv na výšku trhových cien pôdy podľa respondentov majú prevažne faktory: vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí, tvar parcely, vzdialenosť od väčších sídiel a vzdialenosť pozemkov od intravilánu. Vysoký vplyv na výšku nájomného majú faktory: druh pozemku, produkčná schopnosť parcely a veľkosť parcely. Väčšina respondentov za faktory s nízkym vplyvom označila vzdialenosť od väčších sídiel, tvar parcely, vzdialenosť od intravilánu a vzdialenosť od rekreačných sídiel a oblastí.

LITERATÚRA

- [1] BÓRAWSKI, P. a kol. (2019): Price volatility of agricultural land in Poland in the context of the European Union. In: Land Use Policy. č. 82, s. 486-496. 10.1016/j.landusepol.2018.11.027.
- [2] BUDAY, Š. a kol. (2015): Rozvoj trhu s pôdou a analýza trhu nájmu s poľnohospodárskou pôdou vo vzťahu k zmenám podnikateľskej štruktúry. 1. vyd. Bratislava: NPPC-VÚEPP, 2015. 160 s. - Sprievodný materiál: 59 tabuliek v texte, 117 grafov v texte. Samostatná tabuľková príloha - ISBN 978-80-8058- 600-3
- [3] BUDAY, Š. a kol. (2014): Rozvoj trhu s pôdou a analýza trhu nájmu s poľnohospodárskou pôdou vo vzťahu k zmenám podnikateľskej štruktúry. Bratislava: NPPC-VÚEPP, 2014. 158 str., 59 tabuliek, 117 grafov. Samostatná prílohová časť.
- [4] KOCUR-BERA, K. (2016): Determinants of agricultural land price in Poland – a case study covering a part of the Euroregion Baltic. Cah. Agric. 25: 25004.
- [5] TAKÁČ, I. a kol. (2020): The Factors Affecting Farmland Rental Prices in Slovakia. In: Land, roč. 9, č. 3. ISSN 2073-445X.
- [6] WEIL, E. (2003): Determinanty kształtujące cenę ziemi rolnej. Poznań: Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu CCCL VIII. s. 153–168.

Došlo 21.1.2021

Kontaktná adresa

Ing. Milan REPKA

Mgr. Samanta DÖMÖTÖROVÁ

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

tel. 02 58243 246

e-mail milan.repka@nppc.sk

tel. 02 58243 259

e-mail samanta.domotorova@nppc.sk