



NÁRODNÉ POĽNOHOSPODÁRSKE
A POTRAVINÁRSKE CENTRUM
VÝSKUMNÝ ÚSTAV EKONOMIKY
POĽNOHOSPODÁRSTVA
A POTRAVINÁRSTVA

Trh s pôdou a nájom poľnohospodárskej pôdy na Slovensku

doc. Ing. Štefan Buday, PhD. – Ing. Gabriela Grausová

**Udržitelný rozvoj krajiny s využitím nástrojů
pozemkových úprav a agroekologických systémů**

16.-17. jún 2015
Hotel Bezděz - Máchovo jezero

Úvod

NPPC - Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva sa zaoberá sledovaním a vyhodnocovaním trhu s poľnohospodárskou pôdou od roku 2001. Od tohto roku je na ústave budovaná databáza o cene, veľkosti, počte a druhu predávaných pozemkov.

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 vlastností daného pozemku. Základnými atribútmi trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy sú ponuka a dopyt, kvalita pozemku, druh pozemku, tvar pozemku, prístup naň a vo veľkej miere ovplyvňujú cenu aj podmienky nájomnej zmluvy s užívateľom.



Na Slovensku je prevažná časť poľnohospodárskej pôdy v súkromnom vlastníctve. Väčšina vlastníkov pôdu neobhospodaruje, ale ju prenajíma. Trh s nájmom je viac rozvinutý ako samotný trh s poľnohospodárskou pôdou.

V prezentácii je hodnotený časový vývoj ukazovateľov (počet a výmera predaných pozemkov, priemerná trhová cena pôdy) v členení podľa okresov a druhu pozemku za obdobie 2001-2013 vo výberovom súbore šiestich okresov. Ďalej je porovnaná úradná a priemerná trhová cena pozemkov v súbore analyzovaných okresov.

Zhodnotená je tiež úroveň vlastníckych a užívateľských vzťahov k pôde, rozsah prenajatej pôdy, forma a dĺžka prenájmu a samotná výška nájomného za pozemky s poľnohospodárskou pôdou.



METODICKÝ POSTUP

Základným materiálom použitým k riešeniu úlohy boli údaje z katastra nehnuteľností o transakciách s pôdou vo vybraných okresoch SR. Hlavnou veličinou pre vykonávanie analýz bola trhovú cena pôdy podľa okresov, katastrálnych území, druhu pozemku.

Na účel porovnania trhových a úradných cien boli použité údaje o ocenení pôdneho fondu, vyjadrujúce úradné ocenenie pozemkov na úrovni najnižšej oceňovacej jednotky – bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ), uložené v Bonitačnej banke dát.

K hodnoteniu úrovne vlastníckych a užívateľských vzťahov k pôde, údajov o dĺžke doby prenájmu a výške nájomného za poľnohospodársku pôdu bol použitý dotazníkový prieskum.

Výstupy vo formáte MS Excel boli hodnotené jednak bezprostrednou analýzou konkrétnych hodnôt, ktorá je vhodnejšia pre súbory menšej a strednej veľkosti a taktiež metódami štatistickej analýzy.



Výsledky

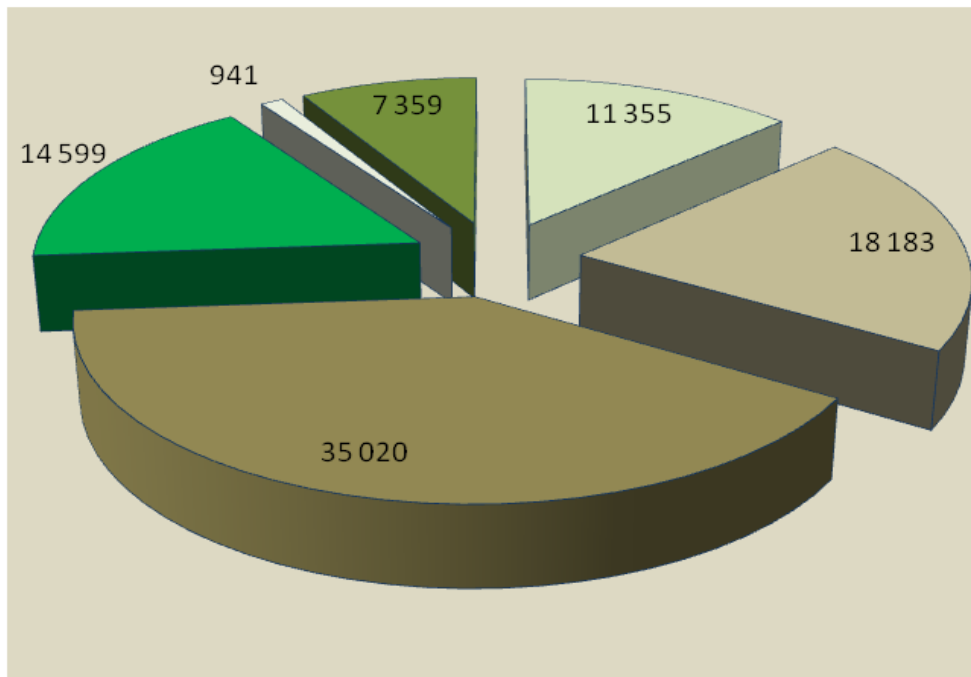
Za obdobie rokov 2001-2013 činil počet predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných šiestich okresoch Slovenska (Dunajská Streda, Topoľčany, Liptovský Mikuláš, Rimavská Sobota, Svidník a Michalovce) sumárne 87 457 pozemkov.

Na základe členenia pozemkov podľa druhu pozemku pripadalo na pozemky s ornou pôdou 65,58 %, na pozemky s trvalými trávnyimi porastmi 33,60 %. Počet predaných pozemkov u viníc činil 0,51 %, u sádov to bolo ešte menej, len 0,31 %.



Výsledky

**Počet predaných pozemkov vo vybraných šiestich okresoch SR
v období rokov 2001-2013**



- Dunajská Streda
- Topoľčany
- Liptovský Mikuláš
- Rimavská Sobota
- Svidník
- Michalovce



Výsledky

**Výmera predaných pozemkov vo vybraných šiestich okresoch SR
v období rokov 2001-2013**

Okres	Výmera (m ²)				
	Poľn. pôda	Orná pôda	Vinice	Sady	TTP
Dunajská Streda	87 797 980	70 315 489	11 173 803	542 150	5 766 538
Topoľčany	149 379 117	127 648 880	138 788	2 717 611	18 873 838
Liptovský Mikuláš	38 323 401	17 271 599	—	309 100	20 742 702
Rimavská Sobota	106 209 211	58 398 233	305 520	857 548	46 647 910
Svidník	6 922 557	2 201 372	—	14 138	4 707 047
Michalovce	48 240 938	24 356 408	131 829	2 000	23 750 701
Spolu	436 873 204	300 191 981	11 749 940	4 442 547	120 488 736



Výsledky

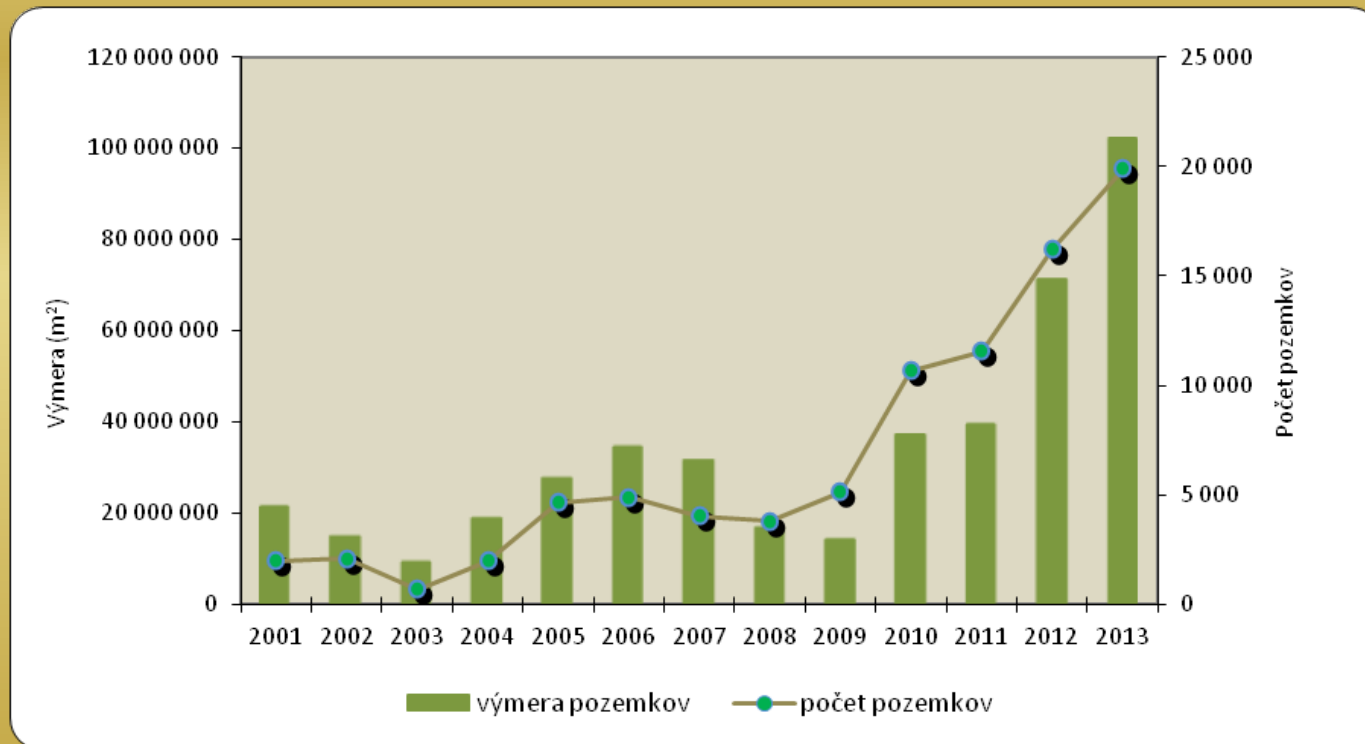
Priemerná trhová cena poľnohospodárskej pôdy vo vybraných šiestich okresoch SR v období rokov 2001-2013

Okres	Priemerná cena (EUR.m ⁻²)				
	Poľn. pôda	Orná pôda	Vinice	Sady	TTP
Dunajská Streda	0,88	1,03	0,13	2,21	0,44
Topoľčany	0,33	0,27	0,22	0,12	0,76
Liptovský Mikuláš	1,09	1,65	—	1,57	0,62
Rimavská Sobota	0,42	0,38	0,17	0,17	0,47
Svidník	0,10	0,21	—	0,14	0,05
Michalovce	0,40	0,67	1,36	0,03	0,11
Spolu	0,53	0,58	0,14	0,49	0,45



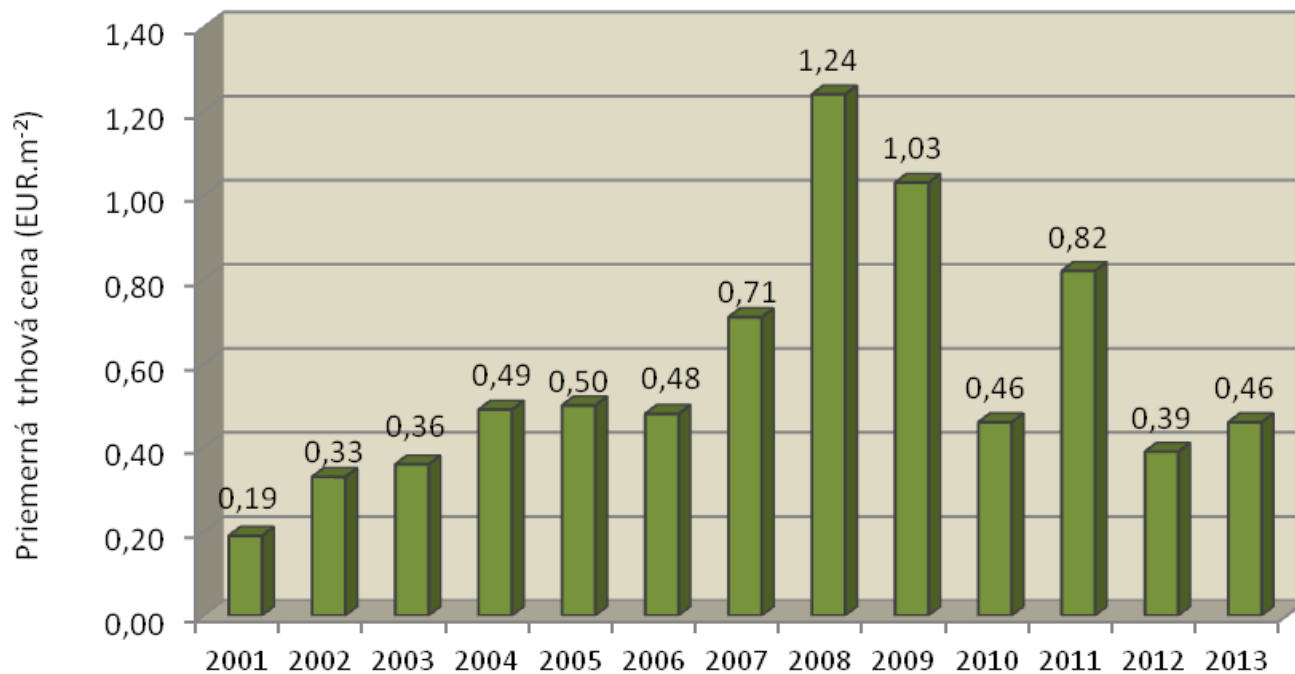
Výsledky

Vývoj počtu pozemkov a výmery predanej poľnohospodárskej pôdy za šesť vybraných okresov SR v období rokov 2001-2013



Vývoj priemernej trhovej ceny pôdy

Medziročný vývoj priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy za šesť vybraných okresov SR v období rokov 2001-2013



Vývoj priemernej trhovej ceny pôdy vo vybraných okresoch SR

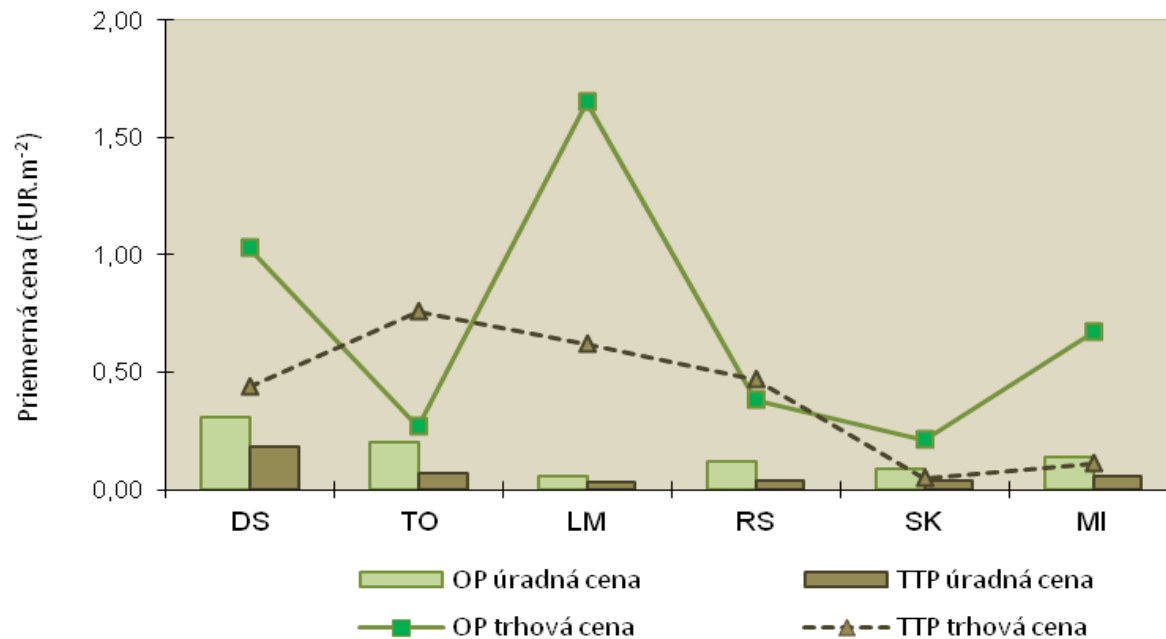
Vývoj priemernej trhovej ceny pôdy (v EUR.m⁻²) vo vybraných šiestich okresoch SR v období rokov 2001-2013

Rok	Dunajská Streda	Topoľčany	Liptovský Mikuláš	Rimavská Sobota	Svidník	Michalovce	Spolu
2001	0,21	0,18	0,25	0,02	0,16	0,16	0,19
2002	0,43	0,07	0,18	0,13	0,07	0,11	0,33
2003	0,36	0,33	0,51	0,23	0,20	0,13	0,36
2004	0,55	0,58	1,31	0,18	0,07	0,32	0,49
2005	0,84	0,17	1,01	0,10	0,23	0,22	0,50
2006	0,87	0,20	1,06	0,10	0,39	0,40	0,48
2007	1,64	0,33	4,19	0,11	0,08	1,97	0,71
2008	3,09	1,02	4,83	0,16	0,50	0,98	1,24
2009	1,83	0,68	1,51	0,15	0,11	1,50	1,03
2010	2,62	0,18	0,90	0,45	0,04	0,15	0,46
2011	2,34	0,68	0,70	0,23	0,27	1,04	0,82
2012	1,81	0,30	0,77	0,27	1,38	0,19	0,39
2013	0,75	0,18	0,69	0,74	0,01	0,05	0,46
2001-2013	0,88	0,33	1,09	0,42	0,10	0,40	0,53



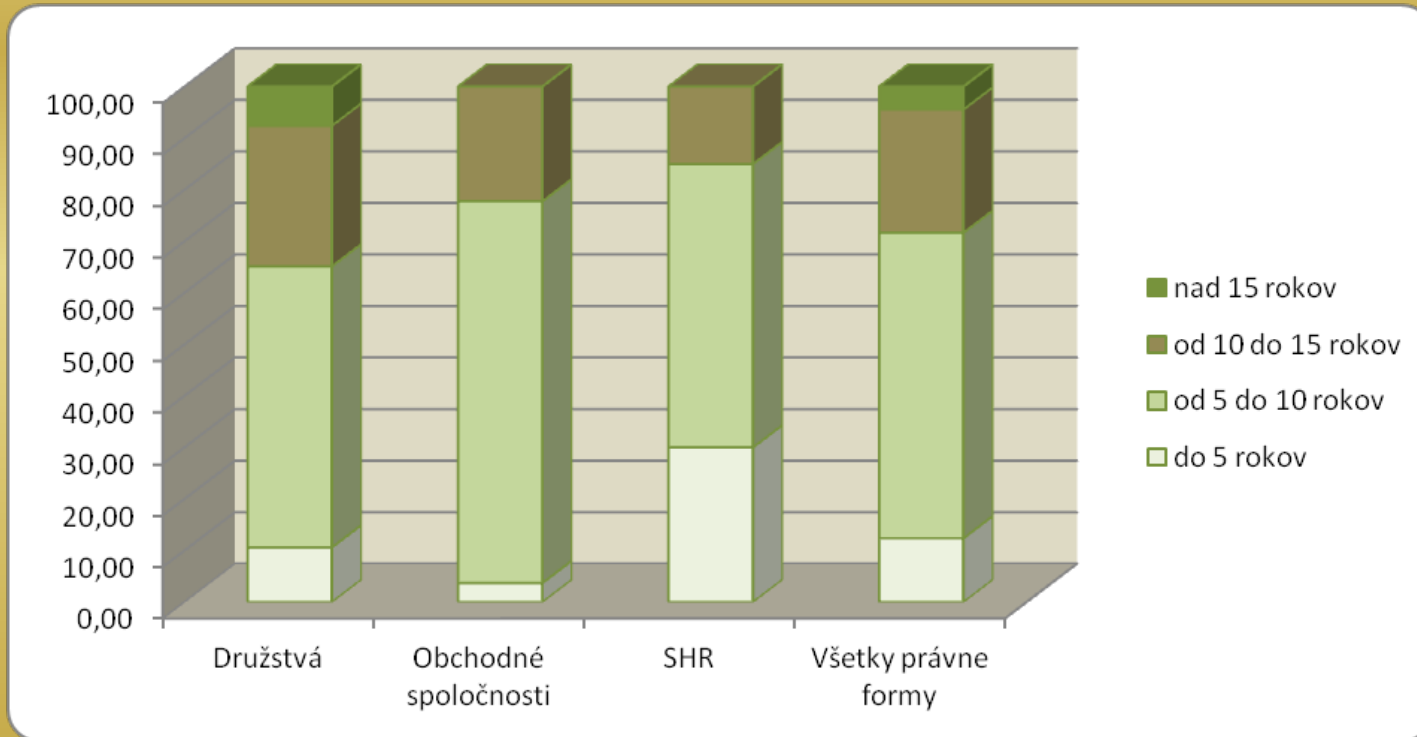
Porovnanie priemernej trhovej a úradnej ceny pôdy

Porovnanie priemernej trhovej ceny pôdy a úradnej ceny pôdy vo vybraných šiestich okresoch SR v období rokov 2001-2013



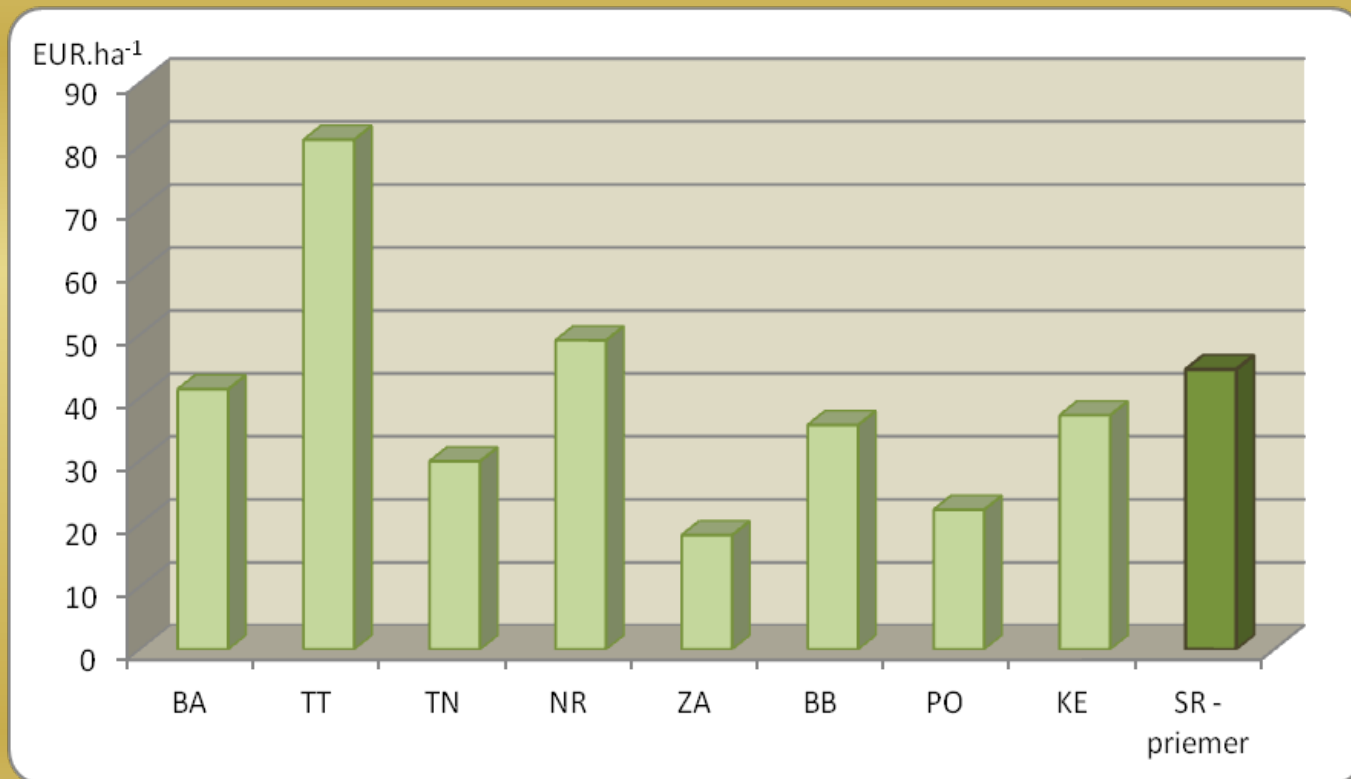
Prenájom poľnohospodárskej pôdy

Dĺžka doby prenájmu poľnohospodárskej pôdy podľa právnej formy podnikania v dvanástich okresoch SR v roku 2013



Prenájom poľnohospodárskej pôdy

Priemerná výška nájomného za poľnohospodársku pôdu v krajoch SR v roku 2013



Zákon 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon vstúpil v platnosť 1. júna 2014. Zaviedol viaceré zmeny, ktoré sprísnil podmienky pri prevode vlastníctva poľnohospodárskej pôdy:

- Nadobúdať pôdu môžu len osoby, ktoré podnikajú, alebo pracujú v poľnohospodárstve najmenej tri roky v obci, v ktorej sa poľnohospodársky pozemok nachádza, alebo v niektorej susednej obci; Bez obmedzení zavedených zákonom 140/2014 Z.z. môžu pôdu nadobudnúť:
 - spoluvlastníci poľnohospodárskeho pozemku, ak ide o spoluvlastnícky podiel podľa osobitných prepisov,
 - blízka osoba podľa §116 Občianskeho zákonníka (ide najmä o príbuzného v priamom rade, súrodencia a manžela).



Zákon 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých

- Na nadobúdateľa, ktorý je mladým poľnohospodárom sa nevzťahuje ustanovenie o povinnosti vykonávať poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky. Mladý poľnohospodár nemôže poľnohospodársky pozemok prenajať, predáť, ani darovať tri roky od nadobudnutia vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku;
- Kupec musí mať právoplatný pobyt na území Slovenska minimálne desať rokov; ak je kupcom právnická osoba, tá musí mať na Slovensku registráciu minimálne desať rokov;



Zákon 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- **Predávajúci je povinný zverejniť ponuku na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v Registri zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na webe MPRV SR a ponuka musí byť zverejnená najmenej 15 dní;**
- **Zverejnená ponuka prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku musí obsahovať:**
 - **identifikačné údaje prevádzajúceho (meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu, ak ide o fyzickú osobu; názov, sídlo a identifikačné číslo organizácie, ak ide o právnickú osobu, alebo meno, priezvisko, miesto podnikania a identifikačné číslo organizácie, ak ide fyzickú osobu – podnikateľa),**



Zákon 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- údaje o poľnohospodárskom pozemku podľa údajov z katastra nehnuteľností,
- informáciu o účele použitia poľnohospodárskeho pozemku podľa územného plánu obce, alebo územného plánu zóny,
- cenu požadovanú prevádzajúcim za m² poľnohospodárskeho pozemku; to neplatí ak ide o bezodplatný prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku,
- termín a adresu na predkladanie ponúk na prevod vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Zverejnená ponuka zaniká po 6 mesiacoch;



Zákon 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Ponuku je potrebné zverejniť aj na úradnej tabuli v obci, kde sa poľnohospodársky pozemok nachádza;
- Prednostné právo na nákup pôdy má ako prvý poľnohospodár, ktorý vykonáva poľnohospodársku činnosť v rámci obce, v druhom kroku v rámci susednej obce, v treťom kroku v rámci Slovenska a vo štvrtom kroku sa táto pôda stáva voľným tovarom.



Zákon 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých

- Nadobúdať pôdu do vlastníctva nemôže ani štát, občan štátu, fyzická osoba s pobytom, či právnická osoba so sídlom v štáte, ktorého právny poriadok neumožňuje občanom SR nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku; to sa nevzťahuje na dedenie poľnohospodárskeho pozemku. Nevzťahuje sa to na štáty EÚ, Európskeho hospodárskeho priestoru, Švajčiarsko ani štáty, pre ktoré to vyplýva z medzinárodnej zmluvy, ktorou je SR viazaná.
- Určitú slobodu zákon poskytuje vlastníkom pozemkov, ktoré sa nepovažujú za poľnohospodárske, napr.: záhrad, pozemkov v zastavanom území obce, pozemkov mimo zastavaného územia obce, ktoré nie sú určené na poľnohospodárske využitie, pozemkov s výmerou menšou ako 2 000 m², nachádzajúcich sa mimo intravilánu obce.



Záver

- Za obdobie rokov 2001-2013 činil počet predaných pozemkov s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných šiestich okresoch Slovenska 87 457 pozemkov;
- Predaná výmera poľnohospodárskej pôdy v období rokov 2001 – 2013 predstavovala 436 873 204 m²;
- V období rokov 2001 – 2013 hodnota priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy vo vybraných šiestich okresoch činila 0,53 EUR.m⁻²;
- Najviac pozemkov s poľnohospodárskou pôdou bolo predaných v okrese Liptovský Mikuláš (40,04 % z celkového počtu);
- Najväčšia výmera poľnohospodárskej pôdy bola predaná v okrese Topoľčany (34,19 %);
- Najvyššiu priemernú trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy mal okres Liptovský Mikuláš a tá činila 1,09 EUR.m⁻²;



Záver

- Vývoj priemernej ceny poľnohospodárskej pôdy za obdobie 2001-2013 mal rastúci trend;
- Vo všetkých okresoch bola úradná cena prevýšená priemernou trhovou cenou;
- Slovenskí farmári hospodária približne na jednej desatine vlastnej pôdy, zvyšok tvorí pôda prenajatá;
- Poľnohospodárske subjekty najčastejšie uzatvárali zmluvy o prenájme pôdy na dobu od 5 do 10 rokov;
- Najvyššiu hodnotu (80,93 EUR.ha⁻¹) malo nájomné za poľnohospodársku pôdu v Trnavskom kraji;
- Najnižšie nájomné platili subjekty v Žilinskom kraji (18,15 EUR .ha⁻¹).



Ďakujem za pozornosť!

