

Štefan Buday – Gabriela Grausová – Vladimír Rybár

Regionálna a produkčná charakteristika rozvoja trhu s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku v roku 2010

Regional and production characteristic of agricultural land market development in Slovakia in 2010

Abstract *The contribution analyzes results of agricultural land market prices development in selected districts of Slovakia. The existence of statistical data on the level of market prices and the objectivity of these information is essential for harmonization of land market with countries of European Union.*

In addition to the regional aspect, the research was extended to analyze land market development in different production conditions represented by agricultural production regions. Production regions represent determining factors of economical effectiveness and differentiation of agricultural production and agricultural enterprises.

The data obtained from real estate cadastre and Questionnaires of Ministry of Agriculture and Rural Development, Agricultural Paying Agency, as well as Soil-quality databank of RIAFE were used for research. The analysis results have extended database builded by RIAFE concerning the transactions on land market in monitored districts.

Key words *agricultural land – land market price – agricultural production region – purchase-sales transactions*

Abstrakt V príspevku sú analyzované výsledky šetrení vývoja trhových cien poľnohospodárskej pôdy vo vybraných okresoch Slovenska. Existencia štatistických údajov o výške trhových cien a objektivita týchto informácií je predpokladom harmonizácie trhu s pôdou s krajinami Európskej únie. Výskum regionálneho zamerania bol rozšírený aj o analýzu rozvoja trhu s pôdou v rozdielnych výrobných podmienkach, vyjadrených poľnohospodárskymi výrobnými oblasťami, ktoré patria k rozhodujúcim činiteľom ekonomickej efektívnosti a diferenciacie poľnohospodárskej výroby a poľnohospodárskych podnikov. K riešeniu boli využité dáta získané z katastra nehnuteľností a z informačných listov MPRV SR, PPA, ako aj bonitačnej banky dát VÚEPP. Výsledky analýz rozšírili budovanú databázu na VÚEPP o transakciách na trhu s pôdou v sledovaných okresoch.

Kľúčové slová *poľnohospodárska pôda – trhová cena pôdy – poľnohospodárska výrobná oblasť – kúpno-predajné transakcie*

Z ekonomického hľadiska je poľnohospodárska pôda chápaná ako kapitál, produkty ktorého sú predmetom ekonomických aktivít a tiež kapitál, ktorý sa stáva čoraz častejšie

predmetom obchodovania. Pôda svojimi parametrami ovplyvňuje výšku a kvalitu produkcie plodín na nej pestovaných a teda ovplyvňuje aj očakávané ekonomické efekty.

Trh s pôdou reflektuje vzťahy medzi ponukou a dopytom, na základe čoho sa stanovuje trhovú cenu pôdy. Táto cena závisí predovšetkým od ponuky a dopytu ale aj od iných faktorov, ako sú napr. poloha pozemku a jeho produkčná schopnosť (Hopfer, A. – Žuk, L., 2002).

Vo väčšine západoeurópskych krajín, napriek rôznym obmedzeniam, sa kúpna cena predávanej pôdy tvorí predovšetkým na voľnom trhu, odvíjajúc sa od ponuky a dopytu. Farmári môžu poľnohospodársku pôdu na hospodárenie získať nákupom z vlastných alebo cudzích zdrojov, prenájmom, dražbou alebo darom. Poľnohospodárska pôda na trhoch v krajinách EÚ má pomerne malý obrat. Príčinou je slabší dopyt zo strany poľnohospodárov a to vzhľadom na nedostatočnú akumuláciu finančných prostriedkov a vysokú cenu pôdy. Nákup pôdy predstavuje značnú investíciu, ktorej návratnosť presahuje jednu generáciu. Väčšinou sa pôda nakupuje z finančných prostriedkov získaných formou úveru. Vo veľkej miere však roľníci hospodária na prenajatej pôde. Nákup pôdy v EÚ je podporovaný aj tým, že príjem z predaja a nájmu poľnohospodárskej pôdy nie je zaťažený platením DPH. Z hľadiska celkovej situácie na trhu s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku sa ponuka a predaj týka najmä pozemkov s menšou výmerou a nízkou bonitou. Uskutočňuje sa predaj hlavne stavebných pozemkov a pozemkov nepresahujúcich výmeru 5 ha (Bandlerová, A., 2000).

Aj keď je poľnohospodárska pôda, rovnako ako iný tovar, predmetom ponuky a dopytu, trh s pôdou sa vyznačuje mnohými špecifikami, napr. nemožnosťou premiestnenia pozemkov a skutočnosťou, že je zdrojom pre poskytovanie verejných služieb. V mnohých krajinách sú uplatňované zákony a nariadenia, ktoré regulujú podmienky prevodov poľnohospodárskej pôdy. Záujem o nákup pôdy môže často súvisieť so zámerom jej budúceho nepoľnohospodárskeho využitia, čo zásadným spôsobom ovplyvňuje cenu takýchto pozemkov.

Metodický postup

Metodický postup vychádza z výsledkov monitorovania dát o skutočných kúpno-predajných cenách poľnohospodárskej pôdy vo výberovom súbore okresov: Dunajská Streda, Topoľčany, Liptovský Mikuláš, Rimavská Sobota, Svidník a Michalovce (sledované od roku 2001), Trnava, Nitra, Žilina, Banská Bystrica, Prešov a Košice-okolie (sledované od roku 2007) v nasledovnom členení:

a) sumárne údaje o predaji poľnohospodárskej pôdy z kúpno-predajných zmlúv, týkajúcich sa prevodov poľnohospodárskej pôdy ohlásených na vklad do katastra nehnuteľností v jednotlivých okresoch s nasledovnými údajmi: druh pozemkov, počet pozemkov, celková výmera pozemkov, priemerná kúpno-predajná (trhová) cena pozemkov;

b) údaje o predaji poľnohospodárskej pôdy v okrese v nasledovnom členení: číslo zmluvy, druh pozemkov, celková výmera, kúpno-predajná (trhová) cena za 1 m², názov katastrálneho územia.

Prírodné podmienky územia Slovenska boli zaradené podľa vhodnosti pre pestovanie hlavných poľnohospodárskych plodín (kukurice, cukrovej repy a zemiakov) do agregovaných klimatických regiónov, ktoré vyjadrujú stupeň vhodnosti pestovania jednotlivých plodín z hľadiska požiadaviek na prírodné podmienky, v ktorých dosahujú optimálne úrody.

Na základe prírodných podmienok bolo územie Slovenska rozčlenené do základných poľnohospodárskych výrobných oblastí (PVO) (Buday, Š., 2007):

- kukuričná výrobná oblasť (k),
- repárska výrobná oblasť (r),
- zemiakarská výrobná oblasť (z),
- horská výrobná oblasť (h).

Základné oblasti sa podľa výskytu pôdných typov a terénnych podmienok delia na podoblasti (kukuricičná oblasť – 6 podoblastí, repárska oblasť – 4 podoblasti, zemiakarská oblasť - 4 podoblasti, horská oblasť – 3 podoblasti).

Zistené údaje boli štatisticky spracované a vyhodnotené podľa okresov (krajov), druhu pozemku, veľkostných intervalov a účelu ďalšieho využitia.

Transformácia dát a ich spracovanie bolo vykonané s použitím operačného systému UNIX, databázového systému INFORMIX a štruktúrovaného dotazovacieho jazyka SQL. Pre štatistické vyhodnotenie boli aplikované analytické nástroje programu Excel, ako aj software NCSS (Number Cruncher Statistical Software).

Vlastná práca

Intenzita kúpno-predajných transakcií v roku 2010 na základe PVO

Výmera a počet predaných pozemkov

Pri skúmaní získaných údajov o trhu s poľnohospodárskou pôdou z hľadiska jej výmery bolo zistené, že najväčšia výmera predanej pôdy bola v *kukuricičnej* výrobnéj oblasti (50,15 % z celkovej predanej výmery pôdy). V *repárskej* výrobnéj oblasti podiel predanej pôdy predstavoval 31,40 % a v *horskej* výrobnéj oblasti predstavoval 9,96 %. Najmenšia výmera poľnohospodárskej pôdy (8,49 %) bola predaná v *zemiakárskej* výrobnéj oblasti.

Výmera predanej pôdy vo vybraných okresoch SR podľa PVO v roku 2010
Area of sold land in selected districts of Slovakia by Agricultural Production Regions in 2010

Tab. 1

Okres ²	Výmera ¹ [m ²]			
	Kukuričná výrobná oblasť ³ (k)	Repárska výrobná oblasť ⁴ (r)	Zemiakárska výrobná oblasť ⁵ (z)	Horská výrobná oblasť ⁶ (h)
Dunajská Streda	2 211 725	0	0	0
Trnava	6 277 232	3 108 170	0	0
Nitra	2 675 105	0	0	0
Topoľčany	12 007 125	3 547 590	0	231 127
Liptovský Mikuláš	0	0	424 461	5 452 231
Žilina	0	0	474 738	850 462
Banská Bystrica	0	0	139 920	56 254
Rimavská Sobota	3 742 921	547 968	99 471	542 739
Prešov	0	181 799	370 034	398 596
Svidník	0	0	1 319 147	1 327 005
Košice-okolie	18 964 173	24 884 944	5 897 072	1 373 804
Michalovce	5 653 906	0	0	0

Prameň: VÚGK, VÚEPP - BBD, vlastné výpočty⁷

1) Area, 2) District, 3) Corn production region, 4) Beet production region, 5) Potato production region, 6) Mountain production region, 7) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE - Soil-quality databank, own calculations

V členení podľa okresov a PVO bola z celkovej výmery predanej pôdy najväčšia výmera predaná v okrese Košice-okolie v repárskej výrobní oblasti (24,22 %). V predanej výmere poľnohospodárskej pôdy dominoval okres Košice-okolie aj v kukuričnej výrobní oblasti, kde bolo predaných 18,45 % z celkovej predanej výmery pôdy. Na ďalších miestach vo veľkosti predanej výmery pôdy v kukuričnej výrobní oblasti boli okresy Topoľčany (11,68 %) a Trnava (6,11 %). V zemiakárskej výrobní oblasti činila predaná výmera pôdy v okrese Košice-okolie 5,74 %. Okres Liptovský Mikuláš mal zo všetkých sledovaných okresov najväčšiu predanú výmeru pôdy v horskej výrobní oblasti s podielom 5,31 % z celkovej výmery predanej pôdy.

V horskej výrobní oblasti bolo predaných až 34,65 % z celkového počtu pozemkov. V ostatných výrobní oblastiach bol počet predaných pozemkov relatívne vyrovnaný: v kukuričnej 24,65 %, v repárskej 21,77 % a v zemiakárskej výrobní oblasti 18,93 %.

Podľa počtu predaných pozemkov v okrese k celkovému počtu predaných pozemkov bol na prvom mieste okres Liptovský Mikuláš, v ktorom podiel predaných pozemkov činil 26,04 % z celkového počtu predaných pozemkov.

Tento počet pozemkov bol predaný v horskej výrobní oblasti. V tejto PVO bol na druhom mieste v počte predaných pozemkov okres Žilina (5,95 %). Ďalší veľký počet predaných pozemkov bol v okrese Košice-okolie (16,88 %) v repárskej výrobní oblasti.

V zemiakárskej výrobní oblasti dominoval počtom predaných pozemkov okres Žilina (13,80 %). K okresom, ktoré mali najväčší podiel počtu predaných pozemkov v okrese

k celkovému počtu predaných pozemkov v kukuričnej výrobnjej oblasti, patrili okresy Topoľčany (6,58 %), Košice-okolie (5,38 %) a Trnava (5,17 %).

Výmera predanej poľnohospodárskej pôdy podľa druhu pozemku v poľnohospodárskych výrobných oblastiach a podoblastiach SR v roku 2010

Area of sold agricultural land by type of plot in Agricultural Production Regions and subregions in Slovakia in 2010

Tab. 2

Výrobná oblasť/ podoblasť ²	Výmera ¹ [m ²]				
	Poľn.pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
k1	10 684 520	10 236 649	39 643	10 718	397 510
k2	10 919 002	9 995 621	29 261	0	894 120
k3	1 567 665	1 378 683	21 260	26 751	140 971
k4	16 397 234	6 390 882	2 040	0	10 004 312
k5	11 916 885	3 501 716	2 007	0	8 413 162
k6	46 881	26 839	0	0	20 042
kukuričná ⁸ (k)	51 532 187	31 530 390	94 211	37 469	19 870 117
r1	1 188 021	1 104 273	2 184	0	81 564
r2	8 307 512	5 609 962	76 841	42 876	2 577 833
r3	16 306 678	4 551 355	0	0	11 755 323
r4	6 468 260	4 066 972	863	0	2 400 425
repárska ⁹ (r)	32 270 471	15 332 562	79 888	42 876	16 815 145
z1	7 811	6 989	0	0	822
z2	5 058 537	3 113 596	0	0	1 944 941
z3	1 787 756	974 080	0	0	813 676
z4	1 870 739	737 317	0	0	1 133 422
zemiakárska ¹⁰ (z)	8 724 843	4 831 982	0	0	3 892 861
h1	4 647 074	2 139 521	0	0	2 507 553
h2	3 286 973	1 776 910	0	0	1 510 063
h3	2 298 171	523 559	0	0	1 774 612
horská ¹¹ (h)	10 232 218	4 439 990	0	0	5 792 228
Spolu ¹²	102 759 719	56 134 924	174 099	80 345	46 370 351

Prameň: VÚGK, VÚEPP - BBD, vlastné výpočty¹³

1) Area, 2) Production region/subregion, 3) Agricultural land, 4) Arable land, 5) Vineyards, 6) Orchards, 7) Permanent grassland, 8) corn, 9) beet, 10) potato, 11) mountain, 12) Total, 13) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE - Soil-quality databank, own calculations

Členenie podľa druhu pozemku a PVO ukázalo, že najviac bola predávaná orná pôda, predovšetkým v kukuričnej výrobnjej oblasti, kde jej predaj predstavoval 30,68 % z celkovej predanej výmery. Predaj trvalých trávnych porastov dominoval v kukuričnej výrobnjej oblasti a činil 19,34 %. Predaj TTP v repárskej výrobnjej oblasti bol 16,36 % a predaj ornej pôdy v repárskej výrobnjej oblasti predstavoval 14,92 %. Výmera predanej ornej pôdy a TTP v ďalších výrobných oblastiach – zemiakárskej a horskej bola podstatne nižšia, pohybovala sa zhruba v rozpätí 3 % až 6 %. Vinice a sady boli predávané v ešte nižšom rozsahu od 0,04 do 0,09 % v kukuričnej a repárskej oblasti.

Veľkostná štruktúra predaných pozemkov

V kategórii pozemkov do 1 ha bola najväčšia výmera pôdy predaná v kukuričnej výrobní oblasti vo veľkostnom intervale od 5 000 do 10 000 m² (19,79 %). Vo veľkostnom intervale od 2 500 do 5 000 m² to činilo 11,49 %. V repárskej výrobní oblasti bola predaná druhá najväčšia výmera pozemkov. Vo veľkostnom intervale 2 500-5 000 m² bolo predaných 13,81 % z celkovej predanej výmery a vo veľkostnom intervale 5 000-10 000 m² to bolo 10,26 %.

Najvyšší počet predaných pozemkov vo veľkostnej kategórii do 1 ha bol zaznamenaný vo veľkostnom intervale od 100 do 1 000 m² a to v horskej výrobní oblasti. Veľký počet predaných pozemkov bol vo veľkostnom intervale do 100 m² v horskej a zemiakárskej výrobní oblasti. Najnižší počet predaných pozemkov v kategórii do 1 ha bol vo veľkostnom intervale 5 000 až 10 000 m² a to takmer vo všetkých PVO.

Počet predaných pozemkov podľa PVO a veľkostných intervalov v roku 2010
Number of sold plots by Agricultural Production Regions and size intervals in 2010

Tab. 3

Veľkosť pozemku ² [m ²]		Počet predaných pozemkov ¹				Spolu ⁹
nad ³	do ⁴	Kukuričná výrobná oblasť ⁵ (k)	Repárska výrobná oblasť ⁶ (r)	Zemiakárska výrobná oblasť ⁷ (z)	Horská výrobná oblasť ⁸ (h)	
0	100	228	156	3 229	3 183	6 796
100	1 000	1 742	1 531	761	3 372	7 406
1 000	2 500	1 287	1 438	238	999	3 962
2 500	5 000	1 000	1 256	140	426	2 822
5 000	10 000	906	479	87	198	1 670
do 1 ha ¹⁰		5 163	4 860	4 455	8 178	22 656
10 000	20 000	457	171	38	93	759
20 000	50 000	181	98	20	32	331
50 000	100 000	43	53	7	15	118
100 000	*	80	49	28	7	164
nad 1 ha ¹¹		761	371	93	147	1 372
Spolu ¹²		5 924	5 231	4 548	8 325	24 028

Prameň: VÚGK, VÚEPP - BBD, vlastné výpočty¹³

1) Number of sold plots, 2) Size of plot, 3) over, 4) up to, 5) Corn production region, 6) Beet production region, 7) Potato production region, 8) Mountain production region, 9) Total, 10) up to 1 ha, 11) over 1 ha, 12) Total, 13) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE - Soil-quality databank, own calculations

Najväčšia výmera predanej pôdy bola v kategórii pozemkov nad 1 ha vo veľkostnom intervale nad 100 000 m² a to predovšetkým v kukuričnej, repárskej, ale i zemiakárskej výrobní oblasti.

Počet predaných pozemkov v tejto kategórii dominuje vo veľkostnom intervale od 10 000 do 20 000 m². V poradí ďalší bol veľkostný interval 20 000-50 000 m² prevažne v kukuričnej a v repárskej výrobní oblasti. Najmenej pozemkov bolo predaných vo veľkostnom intervale od 50 000 do 100 000 m².

Priemerná trhová cena poľnohospodárskej pôdy podľa PVO v roku 2010

Priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy bez rozlienia veľkostných kategórií a druhu pozemku v sledovaných okresoch podľa druhov PVO uvádza Tab. 4.

Priemerná trhová cena pôdy vo vybraných okresoch SR podľa PVO v roku 2010
Average market price of land in selected districts of Slovakia by Agricultural Production Regions in 2010

Tab. 4

Okres ²	Cena ¹ [EUR.m ⁻²]			
	Kukuričná vyrobna oblasť ³ (k)	Repárska vyrobna oblasť ⁴ (r)	Zemiakárska vyrobna oblasť ⁵ (z)	Horská vyrobna oblasť ⁶ (h)
Dunajská Streda	2,62	-	-	-
Trnava	2,98	0,23	-	-
Nitra	2,30	-	-	-
Topoľčany	0,08	0,54	-	0,04
Liptovský Mikulas	-	-	3,72	0,68
Žilina	-	-	8,51	2,61
Banská Bystrica	-	-	5,28	5,29
Rimavská Sobota	0,54	0,26	0,16	0,07
Prešov	-	7,68	0,90	0,21
Svidník	-	-	0,07	0,01
Košice-okolie	0,99	1,43	0,32	1,09
Michalovce	0,15	-	-	-
Spolu ⁷	1,03	1,23	1,00	0,77

Prameň: VUGK, VÚEPP - BBD, vlastné vypocty ⁸

1) Price, 2) District, 3)) Corn production region, 4) Beet production region, 5) Potato production region, 6) Mountain production region, 7) Total, 8) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE - Soil-quality databank, own calculations

Pri sledovaní priemernej trhovej ceny pôdy podľa druhu pozemku bola zaznamenaná najvyššia priemerná trhová cena viníc v kukuričnej výrobnej oblasti (3,09 EUR.m⁻²). Pomerne vysokú priemernú trhovú cenu v tejto PVO mali aj sady (1,21 EUR.m⁻²), ale v oboch prípadoch išlo o malé výmery a malý počet pozemkov. Za najvysšie priemerné trhové ceny bola predávaná orná pôda vo všetkých výrobných oblastiach SR.

Priemerná trhová cena pôdy podľa druhu pozemku podľa PVO v roku 2010
Average market price of land according to type of plot by Agricultural Production Regions in 2010

Tab. 5

Oblasť ²	Cena ¹ [EUR.m ⁻²]				
	Poľnoh. pôda ³	Orná pôda ⁴	Vinice ⁵	Sady ⁶	TTP ⁷
Kukuričná ⁸ (k)	1,03	1,39	3,09	1,21	0,45
Repárska ⁹ (r)	1,23	1,97	0,11	0,09	0,56
Zemiakárska ¹⁰ (z)	1,00	1,38	0,00	0,00	0,52
Horská ¹¹ (h)	0,77	1,05	0,00	0,00	0,56
Spolu ¹²	1,07	1,52	1,73	0,61	0,51

Prameň: VÚGK, VÚEPP - BBD, vlastné výpočty¹³

1) Price, 2) Region, 3) Agricultural land, 4) Arable land, 5) Vineyards, 6) Orchards, 7) Permanent grassland, 8) corn, 9) beet, 10) potato, 11) mountain, 12) Total, 13) Source: Research Institute of Geodesy and Cartography, RIAFE - Soil-quality databank, own calculations

Výška trhových cien sa líšila u pozemkov podľa veľkostných kategórií. Pozemky do 10 000 m² boli predávané za vyššie ceny ako pozemky nad 10 000 m², a to vo všetkých výrobných oblastiach. Najvyššia priemerná cena predávaných pozemkov bola v kategórii pozemkov do 10 000 m² v zemiakárskej výrobní oblasti a činila 3,70 EUR.m⁻². Najnižšia priemerná trhová cena (0,30 EUR.m⁻²) bola taktiež v tejto PVO v kategórii pozemkov nad 10 000 m².

Vývoj priemernej trhovej ceny pôdy podľa výrobní oblasti, regionálneho členenia a druhu predávaných pozemkov

Kukuričná výrobní oblasť

Výška priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v kukuričnej výrobní oblasti predstavovala 1,03 EUR.m⁻². Najvyššie hodnoty boli zaznamenané v okrese Trnava (2,98 EUR.m⁻²) a Dunajská Streda (2,62 EUR.m⁻²). V tejto PVO boli za najvyššiu priemernú cenu (3,09 EUR.m⁻²) predávané vinice, pričom išlo o malý počet pozemkov. Za v poradí druhú najvyššiu cenu v tejto výrobní oblasti bola predávaná orná pôda (1,39 EUR.m⁻²). Trvalé trávne porasty boli predávané za 0,45 EUR.m⁻². V kategórii pozemkov do 1 ha priemerná trhová cena činila 2,06 EUR.m⁻² a najvyššiu hodnotu mala vo veľkostnom intervale od 100 do 1 000 m² (12,21 EUR.m⁻²). Najnižšia priemerná trhová cena pozemkov v kukuričnej výrobní oblasti bola vo veľkostnom intervale nad 100 000 m². Priemerná trhová cena v kategórii pozemkov nad 1 ha bola 0,69 EUR.m⁻².

Repárska výrobní oblasť

Repárska výrobní oblasť mala v roku 2010 najvyššiu priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy zo všetkých výrobní oblastí, ktorá činila 1,23 EUR.m⁻². Výrazný podiel na priemernej výške ceny v tejto PVO mal okres Prešov, ktorý mal v tejto výrobní oblasti najvyššiu priemernú trhovú cenu (7,68 EUR.m⁻²). V tejto PVO bola v porovnaní s ostatnými výrobními oblasťami najvyššia priemerná trhová cena ornej pôdy (1,97 EUR.m⁻²). Táto PVO mala pomerne vysokú priemernú trhovú cenu vo veľkostnej

kategórii do 1 ha, a tá bola 2,61 EUR.m⁻². Najvyššie hodnoty priemernej trhovej ceny boli vo veľkostných intervaloch 0-100 m² a 100-1 000 m². Pozemky nad 1 ha sa v repárskej výrobní oblasti predávali za priemernú cenu 0,52 EUR.m⁻².

Zemiakarská výrobná oblasť

Výška priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy *zemiakarskej výrobní oblasti* bola 1,00 EUR.m⁻². V rámci okresného zoskupenia boli zaznamenané najvyššie hodnoty v okresoch Žilina (8,51 EUR.m⁻²) a Banská Bystrica (5,28 EUR.m⁻²). Priemerná trhovú cenu ornej pôdy v tejto PVO bola 1,38 EUR.m⁻² a trvalé trávne porasty boli predávané za hodnotu 0,56 EUR.m⁻². Zemiakarská výrobná oblasť mala zo všetkých oblastí najvyššiu priemernú trhovú cenu pozemkov vo veľkostnej kategórii do 1 ha, ktorá činila 3,70 EUR.m⁻². Maximálne hodnoty boli zaznamenané vo veľkostných intervaloch 0-100 m² a 100-1 000 m², čo umocňuje predpoklad, že ide o pozemky na iné ako poľnohospodárske využitie. Naopak, pozemky vo veľkostnej kategórii nad 1 ha mali v tejto výrobní oblasti najnižšiu priemernú trhovú cenu (0,30 EUR.m⁻²).

Horská výrobná oblasť

Priemerná trhovú cena poľnohospodárskej pôdy v *horskej výrobní oblasti* mala najnižšiu hodnotu, ktorá činila 0,77 EUR.m⁻². V rámci sledovaných okresov bola najvyššia priemerná trhovú cena v okrese Banská Bystrica (5,29 EUR.m⁻²). Priemerná cena ornej pôdy v tejto PVO mala v porovnaní s ostatnými oblasťami najnižšiu hodnotu. Trvalé trávne porasty boli predávané za 0,56 EUR.m⁻², čo je rovnaká hodnota ako u TTP v repárskej výrobní oblasti. V kategórii pozemkov do 1 ha bola priemerná trhovú cena tejto PVO 1,00 EUR.m⁻². Najvyššia priemerná trhovú cena bola vo veľkostnom intervale pozemkov do 100 m² a činila 2,10 EUR.m⁻². Pozemky nad 1 ha mali priemernú trhovú cenu 0,47 EUR.m⁻².

Záver

V rozlíšení predaja poľnohospodárskej pôdy v roku 2010 podľa *poľnohospodárskych výrobných oblastí* bola najvyššia výmera pôdy predaná v kukuričnej výrobní oblasti (50,15 %). Na druhom mieste vo výmere predanej pôdy bola repárska výrobná oblasť, kde predaná pôda predstavovala 31,40 %. Najmenšie percento poľnohospodárskej pôdy (8,49 %) bolo predanej v zemiakarskej výrobní oblasti.

Počtom predaných pozemkov bola na prvom mieste horská výrobná oblasť, v ktorej bolo predaných 34,65 % z celkového počtu pozemkov. Najmenší počet pozemkov bol v roku 2010 predaný v zemiakarskej výrobní oblasti 18,93 %.

Podľa počtu predaných pozemkov k celkovému počtu predaných pozemkov bol v okresnom členení na prvom mieste okres Liptovský Mikuláš, u ktorého počet predaných pozemkov predstavoval 26,04 % z celkového počtu predaných pozemkov. Tento podiel pozemkov bol predaný v horskej výrobní oblasti. V horskej tejto PVO bol na druhom mieste v počte predaných pozemkov okres Žilina (5,95 %). Ďalší veľký počet predaných pozemkov bol v okrese Košice-okolie (16,88 %) v repárskej výrobní oblasti.

Zo všetkých predajov poľnohospodárskej pôdy mala repárska výrobná oblasť v roku 2010 najvyššiu priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy, ktorá činila 1,23 EUR.m⁻². Výška priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v kukuričnej výrobnej oblasti bola 1,03 EUR.m⁻². Ďalšia v poradí podľa výšky priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy bola zemiakarská výrobná oblasť s cenou vo výške 1,00 EUR.m⁻². Najnižšia hodnota trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy bola 0,77 EUR.m⁻² v horskej výrobnej oblasti.

Najvyššia priemerná cena predávaných pozemkov bola v kategórii pozemkov do 1 ha v zemiakarskej výrobnej oblasti 3,70 EUR.m⁻². Najnižšia priemerná trhovú cenu 0,30 EUR.m⁻² bola taktiež v zemiakarskej výrobnej oblasti v kategórii pozemkov nad 1 ha.

Literatúra

- [1] BANDLEROVÁ, A.: Trh s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku a vo vybraných štátoch EÚ. In: Medzinárodný vedecký seminár k aktuálnym otázkam v poľnohospodárskom a potravinárskom komplexe. Nitra: SPU, 2000, s.22-27. ISBN 80-7137-722-8
- [2] BUDAY, Š.: Produkčno-ekonomická kategorizácia poľnohospodárskych pôd Slovenska. Nitra: SPU, 2002. Habilitačná práca.
- [3] BUDAY, Š. a kol.: Rozvoj trhu s pôdou v poľnohospodárskych prírodných oblastiach. Bratislava: VÚEPP. Štúdia č. 181/2012, 75 s., 42 tab., graf 22. ISBN 978-80-8058-579-2
- [4] HOPFER, A. – ŽUK, Ł.: Methodological and practical Aspects of Rural Land Market Assesment – the Polish example. In: FIG XXII International Congress: Washington, 2002, www.fig.net/pub/fig_2002/Js14/JS14_hopfer_zuk.pdf

Došlo 8. 2. 2012

Kontaktná adresa

doc. Ing. Štefan BUDAY, PhD.

Ing. Gabriela GRAUSOVÁ

Ing. Vladimír RYBÁR

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

tel. +421 (0)2 58243 339 e-mail stefan.buday@vuepp.sk

tel. +421 (0)2 58243 248 e-mail gabriela.grausova@vuepp.sk

tel. +421 (0)2 58243 311 e-mail vladimir.rybar@vuepp.sk
