

Formovanie trhu s poľnohospodárskou pôdou v stredoeurópskom priestore

Katarína PAVLIČKOVÁ, Peter SPIŠIAK

Abstract: *Developed land market is one of the most inevitable conditions for accession of Slovak and Czech Republics to the EU. At the present time the official land prices are used for pricing of agricultural plots in most of cases. This price was calculated on the basis of normatively stated production and normatively stated costs for its achievement. After the access of Slovak and Czech Republics to the EU the land market has been slightly revived. The institutional factors that influenced the rising interest in the purchase of agricultural land – tended to be used for agricultural purposes – were mostly the concluded form of land rent, rent level and land tax.*

Key words: *land market, agricultural land, European Union, Slovak Republic, Czech Republic*

Úvod

Ceny pôdy po rozšírení Európskej únie sú stále veľmi rozdielne. Veľké rozdiely medzi cenami pozemkov boli už v pôvodných krajinách EÚ–15. Vstupom desiatky nových krajín sa cenové rozdiely skôr prehĺbili. Je to spôsobené tým, že v EÚ sa zatiaľ nerozvinul medzinárodný trh s poľnohospodárskou pôdou. Hoci sa na území EÚ vytvoril jednotný trh tovarov, trh s poľnohospodárskou pôdou zostáva v podstate na národnom trhu každej samostatnej krajiny. Prípadný nákup pôdy v cudzej krajine je skôr ojedinelý. Jednu z najdrahších pôd v Európe má Luxembursko a Holandsko, kde sa predáva od 2,3 do 1,5 mil. Sk za 1 ha. Litva, Lotyšsko, Slovensko patria v EÚ naopak ku krajinám, ktoré majú najlacnejšiu pôdu, kde 1 ha stojí v priemere od 16 do 40 tis. Sk.

Vo vnútri krajín sú obrovské rozdiely. Priemerná cena pôdy vo Francúzsku je cca 3 900 eur za 1 ha, ale 1 ha vinice v oblasti Champagne stojí cca 700 tis. eur. V Rakúsku sú tiež rozdielne ceny. Kým na okraji krajiny stojí 1 ha cca 5 tis. eur, v úrodných oblastiach, v blízkosti veľkých miest a turistických centier stúpa cena až na 35 tis. eur. Veľmi rozdielne sú ceny pôd v Nemecku. V starých členských krajinách má Bavorsko 11-krát vyššie ceny ako má Meklenbursko–Pomoransko v bývalej NDR.

V rámci bývalého Československa problematiku tvorby ceny poľnohospodárskej pôdy a jeho tržné formy najviac rozpracoval kolektív autorov z Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva v Bratislave s autormi Buday Š. (2002, 2006), Buday Š., Bradáčová K. (2005) a v Prahe Výskumní ústav zemědělské ekonomiky pod vedením Němca J. (2006). Z hľadiska geografického prispeli do tejto problematiky v bývalom Československu Spišiak P., Švoňavec M. (1999), Spišiak P. (2007), z českých autorov to boli Bičík I., Jančák V. (2005), Jeleček L. (1999), Věžník A. (2002).

V rámci stredoeurópskych pomerov (ČR, SR) sú niektoré problémy trhu s pôdou podobné, ale niektoré úplne odlišné. Odlišnosť spočíva hlavne v nedoriešených vlastníckych vzťahoch k pôde, ako aj slabší prísun zahraničného kapitálu do agrosektora. V príspevku sa budeme zaoberať niektorými špecifikáciami trhu s poľnohospodárskou pôdou v krajinách bývalého Československa, ktoré majú v určitom slova zmysle podobný historický vývoj v agrosektore a zároveň aj podobnú metodiku určovania cien pôdy a následne aj ich trhové prepojenie.

Trh s poľnohospodárskou pôdou v Slovenskej republike

Základom pre rozvinutie trhu vo všeobecnosti je vlastníctvo k statkom, k hospodárskym užitočným predmetom vonkajšieho prostredia, pričom predávajúci a kupujúci musia mať možnosť statkom voľne disponovať. Toto možno do značnej miery aplikovať aj pre trh s pôdou.

Trh s poľnohospodárskou pôdou sa vyznačuje niektorými špecifikami. Pôda je základným a neobnoviteľným zdrojom produkcie potravín a prírodného bohatstva každého štátu. Pôda musí byť

štátom chránená. Trh s pôdou musí byť do určitej miery regulovaný štátom aj napriek skutočnosti, že v podmienkach úplného trhové hospodárstva podlieha plnému pôsobeniu trhových síl, t.j. ponuky a dopytu, čím sa stáva bežným predmetom predaja a kúpy. Jedným z kľúčových predpokladov rozvoja trhu s pôdou na Slovensku je vysporiadanie vlastníckych vzťahov.

Na Slovensku ešte stále existuje skutočnosť obmedzujúca trh s pôdou – chýbajúca evidencia poľnohospodárskych a lesných pozemkov a ich vlastníkov v katastrí nehnuteľností. Podľa štatistiky z r. 2005 to bolo až 1,5 mil. vlastníkov, resp. spoluvlastníkov pozemkov. Na dokončenie týchto nezrovnalostí sa zriadil Register obnovy evidencie pozemkov (ROEP) v katastrálnom území (k.ú). Ak nie sú údaje o vlastníkovi známe, pozemky sú pri spracovaní ROEP-u zaradené medzi pozemky nezistených vlastníkov (SPF, 2006).

Ku koncu roku 2006 boli z 3567 k.ú. SR riešené vlastnícke vzťahy v 3545 k.ú. a v 22 k.ú. zahrnutých vo vojenských obvodoch nie sú riešené vlastnícke vzťahy. Podľa údajov z Úradu geodézie a kartografie a katastra SR boli do katastra nehnuteľností zapísané údaje registra vlastníckych práv (RVP) v 101 k.ú. Zjednodušený register pôvodného stavu k nehnuteľnostiam v extraviláne (ZRPS) v 637 k.ú. ROEP v 1447 k.ú. a projekty pozemkových úprav v 21 k.ú., čo predstavuje 62% z celkového počtu k.ú. na Slovensku.

Poľnohospodársky pôdny fond (PPF) v SR tvorí výmeru 2 308 339 ha, lesný pôdny fond (LPF) 2 006 837 ha a ostatné plochy tvoria výmeru 145 331 ha. Na listoch vlastníctva (LV) je vo vlastníctve štátu a správe Slovenského pozemkového fondu (SPF) celkom 226 253 ha pozemkov, z toho 145 201 ha poľnohospodárskej pôdy (PP), 33 284 ha lesnej pôdy (LP) a 2 385 ha ostatnej (SPF, 2006). Výmera pozemkov vo vlastníctve štátu sa znižuje vplyvom vysporiadania reštitučných nárokov. Pomer PP a LP sa upravuje v prospech LP.

Na trhové vzťahy k pôde na Slovensku do značnej miery vplýva súčasná ekonomika Slovenska. Najväčšie zmeny na trhu s pôdou sa odohrávali v miestach, kde došlo k veľkým investíciám, predovšetkým v oblasti priemyselných parkov, automobilových parkov, výstavbou diaľnic, miest s hyper- a supermarketmi, benzínových čerpadiel. Vlastníci pôdy mali veľké očakávania a predpokladali, že rozšírenie EÚ zdvihne cenu pôdy. Tento trend zatiaľ nie je vidieť. Z hľadiska kupcov, cudzinci ako fyzické osoby nemôžu na Slovensku kupovať pôdy prvých sedem rokov po vstupe do EÚ. Ak však zahraniční podnikateľ hospodári na slovenskej pôde, môže ju po troch rokoch kúpiť celkom legálne. Umožnila to novela devízového zákona ešte pred vstupom do EÚ. Zatiaľ si však zahraniční investori pôdu skôr prenajímajú.

Pri určovaní ceny pozemkov rozhoduje ziskovosť poľnohospodárskej výroby. Poľnohospodárstvo v súčasnosti a ani v blízkej budúcnosti nebude zdrojom významných príjmov. Preto poľnohospodárstvo nepriťahuje investície, pričom pôda je ako investícia. Cenu pôdy ovplyvňuje to, či ide, alebo nejde o premenu poľnohospodárskeho užívania pôdy na nepoľnohospodárske. Vysoké ceny sa dosahujú pri premene poľnohospodárskych pozemkov na stavebné. Pri predaji pozemkov na poľnohospodárske účely sa cena pohybuje pod úrovňou tzv. úradnej ceny. Najvýhodnejšia cena pôdy je taká, keď je pôda úrodná a je v jednom celku. Výhodou je byť jedným vlastníkom pozemku. Na Slovensku je dosť problém, pretože pôda má viacero vlastníkov v drobných dieloch a to komplikuje tržné vzťahy. Jedným z riešení je, aby drobní vlastníci vstupovali do pozemkových úprav. Ďalej je tu pozemkové právo. Spoluvlastníctvo je na Slovensku dosť rozšírené. Dôležité je, aby sa vlastníctvo pôdy usporiadalo pri dedičskom konaní, čo potom zjednoduší aj kontakt s nájomcom pôdy.

Možný predaj pôdy závisí od výšky ponuky. Zatiaľ je na Slovensku výhodnejšie pôdu prenajať, ktorá zatiaľ prináša vyššie zhodnotenie ako jej predaj. Zatiaľ sa nájom za pôdu pohybuje od 500 do 3000 Sk za 1 ha. Závisí to od prírodných a polohových podmienok.

Monitorovanie trhových cien PP vykonáva Výskumný ústav ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva od roku 2001. Údaje sú získané zo základných kúpno-predajných zmlúv na úradoch Katastra nehnuteľností vybraných okresov. V roku 2006 bol monitoring rozšírený o zisťovanie najvýznamnejších inštitucionálnych faktorov, ktoré vplyvajú na výšku cien. Základná veličina pre multifunkčné posúdenie výsledkov spracovania bola vypočítaná priemerná cena za okresy a za druhy pozemkov váženým aritmetickým priemerom.

$$PTC_{OK} = \frac{\sum TC_{poz} \cdot V_{poz}}{\sum V_{poz}}$$

kde PTC_{OK} – priemerná trhová cena vybraného druhu pozemku v okrese
 TC_{poz} – priemerná kúpna (trhová) cena vybraného druhu pozemku
 V_{poz} – výmera príslušného pozemku

Urcene priemerné trhové ceny PP boli porovnané s úradnými cenami, ktoré boli vypočítané pre k.ú. a okresy, resp. druhy pozemkov na základe cenníka 7–miestnych bonitovaných pôdno–ekologických jednotiek (BPEJ) a ich zastúpenia v príslušných geografických jednotkách.

$$PUC_{KÚ} = \frac{\sum \acute{U}C_{BPEJ} \cdot V_{BPEJ}}{\sum V_{BPEJ}}$$

kde $PUC_{KÚ}$ - priemerná trhová cena k.ú.
 $\acute{U}C_{BPEJ}$ - úradná cena príslušnej BPEJ podla cenníka
 V_{BPEJ} - výmera pozemku s danou BPEJ

Pozemky boli predávané v dvoch kategóriách (Buday, ˇS., Bradacova, K., 2005):

- pozemky s výmerou do 10 tis. m² (1 ha), u ktorých je predpoklad, že ide o pozemky urcene na nepoľnohospodárske využitie, prevažne stavebné pozemky,
- pozemky s výmerou nad 10 tis. m² (1 ha), ako pozemky s možným poľnohospodárskym vyuzitim.

Z uvedených výskumov vyplynulo, že nielen v regiónoch Dunajská Streda, ale aj na Liptove sú najvysie zisky z predaja pôdy. V regiónoch Dunajská Streda s urodnou pôdou je rozšírené drobné podnikanie na pôde. Vynosovost predávanej pôdy na Liptove je daná tým, že rastie dopyt po pôde v dôsledku rozvoja cestovného ruchu (využitie TTP ako lyžiarske priestory). Najnižšie trhové ceny pôdy sú v regióne Svidník, čo je spôsobené viacerými faktormi, či už jej nízkou úrodnosťou, alebo nezaujeme podnikat v nepoľnohospodárskych činnostiach.

V budúcnosti je tendencia pokracovat v predaji PP, ale opat v obmedzenom množstve. Predovsetkym pôjde o malé plochy so zámerom ich vyuzit na stavebné pozemky. Na vyšku trhových cien vplyvaju aj jestvujúce obmedzenia, ktoré bránia beznmu obhospodarovaniu pôdy (chránené územia, pásma hygienickej ochrany vôd a pod).

Trh s poľnohospodárskou pôdou v ˇCeskej republike

Po vstupe ˇCR do EÚ trh s PP sa začal mierne menit. Hlavným motorom tejto zmeny boli na jednej strane rozšírené podporných fondov z EÚ (plošné dotácie na 1 ha PP, podpora na pozemky v rámci menej úrodných plôch tzv. LFA a podpora na agroenviro), na druhej strane legislatívne úpravy pre predaj pozemkov vo vlastníctve ˇstatu a podpora z programu PŮDA (ktorý bol vyhlaseny vo februári 2004 a ukonceny v apríli 2007).

Faktory, ktoré ovplyvnuju tržnú cenu pôdy sú:

- makropoloha pozemku, t.j. poloha regiónov (okresov) v rámci ˇCR,
- mikropoloha pozemkov, t.j. poloha pozemkov v rámci okresov a katastrálnych území,
- prístupnosť k pozemku,
- produkčná schopnosť – bonita,
- osobné pomery a osobný vzťah predavujuceho - kupujúceho (napr. rodinné pomery),
- ˇpekulativny vplyv, t.j. výhodná kúpa pre dalsı predaj.

Z uvedených faktorov možno presne stanovit ceny iba podla bonity pôdy a to výnosovou metódou. Na ıastocne ozivienie trhu s PP mal vplyv aj priebeh pozemkových úprav po r. 2003.

Trh PP v ˇCR možno rozdelit do dvoch kategórií:

- predaj a nákup poľnohospodárskych pozemkov,
- prenájom PP.

Na obidve kategórie trhu s pôdou do značnej miery pôsobí Spoločná poľnohospodárska politika EÚ a štátna politika ČR. Zmeny štruktúry rastlinnej výroby, relácie tržných cien vstupov (nákladov) a výstupov (príjmov) spôsobili mierny pokles cien poľnohospodárskych pozemkov (Němec, J., a kol., 2006). Značné podpory pre poľnohospodárov, hlavne plošné podpory na 1 ha PP do určitej miery ovplyvnili vzostup cien prenájmov.

Za obdobie rokov 2004–2006 sa predalo a kúpilo cca 374 tis. ha PP. Od roku 1993 do polovice roka 2006 zmenilo svojich vlastníkov cca 777 tis. ha PP, t.j. 16,1% PP v ČR (Tab. 1).

Tab.1: Predaj a nákup poľnohospodárskej pôdy v ČR v % z celkového pôdneho fondu za obdobie rokov 1993 až 2006

| Roky | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 1993-2006 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| PP (%) | 0,17 | 0,22 | 0,2 | 0,2 | 0,29 | 0,21 | 0,17 | 0,19 | 0,13 | 1,84 | 3,74 | 2,81 | 3,3 | 2,66 | 16,13 |

Zdroj: VÚEZ Praha 2006

Najviac PP sa predalo vo výmere nad 5 ha, predovšetkým s využívaním na poľnohospodárske účely, t.j. cca 58% z uskutočnených predajov. Najmenej sa predávali pozemky do 0,1 ha, ktoré sa využívali na stavebné účely. Avšak v tejto najmenšej kategórii sa realizuje najviac predajov (cca 50% zo všetkých predajov). Najmenšie kúpy prebiehajú u pozemkov nad 10 ha.

Najväčší podiel na trhu s PP mal predaj poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve štátu, konkrétne v správe Pozemkového fondu ČR (PFČR). Od r. 2004 do r. 2006 bolo predaných cca 211 tis. ha PP. Celková výmera prevedenia štátnej pôdy do súkromného vlastníctva za obdobie od polovice roka 1999 do konca roka 2006 predstavuje 342 tis. ha, t.j. 52% z celkovej predpokladanej ponuky štátnej pôdy (cca 600 tis. ha).

Tržné ceny poľnohospodárskych pozemkov v ČR určuje do značnej miery poloha pozemku, veľkosť pozemku (plocha) a účel využitia pozemku. Pre účely štatistickej analýzy tržné ceny pozemkov boli rozdelené do troch veľkostných kategórií:

- tržné ceny pozemkov do 1,0 ha, prevažne využité na stavebné účely,
- tržné ceny pozemkov v rozpätí od 1,0 do 5,0 ha s využitím jednak pre stavebné a jednak pre poľnohospodárske účely,
- tržné ceny pozemkov nad 5,0 ha s prevahou na poľnohospodárske využitie.

Priemer tržných cien PP bez ohľadu na polohu, veľkosť pozemkov a účel využitia od roku 1993 do roku 2006 značne kolíše. V roku 2000 bola priemerná cena 1 ha v kategórii do 1 ha cca 921,3 tis. Kč. V roku 2006 bola cena už 1,291 mil. Kč. Pri kategórii plôch od 1 do 5 ha bola cena v roku 2000 136 tis. Kč a v roku 2006 len mierne narástla na 177,3 tis. Kč. U kategórii plôch nad 5 ha bola cena v roku 2000 cca 42 tis. Kč a v roku 2006 bola nižšia 33,6 tis. Kč. Celkove priemerná cena 1 ha PP za obdobie rokov 2000–2006 bola 227,8 tis. Kč.

Priemerné ceny PP vo vlastníctve štátu, ktoré predával Pozemkový fond bez ohľadu na polohu, veľkosť pozemkov a účel využitia v rokoch 1993 – 2001 postupne vzrastali a od r. 2001 ceny pozemkov mierne klesali. Ceny pozemkov do 1 ha poklesli z 118 tis. Kč v roku 2002 na 60,6 tis. Kč v roku 2006. V ostatných kategóriách bol mierny nárast cien.

Do tržných vzťahov sa dosť výrazne zapísal aj prenájom PP. Z celkovej obhospodarovanej PP, t.j. 3 557 791 ha, bolo v roku 2005 (ČSÚ Agrocenzus, 2005) prenajímaných 3 048 877 ha (85,7%), z toho bolo 2 330 942 ha ornej pôdy (88,3%). PP prenajíмали fyzické osoby, právnické osoby, obce. Taktiež prenajímal Pozemkový fond cca 411 tis. ha PP, z toho 122 tis. ha fyzickým osobám, 289 tis. ha právnickým osobám.

V priemere je na farmách EÚ – 15 prenajímaných necelých 40% PP. Po vstupe ČR do EÚ v roku 2004 dochádza k postupnej zmene v diverzifikácii pôdy vo vzťahu k jednotlivým kategóriám poľnohospodárskych podnikov a i vlastníkom pôdy. Očakáva sa ukončenie predaja ostatnej pôdy.

Zvlášť pri trhových pomeroch s pôdou si treba všimnúť ceny nájomného. V ČR je podľa zákona nájomné stanovené vo výške 1% z úradnej ceny PP, pokiaľ sa vlastníkom s nájomníkom inak nedohodne. V lokalitách, kde v danom území obce alebo k.ú. sa nachádzajú viac než dva podnikateľské subjekty, je výška nájomného ovplyvnená ponukou a dopytom. Toto je hlavne vo vysokoprodukčných oblastiach, t.j. v kukuričnej a repárskej oblasti, napr. v Polabí, na južnej Morave. V menej priaznivých oblastiach je výška nájomného redukovaná na hodnotu odpovedajúcu dani z pozemku (Tab. 2). Farmy fyzických

osôb nad 300 ha platili v roku 2005 v priemere 1130 Kč/ha nájomného, zatiaľ čo farmy do 50 ha len 920 Kč/ha. U právnických osôb neboli veľké rozdiely. Všeobecne možno konštatovať, že od roku 2004 výška nájomného podstatne vzrástla. Priemerné nájomné v roku 2006 prekročilo 2% z priemernej úradnej ceny PP a blíži sa štandardu priemerného nájmu v krajinách EÚ – 15, t.j. približne 2-3% z ceny pôdy a dosahuje 40% z výšky plošných dotácií na 1 ha PP.

Tab.2: Priemer nájmu na 1 ha prenajatej pôdy podľa výrobných oblastí (Kč/ha)

| Výrobná oblasť | Fyzické osoby | | | Právnické osoby | | |
|---------------------------|---------------|------|------|-----------------|------|------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2004 | 2005 | 2006 |
| Kukuričná | 580 | 1580 | 1627 | 1077 | 1239 | 1363 |
| Repárska | 1378 | 1378 | 1447 | 1208 | 1329 | 1395 |
| Zemiakárska | 613 | 705 | 790 | 517 | 672 | 705 |
| Zemiakársko-ovsená | 596 | 727 | 909 | 405 | 607 | 850 |
| Horská | 445 | 556 | 695 | 281 | 450 | 630 |
| ČR | 944 | 1038 | 1142 | 759 | 910 | 1092 |

Zdroj: FADN, VÚZE 2007

Pri celkovom zhodnotení tržnej ceny PP v ČR možno konštatovať, že dôjde postupne k zníženiu rozsahu lukratívnych pozemkov na predaj vo vlastníctve štátu, ďalej sa očakávajú zvýšené podpory v rámci spoločnej poľnohospodárskej politiky EÚ (hlavne v oblastiach s LFA). Dôjde k zvýšeniu tržných cien poľnohospodárskych plodín (obilniny, olejninu, kukurica na zrno), hlavne z dôvodov ich využitia pre biopalivá.

Záver

Trh s poľnohospodárskou pôdou je v stredoeurópskom priestore (bývalé Československo) už čiastočne rozbehnutý, ale stále má určité bariéry. Predovšetkým sú to ešte nevysoportované majetkové pomery, nízke domáce, ale aj zahraničné investície do agrosektora, určitá obava z podnikania v agrosektore, ako aj zvyšujúca sa konkurencia v agrovýrobných. Ďalším spoločným znakom Slovenska a Česka vo vzťahu k trhu s pôdou je, že časť pôdy ešte vlastní štát prostredníctvom Pozemkových fondov. Trh s pôdou sa rozbehne rýchlejšie, ak sa v obidvoch územiach zvýši zahraničný kapitál v agrosektore.

Literatúra

- BIČÍK, I., JANČÁK, V., 2005: Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990. 1.vyd. Praha: UK v Praze, PpF, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 2005. Etapy transformačního procesu, 75–79.
- BUDAY, Š., 2002: Trh s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných regiónoch SR. In: Buday, Š.: Využitie poľnohospodárskej pôdy v súvislosti so vstupom Slovenska do EÚ. Zborník zo seminára s medzinárodnou účasťou, 7.-11.10. 2002, Veľká Lomnica, VÚEPP, Crocus, 122–128.
- BUDAY, Š., 2006: Trh s poľnohospodárskou pôdou na Slovensku. In: Buday, Š.: Rozvoj trhu s pôdou a hospodárenie na pôdnom fonde po rozšírení EÚ. Medzinárodná vedecká konferencia, 2.-6.10.2006, Nový Smokovec, VÚEPP, Bratislava, 6–16.
- BUDAY, Š., BRADÁČOVÁ, K., 2005: Monitorovanie trhu s pôdou, prenájom a renta vo vybraných regiónoch SR a jeho multifaktorová analýza za rok 2005. VÚEPP Bratislava, 51s.
- JELEČEK, L., 1999: Produkční potenciál půd a rozvoj trhu s půdou. In: Geografie – sborník České geografické společnosti, 104, 1, 66–66.
- NĚMEC, J., A KOL., 2006: Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993–2004. Monografie VÚEZ, Praha., 162s.
- SPIŠIAK, P., ŠVOŇAVEC, M., 1999: Regionálne rozdiely v cene poľnohospodárskej pôdy na Slovensku. Zemědělská ekonomika, roč. 45, č. 6, ÚZPI, Praha, 275–279.
- SPIŠIAK, P., 2007: Základy geografie poľnohospodárstva a lesného hospodárstva. VŠ skriptá. Univerzita Komenského Bratislava, tretie doplnené vydanie. Vydalo Polygrafické stredisko UK, 154s.
- VĚŽNÍK, A., 2002: Regionale geographische Aspekten der Transformation der Landwirtschaft in der Tschechischen Republik. Europa Regional, Leipzig: Institut für Länderkunde, 10, 4, 177–189.
- Slovenský pozemkový fond, Výročná správa SPF za rok 2006. Bratislava

Príspevok vznikol v rámci riešenia grantovej výskumnej úlohy VEGA č. 1/2340/05 Dynamika zmien poľnohospodárskej krajiny v časovo–priestorových súvislostiach

Formation of Market with Agricultural Land in Central-European Space

Katarína PAVLIČKOVÁ, Peter SPIŠIAK

***Summary:** Developed land market is one of the most inevitable conditions for accession of Slovak and Czech Republic to the EU. At the present time the official land prices is used for pricing of agricultural plots in the most of cases. These prices was calculated on the basis of normatively stated production and normatively stated costs for its achievement. Along with gradual development of land market the new prices have started to from under the influence of market – directed economy. After their full development the official prices are supposed to have only informative function or complementary one.*

After the access of Slovak and Czech Republic to the EU the land market has been slightly revived. The institutional factors that influenced the rising interest in the purchase of agricultural land – tended to be used for agricultural purposes – were mostly the concluded form of land rent, rent level and land tax. Market land prices will gradually take over all functions of current official agricultural land prices.

Adresa autorov:

doc. RNDr. Katarína Pavličková, CSc.
Katedra krajinnej ekológie
Prírodovedecká fakulta, Univerzita Komenského
Mlynská dolina, 842 15 Bratislava 4
pavlickova@fns.uniba.sk

doc. RNDr. Peter Spišiak, CSc.
Ústav geografie, Prírodovedecká fakulta, Univerzita P. J. Šafárika
Jesenná 5, 040 01 Košice
peter.spisiak@upjs.sk